Urkundenrolle Nr. **6**/2012
Berlin, 02. Januar 2012
Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde

Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 02. Januar 2012:

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

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 Erschienene 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 heutigen Tag, 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 heutigen Tag, dass die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH wie oben beschrieben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

Präambel

Die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG hat mit Urkunde 5/2012 vom 02. Januar 2012 des Notars Alexander Stelter die Flurstücke 167, 403 sowie 421 erworben.

Ferner hat die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG mit Urkunde G 89/2011 vom 29. Juni 2011 des Notars Stefan Guhde das Flurstück 439 erworben. Die Flurstücke sind bisher rechtlich selbstständige Grundstücke. Es wird beantragt, die Flurstücke auf Blatt 2100N von Friedrichshain fortzuschreiben und sodann alle 4 Flurstücke als ein Grundstück zu vereinigen.

Diese Rechtsänderung wird zur Eintragung **bewilligt** und **beantragt**.

Die Eigentumsumschreibung zugunsten der WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG ist noch nicht erfolgt.

Dies vorangestellt, erklärte der Erschienene namens der von ihm Vertretenen mit der Bitte um Beurkundung die

A. Teilungserklärung

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

§ 1 Objektbeschreibung

(1)
Die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG ist noch nicht eingetragene Eigentümerin folgenden im Grundbuch von Friedrichshain des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg,

Blatt 2100N, Flur 21, Flurstück 167 -
Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchmäßigen Größe von 1.932 qm

Blatt 8521N, Flur 21, Flurstücke 403 sowie 421 -
Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchmäßigen Größe von 386 sowie 126 qm,

Blatt 16826N, Flur 21, Flurstück 439 -
Gebäude- und Freifläche mit einer grundbuchmäßigen Größe von 138 qm.

eingetragenen Grundbesitzes:

Grünberger Straße 26,
Warschauer Straße 18, 19,

in Berlin-Friedrichshain.

(2)
Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

a) Blatt 2100N

Abteilung I

lfd. Nr. 1-2
gelöscht

lfd. Nr. 3
Immobiliengesellschaft Grünberger Straße 26 in Berlin GmbH & Co. KG, Hamburg

Abteilung II

lfd. Nr. 1-2
gelöscht

Abteilung III

lfd. Nr. 1
1.510.000 DM Grundschuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft Zweigniederlassung Hamburg, Hamburg (Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main), 18% Zinsen.

lfd. Nr. 2
100.000,00 DM Grundschuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft Zweigniederlassung Hamburg, Hamburg (Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main), 18% Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

lfd. Nr. 3
1.631.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft - Zweigniederlassung Hamburg -, mit Sitz in Frankfurt am Main. 18% Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft: Blätter 2100N und 8521N.

b) Blatt 8521N

Abteilung I

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2
Immobiliengesellschaft Grünberger Straße 26 in Berlin GmbH & Co. KG, Hamburg

Abteilung II

lfd. Nr. 1
gelöscht

Abteilung III

lfd. Nr. 1
1.631.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die COMMERZBANK Aktiengesellschaft - Zweigniederlassung Hamburg -, mit Sitz in Frankfurt am Main. 18% Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft: Blätter 2100N und 8521N.

c) Blatt 16826N

Abteilung I

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2
Roland Nagel,
geb. 11.11.1976

Abteilung II

lfd. Nr. 1
gelöscht

lfd. Nr. 2
Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 138 qm für die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Berlin.

Abteilung III

lfd. Nr. 1
850.000,00 € Grundschuld ohne Brief für die Landesbank Berlin –Girozentrale- in Berlin. 15 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO.

Dem Grundbuchamt liegen keine weiteren Anträge vor.

(2)
Auf dem vorstehenden Grundbesitz befinden sich derzeit zwei sanierte Altbauten (Lofthouse C und D), welche um zwei Geschosse aufgestockt werden. Zwei weitere Lofthouses (A und B) werden noch gebaut.
Diese bestehen insgesamt aus 34 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit.
Des Weiteren entstehen 31 Tiefgaragenstellplätze.

§ 2 Teilung des Objekts

Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an diesem Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1.
Miteigentumsanteil von **340/10.000stel,** an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 01** bezeichneten Teileigentum (Gewerbeloft) im Erdgeschoss im **Lofthouse A** nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche A und den zwei Terrassen A (im Plan „Erdgeschoss" blau markiert) sowie dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen 1-31 nebst Keller P (im Lofthouse C hellgrün unterlegt).

2.
Miteigentumsanteil von **289/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 02** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im **Lofthouse A**.

3.
Miteigentumsanteil von **294/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 03** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im **Lofthouse A.**

4.
Miteigentumsanteil von **289/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 04** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss **Lofthouse A.**

5.
Miteigentumsanteil von **293/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 05** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im **Lofthouse A.**

6.
Miteigentumsanteil von **288/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 06** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im **Lofthouse A.**

7.
Miteigentumsanteil von **293/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 07** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im **Lofthouse A.**

8.
Miteigentumsanteil von **288/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 08** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im **Lofthouse A.**

9.
Miteigentumsanteil von **293/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 09** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im **Lofthouse A.**

10.
Miteigentumsanteil von **281/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouseloft) im 5. Obergeschoss im **Lofthouse A** nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse F (im Plan „Sondernutzung Dachterrassenflächen" grün markiert).

11.
Miteigentumsanteil von **292/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouseloft) im 5. Obergeschoss im **Lofthouse A** nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse G (im Plan „Sondernutzung Dachterrassenflächen" blau markiert).

12.
Miteigentumsanteil von **220/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 12** bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss im **Lofthouse B** nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche B und den zwei Terrassen B (im Plan „Erdgeschoss" grün markiert).

13.
Miteigentumsanteil von **227/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss im **Lofthouse C** nebst Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen C und der Terrasse C (im Plan „Erdgeschoss" rot markiert)

14.
Miteigentumsanteil von **209/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 14** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss **Lofthouse B.**

15.
Miteigentumsanteil von **235/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 15** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

16.
Miteigentumsanteil von **208/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 16** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im **Lofthouse B.**

17.
Miteigentumsanteil von **235/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 17** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

18.
Miteigentumsanteil von **208/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 18** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im **Lofthouse B.**

19.
Miteigentumsanteil von **237/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 19** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

20.
Miteigentumsanteil von **208/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 20** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im **Lofthouse B.**

21.
Miteigentumsanteil von **237/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 21** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

22.
Miteigentumsanteil von **198/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 22** bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouseloft) im 5. Obergeschoss im **Lofthouse B** nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse H (im Plan „Sondernutzung Dachterrassenflächen" lila markiert).

23.
Miteigentumsanteil von **229/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 23** bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouseloft) im 5. Obergeschoss im **Lofthouse C** nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse K (im Plan „Sondernutzung Dachterrassenflächen" rot markiert).

24.
Miteigentumsanteil von **372/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 24** bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss im **Lofthouse C** nebst Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen D und den drei Terrassen D (im Plan „Erdgeschoss" hellblau markiert).

25.
Miteigentumsanteil von **363/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 25** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

26.
Miteigentumsanteil von **367/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 26** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

27.
Miteigentumsanteil von **361/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 27** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

28.
Miteigentumsanteil von **378/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 28** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im **Lofthouse C.**

29.
Miteigentumsanteil von **365/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 29** bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouseloft) im 5. Obergeschoss im **Lofthouse C** nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse L (im Plan „Sondernutzung Dachterrassenflächen" grün markiert).

30.
Miteigentumsanteil von **331/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 30** bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss im **Lofthouse D** nebst Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen E und der Terrasse E (im Plan „Erdgeschoss" orange markiert).

31.
Miteigentumsanteil von **318/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 31** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im **Lofthouse D.**

32.
Miteigentumsanteil von **319/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 32** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im **Lofthouse D.**

33.
Miteigentumsanteil von **319/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 33** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im **Lofthouse D.**

34.
Miteigentumsanteil von **315/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 34** bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im **Lofthouse D.**

35.
Miteigentumsanteil von **301/10.000stel**, an dem unter Nr. 1. näher beschriebenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 35** bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouseloft) im 5. Obergeschoss im **Lofthouse D** nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse M (im Plan „Sondernutzung Dachterrassenflächen" orange markiert).

(2)
Das Wohnungs- und Teileigentum 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** maßgeblich, die der heutigen **Urkunde beigefügt** sind. Auf diese wird verwiesen. Die Aufteilungspläne wurden durchgesehen und gegengezeichnet. **Sodann wurden sie der Urkunde beigefügt.**

(3)
Die Miteigentumsanteile wurden nach folgenden Flächen gemäß Wohnflächenverordnung berechnet:

Gewerbeloft	**01**	**=**	**174,78 qm**
Terrassenloft	**02**	**=**	**148,58 qm**
Terrassenloft	**03**	**=**	**151,12 qm**
Terrassenloft	**04**	**=**	**148,47 qm**
Terrassenloft	**05**	**=**	**151,02 qm**
Terrassenloft	**06**	**=**	**148,37 qm**
Terrassenloft	**07**	**=**	**150,92 qm**
Terrassenloft	**08**	**=**	**148,29 qm**
Terrassenloft	**09**	**=**	**150,82 qm**
Penthouseloft	**10**	**=**	**144,62 qm**
Penthouseloft	**11**	**=**	**150,31 qm**
Gartenloft	**12**	**=**	**112,98 qm**
Gartenloft	**13**	**=**	**116,84 qm**
Terrassenloft	**14**	**=**	**107,31 qm**
Terrassenloft	**15**	**=**	**121,02 qm**
Terrassenloft	**16**	**=**	**107,21 qm**
Terrassenloft	**17**	**=**	**121,10 qm**
Terrassenloft	**18**	**=**	**107,11 qm**
Terrassenloft	**19**	**=**	**121,96 qm**
Terrassenloft	**20**	**=**	**107,01 qm**
Terrassenloft	**21**	**=**	**121,86 qm**
Penthouseloft	**22**	**=**	**101,93 qm**
Penthouseloft	**23**	**=**	**117,97 qm**
Gartenloft	**24**	**=**	**191,59 qm**
Terrassenloft	**25**	**=**	**186,99 qm**
Terrassenloft	**26**	**=**	**189,10 qm**
Terrassenloft	**27**	**=**	**185,71 qm**
Terrassenloft	**28**	**=**	**193,96 qm**

Penthouseloft	**29**	=	**187,62 qm**
Gartenloft	**30**	=	**170,46 qm**
Terrassenloft	**31**	=	**163,69 qm**
Terrassenloft	**32**	=	**164,06 qm**
Terrassenloft	**33**	=	**163,99 qm**
Terrassenloft	**34**	=	**162,32 qm**
Penthouseloft	**35**	=	**154,65 qm**

Bei der Berechnung der Flächen der Terrassen im Erdgeschoss – 4. Obergeschoss wurde die Fläche mit 50% angesetzt.
Bei den Terrassen im 5. Obergeschoss werden die Hauptterrassen mit 50% und die Nebenterrassen (Umlauf) mit 25% angesetzt. Die Dachterrassen wurden mit 25% angesetzt.

Eine Änderung der Miteigentumsanteile soll durch den teilenden Eigentümer vorgenommen werden, wenn Abweichungen der Größe bei einer Einheit von mehr als 5 % der vorstehend angegebenen Größen vorliegen.

§ 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 vom bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Steig- bzw. Fallleitungen.

- die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler.

- Terrassen, ausgenommen die Außenwände, Gitter und Geländer sowie Bodenplatte und Isolierschicht. Hiervon ausgenommen sind die Terrassen im Erdgeschoss bezeichnet mit A, B, C, D, E und auf dem Dachgeschoss bezeichnet mit F, G, H, K, L, M, die als Sondernutzungsrechte begründet 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. Dies gilt auch für sämtliche Terrassen.

Das gilt nicht für die Außenseiten und etwaige Geländer der 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 Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

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.

Eine Änderung der Hausordnung kann die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschließen, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

§ 2 Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

(1) Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum.

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

Grundstücksflächen und Terrassen

1.
Grundstücksflächen zur Terrassen- und Gartennutzung gemäß der Zuordnung in Teil A - § 2 dieser Urkunde.

Die betreffenden Teile des Gemeinschaftseigentums Garten sind im gesondert angeschlossenen Plan "Erdgeschoss" in der oben beschriebenen Weise näher gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Urkunde. Auf ihn wird verwiesen. Er wurde durchgesehen und gegengezeichnet.

Die Errichtung von Gartencontainern bedarf der Zustimmung des Verwalters.
Der Verwalter soll nur zustimmen, sofern ein einheitliches Bild gewahrt bleibt.

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 sollen nicht höher als 3,00 m sein und einen Abstand von min. 3 m zur nächsten Sondernutzung Garten des Nachbarn haben.
Die Hecken gehören zum Gemeinschaftseigentum sind aber wohnungsseitig vom jeweiligen Sondernutzer zu schneiden.

Die Hecke zwischen den Sondernutzungen A + B wird kleinwüchsig angelegt und geht zu je ½ in das Eigentum der Sondernutzer A + B über. Die Pflege dieser Hecke obliegt zu 100% den Sondernutzern A + B.

2.
Die Sondernutzungsrechte an den Terrassen sind aus dem Aufteilungsplan Erdgeschoss ersichtlich.

3.
Grundsätzlich sind durch die Einräumung von Sondernutzungsrechten die übrigen Eigentümer von der Nutzung des Sondernutzungsrechtes ausgeschlossen.
Auf den Flächen Sondernutzungsrecht C, B und E sind Fluchttreppen errichtet.
Jeder Sondernutzungsrechtberechtigte hat gegenüber jedem Nutzer dieser Fluchttreppen im Falle der Gefahr im Verzuge zu dulden, dass dieser sein Sondernutzungsrecht zu Fluchtzwecken beliebig betritt.

<u>Stellplätze</u>

Die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen 1 – 31 in der Tiefgarage werden von dem teilenden Eigentümer nach Belieben unter Ausschluss etwaiger Rechte Dritter im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen jeweils einzeln einzelnen Wohnungseinheiten zugeordnet (als Sondernutzungsrecht).
Vorläufig sind sie dem Teileigentum Nr. 01 zugeordnet.
Hierbei darf auch das Recht begründet werden, auf einem Stellplatz – Sondernutzungsrecht einen Doppelparker zu errichten. Hierdurch notwendige bauliche Veränderungen sind zulässig. Die Tiefgarage ergibt sich aus dem Aufteilungsplan „Kellergeschoß".

<u>Kellerräume</u>

Kellerräume werden durch den Verwalter (Verwaltungsanweisung) zugeordnet. Jede Einheit soll einen Kellerraum von mindestens 5 qm erhalten.

(2) Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

1. Gewerbliche Nutzung

1.1. Wohnungen

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Wohnungen Nr. 02-12, 14-23, 26-29, 31-32 und 34-35 ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft zulässig, sofern es sich nicht um ein „stilles Gewerbe" handelt.

Solche, zustimmungsfreien Nutzungen „stilles Gewerbe" sind solche, die keinen wesentlichen Publikumsverkehr ausweisen und von denen keine Lärmimmissionen ausgehen, die den Charakter üblichen Wohngebrauches überschreiten.

In den Wohnungen Nr. 13, 24, 25, 30 bis 33 ist jede Nutzung zulässig, die dem Bestand bei Errichtung dieser Teileigentumseinheit entspricht und über den Bestand hinaus für die Gemeinschaft Beeinträchtigungen nicht

Die Nutzung als Ferienwohnung ist zulässig, soweit vorstehend 1.1. Absatz 2 eingehalten wird.

1.2. Teileigentum

Die Ausübung von Gewerben im Teileigentum ist im üblichen Rahmen frei.

In der Teileigentumseinheit Nr. 01 ist die Einrichtung von Gastronomie mit Vollküche unzulässig. Sonstige Gaststättenbetriebe sind zulässig. Die Betriebszeit von sonstigen Gaststätteneinrichtungen ist beschränkt auf 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr ist der Betrieb geschlossen zu halten.

2. Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft zulässig.

(3) Nutzungsregelungen für Gemeinschaftsräume

1. 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 bis zur Fertigstellung unbeschränkt befugt.

2. 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.

(4) Zustimmungsverfahren

Soweit vorstehend die Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft vorgesehen ist, gilt im Einzelnen folgendes:

1. Übertragung auf den Verwalter

Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

2. Widerrufliche Erteilung, Auflagen und Bedingungen

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

3. 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.

§ 3 Bauliche Veränderungen nach Ersterrichtung

Grundsätzlich ist der Bauträger im Bereich der Planung der Anlage befugt, bei der Gestaltung der Außenansichten Fenster und Balkone zu verschieben oder wegfallen zu lassen.
In jedem Fall bedingt dies die Einholung der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse wie Baugenehmigung und Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Zustimmung des jeweiligen Erwerbers. Soweit der in den beigefügten Aufteilungsplänen ersichtliche Zustand nicht unmittelbar errichtet wird, ist der teilende Eigentümer zur entsprechenden Errichtung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 befugt

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (nach Fertigstellung der Ersterrichtung) werden folgende Regelungen getroffen:

(1) Bauliche Veränderungen an der Außenfront

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.

(2) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen

a)
Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zu Gute kommen, 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 übernehmen.

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

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.

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

- im Falle der Nr. (3) 1) alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,

- im Falle der Nr. (3) 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 Nr. (3) 3 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 Veräußerung des Wohnungseigentums

1.
Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

2.
Die Veräußerung ist dem Verwalter zeitnah vorab anzuzeigen; einer Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht.

3.
Dem Verwalter ist eine einfache Ablichtung des Kaufvertrages zuzustellen.

§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung

(1)
Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft.

(2)
Der Miteigentümer ist vorbehaltlich des Folgenden verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und seiner alleinigen Nutzung unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile 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)
Der Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Miteigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

(7)
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.

(8)
Die Instandhaltungs- und Betriebskosten für die Tiefgarage trägt die Gemeinschaft der SN-Berechtigten der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Stellplätzen verteilt.

§ 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 Flächen gemäß § 2 der Urkunde, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen getroffen sind. Flächenveränderungen der Flächen gemäß § 2 der Urkunde sind hierbei zu berücksichtigen.

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 den Flächen ohne Balkone und Terrassen verteilt, im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung, die mit Vorrang zu beachten ist. Die Eigentümergemeinschaft 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 Flächen der Wohnungseigentumseinheiten 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.

(4)
Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich hoch. Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem vom teilenden Eigentümer mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag und obliegt zukünftig dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Werden Einheiten zur Nutzung zusammengelegt, sind sie als eine Einheit zu betrachten.

(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 nach Flächen getrennt.

(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.

Die vorgenannten Beträge zur Instandhaltungsrücklage werden in den Wirtschaftsplan eingestellt und 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 Wohnungseigentümergemeinschaft fällig; im Übrigen gilt Abs. 11.

(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 Wohnungseigentums 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 der Höhe, die beim Erwerb gilt, für einen Betrag der 6 Monate entspricht, 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.

(11)
Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung von Rauchwarnmeldern obliegt der Wohnungseigentümergemeinschaft und ist vom Verwalter durchzuführen.

(12)
Die Kosten der Tiefgaragen, soweit aussonderbar, tragen die Sondernutzungsberechtigten der Tiefgaragenstellplätze nach Stellplatzanzahl.

§ 7 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

(1)
Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.

(2)
Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Wohnungseigentümer 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 Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Wohnungseigentum 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 Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers 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 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.

(6)
Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

(7)
Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.

Die Vollmacht darf nur folgenden Personen erteilt werden:

- dem Verwalter,
- einem anderen Wohnungseigentümer,
- dem Ehegatten,
- einem Hausgenossen,
- einem Verwandten in gerader Linie,
- einem im Grundbuch eingetragenen Nutzungsberechtigten (Nießbraucher oder Wohnungs bzw. Wohnberechtigten,
- dem Mieter des Wohnungseigentums,
- dem Erwerber des Wohnungseigentums,
- einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person der rechts- oder steuerberatenden Berufe.

(8)
Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer der schriftlichen Beschlussfassung schriftlich zustimmen. Auf das Abstimmungsverhalten kommt es hierbei nicht an.

(9)
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.

§ 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.

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

§ 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

Firma
GfWOB Gesellschaft für Wohnungsverwaltung und Objektbetreuung mbH
Frankfurter Allee 73 C
10247 Berlin.

(2)
Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt auf die Dauer von drei Jahren ab Anlage der Wohnungsgrundbücher. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Der aufteilende Eigentümer wird mit dem Verwalter noch einen Verwaltervertrag abschließen, der zum Ende des 3. Jahres nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher endet.
Der erste Verwaltervertrag beginnt mit dem Monatsersten, der auf die Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit folgt 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 Wohnungseigentümergemeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).

-
Von den Wohnungseigentümern 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. Er haftet der Gemeinschaft und dem Verwalter dafür dass auch bei jeder weiteren Veräußerung so verfahren wird.

§ 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 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.

Durch 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.

§ 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 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 ¾ geändert werden, soweit nicht einzelnen 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 des § 3 der Teilungserklärung (A) d. U. und die Bestimmungen der §§ 1 – 17 der Gemeinschaftsordnung, ausgenommen § 12 Nr. 1, dieser Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums.

Die Belastungen der Abt. III bleiben bestehen und sind in die einzelnen Wohnungsgrundbücher mitzuübertragen.

Die Kosten dieser Beurkundung und ihres Vollzuges trägt der aufteilende Eigentümer, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG.

3.
Von dieser Erklärung werden 45 beglaubigte Ablichtungen für die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG beantragt.

4.
Beim Grundbuchamt wird beantragt, nach Vollzug für jedes Grundbuchblatt eine beglaubigte Abschrift zu erteilen.

D. Vollmachten und Vollzug

§ 1 Durchführungsvollmacht

1.
Die Eigentümerin bevollmächtigt die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

a) Frau Jessica Krenz,
b) Frau Christin Lau,
c) Frau Katarina Dreßler,
d) Frau Joanna Klimowicz,
e) Frau Katharina Romanus,

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 Durchführung der Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Auflassungen zu erklären, Identitätserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

2.
Die Vollmacht berechtigt auch zur Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung, insbesondere 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 2 Jahre nach Anlegung der Grundbücher.

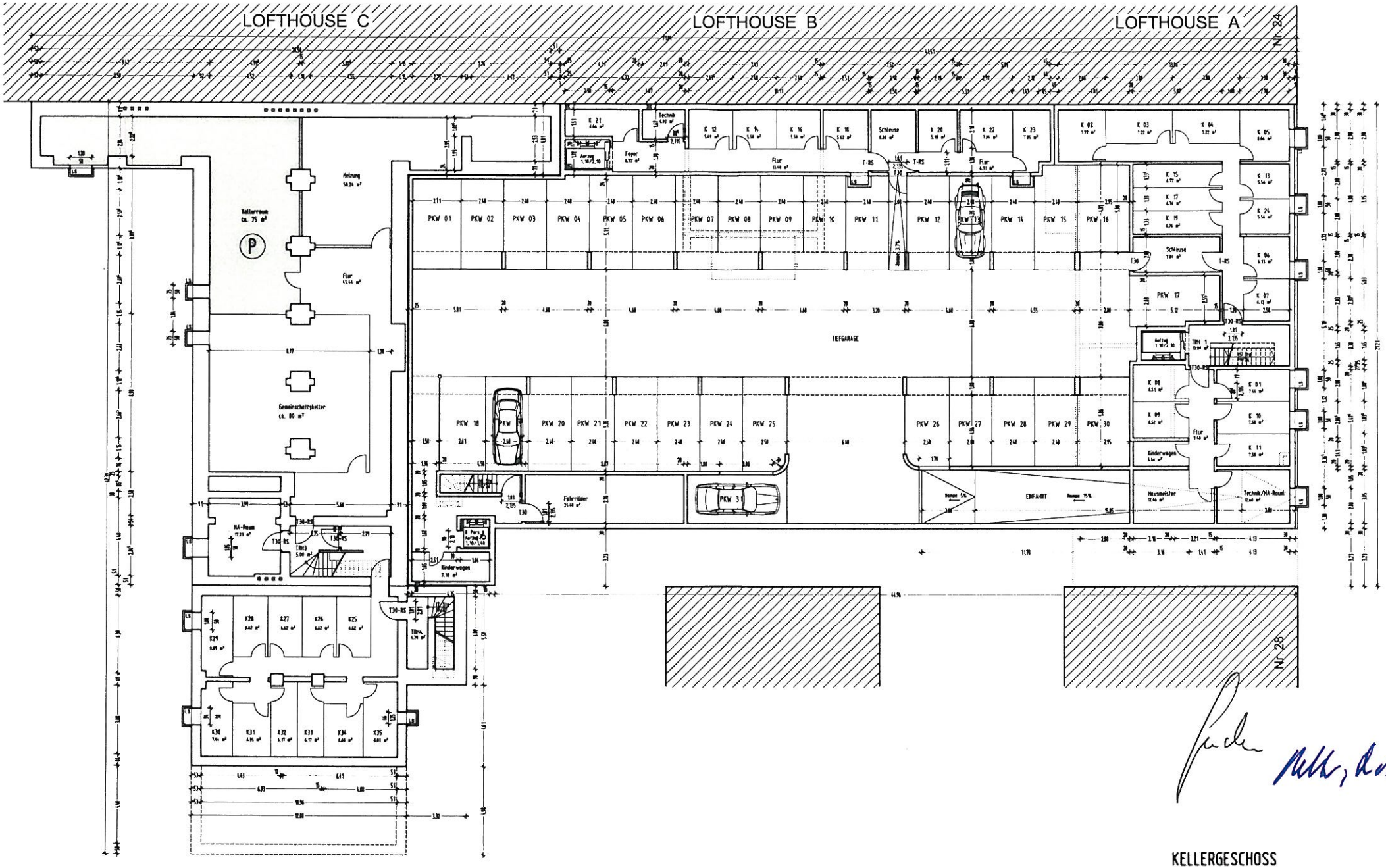
§ 2 Vollzugsmaßnahmen

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,

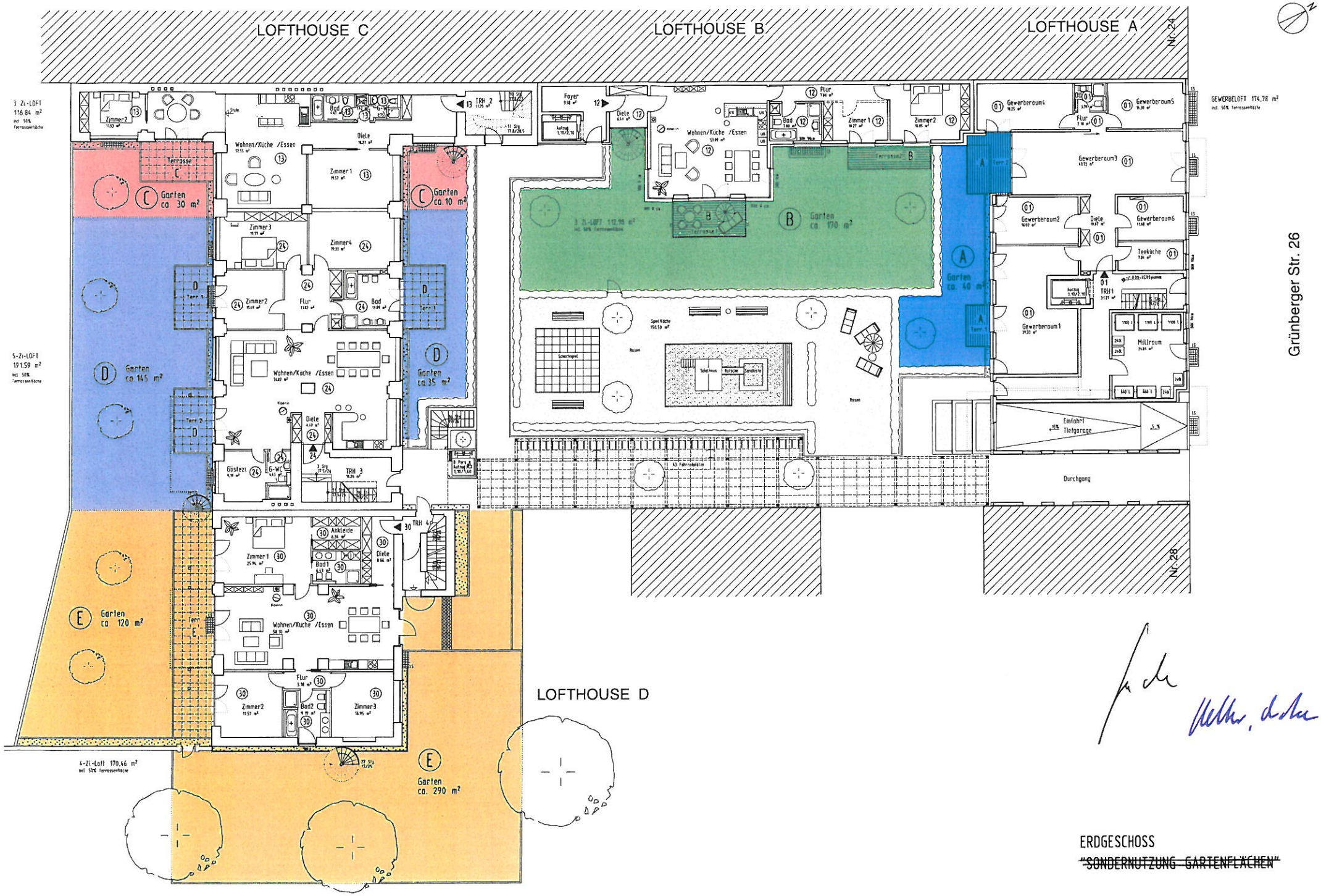
2.
alle Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, auch diese Urkunde zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen, soweit das zum Vollzug und zur Abwicklung dieser Erklärung erforderlich ist oder den Bevollmächtigten zweckdienlich erscheint.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben:



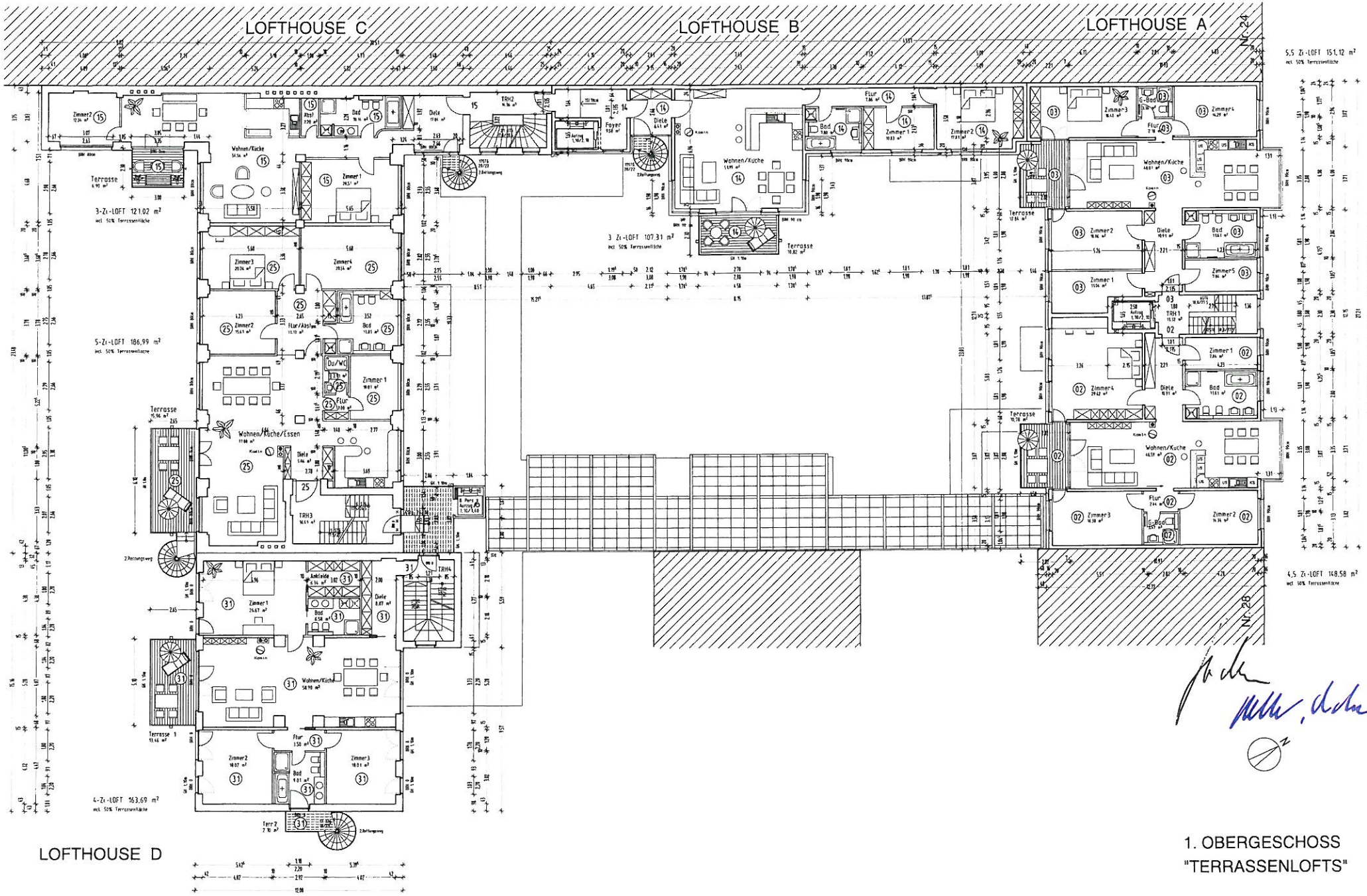
KELLERGESCHOSS

~~"SONDERNUTZUNG KELLERFLÄCHEN"~~

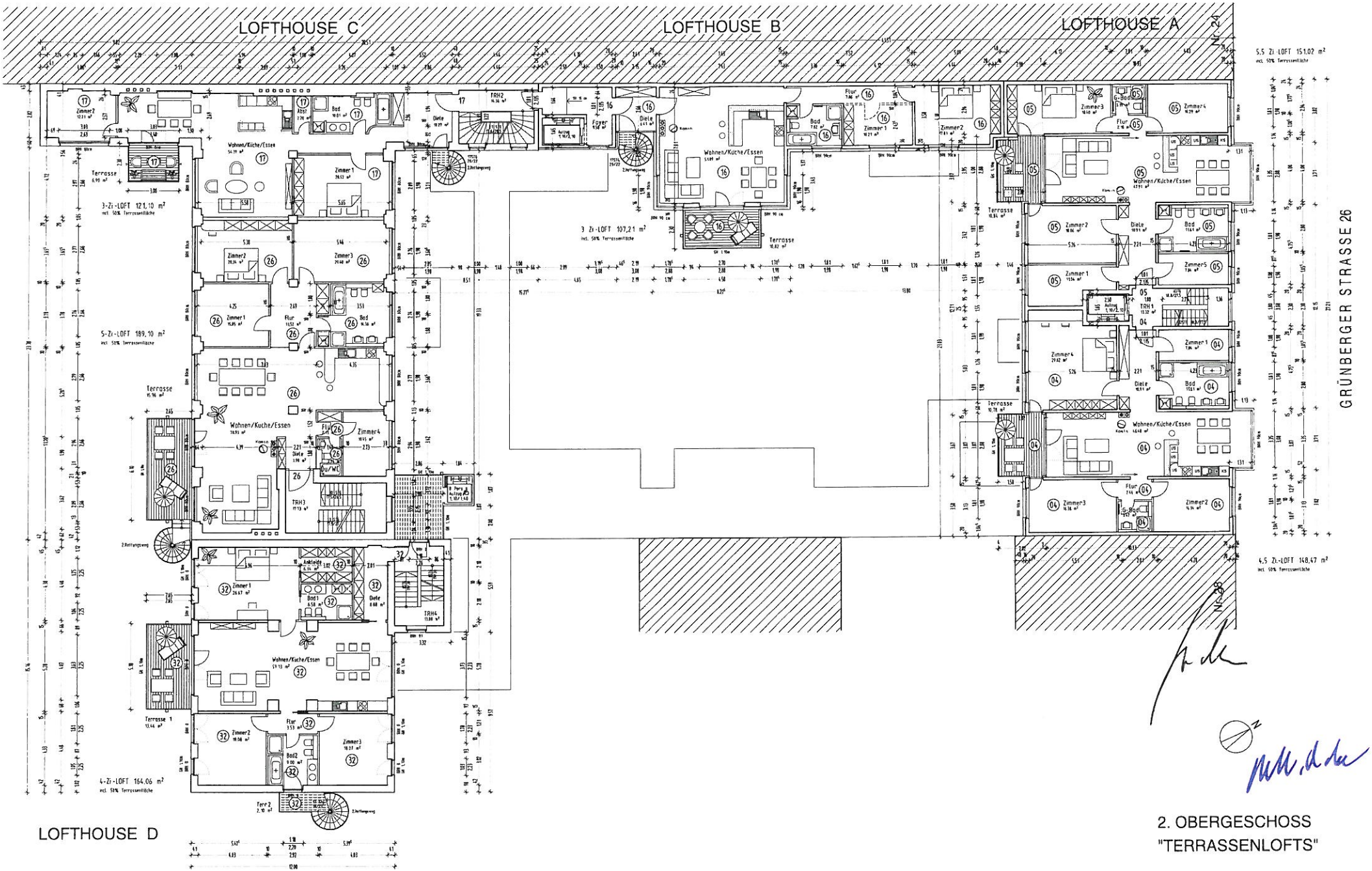


ERDGESCHOSS

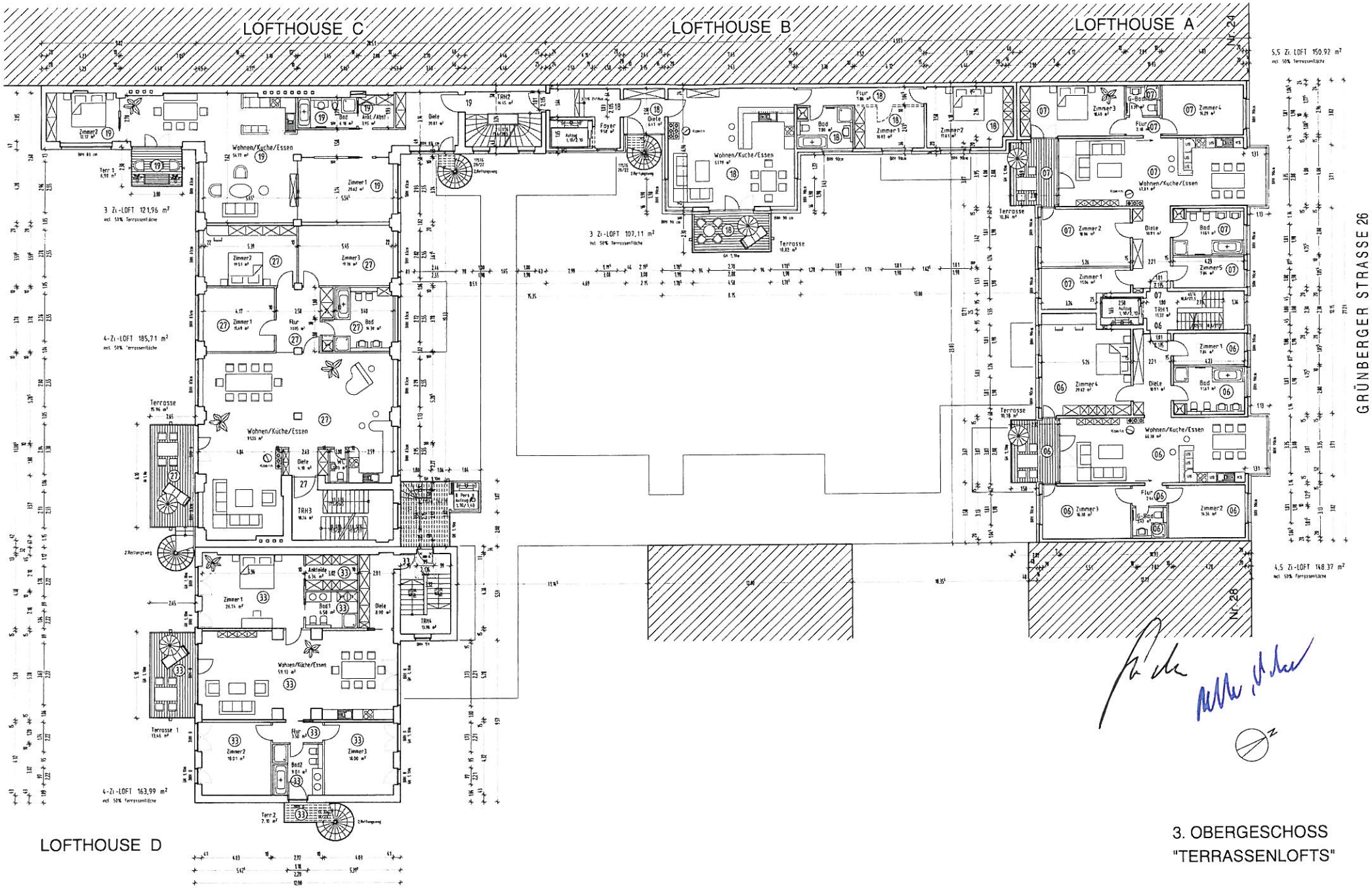
~~"SONDERNUTZUNG GARTENFLÄCHEN"~~



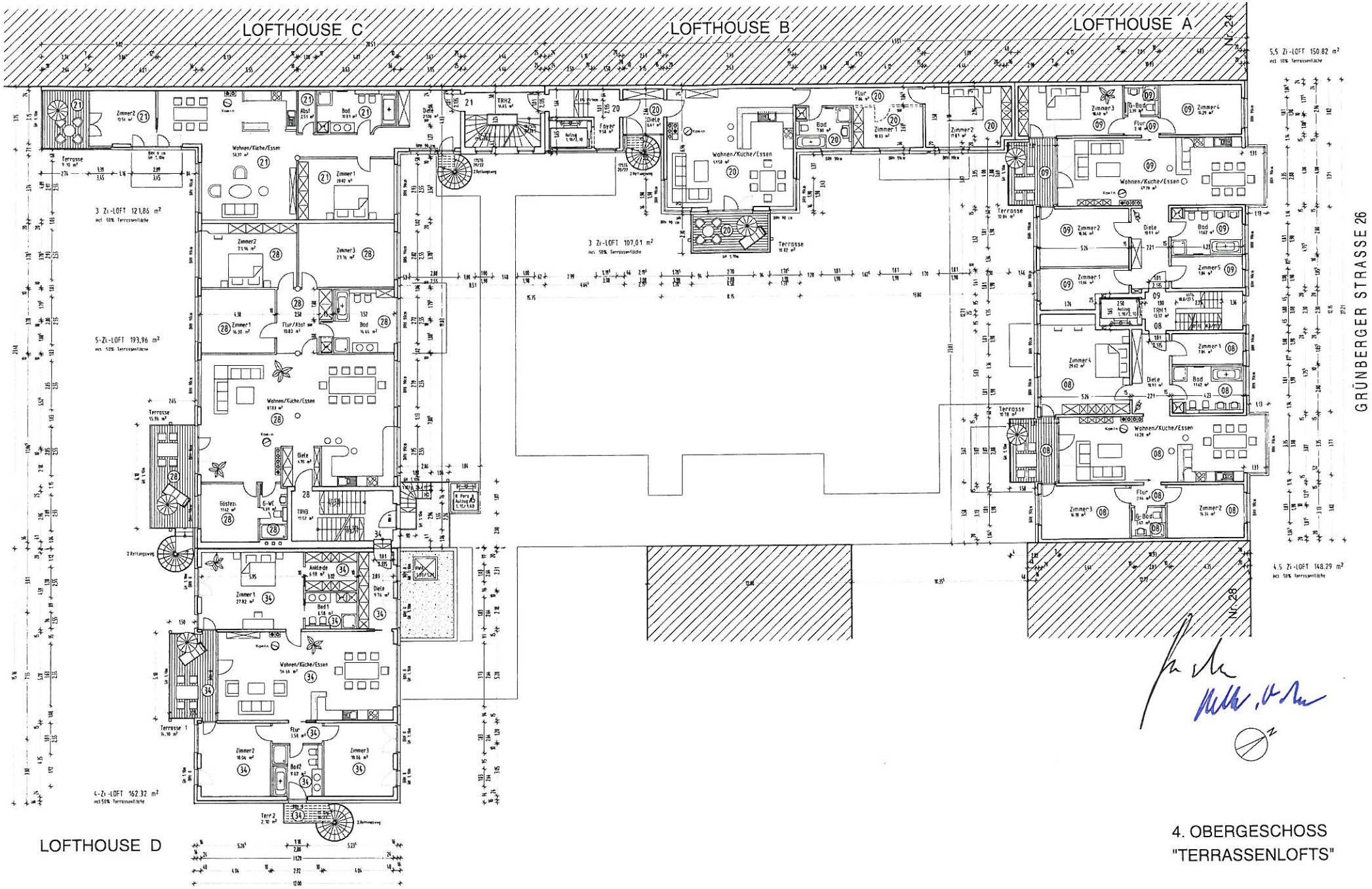
1. OBERGESCHOSS
"TERRASSENLOFTS"



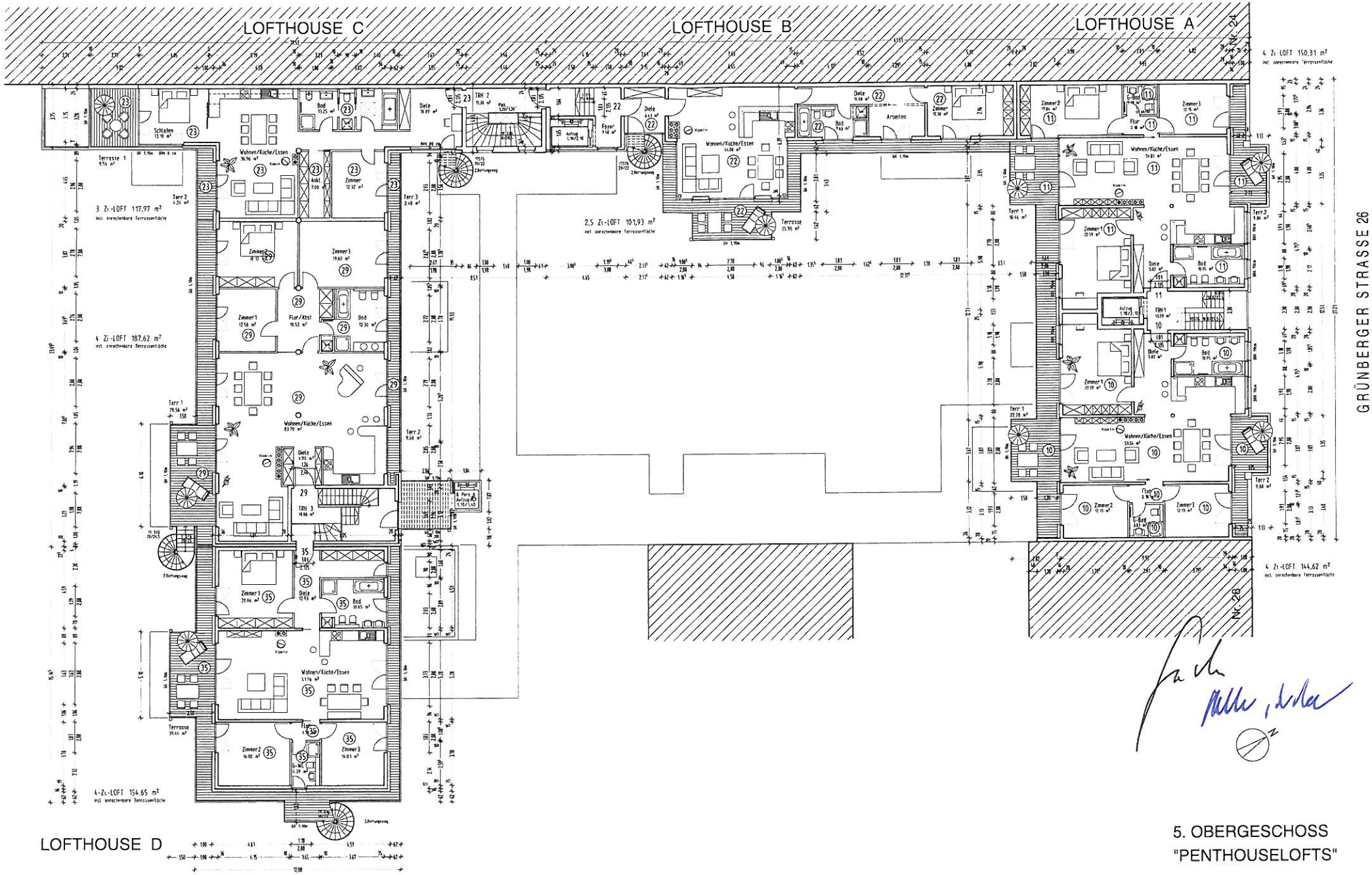
2. OBERGESCHOSS
"TERRASSENLOFTS"



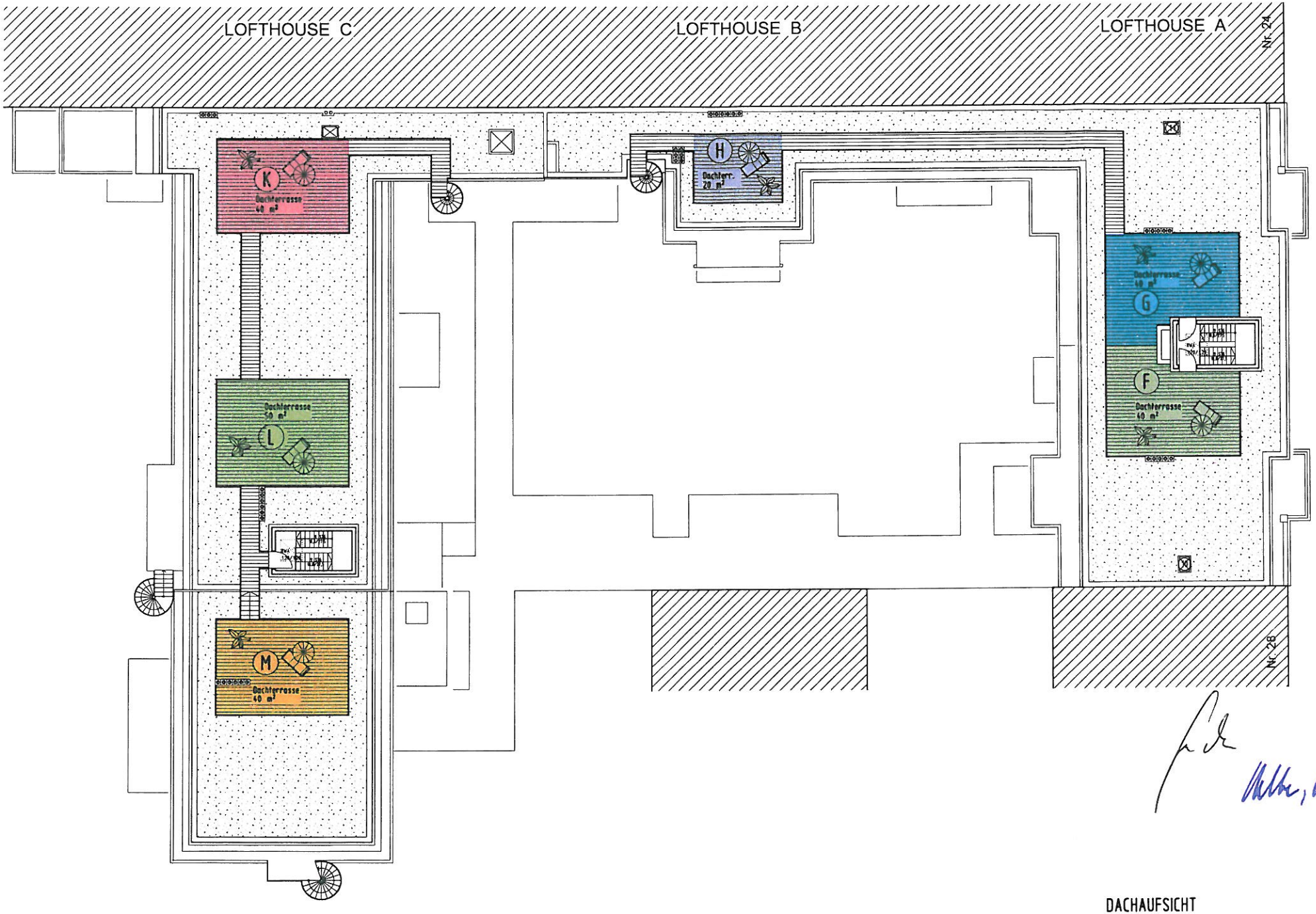
3. OBERGESCHOSS
"TERRASSENLOFTS"



4. OBERGESCHOSS
"TERRASSENLOFTS"



5. OBERGESCHOSS
"PENTHOUSELOFTS"

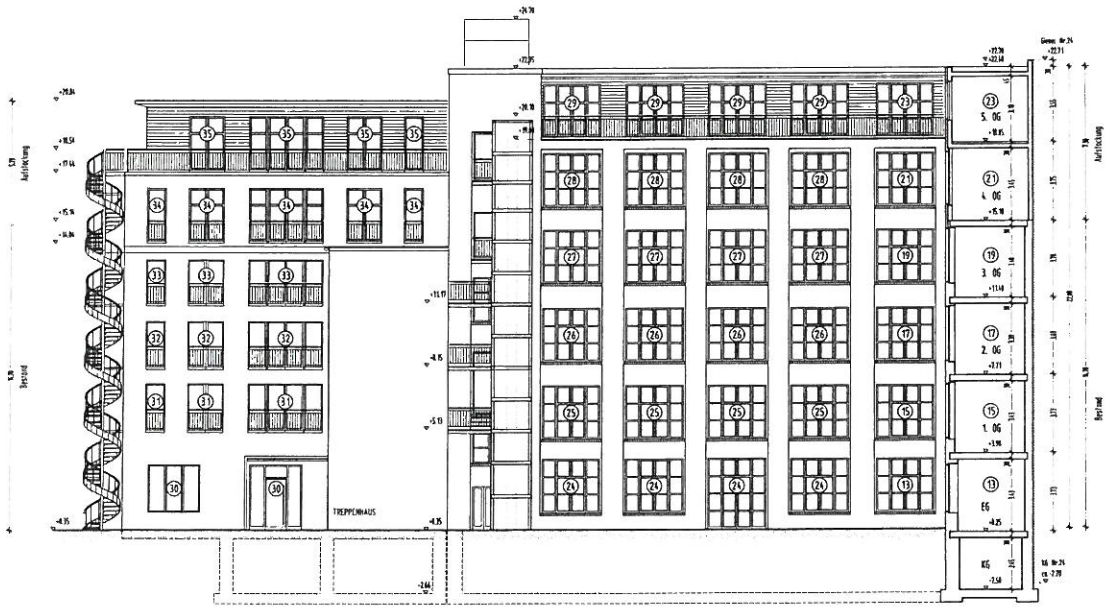


DACHAUFSICHT
"SONDERNUTZUNG DACHTERRASSENFLÄCHEN"

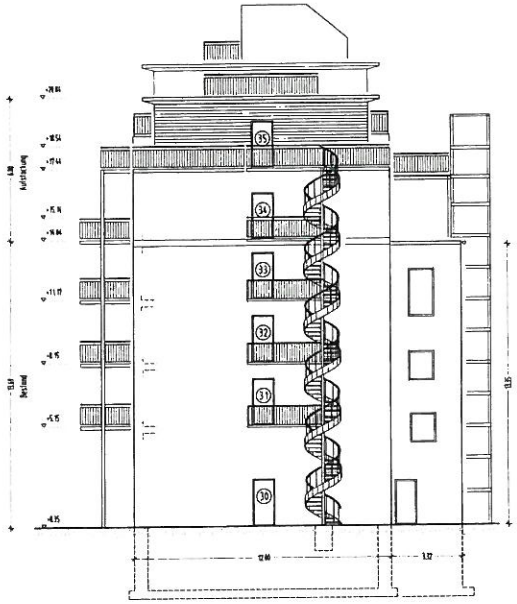
Loftbaus C HOFANSICHT SÜD-WEST Loftbaus D

Straßenansicht NORD-OST

Loftbaus A



Loftbaus D HOFANSICHT NORD-OST Loftbaus C SCHNITT



HOFANSICHT SÜD-OST Loftbaus D

Räume, die mit keiner Kenn-Nr sind, zählen zum Gemeinschaft

Objekt
"Grünberger Hofgarten
10245 Berlin - Grünb

Bauherr
Immobiliengesellschaft Gr
GmbH & CoKG
Axel-Springer-Platz 3 (Delaitte)

Planung
Architekturbüro
Lorenzen & Partner
Grünberger Str 26 10245 Berl

Antrag auf Abgeschloss

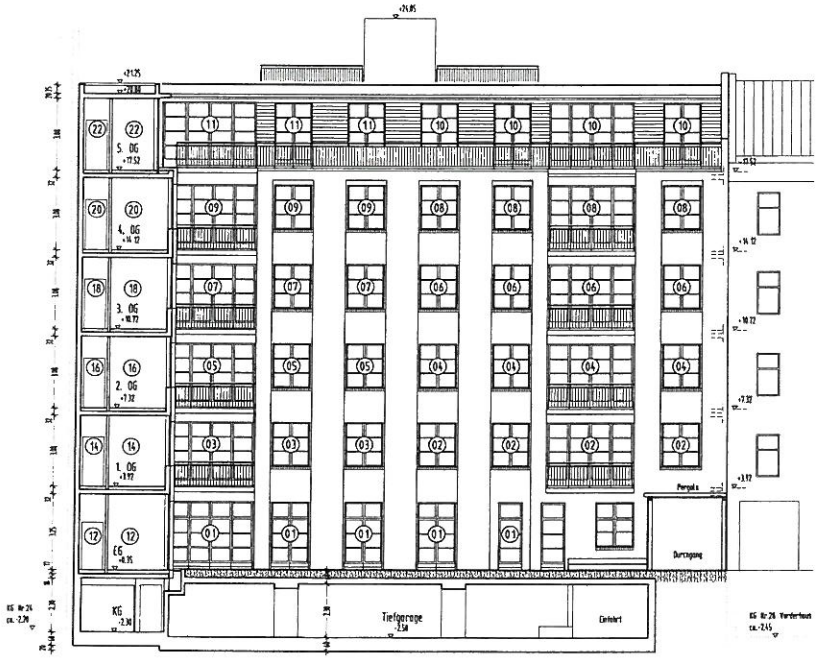
Maßstab	Blatt-Größe
1:100	700/1100
Änderungen	Änderung
Nr	

Ansichten Straße, Hof

SCHNITT A-A Lofthouse C

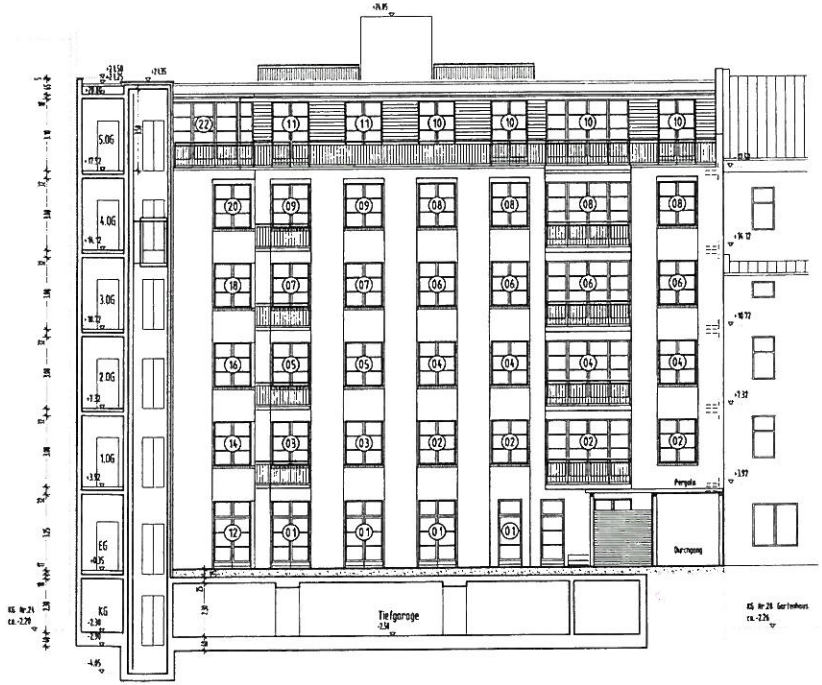
HOFANSICHT SUD/OST Lofthouse B+C

SCHNITT A-A Lofthouse A



SCHNITT B-B Lofthouse B

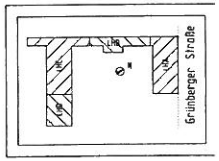
HOFANSICHT SUD-WEST Lofthouse A



SCHNITT C-C Lofthouse B

HOFANSICHT SUD-WEST Lofthouse A

Räume, die mit keiner Kenn-NR. (01-35) versehen sind, zählen zum Gemeinschaftseigentum



Objekt
"Grünberger Hofgarten"
10245 Berlin - Grünberger Str. 26

Bauherr
Immobiliengesellschaft Grünberger Str 26
GmbH & CoKG
Axel-Springer-Platz 3 (Detaille) 20355 Hamburg

Planung
Architekturbüro
Lorenzen & Partner
Grünberger Str 26 10245 Berlin Fon: 346 757 -0

Antrag auf Abgeschlossenheit

Maßstab	Blatt-Größe	Blatt-Nummer
1:100	700/950	S.100-AB
Bearbeiter:	Änderung	Datum
wi		09.12.2011

Schnitt A-A, B-B, C-C