

**Diese Urkunde ist durchgehend  
einseitig beschrieben.**

Urkundenrolle-Nr. S 679 / 2017

- SC -

**Teilungserklärung**

Gardes-du-Corps-Str. 12, 14059 Berlin



**V e r h a n d e l t**

zu Berlin am 15.11.2017

Vor dem

**Notar Alexander Schröter,**  
Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin,

erschien heute:

Herr Rico Richert, geb. am 30.11.1973, ansässig Grolmannstraße 36, 10623 Berlin von Person bekannt.

Der Notar fragte den Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

**A.**

1. Der Erschienene erklärte vorab, dass er die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgebe, sondern als zur alleinigen Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der am 10.10.2017 zur UR – Nr. S 618/2017 gegründeten

RE Zinshaus 5 GmbH mit Sitz in Berlin  
Grolmannstraße 36, 10623 Berlin.

2. Der Notar bestätigt, dass die vorgenannte Gesellschaft am 10.10.2017 zu seiner UR-Nr. S 618/2017 gegründet und mit den vorstehend genannten Vertretungsverhältnissen zu seiner UR-Nr. S 619/2017 zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet wurde.
3. Die RE Zinshaus 5 GmbH gibt die nachfolgenden Erklärungen auch ab aufgrund der ihr am 10.10.2017 zur UR – Nr. S 620/2017 des beurkundenden Notars – dort in § 4a Abs. 1 - erteilten Vollmacht für die BRANT Immobilien GmbH in Berlin, diese nachfolgend Eigentümer genannt.

**B.**

**Teilung nach § 8 WEG**

Dies vorausgeschickt, bat der Erschienene – handelnd wie zuvor angegeben – um Beurkundung der folgenden

**Teilungserklärung  
nach § 8 des WEG**

**nebst**

**Gemeinschaftsordnung**

**für das Grundstück**

**Gardes-du-Corps-Straße 12 Berlin-Charlottenburg**

## Inhaltsverzeichnis dieser Urkunde

<b>Abschnitt I.</b>	<b>Voraussetzungen</b> Grundstück
<b>Abschnitt II.</b>	<b>Aufteilung</b> Teilung des Grundbesitzes
<b>Abschnitt III.</b>	<b>Gemeinschaftsordnung</b>
§ 1	Begriffsbestimmungen / allgemeine Regelungen
§ 2	Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums/ Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
§ 3	Sondernutzungsrechte und Nutzung
§ 4	Nutzungsregelungen
§ 5	Mehrheit von Raumeigentümern, abwesende oder unbekannte Raumeigentümer, Wechsel im Raumeigentum
§ 6	Instandhaltung und Instandsetzung
§ 7	Regelungen zu baulichen und grundbuchlichen Änderungen
§ 8	Vermietung, Verfahren bei Veräußerung des Raumeigentums
§ 9	Wiederaufbau
§ 10	Verteilung der Lasten und Kosten
§ 11	Instandhaltungsrücklage, Hausgeld
§ 12	Wirtschaftsplan und Abrechnung
§ 13	Eigentümerversammlung
§ 14	Verwalter
§ 15	Verwaltungsbeirat
§ 16	Änderungen
<b>Abschnitt IV.</b>	<b>Verwalterbestellung</b> Verwalter
<b>Abschnitt V.</b>	<b>Salvatorische Klausel</b> Regel für den Fall teilweiser Unwirksamkeit einzelner Bestimmun- gen
<b>Abschnitt VI.</b>	<b>Eintragungsanträge</b> Grundbuchlicher Vollzug der Teilungserklärung
<b>Abschnitt VII.</b>	<b>Vollmacht</b> Angestelltenvollmacht

## I. Voraussetzungen

1. Der Eigentümer ist, die RE Zinshaus 5 GmbH wird Eigentümer des Grundstücks,

Gemarkung Charlottenburg Flur 4, Flurstück 2049/67, Gebäude und Freifläche Gardes-du-Corps-Straße 12 mit einer grundbuchlich angegebenen Größe von 743 m<sup>2</sup>, eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg des Amtsgerichts Charlottenburg, Blatt 47390,

- nachfolgend nur „**das Grundstück**“ genannt -.

2. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

## II. Aufteilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem unter Abschnitt I. näher bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Die Aufteilung des Grundstücks ergibt sich aus der dieser Teilungserklärung nach Verlesen als **Anlage 1** (1 Blatt) beigefügten Tabelle der Miteigentumsanteile, in der die Miteigentumsanteile jeweils in 1.000stel gerechnet sind. Auf diese wird Bezug genommen.

Dabei handelt es sich bei der mit der Nummer 02 bezeichneten Einheiten um Teileigentum, bei den übrigen Einheiten um Wohnungseigentum. Die Räume im Kellergeschoss sind Gemeinschaftseigentum. Bei Abweichungen hinsichtlich der Lagebeschreibung zwischen der **Anlage 1** und Aufteilungsplan hat der Aufteilungsplan Vorrang.

2. Für das Grundstück nach Abschnitt I. liegt die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 66 nebst Aufteilungsplan vom 24.07.2008 zum Geschäftszeichen Bau I B 501 (1115/08) Gar 12 vor. Das Original befindet sich in den Akten des Grundbuchamtes, eine Kopie wird der Verhandlung als Anlagen 2/1 bis 2/14 (1 Blatt Textteil, 13 Pläne) lediglich zur Veranschaulichung beigefügt. Für den Vollzug maßgeblich ist allein das Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung.
3. Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den §§ 10 bis 29 WEG. Als Inhalt des Sondereigentums wird in Ergänzung abdingbarer Regelungen des WEG und in teilweiser Abweichung hiervon die Gemeinschaftsordnung vereinbart, die nachfolgend als Abschnitt III. Bestandteil dieser Teilungserklärung ist.

## III. Gemeinschaftsordnung Gegenstand und Inhalt des Sonder- bzw. Teileigentums Gemeinschaft der Wohnungseigentümer/Verwaltung

**§ 1**  
**Begriffsbestimmungen, allgemeine Regelungen**

1. **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, mit dem sie verbunden ist.
2. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, mit dem sie verbunden sind.
3. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend auch "**Raumeigentum**" genannt. Das Gleiche gilt sinngemäß für die Bezeichnung von Wohnungs- bzw. Teileigentümern.

Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümern die Rede ist, gilt, außer im Falle einer abweichenden Bestimmung, die Regelung für das Teileigentum oder die Teileigentümer entsprechend.

4. **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.
5. Ein **Sondernutzungsrecht** ist das alleinige und unentgeltliche Recht eines Raumeigentümers zur Nutzung einer bestimmten Fläche oder eines Raums des gemeinschaftlichen Eigentums.

Hinsichtlich Sondernutzungsrechten wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass den sondernutzungsberechtigten Raumeigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Raumeigentümer zu nutzen.

Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern. Die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

6. Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** besitzt Teilrechtsfähigkeit im gesamten Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und kann in diesem Rahmen gegenüber einzelnen Raumeigentümern und Dritten als „Verband“ selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.

Die Gemeinschaft führt die Bezeichnung

**„Wohnungseigentümergeinschaft  
Gardes-du-Corps-Straße 12, 14059 Berlin“**

Zu dem Bereich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören insbesondere:

- die allgemeine Verwaltung mit Innenorganisation (Bürobetrieb, Buchführung) und Objektverwaltung (Grundleistungen der ordnungsgemäßen Verwaltung wie die Durchführung von Beschlüssen, Überwachung des Zustands und Abschluss entsprechender Verträge);
- die Objektbewirtschaftung (Instandhaltungsmaßnahmen, Wartung und Pflege der Einrichtungen und Anlagen, Hausmeister-/Portierleistungen, Sicherstellung von Ver- und Entsorgung sowie Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums);
- organisatorische Verwaltung (z.B. Eigentümerversammlungen, Verwaltungsbeirat, Wahrnehmung von Ansprüchen der Gemeinschaft);
- Wirtschafts- und Vermögensverwaltung (z.B. Wirtschaftsplan, Geldverwaltung, Geldanlagen, Rücklagen, Sonderumlagen, Jahresabrechnung, Informationspflichten) und
- technische Verwaltung (Pflege, Wartung, Durchführung von Instandhaltung und Instandsetzung, Schadensfeststellung, Herbeiführung von Beschlüssen und Notmaßnahmen sowie Sanierungsmaßnahmen).

Im Rahmen der Teilrechtsfähigkeit ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband auch alleiniger Träger von gesondertem Verwaltungsvermögen. An diesem Verbandsvermögen stehen den einzelnen Raumeigentümern keine Eigentümerrechte zu; sie sind lediglich für die Zeit ihrer Eigentümerstellung an einem Raumeigentum Mitglied dieses Verbandes.

7. Soweit in diesem Abschnitt III. nichts Abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Raumeigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

## **§ 2**

### **Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt II. dieser Urkunde bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Raumeigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Regelung wird festgestellt, dass zum Sondereigentum gehören, soweit gesetzlich zulässig:

- a) der Fußbodenbelag;

- b) der Deckenputz bzw. bei Rohdecken die erste auf die Rohdecke folgende Verkleidung, sofern vorhanden inklusive Putzträger jeglicher Art;
- c) die nichttragenden Zwischenwände;
- d) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher Wände in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen, soweit vorhanden,
- e) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
- f) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- g) bei Balkonen (auch in der Form von Austritten) bzw. nicht ebenerdigen Terrassen und Loggien der durch die Balkon-/ Terrassen-/ Loggiaumfassung gebildete Raum, der Innenputz der äußeren Umfassung von gemauerten Balkonbrüstungen und der Bodenbelag (oberste Schicht), jedoch ohne den konstruktiven Unterbau;
- h) Leitungen zur Versorgung einer bestimmten Sondereigentumseinheit wie folgt, soweit sie sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden:
  - ha) die Versorgungsleitungen für Strom ab Sicherungskasten;
  - hb) die Wasserver- und Entsorgungsleitungen ab dem Absperrhahn in der jeweiligen Einheit;
  - hc) die Vor- und Rücklaufleitungen der an eine zentrale Heizanlage angeschlossenen Heizkörper, sofern vorhanden und sofern sich in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums eine Absperrmöglichkeit befindet, ab der Absperrmöglichkeit; die in den Einheiten etwa vorhandenen dezentralen Gasheizungen sind Sondereigentum;
  - hd) die Gasversorgungsleitungen ab der Absperrvorrichtung in der jeweiligen Einheit;

2. Danach gehören insbesondere zum Gemeinschaftseigentum:

- a) Grund und Boden und diejenigen Teile des Gebäudes der Anlagen und der Einrichtungen, die das Gesetz zwingend als Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums bezeichnet;
- b) alle nichttragenden Trennwände, soweit sie Sondereigentum von gemeinsamen Eigentum oder Sondereigentum untereinander abgrenzen;
- c) alle tragenden Mauern einschließlich Stützkonstruktion,

- d) die Dachflächen einschließlich Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, Dämmung, Dampfsperre und dem konstruktiven Unterbau;
- e) die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie sonstige Außentüren und ferner die Brüstungen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören;
- f) die Räume im Kellergeschoss, mit Toren und Türen, sowie sonstige Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören;
- g) soweit diese nicht ausdrücklich zum Sondereigentum gehören und nicht im Eigentum Dritter stehend, jeweils soweit vorhanden:
  - ga) Die Zentralheizungsanlage, einschließlich der Heizstränge und der Heizrohre zur Verteilung der Heizenergie bis zur Anschlussstelle,
  - gb) Verbrauchsmessgeräte für Wasser und Wärme,
  - gc) Wasserver- und Entsorgungsanlagen,
  - gd) Strom- und Gasversorgungsanlagen einschließlich Leitungen,
  - ge) Entlüftungseinrichtungen und Entrauchungsanlagen,
  - gf) Fernseh- (Kabel-) anlagen,
  - gg) Rauchmelder;

Leitungen sind entsprechend dieser Bestimmung Bestandteil des Gemeinschaftseigentums unabhängig davon, ob sie horizontal oder vertikal verlaufen.
- i) die Fensterelemente einschließlich Rahmen und Glasflächen; das Gleiche gilt für Balkon- und Terrassentüren.

3. Das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als einem teilrechtsfähigen Verband besteht insbesondere aus:

- a) den gemeinschaftlichen Geldern wie etwa der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Guthaben;
- b) sämtlichen Ansprüchen und Rechten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber einzelnen Raumeigentümern und Dritten;
- c) sonstigem Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Kein Raumeigentümer kann deshalb verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten des Verbandes an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Raumeigentum, gleich ob im Wege der Sonderrechtsnachfolge oder auf andere Weise, wechselt. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstiger Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

### § 3 Sondernutzungsrechte und Nutzung

#### 1. Garten- und Terrassenflächen

- a) An den nachfolgend aufgeführten ebenerdigen Flächen des Gemeinschaftseigentums werden hiermit Sondernutzungsrechte gebildet, welche in den nach Durchsicht und Genehmigung durch den Erschienenen als **Anlage 3 beigefügten** Plan wie folgt bezeichnet und umrandet sind:
- Eine Fläche mit einer diagonalen von links unten nach rechts oben verlaufenden Linierung (SNR 01); an dieser Fläche wird ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit 01 begründet.
  - Eine Fläche mit einer diagonal von links oben nach rechts unten verlaufenden Linierung (SNR 2); an dieser Fläche wird ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit 02 begründet.
- b) Die den vorbezeichneten Sondernutzungsrechten unterfallenden Flächen dürfen unter Ausschluss der anderen Miteigentümer vom jeweiligen Berechtigten als Terrassen, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Ziergarten genutzt werden. In diesem Rahmen ist eine Begrünung durch Rasen sowie eine Gestaltung durch Pflanzen und andere gärtnerische Mittel zulässig. Die Sondernutzungsberechtigten sind jeweils befugt, den räumlichen Bereich ihres Sondernutzungsrechts durch blickdurchlässige Zäune zu umfrieden, dies maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte der vorbezeichneten Flächen hat bei der Umfriedung und gärtnerischen und sonstigen Gestaltung sicher zu stellen, dass die seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche jederzeit für die Feuerwehr zugänglich bleibt und die kurzfristige Anleiterbarkeit zu Fenstern / Balkonen im Brandfalle möglich ist.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, seine Fläche regelmäßig auf eigene Kosten zu pflegen und instand zu halten. Dazu gehören - soweit anfallend - regelmäßige Pflanzen- bzw. Heckenschnitte und die ausreichende Bewässerung. Zusätzlich ist im Herbst etwa anfallendes Laub fachgerecht zu entsorgen. An Sonn- und Feiertagen ist jegliche ruhestörende Garten- oder ähnliche Arbeit untersagt

#### 2. Kellerabteile

Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume und Kellerabteile (nachfolgend zusammen „**Kellerabteile**“ genannt). Diese stehen im Gemeinschaftseigentum.

Jeder Raumeigentümer hat Anspruch auf dauerhafte Zuweisung eines Kellerabteiles zu seinem Raumeigentum zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung durch

den jeweiligen Raumeigentümer bzw. dessen Mieter. Der Anspruch umfasst jedoch nicht eine bestimmte Größe oder Lage. Die Zuweisung erfolgt durch schriftliche Erklärung des WEG-Verwalters gegenüber dem jeweiligen Raumeigentümer. Der Verwalter hat eine Abschrift seiner Zuweisungserklärung zur besseren Nachvollziehbarkeit zu der Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft zu nehmen. Es wird klargestellt, dass durch die Zuweisung kein Sondernutzungsrecht im Rechtssinne begründet wird.

#### § 4 Nutzungsregelungen

1. Die **Wohnungen** dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Daneben ist auch eine Nutzung der Wohnungen für gewerbliche oder sonstige berufliche Zwecke zulässig, die nicht mit erheblichem Publikumsverkehr einhergeht. In diesem Sinne als nicht erheblich gelten etwa die Nutzungen als Büro, Atelier oder Praxis, mit wenigen Kunden pro Tag, dies vorbehaltlich der Zulässigkeit einer solchen Nutzung nach öffentlichem Recht. Eine solche Nutzung ist dem Verwalter vor Beginn der Nutzung anzuzeigen.

Die Nutzungsberechtigung umfasst auch, dass der jeweilige Eigentümer am Hauseingang ein branchenübliches Hinweisschild für seine Tätigkeit in der Größe von bis zu 25 cm x 35 cm anbringen darf, dies vorbehaltlich aller öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, die vom betroffenen Sondereigentümer selbst auf eigene Kosten einzuholen sind. Hinsichtlich Material, Gestaltung und Größe ist bei Schildern mehrerer Eigentümer auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

2. Der Verwalter kann die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken nur untersagen, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist. Daneben kann er auch nach billigem Ermessen – auch nachträglich – Auflagen aussprechen.

Als wichtiger Grund für eine Untersagung ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Raumeigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Als Auflage kommt etwa die Verpflichtung zur Tragung der mit der Nutzung verbundenen zusätzlichen Kosten (etwa höherer Verbrauch oder stärkere Abnutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums) in Betracht.

Unberührt bleiben Beschränkungen, die sich möglicherweise aus der Anerkennung oder aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

Die Untersagung kann auch nachträglich ausgesprochen werden, wenn etwa zu einem späteren Zeitpunkt eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Raumeigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden.

Die jeweilige Entscheidung des Verwalters kann durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung bestätigt oder korrigiert werden.

3. Die Teileigentumseinheit 02 darf ebenfalls zu den in Ziff. 1 genannten gewerblichen und beruflichen Zwecken sowie im Verhältnis der Miteigentümer untereinander auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Einheit 02 als Ladenlokal, Büro und auch als Cafe (mit Publikumsverkehr bis 22.00 Uhr, keine Vollküche) oder Ferienwohnung zulässig.
4. Ausdrücklich unzulässig sind in allen Einheiten jegliche Spiel- und Wettbetriebe sowie Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu gleich welcher konkreten Ausgestaltung.
5. Jeder Raumeigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und mit den übrigen Sondereigentümern auch das **gemeinschaftliche Eigentum** in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Raumeigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung widerspricht, und verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Die für die Nutzung der Räume erheblichen gesetzlichen Bestimmungen sind von jedem Eigentümer einzuhalten.
6. Der jeweilige Eigentümer der im Dachgeschoss gelegenen Einheiten ist berechtigt, unter Beachtung der nachstehend für bauliche Maßnahmen im Bereich eines Sondereigentums getroffenen Regelungen im räumlichen Bereich über der jeweiligen Einheit auf eigene Kosten und eigenes Risiko Klimaanlage, Entlüftungsanlagen und Entrauchungsanlagen zu installieren und dazu Splitgeräte auf der Dachfläche zu installieren und die genannten Geräte zu betreiben, ferner Lichtkuppeln und Dachflächenfenster einzubauen.

Darüber hinaus ist der vorgenannte Eigentümer auch berechtigt, auf eigene Kosten und eigenes Risiko Kaminzüge an geeigneter Stelle zu errichten oder Verbindungen zu vorhandenen Kaminzügen herzustellen und diese zu nutzen sowie einen Kamin zu betreiben. Bei allen vorgenannten Arbeiten ist der jeweilige Eigentümer berechtigt, im erforderlichen Maße in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen.

Die mit der Herstellung, der Inbetriebnahme der Unterhaltung und Wartung von Klimageräten und des Kamins verbundenen Kosten sowie weitere Kosten der mit dem Betrieb verbundenen Instandhaltung und Instandsetzung und Rückbau trägt der betroffene Sondereigentümer allein.

Nicht genutzte Kaminzüge können von einem Sondereigentümer genutzt werden, wenn der Verwalter dem zustimmt und der nutzende Sondereigentümer die durch Anschluss, Nutzung und ggf. Rückbau entstehenden Kosten trägt. Ferner hat der Sondereigentümer die Genehmigung des Schornsteinfegers einzuholen und dem Verwalter vorzulegen. Ein Anspruch auf Zustimmung des Verwalters besteht nur solange, wie freie Kaminzüge zur Verfügung stehen.

7. Die Anbringung **privater Antennen- oder Satellitenanlagen** für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk an gemeinschaftlichen Bauteilen ist nicht zulässig.

8. Die **Bepflanzungen** der Terrassen, Loggien und Balkone (Austritte) dürfen das Bauwerk nicht beschädigen und müssen im Bedarfsfalle zu entfernen sein. Regenabläufe sind offen zu halten.
9. Der Umfang der Nutzungsbefugnis bzw. etwaige Nutzungsbeschränkungen ergeben sich ferner aus einer ggf. beschlossenen **Hausordnung**.
10. Der Raumeigentümer hat bei **Nutzungsüberlassung** seiner Räume dem Verwalter unverzüglich den Namen des jeweiligen Nutzungsberechtigten und den Zeitpunkt des Beginns der Fremdnutzung mitzuteilen. Hat ein Raumeigentümer sein Raumeigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieses Dritten wie für sein eigenes.

## § 5

### **Mehrheit von Raumeigentümern, abwesende oder unbekannte Raumeigentümer, Wechsel im Raumeigentum**

1. Geht das Raumeigentum auf mehrere Personen über oder steht es mehreren Personen zu, so haben diese unverzüglich auf Verlangen des Verwalters mit öffentlich beglaubigter Vollmacht einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, alle aus dem Raumeigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Raumeigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

In die Vollmacht sind das Recht zur Bestellung von Untervollmachten aufzunehmen sowie die Bestimmung, dass sie auch gegenüber den Erben eines Vollmachtgebers wirksam bleibt.

Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personengemeinschaft als gegenüber der Personengemeinschaft abgegeben.

Erklärungen eines oder gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und wider die Personenmehrheit.

Die Mitglieder einer Personenmehrheit, insbesondere Ehegatten oder Lebenspartner nach LPartG als Bruchteilseigentümer an einem Raumeigentum, haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

2. Hat ein Raumeigentümer seinen Wohnsitz im Ausland oder ist er von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend, ist er ebenfalls verpflichtet, eine im Inland wohnende Person nach den unter Absatz 1 genannten Vorgaben zur Wahrneh-

mung seiner aus dem Raumeigentum resultierenden Rechte und Pflichten zu ermächtigen.

3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
4. Wechseln die Inhaber eines Raumeigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Raumeigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Raumeigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch einen beglaubigten Grundbuchauszug oder sonst angemessen nachgewiesen oder aufgrund sonstiger Umstände bekannt ist. Solange dieser Nachweis nicht vorliegt, wird der bisherige Raumeigentümer zur Eigentümerversammlung geladen.

Der bisherige Raumeigentümer haftet der Wohnungseigentümergeinschaft auch für die bis zu diesem Zeitpunkt (Nachweis des Eigentumswechsels) entstehenden Lasten einschließlich der fälligen Wohngeldvorauszahlungen.

Wechselt das Raumeigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung für das anteilige Wirtschaftsjahr zu erstellen.

Für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zuganges der Abrechnung Eigentümer ist.

Der bisherige Eigentümer kann bei Veräußerung nicht verlangen, dass die Instandhaltungsrücklage auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom bisherigen Eigentümer geleisteten Rücklagebeiträge wirken im Verhältnis zur Eigentümergeinschaft für den Rechtsnachfolger.

## **§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung**

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Raumeigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile des jeweiligen Sondereigentums zueinander, soweit nicht im Folgenden Besonderheiten gelten. Sie ist vom Verwalter zu veranlassen.
2. Jeder Raumeigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich fachgerecht zu beseitigen.

Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Raumeigentümers vornehmen lassen.

Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter zur normalen Geschäftszeit - bei Gefahr im Verzuge jederzeit - die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten.

3. Stehen einem Raumeigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen auf seine Kosten ebenso instand zu halten und instand zu setzen.
4. Schäden, insbesondere Glasschäden, an Fenstern nebst Rahmen und Türen nebst Rahmen (einschließlich der Wohnungseingangstür) im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzung sind ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auch dann auf Kosten des Raumeigentümers zu beheben, wenn die Gegenstände im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Gleiches gilt für Schäden am (soweit vorhanden) Innen- und Außenanstrich der Fenster sowie deren Instandhaltung und/oder Instandsetzung. Schäden in diesem Sinne liegen auch bei erheblichen Abnutzungen und bei Erneuerungsbedarf vor.

Die Schadensbeseitigung hat durch einen Fachmann zu erfolgen und wird durch den Verwalter zu Lasten des jeweiligen Raumeigentümers veranlasst, wenn er die Beseitigung nicht selbst veranlasst. Der Verwalter ist zu Festlegungen bezüglich Art und Güte der Maßnahme berechtigt, um sicherstellen, dass der vorherige, unbeschädigte Zustand wiederhergestellt wird.

Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden und von den im Sondereigentum befindlichen Räumen zugänglichen Entwässerungsleitungen von Balkonen und/oder Terrassen auf eigene Kosten pfleglich zu behandeln, zu reinigen und insbesondere die Abflusssiebe stets sauber zu halten.

Die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussrohre bis zum Anschluss an das Hauptfallrohr sind von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, und zwar unabhängig davon, ob ein Verschulden vorliegt.

Die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich nicht im Bereich der dem Sondereigentum unterliegende Räume befinden, dem Raumeigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Raumeigentümer, seine Angehörigen oder durch Personen, denen er das Raumeigentum oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden.

5. Stellt ein Raumeigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden und bis zur Abhilfe durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
6. Jeder Raumeigentümer hat im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Einwirkungen auf die in seinem Raumei-

gentum stehenden Gebäudeteile zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten bzw. gestatten zu lassen, soweit das zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen erforderlich ist.

Verzögert oder verhindert er diese Maßnahmen, hat er die dadurch entstehenden Mehrkosten zu tragen. Unberührt davon bleiben Schadensersatzansprüche.

7. Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten, die einzelnen oder mehreren Sondereigentümern konkret zugeordnet werden können, z.B. als Verursacher von Schäden, werden ausschließlich von diesem bzw. diesen als Gesamtschuldner getragen.

## **§ 7**

### **Regelungen zu baulichen und grundbuchlichen Änderungen**

1. Bauliche Änderungen und Aufwendungen, die über die reine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (also Veränderungen und Aufwendungen im Sinne des § 22 WEG), können bei Vorliegen eines sachlichen Grundes mit einfacher Mehrheit aller stimmberechtigten Miteigentumsanteile beschlossen oder verlangt werden. Die einfache Mehrheit allein genügt nur dann nicht, wenn die Rechte eines Raumeigentümers durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt werden. Dann ist zusätzlich die Zustimmung eines jeden Raumeigentümers erforderlich, der durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt wird. Die Kosten dieser Veränderungen sind von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu tragen.
2. Bauliche Maßnahmen eines Raumeigentümers im Bereich seines Sondereigentums, die nicht unerheblich sind und mit einer Einwirkung auf Wände, Decken und Böden verbunden sind, sind nur zulässig, wenn sie unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt und dem Verwalter vorab mit einer Frist von mindestens zwei Wochen angezeigt werden. Dabei ist dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten
  - a) das Vorliegen der für die Baumaßnahme erforderlichen behördlichen Genehmigung und die Unbedenklichkeit der Baumaßnahme für die Statik des Gebäudes nachzuweisen. Diese Bescheinigungen sind von einem Tragwerksplaner, der Mitglied der Baukammer Berlin oder einer vergleichbaren Körperschaft deutschen Rechts sein muss, zu erstellen. Ist das Vorhaben nicht genehmigungspflichtig, ist ein Nachweis der Genehmigungsfreiheit vorzulegen. Für den Nachweis der Unbedenklichkeit der Baumaßnahme für die Statik des Gebäudes gilt:
    - aa) Wird nicht in die Statik des Gebäudes eingegriffen bzw. berührt die geplante Baumaßnahme die Statik des Gebäudes nicht, genügt eine Bescheinigung über das Fehlen eines Eingriffs in die Statik des Gebäudes bzw. eine Bescheinigung, die bestätigt, dass die geplante Baumaßnahme keine Auswirkungen auf die

Statik des Gebäudes haben wird.

- bb) Wird in die Statik des Gebäudes eingegriffen, ist eine Bescheinigung vorzulegen, wonach die Eingriffe bei fachgerechter Durchführung unbedenklich für die Statik des Gebäudes sind.

Die unter aa) und bb) genannten Bescheinigungen können Teil der Genehmigungsunterlagen sein.

- b) der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme ist nachzuweisen.

Nach erfolgter Fertigstellung sind dem Verwalter alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Unterlagen und ein von einem Bausachverständigen unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorzulegen, mit dem bestätigt wird, dass alle erforderlichen Arbeiten unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt wurden.

- 3. Bei Erfüllung der in Absatz 2. genannten Voraussetzungen sind jedenfalls zulässig - ohne dass es der Zustimmung durch andere Raumeigentümer bedürfte - die folgenden Maßnahmen unter Einhaltung der nachstehend beschriebenen Voraussetzungen, wobei sich die Grenzen der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Maßnahmen nach den jeweils einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Grenzen bestimmen:

- a) Jeder Sondereigentümer ist zur Zusammenlegung und/oder zur abweichenden Aufteilung seiner Sondereigentumseinheiten (vertikal und/oder horizontal) ohne Zustimmung der übrigen Raumeigentümer mittels fachgerechter Herstellung von Wand- und/oder Deckendurchbrüchen berechtigt, soweit dies statisch unbedenklich und baurechtlich zulässig ist. Dasselbe gilt für Wanddurchbrüche (auch Türen) innerhalb einer Einheit, auch soweit sie im Gemeinschaftseigentum stehen, sowie für Durchbrüche zu Flächen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht.

- b) Zwei oder mehrere Sondereigentumseinheiten eines Eigentümers, die durch Herstellung von Öffnungen bzw. Deckendurchbrüchen miteinander verbunden bzw. abweichend aufgeteilt worden sind, dürfen von dem jeweiligen Eigentümer im eigenen Namen und auf eigene Kosten durch Entfernen der eingebauten Treppen und fachgerechtes Schließen der hergestellten Wand- und/oder Deckenöffnungen wieder getrennt und baulich verselbstständigt werden.

- c) Die Eigentümer von im Erdgeschoss gelegenen Einheiten dürfen Leitungen zur Ver- oder Entsorgung ihrer Einheiten an der Kellerdecke entlangführen und hierzu notwendige Öffnungen der Kellerdecke vornehmen.

- d) Ver- und Entsorgungsleitungen

Soweit im Rahmen von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen, aber auch von Umbaumaßnahmen (etwa Umbau Badezimmer oder Küche) in einem Raumeigentum auch Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen betroffen sind, die für das Raumeigentum bereits bisher unter der Decke des darunter liegenden Raumeigentums geführt sind, so steht der Durchführung dieser Maßnahmen nicht entgegen, dass die bisherigen Leitungen hierzu ertüchtigt, ausgetauscht oder verlegt werden müssen, auch wenn hierbei zusätzliche neue oder alternative Durchstoßpunkte in der Decke des entsprechenden Raums der „unteren“ Wohnung realisiert oder bisherige Durchstoßpunkte erweitert werden müssen, gleich ob aus Gründen der Funktionalität oder etwa zur Herstellung oder Verbesserung gesetzeskonformer Zustände, dies insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz.

Die Durchführung der Maßnahmen in dem „unteren“ Raumeigentum einschließlich der Herstellung oder Behandlung der Durchstoßpunkte obliegt dem Eigentümer des versorgten Raumeigentums. Hiermit verbundene Kosten trägt die Wohnungseigentümergeinschaft, soweit es sich um erforderliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen handelt. Kosten für in diesem Sinne nicht erforderliche oder für darüber hinausgehende, etwa erweiternde oder ändernde Maßnahmen wie etwa zusätzliche (Ab-)Leitungen trägt der die Baumaßnahme betreibende Eigentümer allein. Deren Durchführung kann von der Sicherstellung der Zahlung der Zusatzkosten abhängig gemacht werden.

Der Eigentümer des versorgten Raumeigentums hat die Maßnahme im Vorfeld dem Verwalter mit einer Frist von grundsätzlich mindestens 4 Wochen anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, die Ausführung der Maßnahme zu versagen und sie dann namens der Wohnungseigentümergeinschaft selbst in Auftrag zu geben.

Die Regelungen in den vorstehenden Unterabsätzen gelten in gleicher Weise in Fällen, in denen die Leitungen innerhalb der Decke (Balkenlage) verlaufen.

Die Maßnahme muss jeweils baurechtlich zulässig sein, und die erforderlichen Arbeiten müssen unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt werden. Die Maßnahme muss insbesondere statisch unbedenklich und öffentlich-rechtlich – insbesondere bauaufsichtsrechtlich - zulässig bzw. genehmigt sein.

e) Änderung von Fensteranlagen und Herstellung bodentiefer Fenster als Verbindungen zu Balkonen, Terrassen und Garten-/Hofflächen, Balkonanbau

Jeder Sondereigentümer ist, vorbehaltlich der Zulässigkeit nach öffentlichem Recht, berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer die zu seinem Sondereigentum funktional gehörigen Fensteranlagen und Türen, also insbesondere Fensterrahmen und Fensterscheiben einschließlich der zur Fensteranlage und Türanlage als Bestandteil gehörenden Teile, nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten auszutauschen. Zulässig ist danach insbesondere der Einbau mo-

derner isolierender Fensteranlagen und Türanlagen anstelle bisher gegebenenfalls vorhandener Kastendoppelfenster.

Ebenfalls ist jeder Sondereigentümer, vorbehaltlich der Zulässigkeit nach öffentlichem Recht, berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Kosten Fenster, die zu einem wohnungszugehörigen Balkon bzw. zu einer Terrasse oder einem ebenerdigen Sondernutzungsrecht führen, baulich bodentief auszugestalten und so einen – gegebenenfalls weiteren – Zutritt zu dem Balkon bzw. zu der Terrasse zu schaffen. Das gleiche Recht hat jeder der Sondereigentümer der Erdgeschoseinheiten für die Herstellung einer Verbindung zu der angrenzenden Garten-/Hoffläche, dies jedoch nur dann, wenn an der jeweiligen Garten-/Hoffläche zu Gunsten des Sondereigentümers ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Erdgeschoseinheit begründet wurde.

Die Eigentümer jeweils übereinander befindlicher Einheiten – mit Ausnahme der im Erdgeschoss gelegenen Einheiten – sind befugt, Balkone an den Fassaden zu den Höfen anzubauen, die Kosten tragen sie selbst. Bei der Errichtung der Balkone darf eine sogenannte Ständerkonstruktion auf den Hof geführt und dort verankert werden.

Die angebauten Balkone werden Gemeinschaftseigentum. Nutzungsberechtigt ist ausschließlich der jeweilige Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Raumeigentums. Für die Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten zwischen Eigentümergemeinschaft und Raumeigentümer gelten die Regelungen entsprechend, die in dieser Gemeinschaftsordnung für Balkone getroffen ist, die im Aufteilungsplan mit einer Nummer versehen sind.

Bei Auswahl von verwendetem Material, Form und Farbe ist darauf zu achten, dass die einheitliche äußere Gestaltung des Gebäudes allenfalls unerheblich beeinträchtigt wird. Die Auswahl ist daher in Abstimmung mit dem jeweils bestellten Verwalter vorzunehmen, dem die beabsichtigte Baumaßnahme vorab anzuzeigen ist. Der Verwalter entscheidet über die Farbgestaltung, Materialauswahl, Aufteilung

der Flügeligkeit, ggf. Sprossung und Anfertigung. Vor Erteilung der Zustimmung des Verwalters darf mit der Maßnahme nicht begonnen werden.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur versagen, wenn entweder nach seiner Auffassung die Voraussetzungen des Absatzes 2 nicht eingehalten werden oder infolge der beabsichtigten Baumaßnahme die einheitliche äußere Gestaltung des Hauses und/oder der optisch-ästhetische Gesamteindruck nicht nur unerheblich verändert würde. Seine Entscheidungen können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen korrigiert werden.

f) Dachgeschossausbau

(aa)

Der jeweilige Sondereigentümer der Einheit Nr. 11 ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume durch bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Dachgeschosswohnung zu verändern und dabei, soweit erforderlich, auch in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen und es zu verändern. Hierbei ist sowohl für den äußeren Grundriss als auch für die äußere Gestalt der entsprechende Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung maßgeblich

(bb)

Die anderen Sondereigentümer sind verpflichtet, die Durchführung dieser Maßnahmen zu dulden. Die Durchführung der Maßnahmen einschließlich der mit Lärm und Schmutz verbundenen Ausbauten im Innenbereich darf höchstens 24 Monate dauern.

Bei Überschreitung dieser Frist sind die anderen Sondereigentümer nur gegen Zahlung eines Betrages von 250,00 EUR je angefangenen Monat der Überschreitung in die allgemeine Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zur weiteren Duldung verpflichtet.

(cc)

Folgende Maßnahmen sind zulässig:

Der Ausbau der Einheit Nr. 11 nebst Terrasse; der jeweilige Sondereigentümer der vorbezeichneten Einheit kann in das Gemeinschaftseigentum (insbesondere tragende Wände, die Dachkonstruktion oder ähnlich wesentliche Gebäudeteile) eingreifen, soweit dies für den Aus- oder Umbau erforderlich oder sachdienlich sein sollte. Dabei hat er jedoch im Verhältnis zu den anderen Raumeigentümern die Grenzen des billigen Ermessens im Sinne des § 315 BGB zu beachten. Insbesondere zulässig in diesem Sinne sind:

- Die Änderung/Anpassung und der Austausch sowie die Erneuerung der vorhandenen Dachkonstruktion einschließlich Abrissarbeiten, Anhebung des Dachs, Veränderung der Dachform, z.B. durch zusätzliche Oberlichter, Dachflächenfenster, weitere oder anders gestaltete Fenster, Gauben und zusätzliche Austritte und Terrassenflächen auch in Form von Aufdachterrassen; statische Ertüchtigung der Decke zwischen dem Dachgeschoss und dem darunterliegenden Obergeschoss;
- Eingriffe in die vorhandene Dachsubstanz zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen, Verlegung von Leitungen usw.;
- abweichende Grundrissgestaltungen;
- die Herstellung von Anschlüssen an sämtliche bestehenden oder künftig er-

stellten Versorgungsmedien des Gebäudes (vor allem insbesondere an Leitungen für Wasser und Abwasser, Heizung, Gas, Strom, Telekommunikation, EDV usw.);

(dd)

Soweit zur Durchführung der Maßnahmen bzw. Herstellung von Anschlüssen der Einheit Nr. 11 an Leitungssysteme des Hauses erforderlich oder nützlich, ist dem jeweiligen Sondereigentümer auch der Zutritt zu den unterhalb der Einheit Nr. 11 gelegenen Räumen zu gewähren. Dies gilt auch, wenn es sich dabei um Sondereigentum eines anderen handelt.

(ee)

Der jeweilige Sondereigentümer ist befugt, Einrüstungen des Gebäudes vorzunehmen. Er ist verpflichtet, diese nach Durchführung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen.

Soweit die Einrüstung auf einer Fläche steht, die einem Sondernutzungsrecht eines Raumeigentümers unterliegt, hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte dies zu entschädigungslos zu dulden, maximal jedoch für einen Zeitraum von 24 Monaten.

(ff)

Vor dem Baubeginn hat der ausführende Eigentümer - zeitnah vor dem tatsächlichen Baubeginn - mit dem Verwalter eine gemeinsame Begehung vorzunehmen, um etwaige bereits vorhandene Schäden festzuhalten.

Unverzüglich nach der vollständigen Fertigstellung ist ein von den ausführenden Eigentümern auf eigene Kosten zu beauftragender, ausdrücklich zur Wahrung der Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichteter Bausachverständiger hinzuziehen.

Dieser Sachverständige hat zu prüfen, ob die bisherigen Teile des Gemeinschaftseigentums durch oder im Zusammenhang mit der Baumaßnahme beschädigt wurden und ob die neuen Teile des Gemeinschaftseigentums mangelfrei errichtet wurden.

Das Ergebnis der Begutachtung durch den Sachverständigen ist dem Verwalter zu übergeben, damit dieser die Einhaltung der Pflichten durch die ausführenden Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer überprüfen kann.

Die Verjährungsfrist für Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Sinne von nachfolgend (hh) beginnt erst, wenn der Sachverständige dem Verwalter bestätigt hat, dass die Maßnahmen ohne wesentliche Mängel hergestellt wurden und dadurch keine wesentlichen Mängel am sonstigen Gemeinschaftseigentum verursacht wurden.

(gg)

Die Wohnungseigentümergeinschaft, insoweit vertreten durch den Verwalter, kann der Durchführung der Baumaßnahme widersprechen, wenn zuvor nicht die Zahlung aller mit der Errichtung verbundenen Kosten sichergestellt ist, etwa durch eine angemessene, vom Verwalter zu verwahrende Vorschussleistung oder durch die Stellung von Bankbürgschaften.

(hh)

Der ausführende Eigentümer haftet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für alle Mängel und Schäden, die während und bedingt durch die Durchführung der Maßnahmen am bisherigen wie dem neuen Gemeinschaftseigentum entstehen, entsprechend § 634 Nr. 1 und 2 BGB ohne Rücksicht auf ein etwaiges Verschulden. Sie tragen damit auch das Risiko einer etwaigen mangelbehafteten Durchführung von Bauarbeiten durch beauftragte Dritte. Die Ansprüche ihnen gegenüber verjähren entsprechend § 634a BGB. Die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, ist befugt, vom ausführenden Eigentümer eine dem Umfang der Baumaßnahme angemessene Sicherheit zu verlangen zur Absicherung etwaiger Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum.

(ii)

Spätestens bei vollständiger Fertigstellung ist der ausführende Eigentümer verpflichtet, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche, soweit sie Gemeinschaftseigentum betreffen, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzutreten. Sie sind außerdem verpflichtet, den Verwalter bei der Geltendmachung von Ansprüchen bestmöglich zu unterstützen und z.B. Unterlagen zu übergeben, Verantwortliche und Ansprechpartner zu benennen, Verträge offen zu legen etc. Der Verwalter ist verpflichtet, soweit erforderlich oder zweckmäßig, den ausführenden Eigentümern die Durchsetzung von Ansprüchen im eigenen Namen oder im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu ermöglichen.

(jj)

Die mit der Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen zum Ausbau des Dachgeschosses verbundenen Kosten hat der ausführende Eigentümer allein zu tragen.

#### g) Aufzugsanbau

Die Eigentümer haben zu dulden, dass durch einen oder mehrere Miteigentümer der noch nicht vorhandene, aus den Aufteilungsplänen ersichtliche Aufzug errichtet wird. Die erforderlichen Arbeiten müssen unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt werden. Die Maßnahme

muss insbesondere statisch unbedenklich und öffentlich-rechtlich – insbesondere bauaufsichtsrechtlich - zulässig bzw. genehmigt sein. Die Regelungen zum Dachgeschossausbau gelten entsprechend.

4. Soweit nicht bereits vorstehend ausdrücklich abweichend geregelt, gilt:

Dem jeweils bestellten Verwalter ist vor Beginn der Arbeiten des Raumeigentümers im Sinne des vorstehenden Absatzes 3 das Vorliegen der für die Baumaßnahme etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung sowie eine Bauherrenhaftpflicht mit ausreichender Deckungssumme nachzuweisen und nach erfolgter Fertigstellung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Unterlagen bzw. ein von einem Bausachverständigen unterzeichnetes Abnahmeprotokoll vorzulegen.

Sämtliche Schäden, die im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder fremden Sondereigentums durch Maßnahmen im Sinne des vorstehenden Absatzes 2 und 3 entstehen, hat der berechtigte ausführende Sondereigentümer unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Verwalter kann verlangen, dass sämtliche auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Mängelansprüche an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgetreten werden.

Maßnahmen im Sinne des Absatzes 2 und 3 sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen anderer Sondereigentümer auf ein geringfügiges, zumutbares Maß beschränkt bleiben. Für unvermeidliche Beeinträchtigungen haben die durch die Maßnahmen beeinträchtigten Sondereigentümer Anspruch auf eine angemessene Entschädigung. Insbesondere ist der Sondereigentümer, der die Maßnahmen durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet

- a) die Maßnahmen so zügig wie möglich durchzuführen;
- b) Maßnahmen, die Lärm verursachen, der über das im Rahmen der Wohnnutzung übliche hinaus geht, nur montags bis freitags zwischen 08.00 Uhr und 18.00 Uhr durchführen zu lassen;
- c) Verunreinigungen des gemeinschaftlichen Eigentums, vor allem des Treppenhauses, mindestens wöchentlich zu beseitigen; erhebliche Verunreinigungen sind taggleich zu beseitigen;

Im Übrigen sind die mit der Umsetzung der baulichen Maßnahmen, die nach Maßgabe der hier getroffenen Regelungen zulässig sind, verbundenen Beeinträchtigungen und Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum von allen anderen Eigentümern jeweils entschädigungslos zu dulden.

5. Die mit Maßnahmen im Sinne der vorstehenden Absätze verbundenen Kosten sowie weitere Kosten der damit verbundenen Instandhaltung und Instandsetzung trägt der betroffene Sondereigentümer jeweils allein.
6. Sämtliche Schäden, die im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder fremden Sondereigentums durch Maßnahmen im Sinne der vorstehenden Absätze entste-



3. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters; sie ist dem Verwalter durch Überlassung einer Kopie des Veräußerungsvertrages unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 9**

### **Wiederaufbau**

1. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.
2. Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums einschließlich der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums (bei mehreren Sondernutzungsberechtigten nach dem Verhältnis ihrer Nutzungsberechtigung) sowie die Kosten für die Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes entsprechend den in § 6 aufgestellten Regeln für die Instandhaltung und Instandsetzung.

## **§ 10**

### **Verteilung der Lasten und Kosten**

1. Die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten bestehen aus:
  - a) den Bewirtschaftungs- bzw. Betriebskosten, insbesondere den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die vom Verwalter abzuschließenden Sach- und Haftpflichtversicherungen, den Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gartenpflege - soweit erforderlich -, Be- und Entwässerung, ferner den allgemeinen Stromkosten, den Kosten für die Wartung und Gebrauchserhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen, den Kosten für einen Hausmeister und/oder einen Portierdienst, den Hausreinigungskosten, Lüftungskosten, Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsantenne / eines Anschlusses an die Kabelfernsehversorgung, Aufzugkosten und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und/oder für die Werterhaltung notwendig sind. Die weitere inhaltliche Bestimmung von Betriebskosten ist z. B. im Sinne der Betriebskostenverordnung-BetrKV in jeweils geltender Fassung vorzunehmen;
  - b) den Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage einschließlich Abgasanlage und den Kosten für die Warmwasserversorgungsanlage;
  - c) den Kosten für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen;
  - d) einem Betrag für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;
  - e) der Vergütung für den Verwalter und sonstige Verwaltungskosten.

2. Die Gemeinschaftskosten werden wie folgt verteilt und von den Kosten abgegrenzt, die von den einzelnen Sondereigentümern zu tragen sind:

- a) Alle Ausgaben, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden von den Sondereigentümern gemeinschaftlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt und/oder sonst vereinbart bzw. beschlossen ist.

Das gilt auch für von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlossene oder vom Verwalter gemäß § 12 bestimmte Sonderumlagen und für die Kosten ordnungsgemäß beschlossener Veränderungen des Gebäudes, sofern nicht eine andere Verteilungsweise bestimmt wird. Die überproportionale Beteiligung eines Sondereigentümers kann nicht gegen dessen Stimme beschlossen werden.

- b) Die ein Sondereigentum allein betreffenden Steuern und Gebühren sind vom jeweiligen Sondereigentümer allein zu tragen. Daneben trägt jeder Sondereigentümer auch alle sonstigen auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst eindeutig gesondert festgestellt werden können.
- c) Soweit einem Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht an Bauteilen zugewiesen ist, hat der Sondernutzungsberechtigte die Kosten der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung hierfür allein zu tragen, soweit nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- d) Kosten, die sich ohne Zweifel einzelnen Sondereigentümern oder Sondereigentümergruppen zurechnen lassen und die durch unsachgemäße Behandlung oder durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Verbrauch, Gebrauch oder aus sonstigen Gründen entstehen, sind allein von diesen zu tragen. Die Verteilung solcher Kosten erfolgt im Verhältnis der Miteigentumsanteile der betroffenen Sondereigentumseinheiten zueinander. Damit sind insbesondere Kosten gemeint, die z.B. durch die Verkürzung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsintervallen und oder (ggf. zusätzliche) Reparaturkosten infolge von Abnutzung und/oder Beschädigung in den Treppenhäusern zusätzlich anfallen.
- e) Die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und/oder Instandsetzung sowie Erneuerung eines Aufzuges werden von sämtlichen Sondereigentümern, die den Aufzug nutzen oder durch Dritte nutzen lassen, grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen. Der den Aufzug errichtende Miteigentümer darf andere Miteigentümer, die sich an diesen Kosten nicht beteiligen wollen, durch geeignete technische Vorrichtungen (Schlüssel/Codekarte o.ä.) von der Nutzung ausschließen. Die Bereitschaft zur Nutzung und anteiligen Kostentragung kann im Jahr der Fertigstellung nur für das verbleibende Restjahr, in den Folgejahren nur jeweils für das ganze Kalenderjahr erklärt oder wieder gekündigt werden.

3.

- a) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden durch die an die gemeinsame Anlage angeschlossenen Sondereigentümer getragen. Die Kosten werden vom Verwalter auf Grundlage der Heizkostenverordnung bzw. AVB-Fernwärmeverordnung verteilt. Dabei erfolgt die Verteilung zunächst zu 70% nach dem Verhältnis des Verbrauchs und zu 30% nach Wohnfläche.
- b) Die Kosten der Be- und Entwässerung werden, wenn möglich nach dem Wasserverbrauch berechnet, ansonsten nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen.
- c) Die Kosten des Betriebs einer Empfangsanlage für Kabelfernsehen, der Signallieferung einschließlich aller weiteren Gebühren werden nach Zahl der vorhandenen Raumeigentumseinheiten verteilt.
- d) Die Kosten des Verwalters werden von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getragen. Einzelheiten werden im Verwaltervertrag und in § 14 Abs. 2 geregelt.
- e) Die Einheit 11 wird an den Kosten solange nicht beteiligt, wie nicht durch Ausbau bezugsfähiger Wohnraum entstanden ist. Baustrom- und Wasser sind von ihm zu zahlen.

4. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mindestens folgende Versicherungen abzuschließen bzw. bereits vorhandene Versicherungsverträge das Grundstück betreffend zu übernehmen:

- eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- eine Gebäudebrandversicherung,
- eine Leitungswasserschadenversicherung,
- eine Sturmschadenversicherung.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann bei Bedarf beschließen, dass weitere Versicherungen abgeschlossen werden sollen. Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhaltes im Einzelnen bzw. die Beauftragung eines Versicherungsmaklers obliegt dem Verwalter. Der Verwalter hat darauf zu achten, dass die Versicherungssumme die Wiederaufbaukosten deckt bzw. der Versicherer auf die Einrede der Unterversicherung verzichtet.

## **§ 11**

### **Instandhaltungsrücklage, Hausgeld**

1. Instandhaltungsrücklage

- a) Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Zahlungen

hierfür werden im Wirtschaftsplan festgelegt und sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten. Sie sind als Bestandteil des Hausgeldes an den Verwalter zu bezahlen. Über die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird mit der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan als ausgewiesene Position entschieden.

- b) Aus der Rücklage werden die Kosten für größere Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sowie Not- und Eilmaßnahmen gedeckt. Sofern die Sondereigentümer keinen anderslautenden Beschluss fassen, ist die Rücklage verzinslich anzulegen.
- c) Das Bankinstitut ist vom Verwalter auszuwählen.

## 2. Hausgeld

- a) Die voraussichtlichen Kosten und Lasten der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage werden auf der Grundlage des vom Verwalter aufzustellenden und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mehrheitlich zu genehmigenden Wirtschaftsplans für den einzelnen Sondereigentümer für das gesamte Abrechnungsjahr berechnet und geschuldet. Das so benannte Hausgeld ist grundsätzlich zum 01. Januar eines Jahres für das gesamte Wirtschaftsjahr fällig. Allen Raumeigentümern wird jedoch nachgelassen, das Hausgeld in zwölf gleichen Monatsraten - jeweils zum 1. eines Monats - mit einer Schonfrist von drei Werktagen - zu zahlen. Eine Verzinsung findet insoweit nicht statt.
- b) Für die Berechnung der Vorauszahlungen auf das Hausgeld (Wirtschaftsplan) können Verteilungsmaßstäbe verwendet werden, die von den Verteilungsmaßstäben der späteren Kostentragung abweichen, insbesondere z. B. verbrauchsunabhängig sind.
- c) Von jedem Sondereigentümer ist das Hausgeld kostenfrei auf ein vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft einzurichtendes Konto zu leisten. Nichtbenutzung der Sondereigentümräume oder Sondernutzungsrechte entbindet nicht von den Beitragsleistungen zu den Gemeinschaftskosten- und -lasten.
- d) Bis zum Beschluss über den ersten Wirtschaftsplan ist der Verwalter berechtigt, für die Anfangsphase der Gemeinschaft das Hausgeld nach allgemeinen Erfahrungswerten festzusetzen.
- e) Die Hausgeldzahlungspflicht beginnt grundsätzlich
  - ea) bei Erwerb durch notariellen Vertrag mit dem darin für den Übergang der Nutzungen und Lasten bestimmten Tage oder, falls dieser Zeitpunkt früher liegt, mit dem Tag der Besitzerlangung bzw. Besitzergreifung, soweit eine Wohnungseigentümergeinschaft (einschließlich faktischer) entstanden ist;
  - eb) beim Erwerb durch Erbfolge mit dem Tag des Todes des Anteilseigners;
  - ec) beim Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Tag, an dem



## § 12

### Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der der mehrheitlichen Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf.
3. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Gesamtrechnung mit Einzelabrechnungen zu erstellen, die jedem Raumeigentümer betreffend sein Raumeigentum in Abschrift zuzuleiten ist. Die beschlossenen Einzelabrechnungen sind Anspruchsgrundlage für etwaige Nachzahlungen und Rückzahlungen von Guthaben. Die Nachzahlungen aus einer genehmigten Jahresabrechnung werden mit Ablauf von 14 Tagen, gerechnet ab Abrechnungsgenehmigungsbeschluss, zur Zahlung fällig.
4. Der Verwalter ist berechtigt, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes die monatlichen Vorauszahlungen auf das Hausgeld in der bis dahin vereinbarten Höhe anzufordern.
5. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so ist der Verwalter verpflichtet, eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, die über die Höhe einer Deckungszahlung beschließt. Der Verwalter ist berechtigt, auf der Grundlage der so beschlossenen Deckungszahlung die Raumeigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beträge auffordern.
6. Die Instandhaltungsrücklagen dürfen vorbehaltlich des nachfolgenden Absatzes nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur auf Grund eines Beschlusses der Raumeigentümer verwendet werden.
7. Die monatlichen Beträge der Instandhaltungsrücklage sind spätestens zum Ende des Wirtschaftsjahres auf das Rücklagenkonto zu überweisen. Der Verwalter ist berechtigt, diese Beträge unterjährig zur Abdeckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe der Gemeinschaft in Anspruch zu nehmen. Die Rücklage ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen.
8. Tritt ein Sonderbedarf ein, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen.
9. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

## § 13

### Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung schriftlich einzuberufen. Für die Einberufung gilt Folgendes:
  - a) Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.
  - b) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung des Ladungsschreibens an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
  - c) Ist kein Verwalter vorhanden, kann ein Mitglied des Verwaltungsbeirats die Versammlung einberufen, mangels eines solchen jeder Sondereigentümer. In diesem Fall bestimmt die Eigentümerversammlung den Versammlungsleiter, der den Protokollführer bestimmt.
  - d) Eine außerordentliche Versammlung muss dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mindestens einem Viertel aller Raumeigentümer verlangt wird.
2. Soweit Gegenstand der Versammlung Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder sonstige bauliche Maßnahmen sind, die eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedürfen, so hat der Verwalter als Anlage zur Einladung gemäß Absatz 1 eine Beschlussvorlage zu übersenden, aus der sich die genaue Beschreibung des Vorhabens unter Angabe des Grundes ergibt, verbunden mit
  - a) einer Schätzung der voraussichtlichen Kosten auf der Grundlage eines Angebotes,
  - b) einem Vorschlag zur Finanzierung der Maßnahme (z.B. durch Hausgelderhöhung oder aus Rücklagen)
  - c) einem Vorschlag zum zweckmäßigen Beginn und einer Einschätzung über die Dauer der Durchführung des Vorhabens, wobei über den konkreten Beginn und die tatsächliche Durchführung die Eigentümerversammlung entscheidet.
3. Wenn die Eigentümerversammlung ordnungsgemäß einberufen wurde, ist die Beschlussfähigkeit unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Raumeigentümer bzw. der vertretenen Miteigentumsanteile gegeben, es sei denn das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung schreiben ein bestimmtes Quorum vor.
4. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter; amtiert kein Verwalter oder ist er nicht anwesend, so soll ein Mitglied des Verwaltungsbeirats den Vorsitz übernehmen,



## § 14 Verwalter

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft muss stets ein Verwalter bestellt sein.

Der Verwalter wird grundsätzlich von der Versammlung sämtlicher Raumeigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Raumeigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.

2. Der Verwaltervertrag ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stets so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung für jedes Raumeigentum gleich bemessen ist. Werden Sondereigentumseinheiten baulich miteinander verbunden und dementsprechend zusammenhängend genutzt, gelten diese Einheiten hinsichtlich der Verwaltungskosten erst mit Zusammenlegung auch im Rechtssinne durch Zusammenführung in einem Grundbuchblatt unter Bildung eines einheitlichen Miteigentumsanteils als ein Sondereigentum.

3. Gemeinschaftliche Gelder sind auf Konten zu verwahren, die auf die Wohnungseigentümergeinschaft lauten.

4. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem WEG, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie dem Verwaltervertrag und der gesondert zu erteilenden Verwaltervollmacht. Der Verwalter kann von den Raumeigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Ergänzend gelten die gesetzlichen Regelungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 675 BGB.

Soweit Beschlüsse nicht gefasst wurden und ihm Weisungen nicht erteilt worden sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.

5. Die gesetzliche Regelung der Vertretungsbefugnis des Verwalters ist vornehmlich in § 27 WEG enthalten.

a) Danach ist er nach derzeitiger Rechtslage berechtigt, **im Namen aller Raumeigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie

aa) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Raumeigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

ab) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Raumeigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

- ac) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits im Sinne von vorstehend lit. ab) zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a GKG bestimmten Streitwert bemessen.

Der Verwalter ist im Sinne des § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG **zusätzlich** ermächtigt, die den Eigentümern aus ihrem Miteigentum am Grundstück zustehenden, sich aus dem Eigentum ergebenden Ansprüche und Rechte gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Das Recht jedes einzelnen Raumeigentümers, diese Ansprüche und Rechte selbst geltend zu machen, wird dadurch nicht ausgeschlossen.

- b) Der Verwalter ist nach derzeitiger Rechtslage weiter berechtigt, **im Namen der Gemeinschaft der Raumeigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie

- ba) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
- bb) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- bc) die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen;
- bd) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Raumeigentümer handelt;

alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

alle Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind;

- be) eingenommene Gelder zu verwalten und hierzu entsprechende Konten zu führen;
- bf) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder 5 WEG eine Vergütung gemäß vorstehend lit. a), ac) zu vereinbaren.

Der Verwalter ist im Sinne des § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG **zusätzlich** ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Raumeigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt.

Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Finanzierung der Geschäfte aus den laufenden Einnahmen der Gemeinschaft entsprechend dem Wirtschaftsplan gewährleistet ist.

Er ist darüber hinaus berechtigt, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter Entnahme von Mitteln aus der Rücklage in Auftrag zu geben, soweit die vertraglich geschuldete Leistung EUR 5.000,00 im Einzelfalle nicht übersteigt.

Im Übrigen ist die Versammlung der Raumeigentümer berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen.

c) Dem Verwalter obliegen im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen bzw. in deren Ergänzung:

ca) der Abschluss der erforderlichen Versicherungsverträge - insbesondere der in § 10 Absatz 3 genannten Verträge, wobei bei Schadensversicherungen auf eine Deckung zum gleitenden Neuwert zu achten ist;

cb) der Abschluss, die Änderung und Beendigung von Verträgen über

- die Beschäftigung eines Hausmeisters;
- die Lieferung von Heizwärme und/oder Warmwasserversorgung im Falle einer zentralen Versorgung;
- die Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehempfang;
- die Gebäudereinigung;
- Wartung von Gebäudeteilen und Anlagen

cc) bei Bedarf über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu entscheiden, bis ein Beschluss der Eigentümersammlung vorliegt

6. Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Raumeigentums den Erwerber zum Eintritt in einen mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten. Diese Vereinbarung hat nur schuldrechtliche Wirkung.

## **§ 15 Verwaltungsbeirat**

1. Die Raumeigentümer haben einen Verwaltungsbeirat mit einfacher Mehrheit zu wählen. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Die

Festlegung der Zahl Beiratsmitglieder ist der Wohnungseigentümergeinschaft zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen.

Die Bestellung zum Verwaltungsbeirat kann befristet werden. Daneben ist jedes Mitglied des Verwaltungsbeirates jederzeit abwählbar.

2. Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben gemäß § 29 WEG zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat ist berechtigt, alle die WEG-Anlage betreffenden Bücher und Schriften des Verwalters einzusehen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann mit einfacher Mehrheit beschließen, dass eine angemessene Haftpflichtversicherung für die Tätigkeit der Beiratsmitglieder und zu Lasten der gesamten Gemeinschaft abzuschließen ist.

3. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats erhalten keine Vergütung, haben jedoch Anspruch auf Auslagenersatz

## **§ 16 Änderungen**

1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Raumeigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierbei ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Raumeigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Raumeigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Eigentümer.
2. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller durch die Änderung betroffenen Raumeigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Raumeigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Änderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.
3. Jeder Raumeigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen, und auf Anforderung durch den Verwalter verpflichtet, diesem Vollmacht mit dem Inhalt der nachstehenden Ermächtigung gesondert zu erteilen.

Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Raumeigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

#### IV. Verwalterbestellung

1. Zum ersten Verwalter bestellt der Eigentümer

**KKL Immobilienmanagement GmbH**  
Kurfürstendamm 207/208, 10719 Berlin.

Die Verwalterbestellung erfolgt für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit dem Tag der Eintragung der ersten Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten eines Erwerbers im angelegten Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch. Der Verwalter kann vorzeitig nur aus wichtigem Grund von seinem Amt abberufen werden.

2. Den Verwaltervertrag mit dem Verwalter schließt der Grundstückeigentümer für die künftige Wohnungseigentümergeinschaft ab und legt hierbei die Vertragsbedingungen nach billigem Ermessen fest. Die Käufer als künftige Miteigentümer haben in diesen Vertrag soweit erforderlich einzutreten und nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft vorsorglich einen bestätigenden Beschluss zu fassen.
3. Die Vergütung für die notwendige Verwaltungstätigkeit ist im Verwaltervertrag vereinbart. Zu den gesondert zu vergütenden Sonderleistungen gehören z.B. das Führen von Rechtsstreitigkeiten für die Wohnungseigentümergeinschaft sowie Versammlungen außerhalb der üblichen Jahresversammlung. Die Höhe der Vergütung für Sonderleistungen erfolgt nach Aufwand, soweit keine anderen Abreden getroffen wurden. Tätigkeiten der Verwaltung für den einzelnen Raumeigentümer sind besonders zu vergüten.

#### V. Salvatorische Klausel

Sollte eine der vorstehenden Erklärungen unwirksam sein oder werden, so soll sie so gedeutet werden, dass der mit der betroffenen Bestimmung verbundene Zweck erreicht wird. Alle anderen getroffenen Regelungen bleiben unberührt.

#### VI. Eintragungsanträge

Es wird **bewilligt** und **beantragt**,

- a) die Teilung des Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentum gem. Abschnitt II. der Teilungserklärung und die Anlegung entsprechender Grundbuchblätter;
- b) die Gemeinschaftsordnung (Abschnitt III.) als Inhalt des Sondereigentums in die anzulegenden Grundbücher einzutragen.

## VII. Vollmacht

Der Eigentümer erteilt hiermit den Notariatsangestellten

Irina Leich, geb. am 21.04.1967,  
Martina Hölscher, geb. am 24.06.1969,  
Melanie Scherf, geb. am 15.05.1979,  
Katrín Neute, geb. am 19.09.1980,  
Michaela Löffler, geb. am 15.06.1969,  
Marion Schultz, geb. am 08.10.1961,  
Hanadi Tafesh, geb. am 23.01.1985,  
Martina Grollmann, geb. am 14.02.1968,  
Antje Wagner, geb. am 28.08.1967,  
Maren Sawallich, geb. am 20.09.1972,

- alle dienstansässig beim amtierenden Notar - unter Ausschluss jeglicher Haftung und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - Vollmacht, und zwar jeder für sich allein, für ihn alle Erklärungen abzugeben, die zum grundbuchlichen Vollzug der Teilungserklärung erforderlich oder nützlich sind.

Die Vollmacht gilt auch für materiell-rechtliche Änderungen der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, insbesondere Änderungen und Ergänzungen der Miteigentumsanteile wegen geänderter Architektenunterlagen und alle anderen Erklärungen, die zur Erledigung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich oder sonst nützlich sind. Die Vollmacht ist auch erteilt, um die Erklärungen für die eingangs erwähnte beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung und ihre weiteren Anpassungen und die jeweilige Erklärung des Eigentümers abzugeben, wonach die Abgeschlossenheitsbescheinigung in ihrer jeweiligen Fassung für die Teilung nach WEG und die Bezugnahme in abzuschließenden Kaufverträgen maßgeblich ist.

Die Vollmacht erlischt 3 Jahre nach Vollzug der Teilung im Grundbuch oder nach Veräußerung der letzten Wohnung durch den teilenden Eigentümer an einen Dritten.

Von der Vollmacht darf nur vor den Notaren Volker Bartelt, Alexander Schröter oder Holger Rickmann oder ihren jeweiligen amtlich bestellten Vertretern Gebrauch gemacht werden, der jeweils die ordnungsgemäße Ausnutzung der Vollmacht zu überwachen hat.

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt die Notare Holger Rickmann, Alexander Schröter und Volker Bartelt in Berlin – jeden einzeln – mit dem Vollzug des Geschäfts und mit der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Auskünfte von den zuständigen Stellen, einschließlich der beteiligten Steuerbehörden, sowie mit der Mitteilung der Urkunde an die zuständigen Behörden und mit der Inempfangnahme der eingehenden Antwortschreiben.

Jeder der vorbezeichneten Notare wird weiter allseits ermächtigt und bevollmächtigt, alle Erklärungen und Bewilligungen nach freiem Ermessen für den Eigentümer durch Eigenurkunde zu erklären und entgegen zu nehmen, die er für erforderlich oder zweckmäßig hält, und alle Grundbuchanträge zu stellen über § 15 GBO hinaus. Die Ermächtigung erlischt 3 Jahre nach Vollzug der Teilung im Grundbuch oder nach Veräußerung der letzten Wohnung durch den Eigentümer an einen Dritten.

Jeder der vorbezeichneten Notare wird ermächtigt, gestellte Anträge zurückzunehmen und die Antragsreihenfolge zu ändern. Die Parteien übertragen ihr Antragsrecht unter Verzicht auf ihr eigenes Antrags- und Antragsrücknahmerecht auf die vorbezeichneten Notare.

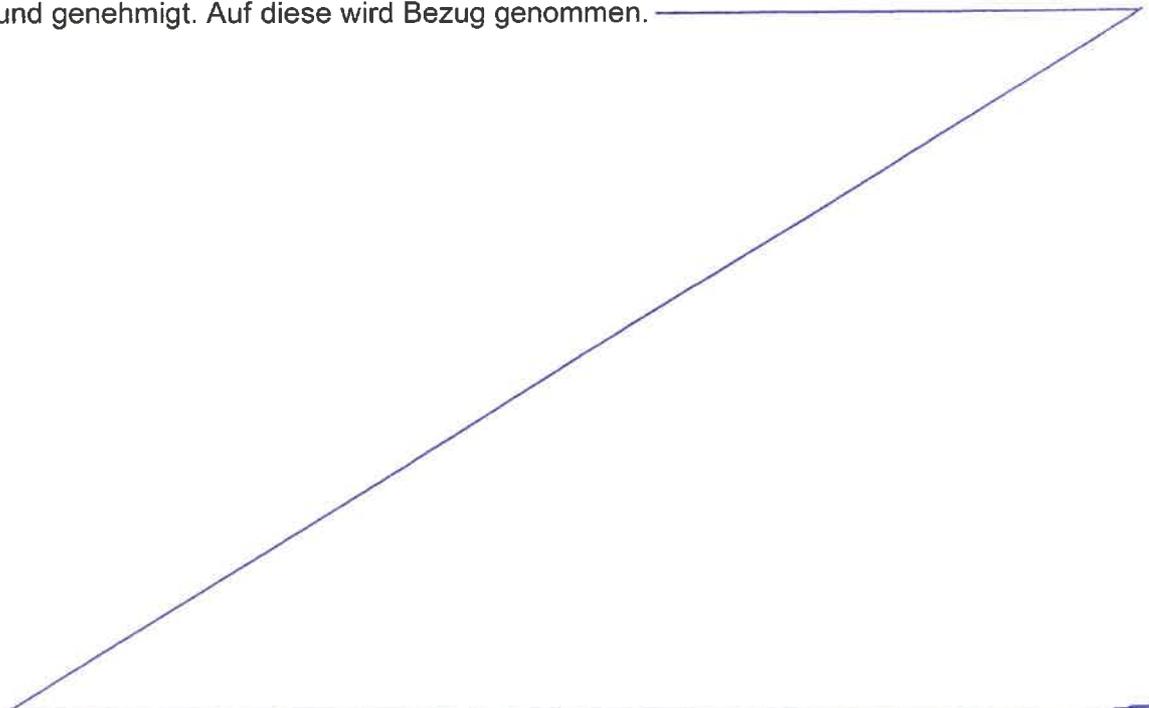
### **VIII. Abschriften, Kosten**

1. Der Eigentümer beantragt die Erteilung von 12 begl. Abschriften einschließlich sämtlicher Anlagen und einen Scan, ferner die Erteilung einer beglaubigten Abschrift und eines Scans an den bestellten Verwalter.
2. Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzuges trägt der Eigentümer.

### **IX. Hinweise des Notars**

Der Notar wies darauf hin, dass Sondereigentum erst mit Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter gemäß den Aufteilungsplänen entsteht und bei Lage in einem Erhaltungsgebiet die Teilung ggf. der Genehmigung der Behörde bedarf.

Die als Anlagen beigefügten Pläne wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf diese wird Bezug genommen. \_\_\_\_\_



Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und von dem Erschienenen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Zum  
Amtler

L.S.

Anlage 1

			m <sup>2</sup>	ME-Anteil
1.	Gardes-du-Corps-Str.	EG re.	70,62	81,2 /1000
2.	Gardes-du-Corps-Str.	EG li.	70,81	81,4 /1000
3.	Gardes-du-Corps-Str.	1.OG li.	128,52	147,8 /1000
4.	Gardes-du-Corps-Str.	1.OG re.	51,33	59,0 /1000
5.	Gardes-du-Corps-Str.	2.OG li.	76,88	88,4 /1000
6.	Gardes-du-Corps-Str.	2.OG re.	105,56	121,4 /1000
7.	Gardes-du-Corps-Str.	3.OG li.	52,62	60,5 /1000
8.	Gardes-du-Corps-Str.	3.OG re.	129,38	148,8 /1000
9.	Gardes-du-Corps-Str.	4. OG li.	106,57	122,6 /1000
10.	Gardes-du-Corps-Str.	4. OG re.	75,92	87,3 /1000
11.	Gardes-du-Corps-Str.	DG		

868,21

**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**  
 Abteilung Bauwesen  
 - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -



(Postanschrift)  
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 10702 Berlin

**Dienstgebäude:**  
 Höhenzollerndamm 174-177  
 10713 Berlin

**Günstigster Zeitraum für Anrufe:**  
 Montag bis Donnerstag  
 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr  
 Freitag  
 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr

**Internet:**  
<http://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf>

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon (Durchwahl)	Datum
Bau I B 501 (1115/08) Gar 12	Herr Fitzner	3126	9029- 16126 Fernruf 030 9029-10, intern 929	24.07.2008

### Bescheinigung Nr. 66

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370).

Die in den beiliegenden mit Prüfvermerk vom 18.07.2008 versehenen Aufteilungsplänen mit Nummer 1; 3-11 bezeichneten Wohnungen, mit Nummer 2 (Gewerbe) bezeichnete nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

Berlin-Charlottenburg; Gardes-du-Corps-Str. 12  
 Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt: 29842

sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

#### Hinweis

Die Feststellung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung.

Im Auftrag

Schmiegel



#### Verkehrsverbindungen:

U 3, U 7  
 Fehrbelliner Platz  
 101,104,115

#### Sprechzeiten:

Dienstag und Freitag  
 9.00 bis 12.00 Uhr

#### Telefax:

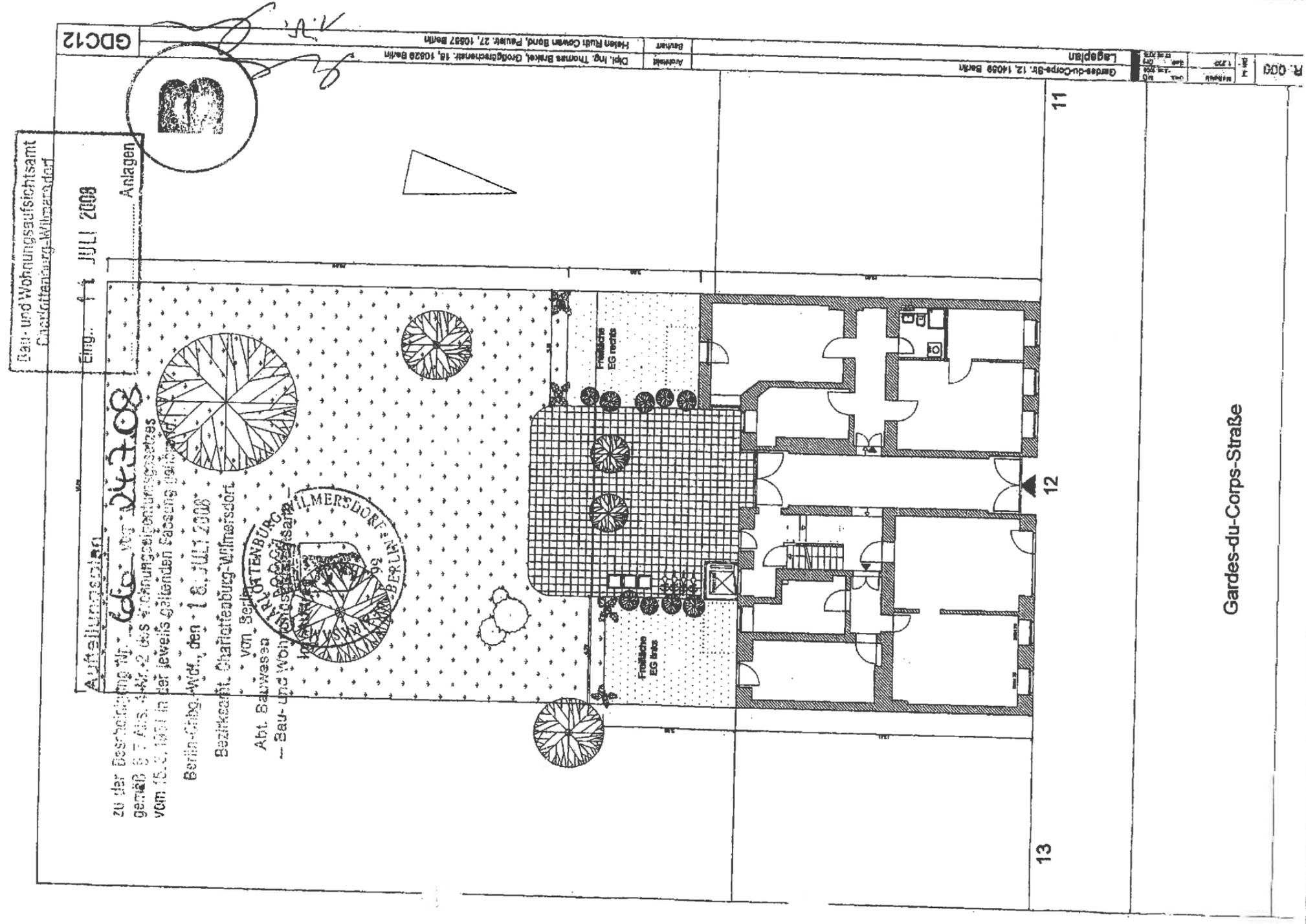
9029-16005  
 intern 929-16005

Zahlungen bitte unbar nur an die Bezirkskasse  
 Charlottenburg-Wilmersdorf, 10585 Berlin

Kontonummer	Geldinstitut	Bankleitzahl
4886101	Postbank Berlin	100 100 10
710011679	Berliner Sparkasse	100 500 00
IBAN: DE 19 1005 0000 0710 0116 79		
SWIFT-Code (BIC): BELA2233	Berliner Bank	100 200 00

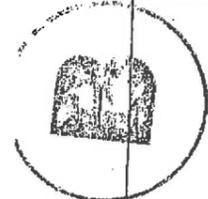
Eingang

Tordurchfahrt  
 Briener Straße Ecke  
 Mansfelder Str. 16









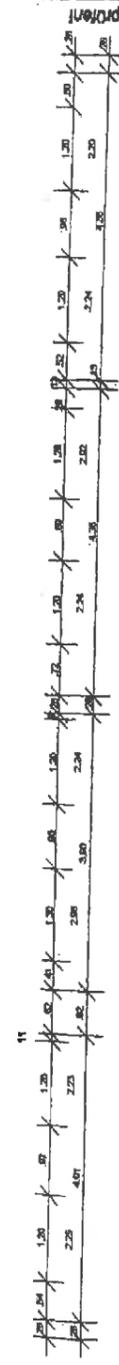
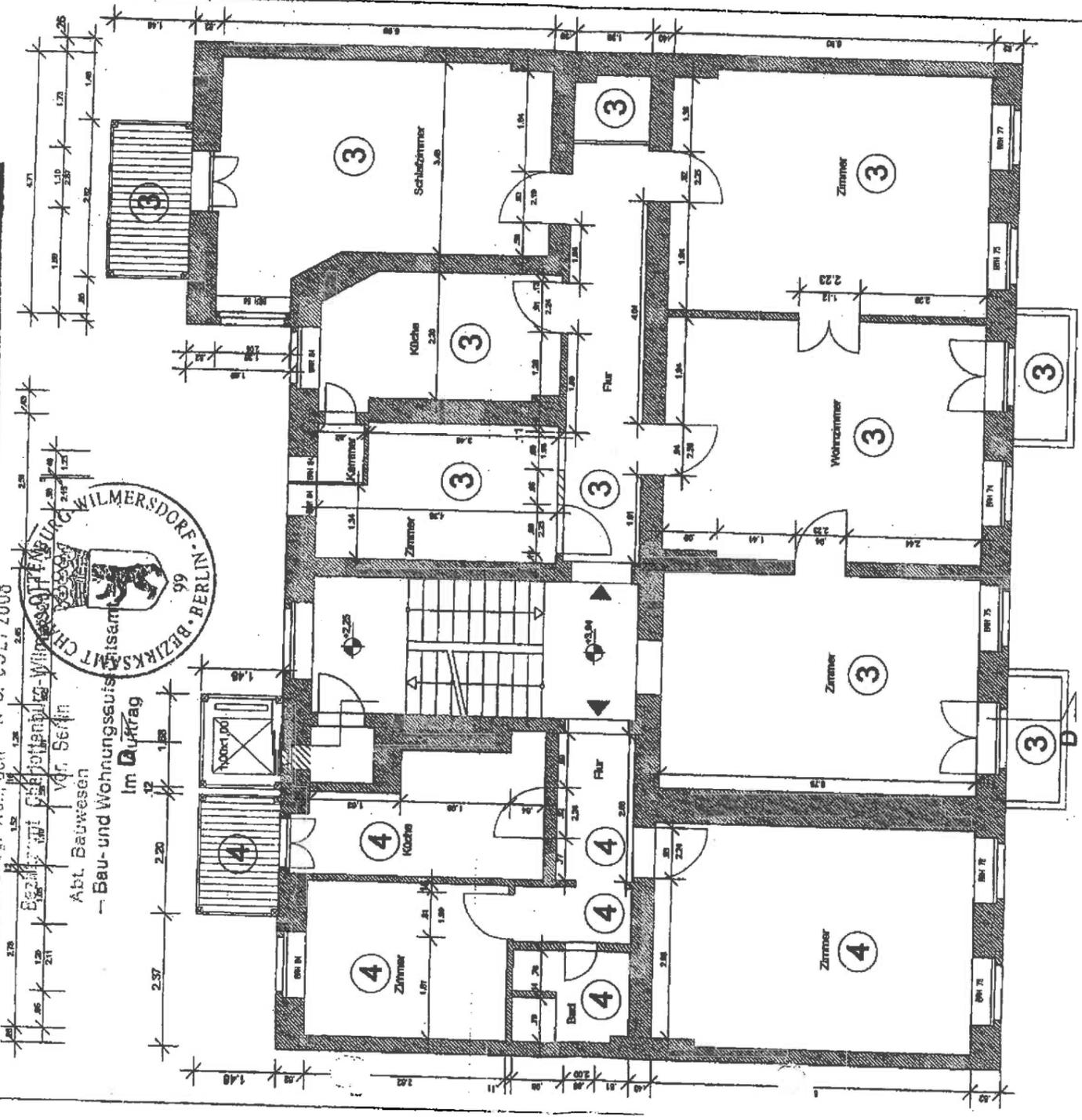
Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf  
Eing.: 1. JULI 2008  
Anlagen

**Aufstellungsplan**

zu der Berechtigung Nr. 24708 vom 24.7.08  
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 15.11.1971 in der jeweils geltenden Fassung geltend.

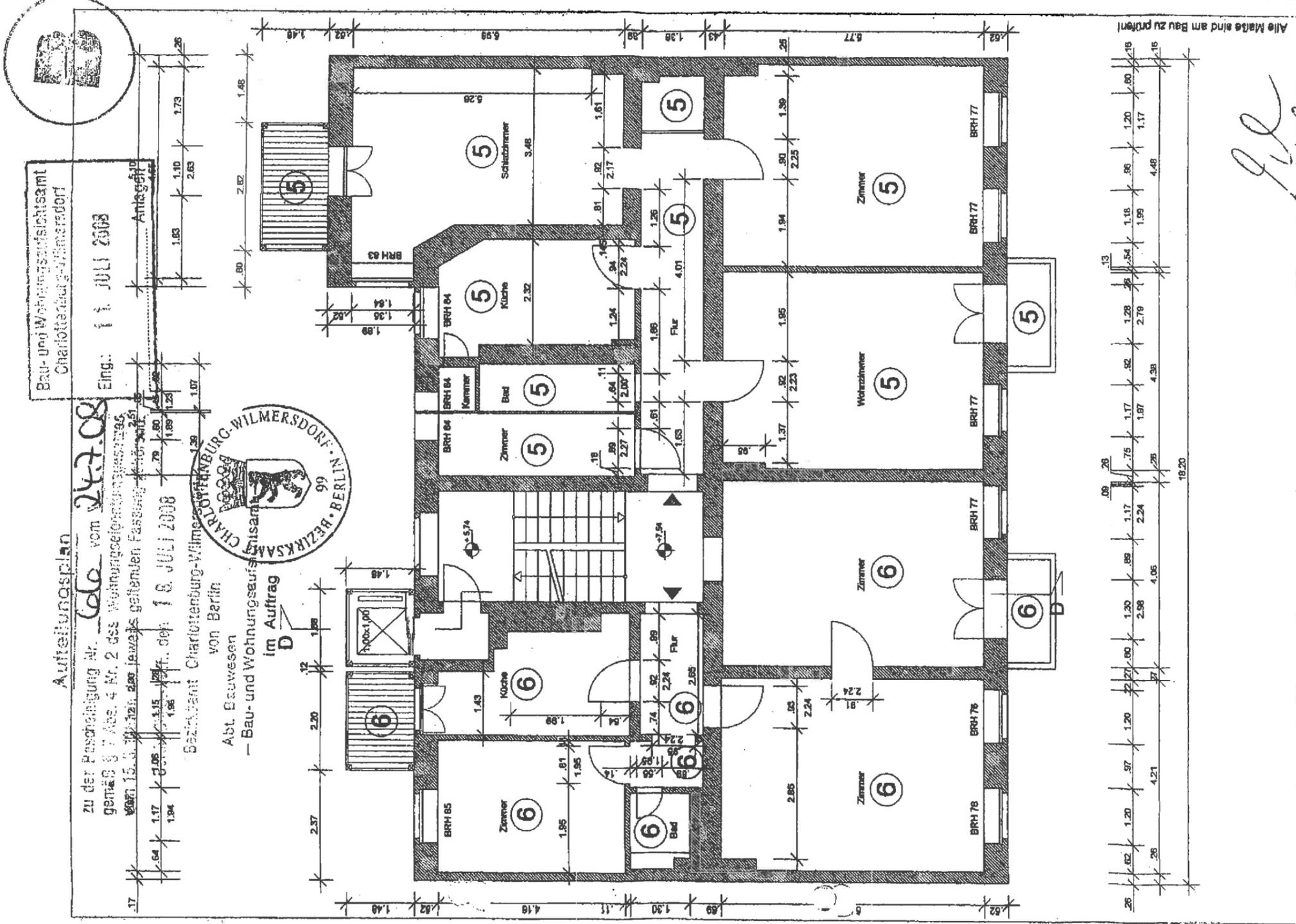
Berlin-Brandenburg, den 18. JULI 2008

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
vfr. Berlin  
Abt. Bauwesen  
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
Im Auftrag



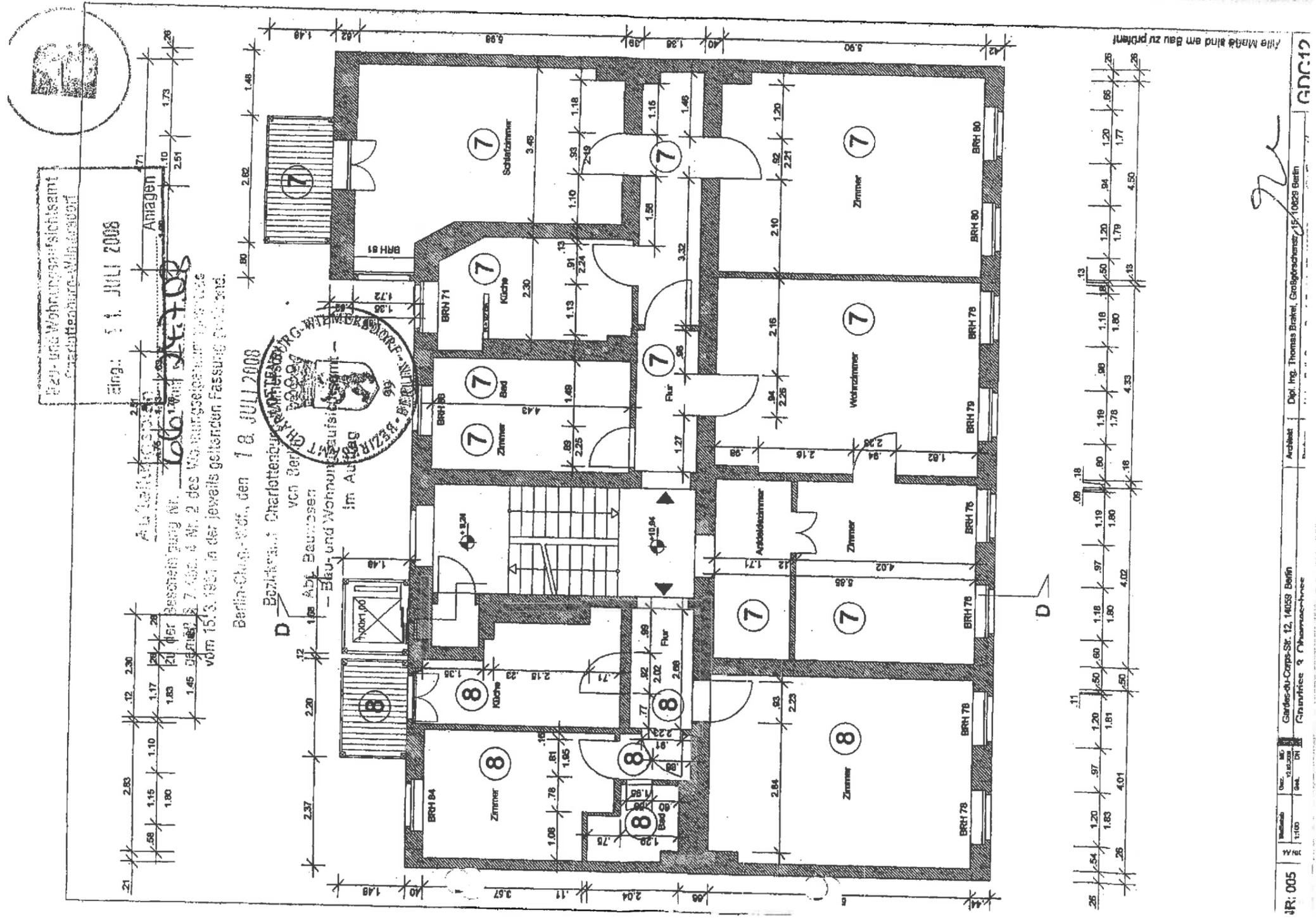
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

R: 003  
Maststab 1:100  
Gew. 1:200  
Gew. 1:50  
Gardes-du-Corps-Str. 12, 14059 Berlin  
Grafisches 1 Pharmachance  
Architekt Dipl.-Ing. Thomas Brakel, Großgörschestr. 15, 10829 Berlin



MR-004	3	11.07.2008	12.14.058 Berlin	Architekt	Dipl. Ing. Thomas Brädel, Großgörschnerstr. 15, 10829 Berlin	GDC12
--------	---	------------	------------------	-----------	--	-------

*T.B.*



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

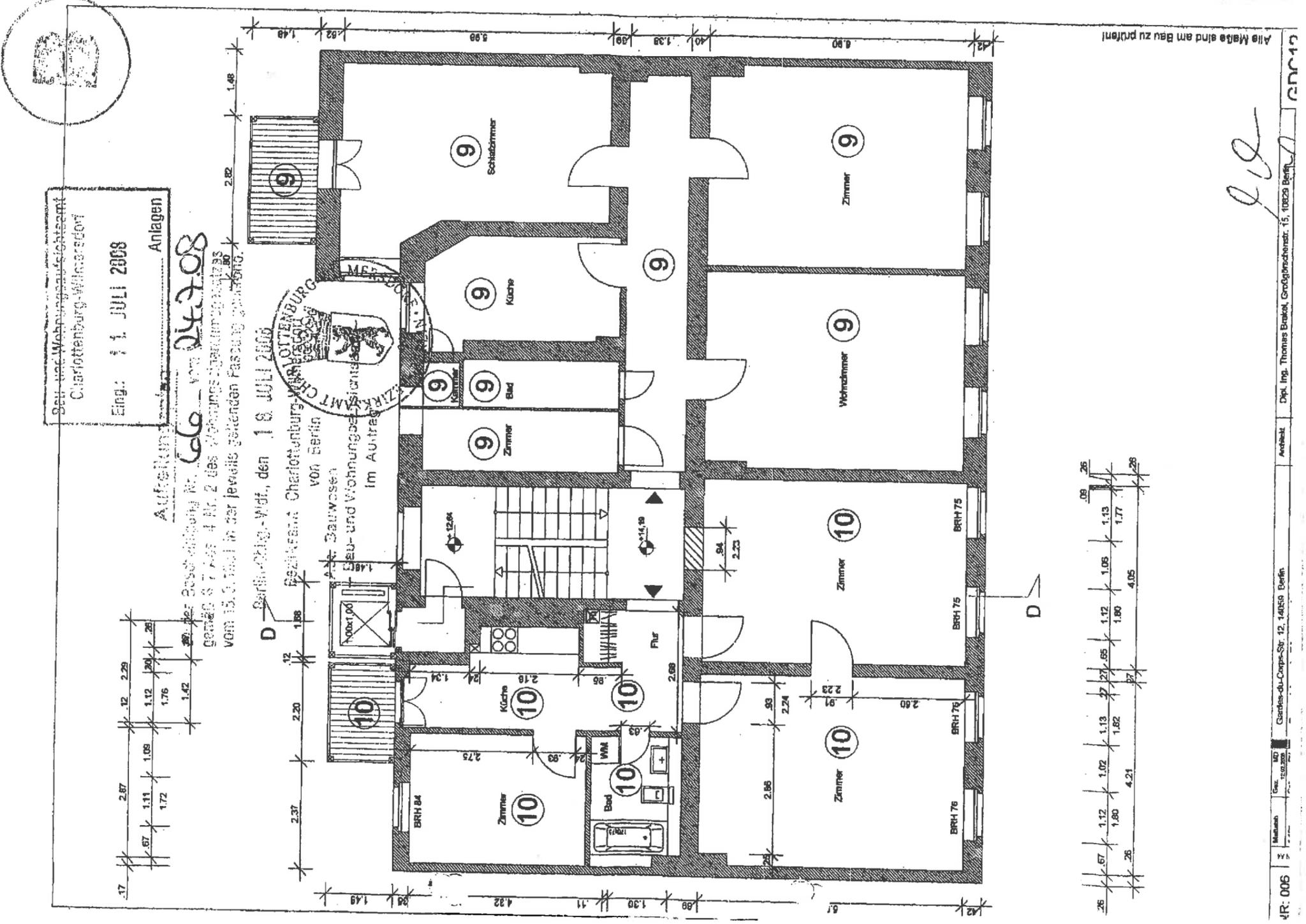
eing. 11. JULI 2008

Abteilung Bauwesen  
Besondere Nr. 106 vom 18. JULI 2008  
vom 15.3.1987 in der jeweils geltenden Fassung

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
von der  
- Bau- und Wohnungsaufsicht -  
im Auftrag

JR: 005  
1:100  
Garten- u. Corp.-Str. 12, 14059 Berlin  
Charlottenburg & Wilmersdorf  
Architekt Dipl. Ing. Thomas Brahe, Großgörschnerstr. 15, 10629 Berlin  
GDC 12  
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!



Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
 Charlottenburg-Wilmersdorf  
 Eing.: 11. JULI 2008  
 Anlagen

Aufstellung  
 Nr. 666 vom 24.7.08  
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsabgabengesetzes  
 vom 15.0.1961 in der jeweils geltenden Fassung geändert.

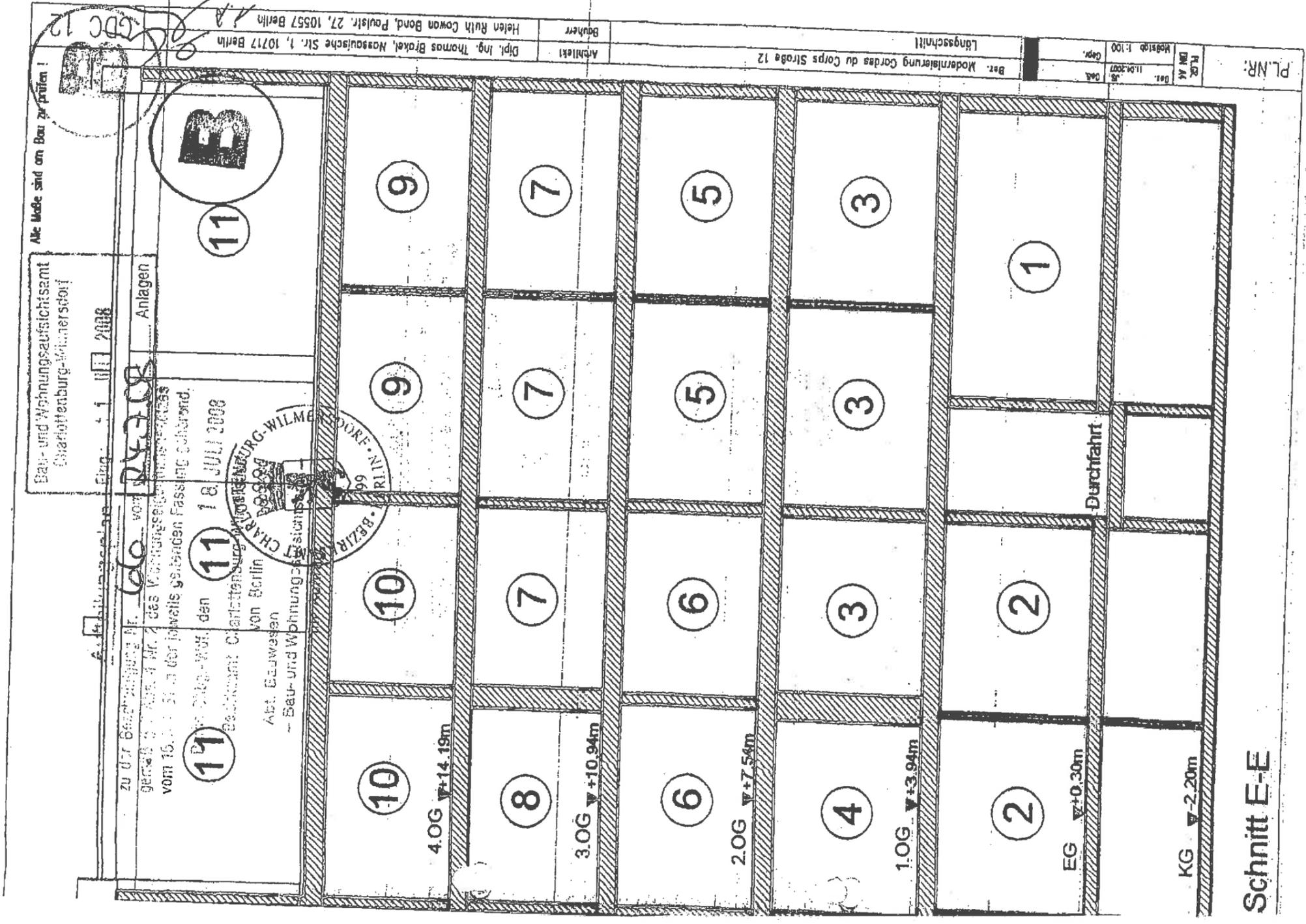
Berlin-Bez.-VdL, den 19. JULI 2008  
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
 von Berlin  
 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
 im Auftrag

2.67	1.12	1.08	1.13	1.02	1.13	1.82	1.80	1.12	1.05	1.13	0.26
1.67	1.72	1.76	1.77	1.80	1.82	1.80	1.80	1.80	1.80	1.77	0.26
2.37	2.20	2.29	2.23	2.24	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	0.26
4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	4.32	0.26

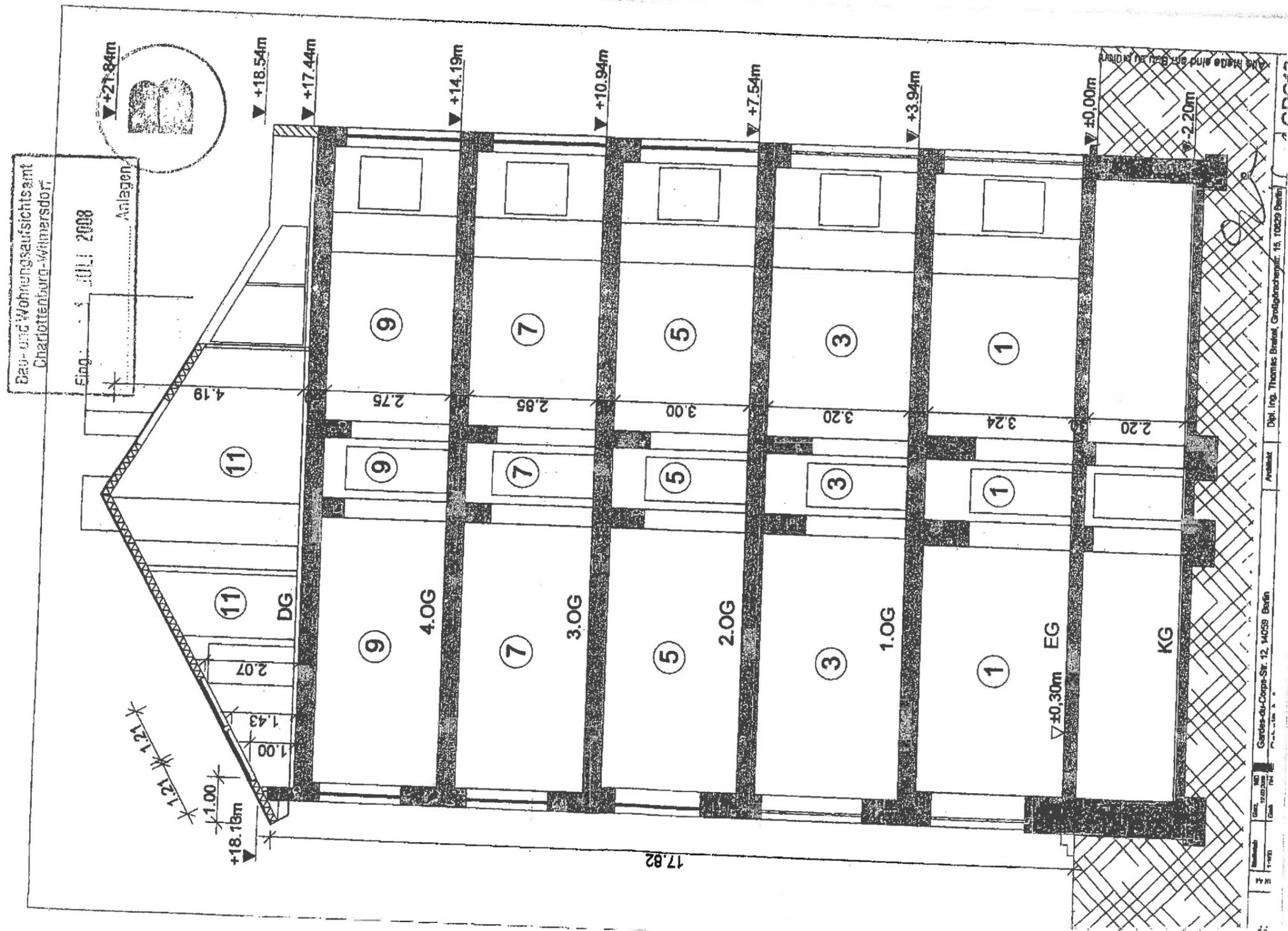
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

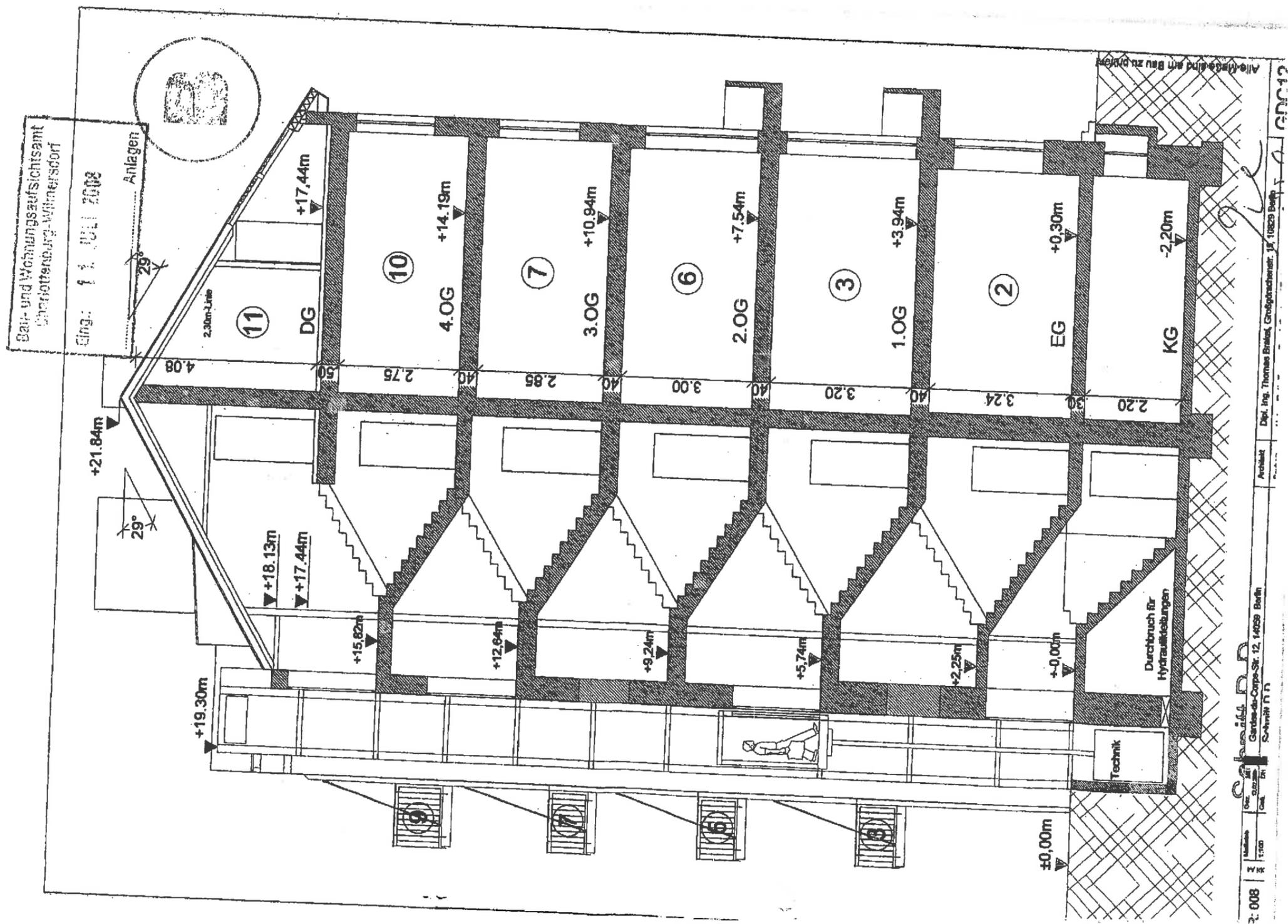
*Handwritten signature*

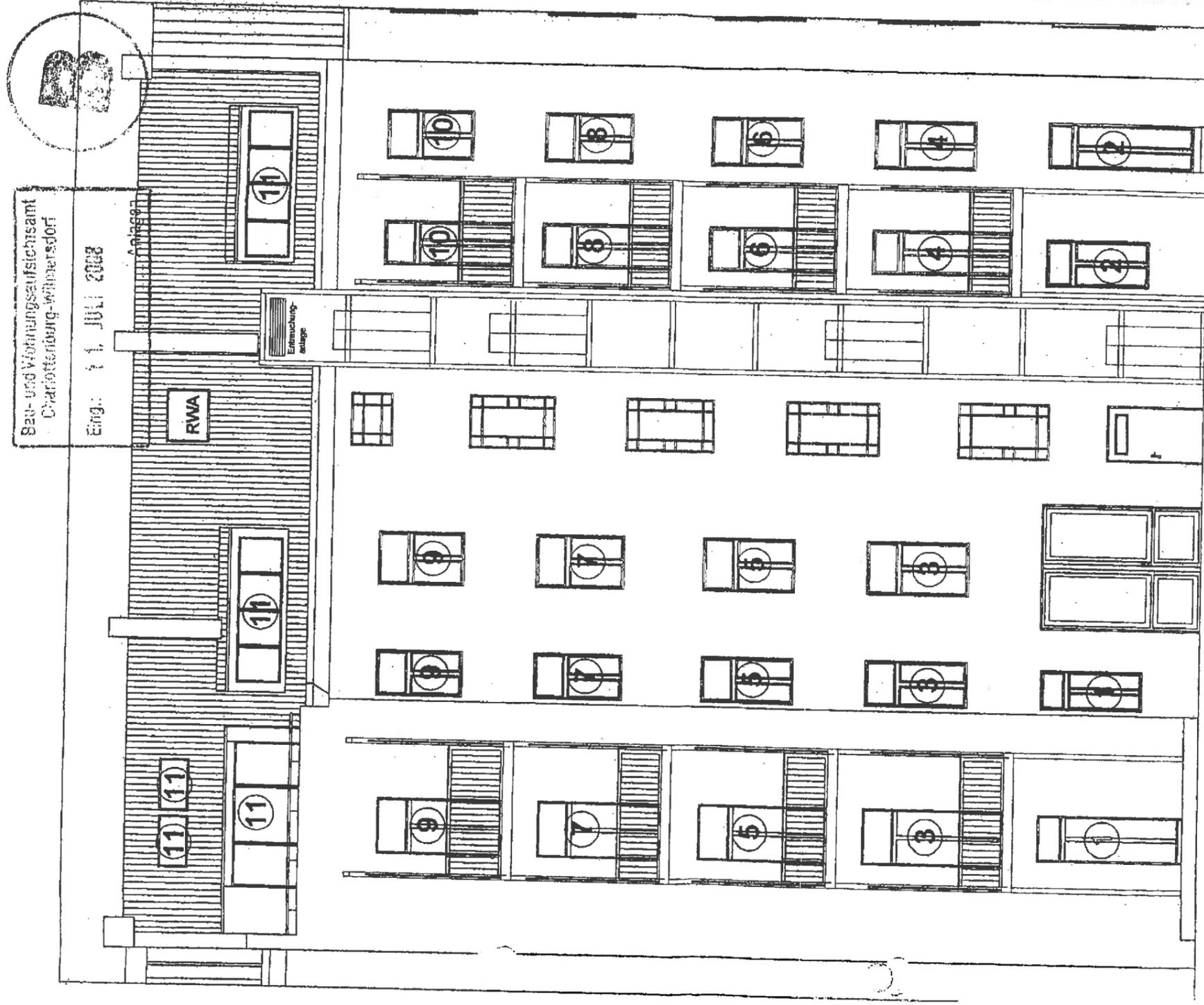




Schnitt E-E

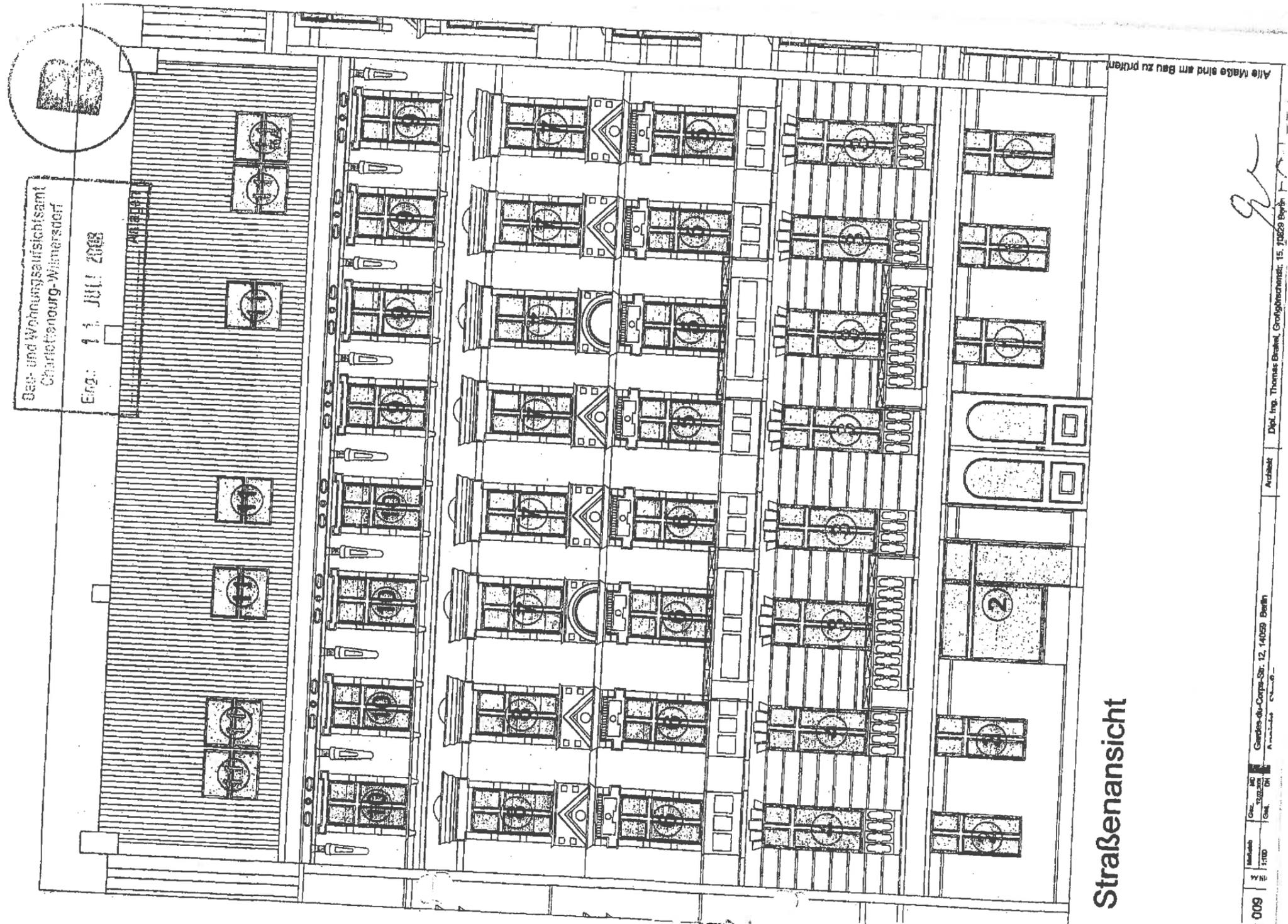






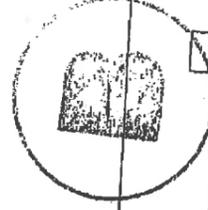
Alle Maße sind am Bau zu prüfen

MR: 009 | W H | Mietzahl 1170 | Gardes-du-Corpe-Str. 12, 14059 Berlin | Architekt Gärdenzschiff | Architekt Gärdenzschiff | Dipl. Ing. Thomas Bräsel, Großgörschlagstr. 15, 10829 Berlin | Heide Ruth Cowan Brand, Paulstr. 27, 10557 Berlin | GDC12



Bepl- und Wohnungsursichtsamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf

Erg: 11. JULI 2008



Straßenansicht

Alle Maße sind am Bau zu prüfen

92

009  
W.N.  
Architekt  
Dipl. Ing. Thomas Bräuer, Großgörschestr. 15, 10628 Berlin

Anlage 3

Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf

eing. f. JULI 2008

Aufteilungsplan

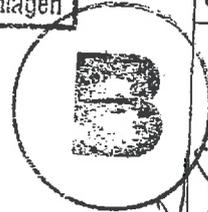
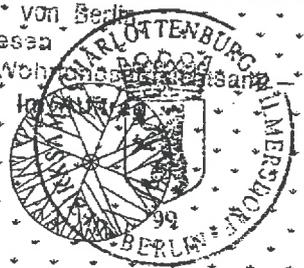
Anlagen

zu der Bescheinigung Nr. 666 vom 04.7.08  
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
vom 15.3.1951 in der jeweils gültigen Fassung geltend.

Berlin-Obg. Wdf., den 18. JULI 2008

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf  
von Berlin

Abt. Bauwesen  
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt



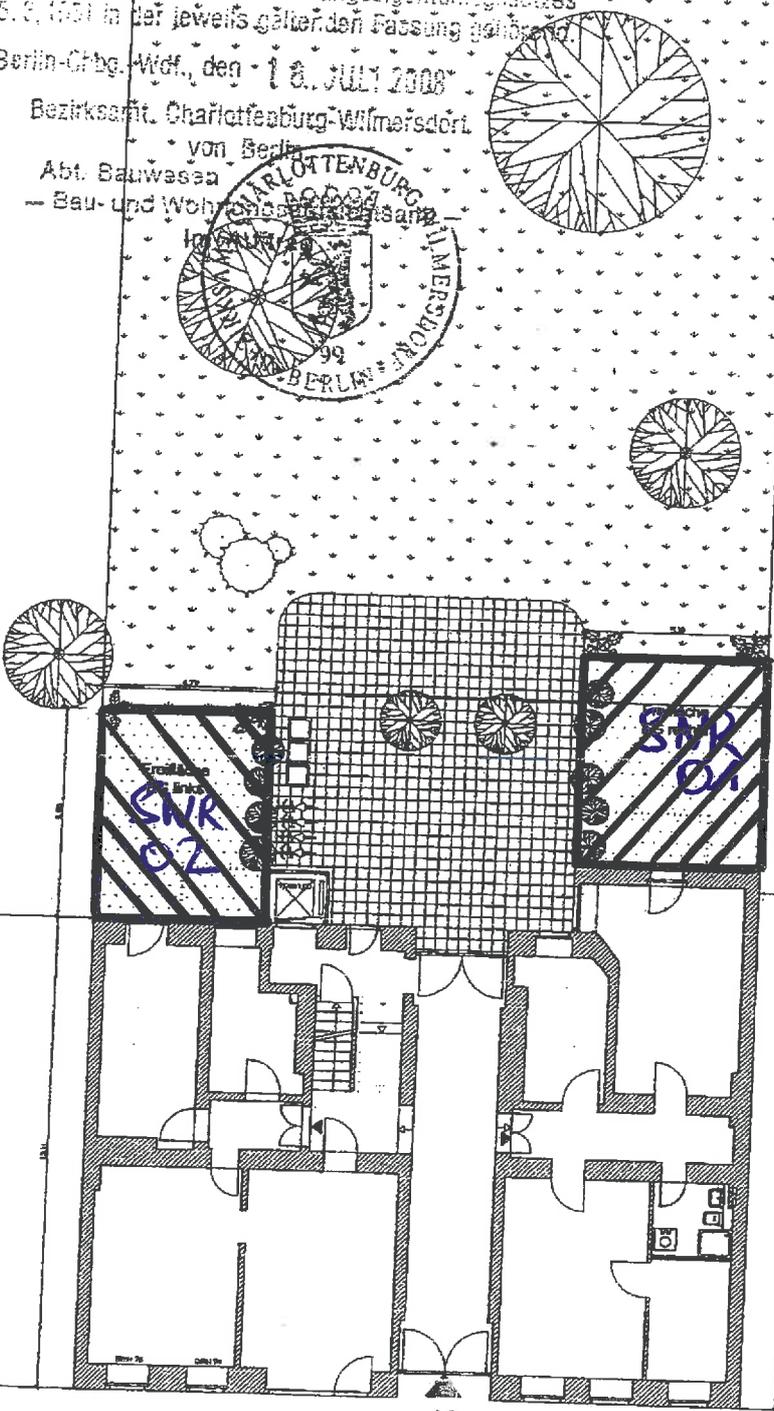
*Handwritten signatures and initials.*

GDC12

Architekt: Dipl.-Ing. Thomas Ertel, Großbeerenstr. 15, 10229 Berlin  
Bauehr: Helen Ruth Cowen Bond, Falubstr. 27, 10587 Berlin

Gardes-du-Corps-Str. 12, 14059 Berlin  
Lageplan

Plat: 000  
MÄSSSTAB: 1:200  
Blatt: 000



13

12

11

Gardes-du-Corps-Straße