



Verhandelt
zu Hannover, am 28. November 2023

Vor mir, dem unterzeichneten

Notar
Dr. Dennis B. Bertog, LL.M.
mit dem Amtssitz in Hannover

erschien heute in der Krausenstraße 46, 30171 Hannover, wohin sich der Notar auf Wunsch der Beteiligten begeben hat:

Herr **Ulrich Bauer**, geb. am 09.05.1962, geschäftsansässig: Krausenstraße 46 in 30171 Hannover,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund in Ausfertigung vorgelegter und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift als **Anlage 1** beigefügter Vollmacht vom 24.11.2020 (UR Nr. 770/2020 des Notars Prof. Dr. von Jeinsen, Hannover)

für die **meravis Bauträger GmbH** mit dem Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift: Katharinenstraße 13, 20457 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 140467,

- nachstehend "**Eigentümer**" genannt -,

von Person bekannt.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Eigentümer bat sodann um die Beurkundung der folgenden

TEILUNGSERKLÄRUNG (§ 8 WEG)

und erklärte:

I. Vorbemerkungen

(1) Grundbuchstand

Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des im **Grundbuch von Bemerode** des Amtsgerichts Hannover **Blatt 7649** eingetragenen Grundbesitzes:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe (m ²)
1	Bemerode	7	145/32	Gebäude- und Freifläche, Rosalind-Franklin-Allee 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, Ellerie 27	7.011

Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus der als **Anlage 2** beigefügten Liegenschaftskarte.

Der amtierende Notar hat den Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme in das elektronische Grundbuch am heutigen Tage festgestellt.

Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abt. II lfd. Nr. 2: Rückauflassungsvormerkung für die Landeshauptstadt Hannover. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis 42.528.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig.

Das vorstehende Recht in Abt. II lfd. Nr. 2 soll gelöscht werden, was hiermit **beantragt** wird. Der Notar wird angewiesen eine entsprechende Löschungsbewilligung bei der Landeshauptstadt Hannover anzufordern. Eine Übertragung auf die neu anzulegenden Grundbuchblätter erfolgt mithin nicht.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (*Überbaurecht*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1.

lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (*Geh-, Fahr- und Mitbenutzungsrecht Tiefgaragenzufahrt*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1.

- lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (*Leitungsrecht*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1.
- lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (*Geh-, und Mitbenutzungsrecht Müllplatz*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7649, Bestandsverzeichnis Nr. 1.
- lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (*Mitbenutzungsrecht Kinderspielplatz*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1.
- lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (*Mitbenutzungsrecht Fahrradraum*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1.
- lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit (*Mitbenutzungsrecht Tiefgaragenunterverteilungsraum*) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1.
- lfd. Nr. 10: Grunddienstbarkeit (*Geh- und Fahrrecht*) für den jeweiligen Eigentümer der Blätter 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675 und 7676, jeweils Bestandsverzeichnis Nr. 1 und Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.
- lfd. Nr. 11: Grunddienstbarkeit (*Geh- und Fahrrecht*) für den jeweiligen Eigentümer der Blätter 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675 und 7676, jeweils Bestandsverzeichnis Nr. 1 und Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.
- lfd. Nr. 12: Grunddienstbarkeit (*Leitungsrecht*) für den jeweiligen Eigentümer der Blätter 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675 und 7676, jeweils Bestandsverzeichnis Nr. 1.
- lfd. Nr. 13: Grunddienstbarkeit (*Entwässerungsrecht*) für den jeweiligen Eigentümer der Blätter 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675 und 7676, jeweils Bestandsverzeichnis Nr. 1 und Blatt 7647, Bestandsverzeichnis Nr. 1, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.
- lfd. Nr. 14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (*Wärmeerzeugungsanlagenrecht*) für die Avacon Natur GmbH, Sarstedt, Register: AG Hildesheim HRB 201717.
- lfd. Nr. 15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (*Photovoltaikanlagenrecht*) für die Avacon Natur GmbH, Sarstedt, Register: AG Hildesheim HRB 201717.

Abt. III: keine Eintragungen.

Jedoch werden noch Grundpfandrechte bestellt, die der Finanzierung des Gesamtprojektes dienen.

(2) Sachstand

a) Geplante Bebauung

Auf dem in Abs. (1) bezeichneten Grundstück soll eine Eigentumswohnanlage mit insgesamt 91 Wohnungen in sieben (7) – *baulich miteinander verbundenen* – Wohngebäuden (neue postalische Anschrift: Rosalind-Franklin-Str. 36, 38, 40, 42, 44, 46 und 48, nachfolgend auch „**Bogen-Häuser**“), eine Tiefgarage mit 94 Stellplätzen sowie Außenanlagen errichtet werden. Die Wohngebäude sind in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan mit „Bogen Haus“ 1 bis 7 bezeichnet.

Die aus den vorgenannten Wohngebäuden, der Tiefgarage und den Außenanlagen bestehende Wohnanlage soll durch diese Urkunde nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten so aufgeteilt werden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht.

Die dafür notwendige **Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen** der Landeshauptstadt Hannover – Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Bauordnung - vom 01.03.2022, Az. 07595/2021 liegt bei der Beurkundung im Original vor. Auf die vorgenannten Dokumente wird gemäß § 13a Abs. (4) BeurkG verwiesen. Der Beteiligte erklärt, dass ihm deren Inhalt bekannt ist und er auf deren Vorlage zur Durchsicht und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet. Sie wird zusammen mit einer grundbuchtauglichen Abschrift dieser Urkunde durch den amtierenden Notar zum Grundbuchamt eingereicht werden.

b) Nachbargrundstücke

aa) Der Eigentümer ist weiterhin Eigentümer der Nachbargrundstücke mit den Blätter 7665, 7666, 7667, 7668, 7669, 7670, 7671, 7672, 7673, 7674, 7675 und 7676, bestehend aus den Flurstücken 145/11 bis 145/22. Es ist beabsichtigt, auf den vorstehenden Flurstücken insgesamt 12 Reihenhäuser (sog. „Townhouses“) zu errichten.

bb) Eine weitere Gesellschaft der meravis-Unternehmensgruppe (meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG) ist Eigentümer des Nachbargrundstücks Blatt 7647, Flurstück 145/31. Es ist beabsichtigt, auf dem vorstehenden Grundstück ebenfalls eine Wohnanlage (sog. „Winkel-Häuser“) zu errichten, bestehend aus mehreren Wohnungen, einer Kindertagesstätte, einer Tiefgarage sowie Außenanlagen.

c) Gesamtprojekt „Am grünen Bogen“ und Nachbarschaftsvereinbarung

Die Bebauung auf dem unter Abs. (1) aufgeführten Grundstück sowie auf den unter Abs. (2) b) aufgeführten Nachbargrundstücken erfolgt als Gesamtobjekt unter der Bezeichnung „Am grünen Bogen“ im Baufeld 4 des Baugebiets Kronsrode Mitte.

Da das Gesamtobjekt in einem funktionalen Zusammenhang entwickelt wird, enthalten die Tiefgarage, das Kellergeschoss, die Tiefgaragenzufahrt und die Außenanlagen Einrichtungen und Anlagen, die allen Grundstücken gemeinsam dienen bzw. die sowohl von den Bewohnern des unter Abs. (1) aufgeführten Grundstücks als auch von den Bewohnern der unter Abs. (2) b) aufgeführten Nachbargrundstücke gemeinsam genutzt werden.

Zur Regelung der wechselseitigen nachbarlichen Abhängigkeiten und der eigentumsrechtlichen Zuordnung hat der Eigentümer sowie die meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG als Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Nachbarschaftsvereinbarung vom 25.11.2021 (UR Nr. 435/2021 des amtierenden Notars) (nachfolgend auch „**Nachbarschaftsvereinbarung**“ genannt) geschlossen. Gemäß der Nachbarschaftsvereinbarung wurden insbesondere die Eigentumsverhältnisse der Tiefgarage geregelt, wonach kein Stammgrundstück besteht, sondern die Tiefgarage eigentumsrechtlich vertikal entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 145/31 und Flurstück 145/32 geteilt ist. Die jeweiligen Teile der Tiefgarage, insbesondere die Stellplätze, gehören somit eigentumsrechtlich jeweils zu dem Grundstück, unter dem sie sich befinden.

(3) Anlagen zu dieser Urkunde

Anlagen und damit Bestandteile dieser Urkunde sind:

- Anlage 1: Vollmacht
- Anlage 2: Liegenschaftskarte und Tiefgaragenübersicht
- Anlage 3: Aufstellung Miteigentumsanteile (MEA)
- Anlage 4: Sondernutzungspläne
- Anlage 5: Gemeinschaftsordnung

(4) Genehmigung im Sinne des § 250 BauGB i.V.m. der landesrechtlichen Verordnung

Die Genehmigungspflicht nach § 250 BauGB gilt nur für Bestandsgebäude, nicht für Neubauten. Gleichwohl ist die Vorlage einer Negativerklärung beim Grundbuchamt erforderlich. Vorliegend handelt es sich um ein – *noch im Bau befindliches* – Neubauprojekt. Die Bezugsfertigkeit des Grundbesitzes ist aktuell noch nicht gegeben. Der Notar wird angewiesen eine entsprechende Negativerklärung bei der zuständigen Behörde anzufordern und dem Grundbuchamt zu übermitteln.

II. Teilungserklärung

(1) Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

- a) Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I. Abs. (1) bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (*Wohnungseigentum*) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen (*Teileigentum*) in den auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäuden verbunden sind.

Im Einzelnen verbindet der Eigentümer seine in der als **Anlage 3** beigefügten Tabelle der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeführten

- Miteigentumsanteile am Grundstück (dort Spalte 3) mit den fortlaufenden nummerierten Sondereigentumseinheiten (dort Spalte 1), und zwar als Wohnungseigentum („WE“) bzw. Teileigentum („TE“) (dort Spalte 4) nebst- *sofern vorhanden* –dem der betreffenden Einheit ggf. zugeordneten Kellerraum (dort Spalte 5), jedoch mit der Ausnahme, dass die mit den lfd. Nr. 78 bis 91 bezeichneten Einheiten auf einem Grundbuchblatt mit einem Anteil von 1.187/10.000 zusammengefasst werden sollen (eine Anlegung von einzelnen Grundbüchern erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt); und
- - *sofern vorhanden* - dem bzw. den Sondernutzungsrechten an einem ihr zugeordneten Grundstücks- oder Gebäudeteil („SN“) (Gartenflächen, Terrassen) (dort Spalte 6), wie aus den als **Anlage 4** ersichtlichen Sondernutzungsplänen ersichtlich, wo die betreffenden Flächen jeweils rot bzw. gelb eingefasst sind; und
- den sich aus § 2 Abs. (4) der als **Anlage 5** beigefügten Gemeinschaftsordnung ergebenden gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechten der jeweiligen Eigentümer der betreffenden, in § 2 Abs. (2) der Anlage 5 definierten Untergemeinschaften.

Die räumlichen Lagen der Sondereigentumseinheiten ergeben sich aus den Aufteilungsplänen. Sowohl dort als auch in den Sondernutzungsplänen (Anlage 4) ist das Sondereigentum je Einheit jeweils mit der gleichen Nummer wie die Einheit in Spalte 1 der Aufstellung Miteigentumsanteile (MEA) (Anlage 3) gekennzeichnet. Soweit gleiche oder ähnliche farbliche Kennzeichnungen vorhanden sind, ist die numerische Kennzeichnung maßgeblich. Gleiches gilt für den Fall, dass Abstellräume, Kellerräume oder Sondernutzungsflächen farblich anders als die zugehörige Sondereigentumseinheit gekennzeichnet sind.

- b) Die durch Anlegung der Grundbuchblätter entstehende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trägt die Bezeichnung:

**„Am grünen Bogen“ - 30539 Hannover,
Rosalind-Franklin-Str. 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48 und Ellerie 27.**

(2) Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

Der Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich grundsätzlich nach § 5 Abs. (1) und Abs. (2) des Wohnungseigentumsgesetzes.

a) Begriffsbestimmungen

- **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- **Sondereigentum** ist das mit dem Miteigentumsanteil verbundene alleinige Eigentum eines Eigentümers an nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teilen des Gebäudes.
- **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.
- **Sondernutzungsrecht** ist das Recht, im Gemeinschaftseigentum stehende Grundstücks- oder Gebäudeteile unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.
- **Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht** ist das Recht mehrerer Eigentümer, im Gemeinschaftseigentum stehende Grundstücks- oder Gebäudeteile unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.
- **Verwaltungsvermögen** ist das im alleinigen Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband stehende Vermögen.

Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum gesprochen wird, ist hierunter das jeweilige Teil- bzw. Wohnungseigentum zu verstehen.

b) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt II. Abs. (1) dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume nebst - sofern vorhanden - Loggia und Balkon und nebst den einzelnen Einheiten zugeordneten Kellerräumen 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 Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (§ 5 Abs. (1) WEG).

c) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Erhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.

d) Gegenstand der Sondernutzungsrechte

Gegenstand der Sondernutzungsrechte sind entsprechend der in Abschnitt II. Abs. (1) dieser Teilungserklärung und gemäß den Anlagen 3 und 4 bereits vorgenommenen Zuordnung

- die in den Sondernutzungsplänen (Anlage 4) jeweils rot umrandeten Grundstücks- und Gebäudeteile (Gartenflächen, Terrassen) sowie
- die sich aus § 2 Abs. (4) der Gemeinschaftsordnung (Anlage 5) ergebenden gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechte der jeweiligen Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft.

e) Gegenstand des Verwaltungsvermögens

Gegenstand des Verwaltungsvermögens sind alle im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte sowie die entstandenen Verbindlichkeiten. Dazu zählen insbesondere alle Forderungen, die der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen auf z. B. Hausgeld oder Sonderumlagen, aber auch alle Forderungen aus Verträgen der Wohnungseigentümergeinschaft mit Dritten.

(3) Vollmacht zur Verselbstständigung der Einheiten mit der lfd. Nr. 78 bis 91

Die Einheiten mit den lfd. Nr. 78 bis 91 der Anlage 4 werden aufgrund dieser Teilungserklärung auf einem Grundbuchblatt mit einem Anteil von 1.187/10.000 zusammengefasst. Alle Eigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Eigentümer des neuen Grundbuchblattes unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Berechtigung Untervollmacht zu erteilen, sie bei der Abgabe der zur Verselbstständigung der vorgenannten Einheiten auf einzelne Grundbuchblätter erforderlichen Grundbucheintragungen sowie den damit notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträgen, inkl. einer etwaigen erforderlichen Änderung der derzeitigen Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht ist im Außenverhältnis, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, unbeschränkt. Der Eigentümer ist bei der Ausübung der Vollmacht jedoch dergestalt beschränkt, dass ohne Zustimmung der anderen Eigentümer Lage, Größe, Grundriss und Umfang der anderen Sondereigentumseinheiten und etwaiger Sondernutzungsrechte nicht geändert werden dürfen, sowie der Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf.

III.

Gemeinschaftsordnung

Der Eigentümer erklärt die als **Anlage 5** beigelegte Gemeinschaftsordnung.

IV.

Grundbuchanträge

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** – *unter Schließung des Stammgrundbuches* – die neuen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher anzulegen und das Folgende einzutragen:

- die Teilung des erwähnten Grundbesitzes nach Maßgabe von Abschnitt II. dieser Urkunde, folglich die Einräumung von Sondereigentum an der betreffenden Wohnungs-/Teileigentumseinheit nebst - *sofern vorhanden* – dem der betreffenden Einheit ggf. zugeordnetem Kellerraum nebst - *sofern vorhanden* - einem bzw. den der betreffenden Einheit zugewiesenen Sondernutzungsrecht(en) an den Gartenflächen, Terrassen unter Anlegung je eines Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuches;
- die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung (Anlage 5) - § 2 bis § 18 (ohne die Vollmacht in § 18 Abs. (3)) - als Inhalt des Sondereigentums.

V.

Vollzug/Vollmacht, Durchführung, Schlussbestimmungen

- (1) Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,
 - ihn im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
 - die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

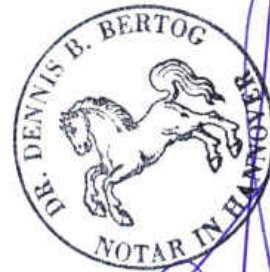
Anfechtbare Bescheide sind jedoch dem Eigentümer selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach Maßgabe der Anträge des Notars erfolgen. Dieser ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde beschränkt oder getrennt zu stellen und zurückzunehmen. Der Notar ist darüber hinaus ermächtigt, etwaige Fehler in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnung zu berichtigen, Rangbestimmungen vorzunehmen sowie alle Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, zu ergänzen und zu ändern; dies gilt auch für die Bestellung von Grundpfandrechten durch den Eigentümer.

- (2) Der Eigentümer bevollmächtigt weiterhin die Angestellten an der Notarstelle – *welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird* – je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.
- (3) Alle Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung und die Kosten etwa erforderlicher Nachtragsurkunden, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.
- (4) Der Wert des bebauten Grundstücks beträgt EUR 43.000.000,00.

Diese Niederschrift nebst Anlagen – mit Ausnahme der Anlage 2, auf die nach § 14 BeurkG verwiesen wurde - einschließlich aller etwaig vorgenommener Veränderungen, wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Zeichnungen durchgesehen, alles von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:





[Handwritten signature in blue ink]

Beglaubigte Fotokopie

Erste Ausfertigung
Nr. 770 der Urkundenrolle Jahrgang 2020



Verhandelt

zu Hannover am 24. November 2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Prof. Dr. Ulrich v. Jeinsen

mit dem Amtssitz in 30159 Hannover, Landschaftstraße 6,

erschien heute:

Herr Matthias Herter, geboren am 08. Januar 1964,
geschäftsansässig Krausenstraße 46, 30171 Hannover, ausgewiesen durch Vorlage seines
gültigen Lichtbildausweises,

bekundend, die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abgeben zu wollen,
sondern ausschließlich handeln zu wollen,

1. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des §§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

meravis Geschäftsführungs GmbH mit Sitz in Hannover,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HR B 203832,
Geschäftsanschrift: Krausenstraße 46, 30171 Hannover,

in deren Eigenschaft als einzige Komplementärin die
meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, mit Sitz in Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR A 110722,
Geschäftsanschrift: Katharinenstraße 13, 20457 Hamburg

2. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des §§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

meravis Bauträger GmbH mit Sitz in Hamburg,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 140467,
Geschäftsanschrift: Katharinenstraße 13 20457 Hamburg,

3. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des §§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH mit Sitz in Hannover,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HR B 5747,
Geschäftsanschrift: Krausenstraße 46, 30171 Hannover,

4. als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des §§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

meravis Gewerbeimmobilien GmbH mit Sitz in Hannover,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter HR B 212764,
Geschäftsanschrift: Krausenstraße 46, 30171 Hannover

bezugnehmend auf die vorbenannten Handelsregister, die der amtierende Notar am heutigen Tage eingesehen hat. Die vorstehende Vertretungsbefugnisse werden hiermit durch den Notar jeweils bestätigt.

Der Notar hat den Erschienenen vor Vornahme seiner Amtshandlung befragt, ob er oder eine andere Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat oder mit der er gemeinsam Geschäftsräume nutzt, in dieser Angelegenheit außerhalb seiner Amtstätigkeit tätig war oder ist. Der Erschienene verneinte dies und bat um Vornahme der Amtstätigkeit.

Der Erschienene bat um die Beurkundung folgender

V o l l m a c h t

und erklärte was folgt:

Hiermit erteilt jede der von mir heute vertretenen Gesellschaften,

**Herrn Ulrich Bauer, geboren am 09. Mai 1962,
geschäftsansässig Krausenstraße 46, 30171 Hannover,**

Vollmacht

bezüglich des im Eigentum der Ziffer 1. – 4. stehenden Grundbesitzes für folgende Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen:

1. Teilung von Grundstücken und Erbbaurechten einschließlich der Begründung, Aufhebung und Änderung von Rechten gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz.
2. Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum die Festlegung der Miteigentümerordnung/Teilungserklärung und Herbeiführung der Eintragung der aus der Miteigentümerordnung/Teilungserklärung ersichtlichen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums in die neu anzulegenden Wohnungs- und/oder Teileigentumsgrundbücher bzw. Wohnungs- und/oder Teilerbbaugrundbücher, Änderung und Übertragung von Sondernutzungsrechten.
3. Abschluss eines Verwaltervertrages bei Begründung von Wohnungs- und/oder Teileigentum, Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechten.
4. Bewilligung und/oder Beantragung der Löschung oder Rangänderung von Belastungen in Abt. II und III aller Grundbücher für Grundstücke und Erbbaurechte bis zur Höhe von 3.000.000,00 EUR, die im Eigentum oder Miteigentum der Vollmachtgeberin stehen.
5. Abschluss von Verträgen, die den Ankauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungs- und/oder Teileigentum, Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechten zum Gegenstand haben, und hierfür die Auflassung zu erklären, bis zur Höhe von 3.000.000,00 EUR.

Jedoch hat Herr Bauer - im Innenverhältnis - insoweit **keine Einzelvollmacht**. Er ist zu Ankäufen jeder Art nur gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem Prokuristen einer der heute von mir vertretenen Gesellschaften bevollmächtigt, unabhängig von der jeweiligen Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers diese Gesellschaft und unabhängig davon, für welche Gesellschaft die gemeinsame Tätigkeit mit Herrn Bauer erfolgen soll. Das bedeutet: Der betreffende Geschäftsführer oder Prokurist kann für jede der vier heute von mir vertretenen Gesellschaften handeln. Die Einhaltung der im Innenverhältnis bestehenden Vollmachtbeschränkung ist von Dritten, etwa Gerichten, nicht zu prüfen.

6. Abschluss von Verträgen, die die Veräußerung und/oder Herstellung von Wohnungs- und/oder Teileigentum, Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechten, bebauten oder unbebauten Grundstücken oder Erbbaurechten zum Gegenstand haben und die einen Wert von bis zu 3.000.000,00 EUR haben; ferner, in bzw. für solche Verträge(n) die Auflassung zu erklären.
7. Belastung von Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, Erbbaurechten sowie Wohnungs- und Teilerbbaurechten einschließlich dinglicher Vollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO. Belastungen von Grundstücken und Erbbaurechten mit jeglichen Rechten in Abt. II der Grundbücher, z. B. Grunddienstbarkeiten oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sowie in Abt. III der Grundbücher.
8. Abgabe von Zweckerklärungen im Zusammenhang mit Grundpfandrechten für die Gläubiger der Käufer von Objekten der in Ziffer 6 und 7 genannten Art bis zur Höhe von 3.000.000,00 EUR.
9. Beurkundung von Baubeschreibungen für von der Vollmachtgeberin zu errichtender oder neu zu gestaltender Gebäude
10. die Bestellung von Baulasten
11. Abschluss von baurechtlichen Durchführungsverträgen und öffentlichen Verträgen, die zur Durchführung von geplanten Bauvorhaben erforderlich sind.

12. Erklärung, Aufnahme und Eingehen von selbstschuldnerischen Bürgschaften mit und gegenüber Kreditinstituten im Rahmen von Kaufpreisfinanzierungen sowie von Fertigstellungssicherheiten, Fertigstellungs- und Gewährleistungsbürgschaften bis zur Höhe von 3.000.000,00 EUR.
13. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, den Käufern im Rahmen von notariellen Kaufvertragsbeurkundungen Vollmacht zur Grundsschuldbestellung einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO mit der Möglichkeit zur Einräumung von Untervollmachten an die Mitarbeiter der jeweiligen kaufvertragsbeurkundenden Notare und Befreiung von § 181 Alt.2 BGB zu erteilen.
14. Bewilligung und/oder Beantragung der Löschung oder Rangänderung von Belastungen in Abt. II sowie Rechten in Abt. III bis zur Höhe von 3.000.000,00 EUR, die zu Gunsten der Vollmachtgeberin eingetragen sind, und zwar bezüglich aller Grundstücke, Erbbaurechte und Wohnungseigentume, an denen solche Rechte bestehen.
15. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, bestehende Verträge abzuändern.
16. Der Bevollmächtigte ist weiter berechtigt, Erklärungen in der Form des § 29 Grundbuchordnung abzugeben, die sich beziehen auf
- für den Grundbesitz bereits bestehende und/oder noch zu begründende und/oder zu ändernde und/oder aufzuhebende Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse (einschließlich deren Übertragung),
 - Nachbarschaftsvereinbarungen,
 - die Errichtung von Gebäuden und Vorrichtungen im weitesten Sinne auf dem Grundbesitz, in insbesondere in Form von werkvertraglichen Vereinbarungen,
 - Mobilien, die sich im Grundbesitz befinden, insbesondere deren Verkauf und deren Übereignung
17. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 Alt.2 BGB befreit.
18. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, den Mitarbeitern der jeweiligen Notare sowie deren Soziern und Vertretern im Amt in allen Belangen Untervollmacht und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt.2 BGB zu erteilen.

Die Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und
eigenhändig wie folgt unterschrieben:

	gez. Herter
L. S.	gez. Prof. Dr. von Jeinsen, Notar

Vorstehende erste Ausfertigung des Protokolls, die mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich übereinstimmt, wird hiermit

Herrn Ulrich Bauer, geboren am 09. Mai 1962,
geschäftsansässig Hannover,

erteilt.

Hannover, den 02. Dezember 2020



Prof. Dr.  Jeinsen
Notar

Diese Ablichtung ist eine einwandfreie und
vollständige Wiedergabe der mir vorliegenden
Urschrift — Ausfertigung — begl. Abschrift,
was ich hiermit beglaubige
Hannover, den 28.11.2023

Notar





A handwritten signature in blue ink, written over the notary seal. The signature is stylized and cursive, with a large loop at the end.



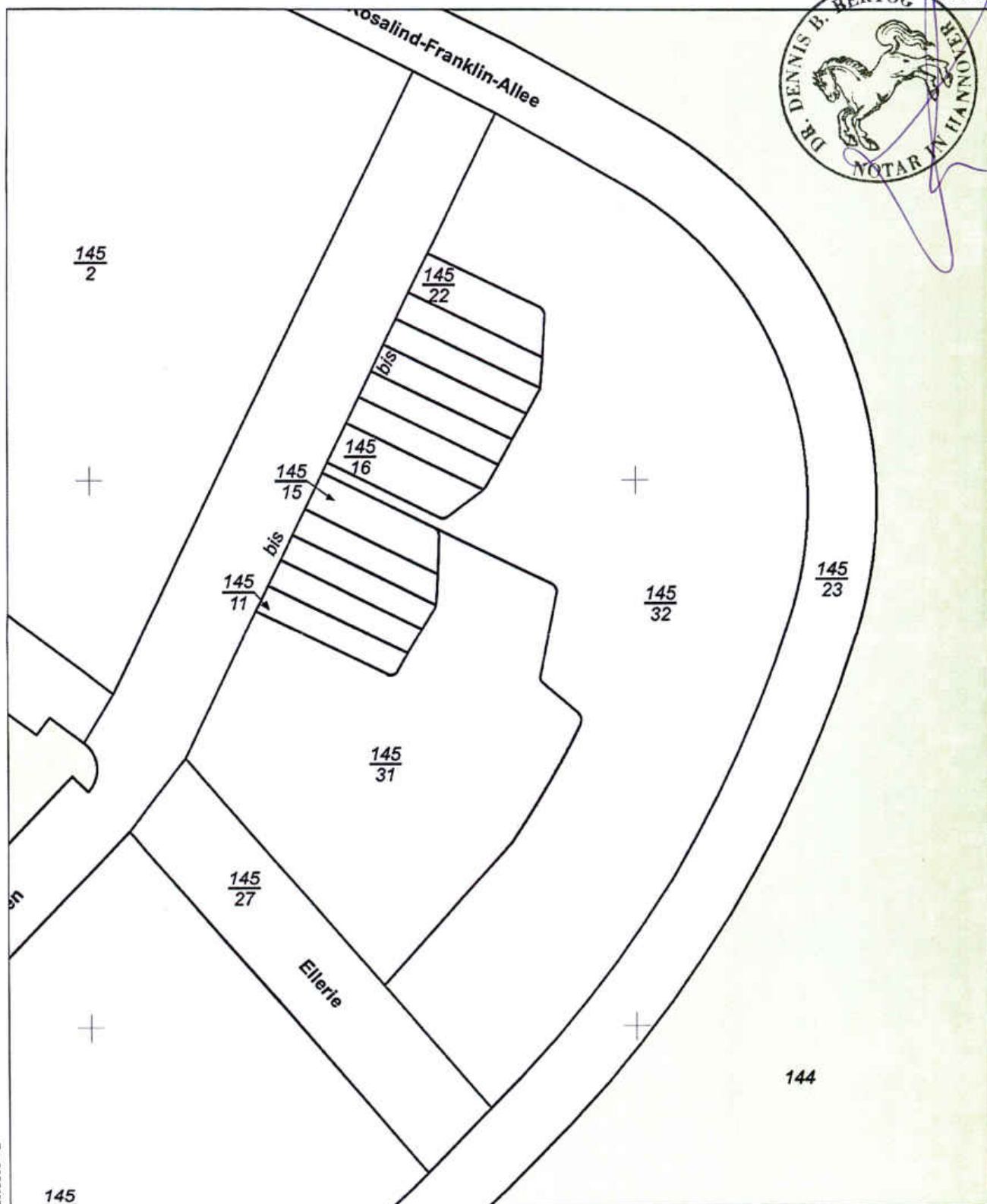
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Bemerode
Flur: 7 Flurstück: 145/31

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 11.01.2021
Aktualität der Daten 09.01.2021



N = 5797366

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

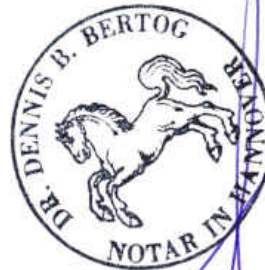
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Hannover -
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Zeichen: 043_E2_2427_2020

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



[Handwritten signature in blue ink]

**BV 1556 - 30519 Hannover-Kronsberg Süd, Baufeld 4,
Rosalind-Franklin-Allee 36 - 48 (91 Eigentumswohnungen, 94 Tiefgaragenstellplätze)**

Anlage zur Teilungserklärung / Aufstellung Miteigentumsanteile (MEA)



Spalte 1 Nr. der Einheit	Spalte 2 Lage	Spalte 3 Miteigentums- anteile x1/ 10.000	Spalte 4 Art der Einheit: Wohnung (WE), Tiefgaragen- stellplatz (TE)	Spalte 5 zugehöriger Kellerraum Nr.	Spalte 6 Sondernutzungsrechte
Rosalind-Franklin-Allee 36 Haus 1					
1	EG	123	WE	1	Terrasse / Gartenfläche (SN1)
2	EG	91	WE	2	Terrasse / Gartenfläche (SN2)
3	EG	97	WE	3	Terrasse / Gartenfläche (SN3)
4	1.OG	125	WE	4	
5	1.OG	93	WE	5	
6	1.OG	126	WE	6	
7	2.OG	125	WE	7	
8	2.OG	93	WE	8	
9	2.OG	126	WE	9	
10	3.OG	123	WE	10	
11	3.OG	93	WE	11	
12	3.OG	127	WE	12	
1.342					
Rosalind-Franklin-Allee 38 Haus 2					
13	EG	117	WE	13	Terrasse / Gartenfläche (SN13)
14	EG	86	WE	14	Terrasse / Gartenfläche (SN14)
15	EG	98	WE	15	Terrasse / Gartenfläche (SN15)
16	1.OG	119	WE	16	
17	1.OG	91	WE	17	
18	1.OG	122	WE	18	
19	2.OG	119	WE	19	
20	2.OG	91	WE	20	
21	2.OG	122	WE	21	
22	3.OG	119	WE	22	
23	3.OG	91	WE	23	
24	3.OG	122	WE	24	
1.297					
Rosalind-Franklin-Allee 40 Haus 3					
25	EG	113	WE	25	Terrasse / Gartenfläche (SN25)
26	EG	85	WE	26	Terrasse / Gartenfläche (SN26)
27	EG	94	WE	27	Terrasse / Gartenfläche (SN27)
28	1.OG	118	WE	28	
29	1.OG	86	WE	29	
30	1.OG	119	WE	30	
31	2.OG	119	WE	31	
32	2.OG	86	WE	32	
33	2.OG	119	WE	33	
34	3.OG	116	WE	34	
35	3.OG	86	WE	35	
36	3.OG	117	WE	36	
1.258					
Rosalind-Franklin-Allee 42 Haus 4					
37	EG	85	WE	37	Terrasse / Gartenfläche (SN37)
38	EG	104	WE	38	Terrasse / Gartenfläche (SN38)
39	1.OG	122	WE	39	
40	1.OG	90	WE	40	
41	1.OG	128	WE	41	
42	2.OG	122	WE	42	
43	2.OG	90	WE	43	
44	2.OG	128	WE	44	
45	3.OG	122	WE	45	
46	3.OG	90	WE	46	
47	3.OG	128	WE	47	
1.209					



**BV 1556 - 30519 Hannover-Kronsberg Süd, Baufeld 4,
Rosalind-Franklin-Allee 36 - 48 (91 Eigentumswohnungen, 94 Tiefgaragenstellplätze)**

Anlage zur Teilungserklärung / Aufstellung Miteigentumsanteile (MEA)

Spalte 1 Nr. der Einheit	Spalte 2 Lage	Spalte 3 Miteigentumsanteile x1/ 10.000	Spalte 4 Art der Einheit: Wohnung (WE), Tiefgaragenstellplatz (TE)	Spalte 5 zugehöriger Kellerraum Nr.	Spalte 6 Sondernutzungsrechte
Rosalind-Franklin-Allee 44		Haus 5			
48	EG	101	WE	48	Terrasse / Gartenfläche (SN48)
49	EG	92	WE	49	Terrasse / Gartenfläche (SN49)
50	EG	129	WE	50	Terrasse / Gartenfläche (SN50)
51	1. OG	101	WE	51	
52	1. OG	76	WE	52	
53	1. OG	75	WE	53	
54	1. OG	97	WE	54	
55	2. OG	101	WE	55	
56	2. OG	76	WE	56	
57	2. OG	75	WE	57	
58	2. OG	97	WE	58	
59	3. OG	99	WE	59	
60	3. OG	76	WE	60	
61	3. OG	75	WE	61	
62	3. OG	95	WE	62	
1.365					
Rosalind-Franklin-Allee 46		Haus 6			
63	EG	105	WE	63	Terrasse / Gartenfläche (SN63)
64	EG	93	WE	64	Terrasse / Gartenfläche (SN64)
65	EG	133	WE	65	Terrasse / Gartenfläche (SN65)
66	1. OG	105	WE	66	
67	1. OG	75	WE	67	
68	1. OG	74	WE	68	
69	1. OG	103	WE	69	
70	2. OG	105	WE	70	
71	2. OG	75	WE	71	
72	2. OG	74	WE	72	
73	2. OG	103	WE	73	
74	3. OG	105	WE	74	
75	3. OG	75	WE	75	
76	3. OG	74	WE	76	
77	3. OG	103	WE	77	
1.402					
Rosalind-Franklin-Allee 46		Haus 7			
78	EG	46	WE	78	
79	EG	121	WE	79	Terrasse / Gartenfläche (SN79)
80	1. OG	99	WE	80	
81	1. OG	73	WE	81	
82	1. OG	74	WE	82	
83	1. OG	95	WE	83	
84	2. OG	99	WE	84	
85	2. OG	73	WE	85	
86	2. OG	73	WE	86	
87	2. OG	95	WE	87	
88	3. OG	99	WE	88	
89	3. OG	73	WE	89	
90	3. OG	73	WE	90	
91	3. OG	94	WE	91	
1.187					

**BV 1556 - 30519 Hannover-Kronsberg Süd, Baufeld 4,
Rosalind-Franklin-Allee 36 - 48 (91 Eigentumswohnungen, 94 Tiefgaragenstellplätze)**

Anlage zur Teilungserklärung / Aufstellung Miteigentumsanteile (MEA)

Spalte 1 Nr. der Einheit	Spalte 2 Lage	Spalte 3 Miteigentums- anteile x1/ 10.000	Spalte 4 Art der Einheit: Wohnung (WE), Tiefgaragen- stellplatz (TE)	Spalte 5 zugehöriger Kellerraum Nr.	Spalte 6 Sondernutzungsrechte
Tiefgarage					
92	TG	10	TE		
93	TG	10	TE		
94	TG	10	TE		
95	TG	10	TE		
96	TG	10	TE		
97	TG	10	TE		
98	TG	10	TE		
99	TG	10	TE		
100	TG	10	TE		
101	TG	10	TE		
102	TG	10	TE		
103	TG	10	TE		
104	TG	10	TE		
105	TG	10	TE		
106	TG	10	TE		
107	TG	10	TE		
108	TG	10	TE		
109	TG	10	TE		
110	TG	10	TE		
111	TG	10	TE		
112	TG	10	TE		
113	TG	10	TE		
114	TG	10	TE		
115	TG	10	TE		
116	TG	10	TE		
117	TG	10	TE		
118	TG	10	TE		
119	TG	10	TE		
120	TG	10	TE		
121	TG	10	TE		
122	TG	10	TE		
123	TG	10	TE		
124	TG	10	TE		
125	TG	10	TE		
126	TG	10	TE		
127	TG	10	TE		
128	TG	10	TE		
129	TG	10	TE		
130	TG	10	TE		
131	TG	10	TE		
132	TG	10	TE		
133	TG	10	TE		
134	TG	10	TE		
135	TG	10	TE		
136	TG	10	TE		
137	TG	10	TE		
138	TG	10	TE		
139	TG	10	TE		
140	TG	10	TE		



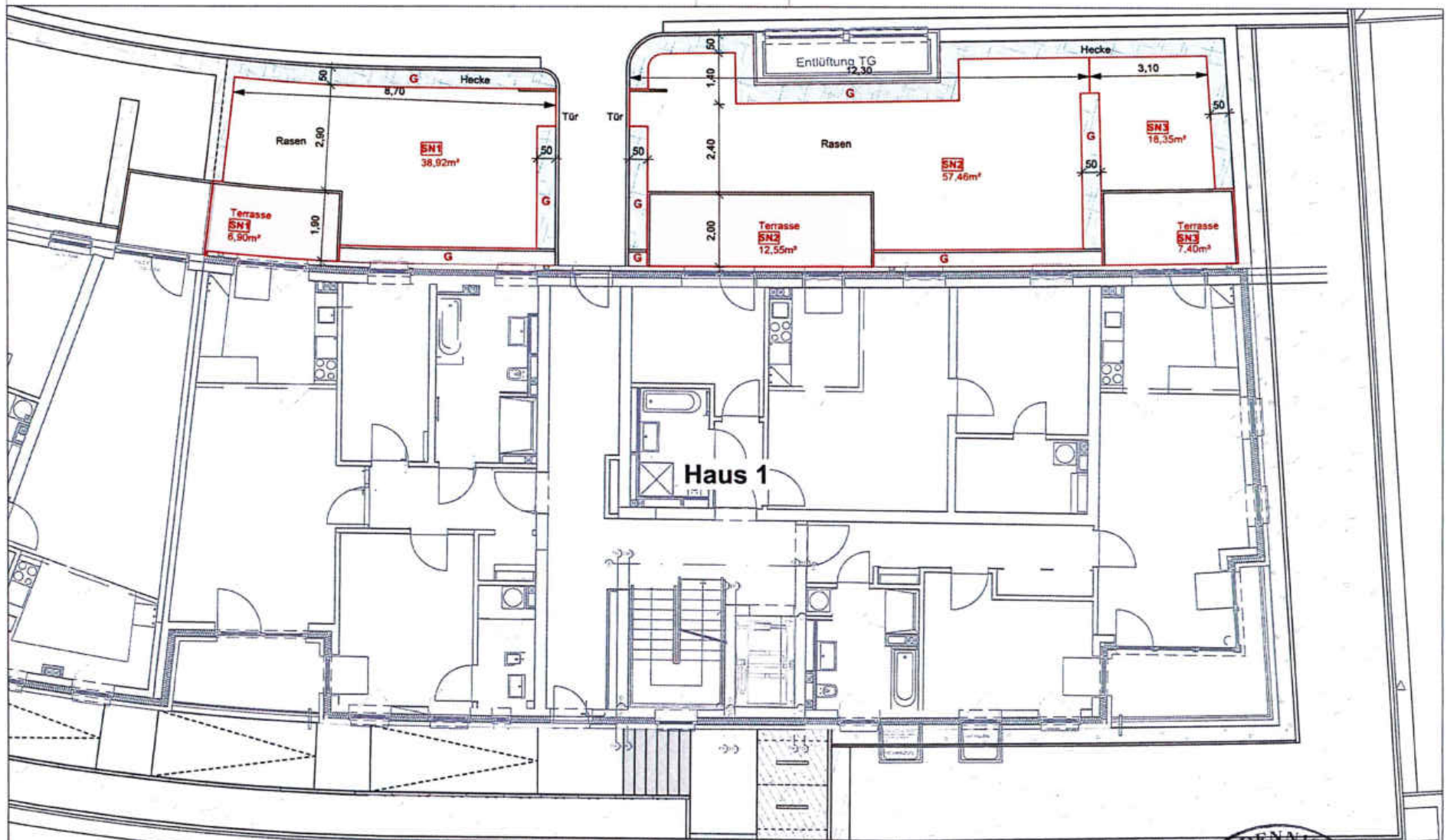
**BV 1556 - 30519 Hannover-Kronsberg Süd, Baufeld 4,
Rosalind-Franklin-Allee 36 - 48 (91 Eigentumswohnungen, 94 Tiefgaragenstellplätze)**

Anlage zur Teilungserklärung / Aufstellung Miteigentumsanteile (MEA)

Spalte 1 Nr. der Einheit	Spalte 2 Lage	Spalte 3 Miteigentums- anteile x1/ 10.000	Spalte 4 Art der Einheit: Wohnung (WE), Tiefgaragen- stellplatz (TE)	Spalte 5 zugehöriger Kellerraum Nr.	Spalte 6 Sondernutzungsrechte
141	TG	10	TE		
142	TG	10	TE		
143	TG	10	TE		
144	TG	10	TE		
145	TG	10	TE		
146	TG	10	TE		
147	TG	10	TE		
148	TG	10	TE		
149	TG	10	TE		
150	TG	10	TE		
151	TG	10	TE		
152	TG	10	TE		
153	TG	10	TE		
154	TG	10	TE		
155	TG	10	TE		
156	TG	10	TE		
157	TG	10	TE		
158	TG	10	TE		
159	TG	10	TE		
160	TG	10	TE		
161	TG	10	TE		
162	TG	10	TE		
163	TG	10	TE		
164	TG	10	TE		
165	TG	10	TE		
166	TG	10	TE		
167	TG	10	TE		
168	TG	10	TE		
169	TG	10	TE		
170	TG	10	TE		
171	TG	10	TE		
172	TG	10	TE		
173	TG	10	TE		
174	TG	10	TE		
175	TG	10	TE		
176	TG	10	TE		
177	TG	10	TE		
178	TG	10	TE		
179	TG	10	TE		
180	TG	10	TE		
181	TG	10	TE		
182	TG	10	TE		
183	TG	10	TE		
184	TG	10	TE		
185	TG	10	TE		
		940			
		10000	7299,85		
	MEA TG	940			
	MEA Whg.	9.060			
	Gesamt	10.000			
Hannover, 24.11.2023					
Ba					







G: Gemeinschaftseigentum

Alle Maße und Höhenangaben sind ca. Maße.

Landschaftsarchitekten

nsp schonhoff schadzek depenbrock
landschaftsarchitekten stadplaner PartGmbH

Heinrichstraße 30 30175 Hannover
T 0511 336123 0 F 0511 336123 29
mail@nsp-la.de www.nsp-la.de

Architekten

Jabusch + Schneider
Architekten + Stadtplaner GmbH
Heitlinger Straße 2
30827 Garbsen | Stellingen

Auftraggeber

meravis Bauträger GmbH
Krausenstraße 46
30171 Hannover

Projektleitung
Depenbrock

Plan-Nr.
X_LP_01

Datum
12.01.2022

Zeichnung
II

Status
P

Index

Maßstab
1:100

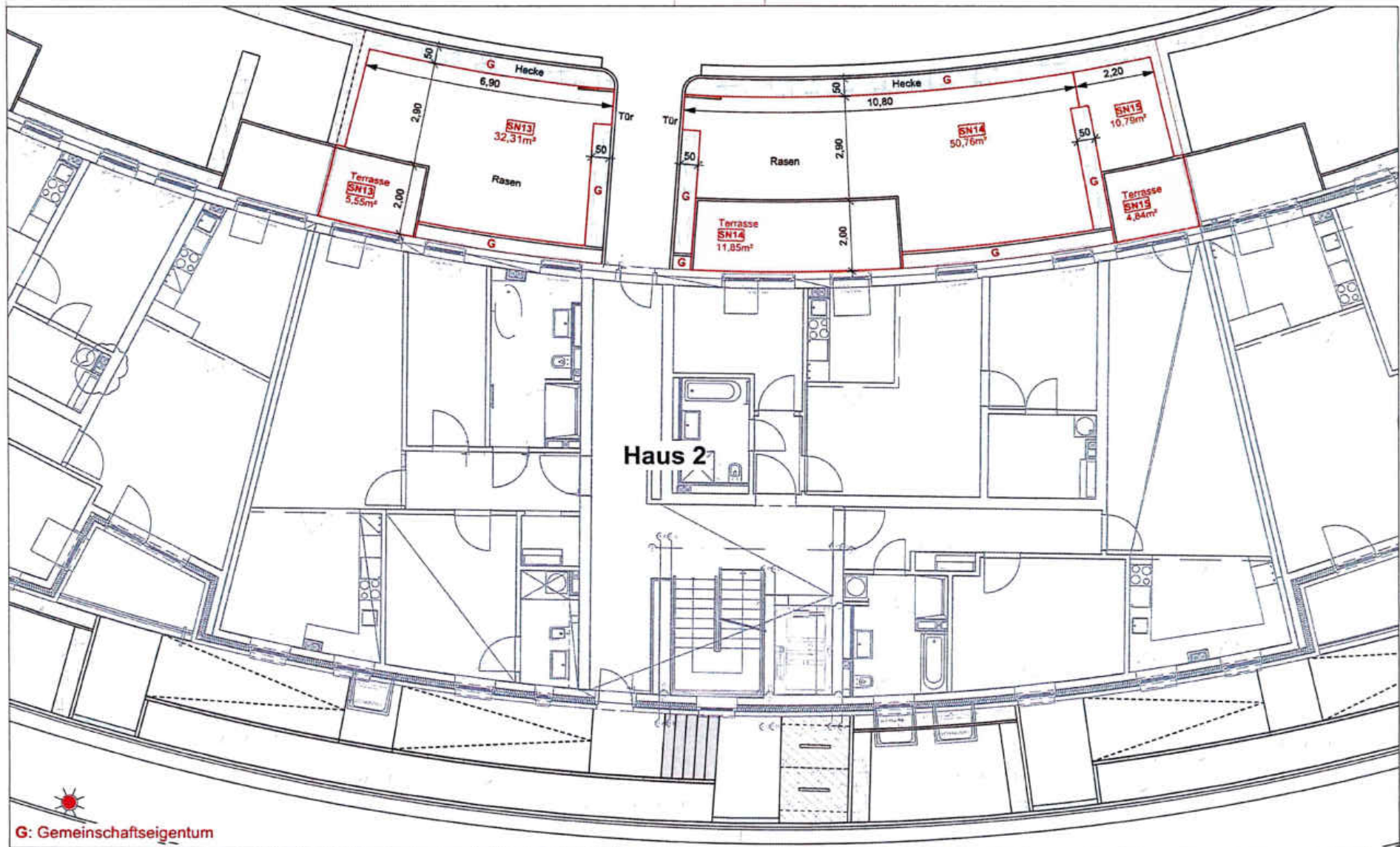
Format
ISO A3

Hannover Kronprinz

H-K-B4

Lageplan
Sondernutzungsrechte Fl.





G: Gemeinschaftseigentum

Alle Maße und Höhenangaben sind ca. Maße.

Landschaftsarchitekten

nsp schonhoff schadzek depenbrock
landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH
Heinrichstraße 30 30175 Hannover
T 0511 336123 0 F 0511 336123 29
mail@nsp-la.de www.nsp-la.de

Architekten

Jabusch + Schneider
Architekten + Stadtplaner GmbH
Heitlinger Straße 2
30827 Garbsen | Stellingen

Auftraggeber

meravis Bauträger GmbH
Krausenstraße 46
30171 Hannover

Projektleitung
Depenbrock

Plan-Nr.
X_LP_02

Datum
12.01.2022

Zeichnung
II

Status Index Maßstab
P - 1:100

Format
ISO A3

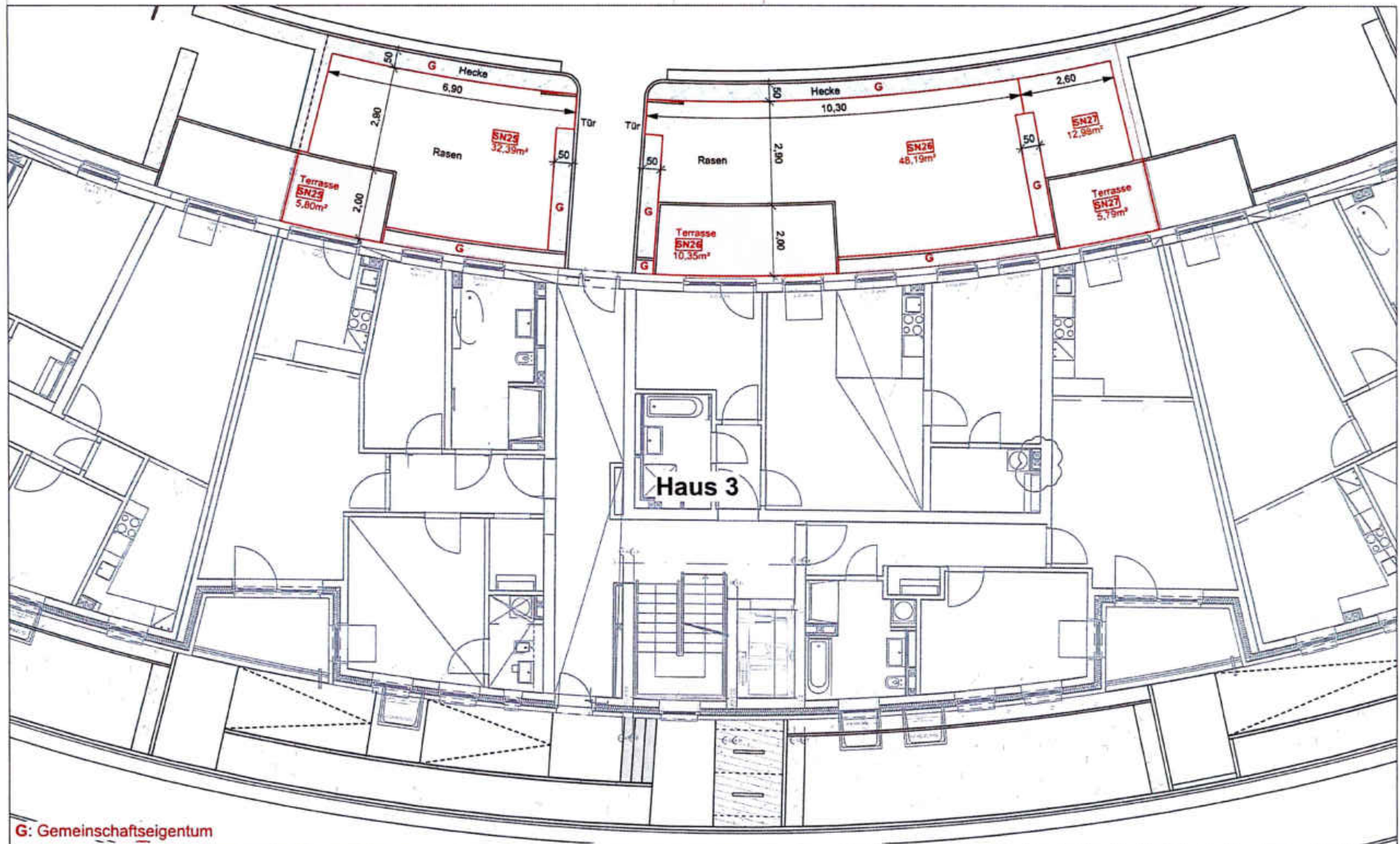
Hannover Kronsrode B4

H-K-B4

Leistungsphase
Planname

Lageplan
Sondernutzungsrechte H2





G: Gemeinschaftseigentum

Alle Maße und Höhenangaben sind ca. Maße.

Landschaftsarchitekten

nsp schonhoff schadzek depenbrock
landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH

Heinrichstraße 30 30175 Hannover
T 0511 336123 0 F 0511 336123 29
mail@nsp-la.de www.nsp-la.de

Architekten

Jabusch + Schneider
Architekten + Stadtplaner GmbH
Heitlinger Straße 2
30827 Garbsen | Stellingen

Auftraggeber

meravis Bauträger GmbH
Krausenstraße 46
30171 Hannover

Hannover Kronsrode B4

H-K-B4

Projektleitung
Depenbrock

Plan-Nr.
X_LP_03

Datum
12.01.2022

Zeichnung
II

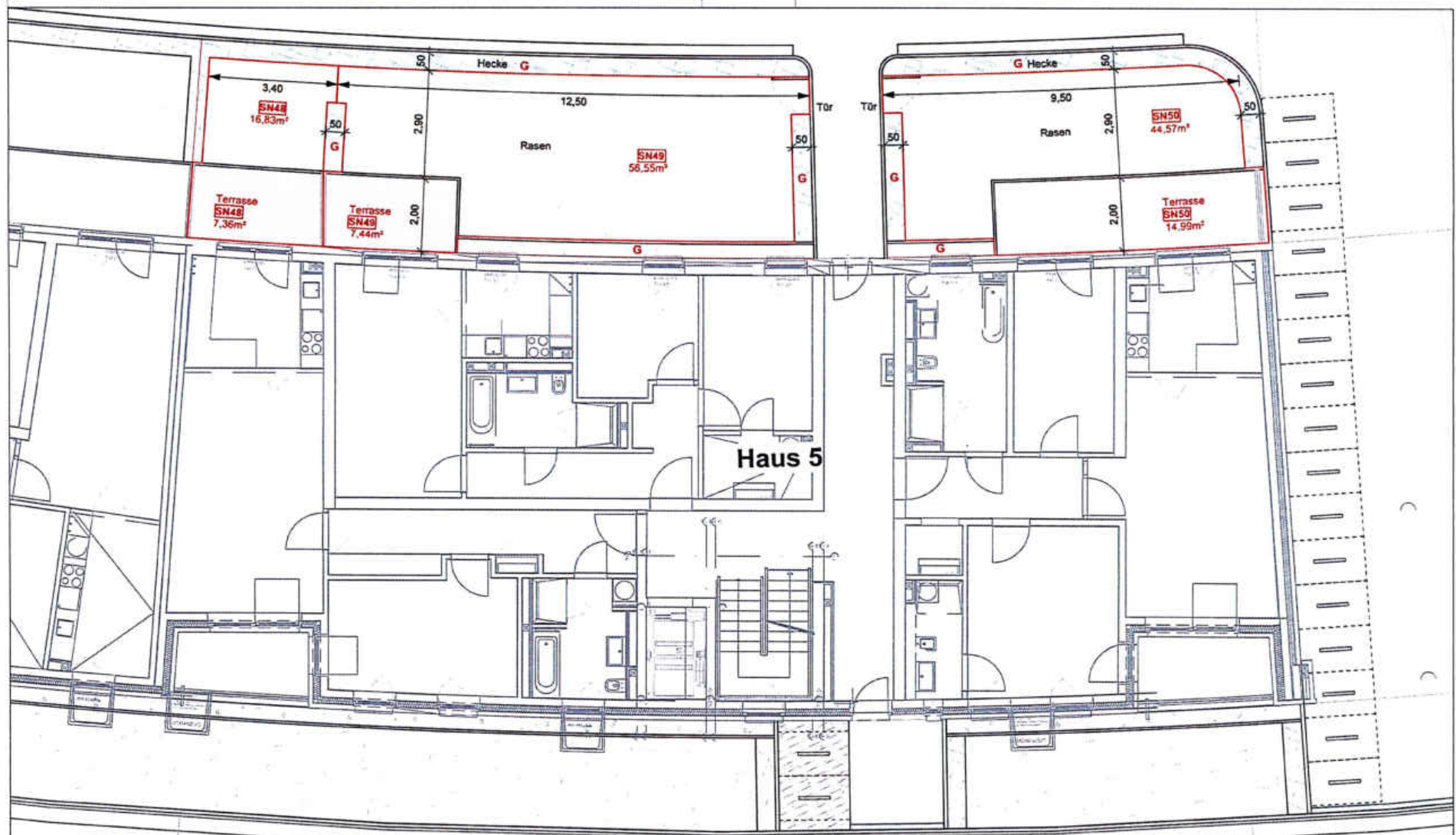
Status Index Maßstab
P - 1:100

Format
ISO A3

Lageplan
Sondernutzungsrechte H3

Leistungsphase
Planname





G: Gemeinschaftseigentum

Alle Maße und Höhenangaben sind ca. Maße.

Landschaftsarchitekten

nsp schonhoff schadzek depenbrock
landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH
Heinrichstraße 30 30175 Hannover
T 0511 336123 O F 0511 336123 29
mail@nsp-la.de www.nsp-la.de

Architekten

Jabusch + Schneider
Architekten + Stadtplaner GmbH
Heltlinger Straße 2
30827 Garbsen | Stelingen

Auftraggeber

meravis Bauträger GmbH
Krausenstraße 46
30171 Hannover

Hannover Kronsrode B4

H-K-B4

Projektleitung
Depenbrock

Plan-Nr.
X_LP_05

Datum
12.01.2022

Zeichnung
II

Status
P

Index
-

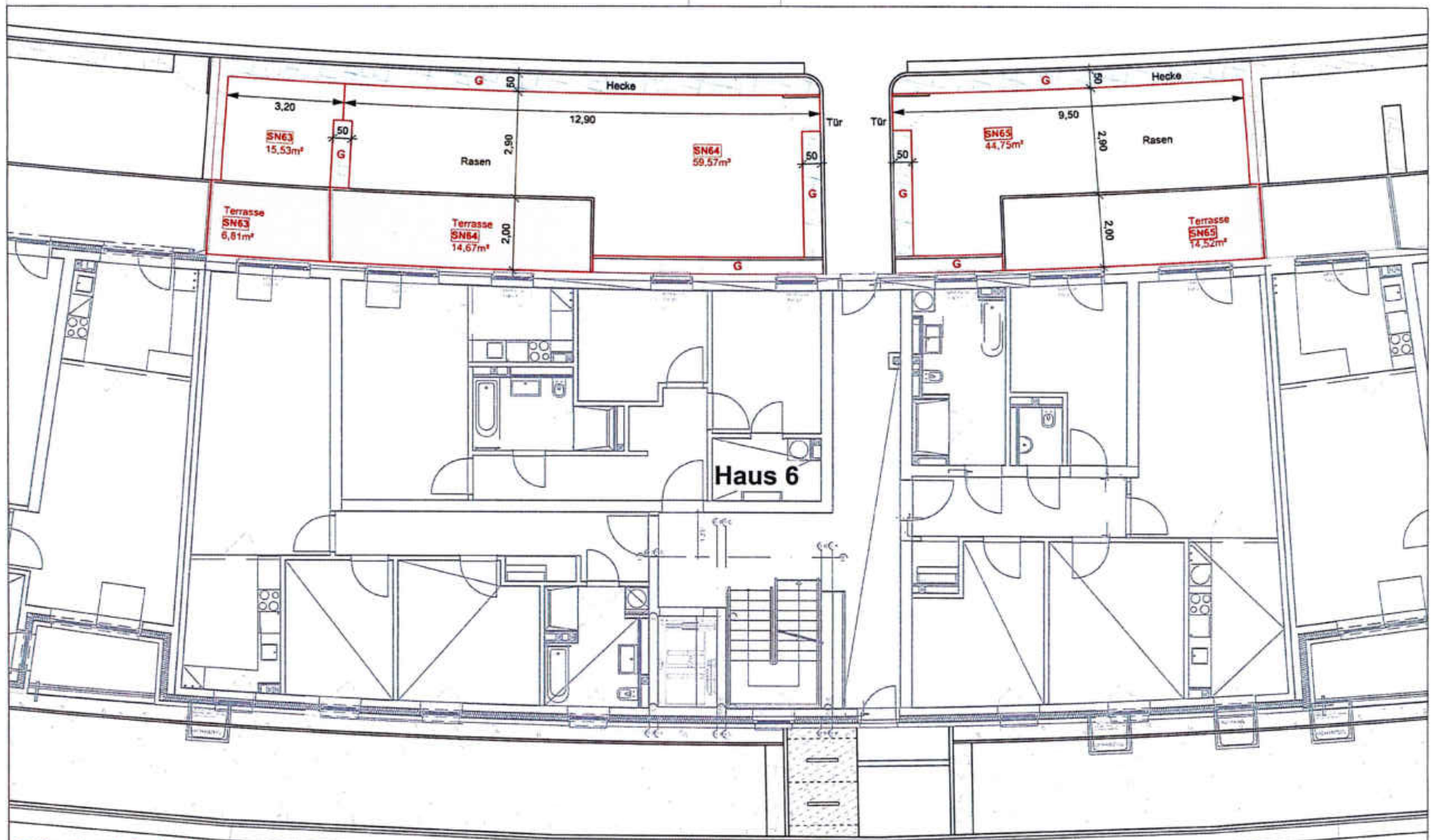
Maßstab
1:100

Format
ISO A3

Lageplan
Sondernutzungsrechte H5

Leistungsphase
Planname





G: Gemeinschaftseigentum

Alle Maße und Höhenangaben sind ca. Maße.

Landschaftsarchitekten

nsp schonhoff schadzek depenbrock
landschaftsarchitekten stadplaner PartGmbH
Heinrichstraße 30 30175 Hannover
T 0511 336123 0 F 0511 336123 29
mail@nsp-la.de www.nsp-la.de

Architekten

Jabusch + Schneider
Architekten + Stadtplaner GmbH
Heitlinger Straße 2
30827 Garbsen | Stelingen

Auftraggeber

meravis Bauträger GmbH
Krausenstraße 46
30171 Hannover

Hannover Kronsrode B4

H-K-B4

Projektleitung
Depenbrock

Plan-Nr.
X_LP_06

Datum
12.01.2022

Zeichnung
II

Status
P

Index
-

Maßstab
1:100

Format
ISO A3

Lageplan
Sondernutzungsrechte H6

Leistungsphase
Planname







**Gemeinschaftsordnung
der Wohnungseigentümergeinschaft
„Am grünen Bogen“ - 30539 Hannover, Rosalind-Franklin-Str. 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48
und Ellerie 27**

- Bestimmungen über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung -

§ 1

Grundregelungen des Gemeinschaftsverhältnisses

Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grundsätzlich die Bestimmungen des 3. und 4. Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes. Gem. § 10 Abs. (1) Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt.

§ 2

Untergemeinschaften

- (1) Die Wohngebäude („Bogen-Häuser“ Nr. 1 bis 7) sowie die Tiefgarage befinden sich auf einem Grundstück im Rechtssinne (Blatt 7649, Flurstück 145/32) und bilden damit eine einheitliche Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Realteilung des Grundstückes dergestalt, dass jedes Gebäude auf einem eigenen Grundstück liegt und damit jeweils eine selbständige Wohnungseigentümergeinschaft bildet, erfolgt nicht. Jedoch ist eine unabhängige Behandlung der verschiedenen Wohngebäude sowie der Tiefgarage zum Beispiel im Hinblick auf Entscheidungen oder Erhaltungsmaßnahmen sowie auf die Verteilung der entstehenden Kosten sachgerecht. Um insoweit eine möglichst getrennte und unabhängige Behandlung zu gestatten, bilden die jeweiligen Eigentümer, nämlich jeden Bogen-Hauses und der Tiefgarage, jeweils eine eigene und separate (Unter-)Gemeinschaft gemäß den Bestimmungen des nachstehenden § 2 Abs. (2).
- (2) Es werden folgende acht Untergemeinschaften gebildet, die sich auf die nachfolgend bezeichneten Teile des Gemeinschaftseigentums beziehen:

- a) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 36“ - Bogen-Haus 1**
(Sondereigentumseinheiten Nr. 1 bis 12):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 1 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 1 bis 12, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 36“ - Bogen-Haus Nr. 1"** genannt.

- b) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 38“ - Bogen-Haus 2**
(Sondereigentumseinheiten Nr. 13 bis 24):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 2 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 13 bis 24, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 38“ - Bogen-Haus Nr. 2"** genannt.

- c) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 40“ - Bogen-Haus 3**
(Sondereigentumseinheiten Nr. 25 bis 36):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 3 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 25 bis 36, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 40“ - Bogen-Haus Nr. 3"** genannt.

- d) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 42“ - Bogen-Haus 4**
(Sondereigentumseinheiten Nr. 37 bis 47):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 4 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 37 bis 47, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 42“ - Bogen-Haus Nr. 4"** genannt.

- e) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 44“ - Bogen-Haus 5**
(Sondereigentumseinheiten Nr. 48 bis 62):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 5 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 48 bis 62, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 44“ - Bogen-Haus Nr. 5"** genannt.

- f) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 46“ - Bogen-Haus 6**
(Sondereigentumseinheiten Nr. 63 bis 77):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 6 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 63 bis 77, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 46“ - Bogen-Haus Nr. 6"** genannt.

- g) **Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 48“ - Bogen-Haus 7** (zukünftige Sondereigentumseinheiten Nr. 78 bis 91):

Der gesamte oberirdische Baukörper des Bogen-Hauses Nr. 7 einschließlich deren unterirdischer Bauteile (z. B. Keller, Treppenhäuser einschließlich Aufzug, Technikräume und Flure).

Umfasst sind die Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 78 bis 91, die im Rahmen der Teilungserklärung vom heutigen Tage zunächst auf einem Grundbuchblatt gebucht werden (die Anlegung von einzelnen Grundbüchern erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durch den jeweiligen Eigentümer dieser Einheiten aufgrund der in der Teilungserklärung aufgenommenen Vollmacht), nachfolgend auch **"Untergemeinschaft „Rosalind-Franklin-Str. 48“ - Bogen-Haus Nr. 7"** genannt.

- h) **Untergemeinschaft Tiefgarage - Ellerie 27** (Sondereigentumseinheiten Nr. 92 bis 185):

Der gesamte Baukörper der Tiefgarage mit ihrer Gründung einschließlich aller Wände, Pfeiler und Decken sowie einschließlich aller, nur der Tiefgarage dienenden Fahr- und Wegeflächen, Tore, Schranken, Belüftungs-, Sicherheits- und ähnlichen Anlagen und Einrichtungen.

Umfasst sind die Teileigentumseinheiten Nrn. 92 bis 185, nachfolgend auch **"Untergemeinschaft Tiefgarage"** genannt.

- (3) Die Untergemeinschaften sollen soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden. Die jeweiligen Eigentümer, denen Sondereigentum in den Gebäudeteilen einer Untergemeinschaft gehört, bilden eine eigene und separate Gemeinschaft.

- (4) Den Untergemeinschaften steht die Nutzung jeweils ihrer oberirdischen Gebäudeteile und unterirdischen Gebäudeteile, letztere nur im Bereich der jeweiligen Kellerräume (wiederum nur insoweit es sich nicht um Sondereigentum handelt) und Gänge im Bereich der Kellerräume, gemeinschaftlich unter Ausschluss der Nutzung durch die Miteigentümer der anderen Untergemeinschaften zu („**gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht**“). Diesen gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechten unterliegt das gesamte gemeinschaftliche Eigentum an den der jeweiligen Untergemeinschaft zugeordneten Baukörpern, soweit kein Sondernutzungsrecht einzelner Eigentümer („**individuelles Sondernutzungsrecht**“) besteht, insbesondere der konstruktive Teil der Baukörper, sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen.

Bauteile, die Gebäudeteile einer Untergemeinschaft von der anderen abgrenzen (z. B. Wand in der Tiefgarage, die die Tiefgarage von einem Kellerraum abgrenzt), gehören zu den beiden betreffenden Untergemeinschaften, wobei der Anstrich und der Putz solcher Bauteile allein zu derjenigen Untergemeinschaft gehören, der der entsprechende angrenzende Raum zugeordnet ist.

Das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht für die Untergemeinschaft Tiefgarage wird insoweit eingeschränkt, als den Eigentümern aller Untergemeinschaften die Benutzung der Ein-/und Ausgänge und der Zufahrt und der Verkehrswege in der Tiefgarage eingeräumt wird. Zudem steht den Eigentümern aller Untergemeinschaften das Betretungsrecht für die Tiefgarage zu, um zu ihren jeweiligen Kellerräumen und Technikräumen sowie zu den gemeinschaftlichen Abstellräumen und zu dem Fahrradabstellraum zu gelangen.

- (5) Die Miteigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an den ihnen jeweils zugeordneten Baukörpern, als ob es sich um eine eigene Wohnungseigentümergeinschaft handeln würde. Insbesondere entscheiden sie allein über bauliche Maßnahmen in und an ihrem Gebäude(n), dessen Instandhaltung und Instandsetzung und haben die entsprechenden Kosten allein zu tragen (vgl. § 11).

Entscheidet eine Untereigentümergeinschaft über die Durchführung einer Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme bzw. eine sonstige bauliche Veränderung, darf der Verwalter den entsprechenden Vertrag mit dem hierzu beauftragten Unternehmen erst dann abschließen, wenn die betreffende Untergemeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt. Sollte aufgrund der fehlenden Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaft die Gesamteigentümergeinschaft für Kosten in Anspruch genommen werden, die nur eine Untergemeinschaft betreffen, hat diese Untergemeinschaft die Gesamteigentümergeinschaft unverzüglich von der Inanspruchnahme für diese Kosten freizustellen.

Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnlage inkl. der Außenanlagen darf jedoch durch bauliche Veränderungen nur insoweit verändert werden, wie nachfolgend im Einzelnen ausdrücklich geregelt. Im Zweifel entscheidet der Verwalter, vorbehaltlich einer Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 3 Abs. 8 für die und anstelle aller Wohnungseigentümer über die Zulässigkeit einer solchen Veränderung.

Soweit Flächen oder Einrichtungen allen Untergemeinschaften dienen, sind solche Anlagen und ihre Kosten der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft nach Verhältnis aller Miteigentumsanteile nach näherer Maßgabe von § 11 zugeordnet.

- (6) Sofern und soweit Regelungen in diesem Paragraphen im Widerspruch zu den übrigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung stehen, gehen die Regelungen dieses Paragraphen vor. Entsprechendes gilt bei etwaigen Auslegungserfordernissen.

§ 3

Sondereigentum, Gebrauchsregelungen, Sondernutzungsrechte, bauliche Veränderungen

- (1) Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sie nicht einem Sondernutzungsrecht unterliegen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit gesetzlich zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.
- (2) Jeder Eigentümer darf sein Sondereigentum und die Ausübung seines etwaigen Sondernutzungsrechtes - *zusammen oder getrennt, entgeltlich oder unentgeltlich* - Dritten zur Benutzung überlassen.

Der Eigentümer hat dem Drittnutzer alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus dieser Gemeinschaftsordnung sowie ggf. der Hausordnung für die Benutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben. Er haftet für die Verstöße der Drittnutzer wie für eigene Verstöße. Stören oder belästigen Drittnutzer die anderen Bewohner in unzumutbarer Weise, ist der Eigentümer verpflichtet, die Unterlassung der Störung zu verlangen und das Nutzungsverhältnis gegebenenfalls zu kündigen.

Nicht zulässig für alle Einheiten ist die Kurzzeitüberlassung an ständig wechselnde Nutzer (z. B. Feriengäste, Bauarbeiter, etc.) oder die Nutzung nach Art eines „Boardinghouses“, auch wenn die Überlassung selbst nicht nur für kurze Zeit erfolgt.

- (3) Die Wohnungseigentumseinheiten dürfen nur als Wohnung genutzt werden.

Eine Nutzung als Wohnung liegt auch vor, wenn der Nutzer die Wohnung gleichzeitig zum Zwecke der Ausübung einer Angestelltentätigkeit im sog. Home-Office, einer freiberuflichen Tätigkeit oder einer gewerblichen Tätigkeit nutzt, die als einer freiberuflichen Tätigkeit ähnlich einzustufen ist, solange in der Wohnung jeweils keine Arbeitnehmer beschäftigt werden, die (frei-)berufliche oder ähnliche Nutzung nicht zu regelmäßigem Publikumsverkehr führt, die Wohnung auch der Meldewohnsitz des Nutzers ist und die Wohnung zumindest auch der auf Dauer angelegten, eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens der in der Wohnung gemeldeten Personen dient.

Soweit Grundstücks- oder Gebäudeflächen im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht stehen, haben die Berechtigten gleichwohl die Nutzung als Fluchtweg durch Miteigentümer zu dulden.

Die Stellplätze in der Tiefgarage dürfen nur zum Abstellen von Personenkraftwagen und Motorrädern oder ähnlichen Fahrzeugen sowie (Elektro-)Fahrrädern genutzt werden.

Sondereigentümer von Stellplätzen in der Tiefgarage sind berechtigt Ladevorrichtungen für E-Fahrzeuge zu errichten und zu betreiben, soweit dies bauseitig vorgesehen ist, wobei die Arbeiten in jedem Fall durch eine Fachfirma durchzuführen und dem Verwalter im Vorwege mit Antrag auf Genehmigung der Nachweis über das Bestehen der erforderlichen Spannungskapazitäten vorzulegen ist. Darüber hinaus werden einzelne Stellplätze mit einer Wallbox (inkl. Zwischenzähler) ausgestattet, die durch den jeweiligen Eigentümer noch aufgrund eines Nutzungsvertrages mit dem Betreiber in Betrieb genommen werden müssen.

- (4) In den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden, keinem individuellen Sondernutzungsrecht unterliegenden Fluren, Treppenhäusern und Verkehrsflächen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. In der gesamten Tiefgarage (Stellplätze, Fahr- und Gehbereiche) dürfen kein Müll, Sperrmüll und ähnliche Gegenstände abgestellt werden. Ebenso ist es nicht gestattet, Ölwechsel durchzuführen oder das Fahrzeug zu waschen. Das Lagern jeglicher Brandlasten (z.B. Autoreifen) auf dem Stellplatz ist ausdrücklich untersagt.

Soweit und solange ein Eigentümer trotz schriftlicher Aufforderung durch den Verwalter eine der vorstehenden Pflichten nicht erfüllt, ist dieser zur Ersatzvornahme auf Kosten des sich in Verzug befindlichen Eigentümers berechtigt und verpflichtet.

- (5) Jeder Eigentümer ist - *vorbehaltlich der Sonderregelungen und der sich aus dieser Teilungserklärung im Übrigen ergebenden Einschränkungen* - ohne Zustimmung des Verwalters oder der anderen Eigentümer berechtigt, auf seine Kosten
- a) sein Sondereigentum zu teilen oder mit einem ihm gehörenden Sondereigentum zu verbinden und hierfür Wanddurchbrüche und Deckendurchbrüche am Gemeinschaftseigentum einschließlich des Einbaus einer neuen Wohnungstür zum Treppenhaus vorzunehmen, wobei diese in ihrer Gestaltung und Ausführung den Übrigen Wohnungstüren zu entsprechen hat,
 - b) sein Sondereigentum nach seinen Wünschen und auf seine Kosten um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch das Gemeinschaftseigentum innerhalb seiner Einheit oder zwischen ihm gehörenden Einheiten berührt wird,
 - c) sein Sondereigentum sowie Sondernutzungsrecht auf einen anderen Eigentümer zu übertragen, zu tauschen oder zu unterteilen,

- d) seine Sondernutzungsflächen entsprechend der zulässigen Nutzung zu gestalten, sofern sie nicht die Topografie und die einheitliche optische Gestaltung des Grundstückes verändern,

und die Teilungserklärung, soweit erforderlich, entsprechend zu ändern, sofern und soweit die Maßgaben aus den Absätzen (6) und (7) eingehalten werden.

Soweit zum grundbuchlichen Vollzug der entsprechenden Änderung der Teilungserklärung Erklärungen der anderen Eigentümer erforderlich werden sollten, sind diese zu deren Abgabe verpflichtet.

- (6) Soweit zur Ausnutzung vorstehender Rechte aus Abs. (5) Baumaßnahmen erforderlich sind, sind diese vor Baubeginn dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Die Baumaßnahmen sind bei ordnungsgemäßer Anzeige vorbehaltlich der Regelungen aus Abs. (7) auch bei Eingriff in das Gemeinschaftseigentum gem. Abs. (5) ohne Zustimmung der anderen Eigentümer oder des Verwalters entsprechend der nachfolgenden Regelungen zulässig:

- a) Der jeweilige umbauende Eigentümer trägt sämtliche mit vorstehenden Baumaßnahmen und deren Folgenbeseitigung (z. B. Schäden oder Verschmutzungen) am gemeinschaftlichen Eigentum oder fremden Sondereigentum verbundenen Kosten und die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der von ihm errichteten Bauteile und ist verpflichtet, etwaige Schäden, die durch die Baumaßnahmen bei deren Durchführung oder später an Gemeinschaftseigentum oder fremdem Sondereigentum oder Vermögen von anderen Eigentümern (z. B. Mietminderung wegen Baulärm, Durchfeuchtungen) entstehen, unabhängig von seinem Verschulden zu ersetzen, ohne eine Sicherheit stellen zu müssen.
- b) Baumaßnahmen sind in jedem Fall so zügig wie möglich und so durchzuführen, dass andere Eigentümer möglichst wenig beeinträchtigt werden, etwa durch Lärm und Schmutz.
- c) Der jeweilige Eigentümer hat für seine Baumaßnahmen vor Baubeginn eine Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung unter Einschluss von Gebäude-, Feuer- sowie Sturm- und Hagelschäden abzuschließen und zu halten, sofern der Verwalter hierauf wegen geringen Umfanges der Maßnahmen nicht zuvor verzichtet. Der Versicherungsabschluss und die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Baumaßnahmen (ggf. Baugenehmigung) und deren Durchführung (Fachbetrieb) ist in jedem Fall gegenüber dem Verwalter vor Beginn der Baumaßnahmen nachzuweisen. Der Verwalter ist berechtigt, in Zweifelsfällen nach seinem Ermessen vom betroffenen Eigentümer die Vorlage einer Statik auf dessen Kosten zu verlangen.

- (7) Für folgende Maßnahmen ist in jedem Fall die Zustimmung des Verwalters erforderlich und ausreichend:

Anbringung von Außenwerbung und Markisen, wobei sich die Maßnahmen in jedem Fall auf den dezent zu gestalten sind.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind darüber hinaus verpflichtet, auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten. Die jeweiligen Eigentümer haften für sämtliche Schäden ihres Eingriffs in das Gemeinschaftseigentum, dies gilt auch für den etwaigen Verlust von Gewährleistungsansprüchen aus ihrem Handeln. Die Installation, Wartung, Unterhalt, Instandhaltung, Instandsetzung und etwaige Demontage der vom Sondereigentümer etwaigen An- oder Umbauten gehen zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.

Der Verwalter soll die Zustimmung zu Maßnahmen grundsätzlich nur erteilen, wenn die Einheitlichkeit der Erscheinung der Wohngebäude gewährleistet ist.

Es bleibt dem Verwalter unbenommen, anstelle seiner eigenen Zustimmung auch einen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung herbeizuführen.

- (8) Erteilt der Verwalter eine Einwilligung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der betroffene Eigentümer einen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassenden Beschluss der Eigentümer herbeiführen, den der Verwalter durchzuführen hat. Der Verwalter hat dann auf Verlangen des betroffenen Eigentümers eine - ggf. *außerordentliche* - Eigentümerversammlung einzuberufen.

Sofern bauliche Veränderungen

- nur geringfügige Veränderungen hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes einer der Bauteile einer Untergemeinschaft betreffen (z.B. Abluftgitter, Dachflächenfenster) oder
- nicht das äußere Erscheinungsbild betreffen (z.B. Treppenhausgestaltungen)

reicht ein Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Eigentümer der Untergemeinschaft des betreffenden Bauteils aus.

- (9) Im Übrigen gelten für bauliche Veränderungen und/oder Modernisierungen die Regelungen des § 20 Abs. (1) bis (3) WEG.
- (10) **Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen und Gemeinschaftseigentum an den Hecken**

Die Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen dienen dem Schutz der Privatsphäre der dazugehörigen Terrassen. Die betreffenden Gartenflächen dürfen im Wesentlichen nur als Ziergärten gehalten werden. Die Hecken sind Gemeinschaftseigentum. Die erstmalige Bepflanzung erfolgt durch den aufteilenden Eigentümer. Eine künftige Bepflanzung und Pflege der Rasenflächen und der Hecken obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten. Die Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung der Hecken obliegt der jeweiligen Untergemeinschaft.

Jeder Sondernutzungsberechtigte duldet die Überquerung seiner Sondernutzungsfläche – durch Dritte und den Nachbar - zum Zwecke der Unterhaltung des Gemeinschaftseigentums, auch soweit es seinem Sondernutzungsrecht unterliegt.

Die Gestaltung und Erhaltung hat auf dem gesamten Grundstück einheitlich zu erfolgen. Der Garten muss sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen.

Die jeweilige Gartenfläche ist im Sondernutzungsplan mit der gleichen Nummer wie das berechnigte Sondereigentum bezeichnet.

(11) Sondernutzungsrechte an den Terrassen

Den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen steht das (Sondernutzungs-)Recht zu, die jeweils vorhandene Terrasse ausschließlich zu nutzen. Die Lage und der Umfang der Terrassenflächen ergeben sich aus dem Sondernutzungsplan. Die jeweils dazugehörige Terrassenfläche ist im Plan mit der gleichen Nummer wie das berechnigte Sondereigentum bezeichnet.

Auf den Terrassen dürfen Topfpflanzen und Gartenmöbel sowie Sonnenschutzvorrichtungen (z. B. Schirme) aufgestellt werden.

(12) Spielplatz

Die in der Anlage 2 zur Nachbarschaftsvereinbarung blau schraffierte und als Kinderspielfläche bezeichnete Fläche ist dauerhaft als Spielplatz zu erhalten und darf nicht zurückgebaut werden.

§ 4

Hausordnung

- (1) Den Mitgebrauch der gemeinschaftlichen Einrichtungen kann der Verwalter in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher regeln. Er kann auch für jede Untergemeinschaft separate Hausordnungen bestimmen.
- (2) Durch einen auf Verlangen eines Eigentümers von dem Verwalter herbeigeführten Beschluss der Eigentümer mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen können jedoch die Hausordnung und sie betreffende Entscheidungen des Verwalters geändert werden. Sofern eine Hausordnung nur eine Untergemeinschaft betrifft, reicht ein Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft aus.

§ 5

Keine Veräußerungsbeschränkung

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung. Der Verwalter ist jedoch durch den Veräußerer zeitnah über die Veräußerung unter Angabe der Personendaten des Erwerbers zu informieren.

§ 6

Ordnungsgemäße Erhaltung

- (1) Jeder Eigentümer hat auf seine Kosten diejenigen Gebäude oder Grundstücksteile, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder seinem individuellen Sondernutzungsrecht unterliegen, ordnungsgemäß instand zu halten bzw. instand zu setzen, sofern nicht ausdrücklich anders geregelt. Das gilt auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.

Vorstehende Verpflichtungen erstrecken sich bei den Terrassen, Balkonen und Loggien auch auf den Oberflächenbelag, nicht jedoch auf deren konstruktive Teile.

- (2) Das Gemeinschaftseigentum des Gebäudes, auch soweit es sich im Bereich des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts eines Eigentümers oder einer Untergemeinschaft befindet, wird von dem Verwalter auf Kosten der Eigentümergemeinschaft instandgehalten und bei Beschädigungen instandgesetzt, wobei der Eigentümer hierbei Einwirkungen auf das Sondereigentum zu dulden hat. § 11 Abs. (7) bleibt unberührt.

Die Reinigung der Außenfensterseiten obliegt hingegen dem Eigentümer auf seine Kosten. Den Anstrich der Innenseiten der Außenfenster und der Eingangstür zur Einheit, der Zu- und Ableitungen sämtlicher Ver- und Entsorgungsanlagen, sonstiger Leitungen, soweit sie sich im Bereich eines Sondereigentums befinden, sowie der Heizkörper nebst Leitungen und die Fensterreinigung auch von außen hat jedoch jeder Eigentümer auf seine Kosten vorzunehmen.

- (3) Im Übrigen gelten ergänzend folgende Kostenregelungen:

Jeder Eigentümer trägt die Kosten der Instandhaltung bzw. Instandsetzung

- sämtlicher beweglichen Teile an Fenstern und Türen innerhalb seines Sondereigentums,
 - von Glasschäden innerhalb seines Sondereigentums,
 - von Rollläden, Sonnenschutz und Markisen im (Außen-)Bereich seines Sondereigentums,
 - von Sauberlaufmatten im (Außen-)Bereich seines Sondereigentums,
 - der Heizleitungen ab dem Abzweig des Steigestranges innerhalb seines Sondereigentums,
 - der in seinem Sondereigentum liegenden Heizungsanlage, sofern sie nur der Versorgung seiner Einheit dient,
 - der Raumthermostate und der Heizkörper inkl. Thermostate innerhalb seines Sondereigentums,
 - der Sprechanlage innerhalb seines Sondereigentums,
- auch wenn diese Gegenstände zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören sollten.

§ 7

Wiederherstellung und Aufhebung der Gemeinschaft

- (1) Im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wiederaufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.
- (2) Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, können die Wohnungseigentümer den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen.
- (3) Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.
- (4) Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

§ 8

Mängelanzeigen, Besichtigungsrecht des Verwalters, Betretenrechte

- (1) Werden einem Eigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder - *sofern sie erheblich sind* - am Sondereigentum bekannt, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter darf
 - a) jährlich einmal nach vorheriger Anmeldung,
 - b) bei drohender Gefahr oder aus anderem wichtigen Grund jederzeit

das Sondereigentum eines jeden Eigentümers sowie das Gemeinschaftseigentum, auch wenn es sich im Bereich des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechtes eines Eigentümers befindet, besichtigen und ggf. erforderliche Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführen lassen.

- (3) Soweit gemeinschaftliche Anlagen, die nur über Sondereigentums- und/oder Sondernutzungsbereiche erreicht werden können, der Reparatur oder Wartung bedürfen, ist den Handwerkern von dem jeweiligen Sondereigentümer nach Voranmeldung durch den Verwalter innerhalb üblicher Geschäftszeiten Zutritt zu gewähren.

§ 9

Mehrere oder abwesende Eigentümer, Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten

- (1) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungseigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
- (2) Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungseigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.
- (3) Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung entsprechend Abs. (2) gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

§ 10

Entziehung des Eigentums

- (1) Die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Eigentums bestimmen sich nach § 17 WEG.
- (2) Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Eigentümer mit einem Betrag in Verzug kommt, der das für drei Monate zu entrichtende Hausgeld übersteigt oder der Gemeinschaftsordnung oder der Hausordnung gröblich zuwiderhandelt.
- (3) Steht das Eigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums aller verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines von ihnen die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 11

Lasten- und Kostenregelung

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird bestimmt:

- (1) Der Anteil an den Nutzungen, Lasten und Kosten, die mit dem Betrieb, der Instandsetzung und Instandhaltung des nicht einem Sondernutzungsrecht unterliegenden gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind und die nicht von spezielleren Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung erfasst sind (*Bewirtschaftungskosten*), richtet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Bewirtschaftungskosten, die je Einheit erhoben werden, sind nachfolgend besonders kenntlich gemacht ("**je Einheit**").

Entsprechendes gilt für die Eigentümer untereinander, denen ggf. Sondernutzungsrechte gemeinsam zustehen.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus

a) Betriebskosten:

- Öffentliche Lasten und Abgaben, z. B. Kosten des TÜV, für die Straßenreinigung oder Entsorgung,
- Grundsteuern bis zum Zeitpunkt einer Einzelveranlagung,
- Versicherungsprämien,
- Schornsteinfegergebühren,
- Wassergeld und Kanalbenutzungsgebühren,
- Stromkosten für Gemeinschaftseigentum,
- Hausmeister- und Wartungskosten,
- Kosten der Gartenpflege einschließlich der Kosten für die Pflege der zur Sondernutzung überlassenen Gartenflächen,
- Hausreinigungskosten und Tiefgaragenreinigungskosten (je Einheit),
- Kosten der Beheizung und der Warmwasserversorgung etwaige Nutzungsentgelte für Kabel-TV-Empfang (je Einheit),
- Kosten für Aufzugsanlagen,
- alle übrigen Kosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen oder durch sie entstehen.

b) Verwaltungskosten (je Einheit).

c) Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Auf § 6 Ziffer 2 wird verwiesen.

- (2) Soweit Kosten verbrauchsabhängig ermittelt werden können, sind diese pro Einheit entsprechend zu tragen. Die Berechnung der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten erfolgt durch wärmemengen- bzw. Wasserzähler. Zu den Heizkosten wird bestimmt, dass 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und 30 % nach dem Verhältnis der anrechenbaren Wohnflächen verteilt werden.
- (3) Der Verwalter setzt die Höhe der monatlichen Vorschüsse auf die Bewirtschaftungskosten, die nicht von einem Dritten (z. B. Finanzamt, Versorger) direkt bei den Eigentümern eingeholt werden, für ein Wirtschaftsjahr vorbehaltlich einer erforderlichen Erhöhung im laufenden Wirtschaftsjahr fest. Ein sich bei der Abrechnung für ein Wirtschaftsjahr ergebender Überschuss kann als Vorschuss für das nächste Wirtschaftsjahr verrechnet werden. Über die Ansammlung einer Erhaltungsrücklage beschließt die Eigentümerversammlung.
- (4) Der Verteilungsmaßstab kann durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 WEG geändert werden.

- (5) Die Verwaltervergütung wird je Einheit erhoben, im Fall zusammengelegter Einheiten nur, sofern sie auch grundbuchlich vereinigt sind.
- (6) Die Untergemeinschaften tragen die Kosten und Lasten der ihnen zugeordneten Teile des Gemeinschaftseigentums ihres Bauwerkes so, als wenn sie eine eigene getrennte Wohnungseigentümergeinschaft bildeten. § 2 ist zu beachten. Die Kostenverteilung innerhalb der Untergemeinschaft erfolgt dementsprechend gemäß den Regelungen des vorstehenden Abs. 1 nach Miteigentumsanteilen oder je Einheit, wenn besonders geregelt.

Soweit Flächen oder Einrichtungen allen Untergemeinschaften dienen (vgl. § 2), sind solche Anlagen und ihre Kosten der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Verhältnis aller Miteigentumsanteile zugeordnet. Insoweit wird klargestellt, dass die Untergemeinschaft Tiefgarage zwar die gesamten Kosten betreffend den Tiefgaragenbetrieb, Be- und Entlüftungen und Stützmauern und Trasse der Zufahrt allein trägt, aber sich in keiner Weise an den Kosten für den oberirdischen Teil des Grundstücks (insbesondere Wege-, Grünflächen und Müllentsorgung) beteiligt. Dies gilt auch für Kosten, die sich aufgrund von Rechten und Pflichten aus der Nachbarschaftsvereinbarung ergeben, sofern diese nicht ausdrücklich der Untergemeinschaft Tiefgarage zugeordnet sind. In Zweifelsfällen hat der Verwalter das Recht, über die Kostenzuordnung abschließend und verbindlich für alle Eigentümer zu entscheiden.

Stehen einem Eigentümer 100% der Miteigentumsanteile einer Untergemeinschaft zu, so ist er dementsprechend berechtigt, die betreffende Untergemeinschaft hinsichtlich der ihr zugeordneten Teile des Gemeinschaftseigentums, des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wirtschaftlich autark zu führen, abzurechnen und zu verwalten. Er schuldet der Gemeinschaft insoweit keine Erstellung einer Jahresabrechnung oder eines Wirtschaftsplanes. Im Übrigen unterliegt er den Regelungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft und hat die sich aus dem übergeordneten Gesamtwirtschaftsplan ergebenden Kosten nach dem Verhältnis seiner Miteigentumsanteile zu tragen bzw. ist berechtigt, diese auf die Mieter entsprechend umzulegen (sofern umlagefähig). Er kann für seine Untergemeinschaft die Höhe der Erhaltungsrücklage nach eigenem Ermessen festlegen. Er verpflichtet sich der Eigentümergemeinschaft gegenüber zur laufenden Durchführung ordnungsgemäßer Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen von sämtlichen in dem seiner Untergemeinschaft zugewiesenen Gemeinschaftseigentum liegenden Gebäudeteilen. Kommt der Eigentümer seiner Instandhaltungspflicht trotz entsprechender Mahnung und Fristsetzung durch den Verwalter nicht nach, so hat der Verwalter seine Befugnisse aus § 6 insoweit auf Kosten dieses Eigentümers wahrzunehmen, sofern Rechte anderer Eigentümer betroffen sind (z.B. Wege- und Durchgangsrechte). Legt der Alleineigentümer einer Untergemeinschaft, der sein "Haus" selbst verwaltet, seine Einheiten nicht grundbuchlich zusammen, ist für jede seiner Einheiten nur eine verminderte Verwaltergebühr zu berechnen.

- (7) Im Übrigen wird auf die entsprechenden Regelungen in der Nachbarschaftsvereinbarung vom 25.11.2021 (UR Nr. 435/2021 des Notars Dr. Bertog, Hannover) in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

§ 12

Versicherungen, Wartungsverträge

- (1) Die Eigentümergemeinschaft hat durch den Verwalter folgende Versicherungen abzuschließen bzw. vom aufteilenden Eigentümer zu übernehmen und aufrecht zu erhalten:

- Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung,
- Gebäudeversicherung.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe. Der Abschluss weiterer Versicherungen für das Sondereigentum (z. B. Haftpflichtversicherung, Hausratsversicherung sowie Glasschadenversicherung) ist Sache des einzelnen Eigentümers.

- (2) Die Eigentümergemeinschaft hat durch den Verwalter Wartungsverträge für folgende Bereiche (*soweit vorhanden*) abzuschließen bzw. vom aufteilenden Eigentümer zu übernehmen und aufrecht zu erhalten:

- Aufzug (*Wartung und Lift-Alarm-Service*),
- Garagentore einschließlich Schlupftür, Steuerung und Ampelanlagen sowie alle weiteren Tore,
- Lüftungsanlagen (Wohnraumlüftung, Kellerlüftung, Spüllüftung inkl. Rauchschalter und RWA-Anlage),
- Heizung / Sanitärzentralen,
- Hebeanlagen,
- CO²-Warnanlage und Rauchmelder,
- Sicherheitsbeleuchtung,
- Dach,
- Tiefgaragenbeschichtung,
- kraftbetätigte Türen,
- Nutzungs-/Betriebsservicevertrag für die „e-Mobilität“ zwischen den Nutzern der Tiefgaragenstellplätze und dem jeweiligen Betreiber.

Soweit verkehrsüblich (z. B. bei Wartungsverträgen für Aufzüge) können diese auch mit einer festen Laufzeit von mehr als zwei Jahren abgeschlossen werden. Empfohlen wird der Abschluss der Wartungsverträge mit der jeweils ausführenden Firma.

- (3) Die Eigentümergemeinschaft hat durch den Verwalter u.a. folgende Verträge vom aufteilenden Eigentümer zu übernehmen:

- Gas, Strom und Wasser (z.B. Contracting),
- Medienversorgung (Telefon, TV, Internet, etc.) einschließlich Netzzusammenschluss, Bau und Betrieb von Empfangsanlagen,
- Zähler für Strom, Wärme, Wasser, etc. inkl. Abrechnungsservice,
- Rauchwarnmelder,
- Schneeräumung.

§ 13

Eigentümerversammlung

- (1) Beschlüsse der Eigentümer nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung einschließlich der Beschlüsse, die nur eine Untergemeinschaft betreffen, werden in der Eigentümerversammlung gefasst.
- (2) Der Verwalter hat einmal im Jahr eine ordentliche Eigentümerversammlung aller Eigentümer in Textform (z.B. per Brief, E-Mail, Fax, SMS) unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Im Rahmen dieser ordentlichen Eigentümerversammlung kommen dementsprechend auch die einzelnen Untergemeinschaften zusammen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn Inhaber von mindestens 1/4 der Miteigentumsanteile die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift oder Kontaktmöglichkeit der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift oder Kontaktmöglichkeit anzuzeigen.

Eine Teilnahme an der Versammlung im Wege elektronischer Kommunikation ist zulässig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die hierfür notwendigen technischen Voraussetzungen unter Beachtung des Datenschutzes zu schaffen.

- (3) Jede Sondereigentumseinheit (Wohnungs- wie Teileigentum) gewährt dem jeweiligen Eigentümer eine Stimme. Stimmenthaltungen werden nicht wie Neinstimmen bewertet, sondern bleiben unberücksichtigt. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. (1) BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde nachzuweisen.

Die Regelungen dieses Paragraphen gelten entsprechend für die Beschlüsse der Untergemeinschaften, wobei bei Angelegenheiten die nur eine Untergemeinschaft betreffen, lediglich deren Eigentümer stimmberechtigt sind und es für die Mehrheiten nur auf die Stimmen der betreffenden Untergemeinschaft ankommt. Im Zweifel, insbesondere bei Abgrenzungsschwierigkeiten, entscheidet jedoch die Wohnungseigentümersgemeinschaft insgesamt.

- (4) Die Eigentümerversammlung ist bei ordnungsgemäßer Ladung immer beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Stimmen vertreten sind.
- (5) Zu Beginn der Eigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter zu erstellen und von dem Sitzungsvorsitzenden sowie einem Eigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzendem oder einem Beisitzer als dessen Stellvertreter zu unterschreiben.

- (6) Jedem Eigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist - *abweichend von § 25 Abs. (3) WEG* - durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende vom Eigentümer handschriftlich unterzeichnete Erklärung nachzuweisen. Die Erklärung kann auch als pdf.-Dokument oder Fax vorgelegt werden.
- (7) Die Eigentümergemeinschaft entscheidet mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht das Gesetz zwingend oder diese Gemeinschaftsordnung eine andere Mehrheit vorsieht.

Soweit nur bestimmte Eigentümer (z. B. einer Untergemeinschaft) kostentragungspflichtig sind, sind auch nur deren Stimmen bei der Abstimmung über die betreffende Maßnahme zu berücksichtigen.

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

- (8) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für Beschlüsse über Angelegenheiten, die nur eine Untergemeinschaft betreffen. Hierbei sind lediglich deren Eigentümer stimmberechtigt und es kommt für die Mehrheiten nur auf die Stimmen der betreffenden Untergemeinschaft an.

§ 14

Wirtschaftsplan, Hausgeld

- (1) Der Verwalter hat einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der insbesondere die Vorschüsse zur Kostentragung und Zahlungen in Rücklagen enthält und der von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen ist. Bis zur ersten Eigentümerversammlung ist der vom Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan auch ohne Beschlussfassung verbindlich. Sofern aufgrund der Witterung oder der Preisentwicklung Erhöhungen der monatlichen Vorschüsse für Kosten nach § 11 Abs. (1) erforderlich werden, kann der Verwalter diese abweichend vom bestehenden Wirtschaftsplan allein festsetzen.

Der Verwalter hat zudem für jede Untergemeinschaft ein eigenes Sonderkonto im Sinne des nachstehenden Abs. (7) zu führen, auf dem eine Erhaltungsrücklage der Untergemeinschaft anzulegen ist, deren Beiträge die Untergemeinschaft durch Beschluss festsetzt. Soweit solche Sonderkonten geführt werden, scheidet ein Sonderkonto für die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft für identische Instandsetzungs- und Instandhaltungssachverhalte aus.

- (2) Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Rumpfwirtschaftsjahr beginnt mit dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft.

- (3) Die Eigentümer haben monatlich im Voraus am 1. eines jeden Monats das Hausgeld auf das Konto der Gemeinschaft zu zahlen.

Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft mit gesetzlichem Zinssatz jährlich zu verzinsen. Die Eigentümer sollen dem Verwalter eine Einziehungsermächtigung (SEPA-Lastschriftverfahren) erteilen.

- (4) Das monatliche Hausgeld hat der Verwalter aufgrund seines das Wirtschaftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes festzustellen. Über den Wirtschaftsplan beschließt die Eigentümerversammlung, vgl. Abs. (1). Er bleibt solange verbindlich, wie nicht der Verwalter für ein neues Wirtschaftsjahr einen abweichenden Plan zur Beschlussfassung vorgelegt hat.

Das Hausgeld wird rechnerisch für jede Untergemeinschaft gesondert verwaltet.

- (5) Der Verwalter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die auf dem Objekt lastende Grundsteuer an das Finanzamt abzuführen, wobei der Verwalter die Stellung eines Zustellungsbevollmächtigten hat.
- (6) Der Verwalter hat über jedes Wirtschaftsjahr innerhalb des folgenden Wirtschaftsjahres abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Salden sind von den Eigentümern auszugleichen. Steuerrechtliche Gesichtspunkte (Umsatzsteuerausweis, usw.) braucht der Verwalter nicht zu berücksichtigen.
- (7) Auf einem Sonderkonto der Eigentümer, über das dem Verwalter hiermit die alleinige Verfügung eingeräumt wird, ist eine Erhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe die Gemeinschaft durch Beschluss festsetzt. Für die Untergemeinschaften gilt Abs. (1) Unterabs. (2).
- (8) Die Eigentümer dürfen gegenüber dem Hausgeld, der Verwaltervergütung und Kostenforderungen gem. § 11 Abs. (1) nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.
- (9) Der Verwalter ist berechtigt, rückständiges Hausgeld im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich geltend zu machen und die Zwangsvollstreckung zu betreiben.

§ 15

Ladungen und Erklärungen des Verwalters

- (1) Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekannten inländischen Anschrift zur Post aufgegeben worden sind. Die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung sind auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift zu vermerken.

- (2) Sofern sich ein Eigentümer länger als drei Monate ununterbrochen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland aufhält oder keinen ständigen Wohnsitz im Inland hat, hat er auf jederzeitiges Verlangen des Verwalters einen im Inland wohnhaften oder geschäftsansässigen Beauftragten schriftlich i. S. d. § 13 Abs. (6), ggf. in grundbuchtauglicher Form, zu bevollmächtigen, der berechtigt ist, für den Eigentümer Willenserklärungen und Zustellungen abzugeben und entgegenzunehmen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen. Die Vollmachtsurkunde ist bei dem Verwalter zu hinterlegen. Die Vollmacht muss auch für etwaige Erben wirken und den Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.

§ 16

Bestellung des Verwalters

- (1) Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt durch Beschluss des aufteilenden Eigentümers unverzüglich nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher auf die Dauer von drei Jahren mit Wirkung ab dem in dem Bestellungsbeschluss angegebenen Zeitpunkt.
- (2) Der Verwalter kann jederzeit mit einfacher Mehrheit abberufen werden (§ 26 Abs. (3) WEG).
- (3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag.
- (4) Die Wohnungseigentümergeinschaft wird durch den Verwalter gemäß § 9b Abs. (1) WEG gerichtlich und außergerichtlich vertreten. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen ist er auch berechtigt,
- Kontoführungsverträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über Einrichtung und Führung von Konten mit Kontokorrentrahmen (Überziehungsrahmen) zu schließen sowie
 - Darlehensverträge zur Abdeckung von Fehlbeträgen im Rahmen des laufenden Wirtschaftsjahres zu schließen,

ohne, dass er hierfür eines gesonderten Ermächtigungsbeschlusses bedarf.

- (5) Die Verwaltergebühr richtet sich nach dem Verwaltervertrag.

§ 17

Verwaltungsbeirat

- (1) Die Eigentümer können durch Beschluss einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG bestellen.

- (2) Der Vorsitzende des Beirates oder ein von ihm bestimmter Dritter kann jederzeit die Bücher, Belege, Abrechnungen, Bankauszüge oder sonstige Unterlagen des Verwalters in dessen Geschäftsräumen zu den üblichen Geschäftszeiten einsehen und prüfen, soweit sie die Verwaltung betreffen.
- (3) Wird ein Dritter mit der Einsicht oder Prüfung beauftragt, so ist der Verwaltungsbeirat verpflichtet, dem Verwalter einen schriftlichen Prüfungsbericht vorzulegen.

§ 18

Öffnungsklausel

- (1) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung oder Beschluss geändert werden. Solche Beschlüsse müssen im Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 3 WEG).
- (2) Ein solcher Beschluss bedarf einer Mehrheit von 3/4 aller Eigentümer, soweit nicht gesetzlich zwingend eine andere Mehrheit bestimmt ist. Er ist nur möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden, es sei denn, diese stimmen ausdrücklich zu. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Etwaige Sondernutzungsrechte können ohne Zustimmung des Berechtigten nicht verändert werden.
- (3) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen oder wirksamen Beschlüssen die erforderliche grundbuchtaugliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen.

Ohne dass dies zum verdinglichenden Teil der Gemeinschaftsordnung gehört, gilt: alle Eigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht ist im Außenverhältnis, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, unbeschränkt. Im Innenverhältnis darf von ihr jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn dem Notar die abändernde Vereinbarung oder der wirksame Beschluss vorgelegt wird.

- (4) Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Eigentümer eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.
- (5) Die Öffnungsklausel gestattet nicht, durch Eigentümerbeschlüsse Sondernutzungsrechte zu begründen oder zu ändern, einzuschränken oder aufzuheben. Insofern sind jedenfalls Vereinbarungen notwendig.

- (6) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann jede Untergemeinschaft Vereinbarungen treffen, die ausschließlich diese Untergemeinschaft betreffen. Diese kommen durch die Zustimmung der Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft zu Stande. Die vorstehenden Regelungen gelten für diese Vereinbarungen entsprechend.
- (7) Begründung einer Beschlusskompetenz für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit die einheitliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch eine von ihnen zu bestimmende Person oder durch ein von ihnen zu bestimmendes, aus mehreren Personen bestehendes Gremium beschließen. In diesem Zusammenhang können sie den Verwalter beauftragen und ermächtigen, namens und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft Sachverständige damit zu beauftragen, die technische Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums zu überprüfen und festzustellen.