



Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 27. August 2026

**Vor dem unterzeichneten Rechtsanwalt
[REDACTED]
als amtlich bestellter Vertreter des Notars**

**[REDACTED]
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main**

erschien heute:

[REDACTED]

geschäftsansässig: Untermainkai 83, 60329 Frankfurt am Main
ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis

handelnd nicht für sich selbst, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH mit dem Sitz in Frankfurt am Main
HR-Nr. 92385, Registergericht: Frankfurt am Main
Geschäftsanschrift: Untermainkai 83, 60329 Frankfurt am Main

Zum Nachweis der Vertretungsbefugnisse wird auf die Eintragungen im o.g.
Handelsregister Bezug genommen.

- nachstehend " **Eigentümer** " genannt –

Auf Frage des Notarvertreters (nachfolgend nur „Notar“ genannt) bestätigte der Erschienene zunächst, dass weder der Notar noch die Personen, mit denen er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der Angelegenheit, auf die sich die nachfolgende Beurkundung bezieht, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig waren oder sind.

Der Erschienene erteilt dem Notar seine Zustimmung zur Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten. Der Notar erläuterte dem Erschienenen die Behandlung seiner Daten nach den Vorschriften der DSGVO und sonstigen datenschutzrechtlichen Vorschriften.

Der Erschienene erklärte sodann:

I. Grundbuchstand

1. Die Firma **DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH** wird Eigentümer des im Grundbuch von Offenbach des Amtsgerichts Offenbach am Main unter **Blatt 8237** eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr. 1

Gemarkung Offenbach

Flur 6 Flurstück 208

Gebäude- und Freifläche
Berliner Straße 244

474 m²

2.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 13 in sich geschlossenen Wohneinheiten (Wohnungseigentum) sowie nicht zu Wohnzwecken dienende Räume und Flächen im Außenbereich.

Lage und Umfang des Grundstücks sowie die Lage der Gebäude ergeben sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten **Lageplan**.

II. Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in 1.000 Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit den Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an in sich abgeschlossenen Wohnungen (Wohnungseigentum) bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen/Flächen verbunden ist.

Die Aufteilung geschieht nach Maßgabe der dieser Niederschrift als **Anlage 1** beigefügten Teilungsverzeichnis in insgesamt 13 Wohnungseigentumseinheiten.

Die im Sondereigentum stehenden Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Ihre Lage ergibt sich aus den der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsicht der Stadt Offenbach am Main - Aktenzeichen 3/244_02083-26 vom 28.07.2026 beigefügten Plänen, auf die hiermit verwiesen wird. Eine Kopie dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Plänen ist dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügt.

Die vorstehend näher bezeichnete Abgeschlossenheitsbescheinigung lag in Form einer mit dem Dienstsiegel der Behörde versehenen Ausfertigung vor. Auf Vorlesen des Textteils wurde verzichtet.

III. Sondernutzungsrechte

Die in der als Anlage 3 beigefügten Gemeinschaftsordnung geregelten Sondernutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Untergemeinschaften werden hiermit bewilligt.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die in der Gemeinschaftsordnung geregelten Sondernutzungsrechte als Inhalt der jeweiligen Wohnungseigentumsrechte im Grundbuch einzutragen und bei den hiervon begünstigten Wohnungseigentumseinheiten zu vermerken.

IV. Gemeinschaftsordnung

Im Übrigen bestimme ich die Gemeinschaftsordnung, die dieser Niederschrift als **Anlage 3** beigefügt ist.

V. Grundbuchanträge

Gegenüber dem Grundbuchamt bewillige und beantrage ich:

1. Die vorstehende Teilung des Grundstücks im Grundbuch einzutragen und für jedes neu gebildete Wohnungseigentumsrecht ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen sowie die Wahrung der Begründung der Sondernutzungsrechte.
2. Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung als Inhalt der Eigentumsrechte in den Grundbüchern einzutragen.

VI. Vollmachten und Vollzug

1.
Der Eigentümer sowie die bevollmächtigt

Karima Schumacher, Sevda Merttürck, Aisha Belge,
Mara Erens, Julia Schang, Alexa Graf, Lara Stergiou, Andrade Sande und Luca Fronzek
alle dienstansässig im Büro des amtierenden Notars,

jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen und Ergänzungen dieser Teilungserklärung zu erklären und zu bewilligen sowie Anträge jeder Art zu stellen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erlischt mit Eintragung der Aufteilung in das Grundbuch.

2.
Der Notar wird ermächtigt,

die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Bewilligungen jeder Art abzugeben, Anträge beschränkt oder getrennt zu stellen und zurückzunehmen, Unrichtigkeiten und Unstimmigkeiten in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnung von sich aus zu berichtigen.

3.

Der teilende Eigentümer ist, solange er Eigentümer mindestens einer Wohnungseigentumseinheit der Anlage ist, berechtigt, diese Teilungserklärung einschließlich Gemeinschaftsordnung sowie die Aufteilungspläne zu ändern oder zu ergänzen, soweit dies zur Durchführung oder Berichtigung der Aufteilung, zur Anpassung an behördliche oder öffentlich-rechtliche Anforderungen, zur Durchführung von Genehmigungs- oder Änderungsverfahren oder aus grundbuchrechtlichen Gründen erforderlich oder zweckmäßig ist. Er ist insbesondere berechtigt, Einheiten zusammenzulegen oder aufzuteilen, Sondernutzungsrechte zu begründen, zu ändern oder aufzuheben sowie Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt umzuwandeln.

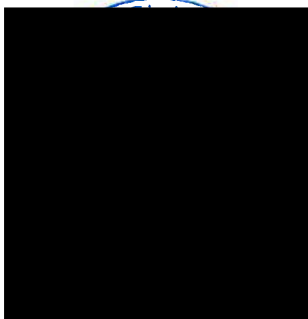
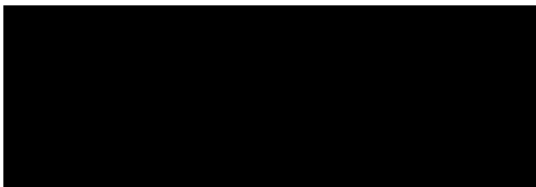
Die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist hierfür nicht erforderlich, sofern deren bereits veräußerte Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten hierdurch weder in ihrem Bestand noch in ihrem Wert oder ihrer Nutzungsmöglichkeit rechtlich oder wirtschaftlich beeinträchtigt werden. Gegenüber dem Grundbuchamt ist das Vorliegen dieser Voraussetzungen nicht nachzuweisen.

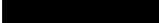
Auf die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung hat der Notar hingewiesen.

4.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Eigentümer.

Diese Niederschrift nebst der beigefügten Anlagen wurde den Erschienenen vorgelesen, lag ihnen einschließlich der beigefügten Pläne zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Rechtsanwalt als amtlich bestellter Vertreter
des Notars 

Teilungsverzeichnis

Eigentümergeinschaft Berliner Straße 244, Offenbach am Main

10

87

Zur jeweiligen Wohnung gehört – soweit eingezeichnet – der mit der gleichen Nummer bezeichnete Kellerraum.

Anlage 3

Gemeinschaftsordnung

Teil I

Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Sondereigentums

- (1) **Wohnungseigentum**
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.
- (2) **Teileigentum**
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Als Räume gelten auch Stellplätze (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG). Soweit sich das Sondereigentum auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt, müssen die Flächen durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmt sein (§ 3 Abs. 3 WEG). Garagen und Außenstellplätze sind Teileigentum, soweit sie in dieser Teilungserklärung als selbständige Teileigentumseinheiten bezeichnet und jeweils mit einem Miteigentumsanteil verbunden sind. Die Verbindung ist untrennbar.
- (3) **Sondernutzungsrecht**
Sondernutzungsrecht ist das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum in einer bestimmten Art und Weise hinsichtlich eines bestimmten räumlich genau bezeichneten Teils unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen.
- (4) **Gemeinschaftliches Eigentum**
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (5) **Gegenstand des Sondereigentums**
Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Eigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG und dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- (6) In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören - jeweils soweit vorhanden -:
 - a) der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume, Balkone, Loggien und Terrassen,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
 - c) die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z.B. Fliesen) sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume,

Balkone, Loggien und Terrassen, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
 - f) die Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Klingel- und Rufanlagen von den Hauptsträngen an, Anschluss an die Gemeinschaftsantenne in der Wohnung, Steckdosen und Lichtschalter, die Wasserleitung, die Versorgungsleitung für Strom und ggfs. Gas, die Entwässerungsleitung, Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung, jeweils von der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit, die Heizkörper.
- (7) Sollten einzelne Bestandteile des vorstehend zugewiesenen Sondereigentums nicht sondereigentumsfähig oder z. B. aufgrund ungenügender Maßangaben nicht eintragungsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandsetzungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln. Entsprechende Eintragung wird hilfsweise bewilligt und beantragt.
- (8) **Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums**
Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Forderungen der Gemeinschaft, insbesondere Hausgeldforderungen und Gewährleistungsansprüche, sowie die Erhaltungsrücklage gehören zum Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum.
- (9) Die Wohnungseigentümergeinschaft führt den Namen

„Eigentümergeinschaft Berliner Straße 244, Offenbach am“

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung.

§ 1

Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend allgemein „Wohnungseigentümer“ oder „Eigentümer“ genannt -, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter gelten, soweit nachstehend keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der jeweils gültigen Fassung. Die Rechtsstellung als Wohnungseigentümer entsteht mit der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Im schuldrechtlichen Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber können Nutzen, Lasten und Gefahr bereits mit der Übergabe beziehungsweise dem vertraglich bestimmten Zeitpunkt übergehen.

§ 2 Nutzung des Eigentums

- (1) Der Eigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbenutzer ist das Sondereigentum so auszuüben und sind die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass weder einem anderen Eigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Eigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt. Tritt infolge der Gewerbeausübung eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach sachgerechtem Ermessen, dass der Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu tragen hat.
- (3) Art und Umfang der Ausübung der dem Eigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten wird durch die Hausordnung geregelt, die der erste Verwalter festlegen wird. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung mit einer einfachen Mehrheit abgeändert werden.

§ 3 Übertragung des Eigentums

Das Eigentum ist frei veräußerlich. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters **nicht** erforderlich. Dem Verwalter ist jedoch jede Übertragung des Eigentums durch Übersendung einer Kopie des Übertragungsvertrages anzuzeigen.

§ 4 Instandhaltung

- (1) Der Eigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (2) Die Fenster einschließlich Fensterrahmen, Außenfensterbänke sowie gegebenenfalls Fenstertüren bleiben Gemeinschaftseigentum. Unabhängig hiervon obliegen die laufende Instandhaltung, Instandsetzung sowie erforderliche Erneuerung einschließlich der hierdurch entstehenden Kosten dem jeweiligen Sondereigentümer der betreffenden Einheit.

- (3) Im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben gesetzliche Schadensersatzansprüche unberührt. Für Schäden, die von Besuchern, Gästen, Nutzungsberechtigten Dritten, Handwerkern, Lieferanten, Spediteuren usw. auch ohne Verschulden verursacht werden, haften die betreffenden Eigentümer, gegebenenfalls gesamtschuldnerisch mit diesen.
- (4) Soweit Balkone, Dachterrassen oder Terrassen zum Sondereigentum gehören oder einem Sondernutzungsrecht unterliegen, trägt der jeweilige Berechtigte die Kosten ihrer laufenden Unterhaltung, Pflege und Instandsetzung der Beläge, Geländer, Bodenaufbauten und Entwässerungseinrichtungen, soweit diese ausschließlich seinem Bereich dienen.

Die Tragkonstruktion, Abdichtung sowie konstruktive Gebäudeteile verbleiben im Gemeinschaftseigentum und werden von der Gemeinschaft instand gehalten.

§ 5

Anzeigepflicht des Eigentümers

Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 6

Mehrheit von Eigentümern

- (1) Sind mehrere Personen Eigentümer einer Eigentumseinheit, so haben sie auf Verlangen des Verwalters für sich und ihre Erben einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit der Eigentumseinheit stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.
- (2) Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

§ 7

Entziehung des Eigentums

Hat sich ein Eigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Maßgabe des § 17 WEG die Veräußerung seiner Eigentumseinheit verlangen. Soweit nicht ausnahmsweise entbehrlich, ist der Eigentümer zuvor abzumahnern. Die Voraussetzungen können insbesondere vorliegen, wenn

- a) der Eigentümer mit seinen Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit einem Betrag in Verzug ist, der die für einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten zu leistenden Abschlagszahlungen übersteigt,
- b) sich der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, dass auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese

Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Eigentumseinheit entfernt,

- c) der Eigentümer die ihm nach dieser Teilungserklärung obliegende Erhaltungs- oder Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Abmahnung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt. Steht das Eigentum mehreren Personen zu, sind die gesetzlichen Voraussetzungen gegenüber den Miteigentümern jeweils gesondert zu prüfen.

§ 8 Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Brandversicherung, Sturmschadenversicherung,
- b) Versicherung gegen Wasserleitungsschäden sowie,
- c) Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Versicherungen zu Buchst. a) und b) sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu Buchst. c) in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 9 Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungsleistungen oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- (2) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Eigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, die Eigentumseinheit des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen. Der Eigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, seine Eigentumseinheit an den oder die zur Übernahme Bereiten zum Schätzwert zu übertragen, sofern gegen die Übernahme keine begründeten Zweifel oder Bedenken bestehen.

§ 10 Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Die auf die Gemeinschaft entfallenden Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Eigentümer umgelegt. Als Umlageschlüssel gilt der jeweilige Miteigentumsanteil. Abweichungen sind möglich, sofern dies der Angemessenheit oder der Einfachheit dient.

- (2) Zu den Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören alle mit dessen Bewirtschaftung zusammenhängenden laufenden Kosten. Beiträge zur Erhaltungsrücklage und die Verwaltervergütung werden im Wirtschaftsplan gesondert ausgewiesen. Kosten der Unterhaltung, Erhaltung und Instandsetzung von Flächen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte, soweit diese Kosten ausschließlich seinem Nutzungsbereich zuzuordnen sind und gesetzlich oder in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt ist.
- (3) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, zur Deckung der laufenden Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums einen monatlichen Beitrag zu leisten. Die Beiträge sind monatlich im Voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das von dem Verwalter zu benennende Verwaltungskonto einzuzahlen. Diese Verpflichtung entsteht mit Übernahme des wirtschaftlichen Besitzes. Die Höhe des monatlichen Beitrages richtet sich nach dem Wirtschaftsplan.
- (4) Jeder Eigentümer hat die Heizungskosten für seine Eigentumseinheit selbst und gesondert zu tragen. Die Schornsteinreinigung wird von der Eigentümergemeinschaft gezahlt.
- (5) Die Pflicht des Eigentümers, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen und zu diesen Kosten monatliche Beiträge zu leisten, bleibt auch dann bestehen, wenn der Eigentümer abwesend ist oder wenn er sein Sondereigentum oder Teile des Gemeinschaftseigentums weder selbst benutzt noch durch Dritte benutzen lässt. Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten dadurch entziehen, dass er sein Miteigentum aufgibt oder darauf verzichtet.
- (6) Vor Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplans sind monatliche Vorausleistungen auf die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu erbringen. Die Höhe der monatlichen Vorausleistungen setzt der Verwalter fest.
- (7) Für die künftige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusammeln. Über die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage beschließen die Wohnungseigentümer auf Grundlage des Wirtschaftsplans. Soweit nichts Abweichendes wirksam bestimmt ist, richtet sich die Beteiligung der Eigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen. Mittel der Erhaltungsrücklage dürfen nur für den beschlossenen oder gesetzlich zulässigen Zweck verwendet werden.
- (8) Die Erhaltungsrücklage und das sonstige Verwaltungsvermögen stehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Ein Veräußerer kann weder Auszahlung noch Übertragung eines rechnerischen Anteils verlangen. Ein wirtschaftlicher Ausgleich zwischen Veräußerer und Erwerber bleibt deren vertraglicher Regelung vorbehalten.
- (9) Der Verwalter hat für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Nach Ablauf des Kalenderjahres hat er eine Jahresabrechnung sowie einen Vermögensbericht nach Maßgabe des § 28 WEG zu erstellen. Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse, die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

- (10) Die Jahresabrechnung ist den Eigentümern rechtzeitig vor der Beschlussfassung zugänglich zu machen. Guthaben, Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse werden aufgrund des jeweiligen Beschlusses der Wohnungseigentümer fällig. Zahlungsrückstände sind ab Fälligkeit nach den gesetzlichen Vorschriften zu verzinsen. Für die Tilgungsbestimmung gelten die gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 367 BGB.
- (11) Verursacht der Inhaber eines Eigentums zusätzliche Kosten und Lasten, so hat er diese allein zu tragen.
- (12) Mehrere Inhaber eines Eigentums haften für die darauf entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner.
- (13) Gegen Beitrags- und Vorschussforderungen kann ein Eigentümer nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Gesetzlich zwingende Zurückbehaltungsrechte bleiben unberührt.
- (14) Angelegenheiten, die ausschließlich einen der beiden Gebäudeteile betreffen und ausschließlich von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind, sollen grundsätzlich auch nur von den Mitgliedern dieser Untergemeinschaft beraten und beschlossen werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die gesetzlich bestehenden Zuständigkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleiben unberührt.
- (15) Kosten, die das gesamte Grundstück oder beide Gebäudeteile gemeinsam betreffen, insbesondere Kosten gemeinschaftlicher Anlagen, Einrichtungen, Leitungen oder Zugänge, werden von allen Wohnungseigentümern nach den allgemeinen Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung getragen, soweit nicht ausdrücklich ein anderer Verteilungsschlüssel bestimmt ist.
- (16) Die Kosten der laufenden Unterhaltung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung desjenigen gemeinschaftlichen Eigentums, das ausschließlich dem Vorderhaus bzw. ausschließlich dem Hinterhaus zugeordnet ist, trägt jeweils die betreffende Untergemeinschaft, soweit die Kosten ausschließlich diesem Gebäudeteil zuzuordnen sind. Die Verteilung innerhalb der jeweiligen Untergemeinschaft erfolgt nach dem für die Wohnungseigentumseinheiten geltenden Kostenverteilungsschlüssel, soweit diese Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt.

§ 10a

Untergemeinschaften für Vorderhaus und Hinterhaus

- (1) Für die Wohnanlage werden zwei Untergemeinschaften gebildet, und zwar eine Untergemeinschaft für das Vorderhaus und eine Untergemeinschaft für das Hinterhaus.
- (2) Die Untergemeinschaft Vorderhaus umfasst die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 bis Nr. 9. Die Untergemeinschaft Hinterhaus umfasst die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 10 bis Nr. 13. Die Zuordnung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zu den Gebäudeteilen ergibt sich aus dem Aufteilungsplan.
- (3) Den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft steht hinsichtlich desjenigen gemeinschaftlichen Eigentums, das ausschließlich dem jeweiligen Gebäudeteil dient, ein Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der Mitglieder der jeweils anderen

Untergemeinschaft zu. Dies betrifft insbesondere die ausschließlich dem jeweiligen Gebäudeteil dienenden gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Zugänge und sonstigen Bereiche. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Aufteilungsplan. Das Sondernutzungsrecht ist mit den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten der Untergemeinschaft verbunden und geht bei deren Veräußerung auf den Erwerber über. Die gemeinschaftliche Eigentümerstellung an den betreffenden Teilen des Grundstücks und Gebäudes bleibt unberührt.

- (4) Der Innenhof, sämtliche gemeinschaftlichen Wege, Zugänge und sonstigen gemeinschaftlichen Außenflächen bleiben gemeinschaftliches Eigentum sämtlicher Wohnungseigentümer. Sie werden nicht einer Untergemeinschaft zugeordnet und unterliegen keinem Sondernutzungsrecht zugunsten einer Untergemeinschaft. Ihre Verwaltung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und sonstige Bewirtschaftung obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und erfolgt nach den allgemeinen Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.
- (5) Die dem Sondereigentum der Wohnungseigentumseinheit Nr. 10 zugeordneten Garten- und Terrassenflächen werden durch die Bildung der Untergemeinschaften und die vorstehenden Regelungen nicht berührt. Sie bleiben Bestandteil des Sondereigentums der Wohnungseigentumseinheit Nr. 10.
- (6) Die Kosten der laufenden Unterhaltung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung desjenigen gemeinschaftlichen Eigentums, das ausschließlich dem Vorderhaus bzw. ausschließlich dem Hinterhaus dient, trägt jeweils die betreffende Untergemeinschaft. Die Verteilung dieser Kosten innerhalb der jeweiligen Untergemeinschaft erfolgt unter den ihr angehörenden Wohnungseigentumseinheiten nach deren Miteigentumsanteilen, soweit diese Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt.
- (7) Kosten, Lasten und Aufwendungen, die das gesamte Grundstück, beide Gebäudeteile oder gemeinschaftliche Anlagen, Einrichtungen, Leitungen, Wege, Zugänge oder Außenflächen betreffen, werden von allen Wohnungseigentümern nach den allgemeinen Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung getragen, soweit nicht aufgrund dieser Gemeinschaftsordnung oder eines wirksamen Beschlusses ein anderer Kostenverteilungsschlüssel gilt.
- (8) Angelegenheiten, die ausschließlich einen der beiden Gebäudeteile betreffen und deren Kosten ausschließlich von der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind, sollen grundsätzlich nur von den Mitgliedern dieser Untergemeinschaft beraten und beschlossen werden, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die gesetzlich bestehenden Zuständigkeiten und Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleiben unberührt.
- (9) Die Untergemeinschaften sind Bestandteil der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und besitzen keine eigene Rechtspersönlichkeit. Die Bildung der Untergemeinschaften begründet keine rechtliche Verselbständigung der Gebäudeteile und keine Teilung der Eigentümergemeinschaft.

§ 11 Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden in einer Versammlung der Eigentümer durch Beschlussfassung geordnet.
- (2) Der Verwalter hat einmal im Jahr die ordentliche Eigentümerversammlung in Textform einzuberufen. Darüber hinaus kann der Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen. Er muss dies dann tun, wenn mehr als 1/4 der Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. Die Einberufung jeder Eigentümerversammlung hat in Textform durch den Verwalter zu erfolgen. Die Frist der Einberufung richtet sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift bzw. Kontaktdaten, die dem Verwalter vom Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (3) Die ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ist beschlussfähig. Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.
- (4) Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Steht das Eigentum mehreren Personen zu, so muss das Stimmrecht einheitlich ausgeübt werden.
- (5) Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen und zu protokollieren.
- (6) Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (7) Bei Abstimmungen hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Eigentümer oder Bevollmächtigter eines Eigentümers ist.
- (8) Die Eigentümer tragen die volle wirtschaftliche und rechtliche Verantwortung für alle von ihnen gefassten Beschlüsse.
- (9) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Eigentümer können für einen einzelnen Gegenstand beschließen, dass im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
- (10) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Sie ist vom Vorsitzenden und einem Eigentümer sowie, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzendem oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Die gesetzlichen Anforderungen an die Beschluss-Sammlung bleiben unberührt.

§ 12 Verwalter

- (1) Für die Wohnanlage ist ein Verwalter zu bestellen. Der erste Verwalter wird durch den teilenden Eigentümer bestellt. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden; der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. § 26 WEG bleibt unberührt.
- (2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Maßgabe des § 9b WEG gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.
- b) Die von den Eigentümern geschuldeten Beiträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuziehen und gerichtlich geltend zu machen. Fällige Beiträge dürfen im Lastschriftverfahren eingezogen werden, sofern ein gültiges Lastschriftmandat erteilt wurde.
- c) Im Rahmen seiner gesetzlichen und durch Beschluss erweiterten Aufgaben mit Wirkung für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und befugt, für einzelne Aufgaben Untervollmacht zu erteilen.

- (3) Soweit es zur Erledigung der Verwaltungsaufgaben erforderlich sein sollte, kann der Verwalter verlangen, dass ihm die Eigentümer über den Umfang seiner Befugnisse und Vertretungsmacht eine besondere Vollmachtsurkunde ausstellen.
- (4) Jeder Eigentümer hat dem Verwalter seine aktuelle Postanschrift und, soweit für Erklärungen in Textform genutzt, seine aktuellen elektronischen Kontaktdaten mitzuteilen. Erklärungen sind an die zuletzt mitgeteilten Kontaktdaten zu richten. Für ihren Zugang gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit von der Gemeinschaft eine angemessene Gebühr zuzüglich jeweils gültiger Mehrwertsteuer. Er ist berechtigt, die anteilige Gebühr von jedem Eigentümer direkt zu erheben.

§ 13 Bauliche Veränderungen

- (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, sind bauliche Veränderungen im Sinne der §§ 20 und 21 WEG. Sie können durch Beschluss der Wohnungseigentümer beschlossen oder einem Eigentümer durch Beschluss gestattet werden, soweit gesetzlich nichts Abweichendes bestimmt ist.
- (2) Beabsichtigt ein Eigentümer Um- oder Einbauten innerhalb seiner Eigentumseinheit, hat er den Verwalter vor Beginn zu unterrichten, wenn eine Berührung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Rechte anderer Eigentümer nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Soweit ausschließlich Sondereigentum betroffen ist und weder gemeinschaftliches Eigentum noch Rechte anderer Eigentümer beeinträchtigt werden, ist eine Gestattung nicht erforderlich.

Bauliche Veränderungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, insbesondere Durchbrüche, zusätzliche Eingangstüren, Gauben, Loggien, Dachflächenfenster, Dachterrassen, Wintergärten oder Veränderungen von Zugängen, bedürfen vor ihrer Durchführung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Über die Gestattung und ihre Bedingungen ist nach Maßgabe der §§ 20 und 21 WEG zu entscheiden. Gesetzliche und öffentlich-rechtliche Genehmigungen bleiben unberührt.

- (3) Ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss ausgeführte bauliche Veränderungen sind auf Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand ist auf Kosten des verantwortlichen Eigentümers wiederherzustellen, soweit ein entsprechender Anspruch besteht. Über die gerichtliche Geltendmachung entscheidet die Gemeinschaft im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten.
- (4) Die Wohnungseigentümergeinschaft ist berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss die Dachflächen sowie sonstige geeignete Gemeinschaftsflächen zum Betrieb von Photovoltaik-, Solarthermie-, Batteriespeicher- oder sonstigen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu nutzen oder Dritten hierfür entgeltlich oder unentgeltlich Nutzungsrechte einzuräumen oder entsprechende Verträge abzuschließen.

Hierzu erforderliche bauliche Veränderungen können ebenfalls durch Mehrheitsbeschluss beschlossen werden.

- (5) Jeder Eigentümer kann nach Maßgabe des § 20 Abs. 2 WEG eine angemessene bauliche Veränderung verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Über die konkrete Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. Mit der Ausführung darf erst nach dem erforderlichen Beschluss begonnen werden.

Die Kosten der baulichen Veränderung, ihrer Nutzung sowie ihrer Wartung, Erhaltung und eines erforderlichen Rückbaus trägt der jeweilige Berechtigte nach Maßgabe des § 21 WEG.

- (6) Jeder Eigentümer kann nach Maßgabe des § 20 Abs. 2 WEG eine angemessene bauliche Veränderung verlangen, die dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dient. Über die Durchführung und die Kostenfolgen ist nach §§ 20 und 21 WEG zu beschließen.

§ 14

Änderung der Gemeinschaftsordnung

- (1) Die Versammlung der Eigentümer kann, vorbehaltlich anderweitiger Bestimmungen in dieser Gemeinschaftsordnung, welche vorgehen, mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit Änderungen der Gemeinschaftsordnung in folgenden Fällen beschließen:
- a) wenn die Änderungen alle Eigentümer gleichmäßig betreffen,
 - b) wenn eine Änderung der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums infolge technischer Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten zwingend geboten ist,
 - c) bezüglich der Lastenverteilung gemäß § 16 WEG, soweit dadurch nicht einzelne Eigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden;
 - d) bei baulichen Veränderungen, die voraussichtlich zu einer künftigen Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen.
- (2) Sonderrechte oder Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluss nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.

- (3) Die Eigentümer, auch diejenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, an den zur Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen mitzuwirken, soweit die Änderung aufgrund dieser Gemeinschaftsordnung wirksam beschlossen wurde. Die Kosten trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 15

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine Regelung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Dasselbe gilt für den Fall einer vertraglichen Lücke.