

Verhandelt zu Frankfurt am Main am

12. März 2024

vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Alexander Bräunig

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main, Kennedyallee 97

erschien heute

Herr Robin Schröder, geb. am 17.06.1996,
geschäftsansässig: Frankfurter Straße 74-76, 63263 Neu-Isenburg
dem Notar von Person bekannt

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter für die

BONAVA Wohnbau GmbH

mit Sitz in Fürstenwalde/Spree

Geschäftsanschrift: Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde/Spree,
(AG Frankfurt/Oder HRB 15662 FF)

(„teilender Eigentümer“, „Bauträger“)

aufgrund ihm erteilten und dem Notar im Original vorliegenden Vollmacht vom 21.01.2021, (UR Nr. 114/2021, Notar Hagen Stavorenius in Fürstenwalde). Eine beglaubigte Kopie der Vollmacht wird dieser Teilungserklärung beigelegt.

Der Notar hat den Erschienenen vor Beurkundung nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG befragt. Die Frage wurde verneint.

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

Teilungserklärung nach § 8 WEG

für das Grundstück **Alte Römerstraße 20-22 in 63325 Langen.**

Inhaltsverzeichnis	
§ 1 Vorbemerkung	3
§ 2 Teilungserklärung	4
§ 3 Gemeinschaftsordnung	6
§ 4 Dienstbarkeiten, Baulasten	18
§ 5 Anträge an das Grundbuchamt, Vollzugsauftrag	18
§ 6 Änderungsbefugnis	19
§ 7 Überleitungsverpflichtung	21
§ 8 Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen	21
§ 9 Durchführungsvollmacht	22
§ 10 Verweis auf Urkunden und Anlagen, Datenschutz, Kopien	22

§ 1 Vorbemerkung

1.1. Grundbesitz, Grundbuchstand

Der Bauträger ist Eigentümer des im Grundbuch von Langen des Amtsgerichts Langen **Blatt 25137** wie folgt eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr. 323 BV Gemarkung Langen, Flur 21, Flurstück 1168, Gebäude- und Freifläche Alte Römerstraße, grundbuchliche Größe 3.594 m².

("Grundbesitz")

Der Notar hat das Grundbuch von Langen Blatt 25137 im elektronischen Abrufverfahren am 25.01.2024 mit Aktualitätsnachweis vom 12.03.2024 eingesehen und gibt den Grundbuchinhalt bekannt:

Abt. I

lfd. Nr. 1 Bonava Wohnbau GmbH, Fürstenwalde

Abt. II

lfd. Nr. 1 lfd. Nr. 89

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) für die Stadt Langen.

Abt. III

keine Eintragungen.

1.2. Bauvorhaben

Der Bauträger beabsichtigt, das Grundstück mit einer Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus 50 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 63 PKW-Stellplätzen sowie sieben Besucherstellplätzen zu bebauen („**Bauvorhaben**“) und an dem Grundstück nebst Gebäude, Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bilden.

1.3. Grundlagenurkunde

Angaben zum Inhalt des Verwaltervertrages, des Wärmelieferungsvertrages der Stadtwerke Langen, des Versorgungsvertrages der Telekom, der Daten und Funktion der Combiliftsysteme, der Ausführung der Außenanlagen sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Urkunde des Notars Dr. Alexander Bräunig vom 12.03.2024 zur UVZ-Nr. 320/2024B („**Grundlagenurkunde/Bezugsurkunde 2**“) zu entnehmen

Der Bauträger weist darauf hin, dass die Feuerwehrezufahrt/-umfahrung gemäß dem der Grundlagenurkunde 2 beigefügten Plan „Lageplan Freianlagen/befristete temporäre Feuerwehrumfahrt“ so lange gilt, bis die Nachbarbebauung abgeschlossen ist.

§ 2 Teilungserklärung

2.1. Bildung von Sondereigentum, Wohnungseigentum

Der teilende Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage) verbunden ist. Das jeweilige Sondereigentum wird nachstehenden einheitlich auch als „**Wohnungseigentum**“ bezeichnet.

2.2. Miteigentumsanteile, Teilungsaufstellung

Für die Verbindung der Miteigentumsanteile mit den Sondereigentumsrechten an den Wohnungen einschließlich der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume und den Pkw-Abstellplätzen in der Tiefgarage gilt die als **Anlage 2.2** („**Teilungsaufstellung**“) beigefügte Liste. Die Bezeichnung „**MEA**“ bedeutet Miteigentumsanteil nach 10.000stel.

2.3. Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen

Die Wohnungen bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind gemäß § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen für das Grundstück ist vom Kreis Offenbach am Main am 31.01.2024, zum GeschZ. 63-05638-23-WEG-21 erteilt worden (**Anlage 2.3**).

2.4. Lage

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage der im Sondereigentum stehenden Räume, Gebäudeteile und Flächen sind aus den Aufteilungsplänen gemäß Abs. 2.3 und der Teilungsaufstellung gemäß Abs. 2.2 zu entnehmen.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

- 2.4.1. Gegenstand wie Inhalt des Sondereigentums und dessen Beschaffenheit entsprechen §§ 5 und 6 WEG. Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abs. 2.2 und 2.3 beschriebenen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teil des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 BGB entsprechend. Klarstellend: Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG gelten Stellplätze als Räume.
- 2.4.2. Gegenstand des Sondereigentums sind insbesondere **(1)** nicht tragende Wände, soweit sie nicht Gemeinschafts- und Sondereigentum trennen, **(2)** Fußbodenbelag einschließlich des Heizestrichs ab der Wärme- und Trittschalldämmung, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Innenwände, **(3)** feste Einbauten und Ausstattungen des Sondereigentums (Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse sowie alle sonstigen Sanitärobjekte), **(4)** die Versorgungsleitungen für Strom und Gas, jeweils soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden und nachgelagert liegen zu der ersten Absperrmöglichkeit des jeweiligen Sondereigentümers zum Gemeinschaftseigentum hin, **(5)** die Leitungen für Frischwasser/Bewässerung, jeweils soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden und nachgelagert liegen zu der ersten Absperrmöglichkeit des jeweiligen Sondereigentümers zum Gemeinschaftseigentum hin, bei Entwässerungsleitungen, jeweils soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden bis zur Abzweigung zur Steigleitung, **(6)** die Rohrleitungen (auch von Fußbodenheizungen), jeweils soweit sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden und zum Gemeinschaftseigentum durch Absperrventile des jeweiligen Sondereigentümers im räumlichen Bereich seines Sondereigentums hin abgegrenzt sind, und **(7)** bei ebenerdigen Stellplätzen außerhalb der Gebäude der Bodenbelag bzw. die dazugehörige Carportfläche.
- 2.4.3. Im gemeinschaftlichen Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stehen die für den Bestand und die Sicherheit erforderlichen und alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden. Diese sind insbesondere **(1)** der Grund und Boden, soweit diese nicht zum Sondereigentum gehören, **(2)** Flächen und Räume, die als Gemeinschaftseigentum gekennzeichnet sind, **(3)** die Umfassungsmauern, das Dach, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände sowie Fenster, **(4)** Leitungen und Einrichtungen der Versorgung, soweit sie nicht Sondereigentum sind, **(5)** die Aufzugsanlage.

2.4.4. **Bezeichnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Die Gemeinschaft trägt gemäß § 9a Abs. 1 Satz 3 WEG die Bezeichnung

„Römerquartier 2
Wohnungseigentümergeinschaft
Alte Römerstraße 20-22, 63225 Langen“

§ 3 Gemeinschaftsordnung

3.1. **Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer (und Teileigentümer) untereinander sowie der Verwaltung des Wohnungs- und Teileigentums bestimmt sich nach den in §§ 9a bis 29 WEG enthaltenen Regelungen, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

3.2. **Nutzung**

3.2.1. **Wohnungen**

Zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dürfen Wohnungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten überlassen werden. Der Verwalter darf die Zustimmung von der Vorlage einer entsprechenden Zweckentfremdungsgenehmigung abhängig machen.

Die Zustimmung darf unter Auflagen erteilt und verweigert oder widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die beabsichtigte Nutzung eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Wohnhauses beeinträchtigt. Die Zustimmung des Verwalters ist nicht erforderlich, wenn der teilende Eigentümer bei der Erstveräußerung die Zustimmung erteilt hat. Hierzu ist er nur berechtigt, wenn es sich um nicht störende gewerbliche oder berufliche Zwecke ohne Publikumsverkehr handelt.

3.2.2. **Stellplätze**

Die in **Anlagen 2.2 und 2.3** mit P1, P2, PA1, PA2, P11, PA3, PA4, P42, PA5, P58, P59, P60, P61, P62 und P63 bezeichneten Teileigentumseinheiten (Stellplätze) dürfen nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Motorrollern oder Fahrrädern genutzt werden. Kraftfahrzeugen, Motorräder und Motorroller, die nicht ange-

meldet sind, dürfen nur vorübergehend, höchstens für 4 Wochen abgestellt werden oder sofern dies bei saisonaler Nutzung des Fahrzeuges üblich ist (z.B. Motorroller, Cabrios, Oldtimer usw.). Das Abstellen von Wohnwagen oder anderer Fahrzeuge, Anhängern, die Lagerung von Autoreifen, brennbaren und sonstigen Gegenständen aller Art ist untersagt. Das Waschen von Fahrzeugen, Ölwechsel oder Reparaturen aller Art sind nicht erlaubt.

3.2.3. Terrassen im Sondereigentum, Gartenflächen im Sondernutzungsrecht

Die jeweiligen Eigentümer dürfen Terrassenflächen nur als Terrasse im Umfang gemäß Aufteilungsplan und Gartenflächen nur als Rasenfläche – mit Ausnahme der zur Einfriedung gepflanzten Hecken - nutzen. Eine andere gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung oder Tierhaltung ist ausgeschlossen. Das Errichten von Gartenhütten bis zu einer Größe von 4 m² ist – sofern statische Gründe nicht entgegenstehen – erlaubt.

Im Bereich der Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen dürfen aufgrund der unter den Sondernutzungsrechten liegenden Tiefgarage keine tief wurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Einfriedung dieser Sondernutzungsrechte ist durch Zäune bzw. Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Abdichtung der Tiefgarage nicht beschädigt wird. Soweit der jeweilige Eigentümer ein Tor im Zaun errichtet, darf dieses – da der Durchgang der Feuerwehr als Rettungsweg dient - nicht verschlossen werden.

3.2.4. Unzulässige Nutzungen

Der Betrieb einer Gaststätte oder eines gaststättenähnlichen Gewerbes, eines Spielsalons einschließlich Automatenbetrieb, einer Peepshow oder eines Massagesalons, sofern nicht ausschließlich medizinische Massagen verabreicht werden, einer Videothek, die Nutzung durch religiöse oder politische Vereinigungen, die Ausübung der Prostitution und die Kurzzeitvermietung/Ferienvermietung sind in allen Einheiten unzulässig.

3.3. Sondernutzungsrechte

3.3.1. Lage

Auf dem Grundstück befinden sich u.a. Gartenflächen, die auf dem Lageplan **Anlage 3.3.1** als Sondernutzungsrecht mit „**SNR**“ gekennzeichnet sind.

3.3.2. Begründung

Auf dem Grundstück werden hiermit folgende Sondernutzungsrechte begründet, wobei es sich bei den Sondernutzungsrechten TH 1 und 2 und TH 3 und 4 um gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte handelt:

- (1) Gartenflächen mit der Bezeichnung **SNR 01, SNR 02, SNR 03, SNR 04, SNR 05, SNR 06, SNR 07, SNR 08 und SNR 09,**
- (2) Treppenhaus **TH 1 und 2**
- (3) Treppenhaus **TH 3 und 4**

Hinsichtlich der Lage der Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen wird auf die **Anlage 3.3.1** zu dieser Urkunde verwiesen.

3.3.3. **Unmittelbare Zuordnung**

Die Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen und den Treppenhäusern werden den aus der Teilungsaufstellung **Anlage 2.2** erkennbaren Sondereigentumseinheiten zugeordnet, wobei es sich bei den Sondernutzungsrechten TH 1 und 2 sowie TH 3 und 4 um gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte handelt.

3.4. **Erhaltung**

3.4.1. **Grundsatz**

Jeder Wohnungseigentümer hat die Gebäude- und Grundstücksteile, die seinem Sondereigentum (ggf. auch Sondernutzungsrecht) unterliegen, pfleglich zu behandeln und in einem guten Zustand zu erhalten. Steht ein Sondernutzungsrecht mehreren Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zu, tragen diese alle insoweit entstehenden Kosten (Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung etc.) und Lasten zu gleichen Anteilen.

3.4.2. **Bestimmte Anlagen und Einrichtungen**

Die Erhaltung der Wohnungsabschlusstüren sowie etwa vorhandener Jalousien oder Rollläden, einschließlich Rollladenmechanik, Beschlägen und Dichtungen, obliegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten. Das Gleiche gilt für die Innen- und Außenfensterrahmen und Innen- und Außenfensterbänke, die Innen- und Außenfensterflügel, deren Verglasung und Verriegelungsmechanismus.

3.4.3. **Veränderungsverbot**

Der jeweilige Wohnungseigentümer darf unbeschadet des Rechts aus Abs. 3.13. im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Teile des Gebäudes nicht verändern, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und -bänke, Loggien, Balkone und Abschlusstüren sowie etwaige Jalousien oder Rollläden.

3.4.4. Schadensmeldung

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Schäden am Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

3.5. Kosten und Lasten

3.5.1. Grundsatz

Jeder Wohnungseigentümer trägt sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder sein Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betreffen allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler oder Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten nicht zurechenbar, tragen sie grundsätzlich die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

3.5.2. Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme über eine Wärmeübergabestation der Stadtwerke Langen in den Technikräumen im Kellergeschoss.

Der teilende Eigentümer erklärt, dass er mit den Stadtwerken Langen einen Wärmelieferungsvertrag über einen Zeitraum von 10 Jahren abschließen wird und erklärt, dass sich der Preis für die Leistungen (Grundpreis und Arbeitspreis) nach dem Wärmelieferungsangebot der Stadtwerke Langen vom 25.09.2023, welches der Grundlagenurkunde als Anlage 3.5.2 beigelegt ist, orientieren wird.

Für die Dauer des Wärmelieferungsvertrages sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, an der Versorgung durch die Stadtwerke Langen teilzunehmen und alle Erklärungen (insbesondere Bewilligungen und Anträge) abzugeben und entgegenzunehmen, ohne Zurückbehaltungs- oder ähnliche Rechte geltend machen zu können, um dingliche Absicherungen (Dienstbarkeiten, Reallasten) zur Absicherung der Anlagen und ihres Betriebes zugunsten des Betreibers im Grundbuch zur Eintragung zu bringen.

Die auf den Grundbesitz entfallenden Heizungsbetriebskosten werden, soweit sie nicht vom Fernwärmeversorger direkt abgerechnet werden, gemäß der jeweils gültigen Heizkostenverordnung umgelegt, zunächst 30% der Kosten nach dem Verhältnis der beheizten Flächen im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der jeweils bei der Abrechnung geltenden Fassung und 70% verbrauchsabhängig. Dieser Verteilungsschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer geändert werden.

3.5.3. **Kostenverteilung**

Die Errechnung des Hausgeldes und die Beteiligung der Eigentümer an den Kosten erfolgt für **(1)** öffentliche Abgaben, Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten, sonstige Kosten sowie Versicherungsbeiträge nach den Miteigentumsanteilen, **(2)** Heizkosten und Kosten der Wassererwärmung gemäß Abs. 3.5.2, **(3)** Verwaltungsgebühren je Wohnungseinheit in gleicher Höhe, **(4)** Kosten für Wasser und Entwässerung nach Verbrauch, sofern Wasseruhren installiert sind, **(5)** Stromkosten für die Gemeinschaftsanlagen nach Miteigentumsanteilen und **(6)** Kabelgebühren nach Wohneinheit. **(7)** Etwaige Kosten von Aufzugsanlagen werden nicht auf die Eigentümer der im jeweiligen Erdgeschoss gelegenen Einheiten umgelegt.

3.5.4. **Regelungskompetenz Verwalter**

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die näheren Einzelheiten nach billigem Ermessen festzulegen (z. B. Verbrauchsmessmethoden, Abrechnungszeiträume, Wartungsverträge, Höhe der Erhaltungsrücklage, der Zuschläge bei einer Nutzungsänderung), soweit dies nicht durch Beschluss der Eigentümerversammlung geschieht, für den die einfache Mehrheit genügt.

3.6. **Hausgeld**

3.6.1. **Grundsatz**

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, das monatlich im Voraus zu entrichtende Hausgeld bis zum Dritten eines jeden Monats an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu entrichten. Die Höhe des Hausgeldes wird im Rahmen des Wirtschaftsplanes festgesetzt.

Vor Aufstellung des ersten Wirtschaftsplanes ist der Verwalter berechtigt, von ihm geschätzte Vorschüsse anzufordern. In der Errichtungsphase einer Mehrhausanlage reduziert sich für noch nicht fertig gestellte Einheiten der Vorschuss entsprechend der jeweils faktisch gegebenen Nutzungsmöglichkeit und kann monatlich neu angepasst werden. Bei Aufstellung des ersten Wirtschaftsplanes ist die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit noch nicht fertig gestellter Einheiten entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Verzinsung des eingezahlten Hausgeldes kann nicht verlangt werden.

3.6.2. **Zusammensetzung**

Es setzt sich insbesondere zusammen aus Vorschüssen für **(1)** öffentliche Abgaben, **(2)** Verwaltungskosten, **(3)** Bewirtschaftungs- und Verbrauchskosten, wie z.B. Kosten für Be- und Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Winterdienst, Schornsteinfegerkosten, Hausreinigung, Gartenpflege und Energieverbrauchskosten der

gemeinschaftlichen Teile des Hauses, **(4)** Erhaltungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum (Rücklage), **(5)** Heiz- und Wassererwärmungskosten, **(6)** Versicherungsbeiträge, **(7)** sonstige Kosten.

3.6.1. **Abbuchungsverfahren, Aufrechnung**

Der Verwalter kann verlangen, dass die Zahlung des Hausgeldes, von einem Verwaltungsbeirat geprüfter Heizkostennachforderungen und von der Eigentümerversammlung beschlossener Umlagen im Wege des Abbuchungsverfahrens erfolgt. Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig, es sei denn, die Forderung des Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

3.6.2. **Verzugszinsen**

Der Verwalter kann nach eigenem Ermessen für rückständiges Hausgeld Verzugszinsen p.a. bis zur Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB fordern, und zwar für jeden angefangenen Monat, für den ein Rückstand besteht. Der Zinsbetrag kommt allen Wohnungseigentümern zugute. Der Verwalter ist nicht zur Geltendmachung von Verzugszinsen verpflichtet.

3.6.3. **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich für die Dauer seines Eigentum am dem Sondereigentum wegen der Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Hausgeldes in Höhe eines von ihm abstrakt anerkannten Monatsbetrages gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, jeweils zum 3. Werktag eines Monats der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen in einer notariellen Urkunde zu unterwerfen und dieser sofort eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen zu lassen. Der Verwalter verwahrt und macht ggf. Gebrauch von den ihm erteilten vollstreckbaren Ausfertigungen der notariellen Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Hausgeldes.

3.7. **Versicherung**

3.7.1. **Sachversicherung**

Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind gegen die üblichen Gefahren (Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden, etc.) zum gleitenden Neuwert versichert zu halten. Außerdem ist eine Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen.

3.7.2. **Auswahl**

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft bzgl. der Versicherung für das Gemeinschaftseigentum, der Abschluss und die Kündigung der Versicherungsverträge ist Sache des jeweiligen Verwalters, soweit diese nicht durch den teilenden Eigentümer abgeschlossen wird.

3.7.3. **Hausratversicherung**

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, eine Hausratversicherung mit ausreichender Deckungssumme und eine Haftpflichtversicherung in seiner Eigenschaft als Wohnungs- bzw. Teileigentümer mit angemessener Versicherungssumme abzuschließen und im Falle der Vermietung der Einheit den jeweiligen Mieter entsprechend zu verpflichten sowie dem Verwalter gegenüber den Nachweis zu führen.

3.8. **Eigentümerversammlung**

3.8.1. **Grundsatz**

Der Verwalter hat wenigstens einmal jährlich die Eigentümerversammlung einzuberufen. Dies muss der Verwalter in den durch Vereinbarung bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen, wenn dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung unter den dem Verwalter zuletzt mitgeteilten Kommunikationsdaten des jeweiligen Miteigentümers. Die Auswahl des Versammlungsortes und die Leitung der Versammlung obliegen dem Verwalter.

3.8.2. **Vertretung in der Versammlung**

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen Verwalter seines Sondereigentums, den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, einen anderen Miteigentümer, Verwandte in gerader Linie, seinen Ehegatten, seinen Lebenspartner im Sinne des LPartG, ein Mitglied seines Haushalts oder seinen Mieter mit Vollmacht vertreten lassen. Vollmachten zur Ausübung des Stimmrechts bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform (§ 25 Abs. 3 WEG).

3.8.3. **Beschlussfähigkeit**

Jede Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

3.8.4. **Online-Teilnahme**

Eine Teilnahme an der Versammlung im Wege elektronischer Kommunikation ist zulässig. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die hierfür not-

wendigen technischen Voraussetzungen unter Beachtung des Datenschutzes zu schaffen.

3.8.5. **Mehrheitsbeschlüsse im Umlaufverfahren**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BGB ist ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung in Textform erklären. Abweichend hiervon und sofern diese Gemeinschaftsordnung keine höheren Anforderungen stellt, genügt für Beschlüsse, die lediglich einen Regelungsgegenstand betreffen, die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Verwalter soll einen schriftlichen Beschluss initiieren, wenn die Beschlussfassung keinen Aufschub bis zur nächsten Eigentümerversammlung duldet. Die gesetzliche Notgeschäftsführungsbefugnis des Verwalters und die Regelungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG werden hierdurch im Übrigen nicht berührt.

3.8.6. **Beschlüsse, Stimmrecht**

Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet über die Beschlussfassung. Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Sofern eine Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen steht, können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

3.8.7. **Stimmausschluss**

Soweit die Beschlussfassung **(i)** die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gerichteten Rechtsgeschäfts mit ihm oder **(ii)** die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder **(iii)** wenn er nach § 17 WEG rechtskräftig verurteilt ist, steht dem betroffenen Wohnungseigentümer das Stimmrecht nicht zu (§ 25 Abs. 4 WEG).

3.8.8. **Beschlussniederschrift**

Über Beschlüsse der Wohnungseigentümer ist eine Niederschrift zu erstellen. Der Verwalter hat eine Beschlussammlung zu führen.

3.9. **Mehrere Berechtigte, Abwesenheit**

Mehrere Eigentümer einer Wohnung haften für alle Verpflichtungen, die sie als Eigentümer der Wohnung treffen, als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren Miteigentümern eintreten, wirken für oder gegen jeden Miteigentümer.

Mehrere Miteigentümer bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vertretung in allen die Wohnung betreffenden Angelegenheiten.

3.10. Veräußerung

3.10.1. Verwalterzustimmung

Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist frei veräußerlich. Der Verkauf bedarf nicht der Zustimmung durch den Verwalter.

3.10.2. Versagung der Zustimmung

Entfällt

3.10.3. Bearbeitungsgebühr

Entfällt

3.10.4. Zwischenabrechnung

Bei Veräußerung einer Einheit durch den teilenden Eigentümer/Bauträger an den ersten Erwerber erstellt der Verwalter gemeinsam mit den übrigen Abrechnungen für das betreffende Abrechnungsjahr eine Einzelabrechnung für die betreffende Einheit zum Stichtag der Übergabe der Einheit. Aus dieser Zwischenabrechnung resultierende Guthaben (mit Ausnahme der gebildeten Erhaltungsrücklage) zahlt der Verwalter an den teilenden Eigentümer/Bauträger aus, Nachforderungen sind vom teilenden Eigentümer/Bauträger zu leisten.

3.11. Verwalter

3.11.1. Grundsatz

Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss (§ 26 Abs. 1 WEG). Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 Satz 1 WEG). Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach § 27 Abs. 1 WEG. Er ist danach gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die (i) untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder (ii) die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

3.11.2. Regelung

Der Verwalter ist über seine gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus berechtigt, Dienstverträge, Ver- und Entsorgungsverträge, Werkverträge und sonstige Verträge im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen, wenn der Betrag der hierdurch bedingten Ausgaben für den Einzelfall 30 % des Gesamtwirtschaftsplans nicht übersteigt. Die Wohnungseigentümer können jederzeit Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern.

3.11.3. Verwaltervertrag

Für das Verhältnis des Verwalters zu der Gemeinschaft ist im Übrigen § 675 BGB – Geschäftsbesorgung – maßgebend. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können außer in den Fällen des § 9b Abs. 2 WEG nicht von einem einzelnen Wohnungseigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Wohnungseigentümer. Der Verwaltervertrag ist der Grundlagenurkunde zu entnehmen.

3.12. Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Er soll den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung, bevor nach § 28 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 WEG die Beschlüsse über Vorschüsse und Nachschüsse gefasst werden, prüfen und mit einer Stellungnahme versehen.

Der Verwaltungsbeirat kann durch ein Beiratsmitglied nach Bedarf einberufen werden. Die gewählten Beiratsmitglieder bestimmen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates ist ehrenamtlich.

3.13. Bauliche Veränderungen

3.13.1. Grundsatz

Der teilende Eigentümer sowie die künftigen Wohnungs- bzw. Teileigentümern sind jeweils berechtigt – auch wenn durch diese Maßnahmen Gemeinschaftseigentum tangiert wird, entsteht oder in Sondereigentum umgewandelt wird –:

- (1) zwei oder mehrere Wohnungen in seinem Eigentum, die nebeneinander und/oder übereinanderliegen, zum Zwecke der einheitlichen Nutzung ganz oder teilweise zusammenzulegen, dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen - z. B. Wand- und Deckendurchbrüche - und es zu verändern,
- (2) seine Wohnung zu teilen und dabei die unter Ziffer (1) genannten Maßnahmen durchzuführen,
- (3) sein Wohnungseigentumsrecht nebst Sondernutzungsrecht nach seinen Wünschen um- und auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, sofern die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer benachteiligt werden,
- (4) hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Leitungen) zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu ver-

ändern, sofern die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer benachteiligt werden,

- (5) in den Dachgeschoss-/Staffelgeschosswohnungen Schornsteine sowie Schornsteinzüge für Kaminöfen einzubauen.

3.13.2. **Art und Weise**

Die Veränderungen haben nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Nach den Veränderungen ist ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen. Der Verwalter ist über die Veränderung vor der Durchführung der Veränderung zu unterrichten. Ihm sind Ablichtungen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorzulegen. Sofern bauliche Veränderungen nicht genehmigungspflichtig sind, hat der Miteigentümer dem Verwalter gegenüber auf dessen Verlangen die statische, wärme- und schallschutztechnische Unbedenklichkeit durch einen Fachmann (u.a. Statiker) nachzuweisen.

3.13.3. **Kosten**

Sämtliche Kosten der Arbeiten gem. vorstehenden Regelungen wie auch für die Beseitigung von dadurch verursachten Schäden am Gemeinschaftseigentum bzw. am Sondereigentum der anderen Wohnungseigentümer werden von dem veranlassenden Wohnungseigentümer getragen. Die übrigen Miteigentümer erteilen Maßnahmen nach dieser Ziffer ihre Zustimmung und verpflichten sich, ohne Zurückbehaltungs- oder ähnliche Rechte geltend machen zu können, alle erforderlichen Erklärungen unverzüglich abzugeben und entgegenzunehmen, einschließlich der Änderung und Ergänzung der Teilungserklärung sowie der Beantragung der Baugenehmigung.

3.13.4. **Markisen, Sonnenblenden u.ä.**

Markisen, Sonnenblenden u.ä. dürfen auf Balkonen und Terrassen nur mit vorheriger Zustimmung der Eigentümerversammlung (2/3 Mehrheit aller anwesenden Eigentümer) angebracht werden. Die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung sind zu beachten.

3.13.5. **Versorgungseinrichtungen**

Durch Kellerräume und Tiefgarageneinstellplätze, auch soweit sie sich im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers befinden oder an ihnen ein Sondernutzungsrecht besteht, dürfen über der Rohdecke liegende Ver- und Entsorgungsleitungen, Zähler einschließlich Revisionseinrichtungen verlaufen. Die jeweiligen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten haben die Kontrolle, Wartung, Erhaltung,

Instandsetzung, Ablesung und erforderlichenfalls Erneuerung dieser Leitungen und Einrichtungen sowie auch anderer Teile des Gemeinschaftseigentums zu dulden und zu gestatten.

3.13.6. Sonderrecht Elektrolademöglichkeit bei Doppelparkern / Combiliftsystem

Die Miteigentümer des Teileigentums mit der Bezeichnung PA1-PA5 (Doppelparker / Combiliftsysteme) laut Aufteilungsplan können von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen Kostenübernahme die Herstellung eines nur durch sie zu nutzenden Anschlusses für das Aufladen eines Elektroautos nebst den erforderlichen Leitungen an geeigneter Stelle im Bereich des Doppelparkers / Combiliftsystems verlangen. Der Ladeanschluss ist so betreiben, das von ihm keine Gefahr für Nutzer der Garage ausgeht.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist berechtigt, eine Versicherung auf Kosten des/der den Ladeanschluss nutzenden Wohnungseigentümer/s abzuschließen.

3.14. Änderung der Gemeinschaftsordnung (sog. vereinbarte Öffnungsklausel)

3.14.1. Änderung Gemeinschaftsordnung durch Beschluss

Sofern keine gesetzlich vorgesehene Änderungsregelung (sog. gesetzliche Öffnungsklausel) besteht, kann die Wohnungseigentümersammlung mit einer Mehrheit von 3/4 der anwesenden oder vertretenen Stimmen Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen, sofern ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Eigentümer durch den Beschluss gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Klarstellend: Eine sog. gesetzliche Öffnungsklausel besteht in den Fällen § 12 Abs. 4 (Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung), § 16 Abs. 2 Satz 2 (Änderung der Kostenverteilung für einzelne Kosten und für bestimmte Kostenarten) und § 21 Abs. 5 WEG (Abweichung vom gesetzlichen Umlageschlüssel bei baulichen Änderungen).

3.14.2. Zustimmung Betroffener und dinglich Berechtigter

Sonderrechte oder Vorzugsrechte, insbesondere Sondernutzungsrechte eines Eigentümers, dürfen unbeschadet der möglicherweise erforderlichen Zustimmung Dritter nur mit Zustimmung des betroffenen Eigentümers durch Beschluss aufgehoben oder beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist grundsätzlich die Zustimmung dinglich Berechtigter von Eintragungen in Abt. II und III der Grundbücher der WEG erforderlich.

3.14.3. Grundbuch

Der aufgrund der vereinbarten Öffnungsklausel gefasste Beschluss bindet nur die zur Zeit der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer. Um eine Bindung gegenüber Rechtsnachfolgern herbeizuführen, ist eine Eintragung des Beschlusses unter Vorlage des (beglaubigten) Beschlussprotokolls auf Antrag des Verwalters im Grundbuch gemäß § 10 Abs. 3 WEG erforderlich.

§ 4 Dienstbarkeiten

Soweit für die auf oder in dem Grundstück verlaufenden Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen oder darauf befindlichen Kabelverteileranlagen, Gemeinschaftsantennenanlagen oder sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich etwaiger Räume für Versorgungsunternehmen oder benachbarte Eigentümer die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten erforderlich ist oder künftig wird, erteilt der teilende Eigentümer hiermit die Bewilligung zur Eintragung dieser Dienstbarkeiten. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ebenfalls verpflichtet, entsprechende Bewilligungen zu erteilen. Die Kosten dieser Dienstbarkeiten, insbesondere deren Eintragung ins Grundbuch, tragen die jeweils Berechtigten dieser Leitungen oder Einrichtungen.

Sollte es aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden, privatrechtliche Einverständniserklärungen, öffentlich-rechtliche Baulasten und/oder Dienstbarkeiten einzutragen, ist der aufteilende Eigentümer hiermit – auch mit Wirkung für die (künftigen) Sondereigentümer – berechtigt und wird vorsorglich, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle hierfür erforderlichen, notwendigen oder zweckmäßig erscheinenden Erklärungen im eigenen Namen und im Namen der Miteigentümer abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Maßnahmen zu treffen, Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen.

Der aufteilende Eigentümer ist in diesem Zusammenhang berechtigt, alle aufgrund bauordnungsrechtlicher Auflagen erforderlichen Maßnahmen – etwa zur Herstellung, Ergänzung oder Erweiterung von Rettungswegen oder Feuerwehrezufahrten – vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, auch soweit hierdurch Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

§ 5 Anträge an das Grundbuchamt, Vollzugauftrag

5.1. Anträge

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:

- (1) die Teilung des Grundstücks in 50 Wohnungseigentumsrechte und 15 Teileigentumsrechte von insgesamt 65 Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbüchern für jedes Sondereigentum und
- (2) die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung (§ 3) – mit Hinweis auf die Sondernutzungsrechte gemäß Abs. 3.3 - als Inhalt des Sondereigentums.

5.2. Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen den Notar mit der Abwicklung dieser Urkunde und bevollmächtigen ihn, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, (auch getrennt) Anträge und Bewilligungen einzureichen, zu ändern und zurückzunehmen und die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und als (Eigenurkunde) abzugeben. Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

§ 6 Änderungsbefugnis

6.1. Grundsatz

Der teilende Eigentümer behält sich das Recht vor, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und insoweit die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung entsprechend zu ändern, zu ergänzen und gegebenenfalls neu zu fassen. Er gilt insoweit als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und bevollmächtigt, mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen.

6.2. Umfang

Im Einzelnen handelt es sich um:

- (1) Zusammenlegung von Sondereigentumseinheiten, die über, unter oder nebeneinanderliegen, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann;
- (2) weitere Unterteilung von Sondereigentum mit der damit verbundenen Neubildung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten. Die Gesamtzahl der MEA gemäß dem Aufteilungsplan darf durch die Neubildung nicht verändert werden. Die MEA der neugebildeten Einheiten sind aus der Summe der veränderten Einheiten zu bilden;

- (3) Zuordnung von Räumen oder Teilung von Räumen einer Sondereigentums-einheit zu einer anderen Sondereigentumseinheit mit der damit verbundenen entsprechenden Änderung der MEA;
- (4) sofern gesetzlich zulässig, die Nutzungsänderung von Sondereigentumseinheiten;
- (5) die entschädigungslose Anbringung von Werbeträgern und -schildern auf der Grundstücksfläche und an den Gebäuden oder -teilen der Eigentümergemeinschaŕt. Die Befugnis bezieht sich nur auf für den Verkauf des Sondereigentums des Eigentümers erforderliche Maßnahmen;
- (6) Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt mit der damit verbundenen entsprechenden Änderung der Miteigentumsanteile;
- (7) Änderung sowie Anpassung der Aufteilungspläne, soweit für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich, wenn diese Teilungserklärung auf der Grundlage vorläufiger Aufteilungspläne, für die noch keine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, beurkundet wird. Der teilende Eigentümer hat in diesem Fall auf seine Kosten einen Nachtrag zur Teilungserklärung zu beurkunden, dem die geänderten Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlagen beizufügen sind.
- (8) Der teilende Eigentümer erhält die umfassende Generalvollmacht zur Durchführung aller in diesem Änderungsvorbehalt genannten Maßnahmen, wobei ihm über die genaue Ausführung dieser Maßnahmen das alleinige Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB zusteht.

6.3. Einschränkung

Diese Vollmacht wird der teilende Eigentümer nur soweit erforderlich und nur insoweit ausüben, als an die Erwerber verkauftes Sondereigentum ohne Zustimmung der jeweils betroffenen Erwerber nicht direkt beeinträchtigt wird. Im Verhältnis zum Grundbuchamt gilt die erteilte Vollmacht jedoch unbeschränkt.

6.4. Höchstdauer

Alle vorstehenden Befugnisse und Ermächtigungen enden mit Vollzug der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer im Grundbuch, längstens jedoch drei Jahre nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher.

6.5. Grundbuchamt

Alle Einschränkungen beziehen sich jeweils nur auf das Innenverhältnis zu künftigen Erwerbern und der Eigentümergemeinschaft. Sie sind im Außenverhältnis, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, unbeachtlich.

§ 7 Überleitungsverpflichtung

Die aufgrund dieser Urkunde und ihrer Anlagen geschaffene Sach- und Rechtslage soll auch dann für den Rechtsnachfolger eines jeden Wohnungs- und Teileigentümers gelten, wenn sie nicht schon aufgrund der Eintragung im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirkt. Die Sondereigentümer sind daher verpflichtet, im Falle der Übertragung ihres Sondereigentums die Rechte und Pflichten ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zu verpflichten, seinen Nachfolger im Eigentum in gleicher Weise zu binden, damit gewährleistet ist, dass die jeweiligen Sondereigentümer in demselben Rechten- und Pflichtenverhältnis stehen. Der Eigentümergemeinschaft und den anderen Wohnungs- und Teileigentümern, in der Regel vertreten durch den Verwalter, ist auf Verlangen ein Nachweis über die Verpflichtung des Rechtsnachfolgers zu erbringen. Für etwaige Schäden haftet der veräußernde Sondereigentümer.

§ 8 Salvatorische Klausel, Schlussbestimmungen

8.1. Salvatorische Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieser Teilungserklärung und/oder ihrer Anlagen unwirksam, so soll dadurch die Wirksamkeit im Übrigen nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung – beurteilt auf der Grundlage dieser Urkunde und ihrer Anlagen – möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt, wenn sich eine Lücke in der Teilungserklärung und/oder ihren Anlagen ergibt. Kein Wohnungseigentümer kann sich auf eine von dieser Teilungserklärung und ihren Bestandteilen abweichende tatsächliche Übung berufen, solange diese Abweichung nicht von der Wohnungseigentümergemeinschaft mit der notwendigen Mehrheit beschlossen worden ist.

8.2. Kosten

Sämtliche mit dieser Urkunde verbundenen Kosten trägt der teilende Eigentümer. Der Wert dieser Teilungserklärung beträgt gemäß § 42 GNotKG 22.100.000,00 €.

8.3. Hinweise

Der Notar erläuterte die rechtliche Tragweite der hier beurkundeten Erklärungen sowie die Grundzüge des WEG und wies ferner auf Folgendes hin: (i) Bei WEG-Einheiten handelt sich um volles Eigentum. Dieses Rechte entstehen erst mit Anlegung der neuen Grundbuchblätter. (ii) Ein Erwerber tritt im Verhältnis zu Dritten erst mit seiner Eintragung als Eigentümer in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein. Abweichende Vereinbarungen sind nur schuldrechtlich möglich. (iii) Der Notar keine steuerliche Beratung übernimmt.

§ 9 Durchführungsvollmacht

Der teilende Eigentümer bevollmächtigt hiermit den amtierenden Notar sowie die Notarfachangestellten Birgit Wilfling, Saskia Mosemann und Julia Holz, alle dienstansässig in 60596 Frankfurt am Main, Kennedyallee 97, und zwar jede Bevollmächtigte für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB, sowie mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten, alle zur Durchführung dieser Urkunde weiter erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben, insbesondere soweit sie zur Behebung etwaiger Beanstandungen durch das Grundbuchamt erforderlich sind, Erklärungen und Bewilligungen zu ändern, zu ergänzen und neu abzugeben, auch gegenüber Behörden und Dritten. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar, seinem Sozium, amtlich bestelltem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden. Die bevollmächtigten Notarfachangestellten sind von jeglicher persönlichen Haftung freigestellt.

§ 10 Verweis auf Urkunden und Anlagen, Datenschutz, Kopien

10.1. Verweis auf Urkunden und Anlagen

Die Urschrift der folgenden notariellen **Urkunde** des beurkundenden Notars vom 12.03.2024 lag während der Beurkundung vor:

UVZ-Nr. 320/2024B	Bezugsurkunde 2 (Grundlagenurkunde)
-------------------	-------------------------------------

Auf diese Urkunde wird verwiesen. Gemäß § 13 a BeurkG belehrt, erklärt der Erschiene, dass ihm der Inhalt dieser Urkunden bekannt ist und er auf deren Verlesen und Beifügung zu dieser Verhandlung verzichtet. Der Inhalt dieser Urkunde wird damit Gegenstand und rechtlicher Bestandteil der heutigen Urkunde.

Auf folgende **Anlagen** wird in dieser Urkunde verwiesen:

Teilungsaufstellung	Anlage 2.2
AB und Aufteilungspläne	Anlage 2.3
Sondernutzungsplan	Anlage 3.3.1

Alle Anlagen werden zum Bestandteil der Urkunde erklärt. Die **Anlage 2.2** wurden dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, die **Anlagen 2.3 und 3.3.1** wurden zur Durchsicht vorgelegt, von dem Erschienenen genehmigt und paraphiert etwaige Texte oder Aufstellungen wurden verlesen. Etwaige Einzeichnungen wurden unter Mitwirkung der Beteiligten gefertigt; eigene Feststellungen des Notars sind damit nicht verbunden.

10.2. Datenschutz

Die Vertragsbeteiligten, die vom Notar über den Datenschutz – insbesondere das Erheben, Speichern, Verarbeiten und Übermitteln von personenbezogenen Daten an Dritte - und die Verschwiegenheitspflicht des Notars belehrt worden sind, erklären sich damit einverstanden, dass Behörden, Gerichten und sonstigen etwa aus Abs. 10.3 erkennbaren Dritten zur Abwicklung des Vertrages vollständige Abschriften erteilt und Ablichtungen der Personalpapiere zu den Nebenakten des Notars genommen werden. Die Parteien erklären sich insbesondere einverstanden, dass ihnen Abschriften dieses Vertrages als pdf-Datei und ggf. Mitteilungen nach diesem Vertrag an ihre, dem Notar nachstehend benannten E-Mail-Adressen in unverschlüsselter Form übersandt werden dürfen, soweit und solange die Parteien dem Notar nichts anderes schriftlich oder in Textform mitgeteilt haben.

Bauträger

Herr Robin Schröder

Mail: robin.schroeder@bonava.com

10.3. Kopien

Der Eigentümer beantragt die Erteilung von
einer elektronisch beglaubigten Fotokopie für das Grundbuchamt
einer beglaubigten Fotokopie für den Eigentümer,
einer beglaubigten Fotokopie für den Gutachterausschuss.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen durch den Notar vorgelesen, die Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, die Niederschrift nebst Anlagen von ihm genehmigt und die Niederschrift von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Robin Schröder

Notar





Die

Bonava Wohnbau GmbH mit Sitz in Fürstenwalde/Spree,
eingetragen im Handelsregister B 15662 des AG Frankfurt/Oder,
- nachstehend die „**Vollmachtgeberin**“ genannt –

bevollmächtigt hiermit

Herr Robin Schröder
geb. am 17.06.1996,
- nachstehend die „**Bevollmächtigte**“ genannt –

die Vollmachtgeberin beim Abschluss von Verträgen und bei der Abgabe von Erklärungen bezüglich von in den Bundesländern Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg belegenden Grundbesitzes zu vertreten.

1.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, alle zur ganzen oder teilweisen (auch teilflächen- und miteigentumsanteilmäßigen) **Übertragung** von Grundbesitz (auch z.B. in der Form von Wohnungs- oder Teileigentum sowie von Erbbaurechten) gebotenen Rechtsakte gegenüber jedermann vorzunehmen.

Die Vollmacht dient dazu, ohne erneute Mitwirkung des Vollmachtgebers insbesondere Grundbesitz entgeltlich zu übertragen und berechtigt dazu, alle damit zusammenhängenden Rechtsakte unter freier inhaltlicher Ausgestaltung vorzunehmen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, alles zu tun, was dazu nach seiner Auffassung erforderlich ist. Den Umfang der Vollmacht legt der Bevollmächtigte insoweit durch deren Ausübung fest.

Der Bevollmächtigte ist insbesondere befugt

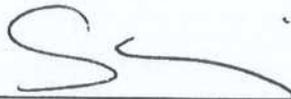
- den Grundbesitz grundbuchklar zu bezeichnen;
- beliebige Vertragsbedingungen zu vereinbaren, die erforderlichen Grundbucheintragungen abzugeben, alle zur Durchführung von Verträgen aus der Sicht des Bevollmächtigten erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen;
- beliebige Grundpfandrechte zu bestellen sowie dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen gem. § 800 ZPO abzugeben;
- beliebige Grundstücksarrondierungen vorzunehmen, Pfandfreigaben, Grundstücksabtretungen und Dienstbarkeitseintragungen sowie -löschungen zu veranlassen;
- Grundstücksteilungen, Vereinigungen und Bestandteilszuschreibungen zu veranlassen;
- dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen gem. § 800 ZPO abzugeben;
- Aufteilungen und Gemeinschaftsordnungen - mit beliebigen Sondernutzungsrechten - nach dem WEG zu erklären, Baubeschreibungen vorzunehmen und Bezugsurkunden beliebigen Inhalts zu errichten;
- Vollmachten auszuüben, die der Vollmachtgeberin erteilt sind;
- öffentlich-rechtliche Verträge und damit im Zusammenhang stehende Verträge beliebigen Inhalts abzuschließen;
- öffentlich-rechtliche Erklärungen (z.B. Bauanträge, Baulastbestellungen) beliebigen Inhalts abzugeben;

- abgeschlossene Verträge und abgegebene Erklärungen zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben, Gestaltungsrechte auszuüben sowie neue Verträge abzuschließen und neue Erklärungen abzugeben.

2. Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB (Verbot der Mehrfachvertretung) befreit.

3. Der Bevollmächtigte ist auch zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt, und zwar auch unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB.
Die Untervollmacht ist vom Bestand dieser Hauptvollmacht unabhängig.

Fürstenwalde/Spree, den 21. Januar 2021



(Ort, Datum, für den Vollmachtgeber)

K.-Nr. 114 für 2021

Die vorstehende, vor mir persönlich vollzogene Unterschrift der

Frau Anke Schmidt,
geschäftsansässig in 15517 Fürstenwalde/Spree, Am Nordstern 1,
dem amtierenden Notar von Person bekannt,

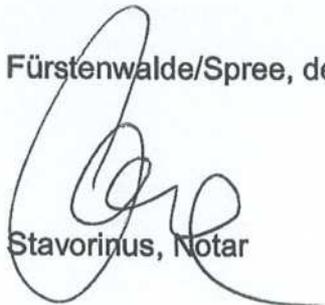
hier handelnd -nach eigenen Angaben- nicht im eigenen Namen, sondern als
Bevollmächtigte der im Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt (Oder) unter HR B
15662 FF eingetragenen

Bonava Wohnbau GmbH mit Sitz in Fürstenwalde/Spree

beglaubige ich hiermit.

Es wird amtlich bestätigt, dass die vollmachtenthaltende Urkunde 732 für 2019 vom
24. April 2019 des amtierenden Notars unwiderrufen in Ausfertigung vorlag; eine
beglaubigte Ablichtung wird dieser Urkunde als Anlage beigefügt.

Fürstenwalde/Spree, den 21. Januar 2021


Stavorinus, Notar



Vorstehende Ablichtung ist ein vollständiges Lichtbild der mir vorliegenden Urschrift und stimmt mit dieser wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Frankfurt am Main, den 12. März 2024


(Dr. Bräunig)
Notar



Anlage 2.2
Teilungsaufstellung

zur Teilungserklärung
des Notars Dr. Alexander Bräunig
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main
vom 12. März 2024 – UVZ Nr. 319 / 2024 B

Teilungsaufstellung Römerquartier BF1.3

Wohnung Nr. nebst Keller	Etage/Lage	Balkon/ Terrasse	MEA in 10.000	SNR an Grundstücks- flächen	SNR TH 1 und 2	SNR TH 3 und 4	ca. Wohnfläche
1	EG	Terrasse	195,05	SNR 01	x		84,24
2	EG	Terrasse	238,49	SNR 02	x		103,00
3	EG	Terrasse	105,19	SNR 03	x		45,43
4	EG	Terrasse	188,75	SNR 04	x		81,52
5	EG	Terrasse	189,82	SNR 05	x		81,98
6	EG	Terrasse	189,82	SNR 06		x	81,98
7	EG	Terrasse	188,50	SNR 07		x	81,41
8	EG	Terrasse	105,16	SNR 08		x	45,42
9	EG	Terrasse	238,49	SNR 09		x	103,00
10	EG	Balkon	191,58			x	82,74
11	1. OG	Balkon	192,14		x		82,98
12	1. OG	Balkon	239,93		x		103,62
13	1. OG	Balkon	103,40		x		44,66
14	1. OG	Balkon	186,65		x		80,61
15	1. OG	Balkon	234,49		x		101,27
16	1. OG	Balkon	234,49			x	101,27
17	1. OG	Balkon	186,65			x	80,61
18	1. OG	Balkon	103,40			x	44,66

Teilungsaufstellung Römerquartier BF1.3

39	3. OG	Balkon	239,93				X	103,62
40	3. OG	Balkon	192,90				X	83,31
41	4. OG	Balkon	181,99			X		78,60
42	4. OG	Balkon	230,97			X		99,75
43	4. OG	Dachterrasse	88,57			X		38,25
44	4. OG	Dachterrasse	178,66			X		77,16
45	4. OG	Balkon	217,07			X		93,75
46	4. OG	Balkon	217,07				X	93,75
47	4. OG	Dachterrasse	178,66				X	77,16
48	4. OG	Dachterrasse	87,94				X	37,98
49	4. OG	Balkon	231,07				X	99,80
50	4. OG	Balkon	181,99				X	78,60
Pkw- Abstellplatz Nr.								
P1			10,00					
P2			10,00					
PA1			40,00					
PA2			40,00					
P11			10,00					
PA3			150,00					

Teilungsaufstellung Römerquartier BF1.3

PA4					150,00					
P42					10,00					
PA5					150,00					
P58					10,00					
P59					10,00					
P60					10,00					
P61					10,00					
P62					10,00					
P63					10,00					

A n l a g e 2.3

AB und Aufteilungspläne

zur Teilungserklärung
des Notars Dr. Alexander Bräunig
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main
vom 12. März 2024 – UVZ Nr. 319 / 2024 B

Kreis Offenbach - Postfach 12 65 - 63112 Dietzenbach

mpfänger
Bonava Wohnbau GmbH
Herrn Robin Schröder
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde/Spree

Vorhaben ELBA - Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG

Grundstück Langen, Alte Römerstraße 20, 22

Kataster Gemarkung Langen, Flur 21, Flurstück 1168

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
63-Bauaufsicht
63.1/Allg.Bauvorhaben
Ansprechpartner/in:
Frau Pieroth
Zimmer:
3.D.21
Telefon:
06074/8180-4370
Telefax:
06074/818094370
E-Mail:
s.pieroth@kreis-offenbach.de
Aktenzeichen:
63-05638-23-WEG-21
Eingangsdatum:
17.11.2023
Schreibdatum:
31.01.2024

B e s c h e i n i g u n g - K o r r e k t u r

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 03. 1951 in der derzeit geltenden Fassung

Die im Aufteilungsplan

mit Ziffer	1	bis	50	bezeichneten Wohnungen
mit Ziffer	1	bis	50	bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller, Abstellräume)
mit Ziffer	P1, P2, P 11, P42, P58 bis P63 sowie PA1 bis PA5			bezeichneten Tiefgaragenplätze / Doppelparker in der Tiefgarage

in einem zu errichtenden Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück mit der Katasterbezeichnung

Gemarkung: Langen, Flur: 21, Flurstück: 1168
Grundbuch von Langen

sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen dem Erfordernis des § 3 Abs. 3 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung vom 30. 01. 2024; die Anlagen zur Bescheinigung sind unverändert.

Eine Übersicht der zur Abgeschlossenheitsbescheinigung gehörenden Anlagen ist der Bescheinigung beigelegt. Die Daten stehen im Projektraum im Ordner 51 zum Download bereit.

Der Gebührenbescheid einschl. Gebührenberechnung für die Bearbeitung des Antrags steht im Ordner 40 des connectPM Projektraums zum Download bereit. Zusätzlich erfolgt dazu eine automatische Benachrichtigung an die Bauherrschaft und Entwurfsverfasser / Bevollmächtigten.

Im Auftrag
Dipl.-Ing. S. Pieroth
Technische Angestellte



Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de

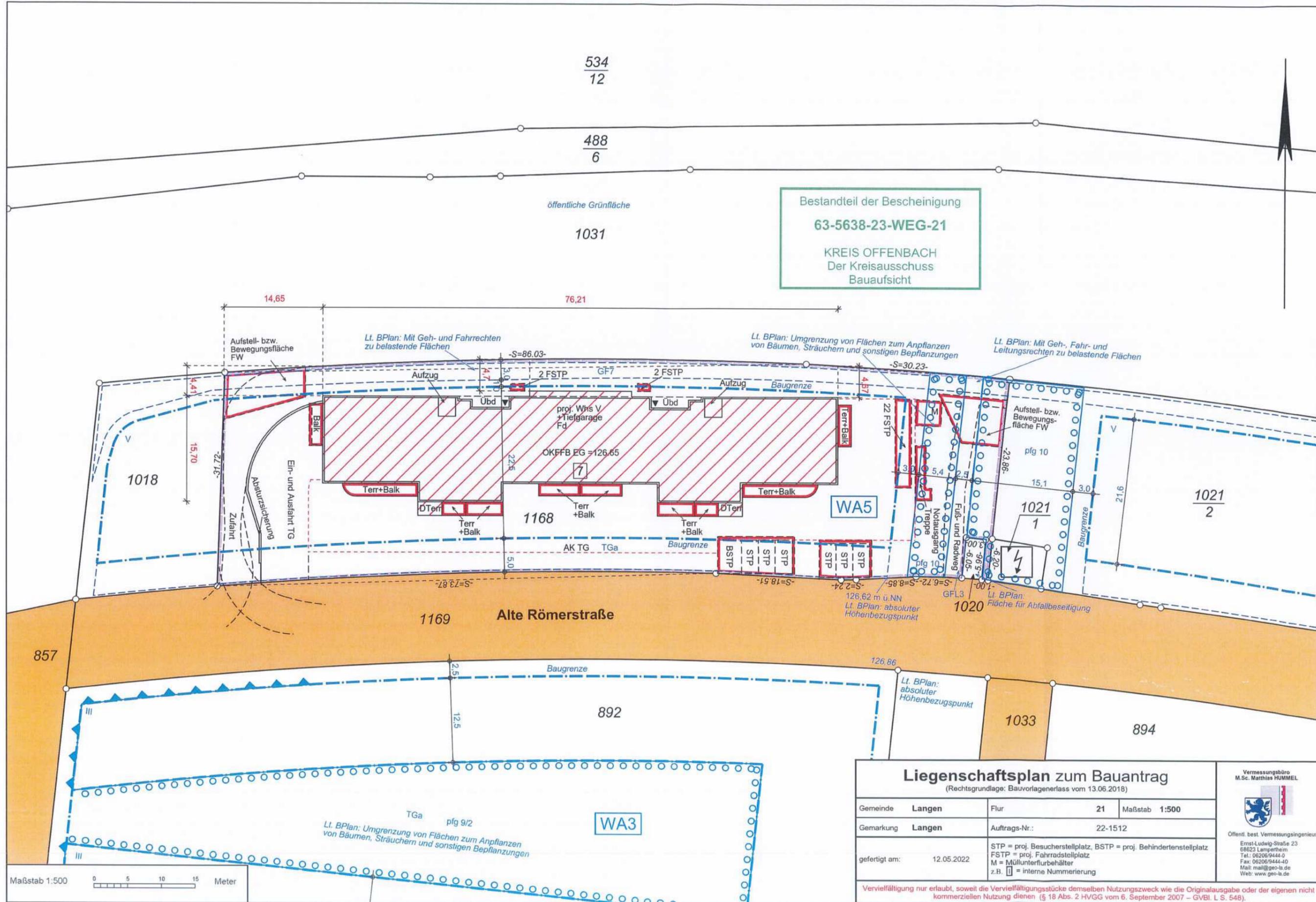
Besuchszeiten Bauaufsicht
Sprechzeiten nach Terminvereinbarung



Besucheranschrift
sowie Anschrift für
Paket-/Postgutsendungen:
Werner-Hilpert-Str. 1
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF

Mitglied
im
Erfolgsfaktor
Familie



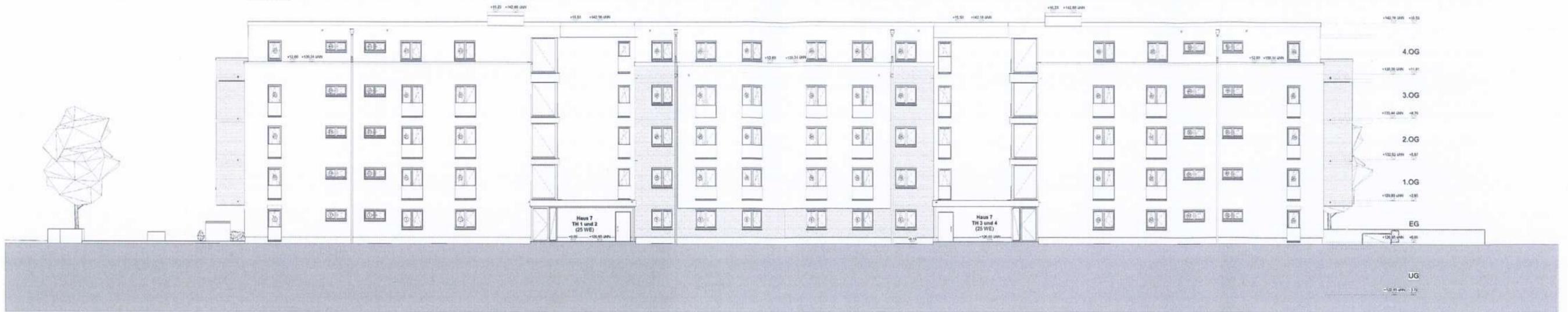
Bestandteil der Bescheinigung
63-5638-23-WEG-21
 KREIS OFFENBACH
 Der Kreisausschuss
 Bauaufsicht

Liegenschaftsplan zum Bauantrag			
(Rechtsgrundlage: Bauvorlagenerlass vom 13.06.2018)			
Gemeinde	Langen	Flur	21
Gemarkung	Langen	Auftrags-Nr.:	22-1512
gefertigt am:	12.05.2022	Maßstab	1:500
		STP = proj. Besucherstellplatz, BSTP = proj. Behindertenstellplatz FSTP = proj. Fahrradstellplatz M = Müllunterflurbehälter z.B. = interne Nummerierung	
<small>Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen (§ 18 Abs. 2 HVGG vom 6. September 2007 – GVBl. L. S. 548).</small>			

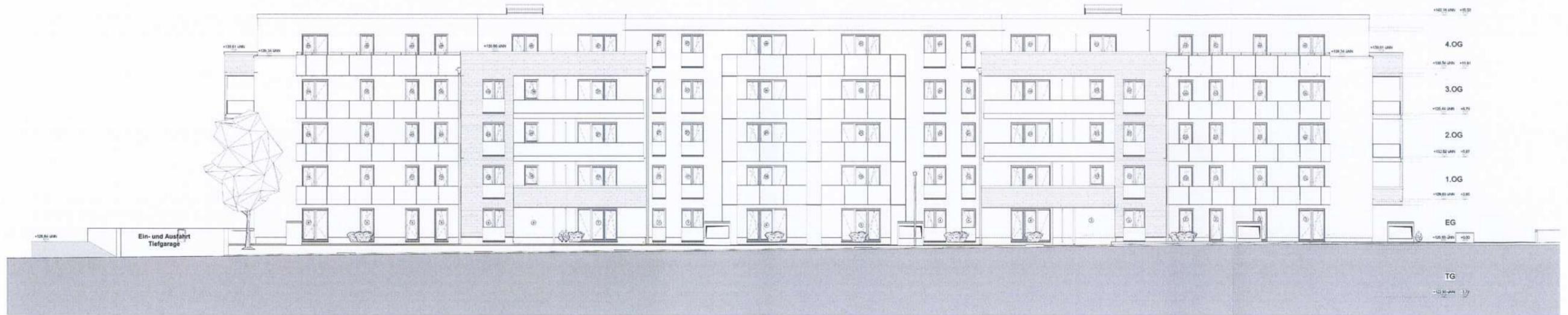
Vermessungsbüro
 M.Sc. Matthias HUMMEL

Offentl. best. Vermessungsingenieur
 Ernst-Ludwig-Straße 23
 68623 Lampertshausen
 Tel.: 06206/9444-0
 Fax: 06206/9444-0
 Mail: mail@geo-la.de
 Web: www.geo-la.de

Ansicht NORD



Ansicht SÜD



Ansicht OST



Ansicht WEST

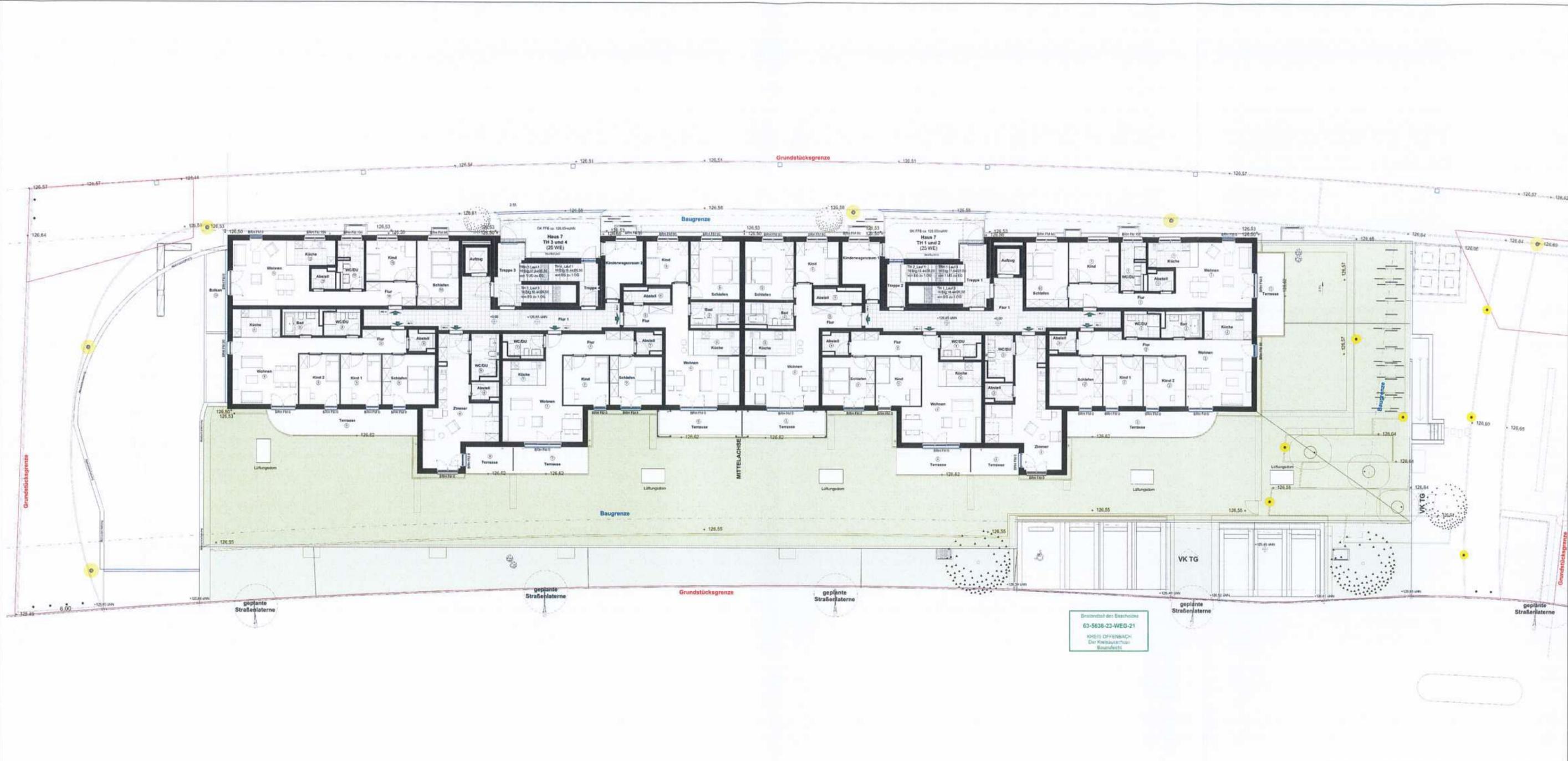


Bestand des Bescheides
63-5638-23-WEG-21
KREIS OFFENBACH
Die Kreisarchitektur
Bausaufsicht

OK FFB EG = ± 0.00 = ca. 126,65 über NN

Index	Datum	Änderung	Ausgegeben von

Projekt Langen- BV Liebigstraße 1.3.2		Skizze	
Bauherr Logo	BONAVA		
Objektplanung Logo	BONAVA		
Hautechnik Logo	BONAVA		
Tragwerksplanung Logo	BONAVA		
Fachplaner Logo	BONAVA		
Planer/Architekt Ansichten Abgeschnittene Pläne	Kurzbeschreibung		
Datum 01.11.2023	Planer A. Stankovic	Projektleiter R. Schröder	Bearbeiter A. Stankovic
Maßstab 1 : 100			
Projekt 7050-106-007XXX-4-OPX-G-AGX-01			
Projekt System Name	Feiner Gehäuse Name	Fachplaner Name	Skizze Name



Bestandteil des Bescheides
 63-5638-23-WEG-21
 KREIS OFFENBACH
 Die Kreisbauaufsicht
 Baunfestsetzt

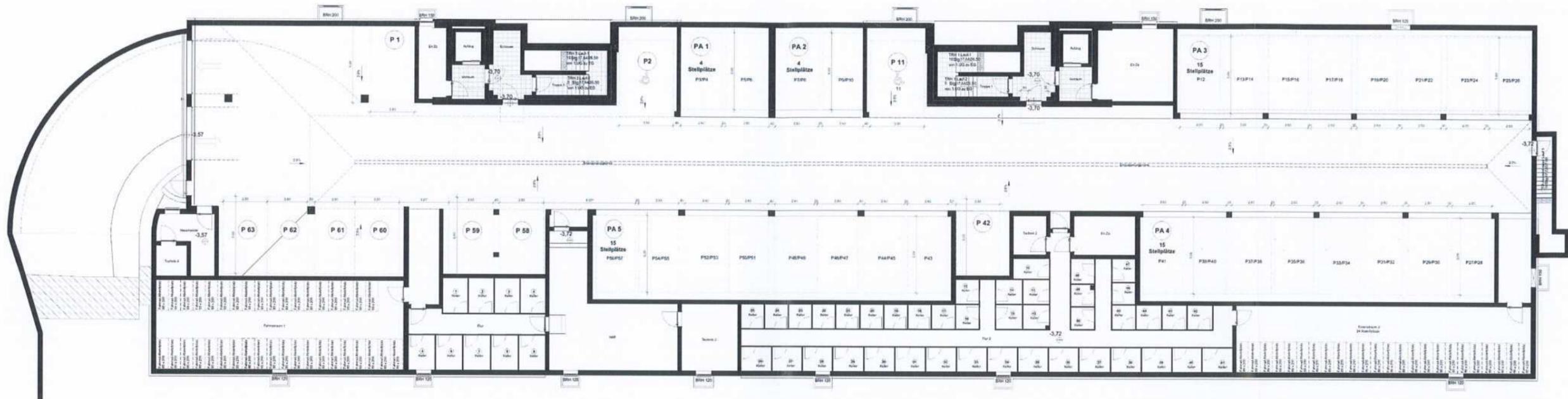
OK FFB EG = ± 0.00 = ca. 126,65 über NN

Index	Datum	Änderung	Abgegeben von

Projekt Langen- BV Liebigstraße 1.3.2		SKIZZE
Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 50 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 63 Stellplätzen und 7 Außenstellplätzen		
Bauherr	Logo	BONAVA BONAVA BONAVA
Objektplanung	Logo	BONAVA BONAVA BONAVA
Hautechnik	Logo	BONAVA BONAVA BONAVA
Trassenplanung	Logo	BONAVA BONAVA BONAVA
Fachplaner	Logo	BONAVA BONAVA BONAVA

Planname
Grundriss Erdgeschoss
 Abgeschlossenheitspläne

Datum	Planer	Projektleiter	Bearbeiter	Maßstab
01.11.2023	A. Starnowjenc	R. Schröder	A. Starnowjenc	1:100
7050-106-007XXX-4-OPX-G-000-01				
Plan	Stadtbau	Plan	Stadtbau	Plan



Bestandteil über Beschriftung:
 63-5636-23-WEG-21
 KREIS OFFENBACH
 Der Kreistagsausschuss
 Bauverfahren

LEGENDE:

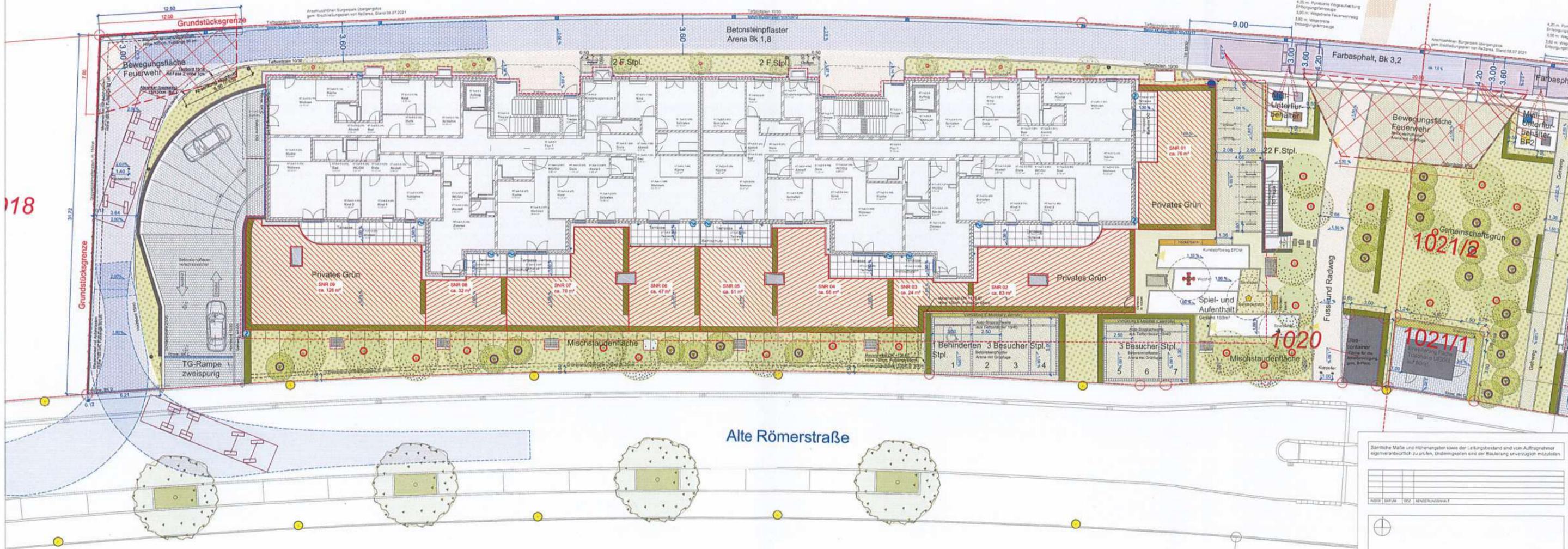
P 1	- Gehplatz
PA 5	- Parkgarage
PSAP55	- Kennzeichnung der zugehörigen Stellplätze Parkgarage
4 Stellplätze	- Anzahl der zugehörigen Stellplätze Parkgarage

OK FFB EG = ± 0.00 = ca. 126,65 über NN			
Index	Datum	Änderung	Ausgegeben von
A	22.11.2023	Ergänzung Legende und Beschriftung Entwässerungsrinne	A. Starnawjevic
Projekt: Langen- BV Liebigstraße 1.3.2			Skizze
Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 50 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 63 Stellplätzen und 7 Außenstellplätzen			
Bauein	Logo		BONAVA Baueintrag GmbH Am Flughafen 1 65117 Frankfurt www.bonava.de
Objektplanung	Logo		BONAVA Baueintrag GmbH Am Flughafen 1 65117 Frankfurt www.bonava.de
Hautechnik	Logo		BONAVA Baueintrag GmbH Am Flughafen 1 65117 Frankfurt www.bonava.de
Tragwerksplanung	Logo		BONAVA Baueintrag GmbH Am Flughafen 1 65117 Frankfurt www.bonava.de
Fachplaner	Logo		
Planname: Grundriss Tiefgarage			Kurzbezeichnung
Abgestimmte Einzelpläne			OP - GP
Datum	Planer	Projektor	Bearbeiter
01.11.2023	A. Starnawjevic	R. Scheider	A. Starnawjevic
7050-106-007XXX-4-OPX-G-G-1-01			
Projekt	System	Planer	Gezeichnet

Anlage 3.3.1
Sondernutzungsplan

zur Teilungserklärung
des Notars Dr. Alexander Bräunig
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main
vom 12. März 2024 – UVZ Nr. 319 / 2024 B

Flurstück 1168



Sämtliche Maße und Höhenangaben sowie der Leistungsumfang sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfen, insbesondere sind die Bauleitung unverzüglich mitzuteilen.

INDEX	DATUM	GGZ	ÄNDERUNGSWERT

KOFFB EG
 Haus 7 +/-0,00 = +126,65

PROJEKT SAUVORHABEN
BV Langen Liebigstraße 1.3.2 Haus 7
 Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 50 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 63 Stellplätzen und 7 Außenstellplätzen

BAUHER
 BORAVA Wohnbau GmbH
 Am Nordturm 1
 55117 Fankensielde
 www.borava.de

PLANVERFASSER
 Kufuß Freiraumplanung GmbH & Co. KG
 Albrechtstr. 3, 30169 Hannover
 T: 0511 91 91 88 | F: 0511 91 91 81
 info@kufuss-plan.de | www.kufuss-plan.de

ARCHITECT
 BRÜDER Planungsgesellschaft mbH
 Fankensielwer Straße 5f
 60322 Frankfurt am Main
 www.brueder-architekten.de

PLANNUMMER
 Lageplan Freianlagen Haus 7, Baufeld 1, Flurstück 1168
 Übersicht SNR-Flächen (Sondernutzungsrecht-Flächen)

LEISTUNGSSTADIUM
 AUSFÜHRUNGSPLÄNE Stand 18.12.2023

PLANKATEGORIE	MASSSTAB	GEZEICHNET	GEPRÜFT	SKALIERUNG	PLANKOORDINATEN
PLAN	1:100	EP	KG	20.05.2022	841x1399 mm
PLANANW. 002	-	-	REIS	DATUM DER VERLEIHUNG: LAN_05_001_BF1_Lageplan_Freianlagen	-

118

891

892