



Verhandelt

zu Berlin, am 26. Mai 2021.

Vor dem unterzeichnenden **Notar**
DR. MARKUS FUHRMANN
Kurfürstendamm 224, 10719 Berlin

erschien heute:

Herr Philipp Patzschke,
geb. am 14.12.1969,
persönlich bekannt und geschäftsansässig
Am Bahnhof Grunewald 10, 14193 Berlin.

(Grundstücksvereinigung und Teilungserklärung gemäß § 8 WEG nebst
Gemeinschaftsordnung zum Grundstück Dorfstraße 12 in Rankwitz OT Warthe)

Vor Eintritt in die Beurkundung erläuterte der Notar dem Erschienenen das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG und fragte nach anwaltlicher Vorbefassung im Sinne dieser Norm. Die Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärte vorab, hier nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Candor Consulting GmbH

mit Sitz in Berlin

(Am Bahnhof Grunewald 10, 14193 Berlin)

unter Bezugnahme auf die Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 188741 B.

Die Candor Consulting GmbH handelt wiederum als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der

Dorf 12 GmbH & Co. KG

mit Sitz in Berlin

(Am Bahnhof Grunewald 10, 14193 Berlin)

unter Bezugnahme auf die Eintragungen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 56987 B.

Der Notar hat am 27.05.2021 im automatisierten Abrufverfahren die Grundbücher und die Markentabellen des Amtsgerichts Greifswald von Rankwitz Blatt 200 und Blatt 712 eingesehen. Die Markentabellen enthielten keine Anträge, der Grundbuchinhalt wurde erörtert.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, bat um Beurkundung der nachstehenden

**Grundstücksvereinigung und Teilungserklärung
gemäß 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung**

und erklärten hierzu Folgendes:

I.

Vereinigung

Die **Dorf 12 GmbH & Co. KG** ist die alleinige Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

- a) lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gemarkung Warthe Flur 1 Flurstück 398/1

- Gebäude und Freifläche Dorfstraße 12 zu 2.197 m²
 und
 lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
 Gemarkung Warthe Flur 1 Flurstück 399/1
 Gebäude und Freifläche Dorfstraße 12 zu 1.061 m²,
 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Greifswald von Rankwitz Blatt 200,
- b) lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
 Gemarkung Warthe, Flur 1 Flurstück 399/2
 Landwirtschaftsfläche Dorfstraße zu 2.238 m²
 und
 lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
 Gemarkung Warthe, Flur 1, Flurstück 398/2
 Landwirtschaftsfläche Dorfstraße zu 3.792 m²,
 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Greifswald von Rankwitz Blatt 712.

Beide Grundstücke sind frei von Belastungen in Abt. II und in Abt. III wie folgt belastet:

Grundstück lit. a)

lfd. Nr. 4 Grundschild ohne Brief über 1.103.000,00 € für die Sparkasse Vorpommern, Greifswald – Amtsgericht Stralsund, HRA 1291-, 18 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO, gemäß Bewilligung vom 20.04.2020 (UR-Nr. JB 188/2020 des Notars Jens Bock in Berlin), eingetragen am 21.04.2020.

Gesamthaft: Rankwitz 200 und Rankwitz 712

Grundstück lit. b)

lfd. Nr. 2 Grundschild ohne Brief über 1.103.000,00 € für die Sparkasse Vorpommern, Greifswald – Amtsgericht Stralsund, HRA 1291-, 18 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO, gemäß Bewilligung vom 20.04.2020 (UR-Nr. JB 188/2020 des Notars Jens Bock in Berlin), eingetragen am 21.04.2020.

Gesamthaft: Rankwitz 200 und Rankwitz 712

Beide Grundstücke grenzen aneinander.

Zum Zwecke der anschließenden Teilung nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes werden beide Grundstücke **vereinigt**.

Die Eigentümer **bewilligen** und **beantragen** die Vereinigung beider vorgenannter Grundstücke. Die vereinigten Grundstücke werden nachfolgend nur - **das Grundstück** - genannt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Mehrhausanlage, bestehend aus fünf eigenständigen Häusern, in denen sich insgesamt 14 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit befinden.

In Haus 1 befinden sich die Wohnungen 1/1 bis 1/3, in Haus 2 die Wohnungen 2/1 und 2/2, in Haus 3 die Wohnungen 3/1 bis 3/3, in Haus 4 die Wohnungen 4/1 bis 4/3 und in Haus 5 die Wohnungen 5/2 bis 5/4 sowie die nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit 5/1.

Ferner befinden sich auf dem Grundstück ein kleines Nebengebäude (Lager und Sauna) sowie 20 Pkw-Stellplätze, von denen 4 (SP 1 bis SP 4) Doppelparkplätze sind.

II. Aufteilung

Die Eigentümerin teilt hiermit das vorstehend bezeichnete Grundstück gemäß § 8 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.10.2020 (Aktenzeichen: 03817-20-29) nebst Lageplan, Aufteilungsplänen, Grundrissen und Ansichten, jeweils versehen mit Prüfvermerk und Dienstsiegel wird Bezug genommen.

Die Unterlagen lagen während der Beurkundung zur Durchsicht vor. Der Notar wird beauftragt, mit dem Antrag auf Teilung die Urschrift der oben genannten Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Lageplan, Aufteilungsplänen, Grundrissen und Ansichten dem Grundbuchamt einzureichen.

Im Einzelnen geschieht die Aufteilung wie folgt:

Nr. der Sondereigentumseinheit	Lage	Miteigentumsanteil .../10.000stel
1/1	Haus 1, EG, DG	825
1/2	Haus 1, EG, DG	427
1/3	Haus 1, EG, DG	417
2/1	Haus 2, EG, DG	825
2/2	Haus 2, EG, DG	825
3/1	Haus 3, EG, DG	417
3/2	Haus 3, EG, DG	427
3/3	Haus 3, EG, DG	824
4/1	Haus 4, EG, 1. OG	824

4/2	Haus 4, EG, 1. OG	824
4/3	Haus 4, EG, 1. OG	824
5/1	Haus 5, EG	884
5/2	Haus 5, 1. OG	327
5/3	Haus 5, 1. OG	546
5/4	Haus 5, DG	784

Für die Lage und das Ausmaß des Sondereigentums ist im Zweifel der in Abschnitt II. erwähnte Aufteilungsplan maßgebend.

III.

Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander sind neben den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes mit Vorrang vor diesen die folgenden gemäß § 10 Abs. 2 WEG getroffenen Regelungen (Gemeinschaftsordnung) maßgebend.

§ 1

Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum (§ 1 Absatz 2 WEG) ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum (§ 1 Absatz 3 WEG) ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümern die Rede ist, gilt, außer im Falle einer abweichenden Bestimmung, die Regelung für das Teileigentum oder die Teileigentümer entsprechend.
4. Soweit Sondernutzungsrechte begründet werden, bestehen sie in dem Recht des begünstigten Miteigentümers auf alleinige bzw. - soweit gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht begründet wird - der begünstigten Miteigentümer auf gemeinsame die übrigen Miteigentümer ausschließende Benutzung der betreffenden dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen bzw. Räume und Anlagen im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs. Die Sondernutzungsrechte sind dinglicher Inhalt gemäß § 10 Abs. 3 WEG des Sondereigentums, dem sie zugeordnet sind, und sind als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

§ 2**Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums**

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht Sondereigentum sind oder im Eigentum eines Dritten stehen, und zwar auch insoweit, als sie dinglichen Sondernutzungsrechten unterliegen.
2. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu der Raumeinheit gehörenden Räume und zwar jeweils einschließlich der 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. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- und Teileigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere (soweit vorhanden):
 - a) der Fußbodenbelag einschließlich eines etwa vorhandenen Estrichs und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nicht tragenden Zwischenwände,
 - c) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - d) der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
 - e) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC und sonstige sanitäre Einrichtungsgegenstände und Einbauschränke, soweit diese nicht wesentliche Bestandteile i.S. der §§ 93 bis 95 BGB sind,
 - f) Zapfhähne, Armaturen und Ausgüsse,
 - g) die Bewässerungsleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Hauptleitung (Steigleitung) an,
 - h) Entwässerungsleitungen von der Abzweigung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Hauptleitung (Falleitung) an,
 - i) die Versorgungsleitungen für Strom und gegebenenfalls Gas von der Abzweigung ab Zähler, Steckdosen und Schalter, Klingel- und Sprechanlagen innerhalb der

Raumeinheit sowie Antennenleitungen von der Abzweigung von der gemeinsamen Hauptleitung an hinsichtlich der Steckdosen für den Anschluss von Fernseh- und Rundfunkgeräten an das gemeinsame Empfangsnetz,

- j) Heizkörper (einschließlich der Heizschlingen der Fußbodenheizung) und die Zu- und Ableitungsrohre der zentralen Sammelheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsamen Vor- und Rücklaufleitungen einschließlich der Regel- und Absperrventile,
- k) alle Bestandteile und Einrichtungen von Balkonen/Dach-Terrassen (auch Pergolen), die nicht gemäß Ziffer (3) Buchstabe e) zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören,
- l) etwa vorhandene Innen-Rollläden, Innen-Markisen und innenliegende Sonnenschutzeinrichtungen, Kücheneinrichtungen und Warmwasserbereitungsgeräte, soweit diese wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

Sofern es zu den in vorstehend lit. g) bis j) aufgeführten Versorgungsleitungen innerhalb des jeweiligen Sondereigentums Absperrmöglichkeiten gibt, stellen die Leitungen bzw. Anlagen bis zur ersten Absperrmöglichkeit Gemeinschaftseigentum dar.

3. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören alle nicht nach vorstehender Ziffer 2. lit. a) bis l) gehörenden Gegenstände, insbesondere alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen (auch soweit hierzu Sondernutzungsrechte begründet sind). Hiernach gehören zum Gemeinschaftseigentum insbesondere:
 - a) Grund und Boden,
 - b) Umfassungsmauern, tragende Zwischenwände und Wohnungstrennwände, Fundamente, Dächer,
 - c) Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, auch wenn sie Sondernutzungsrechten unterliegen,
 - d) besondere technische Einrichtungen, wie Fahrstuhl-anlage, Heizanlage, Wasserver- und -entsorgungsanlagen, Stromversorgungsanlagen, Entlüftungseinrichtungen, Fernsehkabelanlage, Messeinrichtungen für Verbrauchserfassung,
 - e) alle konstruktiven Teile von Balkonen, Dachterrassen und Loggien, die Dichtung des Bodens und die vorhandenen Entwässerungsleitungen und Abschlussgeländer, nicht jedoch die oberste Belagsschicht der Balkone, Dachterrassen und Loggien,

- f) die Außenfenster und Wohnungseingangstüren, Hauseingangstür jeweils einschließlich Verglasung, Schlössern und Beschlägen,
- g) die Treppenaufgänge,
- h) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen einschließlich der Instandhaltungsrücklagen,
- i) der Gastank,
- j) die biologische Brauchwasseranlage,
- k) das Wirtschaftsgebäude mit Sauna, Wäscheraum, Werkstatt und Fahrradschuppen.

§ 3

Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

Sofern nachstehend von "Wohnungseigentum" oder "Wohnungseigentümern" die Rede ist, gelten die entsprechenden Bestimmungen sinngemäß und entsprechend auch für das Teileigentum bzw. den Teileigentümer. Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander sind neben den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes mit Vorrang vor diesen die folgenden gemäß § 10 Absatz 2 WEG getroffenen Regelungen maßgebend.

§ 4

Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen in den jeweiligen Gebäuden sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen und Nebengebäude.

Die im Nebengebäude befindliche Werkstatt darf nur von den Eigentümern genutzt werden. Mieter einzelner Einheiten sind von der Nutzung ausgeschlossen.

2. Die Wohnungseigentümer können hierbei den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln; bis zur Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung kann der Verwalter eine entsprechende Benutzungsordnung mit verbindlicher Wirkung für sämtliche Wohnungseigentümer aufstellen.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen und die von den im Sondereigentum befindlichen Räumen zugänglichen Entwässerungsleitungen von Balkonen/Dachterrassen und Loggien - soweit vorhanden - auf eige-

ne Kosten pfleglich zu behandeln, zu reinigen und insbesondere die Abflusssiebe stets sauber zu halten. Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussrohre vor dem allgemeinen Fallrohr sind von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, und zwar unabhängig davon, ob ein Verschulden vorliegt.

4. Jeder Wohnungseigentümer kann die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen.
5. Für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des WEG.
6. Auf den Dächern der Gebäude können im Gemeinschaftseigentum stehende Satellitenantennenanlagen zur gemeinschaftlichen Versorgung der Raumeinheiten mit den entsprechenden Radio/Fernsehsignalen installiert werden.

§ 5

Gebrauch des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und - soweit vorhanden - der seinem alleinigen dinglichen Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume/Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er darf seine dem Sondereigentum und die seinem dinglichen Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände mit der Maßgabe ungehindert nutzen, dass er dadurch die Rechte der anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt und nichts unternimmt, was den Bestand, die Sicherheit, die Zweckbestimmung und das architektonische und ästhetische Gesamtbild der Gebäude sowie des gesamten Ensembles beeinträchtigen könnte.
2. Balkon-, Loggien und Dachterrassenverkleidungen u. a. dürfen wegen der Einheitlichkeit des Gesamtbildes der Wohnungseigentumsanlage nur im Einvernehmen mit dem Verwalter auf der Grundlage einer architektonischen Gesamtkonzeption vorgenommen werden. Werden derartige Verkleidungen bereits bei Bauerrichtung angebracht, so sind diese beizubehalten. Sie sind zugleich Vorgabe für künftige (neue) Verkleidungen.
3. Die Wohnzwecken dienenden Räume dürfen zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt werden, wenn die Ausübung des Gewerbes oder der freiberuflichen Tätigkeit nicht zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner (etwa durch den Personal- und/oder Kundenverkehr) führt, wenn sie den Charakter der Wohnungseigentumsanlage nicht beeinträchtigt und keine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Anbringung von Hinweisschildern ist in Abstimmung mit dem Verwalter (ggf. auch im Rahmen einer Sammelschildanlage) gestattet.

4. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die ihm gehörende Eigentumswohnung – auch als Ferienwohnung - zu vermieten oder sonstige entsprechende Nutzungsverträge abzuschließen und Dritten zur Benutzung zu überlassen, soweit sich dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung hält.
5. Für die Instandhaltung und Instandsetzung der im Sondereigentum befindlichen Gebäudeteile und Räume gilt die in § 11 (Wohngeld) getroffene Regelung.
6. Satellitenantennenanlagen sowie andere Antennen bzw. Empfangsanlagen jeder Art dürfen nicht errichtet werden. Der Verwalter kann in Ausnahmefällen die Errichtung gestatten, wenn auf andere Weise ein Empfang nicht möglich ist und der äußere Eindruck des Hauses nicht beeinträchtigt wird. Die derzeit bestehende Satelliten-Internet-Anlage auf dem Haus 2 sowie die Satelliten-TV-Anlage rechts neben Haus 5 können weiter betrieben werden, bis das beantragte Glasfaserkabel verlegt ist. Ihre Entfernung erfolgt zu gegebener Zeit auf Kosten der Gemeinschaft.
7. Der Eigentümer der Einheit 5/1 ist berechtigt, in seiner Einheit ein Gastronomiegewerbe zu betreiben oder dort eine Arztpraxis oder Büros zu unterhalten bzw. die Einheit für derartige Zwecke zu vermieten. Er kann die Einheit ferner in eine Wohnung oder Ferienwohnung umbauen lassen. Hierfür bedarf es nicht der Zustimmung der übrigen Teil- und Wohnungseigentümer.

§ 6

landwirtschaftliche Nutzfläche

Die angrenzenden Flurstücke 398/2 und 399/2 können landwirtschaftlich genutzt werden. Bei Bedarf wird der teilende Eigentümer auf Anfrage insgesamt bis zu 15 landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer Größe von jeweils ca. 100 m² abteilen und den jeweiligen Sondereigentümern zur ausschließlichen Nutzung zuweisen.

Jeder Eigentümer hat Anspruch auf Zuweisung einer dieser Flächen zur ausschließlichen Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem jeweiligen Berechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.

§ 7

Einzelne Sondernutzungsrechte

1. Terrassen/Gartenflächen an den Häusern 1 bis 4
Mit Ausnahme der Einheiten 5/2, 5/3 und 5/4 liegen alle Einheiten auch im Erdgeschoss. Deren Eigentümern steht jeweils das alleinige Sondernutzungsrecht an den in der **Anlage „SNR Terrassen-/Gartenfläche“** farblich gekennzeichneten Flächen wie folgt zu:

a) Wohnung 1/1	orange markierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 1/1,
b) Wohnung 1/2	grün markierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 1/2,
c) Wohnung 1/3	blau markierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 1/3,
d) Wohnung 2/1	gelb markierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 2/1,
e) Wohnung 2/2	rosa markierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 2/2,
f) Wohnung 3/1	orange schraffierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 3/1,
g) Wohnung 3/2	grün schraffierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 3/2,
h) Wohnung 3/3	blau schraffierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 3/3,
i) Wohnung 4/1	gelb schraffierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 4/1,
j) Wohnung 4/2	zwei rosa schraffierte Terrassen-/Gartenflächen, bezeichnet mit SNR 4/2,
k) Wohnung 4/3	rot schraffierte Terrassen-/Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 4/3.

Die Sondernutzungsberechtigten können die Terrassen-/Gartenfläche nach ihren Wünschen nutzen und gestalten. Alle Maßnahmen, auch Bepflanzungen, müssen sich aber in ein ordentliches Erscheinungsbild einfügen. Zur Abgrenzung der Sondernutzungsflächen dürfen nur lebende Hecken gepflanzt werden. Hierfür ist in jedem Fall die Zustimmung des Verwalters einzuholen. Gartenhäuschen dürfen nicht aufgestellt werden. Dauerhafte Bepflanzungen sind mit dem Verwalter abzustimmen. Die Sondernutzungsberechtigten haben ihre Terrassen sowie die Sondernutzungsrechtsflächen um die Terrassen herum stets in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Die Berechtigten der Sondernutzungseinheit 5/1 haben den Zugang zu der auf ihrer Sondernutzungsrechtsfläche gelegenen Satelliten-TV-Anlage zu dulden, soweit dies für Wartungs- und/oder Reparaturarbeiten an der Anlage notwendig ist.

Die Kosten der Instandsetzung und Erneuerung dieser Flächen hat jeder Sondernutzungsberechtigte allein zu tragen. Die Kosten der Pflege und Erhaltung dieser Flächen trägt die WEG. Zur Erhaltung zählen Arbeiten wie: Rasenmähen, Hecken- und Baumschnitt, Entfernen abgestorbener Pflanzenteile sowie Laub harken. Soweit einzelne Eigentümer sich für eine andere als die angestammte Bepflanzung entscheiden, so hat er für deren Anschaffung und Pflege selbst aufzukommen.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der vor

seiner Einheit liegenden Terrassenfläche, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.

Der von der WEG beauftragte Gärtner hat Zutritt zu allen Sondernutzungsflächen, um die anfallenden Arbeiten (Rasenmähen, Hecken- und Baumschnitt, Entfernen abgestorbener Pflanzenteile sowie Laub harken gießen/sprengen) durchzuführen.

2. Stellplätze

An den in der **Anlage „SNR Stellplätze“** eingezeichneten Pkw-Stellplätzen, bezeichnet mit „SP 1“ bis „SP 15“, bestehen Sondernutzungsrechte. Bei den Stellplätzen 1 bis 4 handelt es sich jeweils um Doppelstellplätze.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Recht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Der WEG obliegt die Unterhalts- und Instandsetzungspflicht.

Der teilende Eigentümer hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Aufschiebend bedingt mit dieser Zuweisung erfolgt der Ausschluss der Nutzung durch die übrigen Miteigentümer. Das Zuweisungsrecht endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung allein berechnete Sondereigentümer bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

3. Der Eigentümer hat die Grundbucheintragung samt Vermerk im Bestandsverzeichnis zu bewirken. Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechtes zu einer Eigentumswohnung bzw. gewerblichen Einheit geschieht durch einen dahin gerichteten Eintragungsantrag des Eigentümers.
4. Für gemeinschaftliches Eigentum, das einem Sondernutzungsrecht eines Teil- oder Wohnungseigentümers unterliegt, steht diesem auch das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht zu.

§ 8

Bauliche Änderungen

1. Neben- und übereinander liegende Raumeinheiten, die demselben Eigentümer gehören, dürfen von dem betreffenden Eigentümer ohne Zustimmung des Verwalters und der übrigen Wohnungseigentümer durch Wand- und Deckendurchbrüche, auch wenn die betreffende Wand/Decke im Gemeinschaftseigentum steht, verbunden (und auch wieder getrennt) werden, sofern hierzu die bauaufsichtliche Genehmigung vorliegt. Ebenso können Wohnungseingangstüren im Falle der Zusammenlegung von Wohnungen verschlos-

sen werden, ohne dass es einer Verwalterzustimmung bedarf, wenn keine bauaufsichtsrechtlichen Belange dem entgegenstehen. Die Vornahme dieser Maßnahmen ist dem Verwalter mit einer Frist von zwei Monaten vor Beginn der Maßnahmen unter Vorlage der Baugenehmigung und der statischen Berechnungen schriftlich anzuzeigen. Bei diesen Maßnahmen hat der betreffende Eigentümer alle bautechnischen Regeln und die statischen Erfordernisse zu beachten. Die Vornahme dieser Maßnahmen hat keine Auswirkung auf den Abrechnungsschlüssel für das Wohngeld.

2. Bauliche Änderungen der im Sondereigentum befindlichen Räume und Gebäudeteile – mit Ausnahme der in Ziff. 1. genannten Zusammenlegung von Einheiten - sind ohne Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer zulässig, soweit sich diese Änderungen ausschließlich auf die innere Aufteilung, Gestaltung oder Ausstattung der im Sondereigentum befindlichen Räume und Gebäudeteile beziehen. Soweit Änderungen der im Sondereigentum befindlichen Räume oder Gebäudeteile nach außen sichtbar werden, ist hierfür ein Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes erforderlich.
3. Terrassen/Wintergarten sowie Balkone Haus 5
 - a) Der Eigentümer der Einheit 5/1 ist berechtigt, auf den in der **Anlage „SNR Haus 5“** farblich orange markierten, mit „SNR 5/1“ bezeichneten Flächen Terrassen und/oder einen Wintergarten zu errichten.
 - b) Die Eigentümer der Einheiten 5/2, 5/3 und 5/4 können, soweit baurechtlich zulässig, nach vorheriger Information an die Eigentümerversammlung Balkone bzw. Terrassen errichten. Die Miteigentumsanteile verändern sich durch derartige Baumaßnahmen nicht.
 - c) Durch die entsprechenden baulichen Maßnahmen dürfen die Standsicherheit und Belange des Schall- und Wärmeschutzes hinsichtlich des übrigen Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch Fachgutachten nachzuweisen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nachweislich nur durch Fachbetriebe nach den Regeln der Baukunst vorgenommen werden; auch dies ist dem Verwalter nachzuweisen.
 - d) Der teilende Eigentümer bzw. jeder seiner Rechtsnachfolger ist verpflichtet, der Eigentümerversammlung vor Beginn oben genannter Baumaßnahmen die Planunterlagen vorzulegen und mit einer Vorlauffrist von mindestens zwei Monaten den Baubeginn anzuzeigen. Alternativ kann eine solche Maßnahme auch auf einer ordentlichen Eigentümerversammlung vorgestellt werden.
 - e) Alle mit den in lit. a) und b) genannten baulichen Maßnahmen verbundenen Kosten sowie durch diese Eingriffe am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer-

gemeinschaft evtl. später entstehenden Folgekosten trägt der jeweilige Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit allein.

- f) Ist von mehreren Baukörpern – also jedes der fünf Häuser für sich isoliert gesehen – nur einer betroffen, sind grundsätzlich nur die Wohnungseigentümer stimmberechtigt, deren Sondereigentum sich in diesem Baukörper befindet, die übrigen Wohnungseigentümer sind nicht stimmberechtigt.
4. Die Eigentümer der einzelnen Häuser sind in der Ausstattung und inneren Gestaltung ihres Hauses frei von den Eigentümern der übrigen Häuser. Über Instandhaltung und Modernisierung entscheiden die Eigentümer der einzelnen Häuser für sich und finanzieren diese Maßnahmen auch unter Aufteilung der Kosten auf die jeweilige Hausgemeinschaft im Verhältnis ihrer Sondereigentumsflächen zueinander. Die Außengestaltung, insbesondere die Farbgestaltung der Häuser, muss sich jedoch in das Gesamtbild der Eigentumsanlage einfügen und ist daher vor ihrer Ausführung mit dem Verwalter abzustimmen. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet die Eigentümerversammlung aller Sondereigentumseinheiten.

§ 9

Kosten- und Lastentragung

1. Kosten des Sondereigentums trägt immer der jeweilige Sondereigentümer.
2. Soweit diese Gemeinschaftsordnung insbesondere nachstehend nichts anderes anordnet und auch kein speziellerer Beschluss nach § 21 Abs. 3 WEG anderes bestimmt, richtet sich die Verteilung der Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die der Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs grundsätzlich nach § 16 Abs. 2 WEG (Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander). Die Häuser werden hierbei jeweils getrennt betrachtet und anfallende Kosten auf die jeweiligen Eigentümer der Häuser im Verhältnis der in ihrem Eigentum stehenden Grundfläche verteilt.
3. Der Gastank sowie die Zuleitungen zu den einzelnen Häusern stehen im Gemeinschaftseigentum. Kosten der Instandhaltung, -setzung, Reparatur oder Modernisierung werden auf die gesamte Eigentümergemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt.
4. Die Kosten des Betriebes der Heizungsanlagen sowie der Warmwasserversorgung sowie alle sonstigen der Heizkostenverordnung unterfallenden Kosten werden im Verhältnis 30 v.H. nach der beheizten Fläche und 70 v.H. nach dem zu ermittelnden Verbrauch auf die Wohnungseigentümer der einzelnen Häuser umgelegt. Für die Ermittlung des Verbrauchs gilt die Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Das Recht aus § 16 Abs. 2 WEG auf Änderung dieser Kostenverteilung für etwaiges