

Eing.	25. JULI 2001
26.07.01	

Ihr Zeichen:

70 II 70/01 WEG II

Geschäftsnummer
bitte stets angeben

DEUTSCHBAU Immobilien-Dienst-
leistungen GmbH, Niederlassung
Berlin
Länderallee 6

14052 Berlin

Bitte dieses Schreiben
zum Termin mitbringen

Ladung

zum Termin am

Datum	Uhrzeit	Stock/Raum (0 = Erdgeschoß)	Gerichtsgebäude
20. September 2001	10.00	III/363	AG Wedding Brunnenplatz 1, 13357 Berlin

Sehr geehrte Dame! Sehr geehrter Herr!

In der

WEG-Sache betr. die Wohnanlage

~~Hermesdorfer Str. 25-32, Cyclopstr. 23, 25, 27, 13469 Berlin~~
~~Janßen~~

werden Sie zu dem oben genannten Termin geladen.

☐ Das persönliche Erscheinen

wurde angeordnet.

☒ Zusatz für den Verwalter: Sie erhalten vorstehende Terminladung in Ihrer Eigenschaft als Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG mit der Bitte, die Wohnungseigentümer in geeigneter Form zu verständigen. Für die Beteiligten besteht keine Verpflichtung, den Termin persönlich wahrzunehmen.

Den weiteren Beteiligten wird aufgegeben, binnen 2 Wochen substantiiert und ggf. unter Beweisantritt Stellung zu nehmen.

Ladung des Verf. bev. in Sachen
des freiwilligen Gerichtsbarkeit

Hochachtungsvoll
Auf Anordnung

AVR 82

Justizangestellte

Zutreffendes ist angekreuzt ☒

BERND-ROLF DRÄGER NOTAR
PETER D'OLEIRE

RECHTSANWÄLTE

Abschrift

RA u. Notar Dräger, RA d'Oleire · Oranienburger Str. 86 · 13437 Berlin

Amtsgericht Berlin-Wedding
Brunnenplatz 1

13357 Berlin

Oranienburger Str. 86
13437 Berlin - Wittenau

Telefon (030) 0 411 57 44
411 60 50
Telefax (030) 414 57 10

Berliner Bank (BLZ 100 200 00)
Konto-Nr. 1620 260 000

Berliner Sparkasse (BLZ 100 500 00)
Konto-Nr. 2050 010 292

Postbank Berlin (BLZ 100 100 10)
Konto-Nr. 909 43-100

Bei Antwort bitte angeben:

192/01D05 gr

Berlin, 19.04.01 /D6/D4707

In Sachen
JanBen ./ WEG

A n t r a g
in der Wohnungseigentumssache

der Eheleute Hannelore und Wilhelm JanBen,
Hermsdorfer Str. 32, 13469 Berlin

Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Bernd-Rolf Dräger und Peter d'Oleire,
Oranienburger Str. 86, 13437 Berlin

g e g e n

die Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage,
Hermsdorfer Str. 25 - 32/ Cyclostr. 23, 25 und 27 in 13469 Berlin
- Verwalter der Wohnungseigentumsanlage: DEUTSCHBAU Immobilien-Dienst-
leistungen GmbH, Niederlassung Berlin, Länderallee 6, 14052 Berlin -

Antragsgegner,

wegen Ungültigkeit eines Beschlusses

Wir beantragen namens und in Vollmacht der Antragsteller:

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.03.01
zu Tagesordnungspunkt Nr. 13 für ungültig zu
erklären;
2. den Antragsgegnern die Verfahrenskosten auf-
zuerlegen.

Sprechzeiten:

Montag bis Donnerstag von 9.00 - 18.00 Uhr
Freitag von 9.00 - 16.00 Uhr

Begründung:

Die Wohnungseigentümer der vorgenannten Eigentumswohnungsanlage sind in der Versammlung am 20. März 2001 zu einer Beschlussfassung über die Gebrauchsregelung für nicht unterteilte Dachgeschossräume gelangt.

Die Dachflächen der Wohnhäuser der Anlage sind Gemeinschaftseigentum, die derzeit nicht genutzt werden können, weil die Fußböden fehlen. In der Versammlung ist ein Beschlussantrag gestellt worden, worin die Nutzung der Dachgeschosse geregelt wird und die Aufnahme der Nutzung als Abstellraum nur erfolgen darf, wenn ein fachgerecht verlegter Bodenbelag vorhanden ist. Ist dieser noch nicht vorhanden, so können ihn die nutzungsberechtigten Eigentumsparteien nach dem Beschlussantrag auf eigene Kosten verlegen lassen. Im Beschlussantrag sind weitere Regelungen zur Art der Nutzung, zur Flächenaufteilung und zur Abteilung zugewiesener Flächen vorhanden. Die Anwesenden bzw. die vertretenen Eigentümer haben diesen Antrag mit 87 Ja-Stimmen bei 8 Enthaltungen und 5 Nein-Stimmen angenommen.

In der bisherigen Gestaltung sind die Dächer durch Holzboden mit einer Breite von 90 cm in der Mitte begehbar.

Der Beschlussantrag in der angenommenen Fassung ermöglicht den nutzungsberechtigten Eigentumsparteien, daß heißt solchen, die im jeweils gleichem Hause wohnen, in den bisher nicht nutzbaren Dachgeschossen Bodenbelag aufbringen zu lassen und dort Abstellräume einzurichten.

Die Antragsteller sind von einer solchen Nutzungsänderung besonders betroffen, weil sie unmittelbar unter dem Dachboden des Hauses Hermsdorfer Str. 32 wohnen. Sie sind der Ansicht, daß der angefochtene Beschluss gegen Bestehen der vertraglichen- und gesetzlichen Regelungen verstößt.

Nach der bestehenden Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung hat jeder Wohnungseigentümer das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume. Die Dachböden gehören nicht zum Sondereigentum und sind daher Gemeinschaftseigentum und somit für den gemeinschaftlichen Gebrauch auch bestimmt. Daneben soll nach der Teilungserklärung für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentumes die Hausordnung maßgebend sein, deren Bestimmungen durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit geändert werden können. In der Hausordnung sind Bestimmungen über den Gebrauch der Dachgeschosse nicht vorhanden. Somit handelt es sich bei dem angefochtenen Beschluss inhaltlich um eine Änderung der Teilungserklärung in der Gestaltung, daß gegen den dortigen Wortlaut die Nutzung der Dachgeschosse nicht allen Eigentümern zustehen soll.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentumes und damit der Gebrauch ist mit der Teilungserklärung und damit durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt. Deshalb kann eine andere Gebrauchsregelung nur einstimmig getroffen werden. Eine Änderung der

Hausordnung, die durch Mehrheitsbeschluss möglich wäre, liegt nicht vor.

Unabhängig davon können die Wohnungseigentümer im Wege der Stimmenmehrheit unter anderem nur solche Beschlüsse fassen, deren Gegenstand die ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist (§ 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG). Die baulichen Veränderungen durch die Anbringung eines Bodenbelages und durch die Schaffung von abgeteilten Flächen mit Drahtgitter bzw. mit Maschen- drahtzaun gehen aber über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus und konnten somit nicht gemäß § 21 Abs. 3 WEG beschlossen werden. § 22 WEG ist in der Teilungserklärung nicht abgedungen worden.

Beigefügt sind:

1. die Teilungserklärung;
2. die Einladung zu der Eigentümerversammlung vom 16.02.01;
3. das Protokoll der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 21. März 2001,

die Liste der Wohnungseigentümer wird nachgereicht.

Es wird angeregt, den Streitwert auf DM 10.000,00 festzusetzen.

Zwei Abschriften anbei

Joz. Dräger

(Dräger)
Rechtsanwalt

Beglaubigt
[Handwritten Signature]
Justizangestellte

