

Nummer 376 des Urkundenverzeichnisses für das Jahr 2025



Verhandelt in Frankfurt am Main am 02. Dezember 2025

Vor dem unterzeichnenden Notar

Kai Burk

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschien heute:

Herr Shkelzen Salihaj, geboren am 01.02.1078, geschäftsansässig Hans-Thoma-Straße 92, 68163 Mannheim,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Compass Real Estate GmbH mit Sitz in Mannheim,
Geschäftsanschrift: Hans-Thoma-Straße 92, 68163 Mannheim,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 718205,

- im Folgenden als „der (teilende) **Eigentümer**“ bezeichnet -.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Die Frage nach der Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund am heutigen Tage erfolgter Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim, dass dort unter HRB 718205 die **Compass Real Estate GmbH** mit Sitz in Mannheim und der Erschienene als deren alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

Sodann bat der Erschienene, handelnd wie angegeben, um die Beurkundung der nachstehenden

Teilungserklärung gem. § 8 WEG

und erklärte, was folgt:

I. Vorbemerkungen

1. Grundstück

- 1.1 Die Compass Real Estate GmbH ist als Eigentümerin des nachstehend näher bezeichneten, im Grundbuch des Amtsgerichts von Mannheim für Mannheim, **Blatt 91033** im dortigen Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 gebuchten Grundbesitzes eingetragen, und zwar:

Flurstück 17160/5	Gebäude- und Freifläche Stadtteil Neckarstadt Stamitzstraße 7	zu 627 m ² .
-------------------	---	-------------------------

- 1.2 Der vorstehend in Ziffer 1.1 näher bezeichnete Grundbesitz wird nachstehend als „das **Grundstück**“ bezeichnet.

2. Belastungszustand

Das Grundstück ist nach dem am heutigen Tage elektronisch abgerufenen Grundbuchabdruck in der Abteilung II des Grundbuchs unbelastet und in der Abteilung III des Grundbuchs wie folgt belastet:

Lfd. Nr. 6: Grundschuld **ohne Brief** zu zwei Millionen siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro für die **levoBank eG, Lebach** (Amtsgericht Saarbrücken, GnR 95), mit 15 % Jahreszinsen. Wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 900.000,00 (neunhunderttausend) Euro sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO.

3. Bebauung

Auf dem Grundstück ist ein Mehrfamilienwohnhaus befindlich mit insgesamt 11 Wohneinheiten sowie Kellerräumen im Kellergeschoss.

II. Begründung von Wohnungseigentum

1. Teilung

- 1.1 Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I. Ziffer 1. der Vorbemerkung zu dieser Urkunde genannten Grundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist.

- 1.2 Demgemäß wird die Teilung vorgenommen wie in der **Anlage II.1.2** zur heutigen Niederschrift näher beschrieben.
- 1.3 Soweit im Folgenden von Wohnungseigentum gesprochen wird, ist hierunter insoweit die jeweilige Wohnung zu verstehen.

2. Aufteilungspläne

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus den heute vorliegenden und dieser Urkunde als Bestandteil der nachstehend in Ziffer 3. genannten Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Aufteilungsplänen. Die Aufteilungspläne wurden von dem Erschienenen eingesehen.

3. Abgeschlossenheitsbescheinigung

- 3.1 Zu vorgenannten Aufteilungsplänen hat die Stadt Mannheim, Dezernat Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz, mit Datum vom 30.01.2023 die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG zum dortigen Aktenzeichen: 20230028/60.31-CD erteilt.
- 3.2 Die vorstehende Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt während der heutigen Beurkundung im Original vor und wird als solche in Kopie als **Anlage II.3.2** zur heutigen Niederschrift genommen; auf diese wird unter gleichzeitigem Verzicht auf die Verlesung des verlesbaren Teils verwiesen.

4. Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung:

„Wohnungseigentümergeinschaft Stamitzstraße 7, Mannheim“.

III. Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums

Der Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Alleiniges Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sind alle im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte oder Einrichtungsgegenstände, sowie die entstandenen Verbindlichkeiten. Hierzu zählen insbesondere alle Forderungen, die dem Verband zustehen wie Wohngeldschulden der Eigentümer aus Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen, aber auch alle Forderungen aus vertraglichen Beziehungen, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner ist.

IV. Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

Allgemeines

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grundsätzlich die Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes des WEG. Gemäß § 10 Abs. 1 WEG werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt.

1. Zweckbestimmung

- 1.1 Das Haus ist ein Wohnhaus und künftig auch als Wohnhaus vorgesehen.
- 1.2 Die Wohnungen dürfen auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen. In allen Fällen der Nutzungsänderung können vom Verwalter Auflagen gemacht werden, die dazu dienen, das geordnete Zusammenleben i. S. d. § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Wohnungseigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.

2. Rücksichtnahme und Sorgfalt

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Umfang und Nutzen

- 3.1 Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.
- 3.2 Die Farbe von Sonnenschutzvorrichtungen, wie z.B. Markisen, kann von den jeweiligen Wohnungseigentümern selbständig festgelegt werden, wobei jedoch lediglich gedeckte Farben gewählt werden dürfen (keine Schockfarben).

4. Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen

- 4.1 An den im Kellergeschoss des betroffenen Gebäudes befindlichen, in dem als **Anlage IV.4.1** der heutigen Urkunde beigefügten „Sondernutzungsrechtsplan Keller“ mit **SNR Keller 1** bis **SNR Keller 13** bezeichneten Kellerräumen bestehen Sondernutzungsrechte, die erst anlässlich des Verkaufs der Wohnungen zugeordnet werden sollen.

Zu diesem Zweck werden alle Eigentümer (mit Ausnahme des aufteilenden Eigentümers) zunächst von der Nutzung dieser Kellerräume ausgeschlossen. Sollte dies unwirksam sein, so entfällt der Mitgebrauch der Eigentümer an diesen Kellerräumen aufschiebend bedingt durch eine Zuordnung gemäß 4.2.

- 4.2 Der aufteilende Eigentümer hat das Recht der positiven Zuordnung des Sondernutzungsrechts an einem oder mehreren Kellerräumen zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, ohne dass dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder dinglich Berechtigter bedarf; diese Zuordnung bedarf der Form des § 29 GBO. Er ist weiterhin berechtigt, die Eintragung von Sondernutzungsrechten bereits vor der Eigentumsumschreibung in von ihm bestimmte Grundbuchblätter zu bewilligen.

Die schuldrechtliche Zuordnung gegenüber dem Erwerber eines Sondernutzungsrechts wird - ohne weitere Zugangserfordernisse - mit Abschluss des Kaufvertrages über ein Wohnungseigentum wirksam.

Soweit der (teilende) Eigentümer von dem vorstehenden Recht keinen Gebrauch macht, erlischt diese Zuweisungsbefugnis zu dem Zeitpunkt der letzten Eigentumsumschreibung auf einen Erwerber. Die restlichen Kellerräume stehen dann den Wohnungseigentümern zur Nutzung zu.

- 4.3 Die anderen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung der jeweiligen einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Kellerräume ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Nutzung zu dulden.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

5. Instandhaltung/Erhaltungsrücklage

- 5.1 Jeder Wohnungseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.
- 5.2 Jeder Wohnungseigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:
- a) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);
 - b) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden im Bereich seines Sondereigentums.
- 5.3 Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

6. Versicherungen

- 6.1 Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind - soweit nicht bereits vorhanden - folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- a) eine Gebäudebrandversicherung;
- b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden.

6.2 Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen bzw. zu halten.

7. Kosten und Lasten

7.1 Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den:

- a) Bewirtschaftungskosten: Das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Erhaltungsrücklage;
- b) Heizungs- und Warmwasserkosten;
- c) Verwaltungskosten.

7.2 Die von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- a) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft;
- b) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten;
- c) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.

7.3 Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

Die Verwaltungskosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt, die Verwalterkosten jedoch entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise.

Soweit ausscheidbare Betriebskosten durch den Betrieb von Anlagen entstehen, die nur einem Teil der Gesamtanlage zu dienen bestimmt sind, werden diese nur auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt, deren Sondereigentum in dem entsprechenden Teil der Anlage liegt.

- 7.4 Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von 5 % -Punkten über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.

Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Wohnungseigentümer mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.

8. Wirtschaftsplan

- 8.1 Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 8.2 Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen; auch für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung.
- 8.3 Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie evtl. Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.
- 8.4 Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrückstellung zuzuführen.

9. Wiederaufbau

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

10. Verwaltung

- 10.1 Ein Verwalter wird zur heutigen Teilungserklärung nicht bestellt; eine Bestellung soll in der ersten Wohnungseigentümerversammlung erfolgen.
- 10.2 Rechte und Pflichten des Verwalters bestimmen sich nach den §§ 27 und 28 WEG nebst den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und den Bestimmungen aus dem gesondert abzuschließenden Verwaltervertrag.

Der Verwalter ist über die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus berechtigt, die Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, die mit dem Eigentum zusammenhängen. Der Verwalter kann in solchen Angelegenheiten auch im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer (aller, mehrerer oder des einzelnen) gerichtlich und rechtsgeschäftlich handeln. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er kann Nach- und Untervollmachten erteilen. Zum Abschluss eines Grundstückskauf oder Darlehensvertrages bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

11. Übertragung des Wohnungseigentums

- 11.1 Das Wohnungseigentum ist veräußerlich, ohne dass es einer Zustimmung des Verwalters oder anderer Wohnungseigentümer bedarf.
- 11.2. Eine Veräußerung ist dem Verwalter, soweit ein solcher bestellt ist, unverzüglich anzuzeigen.

12. Mehrere oder abwesende Eigentümer

- 12.1 Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungseigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
- 12.2 Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungseigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Wohnungseigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.
- 12.3 Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung entsprechend 12.2 gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

13. Eigentümerversammlung

- 13.1 Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt durch einfachen Brief bzw. per Telefax bzw. per E-Mail unter Angabe der Tagesordnung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der er-

schienenen Mitglieder beschlussfähig. Bei Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

- 13.2 Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Textform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Wohnungseigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber, als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

14. Stimmrecht

- 14.1 Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteile umfasst.
- 14.2 Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- 14.3 Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst soweit diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

15. Änderungen

- 15.1 Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.
- 15.2 Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit einer Mehrheit von 3/4 der Stimmen aller Wohnungseigentümer möglich, sofern diese Änderung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.
- 15.3 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungseigentümer auf Kosten der Gemeinschaft evtl. erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.
- 15.4 Den Wohnungseigentümern steht das Recht zu, ihr Wohnungseigentum in mehrere Wohnungseigentumseinheiten zu unterteilen sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird, sowie und mehrere Wohnungseigentumseinheiten zu einer Wohnungseigentumseinheit zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Wohnungseigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik geschieht. Ein solcher Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters, nicht jedoch der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

V. Eintragungsbewilligung, Antrag

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** im Grundbuch einzutragen:

- a) Teilung des Grundstücks in Wohnungseigentum nach Maßgabe des Abschnitts II. dieser Urkunde und
- b) die Bestimmungen gemäß Abschnitt IV. dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungseigentums.

VI. Kosten

Die Kosten der Beurkundung, erforderlicher Genehmigungen und Zeugnisse und des Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.

VII. Abschriften

1. Von dieser Urkunde erhält der Eigentümer zwei beglaubigte Abschriften und ein Exemplar auf elektronischem Wege.
2. Das Grundbuchamt erhält eine elektronisch beglaubigte Abschrift dieser Urkunde.

VIII. Vollmachten

1. Der Eigentümer beauftragt und ermächtigt den beurkundenden Notar, alle zur heutigen Urkunde etwa noch erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und sonstigen Erklärungen einzuholen und mit Wirkung für die Beteiligten entgegenzunehmen.
2. Der Notar wird zudem ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Der Eigentümer bevollmächtigt den Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollte. Der Notar ist ermächtigt, den Eigentümer im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.
3. Die Notarfachangestellten Romina Pachucy, Esra Bulut, Natalia Proskura, Jaqueline Hempel und Elena Pruchnewski, dienstansässig im Büro des amtierenden Notars, werden - jeweils einzeln - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, die vorstehende Urkunde in beliebiger Weise abzuändern und zu ergänzen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug der Teilungserklärung erforderlich oder zweckmäßig sind, wozu insbesondere auch die Ermächtigung zur Abgabe einer etwa noch gesondert zu erklärenden Ergänzungsurkunde zählt.

Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht uneingeschränkt erteilt, im Innenverhältnis dient sie nur der Beseitigung von Vollzugshindernissen. Vorstehende Vollmacht erlischt mit Anlegung der Wohnungseigentumsgrundbücher.

Diese Niederschrift einschließlich der **Anlage II.1.2** wurde dem Erschienenen durch den Notar vorgelesen, die **Anlage II.3.2** sowie die **Anlage IV.4.1** wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und mit ihm erörtert, sämtliches wurde durch den Erschienenen genehmigt und die Niederschrift wie folgt unterschrieben:


Shkelzen Salihaj




Kai Burk, Notar

Anlage II.1.2

zur Urkunde des Notars Kai Burk in Frankfurt am Main
vom 02.12.2025 (UVZ-Nr. 376/2025)

Lfd. Nr.	Größe des MEA am Grundstück in 1.000steln	verbunden mit dem Sondereigentum an der/n
1	60,25	Wohnung im Erdgeschoss des Hauses, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet
2	101,72	Wohnung im Erdgeschoss des Hauses, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet
3	109,45	Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet
4	108,32	Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses nebst zwei Balkonen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet
5	110,10	Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet
6	107,06	Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses nebst zwei Balkonen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet
7	114,00	Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses nebst Balkon, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 bezeichnet
8	113,43	Wohnung im 4. Obergeschoss des Hauses nebst zwei Balkonen, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 bezeichnet
9	63,52	Wohnung im Dachgeschoss des Hauses, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 bezeichnet
10	73,30	Wohnung im Dachgeschoss des Hauses, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 bezeichnet
11	38,85	Wohnung im Erdgeschoss des Hauses, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 bezeichnet

Anlage II.3.2

zur Urkunde des Notars Kai Burk in Frankfurt am Main
vom 02.12.2025 (UVZ-Nr. 376/2025)

2. Fertigung

STADTMANNHEIM²

**Baurecht, Bauverwaltung
und Denkmalschutz**

Stadt Mannheim • FB 60 • Glücksteinallee 11 • 68163 Mannheim

EZ Invest
vertr. d. Petra Molitor
Am Oberen Luisenpark 13
68165 Mannheim

Telefon Zentrale (0621) 293-0
Dienstgebäude: Glücksteinallee 11, 3. OG,
Raum 03.090

Für Sie zuständig:
Frau Deutsch
Unsere Servicezeiten sind Mo-Do
9:00 - 12:00 Uhr

Telefon: (06 21) 2 93-7413
Telefax: (06 21) 293 - 7414
baurecht.WEG@mannheim.de

Termine nach telefonischer
Vereinbarung

Datum: 30.01.2023

Bescheinigung nach § 7 IV 2 Wohnungseigentumsgesetz

Aktenzeichen: 20230028/60.31-
CD

Grundstück:
68167 Mannheim
Stamitzstraße 7
(Neckarstadt-Ost Mitte)
Flurstück(e)-Nr. 17160/5
Vorhaben:
WEG-Bescheinigung/Bestand

Auf Grundlage der beiliegenden Aufteilungspläne für das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück in Mannheim (Neckarstadt-Ost Mitte) Flurstück(e)-Nr. 17160/5 (Grundbuch von Mannheim Grundbuch-Blatt Nr. 91033 lfd.-Nr. 3) wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Für diese Abgeschlossenheitsbescheinigung sind ausschließlich die umkreisten Ziffern maßgeblich.

Gebühr: Diese Entscheidung ist gebührenpflichtig.
Die Verwaltungsgebühr wird in einem separaten Forderungsbescheid festgesetzt.

Im Auftrag


Deutsch



Nächstgelegene Haltestellen für Stadtbahn:
Mannheim Hauptbahnhof, Hauptbahnhof Süd

nächstgelegene öffentliche
Parkmöglichkeit - auch für Behinderte:
Parkhaus Glücksteinallee 9

Sie erreichen uns fermündlich:
Mo. - Do.: 9.00-12.00 und
Do 13.00-15.00 Uhr

www.mannheim.de

Gläubiger-ID DE17ZZZ00000131389

Sparkasse Rhein Neckar Nord
BIC: MANSDE66XXX
IBAN: DE63 6705 0505 0030 2013 70

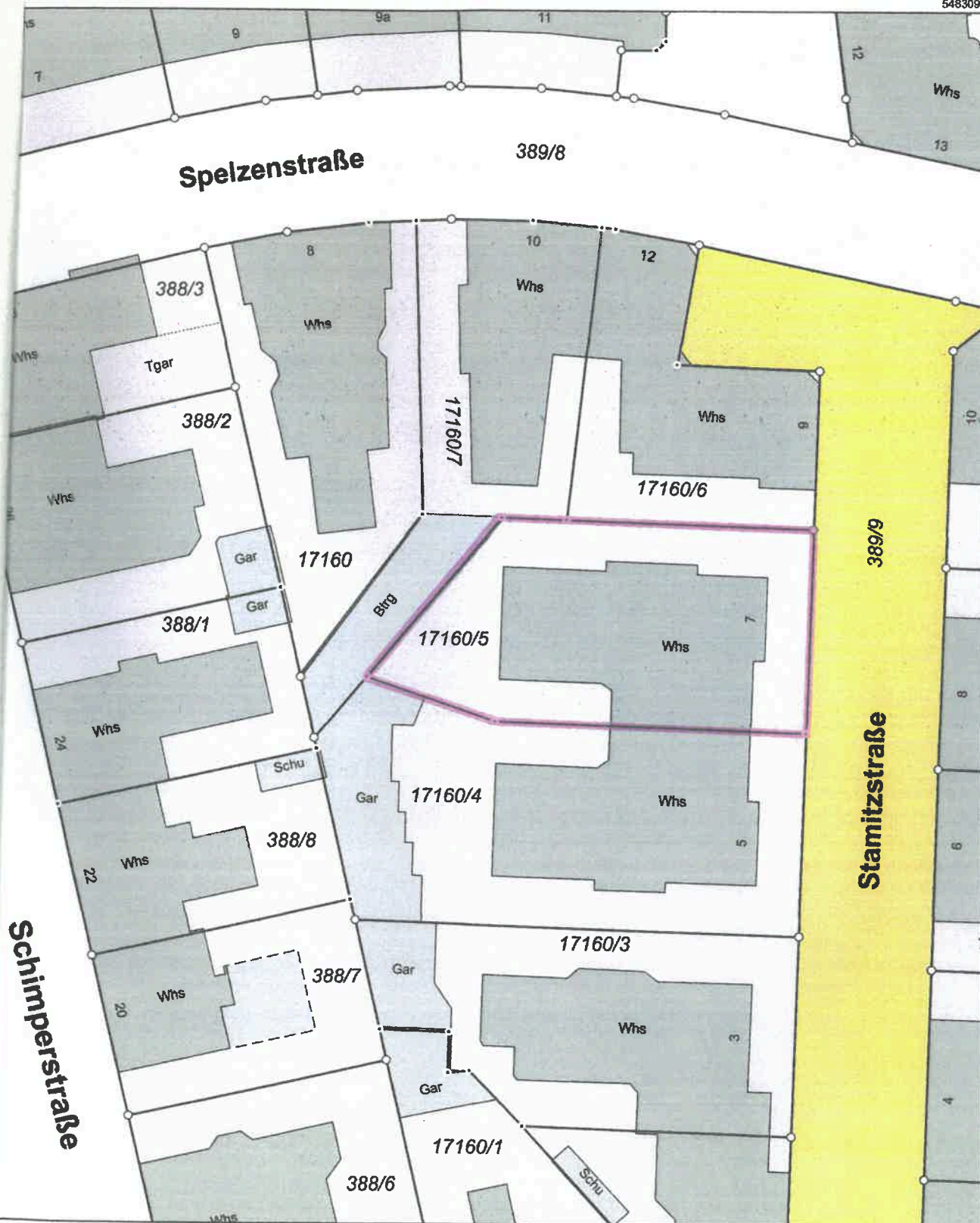
Postbank Karlsruhe
BIC: PBNKDEFF660
IBAN: DE66 6601 0075 0016 6007 56

Flurstück: 17160/5 Lageplan zur Abgeschlossenheit
Wohngebäude
Ort: Mannheim Stamitzstrasse 7 / 68167 Mannheim

Gemeinde: Mannheim
Kreis: Mannheim
Regierungsbezirk: Karlsruhe

5483092

461928



482982

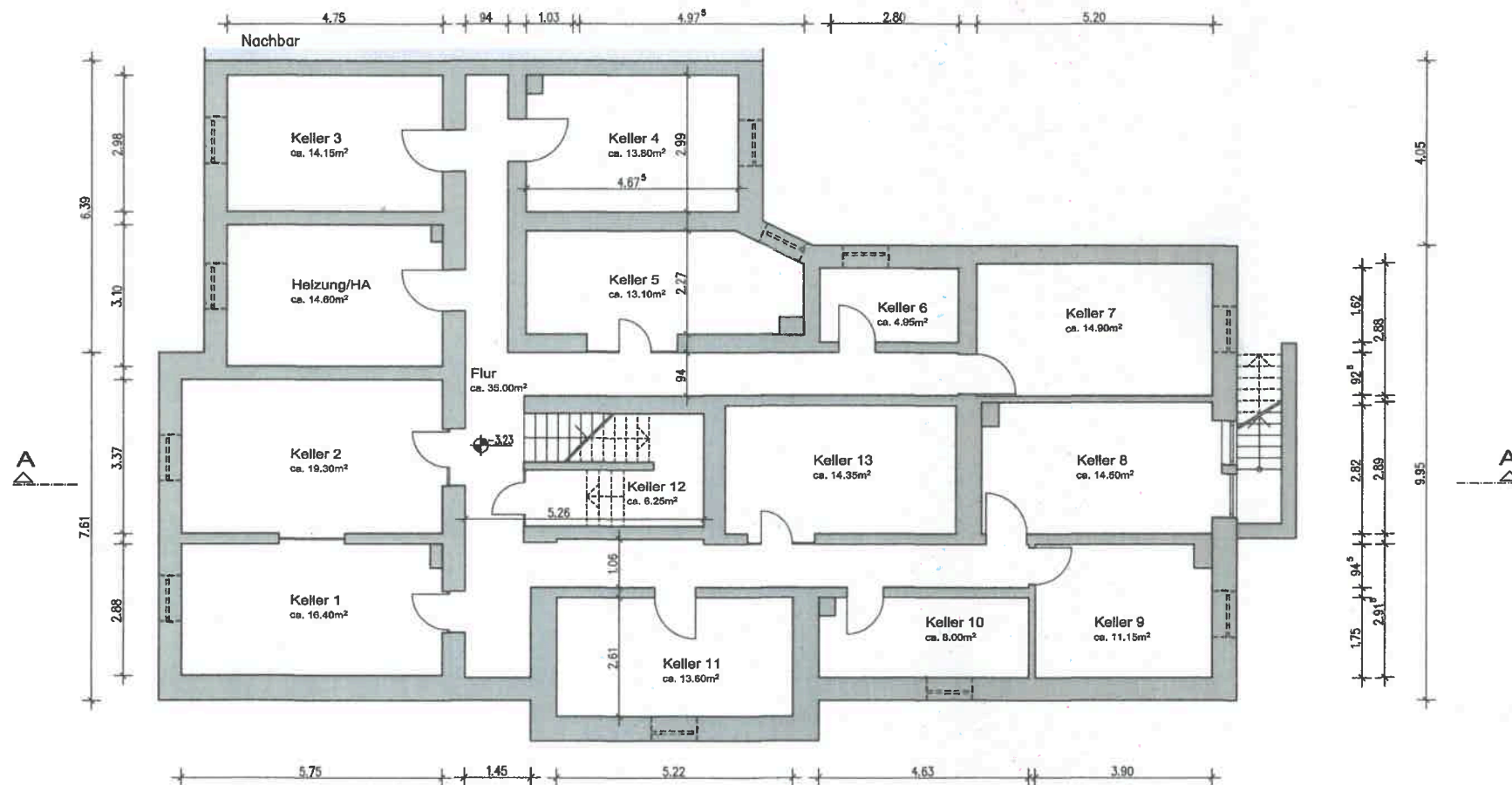
Maßstab 1:500



Meter

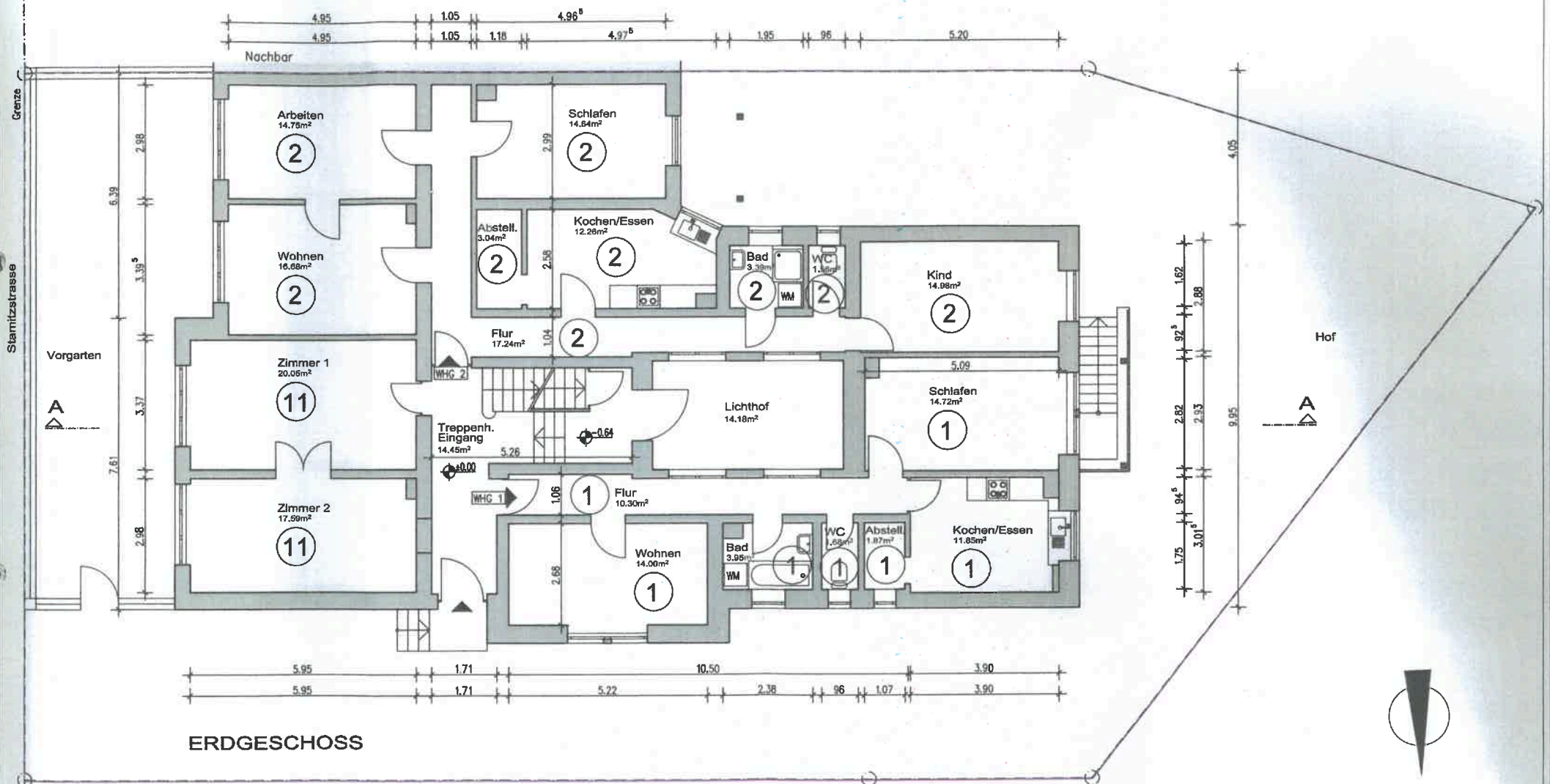
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Aufteilungsplan
zur Bescheinigung vom
30.01.23



KELLERGESCHOSS

2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-01 A	Kellergeschoss	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Grundriss	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISEN PARK 13 68185 MANNHEIM	RHEINFELDSTRASSE 55 67083 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser



2022-66

Projekt

Abgeschlossenheit
zum Wohngebäude
Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim

AB 66-02
A
Zeichnung

Erdgeschoss
mit Freifläche
Grundriss

1: 100

Maßstab

29,7 x 42,0

Größe

17160/5

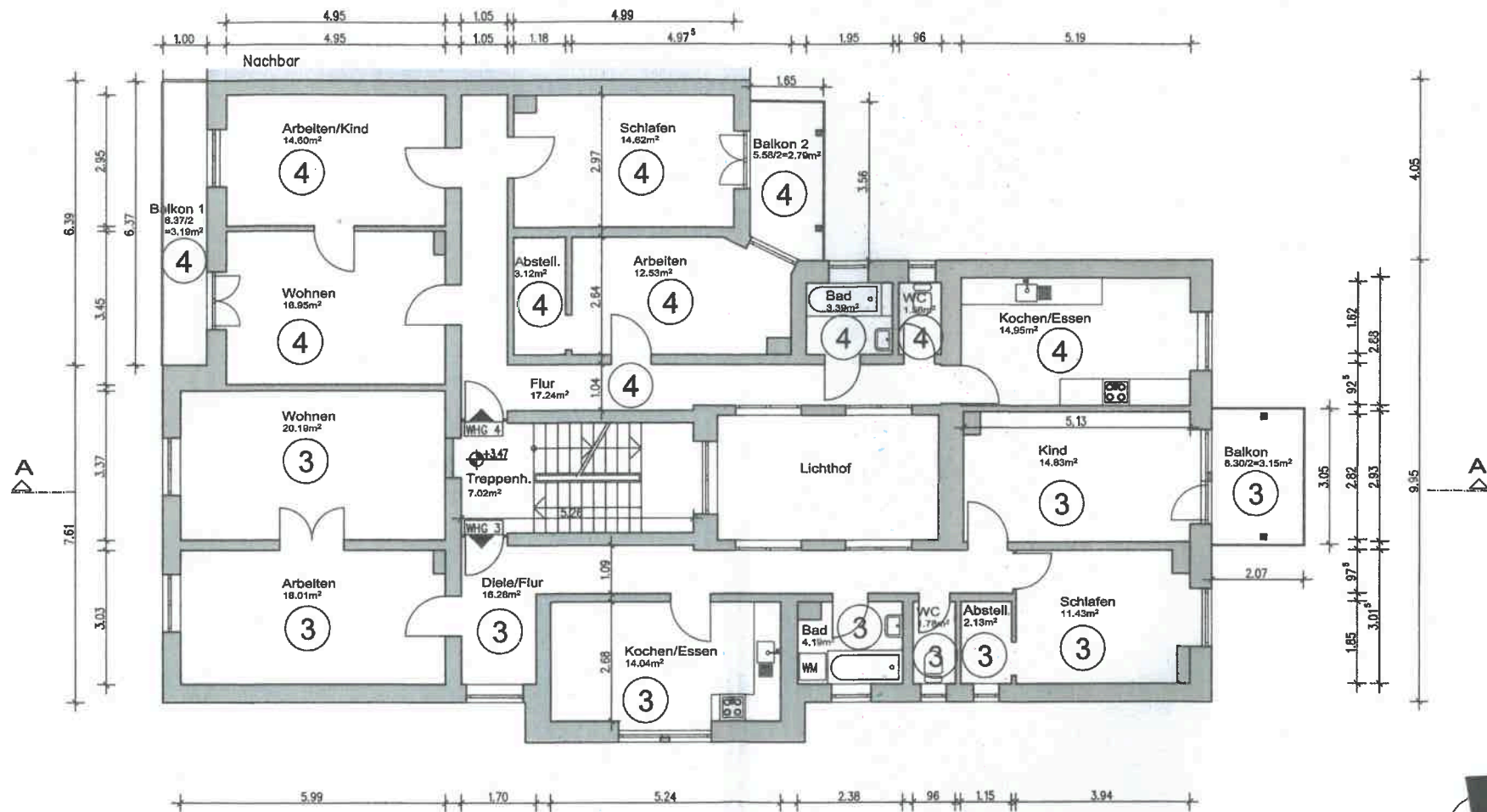
Lageplannr.

21.12.2022

Datum

EZ INVESTMENT
AM OBEREN LUISEN PARK 13
68165 MANNHEIM
Bauherr

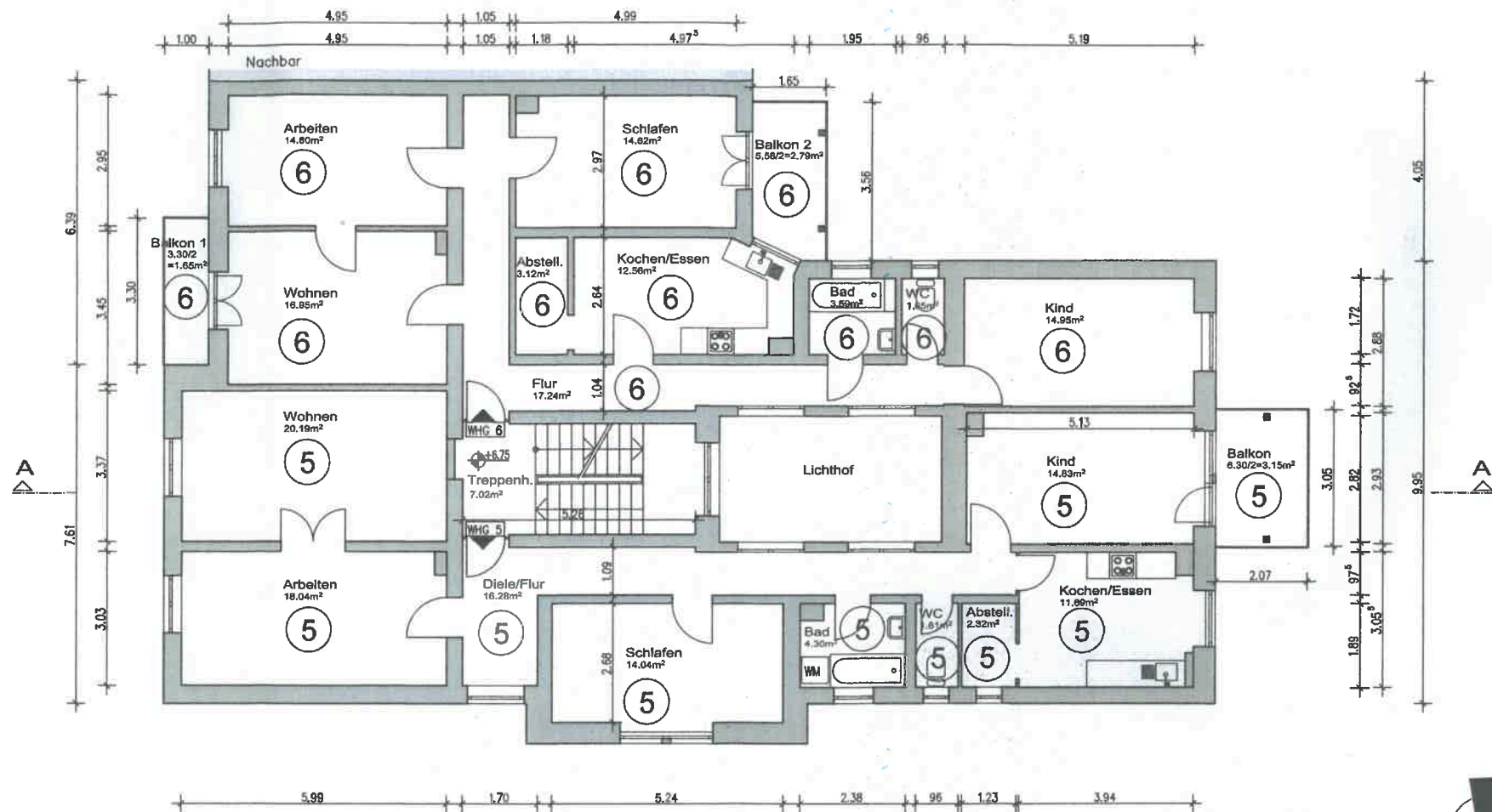
ULRICH PFENNING
FREIER ARCHITECT
RHEINFELDSTRASSE 56
67063 LUDWIGSHAFEN
Planverfasser



1. OBERGESCHOSS

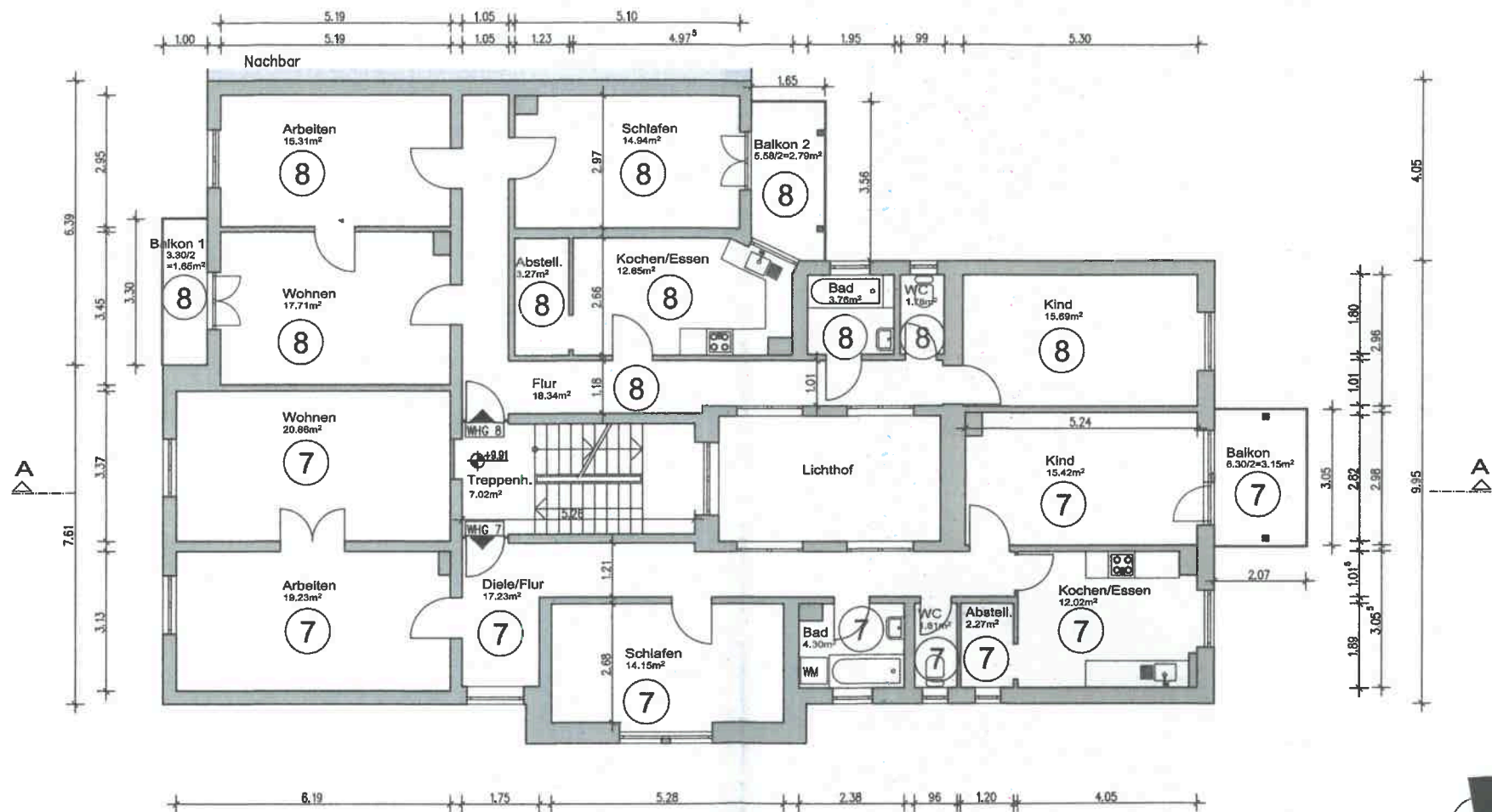


2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-03 A	1. Obergeschoss	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Grundriss	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISEN-PARK 13 68165 MANNHEIM	PREISER ARCHITEXT RHEINFELDSTRASSE 55 67063 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser



2. OBERGESCHOSS

2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-04 A	2. Obergeschoss	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Grundriss	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISENPARK 13 68165 MANNHEIM	FREIER ARCHITECT RHEINFELDSTRASSE 55 67083 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser



2022-66

Projekt

Abgeschlossenheit
zum Wohngebäude

Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim

AB 66-05
A

Zeichnung

3. Obergeschoss

Grundriss

1: 100

Maßstab

29,7 x 42,0

Größe

17160/5

Lageplannr.

21.12.2022

Datum

EZ INVESTMENT

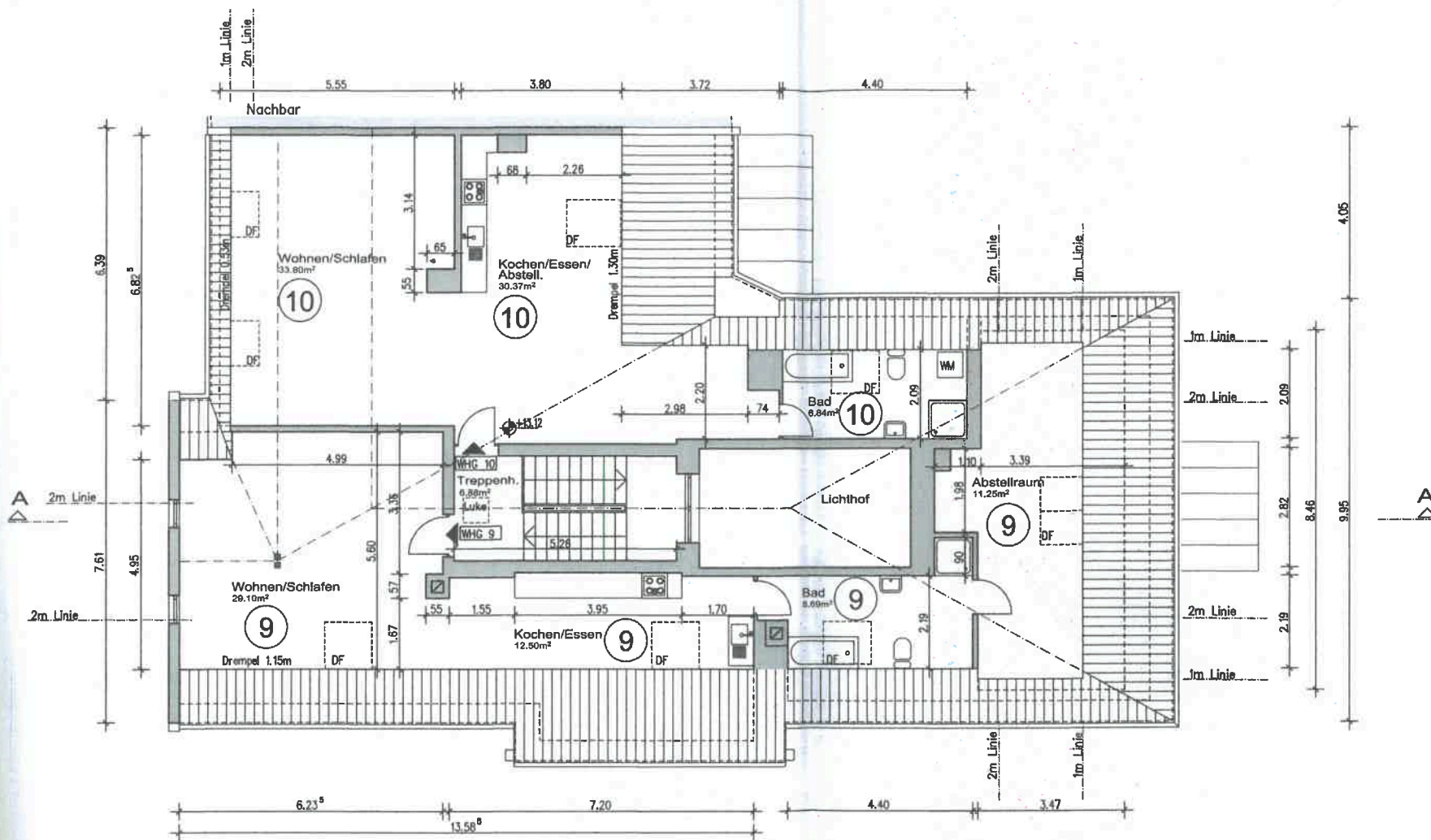
AM OBEREN LUISEN-PARK 13
68165 MANNHEIM

Bauherr

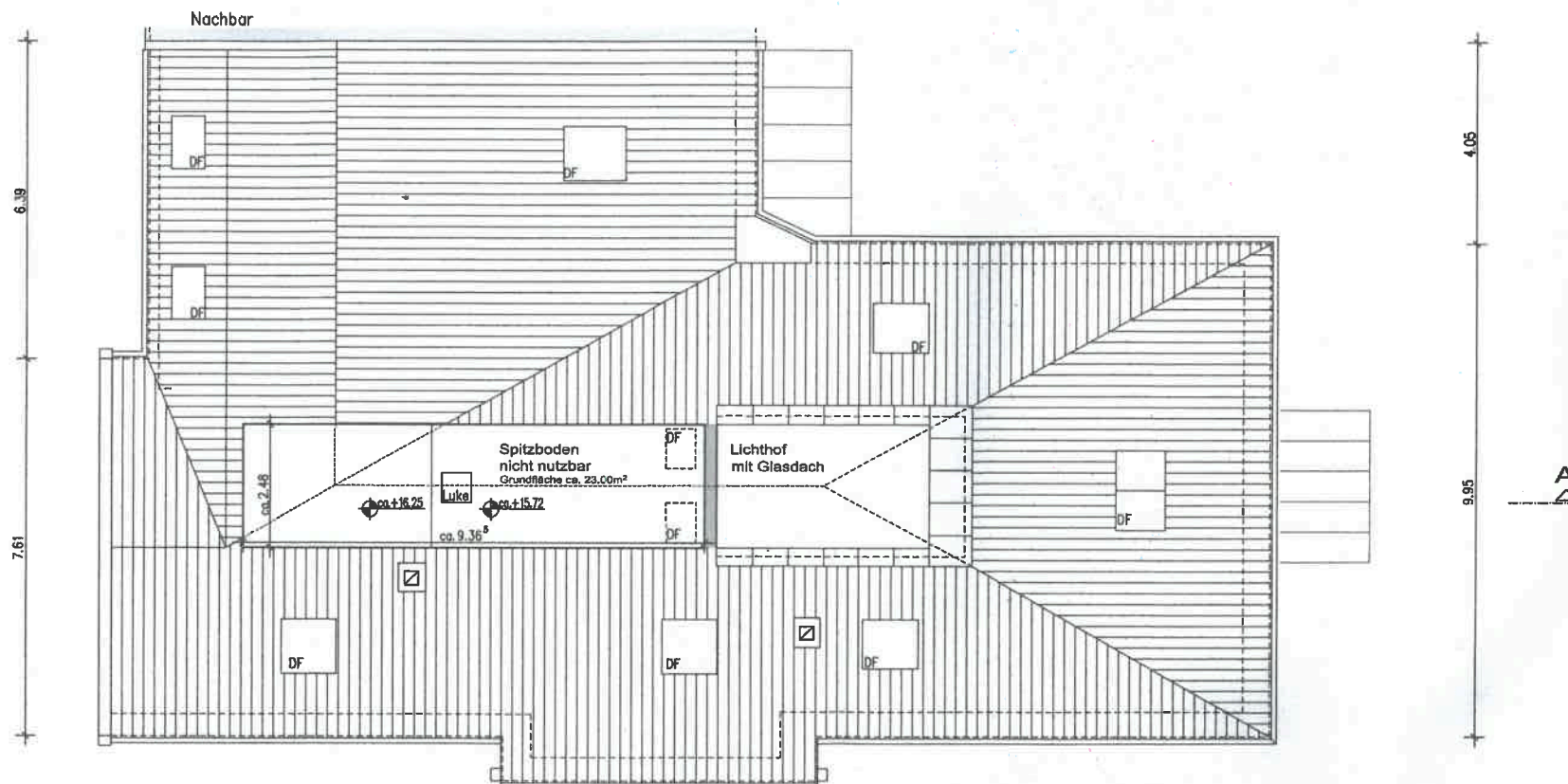
ULRICH PFENNING

FREIER ARCHITECT
RHEINFELDSTRASSE 55
67063 LUDWIGSHAFEN

Planverfasser

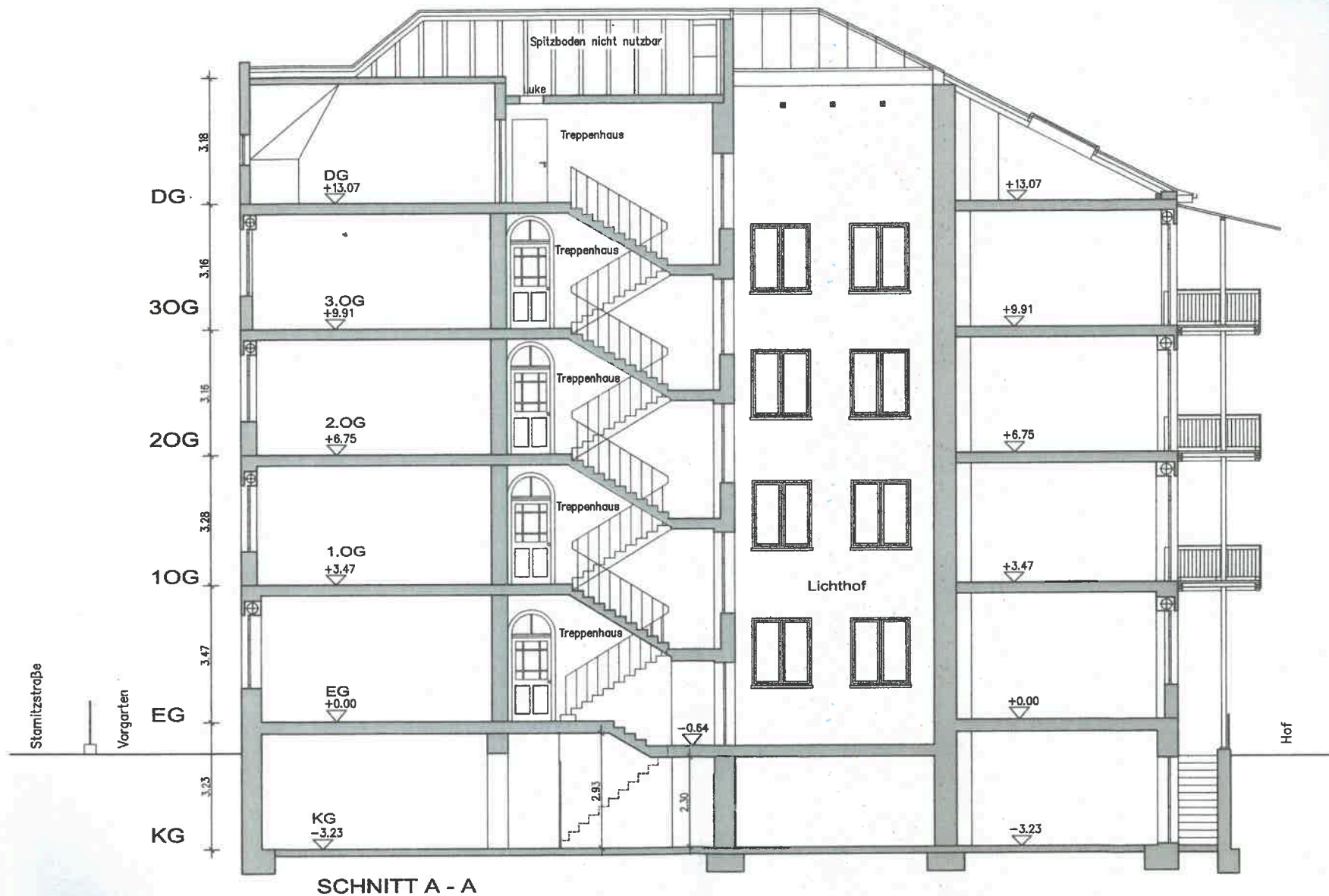


2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-06 A	Dachgeschoss	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Grundriss	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISEN PARK 13 68165 MANNHEIM	PRINER ARCHITECT RHEINFELDSTRASSE 55 67083 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser



SPITZBODEN

2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-06.1 A	Spitzboden	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING FREIER ARCHITECT
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Grundriss	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISEN PARK 13 68165 MANNHEIM	RHEINFELDSTRASSE 55 67083 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser



SCHNITT A - A

2022-66

Projekt

Abgeschlossenheit
zum Wohngebäude
Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim

AB 66-07
A

Zeichnung

Schnitt A - A

Schnitt

1: 100

Maßstab

29,7 x 42,0

Größe

17160/5

Lageplannr.

21.12.2022

Datum

EZ INVESTMENT
AM OBEREN LUISEN-PARK 13
68165 MANNHEIM
Bauherr

ULRICH PFENNING
FREIER ARCHITECT
RHEINFELDSTRASSE 55
67063 LUDWIGSHAFEN
Planverfasser



2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-08 A	Ansicht Nord	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Ansicht	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISEN PARK 13 68165 MANNHEIM	PREIER ARCHITEXT RHEINFELDSTRASSE 55 67063 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser

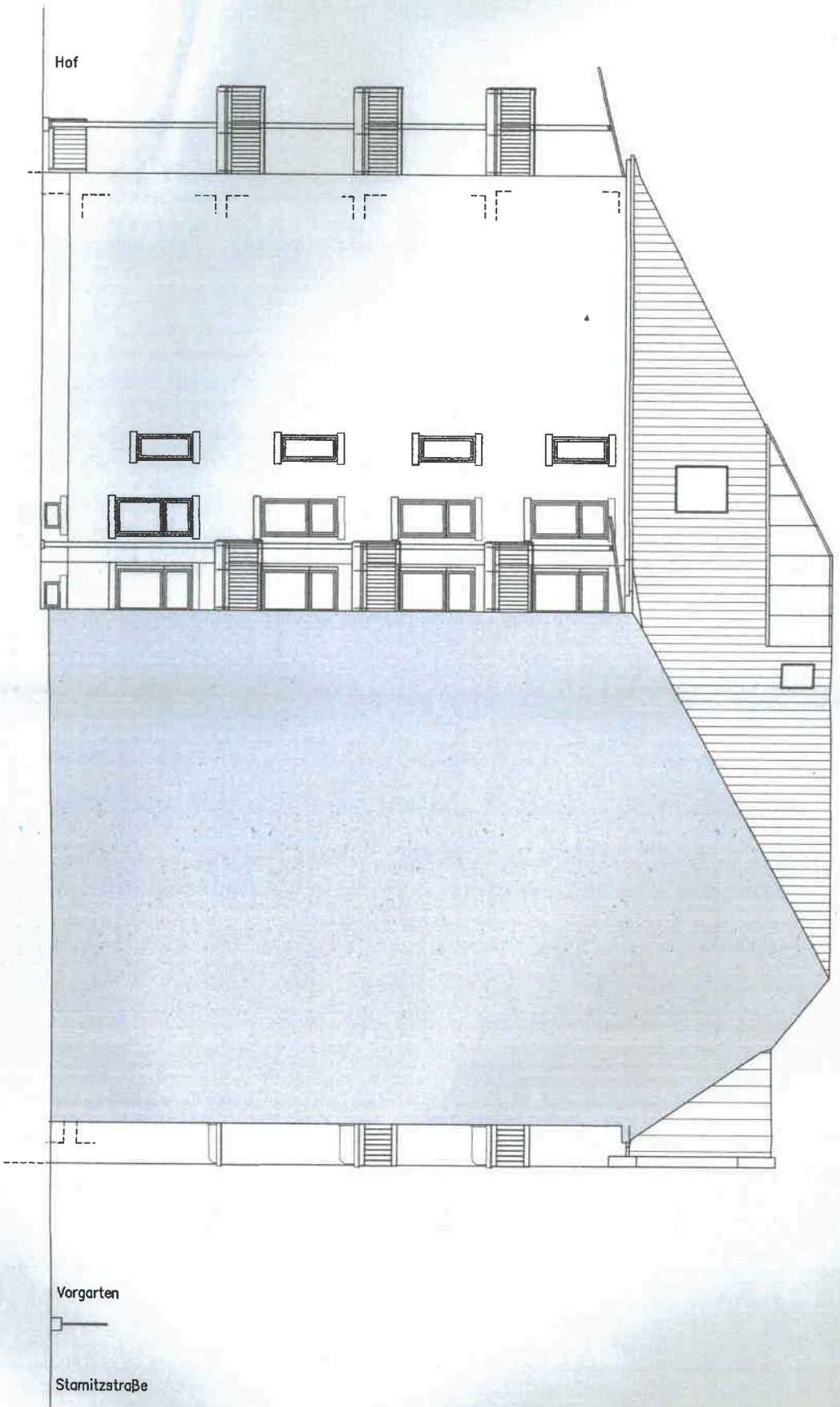


ANSICHT OST



ANSICHT WEST

2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-09 A	Ansicht Ost und Ansicht West	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT	ULRICH PFENNING
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Ansicht	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	AM OBEREN LUISENPARK 13 68165 MANNHEIM	PREIER ARCHITECT RHEINFELDSTRASSE 55 67063 LUDWIGSHAFEN
								Bauherr	Planverfasser



ANSICHT SÜD

2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-10 A	Ansicht Süd	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT AM OBEREN LUISENPARK 13 88166 MANNHEIM	ULRICH PFENNING PRAKTIK ARCHAISCH RHEINFELDTSTRASSE 55 67063 LUDWIGSHAFEN
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Ansicht	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	Bauherr	Planverfasser



Fachbereich Bauracht.
Bauverwaltung, Denkmalschutz.

[Handwritten signature]

Deutsch

Anlage II.4.1

zur Urkunde des Notars Kai Burk in Frankfurt am Main
vom 02.12.2025 (UVZ-Nr. 376/2025)

Aufteilungsplan
zur Bescheinigung vom

KELLERGESCHOSS

Architectural drawing of the basement floor plan (KELLERGESCHOSS). The plan shows 13 storage rooms (SNR Keller 1-13), a heating room (Heizung/HA), and a central hallway (Flur). Dimensions are provided for each room and overall building dimensions. A north arrow is located on the left side.

Room Details:

- SNR Keller 1: ca. 16.40m²
- SNR Keller 2: ca. 19.30m²
- Heizung/HA: ca. 14.60m²
- SNR Keller 3: ca. 14.16m²
- SNR Keller 4: ca. 13.80m²
- SNR Keller 5: ca. 13.10m²
- SNR Keller 6: ca. 4.95m²
- SNR Keller 7: ca. 14.00m²
- SNR Keller 8: ca. 14.50m²
- SNR Keller 9: ca. 11.15m²
- SNR Keller 10: ca. 8.60m²
- SNR Keller 11: ca. 13.90m²
- SNR Keller 12: ca. 8.25m²
- SNR Keller 13: ca. 14.35m²
- Flur: ca. 36.00m²

Overall Dimensions:

- Width: 4.75, 9.4, 1.03, 4.97^B, 2.80, 5.20
- Height: 2.88, 3.10, 3.37, 7.61, 2.88
- Right Side Dimensions: 1.75, 1.84^B, 2.82, 2.88, 9.95, 4.05
- Bottom Dimensions: 5.75, 1.48, 5.22, 4.83, 3.90



2022-66	Abgeschlossenheit zum Wohngebäude	AB 66-01 A	Kellergeschoss	1: 100	29,7 x 42,0	17160/5	21.12.2022	EZ INVESTMENT AM OBEREN LUISEN PARK 13 68165 MANNHEIM	ULRICH PFENNING FREIER ARCHITECT RHEINFELDSTRASSE 58 67063 LUDWIGSHAFEN
Projekt	Stamitzstraße 7, 68167 Mannheim	Zeichnung	Grundriss	Maßstab	Größe	Lageplannr.	Datum	Bauherr	Planverfasser