

Urkundenrolle Nr. 898/2014

Berlin, 16. Juli 2014

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 16. Juli 2014:

Herr Stefan Lorenzen,  
geboren am 07. Mai 1959,  
wohnhaft: Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte den Erschienenen nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienenene erklärt vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Firma Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH,  
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736,

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

**Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG,**  
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736 vom 16. Juli 2014, dass Herr Stefan Lorenzen wie oben beschrieben befugt ist, die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH zu vertreten.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528 vom 16. Juli 2014, dass die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH wie oben beschrieben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

Der Erschienenene erklärte namens der von ihm Vertretenen mit der Bitte um Beurkundung die nachstehende

### **A. Teilungserklärung**

zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

#### **§ 1 Objektbeschreibung**

(1)

Die **WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG**, ist eingetragene Eigentümerin folgenden im Grundbuch von **Friedrichshain** des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, **Blatt 1952N**, Flur 41/514, Flurstück 49, eingetragenen Grundbesitzes:

**Gebäude- und Freifläche Markgrafendamm 30**  
mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 1.026 Quadratmetern.

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

**Abteilung I**

lfd. Nrn. 1-6: gelöscht

lfd. Nr. 6: WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Nürnberg,

**Abteilung II**

lastenfrei

**Abteilung III**

lfd. Nrn. 1-3: gelöscht

lfd. Nr. 4: 1.420.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München. 16 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch und die Markentabelle am 25. Juni 2014 eingesehen und den vorstehenden Grundbuchinhalt festgestellt. Vor der Beurkundung hat der Notar im Wege des elektronischen Aktualitätsnachweises überprüft, dass sich der Grundbuchstand seit dem Einsehzeitpunkt nicht geändert hat.

Dem Grundbuchamt liegen keine Anträge vor.

Auf dem vorstehenden Grundbesitz werden 37 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 18 KFZ - Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das Ensemble besteht aus einem Vorderhaus (Bestandsgebäude) und einem Gartenhaus (Neubau).

**§ 2 Teilung des Objekts**

(1)

Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an dem vorstehend näher bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder einem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) verbunden ist, gemäß dem als **Anlage 1** dieser Urkunde beigefügtem „Teilungsplan“. Die Anlage 1 wurde vollständig verlesen. Auf sie wird verwiesen.

(2)

Das Wohnungseigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde sind noch nicht erteilt.

Vorläufig sind die **Aufteilungspläne, Anlage 2, bestehend aus 12 Blatt**, maßgeblich. Auf diese wird verwiesen. Die Aufteilungspläne wurden durchgesehen und gegengezeichnet.

**§ 3 Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums**

(1)

Inhalt und Umfang des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums bestimmen sich nach den Festlegungen in dieser Teilungserklärung und den gesetzlichen Vorschriften.

(2)

Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen, die in sämtlichen Bereichen des Sondereigentums liegen, von bzw. bis zur ersten technisch vorgesehenen Abtrenn- (Absperrmöglichkeit der Leitungen vor dem räumlichen Übergang in das Gemeinschaftseigentum.
- Die Innenrollläden/Jalousien bzw. Raffstores, soweit vorhanden.
- Die Verbrauchsmesser innerhalb des Wohnungs- bzw. Teileigentums, soweit diese nicht gemietet oder geleast werden.
- Die Leitungen für Strom und Gas, die in sämtlichen Bereichen des Sondereigentums liegen, von bzw. bis zur ersten technisch vorgesehenen Abtrenn- (Absperrmöglichkeit der Leitungen vor dem räumlichen Übergang in das Gemeinschaftseigentum.
- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- Die nichttragenden Zwischenwände.
- Der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
- Die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume.
- Sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.
- Die Balkone und Terrassen ausgenommen die Außenwände, Gitter und Geländer sowie Bodenplatte und Isolierschicht. Hiervon ausgenommen sind die Terrassen im Erdgeschoss, die als Sondernutzungsrechte zugewiesen sind.

(3)

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

Das gilt nicht für die Außenseiten und etwaige Geländer der Balkone und Terrassen. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.

(4)

Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

#### **§ 4 Sondernutzungsrechte**

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum.

Es wird den jeweiligen Eigentümern einzelner Sondereigentumsrechte unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie folgt zugewiesen:

1.

Grundstücksflächen zur Terrassen - und Gartennutzung gemäß der Zuordnung in Teil A. § 2 dieser Urkunde

Die betreffenden Teile des Gemeinschaftseigentums Garten und Terrassen sind im Abgeschlossenheitsplan "Grundriss Erdgeschoss Neubau/Altbau" in der im Teilungsplan beschriebenen Weise näher gekennzeichnet.

Die Berechtigten der Gartenflächen sind verpflichtet, die Gartenflächen regelmäßig ordentlich zu unterhalten und zu pflegen um der äußerlichen Gesamtanlage eine anschauliche Außenwirkung zu verschaffen; ein einheitlicher Charakter des Gesamtgrundstückes muss bewahrt werden. Die den jeweiligen Sondernutzungsrechten unterliegenden Gartenflächen dürfen mit kleinwüchsigen Pflanzen begrünt werden; Nutztierhaltung ist nicht zulässig.

Jeder Gartenondernutzungsberechtigte hat Licht- und Lüftungsschächte für Kellerräume anderer Sondereigentümer, für die Tiefgarage und vergleichbare Einrichtungen in der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche zu dulden.

Jeder Sondernutzungsberechtigte darf auf seiner Gartenfläche eine Wäschespinne o. ä. ohne Zustimmung der weiteren Eigentümer aufstellen.

2.

Gebäudeflächen zur Kellernutzung - Vorbehalt zur Zuordnung von Kellerflächen als Sondernutzungsrechte

Sämtliche Miteigentümer mit Ausnahme des teilenden Eigentümers werden aufschiebend bedingt durch Zuweisungserklärung des aufteilenden Eigentümers – der WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG – vom Mitgebrauch der aus dem Aufteilungsplan „Grundriss Tiefgarage Neubau, Kellergeschoss Altbau“ ersichtlichen Fläche der Kellerräume K 01 bis K 38 ausgeschlossen.

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt diese Kellerflächen in beliebiger Größe und gegebenenfalls auch unter Verschiebung ihrer Lage einzelnen Einheiten zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Das Recht zur Zuweisung erlischt mit der Veräußerung der letzten dem teilenden Eigentümer gehörigen Einheit.

Aufgrund der vorstehenden Zuweisung, begründet der Eigentümer die Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen.

## **B. Gemeinschaftsordnung**

### **§ 1 Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander**

(1)

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich, soweit sich im Folgenden nichts anderes ergibt, nach den §§ 10-29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

(2)

Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums können in der Hausordnung festgelegt werden.

Die Hausordnung ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.

(3)

Untergemeinschaften

a)

Es werden insgesamt drei unabhängige, soweit rechtlich möglich, Untergemeinschaften (UG) gebildet, und zwar

- UG 1 bestehend aus den Einheiten 1 bis einschl. 18
- UG 2 bestehend aus den Einheiten 19 bis einschl. 38
- UG 3 Tiefgarage (TG), bestehend aus den Einheiten 39 – 56, den Tiefgaragenstellplätzen 1 bis einschl. 18.

Es wird klargestellt, dass die Außenanlagen und die Fahrradstellplätze, Müll-, Technik- und Hausanschlussräume sofern kein Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht bestellt ist, den UG 1 und UG 2 zugeordnet sind und die Beschlusskompetenz bei diesen verbleibt, sofern diese Teilungserklärung im Folgenden keine bestimmten Vorgaben zur Stimmrechtsausübung trifft.

b)

Die Untergemeinschaften tragen vorbehaltlich der Regelungen dieser Teilungserklärung und der gesetzlichen Regelungen alle auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallenden Kosten allein und unter Ausschluss der nicht betroffenen weiteren Untergemeinschaften. Hierzu zählen insbesondere folgende Kosten:

- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Instandhaltungsrücklage
- Hausgeld, soweit die Kosten auf die entsprechende Untergemeinschaft separat zuordnenbar sind

c)

Sofern auf der Wohnungseigentümerversammlung über solche Gegenstände entschieden werden soll die nur die Belange einer Untergemeinschaft betreffen, so sind nur diese Mitglieder der Wohnungseigentümerversammlung stimmberechtigt, die zu der betroffenen Untergemeinschaft zu zählen sind; ansonsten gelten die Stimmrechts- und Abstimmungsregelungen dieser Teilungserklärung entsprechend.

## **§ 2 Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG**

(1)

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

a) Art der Nutzung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seine Wohnung zu Wohnzwecken zu nutzen.

Eine gewerbliche und/ oder freiberufliche Nutzung einer Wohnung ist zulässig, wenn die übrigen Eigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt werden, der bestellte Verwalter seine Zustimmung erteilt hat oder ein sog. „stilles Gewerbe“ vorliegt; eine Nutzung zu Zwecken der Gastronomie oder Veranstaltungen, auch unter Beachtung des Folgenden, ist ausgeschlossen.

Solche, zustimmungsfreien Nutzungen „stilles Gewerbe“ sind solche, die keinen wesentlichen Publikumsverkehr ausweisen und von denen keine Lärmimmissionen ausgehen, die den Charakter üblichen Wohngebrauches überschreiten. Ausgeschlossen ist die Ausübung von Betrieben im Bereich des Glückspiel- und „Rotlicht“-Gewerbes.

Die vorstehenden Beschränkungen gelten auch in von Wohn- in Teileigentum umgewandelte Einheiten des Sondereigentums, die nicht im Erdgeschoss liegen.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über eine etwaige Zweckentfremdung, bleiben unberührt.

b) Ergänzende Regelung:

Soweit sich gemeinschaftliche Anlagen, wie z. B. Kaminreinigungsöffnungen, im Bereich eines Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts befinden, hat der jeweilige Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte den erforderlichen Zutritt zu gewähren; gleiches gilt, sofern Leitungen zur Ver-/ Entsorgung einer Sondereigentumseinheit in einer abgehängten Decke einer anderen Sondereigentumseinheit geführt werden.

c) Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Änderung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit ist.

(2)

Nutzungsregelungen für Gemeinschaftsräume

a) Einhaltung der Nutzungsart

Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume und Flächen dürfen nur entsprechend ihrer im Aufteilungsplan angegebenen Nutzungsart verwendet werden, sofern nicht die Eigentümerversammlung eine andere gemeinschaftliche Verwendung beschließt.

Der teilende Eigentümer ist insoweit zu einer Veränderung der Bestimmung der Nutzungsart für die noch nicht verkauften Sondereigentumseinheiten und die Gemeinschaftsräume bis zur Fertigstellung unbeschränkt befugt.

b) Räume ohne festgelegte Nutzungsart

Ist für zum Gemeinschaftseigentum gehörende Räume und Flächen keine besondere Nutzungsart festgelegt, bestimmt die Eigentümerversammlung den Verwendungszweck, der so lange verbindlich ist, bis die Eigentümerversammlung eine andere Bestimmung trifft.

(3)

Zustimmungsverfahren

Soweit in dieser Teilungserklärung die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen ist, gilt im Einzelnen Folgendes:

a) Übertragung auf den Verwalter

Die Gemeinschaft kann die ausdrücklich ihr obliegende Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

b) Widerrufliche Erteilung, Auflagen und Bedingungen

Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Sie kann auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

c) Verweigerungsgründe

Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung für bestimmte Wohnungseigentümer oder Hausbewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge haben könnte oder sie den Charakter des Hauses nicht nur unwesentlich verändert.

Erteilt der Verwalter eine erforderliche Einwilligung nicht oder widerruft er sie, so kann der Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeiführen.

Der teilende Eigentümer bedarf bis zur Übergabe des letzten Sondereigentums an den Erwerber dieser Einheit einer Zustimmung nicht.

### **§ 3 Bauliche Veränderungen (nach Erstfertigstellung)**

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum werden folgende Regelungen getroffen:

(1)

Bauliche Veränderungen an der Außenfront (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

a)

Bauliche Veränderungen an der Außenfront wie das Anbringen von Markisen, Schutzgittern, Werbeeinrichtungen (Firmenschilder, Transparente, Leuchtreklame) oder ähnlichen Einrichtungen sind nur zulässig, wenn durch sie das Gesamtbild der Anlage nicht beeinträchtigt wird und erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

b)

Die Maßnahme bedarf der Zustimmung des Verwalters. Sie kann nur wegen Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage, fehlender behördlicher Genehmigung oder aus einem anderen wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden und widerruflich erteilt werden. Werden die bei Zustimmung gesetzten Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten, dann kann der Verwalter seine erteilte Zustimmung widerrufen und die Entfernung der Veränderung verlangen.

c)

Die angebrachten Gegenstände bleiben Eigentum des Eigentümers, der die Maßnahme durchgeführt hat. Er und seine Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass sich die Einrichtungen stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer Entfernung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

d)

Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Änderung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

(2)

Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

a)

Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zugutekommen, z.B. Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere Energiequelle, Anschluss an das Breitbandkabelnetz, Veränderung der Einrichtungen für die Müllentsorgung, sind zulässig, wenn die Maßnahme der Erhaltung des Wertes oder einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der Anlage, insbesondere einer Anpassung an den technischen Fortschritt sowie an einen gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandard, dient, wenn sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich erscheint oder wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen geboten ist.

b)

Solche Veränderungen bedürfen der einstimmigen Zustimmung der Eigentümerversammlung, sofern nicht die §§ 16, 22 WEG ein anderes Stimmenverhältnis vorgeben.

c)

Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen die Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum, gleichgültig, ob sie der Maßnahme zugestimmt haben oder nicht.

(3)

Bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

a)

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind im Rahmen folgender Bedingungen zulässig:

1)

Bauliche Veränderungen, die die Substanz, die Statik sowie den Gesamtcharakter und das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses aller Eigentümer zulässig.

2)

Bauliche Veränderungen, die nur einen bestimmten Kreis von Eigentümern betreffen, sei es, dass sie von der Maßnahme Nutzen haben, mit Folgekosten belastet sein können oder von der Maßnahme über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses dieser betroffenen Eigentümer zulässig; es gilt § 22 WEG.

3)

Bauliche Veränderungen, die innerhalb einer Einheit oder zwischen einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Tangierung der räumlichen Grenzen zum Gemeinschaftseigentum oder zu weiteren Sondereigentumseinheiten vorgenommen werden sollen, z.B. Wand- und Deckendurchbrüche, Verschiebung oder Entfernung von Wänden und dergl., bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn von der Maßnahme keine über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Eigentümer ausgeht und etwa erforderliche behördliche Genehmigungen nachgewiesen werden.

b)

Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen

- im Falle des § 3 (3) lit. a) Nr. 1) alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,
- im Falle der § 3 (3) lit a) Nr. 2) der dort bezeichnete Kreis der Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum dergestalt, wie wenn sie eine vollständige Eigentümergemeinschaft wären,
- im Falle der § 3 (3) lit. a) Nr. 3) sowie des § 3 (4) der oder die veranlassenden Eigentümer allein.

Die kostentragungspflichtigen Eigentümer haben die anderen Eigentümer von jeder Inanspruchnahme für die Errichtungs- und Folgekosten, seien sie unmittelbar oder mittelbar auf die Maßnahme zurückzuführen, freizustellen.

(4)

Bauliche Veränderungen im Rahmen der erstmaligen Errichtung der baulichen Anlagen

Vorstehendes nach den Absätzen (1) bis einschl. (3) gilt nicht für die erstmalige Errichtung der baulichen Anlagen der Gemeinschaft durch den teilenden Eigentümer. Der teilende Eigentümer ist berechtigt, Änderungen aufgrund behördlicher Genehmigungen und Auflagen oder aufgrund technischer Erfordernisse vorzunehmen.

Dieses Recht erlischt mit Übergabe der letzten Sondereigentumseinheit bzw. mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welches Ereignis zuletzt eintritt.

Der teilende Eigentümer ist insbesondere berechtigt, im Dachgeschoss Kamine- und Kaminöfen einzubauen, Art, Größe und Ausrichtung von Lichtkuppeln und Lichtschächten zu verändern, neue Lichtkuppeln/ Lichtschächte oder Dachflächenfenster einzubauen, anstelle von Rollläden Raffstores oder andere Sonnenschutzrichtungen einzubauen, eine Klimaanlage einzubauen sowie die Entlüftung der Küchen der Dachgeschosswohnungen über das Dach zu führen, und an den Bauteilen Sondernutzungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweiligen Dachgeschoseinheit zu bestellen.

Der teilende Eigentümer ist befugt, Fenster bodentief – und oder auch brüstungshoch und nicht bodentief auszuführen, sowie weitere Fenster einzubauen oder vorgesehene Fenster zu verschließen sowie anstelle von Balkontüren Schiebetüren einzubauen.

#### **§ 4 Veräußerung des Wohnungseigentums**

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung ist dem Verwalter zeitnah vorab anzuzeigen; einer Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht. Dem Verwalter ist eine einfache Ablichtung des Kaufvertrages zuzustellen.

#### **§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung**

(1)

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft; es gelten die Bestimmungen zu den Untergemeinschaften gemäß § 1 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung.

(2)

Der Miteigentümer ist vorbehaltlich des Folgenden verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und seiner alleinigen Nutzung unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile (Sondernutzungsrechte) ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Raumabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Miteigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Miteigentümer, seiner Angehörigen oder Personen, denen er die Räume überlassen hat, notwendig werden.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume, z.B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Raumabschlusstüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Miteigentümers.

(3)

Glasschäden an Türen und Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu beheben.

(4)

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

(5)

Daneben gelten die in dieser Teilungserklärung getroffenen weiteren Bestimmungen zur Instandhaltung und Instandsetzung.

(6)

Die Instandhaltungskosten für die Tiefgarage und der Tiefgaragentoranlage trägt die Untergemeinschaft der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Stellplätzen verteilt.

(7)

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

(8)

Lehnt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Vornahme der vom Verwalter für notwendig erachteten Arbeiten ab, so haften die ablehnenden Wohnungseigentümer der zustimmenden Minderheit für den etwa dadurch entstehenden Schaden als Gesamtschuldner.

(9)

Untergemeinschaften

Jede Untergemeinschaft trägt die zur Instandhaltung- und Instandsetzung notwendigen Maßnahmen ohne Beteiligung der nicht betroffenen Untergemeinschaften, auch wenn weder Sondereigentum noch Sondernutzungsrechte betroffen sind.

## **§ 6 Lasten und Kosten**

(1)

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen getroffen sind; es gelten die Bestimmungen zu den Untergemeinschaften gemäß § 1 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung.

Das gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, soweit keine getrennten Messvorrichtungen vorhanden sind.

(2)

Die Heiz- und Warmwasserversorgungskosten werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach der Fläche verteilt, im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung, die mit Vorrang zu beachten ist. Die Eigentümergeinschaft kann mehrheitlich eine andere Kostenverteilung beschließen, soweit die Heizkostenverordnung und das WEG dem nicht entgegensteht.

(3)

Der auf den Miteigentümer entfallende Anteil an den Betriebskosten wird nach den Flächen der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß Teilungsplan ermittelt. Der Verwalter darf Besonderheiten wie eine übermäßige Nutzung durch eine hohe Personenzahl, aufgrund ausgeübten Gewerbes oder freien Berufes angemessen zusätzlich berücksichtigen.

Bisher nicht aufgeführte Betriebskosten sowie neu entstehende Betriebskosten können ebenfalls umgelegt werden.

Die Betriebskosten für die Tiefgarage und der Tiefgaragentoranlage trägt die Untergemeinschaft der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Stellplätzen verteilt.

(4)

Die Verwaltungskosten sind einerseits für jedes Wohnungseigentum und andererseits für jeden Tiefgaragenstellplatz gleich hoch.

Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem vom teilenden Eigentümer mit Wirkung für die Eigentümergeinschaft mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag und obliegt zukünftig dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Werden Einheiten zur Nutzung zusammengelegt, sind sie als eine Einheit zu betrachten, soweit nicht mehr als zwei Einheiten zusammengelegt werden.

(5)

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Wohngebäudeversicherung,
- Gebäudebrandversicherung,
- Hagel- und Elementarschadenversicherung,
- Haus-Haftpflichtversicherung,
- Leitungswasser-, Frost- und Sturmschadenversicherung,
- soweit gewünscht eine Haftpflichtversicherung für die Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates.

Der Verwalter ist generell bevollmächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft die oben aufgeführten Versicherungen abzuschließen und auch zu kündigen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft(en) und der Abschluss der ersten Versicherungen obliegen dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft(en), den Abschluss weiterer oder die Aufgabe bestimmter Versicherungen beschließen.

Die Kosten für den Unterhalt der Versicherungen trägt die Eigentümergemeinschaft gemeinschaftlich ohne weitere Teilung auf die Untergemeinschaften nach Miteigentumsanteilen.

(6)

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln; Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen Beitrag zu entrichten, welcher durch Beschluss der Eigentümerversammlung einheitlich festgelegt wird und zu Beginn 0,25 € pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche pro Monat beträgt.

Für die Tiefgarage wird zunächst keine Rücklage gebildet, die Sondereigentümer sind verpflichtet, anfallende Kosten der Instandhaltung nach Maßgabe der Verwaltung zu tragen; die Eigentümerversammlung kann eine hiervon abweichende Regelung beschließen.

Die vorgenannten Beträge zur Instandhaltungsrücklage werden in den Wirtschaftsplan eingestellt und sind somit mit den monatlich zu leistenden Wohngeldzahlungen zu entrichten.

Die vorgenannten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind erstmals ab Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens sowie Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Wohnungseigentümergeinschaft fällig; im Übrigen gilt Abs. 10.

(7)

Sämtliche an die Gemeinschaft zu zahlenden oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der sie verwaltet bzw. weiterleitet.

(8)

Im Falle der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums gilt Folgendes:

a)

Alle vom Veräußerer an die Gemeinschaft geleisteten Zahlungen (Instandhaltungsrücklage, sonstige Hausgeldzahlungen) gehen auf den Erwerber über.

b)

Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für alle Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Gemeinschaft, auch für Hausgeld- und sonstige Rückstände. Das gilt nicht für Erwerber, die das Wohnungseigentum durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erworben haben.

c)

Die Jahresabrechnung für das Jahr, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Erwerber und auf Verlangen auch dem Veräußerer zugestellt. Der Erwerber ist zur Zahlung von Rückständen verpflichtet und zur Entgegennahme von Rückerstattungen wegen Überzahlung berechtigt. Einen etwaigen Ausgleich haben der Veräußerer und der Erwerber untereinander vorzunehmen.

(9)

Jeder Erwerber hat sich wegen des Wohngeldes in Höhe von 6 Monatsbeträgen, die beim Erwerb gilt, in der Kaufvertragsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

(10)

Bis zum Tage der Fertigstellung nicht veräußerten Sondereigentums, ist der jeweilige Eigentümer von der Kostentragung sämtlicher verbrauchsabhängiger Kosten freigestellt.

### **§ 7 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht**

(1)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.

(2)

Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Sondereigentümer die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums sowie im Verhältnis seines Miteigentumsanteils die Kosten für die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Daneben gelten in dieser Teilungserklärung getroffene weitere Bestimmungen zur Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht.

(3)

Jeder Sondereigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Sondereigentum innerhalb von drei Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.

(4)

Steht dem Wiederaufbau ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Sondereigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

(5)

Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

## **§ 8 Entziehung des Wohnungseigentums**

(1)

In Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, dass die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit mehr als 12 Monatsraten in Verzug ist.

(2)

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

## **§ 9 Eigentümerversammlung**

(1)

Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können. Dabei gewährt jedes volle 10.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme.

(2)

Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als einem Viertel aller Stimmen (im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG) die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen. Ferner kann jeder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.

(3)

Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Hierzu ist er auch noch nach Ablauf seiner Amtszeit befugt, es sei denn, er ist abgewählt oder durch einen neuen Verwalter ersetzt worden.

(4)

Die Einberufung erfolgt schriftlich. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Wohnungseigentümers, für die Richtigkeit der beim Verwalter hinterlegten Anschrift des Eigentümers ist dieser verantwortlich. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von zwei Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.

(5)

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist; dies gilt für Belange der einzelnen Untergemeinschaften entsprechend.

Soweit lediglich Angelegenheiten einer Untergemeinschaft zu regeln sind, erfolgt die Beschlussfassung durch die jeweils betroffenen Untergemeinschaften, wobei jedes volle 10.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt.

(6)

Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

(7)

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer der schriftlichen Beschlussfassung schriftlich zustimmen. Auf das Abstimmungsverhalten kommt es hierbei nicht an.

(8)

In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, dass es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einem von der Versammlung zu bestimmenden Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

(9)

Bis zur Übergabe der Einheiten sind die Erwerber dieser Einheiten vom Stimmrecht auf der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen.

### **§ 10 Wirtschaftsplan**

(1)

Der Wirtschaftsplan ist jeweils im Voraus vom Verwalter für ein Wirtschaftsjahr aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen; im Jahr der Bezugsfreigabe ist der Wirtschaftsplan lediglich für das restliche Kalenderjahr ab Bezugsfreigabe und Übergabe an den ersten Eigentümer aufzustellen.

Die gemäß Wirtschaftsplan ermittelten Wohngelder sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu entrichten.

(2)

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen in Kraft.

(3)

In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag für spätere größere Instandhaltungsarbeiten zurückzulegen ist.

(4)

Eine Abrechnung als WEG findet zwischen allen Einheiten, auch solchen, die noch nicht fertiggestellt sind, ab Übergabe der ersten veräußerten Einheit statt. Ab diesem Zeitpunkt nehmen auch die nicht fertiggestellten Einheiten an der Abrechnung teil. Der vorangegangene Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres bleibt für die WEG außer Betracht.

### **§ 11 Mehrheit von Wohnungseigentümern**

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

## § 12 Verwalter

(1)

Zum ersten Verwalter wird bestellt:

**Frau Christine Schiebeler,**  
Waitzstraße 26  
10629 Berlin

(2)

Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren beginnend ab Übergabe der ersten Wohneinheit. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Der aufteilende Eigentümer wird mit dem Verwalter noch einen Verwaltervertrag abschließen, der zum Ende der Laufzeit der Bestellung endet.

Der erste Verwaltervertrag beginnt mit der Übergabe der ersten Wohnungs- bzw. Teileigentums-einheit und läuft auflösend bedingt für den Fall einer vorzeitigen Abberufung für die Dauer der Bestellung.

(3)

Über die Bestellung und Abbestellung sowie über die Entschädigung und Entlastung des Verwalters, soweit im Verwaltervertrag keine Entschädigung vereinbart wurde, beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt; Der Verwaltervertrag ist auch bei Verlängerung/ Neubestellung/ Neuabschluss mit einer entsprechenden auflösenden Bedingung zu vereinbaren.

(4)

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter die zur Ausübung seiner Aufgaben und Befugnisse erforderliche Vollmacht zu bestätigen. Die Vollmacht hat über den Tod des Vollmachtgebers hinaus zu wirken. Der Verwalter kann Prozessvollmacht und Untervollmacht erteilen.

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- Mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.
- Im eigenen Namen, aber für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).
- Von den Wohnungseigentümern und auch von den Erwerbern von Einheiten ab Übergabe die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im eigenen Namen, aber für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).
- Einen Hausmeister anzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen.
- Die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

(5)

Jeder Miteigentümer ist im Falle der ganzen oder teilweisen Übertragung seines Eigentums verpflichtet, die Anerkennung und Bestätigung der dem Verwalter erteilten Vollmachten durch den Erwerber und dessen Eintritt in den Verwaltervertrag hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums herbeizuführen. Er ist darüber hinaus verpflichtet, dem Erwerber die Verpflichtung aufzuerlegen, wenn er seinerseits seinen Miteigentumsanteil veräußert, das Gleiche zu tun.

### **§ 13 Verwaltungsbeirat**

(1)

Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.

(2)

Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats legt die Eigentümerversammlung fest. Dabei darf die in § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG festgesetzte Zahl von drei Mitgliedern überschritten werden.

(3)

Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, alle die Gemeinschaft betreffenden Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters einzusehen.

### **§ 14 Teilung und/ oder Vereinigung von Sondereigentumseinheiten**

Die Sondereigentümer können ihre Einheiten samt den dazugehörigen Miteigentumsanteilen unterteilen oder vereinigen, ganz oder teilweise. Die baulichen Maßnahmen und damit verbundenen baulichen Änderungen bedürfen der Zustimmung des Verwalters, vgl. auch § 3 der Gemeinschaftsordnung. Vorschriften des Bauordnungsrechtes sind zu beachten.

Den insoweit zulässigen baulichen Änderungen wird zugestimmt. Entstehen bei einer Unterteilung Räume außerhalb der Raumabschlusstüren, werden diese kraft Gesetzes Gemeinschaftseigentum. Für die Verteilung der Miteigentumsanteile, die Grundlage für die Abrechnung der gemeinschaftlichen Lasten und Kosten sind, darf keine Änderung zu Lasten der übrigen Gemeinschaft eintreten.

Die beteiligten Sondereigentümer tragen sämtliche Kosten. Der Verwalter kann einen Finanzierungsnachweis oder eine Sicherheitsleistung verlangen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und die Sicherheit der Finanzierung gegeben sind.

Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, wenn die Teilung oder Vereinigung der Sondereigentumseinheiten durch den teilenden Eigentümer vorgenommen wird und dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

### **§ 15 Begriffsbestimmung**

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

### **§ 16 Änderungsbefugnis**

Der teilende Eigentümer behält sich die Befugnis vor, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die Baubeschreibung noch einseitig zu ändern oder zu ergänzen.

Die Gemeinschaftsordnung kann geändert werden, wenn technische Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten eine Änderung angebracht erscheinen lassen oder wenn sich Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als nicht oder nur schwer durchführbar erwiesen haben. Es gelten vorrangig §§ 16, 22 WEG.

### § 17 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt.

Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung haben den Charakter einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG, soweit sie einzelnen Wohnungseigentümern besondere Rechte geben. Soweit das nicht der Fall ist, können die Bestimmungen mit einer Stimmenmehrheit von  $\frac{3}{4}$  geändert werden, soweit nicht einzelne Miteigentümer unbillig benachteiligt werden.

Soweit die vorstehenden Bestimmungen nicht dinglicher Inhalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums sein können, kann der Notar diese von seinem Eintragungsantrag aussparen.

## C. Eintragungsbewilligung und Kosten

### § 1 Eintragungsbewilligung und -antrag

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

1. die Teilung des Grundstücks gem. § 2 der Teilungserklärung (A) d. U.,
2. die Bestimmungen der §§ 3, 4 der Teilungserklärung (A) d. U. und die Bestimmungen der §§ 1 – 17 der Gemeinschaftsordnung, ausgenommen § 12 Nr. 1 und § 16 Satz 1 dieser Gemeinschaftsordnung (B) der Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Die Kosten dieser Beurkundung und ihres Vollzuges trägt der aufteilende Eigentümer, die

Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Grünberger Straße 26, 10245 Berlin.

3. Von dieser Erklärung werden **40 beglaubigte Ablichtungen** für den Eigentümer beantragt.

## D. Vollmachten und Vollzug

### § 1 Durchführungsvollmacht

1.

Die Eigentümerin bevollmächtigt die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Christin Lau,
- b) Frau Jessica Krenz,
- c) Frau Joanna Klimowicz,
- d) Frau Katharina Romanus,
- e) Frau Katarina Dreßler,
- f) Frau Sandra Stahn,
- g) Frau Katja Schöberle,

alle geschäftsansässig Budapester Straße 31, 10787 Berlin, und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in ihrem Namen sämtliche zur Änderung der Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, beliebige Änderungen und Auffassungen zu erklären, Identitätserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt. Das Grundbuchamt hat den Gebrauch der Vollmacht insoweit nicht zu prüfen. Sie ist stets weit auszulegen.

2.

Die Vollmacht berechtigt auch zur beliebigen Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung und der Baubeschreibung insbesondere aber nicht nur bei etwaigen Beanstandungen durch das Grundbuchamt.

3.

Die Bevollmächtigten werden auf Weisung des amtierenden Notars tätig. Sie sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

4.

Die Vollmacht erlischt 3 Jahre nach Anlegung der Grundbücher, gilt also auch für Änderungen nach Anlegung.

## **§ 2 Vollzugsmaßnahmen**

Der Notar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger, werden hiermit je einzeln beauftragt und bevollmächtigt,

1.

alle zu dieser Teilungserklärung und ihrem Vollzug erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Zustimmungserklärungen, Freigaben oder Löschungserklärungen zu beantragen, einzuholen und entgegenzunehmen, insbesondere Zustellungen in Empfang zu nehmen,

2.

alle Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, auch diese Urkunde zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen, soweit das zum Vollzug und zur Abwicklung dieser Erklärung erforderlich ist oder den Bevollmächtigten zweckdienlich erscheint.

## **E. Baubeschreibung**

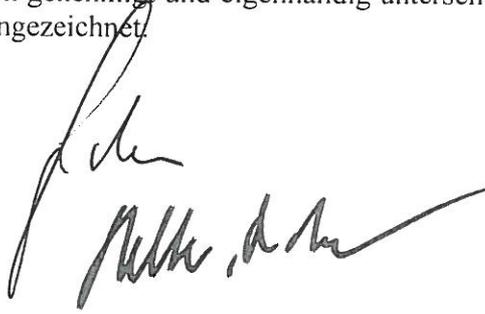
Der Eigentümer erklärt, dass das Bauwerk nach der Maßgabe der Baubeschreibung errichtet wird, die dieser Urkunde als **Anlage 3** angefügt ist. Dort sind auch die näheren Einzelheiten hinsichtlich des Bauablaufes dargestellt.

Die angefügte Baubeschreibung ist Gegenstand und Bestandteil der heutigen Urkunde und wurde mit ihr verlesen.

Auf diese Baubeschreibung wird in den Kaufverträgen über die Veräußerung und Herstellung des Wohnungseigentums aus dem Bauvorhaben verwiesen und Bezug genommen werden.

Der Eigentümer behält sich insoweit Änderungen derselben vor.

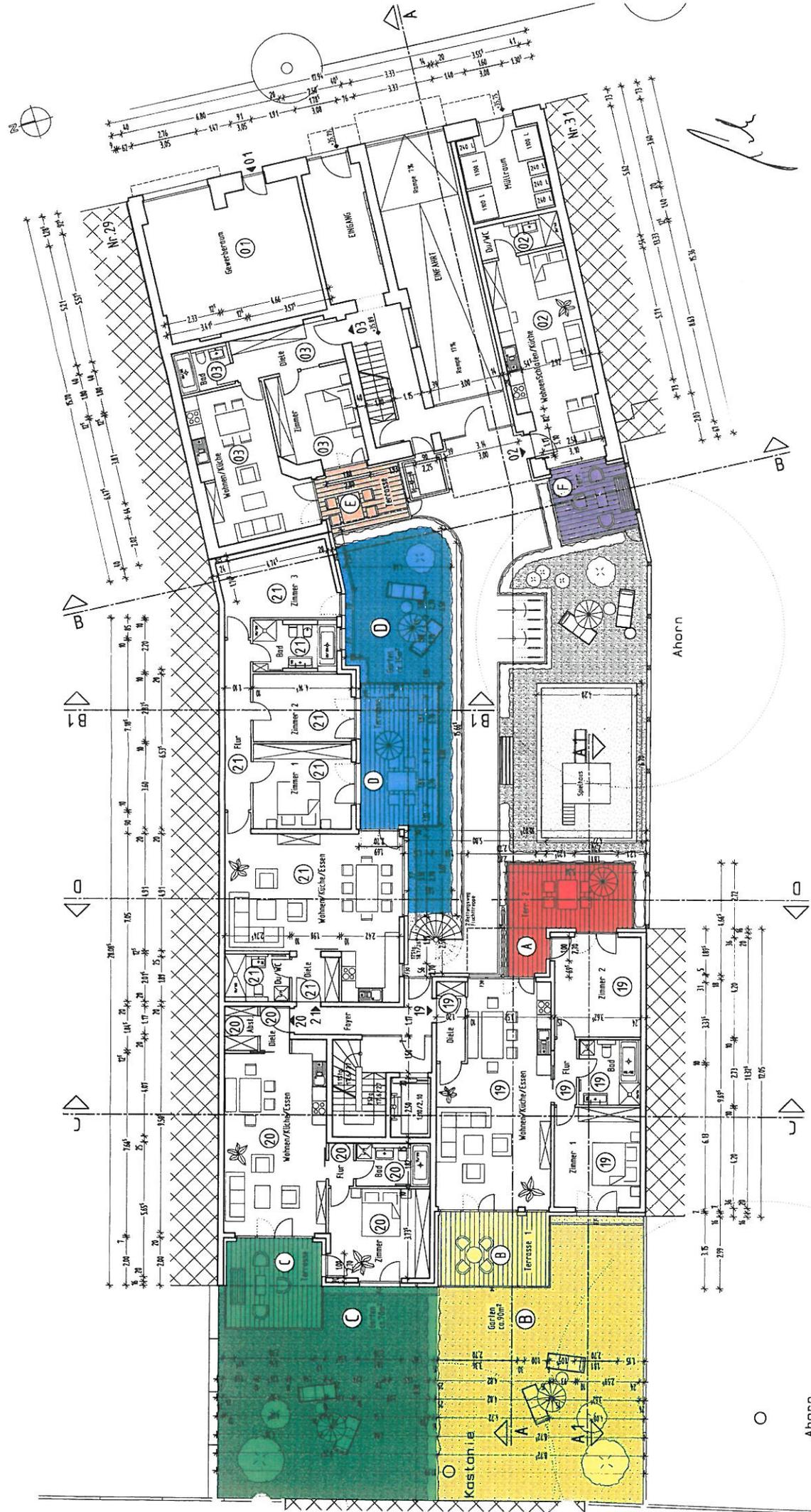
Das Protokoll - einschließlich der Anlage 1 und der Baubeschreibung - wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben, die zitierten Pläne wurden durchgesehen und gegengezeichnet.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a surname that appears to be 'Pellk...'. The signature is written in a cursive, flowing style.

**Markgrafendamm 30 - Anlage 1 zur Teilungserklärung**

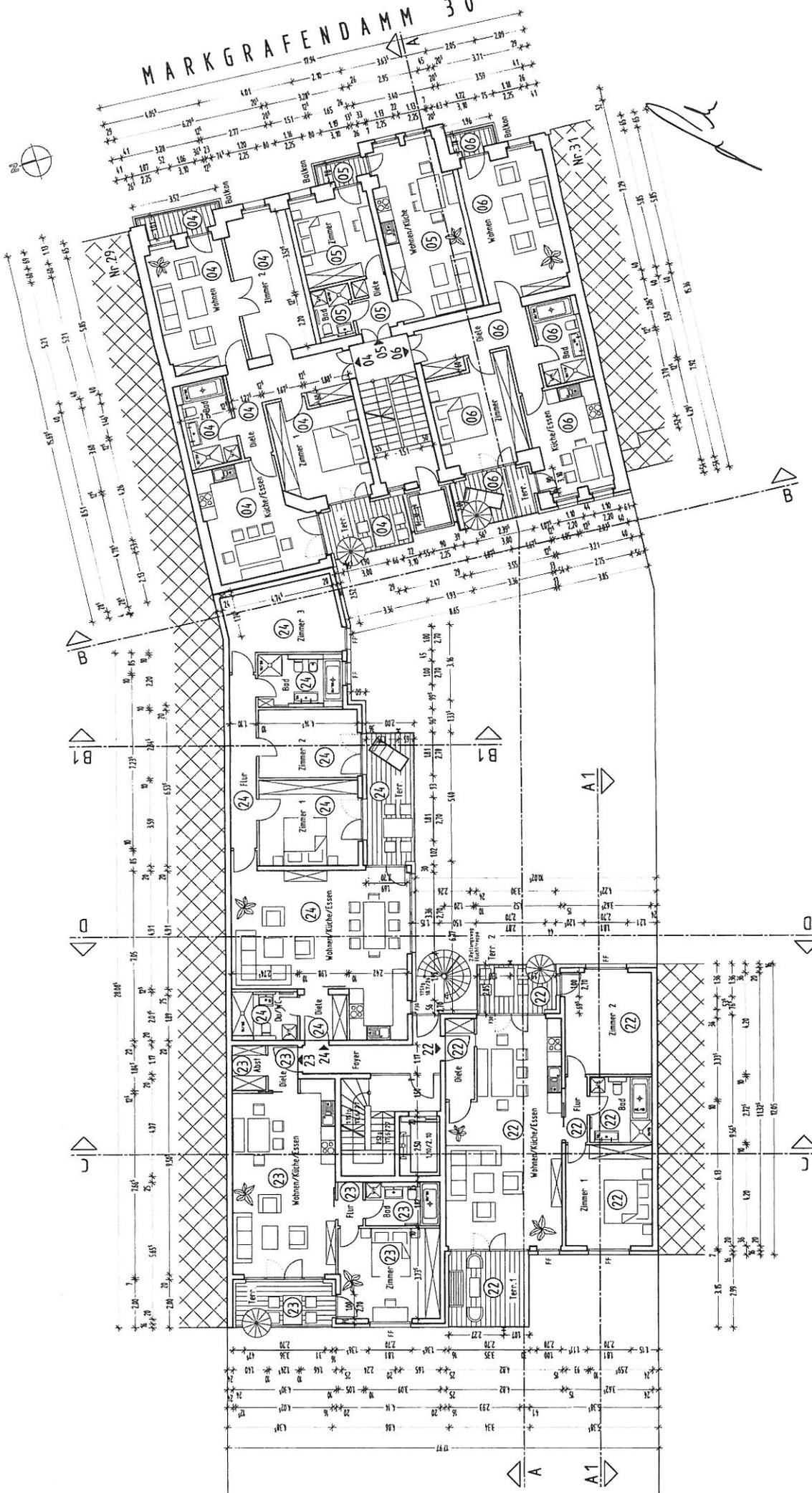
Einheit	Nutzungsart	Lage	Etage	Fläche in qm	MEA Wohnung	MEA Teileigentum	vereinbarte Sondernutzungsrechte
1	Gewerbe 1	<b>Vorderhaus</b>	Erdgeschoss	40,38	/	<b>129</b>	
2	Wohnung 2	"	Erdgeschoss	40,14	<b>128</b>	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss Neubau/Altbau“, dort farblich (lila) unterlegt und mit F gekennzeichnet.
3	Wohnung 3	"	Erdgeschoss	55,92	<b>180</b>	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse 2, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss Neubau/Altbau“, dort farblich (orange) unterlegt und mit E gekennzeichnet.
4	Wohnung 4	"	1. Obergeschoss	92,04	<b>299</b>	/	
5	Wohnung 5	"	1. Obergeschoss	44,18	<b>142</b>	/	
6	Wohnung 6	"	1. Obergeschoss	71,88	<b>233</b>	/	
7	Wohnung 7	"	2. Obergeschoss	92,48	<b>301</b>	/	
8	Wohnung 8	"	2. Obergeschoss	44,21	<b>142</b>	/	
9	Wohnung 9	"	2. Obergeschoss	73,42	<b>238</b>	/	
10	Wohnung 10	"	3. Obergeschoss	93,02	<b>303</b>	/	
11	Wohnung 11	"	3. Obergeschoss	44,24	<b>142</b>	/	
12	Wohnung 12	"	3. Obergeschoss	73,67	<b>239</b>	/	
13	Wohnung 13	"	4. Obergeschoss	93,35	<b>304</b>	/	
14	Wohnung 14	"	4. Obergeschoss	41,98	<b>135</b>	/	
15	Wohnung 15	"	4. Obergeschoss	72,65	<b>235</b>	/	
16	Wohnung 16	"	Dachgeschoss	77,07	<b>250</b>	/	
17	Wohnung 17	"	Dachgeschoss	61,63	<b>199</b>	/	
18	Wohnung 18	"	Dachgeschoss	73,66	<b>239</b>	/	
19	Gartenloft 19	<b>Gartenhaus</b>	Erdgeschoss	102,67	<b>334</b>	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse 1 und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss Neubau/Altbau“, dort farblich (gelb) unterlegt und mit B gekennzeichnet sowie Sondernutzungsrecht an der Terrasse 2, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss Neubau/Altbau“, dort farblich (rot) unterlegt und mit A gekennzeichnet.
20	Gartenloft 20	"	Erdgeschoss	69,71	<b>225</b>	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss Neubau/Altbau“, dort farblich (grün) unterlegt und mit C gekennzeichnet.
21	Gartenloft 21	"	Erdgeschoss	119,68	<b>391</b>	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss Neubau/Altbau“, dort farblich (blau) unterlegt und mit D gekennzeichnet.
22	Terrassenloft 22	"	1. Obergeschoss	95,13	<b>310</b>	/	
23	Terrassenloft 23	"	1. Obergeschoss	66,14	<b>214</b>	/	
24	Terrassenloft 24	"	1. Obergeschoss	115,30	<b>376</b>	/	
25	Terrassenloft 25	"	2. Obergeschoss	95,13	<b>310</b>	/	
26	Terrassenloft 26	"	2. Obergeschoss	66,14	<b>214</b>	/	
27	Terrassenloft 27	"	2. Obergeschoss	115,30	<b>376</b>	/	
28	Terrassenloft 28	"	3. Obergeschoss	95,13	<b>310</b>	/	
29	Terrassenloft 29	"	3. Obergeschoss	66,14	<b>214</b>	/	
30	Terrassenloft 30	"	3. Obergeschoss	115,30	<b>376</b>	/	
31	Terrassenloft 31	"	4. Obergeschoss	95,13	<b>310</b>	/	
32	Terrassenloft 32	"	4. Obergeschoss	66,14	<b>214</b>	/	
33	Terrassenloft 33	"	4. Obergeschoss	115,30	<b>376</b>	/	
34	Penthouseloft 34	"	5. Obergeschoss	91,56	<b>298</b>	/	

35	Penthouse/loft 35	"	5. Obergeschoss	65.33	211	/
36	Penthouse/loft 36	"	5. Obergeschoss	114.58	374	/
37	Penthouse/loft 37	"	6. Obergeschoss	41.68	134	/
38	Penthouse/loft 38	"	6. Obergeschoss	126.95	415	/
39	PKW-Stellplatz 1		Untergeschoss	/	/	10
40	PKW-Stellplatz 2		Untergeschoss	/	/	10
41	PKW-Stellplatz 3		Untergeschoss	/	/	10
42	PKW-Stellplatz 4		Untergeschoss	/	/	10
43	PKW-Stellplatz 5		Untergeschoss	/	/	10
44	PKW-Stellplatz 6		Untergeschoss	/	/	10
45	PKW-Stellplatz 7		Untergeschoss	/	/	10
46	PKW-Stellplatz 8		Untergeschoss	/	/	10
47	PKW-Stellplatz 9		Untergeschoss	/	/	10
48	PKW-Stellplatz 10		Untergeschoss	/	/	10
49	PKW-Stellplatz 11		Untergeschoss	/	/	10
50	PKW-Stellplatz 12		Untergeschoss	/	/	10
51	PKW-Stellplatz 13		Untergeschoss	/	/	10
52	PKW-Stellplatz 14		Untergeschoss	/	/	10
53	PKW-Stellplatz 15		Untergeschoss	/	/	10
54	PKW-Stellplatz 16		Untergeschoss	/	/	10
55	PKW-Stellplatz 17		Untergeschoss	/	/	10
56	PKW-Stellplatz 18		Untergeschoss	/	/	10
<b>Gesamt</b>					<b>9.820,00</b>	<b>180,00</b>



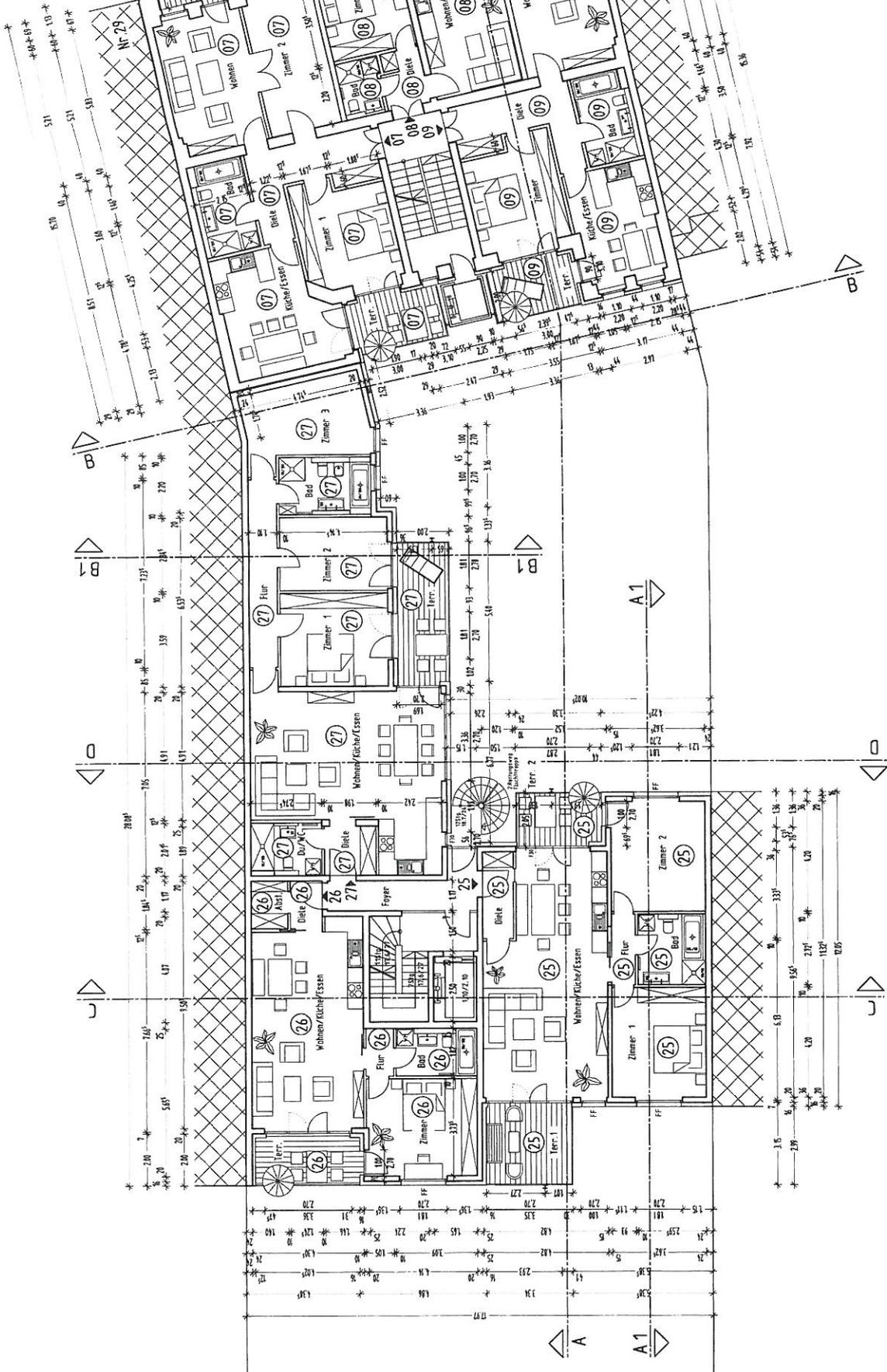
ERDGESCHOSS  
 NEUBAU/ALTBAU  
 26.06.2014, o.M.

# MARKGRAFENDAMM 30



1.OBERGESCHOSS  
NEUBAU/ALTBAU  
10.06.2014 o.M

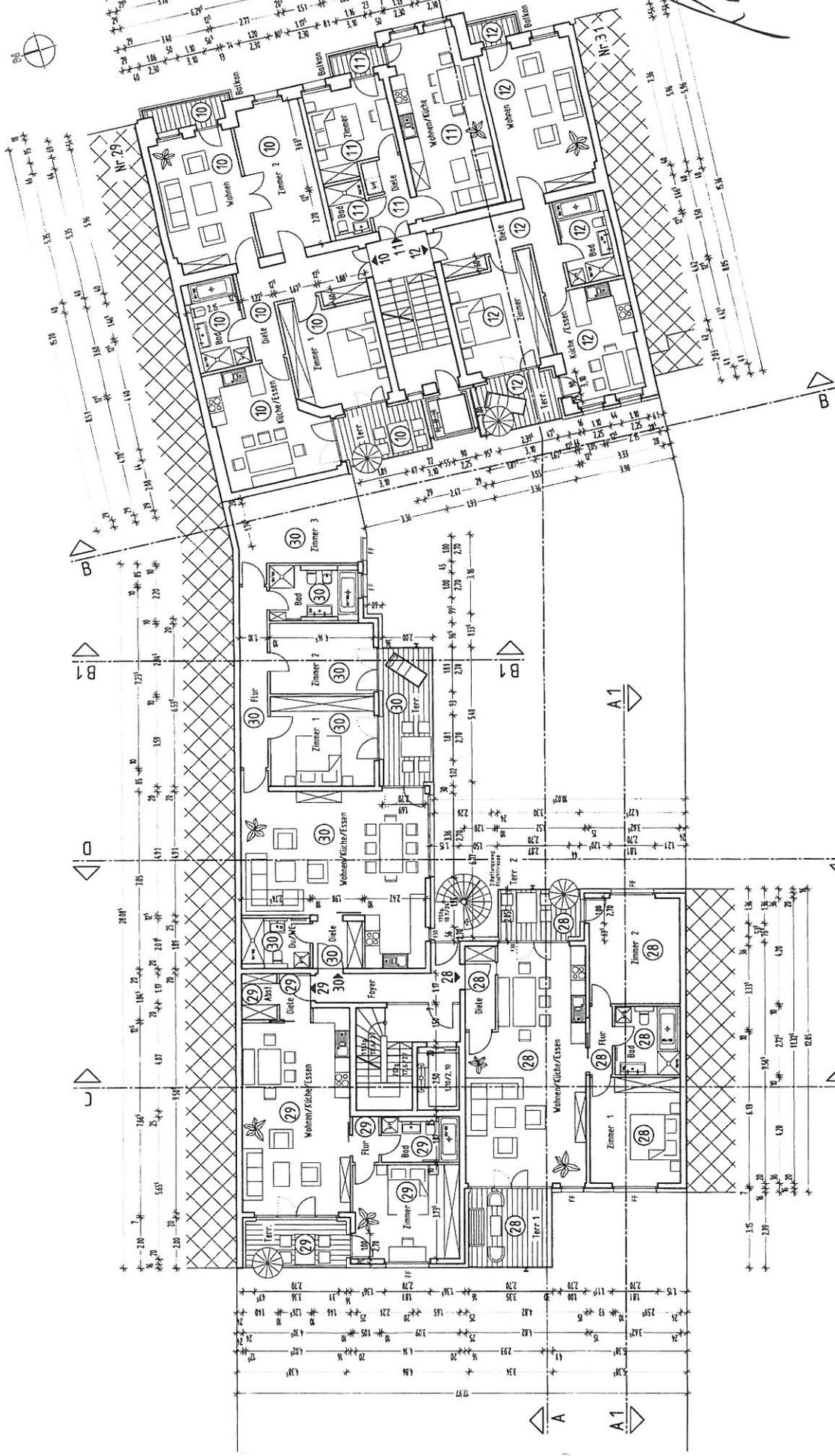
# MARKGRAFENDAMM 30



2.OBERGESCHOSS  
NEUBAU/ALTBAU

10.06.2014 o.M

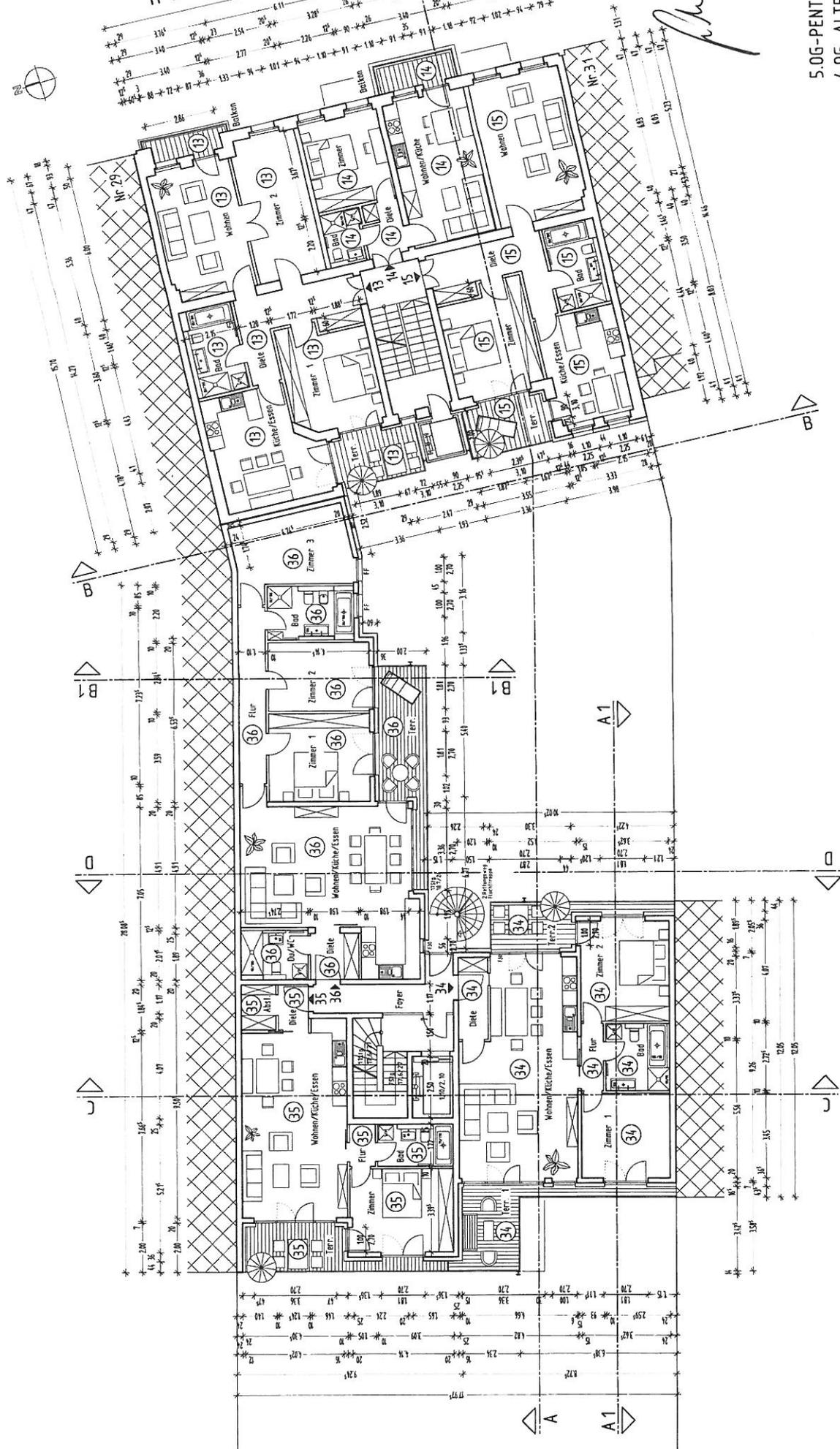
# MARKGRAFENDAMM 30



3. OBERGESCHOSS  
 NEUBAU/ALTBAU  
 10.06.2014, o.M.



# MARKGRAFENDAMM 30



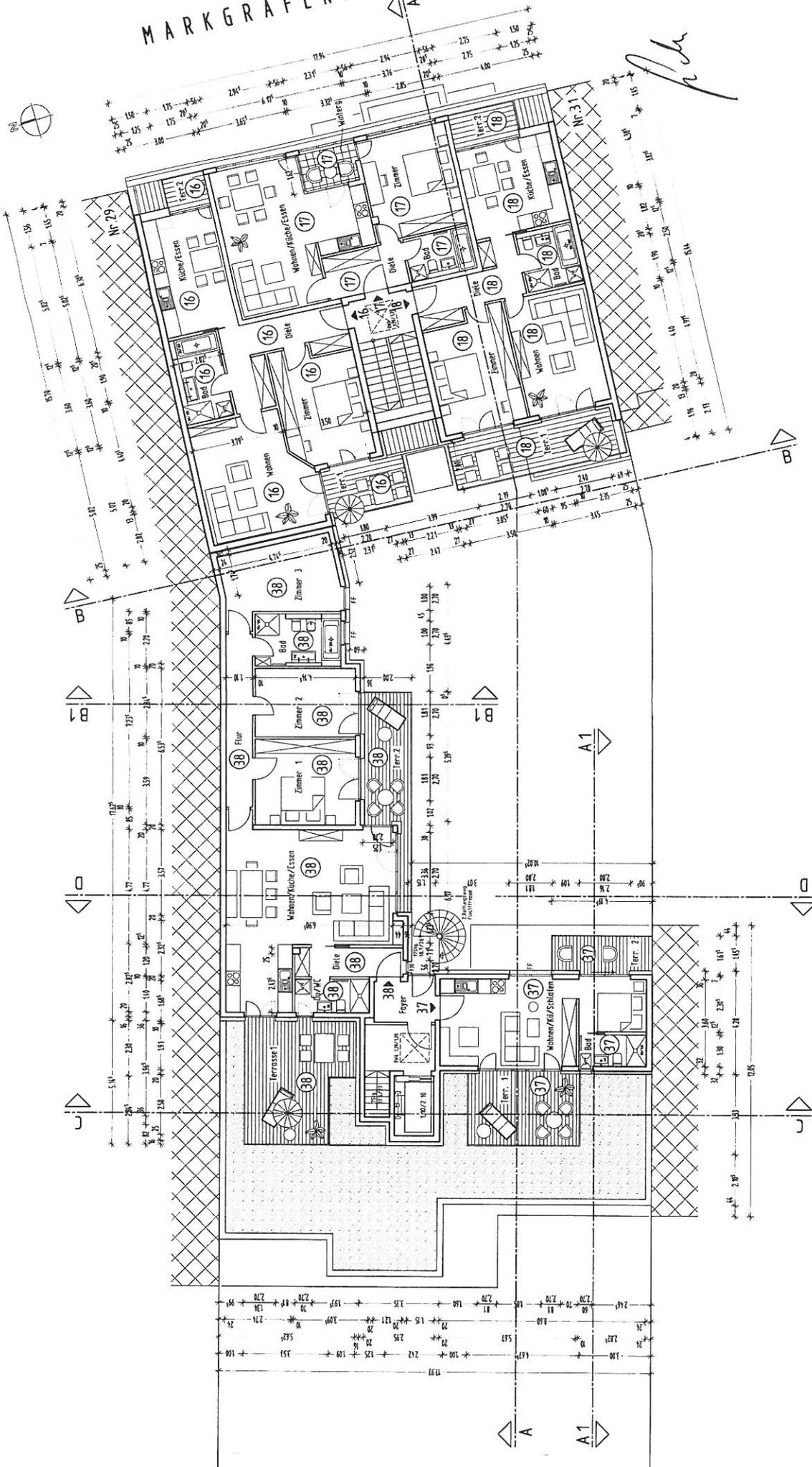
5.OG-PENTHOUSE I  
4.OG ALTBAU\*

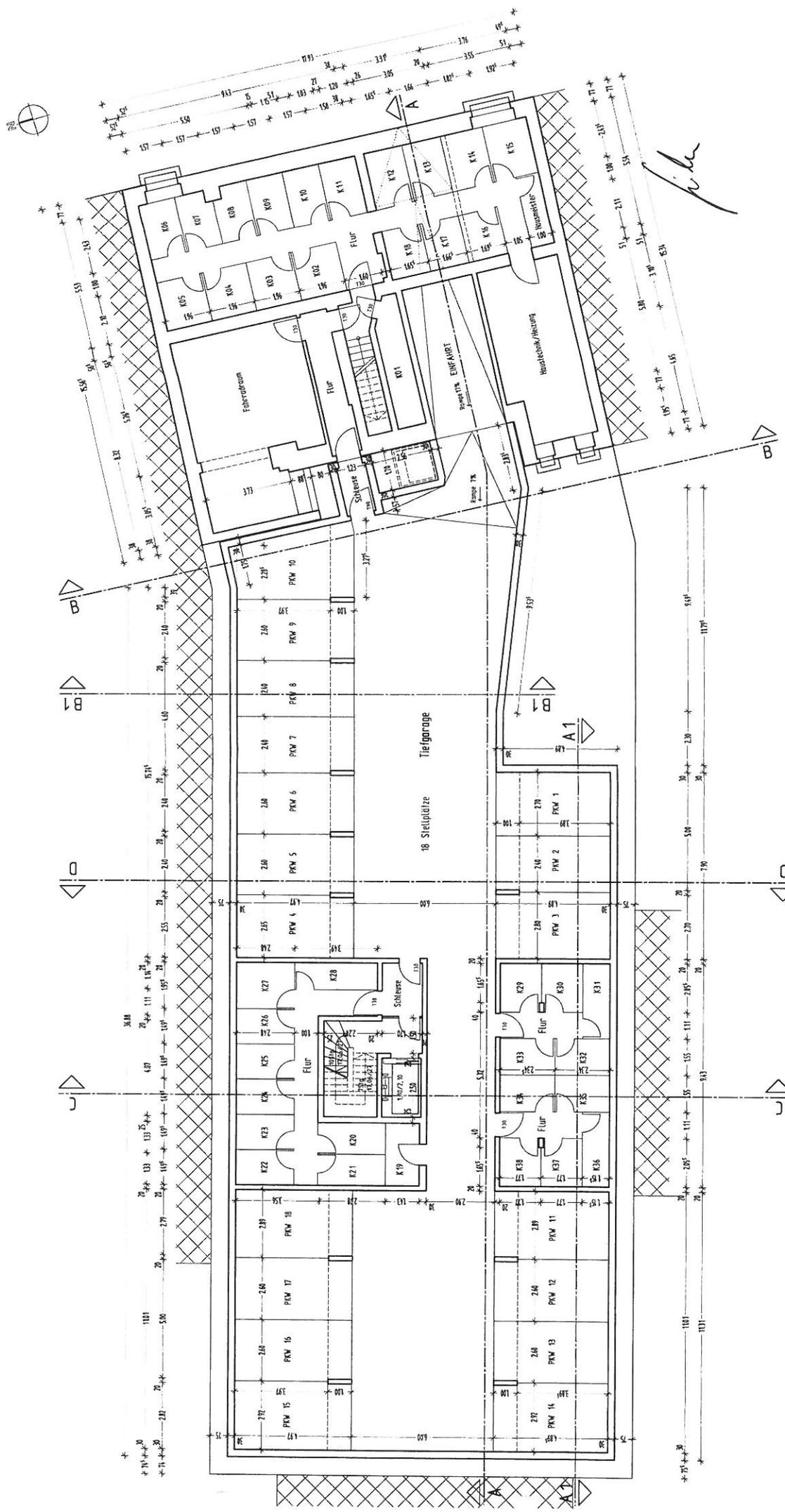
10.06.2014, o.M

\*wiederholte Darstellung  
auf Grund unterschiedlicher  
Geschichten

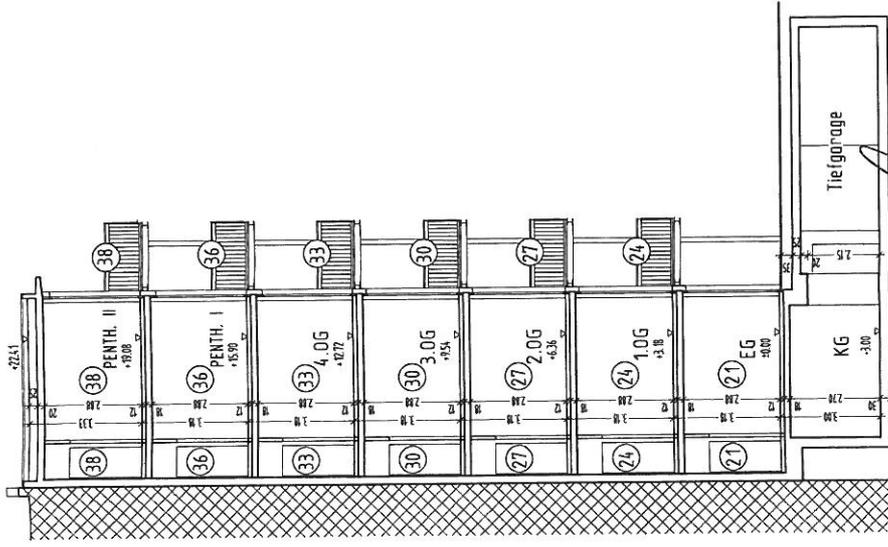
# MARKGRAFENDAMM 30

6.06 PENTHOUSE II  
 DG ALTBAU  
 02.07.2014 o.M.

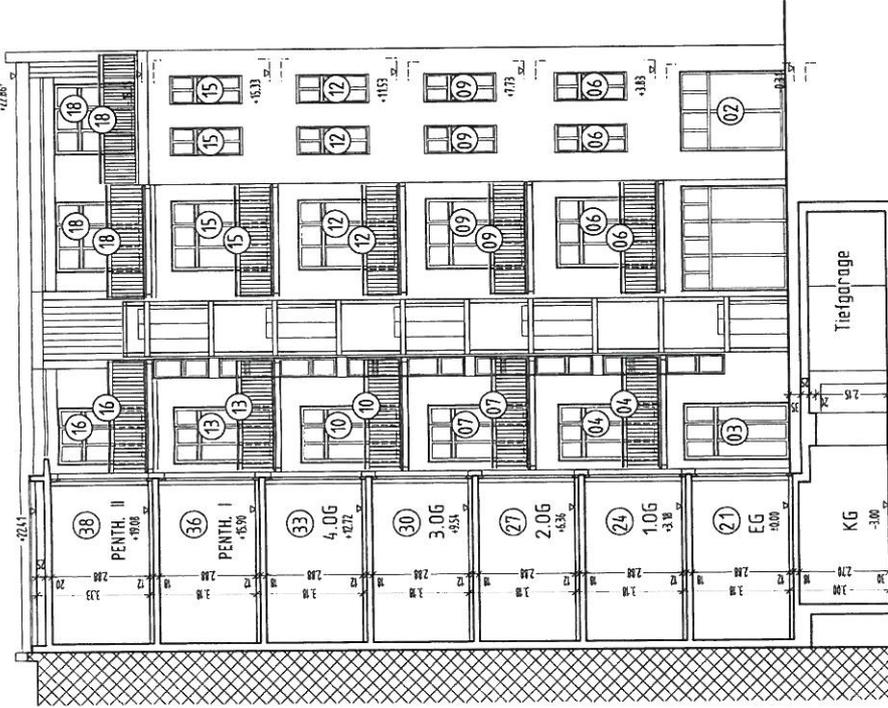




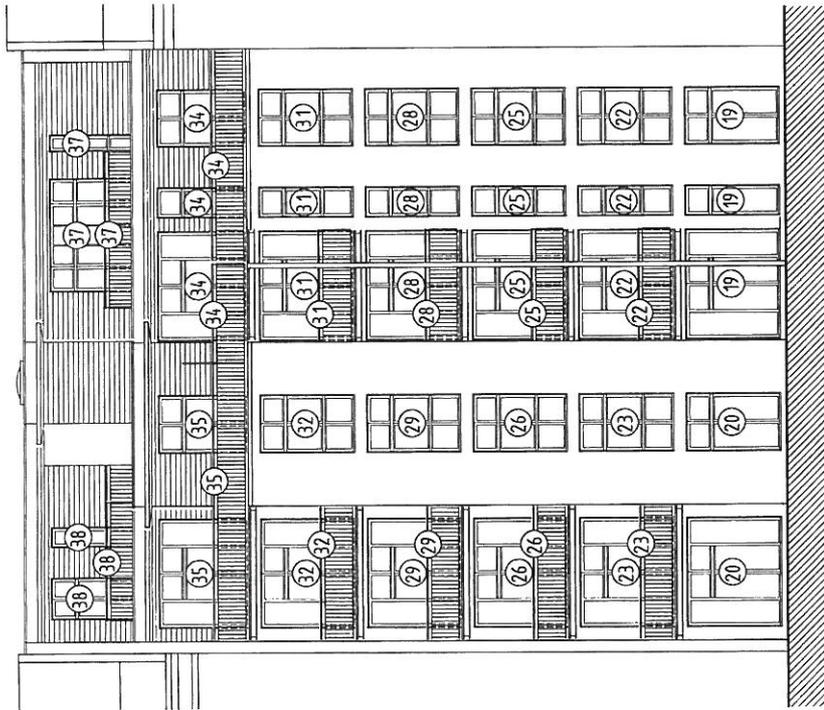
TIEFGARAGE NEUBAU  
 KELLERGESCHOSS ALTBAU  
 11.07.2014 o.H



SCHNITT B1-B1



SCHNITT B-B / ANSICHT WEST ALTBAU



ANSICHT WEST NEUBAU

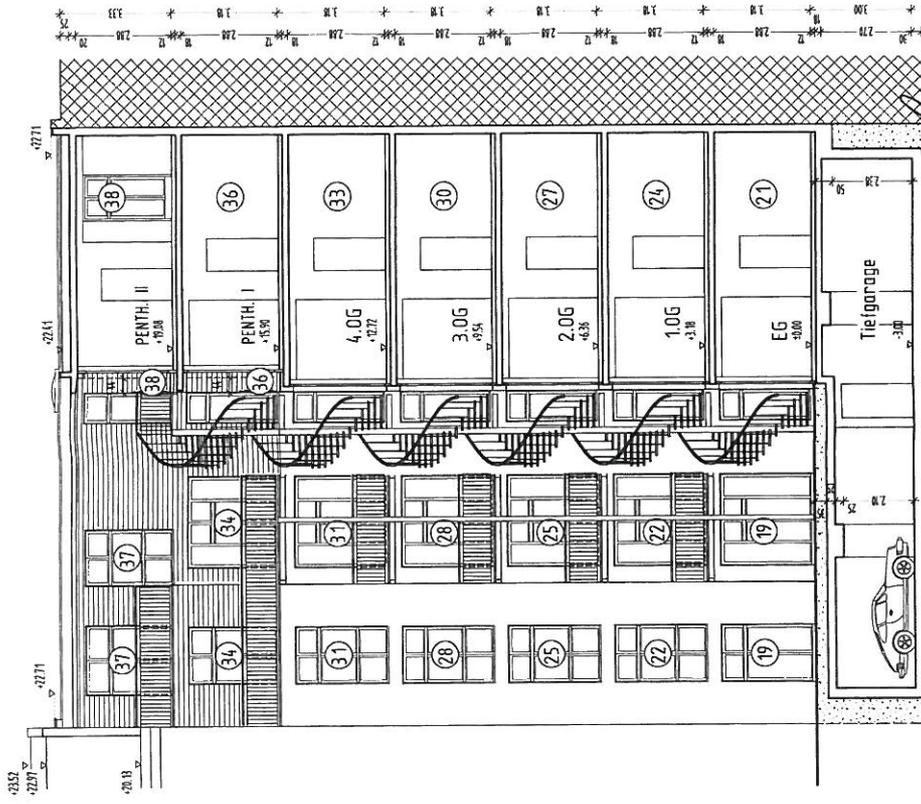
SCHNITT B-B / B1-B1  
ANSICHTEN WEST  
10.06.2014 o.M.



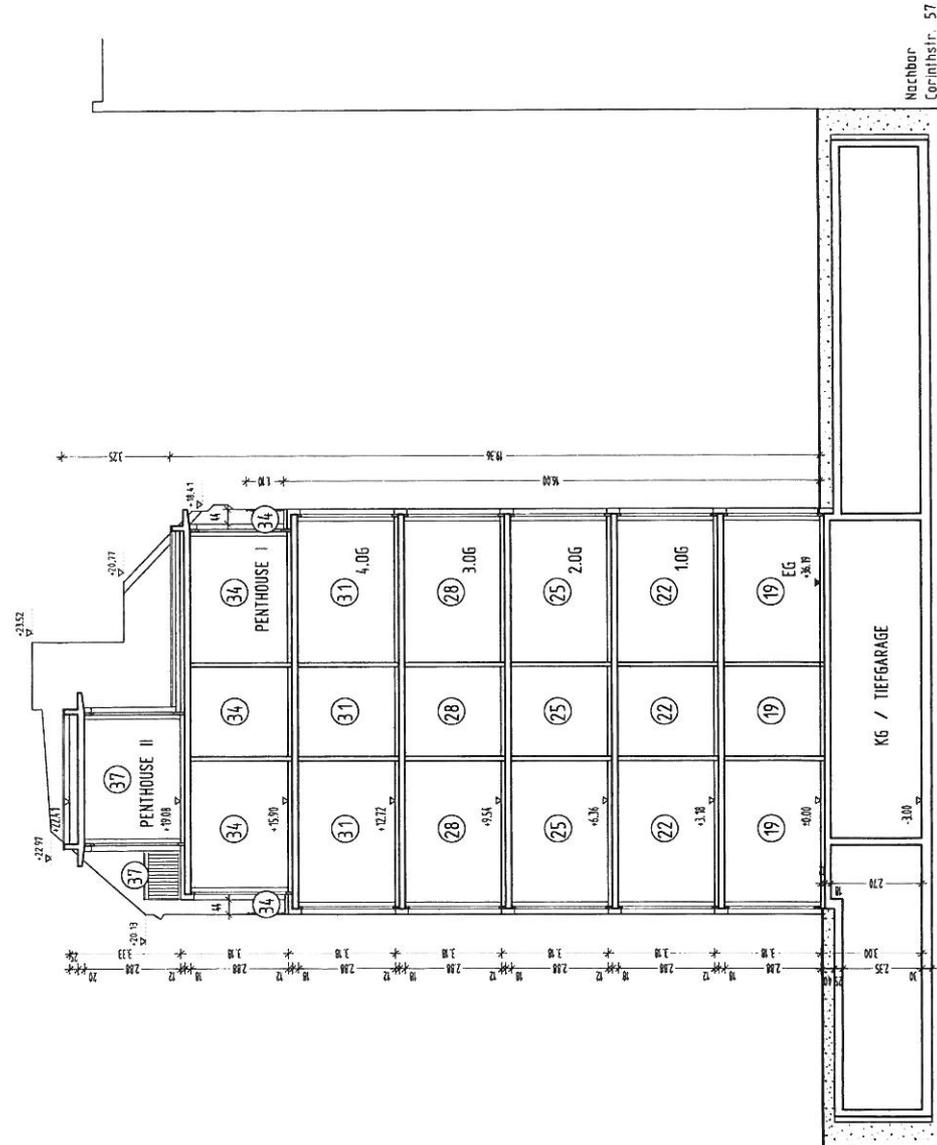
STRASSENANSICHT

02.07.2014 o.M.

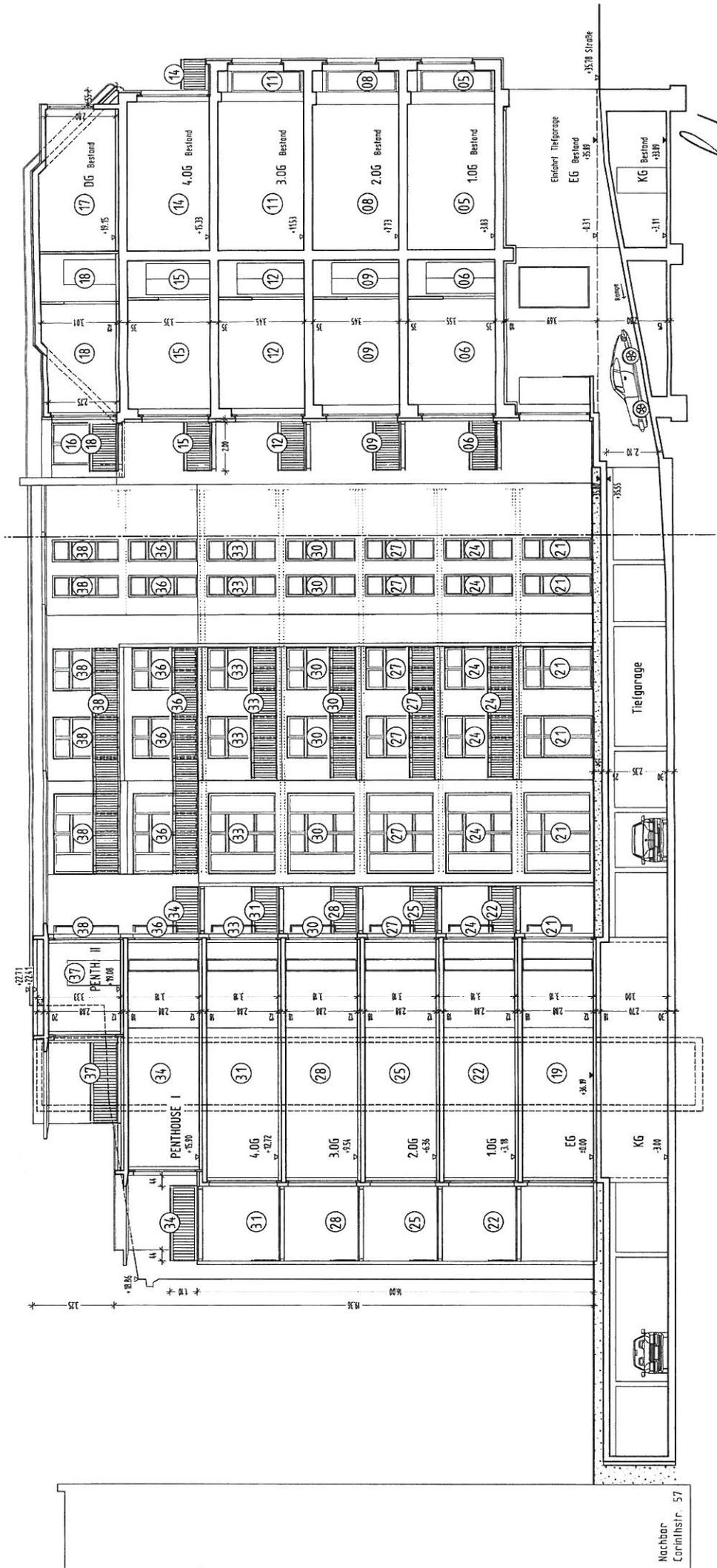
A handwritten signature in black ink, located in the bottom left corner of the page.



SCHNITT D-D / ANSICHT OST



SCHNITT A 1-A 1



SCHNITT A-A/ ANSICHT SÜD  
19.06.2014 0.11

## **Baubeschreibung „Markgrafen Flats“ im Markgrafendamm 30**

Stand 14.07.2014

### **Präambel**

Teil A der folgenden Baubeschreibung gilt für das gesamte Bauvorhaben soweit nicht in Teil B dieser Baubeschreibung Abweichungen für den Altbaubestand beschrieben sind.

### **TEIL A (Alt- und Neubau)**

#### **Städtebau / Standort**

Der Standort für das geplante Wohngebäude mit 37 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und 18 KFZ - Tiefgaragenstellplätzen befindet sich im Berliner Stadtteil Friedrichshain. Das Ensemble bestehend aus einem Vorderhaus (Bestandsgebäude) einem Seitenflügel und einem Gartenhaus (Neubau).

Die Penthousegeschosse (fünftes und sechstes Geschoss) staffeln sich zurück.

Die Hoffläche auf der Tiefgaragendecke soll durch eine intensive Begrünung die Wohnqualität ergänzen, ein Spielplatz und Aufenthaltsflächen für die Gemeinschaft schaffen ein attraktives Ambiente.

#### **Baukonstruktion**

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Sie werden als Flachdecken mit einer punkweisen Lagerung auf den Innenstützen sowie einer linienförmigen Lagerung auf den tragenden Wänden erstellt. Die tragenden Wände werden je nach statischen Erfordernissen in Mauerwerk oder Stahlbeton errichtet. Die Tiefgarage sowie der Keller des Gebäudes werden in WU - Beton (wasserundurchlässig) ausgeführt.

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf einer Fundamentplatte, ebenfalls in WU -Beton. Die Dicke der Bodenplatte beträgt je nach statischen Erfordernissen d= 30 - 40 cm. Im Bereich der Stahlbetonstützen erfolgt ggf. eine Verdickung der Bodenplatte gemäß statischen Erfordernissen.

#### **Außenwände / Fassade**

Die Außenwände sind aus tragendem Mauerwerk / Stahlbeton hergestellt und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit einer hellen schieferfarbenen Oberputzschicht.

In den Penthouseebenen werden die Fassadenbereiche mit gewelltem Stahlblech verkleidet. Teilbereiche können auch geputzt, jedoch farblich an das Aluminiumblech angepasst werden. Die Lage der Fenster kann etwaigen Grundrissveränderungen angepasst und bodentief ausgeführt werden.

#### **Innenwände**

Die Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise (Stahlbeton, Mauerwerk) gemäß Statik hergestellt. Alle nicht tragenden Innenwände werden als leichte Ständerwände mit Gipskartonbekleidung gemäß schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen ausgebildet. In Nassbereichen wird feuchtbeständige Gipskartonbekleidung verwendet. Alle Stöße Wand / Wand und Wand / Decke werden dauerelastisch versiegelt.

#### **Decken**

Die Stahlbetondecken werden als Filigrandecken ausgeführt. Im Bereich der Bäder, Du/WC, WC; Flure und Dielen werden die Decken in Trockenbau (Gipsplatten) abgehängt und Downlights in ausreichender Zahl eingebaut.

#### **Dach**

Das Flachdach über dem Penthouse 5.OG ist als Stahlbetonkonstruktion mit darüber liegendem Gründach (extensive Dachbegrünung) konzipiert. Die Terrassenbereiche werden mit Dielen belegt.

Das Treppenhaus setzt sich als Massivbau bis ins DG fort.

Auf den Dachflächen werden je nach Bedarf in Art und Umfang Sonnenkollektoren angebracht.

#### **Klempnerarbeiten**

Sämtliche Klempnerarbeiten werden aus Zinkblechen hergestellt. Der obere Fassadenabschluss erhält zur Betonung eine Attika mit Schattenfuge, alternativ ein Zinkblechgesims mit ausreichendem Unterschnitt (Tropfkante).

### **Heizung, Warmwasser**

Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über Fernwärme und Solarthermie. Zur weiteren nachhaltigen Reduzierung der Heizkosten werden alle Wohnungen und auch das Gewerbe mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung ausgestattet. Wärmemengenzähler werden dieser zentralen Steuerung vorgeschaltet. Die Heizungsleitungen werden aus Alu-Verbundrohren hergestellt und nicht sichtbar in Schächten oder im Fußbodenaufbau verlegt. Die Bäder erhalten Handtuchheizkörper.

### **Lüftung / Oberlichter (RWA)**

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgarageneinfahrt sowie Lüftungsschächte natürlich querbelüftet. Die sonstigen Kellerbereiche werden durch Lichtschächte belüftet. Innen liegende Bäder und WC's erhalten eine mechanische Entlüftung. Bei Umplanungen in den Penthouses ist der Einbau zusätzlicher Oberlichter in die Dachfläche möglich. Zur Entrauchung des Treppenhauses ist im Dach ein RWA mit mind. 1 m<sup>2</sup> freiem Querschnitt vorgesehen.

### **Elektroinstallation**

Alle Räume werden mit einer ausreichenden Anzahl von Schaltern und Steckdosen ausgestattet (6 - 10 Stück je nach Zimmergröße). Die Elektroleitungen werden unter Putz verlegt. Die Terrassen erhalten eine Außensteckdose und eine Außenbeleuchtung, jeweils schaltbar von innen. Alle Wohnungen werden an eine zentrale Videogegensprechanlage mit Kamera und Farbdisplay angeschlossen, Tableaueinführung in Edelstahl.

### **Treppenhaus**

Die Treppenhauswände werden in verputztem Mauerwerk bzw. Stahlbeton (Fahrstuhlschacht) ausgeführt. Die Treppenläufe und Podeste sind aus Stahlbeton (Ortbeton / Fertigteil) ausgeführt. Geländer werden aus Flach- oder Rundstählen, Farbe stahlgrau, Handlauf in Edelstahl ausgeführt. Der Eingangsbereich erhält einen Belag aus Naturstein. Sonstige Gestaltung nach Vorgabe des Architekten. Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich des Vorderhauses untergebracht (Ausführung in Edelstahl).

### **Fenster / Fensterbänke**

Es werden Holzfenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung / U - Wert Glas ca. 0,9) und Dreh- / Kippbeschlägen eingesetzt, Farbe Weiss. Fenster zur Straße erhalten eine Schallschutzverglasung. Die bodentiefen Fenster, ohne vor gelagerte Terrassen, erhalten im Brüstungsbereich Verbundsicherheitsglas. Die Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt und farblich der Fensterfarbe angepasst. Die Fenster / Fenstertüren erhalten Griffe in Edelstahl. Die Fensterbänke außen werden in Zinkblech ausgeführt.

### **Türen**

Die Wohnungen erhalten dicht- und selbst schließende, Einbruch hemmende Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsbeschlag und PZ- Schloss. Die Innentüren werden als Holzwerkstofftüren (Höhe 213,5 cm) mit Holzumfassungszarge end- beschichtet weiß ausgeführt. Sie erhalten Leichtmetallbeschläge und Buntbartschlösser, alle Griffe in Edelstahl.

### **Estricharbeiten**

Die Wohnräume erhalten einen Fußbodenaufbau aus Estrich auf trittschalldämmender Ausgleichsschicht. Bäder und WC's erhalten eine Abdichtung gem. DIN.

### **Fußböden**

Als Bodenbelag wird in allen Zimmern, Fluren und Dielen ein Echtholz-Zweischichtparkett (Eiche hell Kirsche etc.) verlegt. Die Küchen und Sanitärbereiche erhalten einen Natursteinbelag. Die Terrassen und Balkone erhalten einen Dielenbelag.

### **Fliesenarbeiten**

Alle Bäder, Du/ WC und WC werden nach Gestaltungsplanung gefliest. Duschbereiche werden in jedem Fall türhoch gefliest. Alle nicht gefliesten Bereiche erhalten einen Dispersionsanstrich (Farbe weiß).

### **Bäder / Duschen / WC / Küchen**

Die Armaturen entsprechen gehobenen Standard (Friedrich Grohe o. glw.)

Alle Sanitärobjekte werden in weiß (Keramag o. glw.) eingebaut. Die Anschlüsse werden in Vorwandinstallationen ausgeführt. Es werden Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Innen liegende Bäder, Du/WC oder WC erhalten eine mechanische Entlüftung.

*Bad* Acryleinbauwanne 180 / 80 cm bzw. 170 / 75 cm

bodentiefe geflieste Duschbereiche mit Echtglasduschabtrennung Fa. Sprinz o. glw.

Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur und Kopfbrause

Wandhängendes WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

WC-Sitz mit Absenkautomatik

Wandhängendes Bidet (auf Wunsch)

Waschtisch ca. 65 - 90 cm breit, mit Einhebelmischbatterie Waschmaschinenanschluss und elektrischer Anschluss für Wäschetrockner

*Gäste WC/ Gästebad*

Wandhängendes WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

WC-Sitz mit Absenkautomatik Waschtisch, ca. 50 cm breit, mit Einhebelmischbatterie Waschmaschinenanschluss oder bodentiefe geflieste Duschbereiche mit Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur

*Küche*

Es werden die Sanitäranschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Abwasser und Geschirrspüler hergestellt.

Es werden Elektroanschlüsse für Kühlschrank, Herd und Dunstumlufthaube hergestellt.

Außerdem 3 - 4 Doppelsteckdosen

Grundsätzlich werden die Anschlüsse gem. Küchenplan des Käufers ausgeführt.

Die Lage und Anzahl der Installationsschächte kann von der vorliegenden Planung abweichen.

### **Kaminanschluss**

Die Penthousewohnungen des obersten Geschosses werden optional mit Kaminanschlüssen ausgestattet.

### **Malerarbeiten**

Alle Wände und Decken werden in notwendigen Teilbereichen geputzt oder gespachtelt und mit einem deckend weißen Dispersionsanstrich versehen. Die Wände des Treppenhauses erhalten einen matten Latexanstrich (heller Farbton/ abwaschbar).

Die Deckenspiegel erhalten einen hellen Dispersionsanstrich (Farbe nach Angabe des Architekten).

### **Schlosserarbeiten**

Terrassengeländer werden aus Flach- oder Rundstählen, verzinkt, Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

### **Außenanlagen**

Der Gartenhof wird gemäß der Freiflächenplanung gestaltet. Es werden Außenleuchten mit Energiesparlampen und Dämmerungsschalter eingebaut. Die Freiflächen des Gemeinschaftseigentums werden gärtnerisch gestaltet: Rasenflächen, Pflanzbeete, Spielplatz und Sitzgelegenheiten bilden ein angenehmes Wohnumfeld-Ambiente. Umgestaltungen z.B. aufgrund von Anforderungen der Feuerwehr sind möglich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten vorgelagert eine Terrasse und einen Gartenanteil. Die privaten Gärten erhalten einen Rasen und Hecken als optische Abgrenzung.

Grundsätzlich dürfen die Gärten individuell gestaltet werden. Ausgenommen die Errichtung von massiven Mauern.

Hecken sollten max. eine Höhe von 1,80 m haben. Buschwerk und kleine Bäume nicht höher als 3,00 m und einen Abstand von min. 3 m zur nächsten Sondernutzung Garten des Nachbarn.

Die Hecken gehören zum Gemeinschaftseigentum sind aber wohnungsseitig vom jeweiligen Sondernutzer zu schneiden.

### **Spielplatz**

Der Spielplatz wird in seiner Größe und Ausstattung gemäß der Spielplatzverordnung hergestellt. Es gibt zwei Spielgeräte (große Sandkiste, Kletterhaus mit Rutsche); es werden Bänke und Sonnenliegen aufgestellt.

### **PKW-Stellplätze / Tiefgarage / Kellerräume**

Im Untergeschoss sind die Tiefgarage sowie Wohnungskeller und Funktionsräume (Hausanschlussraum, Fahrradabstellraum und Kinderwagenabstellfläche (ca. 40 qm) untergebracht. Umplanungen der Lage und Größe der verschiedenen Räume ist möglich. Jeder Mieter erhält einen ca. 4 qm großen Kellerraum. Alle Bereiche werden über die Treppenhäuser erschlossen. Die Zu- bzw. Ausfahrt mündet direkt auf den Markgrafendamm.

### **Müllstellplatz**

Der Müllraum befindet sich im Erdgeschoss, neben der Tiefgarageneinfahrt. Die Belüftung erfolgt zur Straße.

### **Sicherheit**

Die Schließanlage entspricht modernem Standard, gleichschließende Zylinder für Haus- und Durchgangstüren, sowie Gemeinschaftsräume.

Die Hauseingänge werden mit einer Video- Gegensprechanlage ausgestattet.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erhält ein stahlfarbenedes Rolltor, dass mit einer Fernbedienung oder dem Hausschlüssel geöffnet und geschlossen werden kann.

Der gesamte Erdgeschossbereich wird mit Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgestattet.

Die Einbruch hemmenden Wohnungseingangstüren erhalten einen Sicherheitsbeschlag (WK 2 / Klimaklasse 2).

### **Sonnenschutz**

Die Fenster der Penthousewohnungen erhalten Senkrechtmarkisen (aluminiumfarben/ grau).

Ebenfalls erhalten diejenigen Wohnungen Senkrechtmarkisen, die nach Energieeinsparverordnung mit Sonnenschutz auszustatten sind.

Optional sind alle Wohnungen mit o.g. Markisen auszustatten.

Die Terrassen der Penthousewohnungen können optional mit Markisen (Farbe Markisengestänge/ Markisenstoff - aluminiumfarben/ grau) ausgestattet werden.

### **Sonstiges**

Die eingezeichneten Küchen und sonstigen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang.

## **TEIL B (Abweichungen im Altbau)**

### **Kellerbereiche**

Die Qualität der Kellerbereiche im Vorderhaus Bestandgebäude entspricht dem üblichen Zustand für Berliner Altbauten.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Abbürsten der Wandflächen

Bisher konnte keinerlei Feuchtigkeit in den Kellerbereichen festgestellt werden, darum wird auf das Aufbringen einer Abdichtung verzichtet. Der durchschnittliche Grundwasserpegel liegt ca. 50 cm unterhalb des Kellerbodens

### **Baukonstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt.

### **Außenwände / Fassade**

Die Außenwände sind aus tragendem Mauerwerk hergestellt und mit einer hellen Oberputzschicht (Farbton nach Angabe des Architekten) versehen.

### **Decken**

Massivdecken zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss. Ansonsten klassische Holzbalkendecken.

### **Fenster / Fensterbänke**

Die Fenster sind Holzfenster mit Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung (wie TEIL A) ausgeführt. Die Innenfensterbänke sind in Holz ausgeführt und farblich der Farbe der Innenfenster angepasst. Die Fenster / Fenstertüren erhalten Griffe in Edelstahl. Die Fensterbänke außen werden in Zinkblech ausgeführt

### **Türen**

Für die Ausführung der Zimmertüren, werden entweder die vorhandenen Originaltüren aufgearbeitet und wiederverwendet oder im Stile der Originalaltbautüren/ Kassetentüren neu gefertigt (gem. Angabe des Architekten).

## **TEIL C (Bauabschnitte)**

### **Bauablauf**

Die Wohnanlage soll sukzessive durch die Errichtung von 3 Bauabschnitten hergestellt werden. Im Nachfolgenden ist die Zugehörigkeit von Bereichen und Anlagen zu einem Bauabschnitt beschrieben. Im Übrigen ergibt sich die Zugehörigkeit aus den dieser Urkunden beigefügten Plänen

#### Bauabschnitt Altbau:

Teileigentum 1, Wohnungen 2 bis 18  
Kellerräume 1-18, Müllraum, Durchfahrt, Fahrradraum, Haustechnikraum e.t.c., also das gesamte „Altbau“-Bestandsgebäude wie im beiliegenden Plan zu

#### **Anlage 1 + 2**

samt erforderlicher im Gemeinschaftseigentum stehender Versorgungsanlagen- und Einrichtungen wie Versorgungsleitungen e.t.c. Von einer Darstellung der dazugehörigen Obergeschosse wird abgesehen.

#### Bauabschnitt Neubau:

Wohnungen 19 bis 38  
Kellerräume 19-38, also das gesamte „Neubau“-Gebäude wie im beiliegenden Plan zu

#### **Anlage 3 + 4**

samt erforderlicher im Gemeinschaftseigentum stehender Versorgungsanlagen- und Einrichtungen wie Versorgungsleitungen e.t.c. Von einer Darstellung der dazugehörigen Obergeschosse wird abgesehen.

#### Bauabschnitt Tiefgarage:

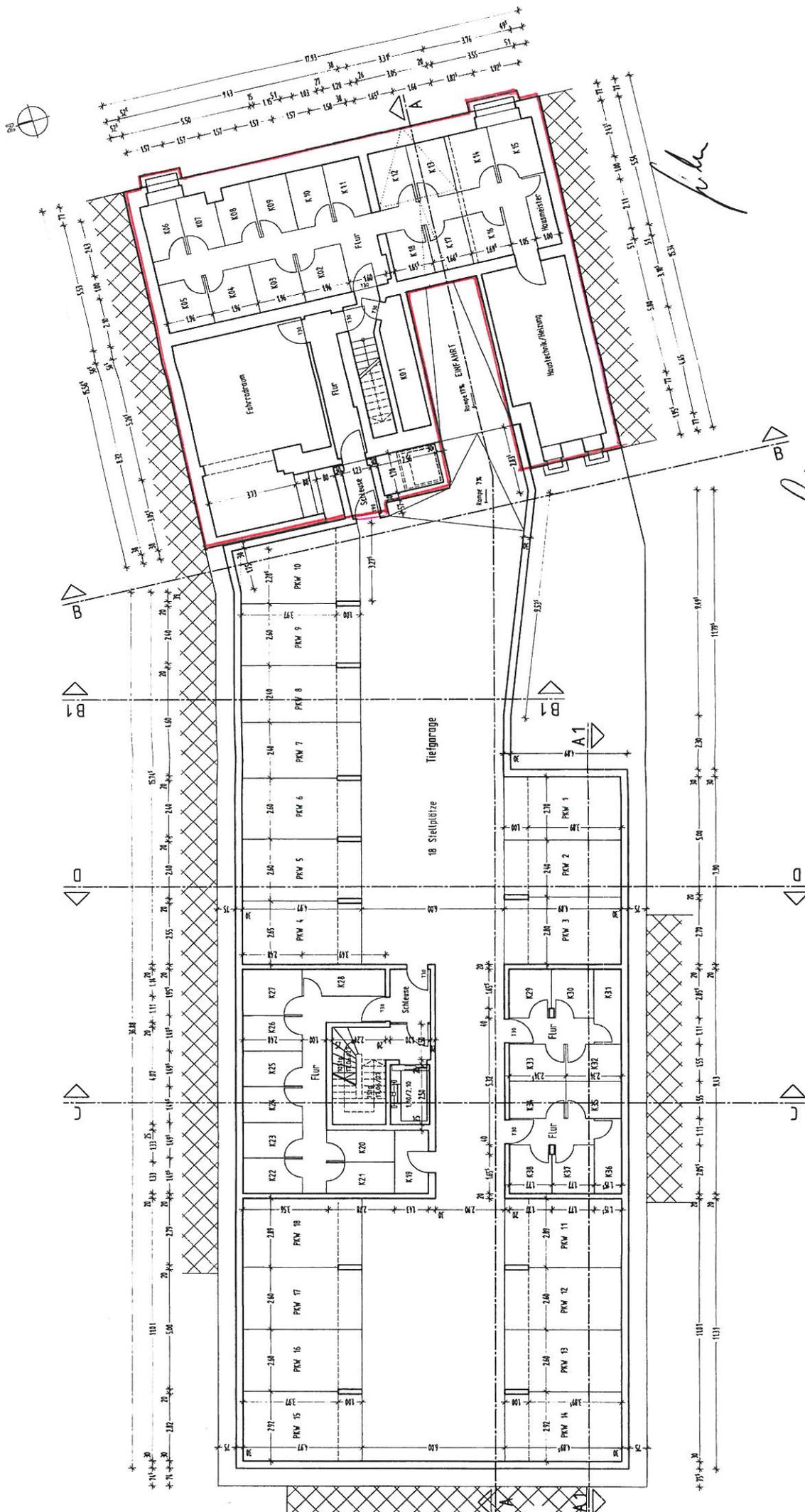
Tiefgaragenstellplätze 1 bis 18  
nebst Zufahrt e.t.c., also die gesamte Tiefgarage wie im beiliegenden Plan zu

#### **Anlage 5**

farblich rot umrandet dargestellt, sowie sämtliche im Gemeinschaftseigentum stehenden Bereiche und Anlagen im Kellergeschoss der Tiefgarage; hierzu zählen auch die Kellergeschoss- bzw. Tiefgaragendecke; jedoch ausdrücklich nicht die als Sondernutzungsrecht zuzuweisenden Kellerräume und nicht die Räume/Anschlussräume die nur bestimmten Bauabschnitten zu dienen bestimmt sind (diese sind in den Anlagen mit dem entsprechenden Bauabschnitt bezeichnet).

Zu jedem der vorgenannten Bauabschnitte gehören alle statisch erforderlichen Bauteile wie Träger, Stützen, Unterzüge etc., welche dem entsprechenden Unterbauabschnitt zu dienen bestimmt sind, also der Gesamte Baukörper von der Bodenplatte bis zum Dach.

Durch die Festlegung von Bauabschnitten wird keine Reihenfolge begründet, in der diese baulich herzustellen sind.

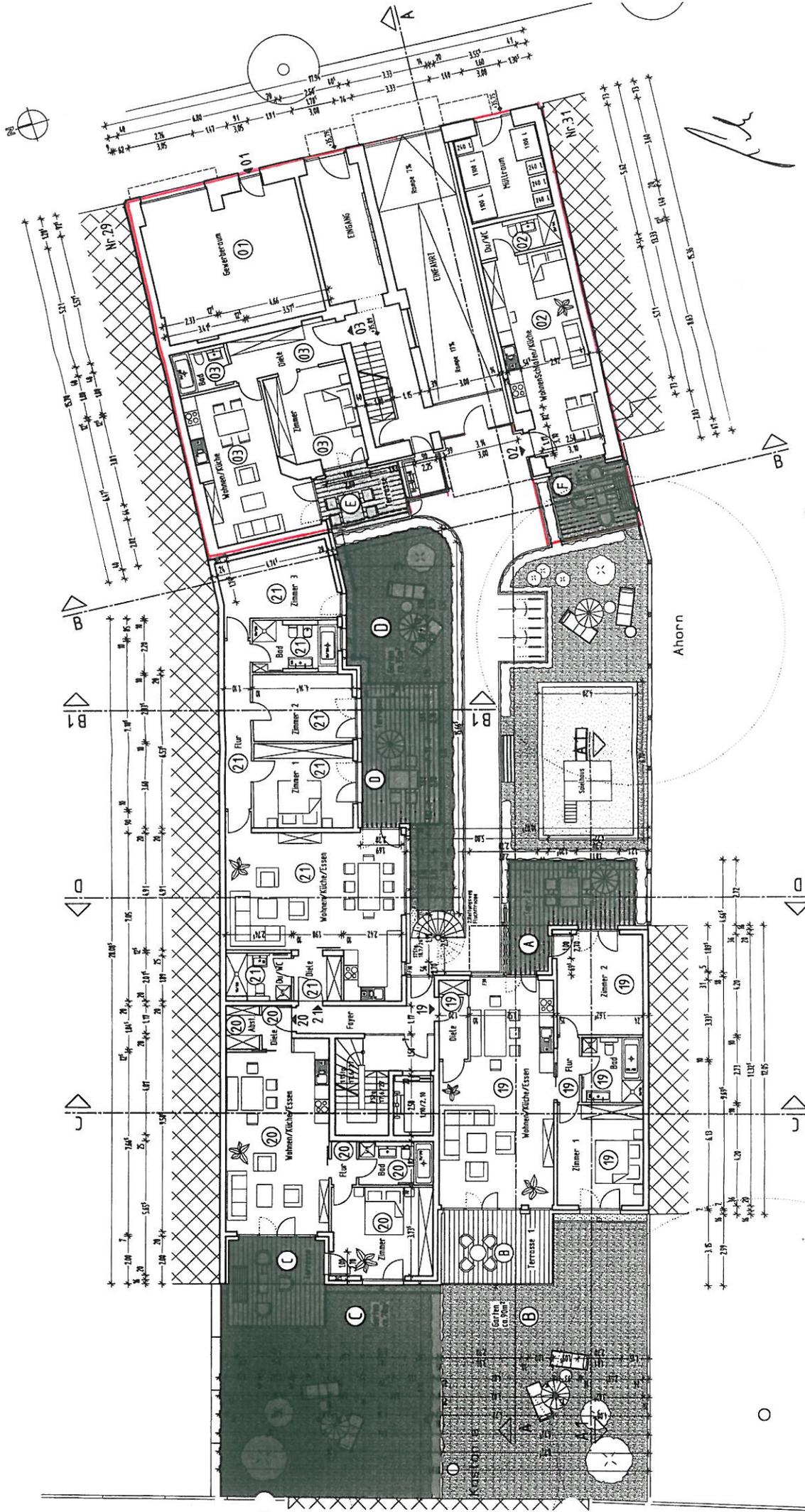


TIEFGARAGE NEUBAU  
 KELLERGESSCHOSS ALTBAU  
 11.07.2014 o.M.

*Handwritten in red:* **Sanierungsplan Anlage 1**

*Handwritten in black:* **file**

*Handwritten in black:* **file**



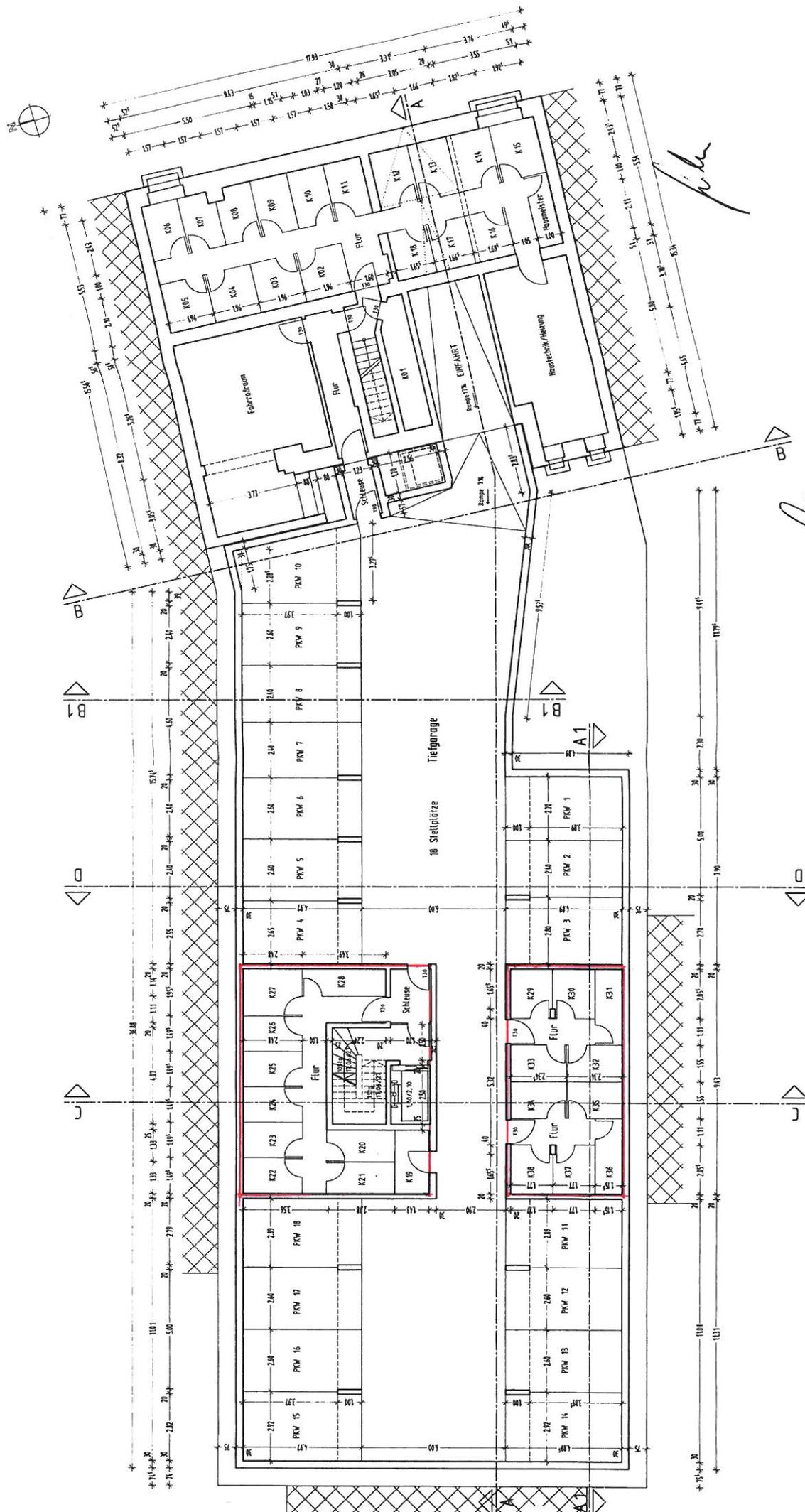
ERDGESCHOSS  
NEUBAU/ALTBAU  
26.06.2014, o.M.

*Saunabereich A*  
*1. Anlage 2*

*flk*

Ahorn

Ahorn



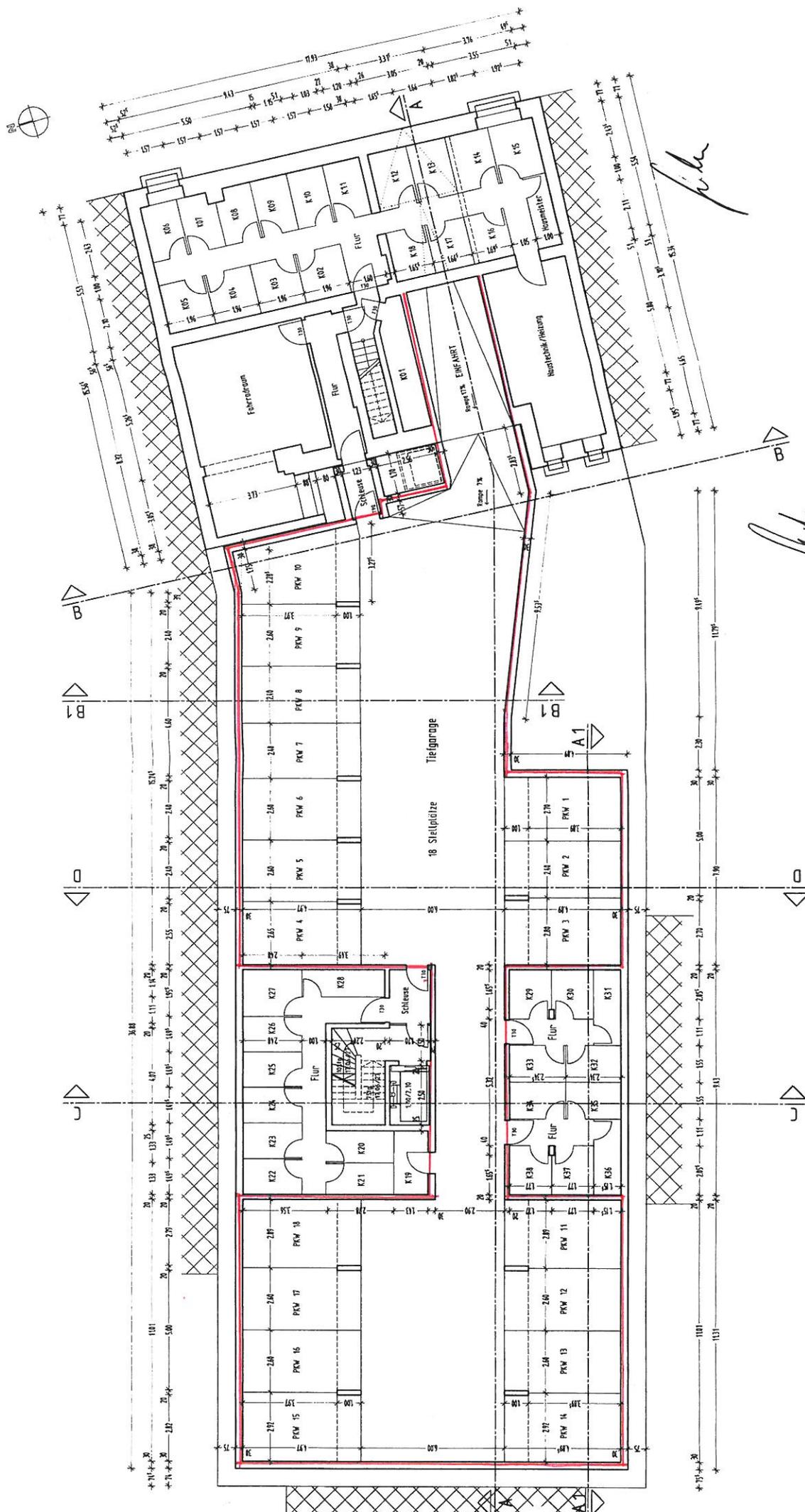
TIEFGARAGE NEUBAU  
 KELLERGESCHOSS ALTBAU  
 11.07.2014 o.M.

*Anlage 3*  
*Baueingebäude H 2*

*ph*

*ph*





TIEFGARAGE NEUBAU  
 KELLERGESCHOSS ALTBAU

11.07.20 14. o.M

*Bearbeitung 3*  
*Anlage 5*

*phi*

*phi*