

URNr.

1072 : 1995

S

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Heute, den siebten September  
neunzehnhundertfünfundneunzig

- 7. 9. 1995 -

erscheint vor mir,

Christian S c h m i t t ,

Notar mit dem Amtssitz in Selb, an der Geschäftsstelle  
zu Selb, Schillerstraße 1:

Frau Marie W o l f r a m, geborene Veit, geboren am  
19.04.1936, wohnhaft Oberweißenbach Nr. 107, 95100  
Selb,

mir, Notar, persönlich bekannt,

hier h a n d e l n d nicht im eigenen Namen, sondern  
für die Firma

Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH

mit dem Sitz in Selb

als deren Geschäftsführerin.

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund Einsicht in das  
Handelsregister des Amtsgericht Hof, HRB 1640, vom 25.  
7. 1995, daß Frau Marie Wolfram allein zur Vertretung  
der Firma Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH in Selb  
berechtigt ist.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde  
ich auf Ansuchen der Erschienenen ihren Erklärungen  
gemäß was folgt:

I.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Berlin-Mitte für  
Berlin-Mitte Blatt 263 N  
ist der folgende Grundbesitz der Gemarkung Berlin-Mitte  
vorgetragen:

Flur 41618 Flurstück 44 Adalbertstraße 36 zu 732 qm.

Als Eigentümer ist im Grundbuch eingetragen:

Firma Millenium Immobilien GmbH mit dem Sitz in Berlin.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch belastet wie folgt:

Abteilung II:

Auflassungsvormerkung für die Wolfram Wohn- und Gewerbe-  
bau GmbH, Selb.

Abteilung III:

Buchgrundschuld zu DM 1.450.000,-- für die Deutsche  
Pfandbrief- und Hypothekenbank AG, Wiesbaden,

Buchgrundschuld zu DM 2.300.000,-- für die Bayerische  
Hypotheken- und Wechsel-Bank Aktiengesellschaft mit dem  
Sitz in München.

II.

Die Firma Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH mit dem  
Sitz in Selb beabsichtigt, auf dem vorstehend näher be-  
schriebenen Grundbesitz als Bauträger eine Wohnanlage,  
bestehend aus zwei Gewerbeeinheiten, 24 Wohnungen und  
einer Tiefgarage mit 15 Kraftfahrzeugabstellplätzen  
nach Maßgabe bereits ausgearbeiteter Pläne und der

dieser Urkunde als Bestandteil -Anlage 1- beigehefteten Baubeschreibung zu errichten.

### III.

Die Firma Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH mit dem Sitz in Selb teilt hiermit gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes das Eigentum an dem aufgeführten Grundstück Flur 41618 FlNr. 44 der Gemarkung Berlin-Mitte nach Maßgabe der dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Anlage 2 in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, im Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit verbunden ist.

### IV.

Die Firma Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH bewilligt und beantragt, daß die Teilung des genannten Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum und die Bestimmungen über Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums nach Maßgabe der Aufteilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung -Anlage 3- in das Grundbuch eingetragen werden.

Der Abschrift für das Grundbuchamt werden beigelegt:

- a) der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG,
- b) die Bescheinigung der Baubehörde nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.

Im Entwurf liegt der Aufteilungsplan bereits vor und ist dieser Urkunde als Bestandteil beigeheftet. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt. Der Notar wird ermächtigt, die Übereinstimmung des dieser Urkunde beigelegten Plans mit dem mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung versehenen Plan festzustellen.



V.

Für die Bauausführung und Ausstattung der zu errichtenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gilt die dieser Urkunde als Bestandteil beigeheftete Baubeschreibung -Anlage 1-.

Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Grundrißplan infolge künftiger baubehördlicher Anordnungen sowie sonstige Abweichungen geringfügiger Art, insbesondere soweit sie technisch und wirtschaftlich zweckmäßig sind, behält sich der Bauträger vor, soweit sie den Kapital- und Gebrauchswert des Kaufgegenstands bei objektiver Betrachtung nicht beeinträchtigen und zumutbar sind.

VI.

Die jeweiligen Angestellten der Notarstelle in Selb, und zwar jeder für sich allein, werden unter Befreiung von allen gesetzlichen Beschränkungen von der Beteiligten ermächtigt, sie bei der Beurkundung von etwa erforderlichen Nachträgen uneingeschränkt zu vertreten, soweit solche zum Vollzug dieser Urkunde notwendig werden sollten.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die Firma Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH mit dem Sitz in Selb.

Von dieser Urkunde erhalten:

Der Bauträger sofort eine beglaubigte Abschrift und eine Ausfertigung,  
das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift,  
das Finanzamt, Abteilung Grunderwerbsteuer eine einfache Abschrift.

Der Bauträger ersucht, von dieser Urkunde jedem Käufer einer Wohnungs- und Teileigentumseinheit vor Beurkundung des Kaufvertrags eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde auszuhändigen.

Vorgelesen vom Notar *samt Anlagen*  
von der ..... Beteiligten genehmigt,  
eigenhändig unterschrieben.

*Marie Wolfram*

*Platz*  
*Notar*



**Baubeschreibung**

**Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte**

Seite: 1

## Baubeschreibung

### 1. Erdarbeiten

Das Aushubmaterial wird soweit erforderlich zur Hinterfüllung, Angleichung des Geländes und Planie verwendet, überschüssiges Material abgefahren. Humus wird, soweit vorhanden, seitlich gelagert und im Anschluß an die Bauarbeiten auf herzustellenden Grünflächen einplaniert.

### 2. Gründung

Fundamente bzw. bewehrte Bodenplatte nach statischen Erfordernissen. Fundamente der nach VDE.

### 3. Abwasserinstallation

Die Grundleitungen zum Anschluß an das öffentliche Kanalnetz werden in KG-Rohren (PVC) ausgeführt. Die Herstellung von Kontrollschächten erfolgt im erforderlichen Umfang. Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden in HT-Rohren (PVC) hergestellt. Falls erforderlich, PVC-Drainageleitungen einschließlich Sickerschacht.

### 4. Wände

Tragende Wände werden, dem Ergebnis der statischen Berechnung folgend, aus Kalksandstein, Ziegel oder Stahlbeton hergestellt. Sämtliche Innenwände als Massivwände. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden als Schallschutzwände gemäß DIN 4109 ausgeführt.

### 5. Decken und Treppen

Geschoßdecken und Treppen in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit weißen Untersichten.

### 6. Dachdecker- u. Klempnerarbeiten

Hauptdach: Dachpfannen namhafter deutscher Markenhersteller (Braas oder Eternit), mit 30-jähriger Werksgarantie, auf fachgerechter Unterkonstruktion.

Dachgauben: traditionelle handwerkliche Stehfalzdeckung mit Kupfer oder Titanzink auf Unterkonstruktion.

Dachrinnen, Regenfallrohre und Anschlüsse bzw. Abdeckungen in Kupfer oder Titanzink.

### 7. Fenster

In den Wohnebenen wartungsarme Fensterelemente aus Kunststoff, weiß, mit Gummilippendichtung und wärmedämmender Zweischeiben-Isolierverglasung. Je Raum mindestens ein Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag, Beschläge und Griffe aus Aluminium.

Dachflächenfenster ebenfalls in Zweischeiben-Isolierverglasung. Außen kunststoffbeschichtetes Aluminium, innen Kiefer natur.

Im Kellergeschoß verzinkte Stahlfenster mit Mausegitter, einfachverglast.

### 8. Fensterbänke

Fensterbänke innen aus elegantem kunstharzgebundenem Marmor.

Fensterbänke außen in Kupfer oder aus Aluminium.

### 9. Türanlage - Hauseingang

Türelement aus Aluminium, mit Gegensprechanlage, Außenlichtschalter und elektrischem Türöffner, Klingeltableau und Briefkastenanlage. Zu Ihrer Sicherheit erfolgt die Außenlichtsteuerung als passiver Einbruchschutz, über einen elektronischen Bewegungsmelder.

### 10. Heizung und Warmwasserversorgung

Energie- und kostenwirtschaftliche zentrale Warmwasserheizung mit Fernwärmeversorgung. Endlackierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Die Heizleitungen erhalten eine Dämmummantelung. Der Heizverbrauch wird für jede Wohnung getrennt, mit modernsten elektronischen Instrumenten ermittelt und abgerechnet. Damit für das wichtige Thema Abrechnung immer alles auf dem neuesten Stand ist, werden die Erfassungsinstrumente von marktführenden Firmen wie Ista oder Techem angemietet.



Zentrale Warmwasserbereitung und Versorgung für alle Wohnungen über die Heizanlage. Die Installation ist so ausgelegt, daß für jede Wohnung eine gesonderte Verbrauchserfassung von Warm- und Kaltwasser mit Ablesinstrumenten erfolgen kann. Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Bad, WC und Küche. Warmwasserleitungen mit Wärmedämmung. Kaltwasseranschlüsse für Heizraum und Gartensprenghahn.

#### 11. Sanitäre Installation

Für die Bad-Keramik werden ausschließlich Qualitätsprodukte von uns eingesetzt. Weiterhin verwenden wir nur Qualitätsarmaturen namhafter deutscher Hersteller.

Die Ausstattung erfolgt in den Farben manhattan-grau, bahama-beige oder weiß, in Abstimmung auf die Fliesen und nach Wahl des Architekten.

##### BAD:

- stabile Stahl-Email-Badewannen, mit verchromter Einloch- Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause und Schlauch.
- Kristallporzellanwaschtisch, Größe ca. 60x50 cm, mit verchromter Einhebelmischbatterie.
- Kristallporzellan-WC, wandhängend, mit schalldämmendem Unterputzpülkasten.

##### KÜCHE:

- Kalt-Warmwasseranschluß mit Eckventilen. Anschlußmöglichkeit für Spüle und Geschirrspülmaschine.

Waschmaschinenanschlußarmatur in Bad oder Küche.

#### 12. Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den VDE-Vorschriften und den Richtlinien der Energieversorgungsunternehmen Absicherung über FI-Schutzschalter.

Ausstattung je nach Raumzuweisung.

##### WOHN-/ESSRAUM:

Eine Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose und 3 Steckdosen.

##### KÜCHE:

Eine Deckenbrennstelle, Anschluß für Elektroherd und Spülmaschine, 3 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen in Arbeitsplatzhöhe.

##### BAD:

Eine Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, Wandauslaß für Spiegelleuchte.

Bei innenliegenden Bädern Abluftanlage mit Nachlaufschaltung, Steuerung über Lichtschalter.

Zu Ihrem Schutz werden alle Bade- oder Duschwannen, den VDE-Vorschriften entsprechend, geerdet.

##### DIELE bzw. FLUR:

Eine Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, Leerrohr für Telefon, Gegensprech- und Türöffneranlage.

##### SCHLAFZIMMER:

Eine Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose und 2 Steckdosen.

##### KINDERZIMMER:

Eine Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen.

##### BALKON/TERRASSE:

Wandauslaß für Außenbeleuchtung. Wassergeschützte Steckdose.

Balkon- bzw. Terrassensteckdosen werden aus Gründen des Einbruchschutzes von innen abschaltbar hergestellt.

##### TREPPENHAUS:

Je Geschoß eine Deckenbrennstelle mit Glasleuchte und Glühbirne, Steuerung über Zeitschalter. Hausklingel für jede Wohnung.

##### EMPFANGSANLAGE:

Für den Kabelanschluß zum Fernseh- und Radioempfang sind die Wohnungen bereits mit dem Übergabepunkt der Telekom verbunden. Anschlußdose im Wohn-/Eßraum.



**13. Putzarbeiten**

Die äußere Gestalt eines Hauses wird ganz wesentlich von der Fassade geprägt. Deshalb verwenden wir ausschließlich Qualitätsputze namhafter deutscher Hersteller.

**14. Innenwände und Decken**

In den Wohnungen werden die Decken tapeziert, die Wände erhalten einen weißen Anstrich auf Putz oder Raufaser.

Im Treppenhaus werden die Wände, Decken und Treppenuntersichten weiß gestrichen.

Die Gemeinschaftskellerräume und -flure erhalten an Decken und Wänden einen Anstrich mit heller Dispersionsfarbe.

**15. Fußböden**

Wärme- und trittschalldämmender schwimmender Estrich in den Wohnungen.

Glattgezogener, anstrichfähiger Betonfußboden im Keller.

**16. Bodenbeläge**

In allen Wohnräumen außer Bad und WC wird Teppich bzw. PVC-Belag verlegt.

Preisklasse: bis 35,00 DM je qm Material. (incl. Mwst)

Die Treppenläufe und -podeste erhalten einen pflegeleichten Kunststeinbelag.

**17. Fliesen- u. Plattenarbeiten****BAD und WC:**

Keramische Fliesen auf Böden und Wänden (türhoch).

Preisklasse: bis 35,00 DM je qm Material. (incl. Mwst)

**KÜCHE:**

Keramischer Fliesenspiegel, ca. 60 cm hoch und 3,00 m lang.

Preisklasse: bis 35,00 DM je qm Material. (incl. Mwst)

**18. Türen**

Innentüren mit verwindungsfreier Wabenmittellage und Bekleidungsargen.

Schalldämmende Wohnungsabschlußtüren mit

Röhrenspanmittellage, für starke mechanische und klimatische Beanspruchungen mit Bekleidungsargen.

Türoberflächen mit pflegeleichtem Kunststoff-Furnier in Esche-weiß Struktur.

Alle Türen erhalten formschöne farblich abgestimmte Beschläge und Drückergarnituren.

**19. Gewerberäume**

Die Ausstattung der Gewerberäume gleicht bis auf folgende Unterschiede den Wohnungen:

- auf dem Estrich wird kein Bodenbelag verlegt
- bei der Elektroinstallation werden Steckdosen und Deckenauslässe in folgendem Umfang vorgesehen:

**Gewerbeeinheit 1**

- Lagerraum: 2 Steckdosen, 1 Deckenauslaß
- WC: 1 Steckdose, 1 Deckenauslaß
- Waschraum: 1 Steckdose, 1 Deckenauslaß
- Laden: 4 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 2 Deckenauslässe

**Gewerbeeinheit 2**

- WC 1: 1 Steckdose, 1 Deckenauslaß
- WC 2: 1 Steckdose, 1 Deckenauslaß
- Laden: 6 Doppelsteckdosen, 4 Steckdosen, 4 Deckenauslässe

**20. Wärmeschutz**

Bei diesem wichtigen Punkt werden Risiken von vornherein ausgeschlossen: für das Gebäude wurde ein Wärmeschutznachweis geführt. Das Ergebnis der Wärmeschutzberechnung ist von einem amtlich zugelassenen Prüfsingenieur bestätigt worden.

**21. Aufzug**

Für den Komfort der Bewohner sorgt eine moderne Aufzugsanlage mit Haltestationen in allen Geschossen von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoß. Die Aufzugskabinenwände werden mit eleganten Edelstahl-Panellen verkleidet. Die Beleuchtung erfolgt indirekt von der Kabinendecke aus. Die Ausstattung mit Sicherheitseinrichtungen, wie z.B. Notrufanlage, folgt den neuesten behördlichen Vorschriften.



## **22. Tiefgarage**

Die PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt über eine Rampe von der Adalbertstraße aus erfolgt.

Zur Beleuchtung werden ausreichend Leuchtstoffröhren mit Steuerung über Zeitschalter und Betätigung über Schalter in Abständen von ca. 10 m eingebaut.

Die Beschilderung sowie die Ausführung der Be- und Entlüftung wird den behördlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt.

Prospekts maßstäblich geändert und sind zur Maßentnahme ungeeignet.

Stand vom 29. Juli 1995

Wolfram  
Wohn- und Gewerbebau GmbH

## **23. Außenanlagen**

### GRÜNFLÄCHEN:

Humusauftrag und Begrünung durch Raseneinsatz.

### VERKEHRSANLAGEN:

Plattenbelag oder Verbundsteinpflasterung für die Gehwege. Rasengittersteine oder Asphaltbelag, für PKW befahrbar im Bereich der Zufahrten und Stellplätze.

## **24. Hausanschlüsse**

Die Kosten zur Herstellung der Anschlüsse für öffentliche und nichtöffentliche Erschließung (Kanal, Wasser, Gas, Strom u. Breitbandkabel) sind im Festpreis enthalten.

## **25. Änderungen / Abweichungen.**

Soweit Änderungen die die Planung oder Ausführung betreffen technisch erforderlich oder angebracht sind behalten wir uns diese vor. Selbstverständlich dürfen sich diese Änderungen nicht wertmindernd auf die Art der Ausführung auswirken.

## **26. Hinweise**

Wir haben darauf geachtet, mit unserer Grundausstattung solide Wohnungen anbieten zu können. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar und die Ausstattungsgegenstände sind, soweit nicht in der Baubeschreibung aufgeführt, nur Einrichtungsvorschläge des Architekten und damit nicht in unseren Festpreisen enthalten. Die Zeichnungen wurden zur Erstellung des

## A n l a g e 2

zur Urkunde des Notars Christian Schmitt in Selb vom 7.  
9. 1995, URNr. 1072/1995

1. Miteigentumsanteil zu 50,63/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten abgeschlossenen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoß,
2. Miteigentumsanteil zu 24,05/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten abgeschlossenen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoß,
3. Miteigentumsanteil zu 59,71/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 0.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
4. Miteigentumsanteil zu 28,61/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 1. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
5. Miteigentumsanteil zu 38,46/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.2 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 1. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,



6. Miteigentumsanteil zu 42,81/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 1. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
7. Miteigentumsanteil zu 52,12/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 1. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
8. Miteigentumsanteil zu 28,61/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 2. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
9. Miteigentumsanteil zu 38,46/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.2 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 2. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
10. Miteigentumsanteil zu 42,81/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.3 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 2. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,

11. Miteigentumsanteil zu 44,34/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.4 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 2. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
12. Miteigentumsanteil zu 28,61/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 3. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
13. Miteigentumsanteil zu 38,46/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3.2 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 3. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
14. Miteigentumsanteil zu 42,81/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3.3 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 3. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
15. Miteigentumsanteil zu 36,53/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3.4 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 3. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,



16. Miteigentumsanteil zu 28,61/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 4. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
17. Miteigentumsanteil zu 38,46/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4.2 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 4. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
18. Miteigentumsanteil zu 42,81/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4.3 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 4. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
19. Miteigentumsanteil zu 28,18/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4.4 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 4. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
20. Miteigentumsanteil zu 28,61/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 5. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,

21. Miteigentumsanteil zu 37,78/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5.2 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 5. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
22. Miteigentumsanteil zu 42,27/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5.3 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 5. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
23. Miteigentumsanteil zu 21,47/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5.4 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im 5. Obergeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
24. Miteigentumsanteil zu 28,12/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6.1 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im Dachgeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
25. Miteigentumsanteil zu 51,43/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6.2 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im Dachgeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,



26. Miteigentumsanteil zu 40,24/1.000 an dem bezeichneten Grundstück,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6.3 bezeichneten abgeschlossenen Wohnung im Dachgeschoß, sowie dem im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum,
27. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 1 bezeichnet,
28. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 2 bezeichnet,
29. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 3 bezeichnet,
30. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 4 bezeichnet,
31. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 5 bezeichnet,

32. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 6 bezeichnet,
33. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 7 bezeichnet,
34. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 8 bezeichnet,
35. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 9 bezeichnet,
36. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 10 bezeichnet,
37. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 11 bezeichnet,

38. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 12 bezeichnet,
39. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 13 bezeichnet,
40. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 14 bezeichnet,
41. Miteigentumsanteil zu 1,00/1.000 an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit einer dauerhaften Markierung versehenen Kraftfahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit der Nummer St 15 bezeichnet.



### A n l a g e 3

zur Urkunde des Notars Christian Schmitt in Selb vom  
7. 9. 1995, URNr. 1072/1995

#### GEMEINSCHAFTSORDNUNG

##### § 1

##### Gegenstand des Wohnungs- bzw. Teileigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung 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 Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen, Ausstattungsgegenstände und die Einbaumöbel,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung am Zähler an,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1. zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.  
Als gemeinschaftliches Eigentum gilt auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.

## § 2

### Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

## § 3

### Nutzung

1. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum, soweit es nicht einer Gebrauchsregelung unterliegt, in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht.

2. In den Teileigentumseinheiten Nr. 1 und 2 ist unabhängig von der Bezeichnung der Räume im Aufteilungsplan jede zum jeweiligen Zeitpunkt nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige gewerbliche oder freiberufliche Nutzung gestattet, es sei denn, die Nutzung ist den anderen Wohnungs- und Teileigentümern unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten unzumutbar.

In der Wohnungseigentumseinheit Nr. 0.1 ist statt oder neben einer Nutzung zu Wohnzwecken jede zum jeweiligen Zeitpunkt nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige gewerbliche oder freiberufliche Nutzung gestattet, es sei denn, die Nutzung ist den anderen Wohnungs- und Teileigentümern unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten unzumutbar.

Die Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, in denen eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung zulässig ist und ausgeübt wird, und deren Mieter -die Mieter jedoch nur für die Mietdauer- haben das Recht, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörde Reklameeinrichtungen (Leuchtreklame, Schrift, Transparente usw.), wie sie für die infrage kommenden Geschäfte bzw. Gewerbebetriebe üblich sind, jeweils auf der Basis einer zwischen dem Inhaber der Raumeinheit und dem Verwalter zu schließenden Vereinbarung, die insbesondere Bestimmungen über die Wartung und Laufzeit enthalten muß, fachgerecht am Gebäude anzubringen und dort zu belassen. Die Unterhaltungs- und Betriebskosten sowie die Kosten der Entfernung gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der betreffenden Raumeinheit.



Dazu wird im Einzelnen noch folgendes vereinbart:

- a) Das Recht, Reklameeinrichtungen anzubringen, beschränkt sich auf die jeweiligen Inhaber gewerblich genutzter Raumeinheiten.
- b) Das Recht der jeweiligen Inhaber dieser Einheiten ist auf die Fassadenfläche der Raumeinheit, den Bereich der Hauseingangstür und den davor liegenden Luftraum beschränkt. Die Entrichtung eines Mietzinses an die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer ist ausgeschlossen, wenn bzw. soweit sich die Reklameeinrichtung im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen hält.
- c) Soweit die unter a) und b) aufgeführten Rechte von Mietern ausgeübt werden, enden diese Rechte mit Beendigung des Mietverhältnisses.
- d) Nach Entfernung einer solchen Reklameeinrichtung ist der Berechtigte verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen, insbesondere Schäden und Farbabweichungen an der Fassade auszubessern oder ausbessern zu lassen.

In den übrigen Wohnungseigentumseinheiten ist lediglich eine Nutzung zu Wohnzwecken zulässig.

- 3. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung. Diese wird vom Verwalter aufgestellt.
- 4. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für Verletzungen der Gemein-

schaftsordnung und der Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümern verursachte Schäden haftet der Wohnungs- bzw. Teileigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümern neben Dritten als Gesamtschuldner.

5. Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist berechtigt, bauliche Veränderungen innerhalb seines Wohnungs-/Teileigentums vorzunehmen, soweit dadurch nicht gemeinschaftliches Eigentum betroffen wird. Es ist jedoch keinem der Miteigentümer gestattet, unterhalb des Kellergeschoßes Raum zu privater Nutzung zu schaffen.
6. Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, Balkonverkleidung, die Wohnungs- bzw. Raumeinheitsabschlußtüren und überhaupt für sämtliche Gebäudeaußenseiten. Änderungen in diesen Teilen bedürfen des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung, der mit einfacher Mehrheit gefaßt wird. Ausgenommen hiervon ist das Auswechseln von Glasscheiben, soweit das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht geändert wird. Ausgenommen ist auch das Anbringen von Markisen. Solche dürfen ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer im Bereich der Loggien/Balkone angebracht werden.

§ 4

Veräußerung des Wohnungs- bzw.  
Teileigentums

1. Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

Der Veräußerer ist verpflichtet, die ihm nach der Gemeinschaftsordnung obliegenden Verpflichtungen dem Erwerber mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Bis zur Erfüllung dieser Pflicht haftet er der Gemeinschaft gegenüber für die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen weiter.

2. Zur Veräußerung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
  - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,  
oder
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Die Zustimmung des Verwalters ist jedoch nicht erforderlich für die Veräußerung:

- c) beim Erstverkauf durch den Bauträger,
- d) im Wege der Zwangsvollstreckung,



- e) an Ehegatten und/oder Verwandte in gerader Linie,
  - f) durch Konkursverwalter.
3. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung, auseinandergesetzt und daß ihm sein Anteil ausbezahlt wird.
- Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen wirken für den Rechtsnachfolger.

#### § 5

#### Mehrheit von Wohnungs- bzw. Teileigentümern; abwesende oder unbekannte Wohnungs- bzw. Teileigentümer

1. Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Eigentümer eines Wohnungs- bzw. Teileigentums sind; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
2. Die Vollmacht muß enthalten
  - a) die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungs- bzw. Teileigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen,
  - b) die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.

3. Die mehreren Wohnungs- bzw. Teileigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
4. Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu bestellen, wenn
  - a) er mehr als drei Monate abwesend ist,
  - b) er seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt,
  - c) die Zustimmung aller Wohnungs- bzw. Teileigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig und er an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist,
  - d) er das Wohnungs- bzw. Teileigentum auf mehrere Berechtigte überträgt, solange keine Vollmacht nach Absatz 1. vorhanden ist.

Für den Inhalt dieser Vollmacht gilt Absatz 2. Einer Vollmacht nach Absatz 4. bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Absatz 1. vorhanden ist.

## § 6

### Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen; die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Raumeinheit, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungs- bzw. Raumeinheitsabschlußtür, das Streichen der übrigen Fenster, Türen, Fußböden, Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungs- bzw. Teileigentümers.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegen, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungs- bzw. Teileigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung bzw. Raumeinheit bzw. einzelne Räume überlassen hat, verursacht werden; das gilt auch für Wohnungs- bzw. Raumeinheitsabschlußtüren (Außentüren).

2. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungs- bzw. Teileigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.

#### § 7

##### Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungs- bzw. Teileigentümern gemeinschaftlich, soweit nicht in der Urkunde eine andere Regelung getroffen worden ist. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.



#### Die Instandhaltung und Instandsetzung

- der Tiefgarage, der Zufahrt zur Tiefgarage und der weiteren Zugänge sowie der Abluftzentrale einschließlich der dazugehörigen technischen Einrichtung obliegt ausschließlich den Teileigentümern der Kraftfahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage;
  - der Heizungsanlage obliegt den jeweiligen Eigentümern aller Raumeinheiten gemeinschaftlich nach Miteigentumsanteilen, ausgenommen der Kraftfahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
  3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.
  4. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungs- bzw. Teileigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren und Schäden für das gemeinschaft-

liche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.

5. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat in den Fällen der Absätze 3 und 4 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen.

Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.

6. Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Zu diesem Zweck hat jeder Raumeigentumsinhaber angemessene jährliche Beträge zu entrichten. Diese bestimmen sich für die in § 6 Abs. 1 genannten Nutzungsbereiche für die dort genannten Verpflichtungen nach dem dort genannten Verhältnis, für das sonstige Miteigentum nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Aus diesen Rückstellungen, die für die einzelnen Nutzungsbereiche gesondert zu verwalten bzw. abzurechnen sind, werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten, und zwar unter Beachtung der in Ziffer 1. aufgeführten Bestimmungen.

Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die

Wohnungs- bzw. Teileigentümer verpflichtet, Nachzahlungen in dem Verhältnis zu leisten, in welchem sie zur Aufbringung der Instandhaltungsrücklage verpflichtet sind.

## § 8

### Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen -soweit diese nicht nach § 3 Ziffer 2. der Gemeinschaftsordnung zulässig sind- und Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
2. Im übrigen gilt § 22 WEG.

## § 9

### Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
  - b) eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschaden,
  - c) eine Gebäudebrandversicherung,



- d) eine Leitungswasserschadenversicherung,
  - e) eine Sturmschadenversicherung, soweit diese nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.
2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.
3. Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.

#### § 10

##### Wiederaufbau

1. Im Fall der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Gebäude ist die Gemeinschaft der Wohnungs- bzw. Teileigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Sie hat etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer verpflichtet, den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplans, den der Verwalter im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung aufstellt, zu bezahlen. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer hat ferner den sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum entfällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

3. Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums befreien.
4. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungs- bzw. Teileigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungs- bzw. Teileigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

#### § 11

##### Aufhebung der Gemeinschaft

1. Außer im Fall des § 10 Abs. 4 kann kein Wohnungs- bzw. Teileigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Ist die Gemeinschaft im Fall des § 10 Abs. 4 aufzuheben, so wird die Auseinandersetzung im Weg der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff ZVG durchgeführt.

§ 12

Ermittlung der laufenden  
Lasten und Kosten

1. Die Lasten werden nach Maßgabe des jährlich zu beschließenden Wirtschaftsplans für den einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer berechnet und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Hausgeld ist kostenfrei bis spätestens zum dritten Werktag jeden Monats im voraus auf das Hausgeldkonto zu zahlen. Dem Verwalter ist entsprechende Einziehungsermächtigung zu erteilen.
2. Das Hausgeld setzt sich zur Zeit aus folgenden Einzelbeträgen zusammen, die sich jeweils wie folgt errechnen:
  - a) Den Betriebskosten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren, Schornsteinreinigung, Hausbeleuchtung, Gartenpflege, usw.), die von allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind,  
-an den Reparatur-, Wartungs- und Betriebskosten für den Aufzug und eine etwa vorhandene Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschlußstelle Breitbandkabel Telekom haben sich jedoch die Teileigentümer der Kraftfahrzeugabstellplätze in der Tiefgarage nicht zu beteiligen-,
  - b) den Verwaltungskosten und Kosten für den Hausputz, die mit einem Pauschbetrag je Wohnung bzw. Teileigentumseinheit ermittelt werden -der Pauschbetrag für einen Kraftfahrzeugabstellplatz beträgt 1/5 des Pauschbetrags für jede der übrigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten-,



- c) den Versicherungen nach § 9, die von allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind,
  - d) der Instandhaltungsrückstellung nach § 7,
  - e) den Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung, die zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach der Grundfläche abgerechnet werden,
  - f) den Kosten für Wasser und Abwasser, die aufgrund der Wasserzähler nach Verbrauch umgelegt werden.
3. Das von jedem Wohnungs- bzw. Teileigentümer nach Absatz 1. zu zahlende Hausgeld stellt nur Ratenzahlungen auf die im übrigen als Jahresschuld gestundeten Beträge dar. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplans festgestellt.

Im Fall des Verzugs mit einer Leistung von Hausgeldbeträgen können die rückständigen Leistungen mit einem jährlichen Zinssatz von 6 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank in Rechnung gestellt werden. Bei Verzug mit mehr als zwei Hausgeldraten entfällt die Stundung und die gesamte Jahresrestschuld wird fällig.

### § 13

#### Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat nach dem Ablauf jedes Kalenderjahres eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage aufzustellen. Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Hausgeldabrechnung.

2. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Hausgeldes sind vom Wohnungs-/Teileigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden. Zuviel gezahlte Beträge und Abrechnungsguthaben werden nicht verzinst. Die Abrechnung muß spätestens fünf Monate nach dem Ablauf des Kalenderjahres vorliegen.

Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach der Absendung der Abrechnung ein schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt.

3. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

#### § 14

#### Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums gilt § 18 WEG.
2. Steht das Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 15

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungs- bzw. Teileigentümer geordnet.

Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

2. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Er bestimmt den Zeitpunkt und den Ort der Versammlung. Er muß die Versammlung einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungs- bzw. Teileigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstands verlangen.
3. Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
4. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist. Ein Wohnungs- bzw. Teileigentümer kann sich vertreten lassen. Der Vertreter ist zur Teilnahme an der Versammlung nur berechtigt, wenn er eine schriftliche Vollmacht vorlegt. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen;



diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

Das Stimmrecht bestimmt sich in Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Bei Abstimmung über Anträge hinsichtlich solcher Gebäudeteile, die gemäß § 7 der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nur eines bestimmten Teils der Miteigentümer unterliegen, sind in der Eigentümerversammlung nur die jeweils instandhaltungspflichtigen Mitglieder stimmberechtigt, soweit nicht die Interessen der Gesamtheit der Miteigentümer oder einer anderen Nutzungsgruppe berührt werden.

5. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungs- bzw. Teileigentümer nicht gerechnet.
6. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungs- bzw. Teileigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
8. Der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet.

§ 16

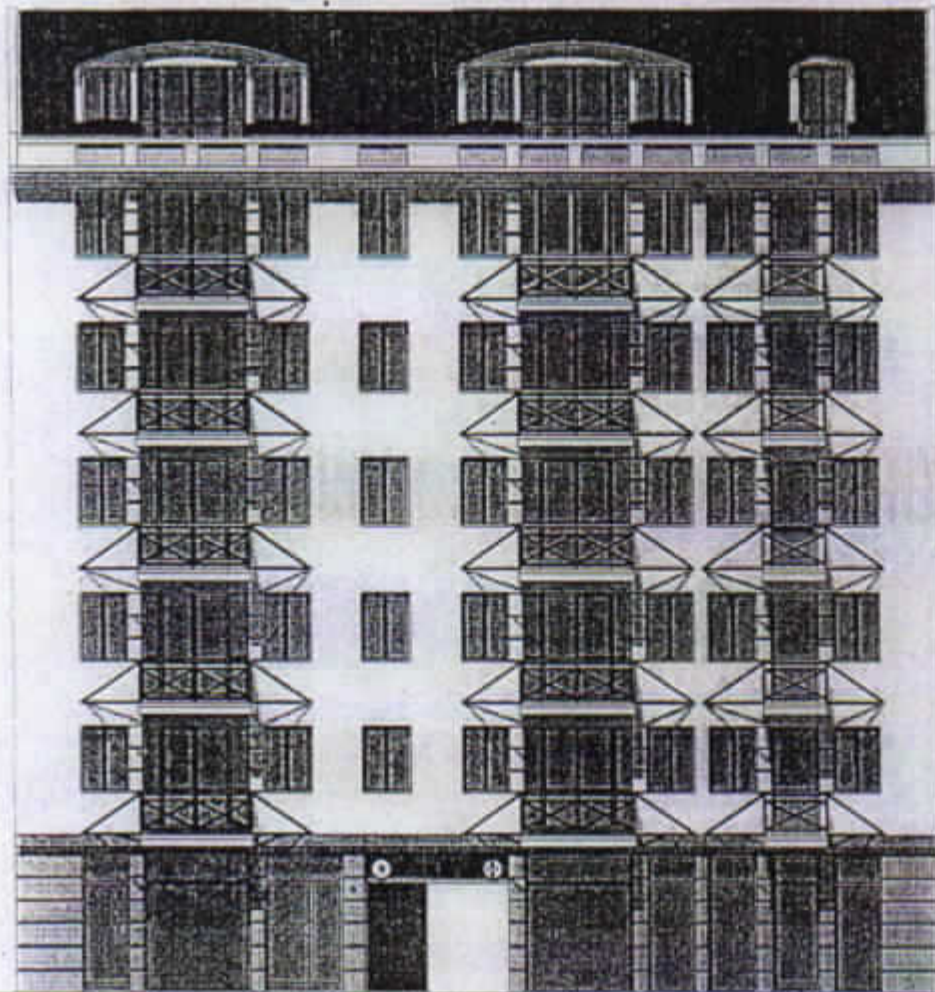
Verwalter

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungs- bzw. Teileigentümer muß dauernd ein Verwalter vorhanden sein. Die wiederholte Bestellung ist zulässig.
2. Über die Abberufung des ersten und jedes nachfolgenden Verwalters unter gleichzeitiger Bestellung eines zur Übernahme bereiten neuen Verwalters entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.
3. Über § 27 WEG hinaus ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet,
  - a) die Wohnungs- bzw. Teileigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen,
  - b) die von den Wohnungs- bzw. Teileigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungs- bzw. Teileigentümern gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.
4. Mit dem Verwalter ist ein Verwaltungsvertrag abzuschließen. In den jeweiligen Verwaltungsvertrag treten jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer und seine Rechtsnachfolger ein.



Ansicht Straßenseite

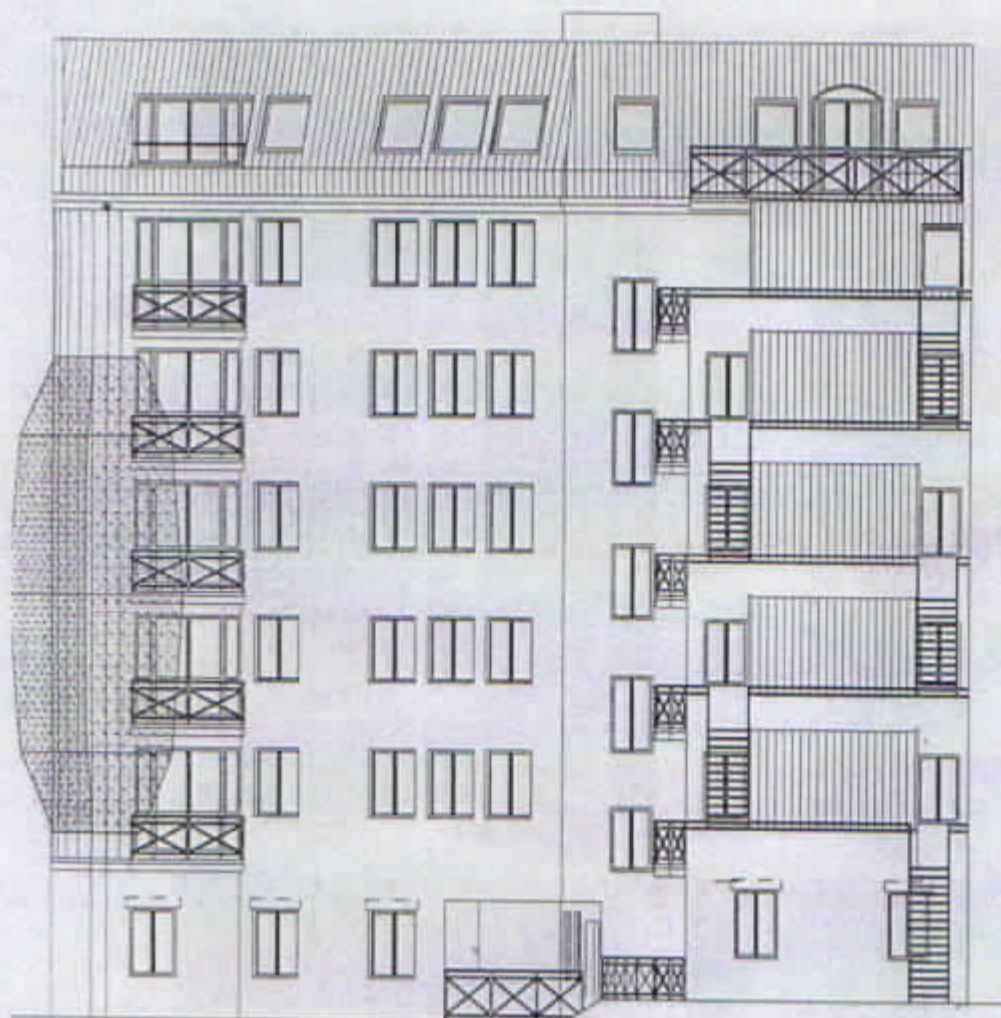
Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte





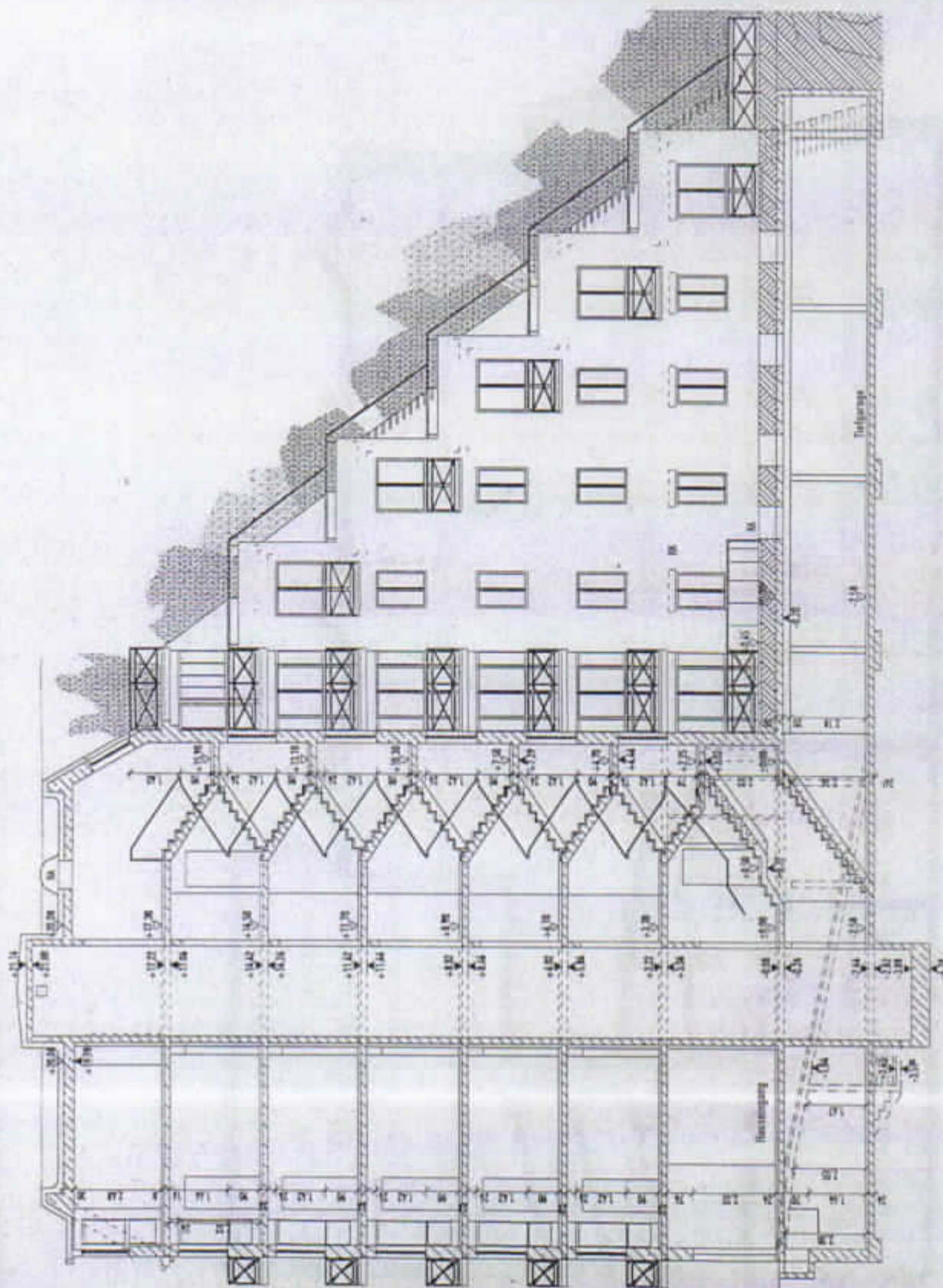
Ansicht Hofseite

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



Ansicht Seitenflügel und Gebäudeschnitt

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte

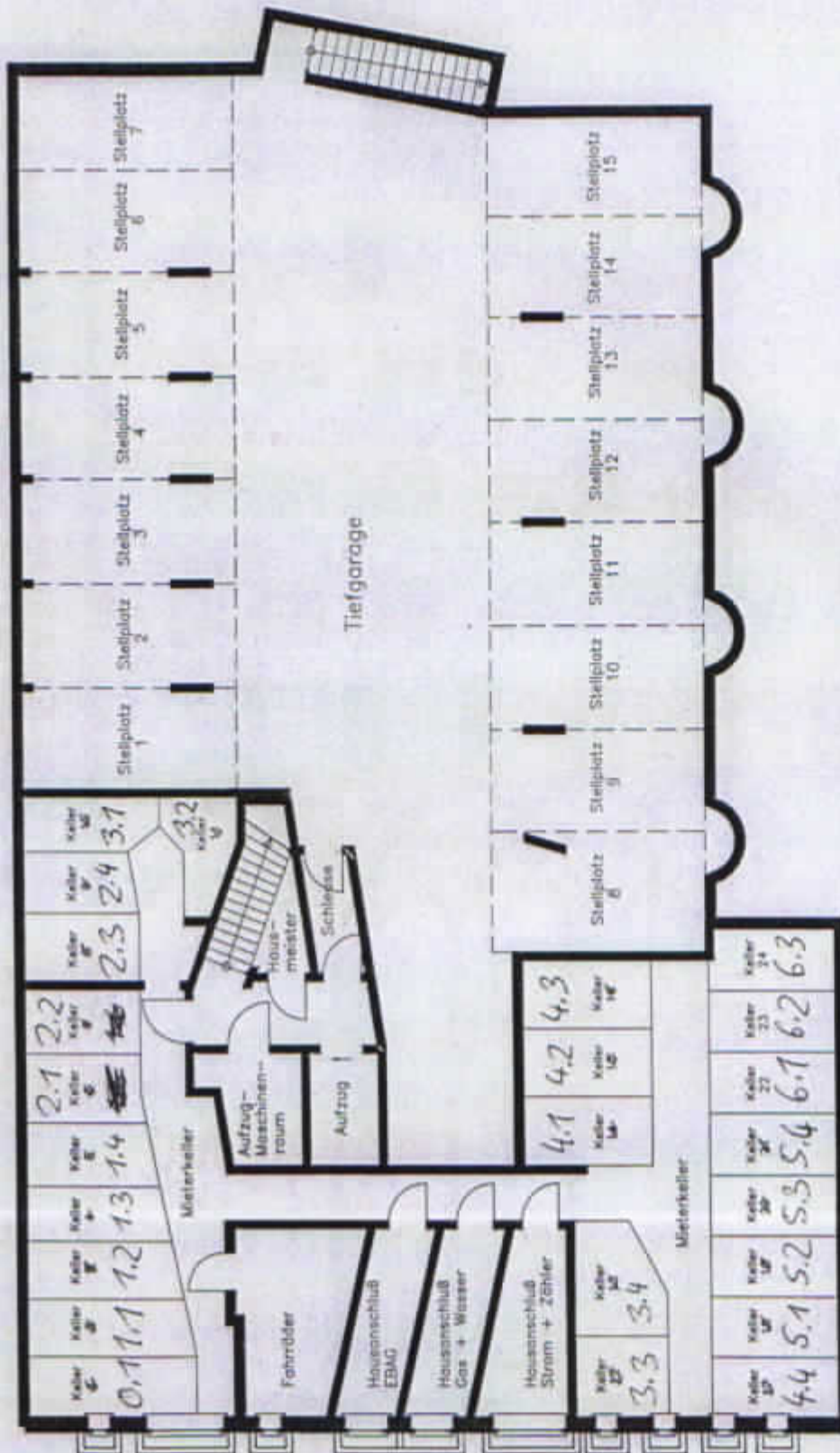


Wolfram Wohn- und Gewerbebau GmbH, Oberweissenbach 107, 95100 Selb



Grundriß Kellergeschoß

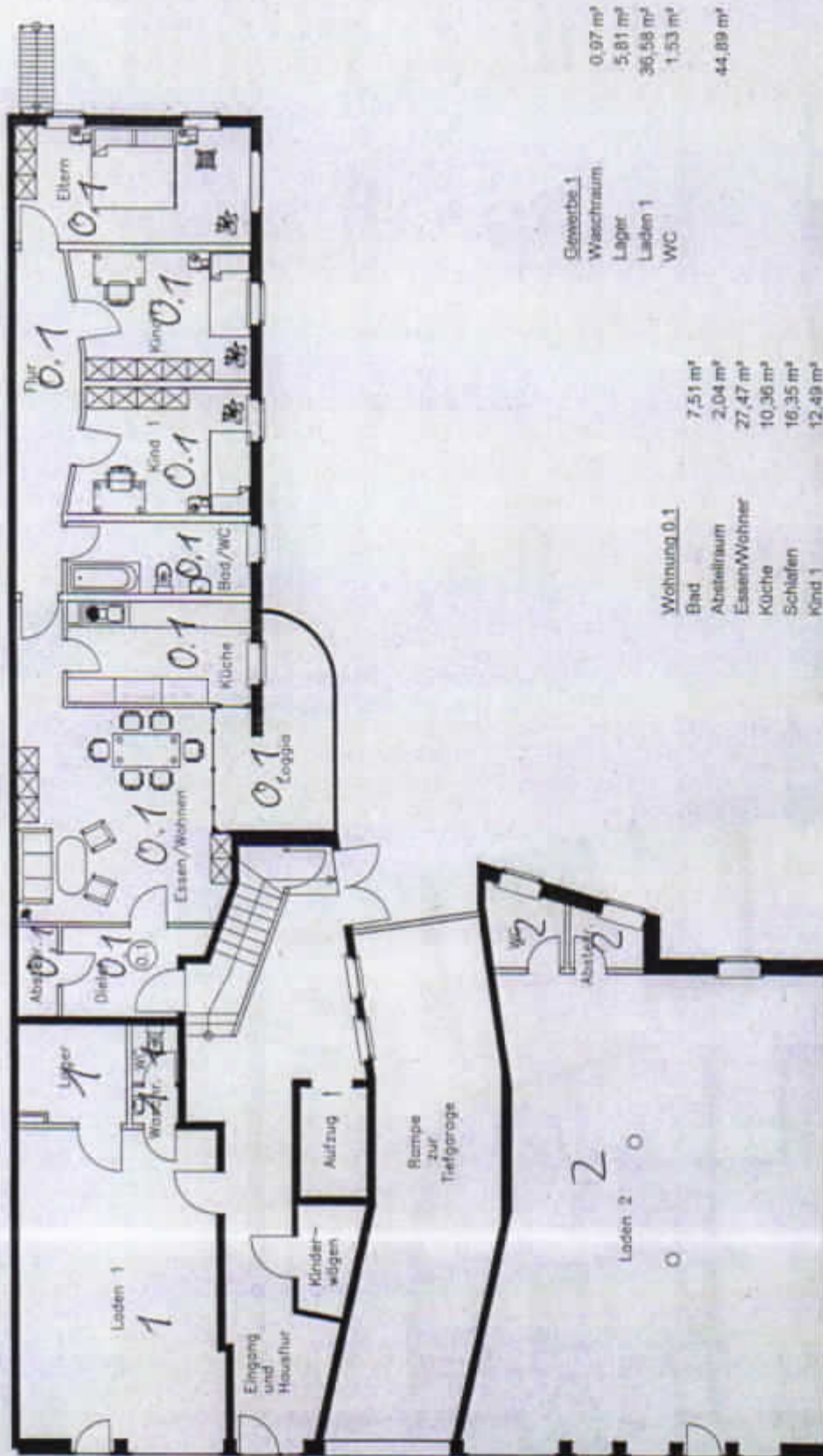
Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte





# Grundriß Erdgeschoß

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte

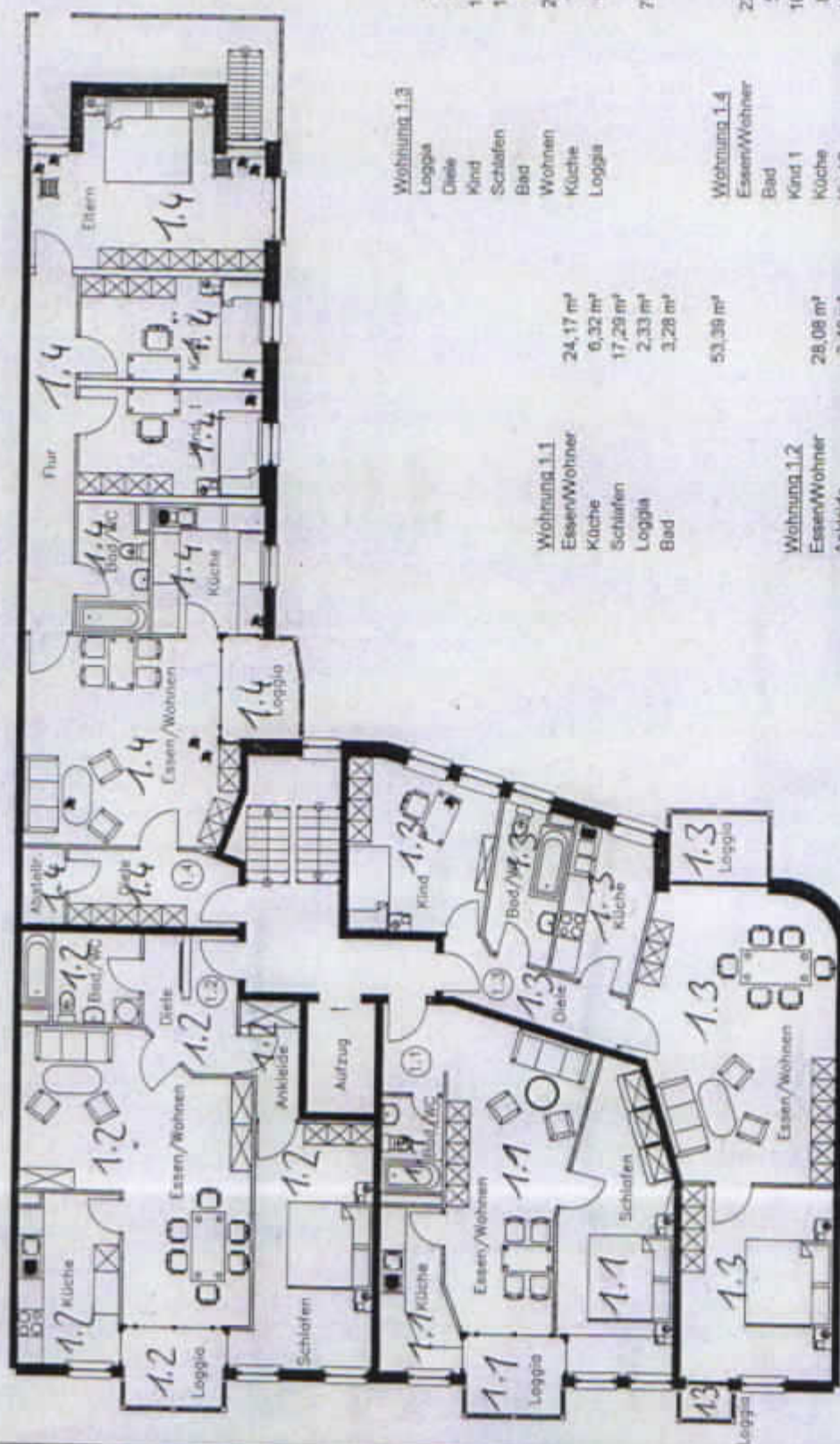


<u>Gewerbe 1</u>	0,97 m²
Wohnraum	5,81 m²
Lager	30,58 m²
Laden 1	1,53 m²
WC	44,89 m²
<u>Gewerbe 2</u>	2,30 m²
Arbeitszimmer	3,45 m²
WC	88,75 m²
Laden 2	94,50 m²

<u>Wohnung 0.1</u>	7,51 m²
Bad	2,04 m²
Arbeitszimmer	27,47 m²
Essen/Wohnen	10,36 m²
Küche	16,35 m²
Schlafen	12,49 m²
Kind 1	6,30 m²
Diele	12,47 m²
Kind 2	5,75 m²
Loggia	10,70 m²
Flur	111,44 m²

# Grundriß 1. Obergeschoß

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



## Wohnung 1.3

Loggia  
Diele  
Kind  
Schlafen  
Bad  
Wohnen  
Küche  
Loggia

24,17 m²  
6,32 m²  
17,29 m²  
2,33 m²  
3,28 m²

## Wohnung 1.1

Essenz/Wohner  
Küche  
Schlafen  
Loggia  
Bad

## Wohnung 1.4

Essenz/Wohner  
Bad  
Kind 1  
Küche  
Kind 2  
Diele  
Flur  
Abstellraum  
Loggia  
Schlafen

53,39 m²  
28,08 m²  
3,49 m²  
6,08 m²  
2,33 m²  
16,79 m²  
9,43 m²  
5,58 m²  
71,78 m²

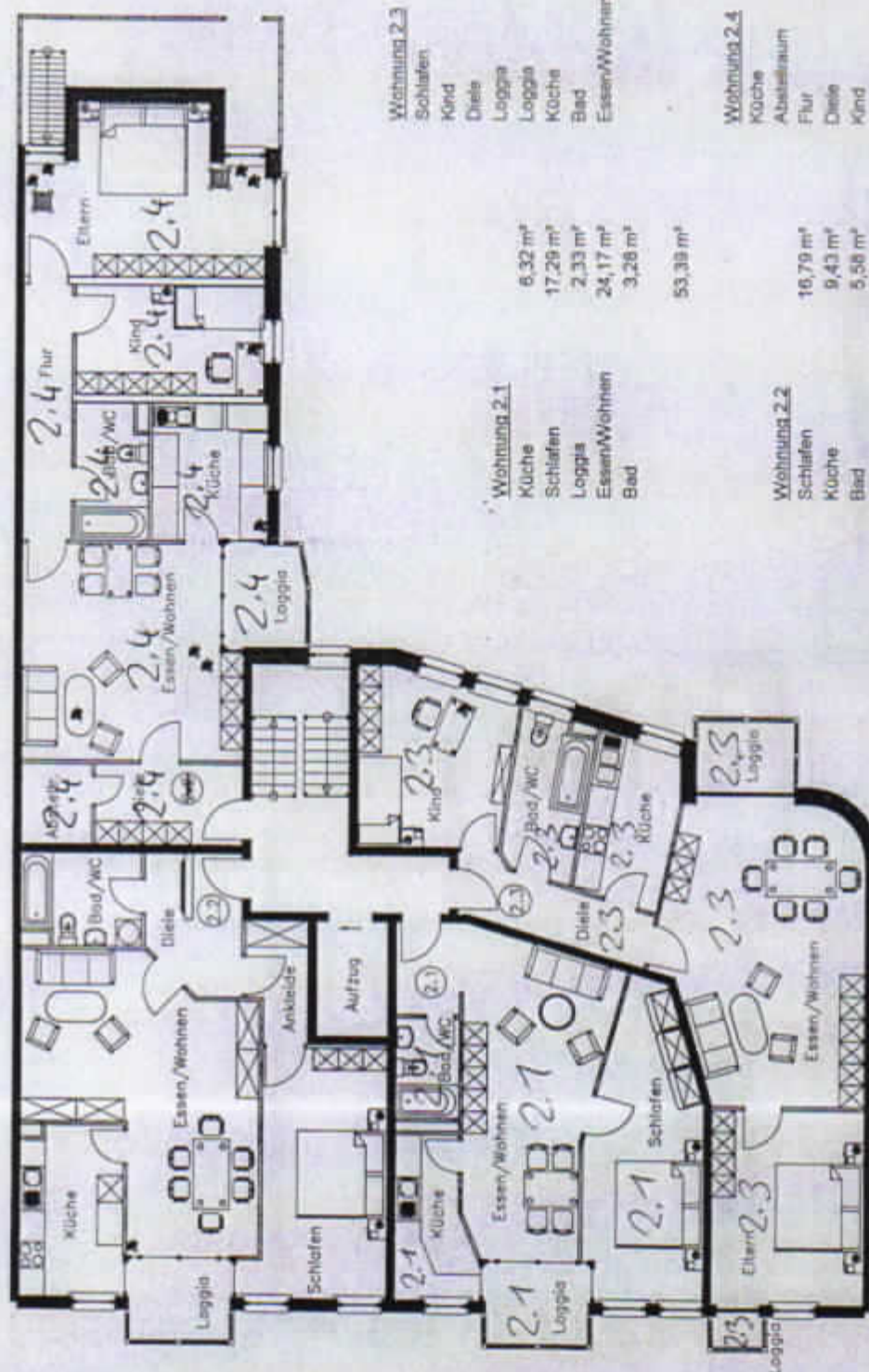
## Wohnung 1.2

Essenz/Wohner  
Ankleide  
Diele  
Loggia  
Schlafen  
Küche  
Bad



# Grundriß 2. Obergeschoß

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



## Wohnung 2.3

Schlafen	15,87 m²
Kind	13,23 m²
Diele	5,59 m²
Loggia	0,61 m²
Loggia	2,04 m²
Küche	7,30 m²
Bad	5,87 m²
Essen/Wohnen	29,40 m²
	79,90 m²

## Wohnung 2.4

Küche	8,11 m²
Abstellraum	2,95 m²
Flur	6,54 m²
Diele	6,00 m²
Kind	10,78 m²
Loggia	2,23 m²
Schlafen	17,54 m²
Bad	5,02 m²
Essen/Wohnen	23,59 m²
	82,76 m²

## Wohnung 2.1

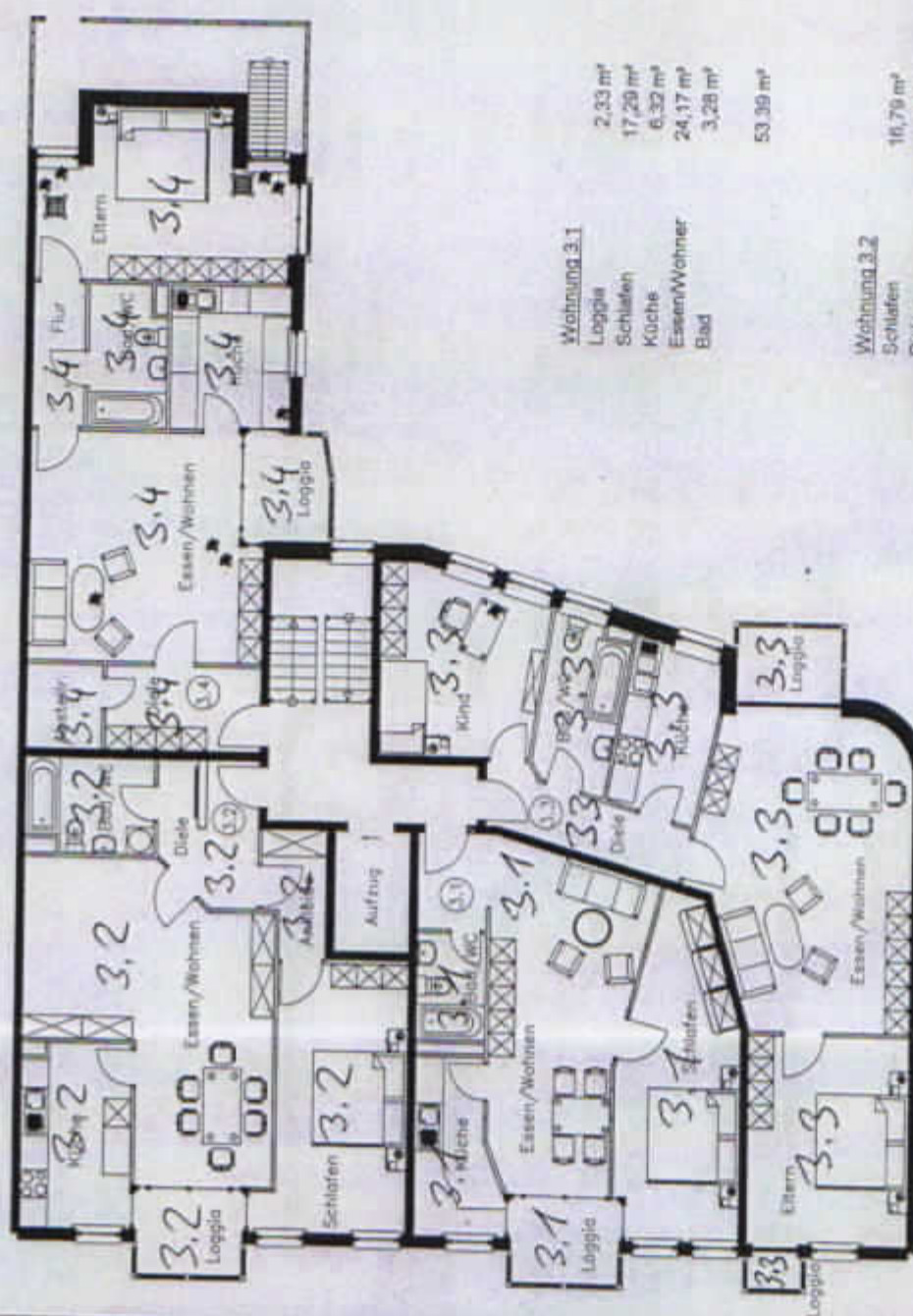
Küche	6,32 m²
Schlafen	17,29 m²
Loggia	2,33 m²
Essen/Wohnen	24,17 m²
Bad	3,28 m²
	53,39 m²

## Wohnung 2.2

Schlafen	16,79 m²
Küche	9,43 m²
Bad	5,58 m²
Ankleide	3,49 m²
Essen/Wohnen	28,08 m²
Diele	6,08 m²
Loggia	2,33 m²
	71,78 m²



Grundriß 3. Obergeschoß  
Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



Wohnung 3.3

Schlafen	15,87 m²
Diele	5,58 m²
Bad	5,87 m²
Küche	7,30 m²
Kind	13,23 m²
Essen/Wohner	29,40 m²
Loggia	0,81 m²
Loggia	2,04 m²
	79,90 m²

Wohnung 3.4

Flur	3,50 m²
Abstellraum	2,95 m²
Bad	5,02 m²
Loggia	2,23 m²
Essen/Wohner	23,59 m²
Küche	8,11 m²
Diele	8,00 m²
Schlafen	16,77 m²
	68,17 m²

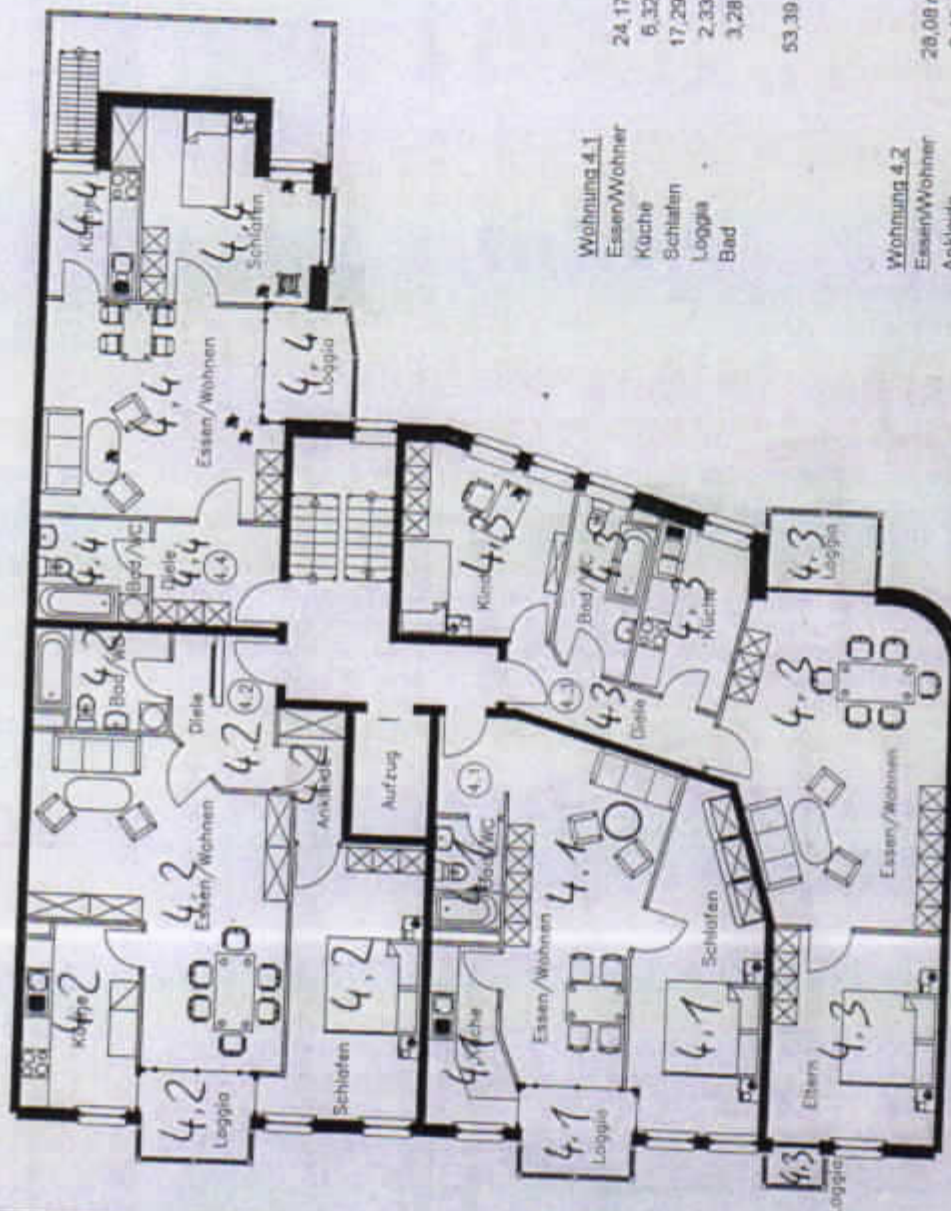
Wohnung 3.1

Loggia	2,33 m²
Schlafen	17,28 m²
Küche	6,32 m²
Essen/Wohner	24,17 m²
Bad	3,28 m²
	53,39 m²

Wohnung 3.2

Schlafen	16,79 m²
Diele	6,08 m²
Ankleide	3,49 m²
Essen/Wohner	28,08 m²
Loggia	2,33 m²
Küche	9,43 m²
Bad	5,58 m²
	71,78 m²

Grundriß 4. Obergeschoß  
Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



Wohnung 4.1

Essen/Wohnen  
Küche  
Schlafen  
Loggia  
Bad

24,17 m²  
6,32 m²  
17,29 m²  
2,33 m²  
3,28 m²  
53,39 m²

Wohnung 4.2

Essen/Wohnen  
Ankleide  
Diele  
Loggia  
Schlafen  
Küche  
Bad

28,08 m²  
3,49 m²  
6,08 m²  
2,33 m²  
16,79 m²  
9,43 m²  
5,58 m²  
71,78 m²

Wohnung 4.3

Loggia  
Diele  
Kind  
Schlafen  
Bad  
Wohnen  
Küche  
Loggia

2,04 m²  
5,58 m²  
13,23 m²  
15,87 m²  
5,87 m²  
29,40 m²  
7,30 m²  
0,61 m²  
79,90 m²

Wohnung 4.4

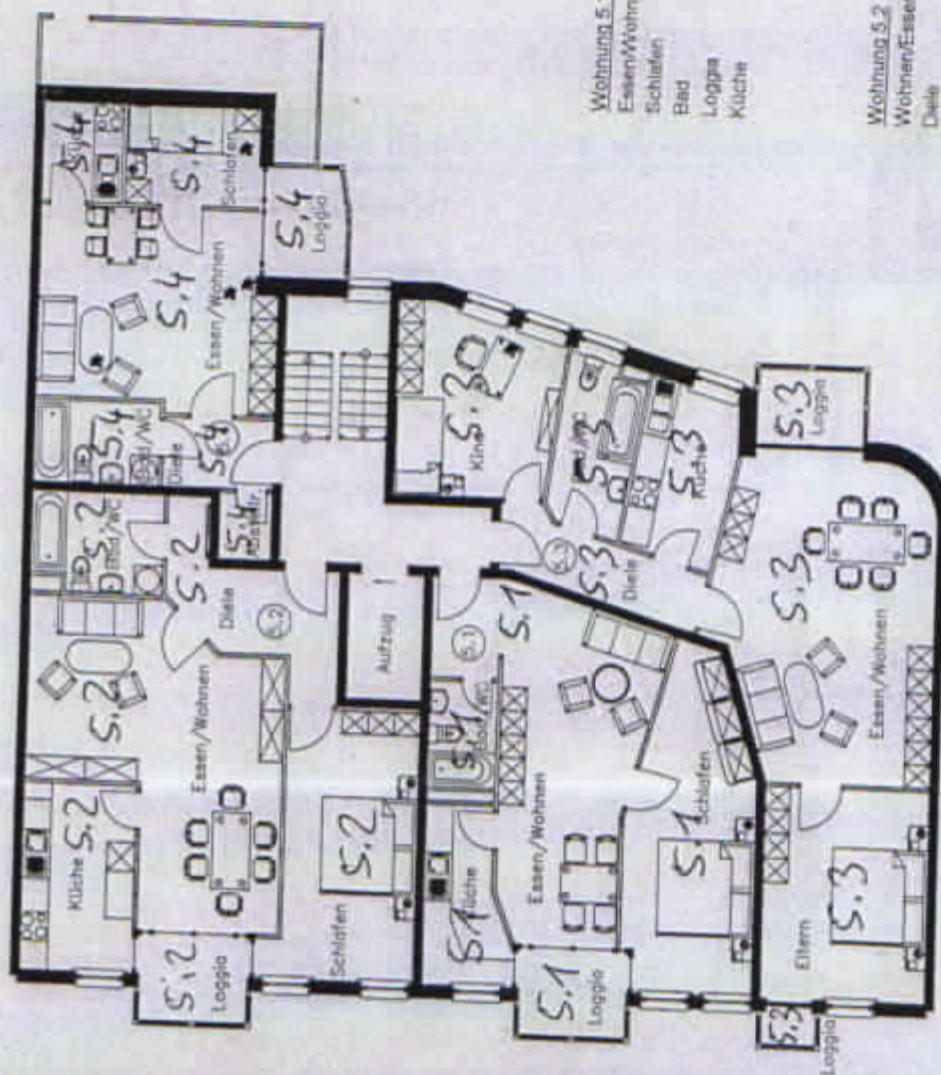
Bad  
Kochen  
Essen/Wohnen  
Diele  
Schlafen  
Loggia

5,10 m²  
5,03 m²  
21,57 m²  
5,84 m²  
12,84 m²  
2,23 m²  
52,60 m²



# Grundriß 5. Obergeschoß

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



Wohnung 5.1  
Essen/Wohnen  
Schlafen  
Bad  
Loggia  
Küche

Wohnung 5.2  
Wohnen/Essen  
Diele  
Schlafen  
Küche  
Bad  
Loggia

Wohnung 5.3  
Diele  
Schlafen  
Loggia  
Essen/Wohnen  
Loggia  
Küche  
Bad  
Kind

Wohnung 5.4  
Diele  
Kochen  
Loggia  
Abstellraum  
Essen/Wohnen  
Bad  
Schlafen

5,58 m<sup>2</sup>  
15,87 m<sup>2</sup>  
2,04 m<sup>2</sup>  
29,40 m<sup>2</sup>  
0,60 m<sup>2</sup>  
7,30 m<sup>2</sup>  
5,87 m<sup>2</sup>  
13,23 m<sup>2</sup>  
78,89 m<sup>2</sup>

3,30 m<sup>2</sup>  
3,08 m<sup>2</sup>  
2,05 m<sup>2</sup>  
1,56 m<sup>2</sup>  
20,38 m<sup>2</sup>  
4,52 m<sup>2</sup>  
5,18 m<sup>2</sup>  
40,07 m<sup>2</sup>

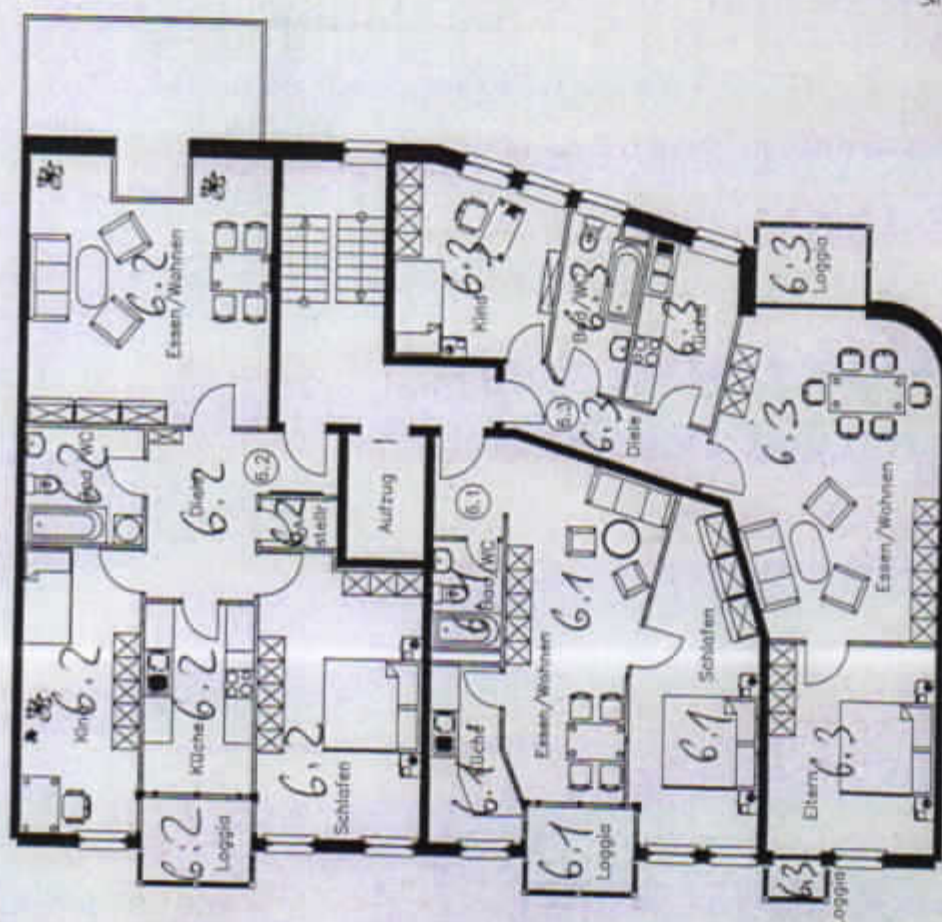
24,17 m<sup>2</sup>  
17,20 m<sup>2</sup>  
3,28 m<sup>2</sup>  
2,34 m<sup>2</sup>  
6,32 m<sup>2</sup>  
53,40 m<sup>2</sup>

28,08 m<sup>2</sup>  
8,08 m<sup>2</sup>  
16,79 m<sup>2</sup>  
9,64 m<sup>2</sup>  
5,58 m<sup>2</sup>  
2,34 m<sup>2</sup>  
70,52 m<sup>2</sup>



# Grundriß Dachgeschoß

Adalbertstr. 36, Berlin - Mitte



## Wohnung 6.1

Bad  
Loggia  
Schlafen  
Küche  
Essens/Wohnen

3,28 m<sup>2</sup>  
2,34 m<sup>2</sup>  
16,70 m<sup>2</sup>  
6,00 m<sup>2</sup>  
24,17 m<sup>2</sup>  
52,49 m<sup>2</sup>

## Wohnung 6.3

Küche  
Diele  
Schlafen  
Bad  
Essens/Wohnen  
Kind  
Loggia  
Loggia

6,39 m<sup>2</sup>  
5,58 m<sup>2</sup>  
14,91 m<sup>2</sup>  
5,22 m<sup>2</sup>  
28,85 m<sup>2</sup>  
11,48 m<sup>2</sup>  
2,06 m<sup>2</sup>  
0,60 m<sup>2</sup>  
75,10 m<sup>2</sup>

## Wohnung 6.2

Kind  
Loggia  
Essens/Wohnen  
Abstellraum  
Terrasse  
Schlafen  
Diele  
Bad  
Küche

14,57 m<sup>2</sup>  
2,34 m<sup>2</sup>  
25,51 m<sup>2</sup>  
1,87 m<sup>2</sup>  
6,90 m<sup>2</sup>  
19,35 m<sup>2</sup>  
10,34 m<sup>2</sup>  
5,89 m<sup>2</sup>  
9,41 m<sup>2</sup>  
95,98 m<sup>2</sup>