

Exposé

Wohnung in Berlin

Helle möblierte Altbauwohnung nahe S-Bahn Innsbrucker Platz



Objekt-Nr. OM-426370

Wohnung

Verkauf: **244.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Juchem

Hauptstraße 77
12159 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1902
Etagen	4
Zimmer	1,50
Wohnfläche	40,00 m²
Nutzfläche	40,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	231 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	13.04.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne helle Altbauwohnung in einem denkmalgeschützten Altbau in Friedenau. Sehr ruhige Lage im 1. Obergeschoss des Hinterhauses mit freiem Blick nach Westen zum zweiten offenen Hinterhof. Liebevoll renoviert, modern möbliert mit großzügigem Wohn- Schlafzimmer, Bad und offener Küche. Deckenhöhe 3,30 Meter.

Komplett modernisiert incl. Holzdielenabschliff, Elektrik, Heizung, Bad und Küche vor 10 Jahren. Dadurch sind die 40 qm optimal als 1,5 Zimmerwohnung genutzt und in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung ist direkt bezugsfertig inkl. Möblierung (zwei Schlafcouch-Elemente, Couchtisch, Wohnzimmerschrank und Kommode aus Echtholz, kleiner Schreibtisch, Designer-Lampen, voll ausgestattete Küche mit Spülmaschine und großem Kühlschrank, Holztisch, Stühle).

Zur Wohnung gehört ein trockener, sauberer 3,0 qm großer Kellerraum als zusätzliche Lagermöglichkeit. Die Wohnung wurde als möbliertes Apartment auf Zeit vermietet und steht zur Besichtigung frei. Große Teile des denkmalgeschützten Altbaus sind saniert, ua dessen Vorderhaus- und Seitenhausfassaden, Teile des Daches und die meisten Versorgungsstränge. Anstehende Sanierungen von Balkonen oder Restfassaden des Quergebäudes werden aus den laufenden Erhaltungsrücklagen finanziert.

Ausstattung

Die Wohnung (40 qm mit 3,30 Meter Deckenhöhe) ist grundausgestattet mit

- zwei Schlafcouch-Elementen
- Couchtisch
- Wohnzimmerschrank mit Kommode aus Echtholz
- Kleiner Schreibtisch
- Designer-Lampen
- voll ausgestatteter Küche mit Spülmaschine und großem Kühlschrank, Holztisch, 2 Stühlen
- Stauräumen unter der Küchenfensterbank und abgehängtem Boden im Eingangsbereich
- Waschmaschine und Besenkammer im Bad
- trockener sauberer Keller (2,00 x 1,50 Meter Fläche, 2,00 Meter Deckenhöhe)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Laut Teilungserklärung liegen die Miteigentumsanteile der Wohnung № 31 bei 123/10.000. Das Hausgeld beinhaltet einen hohen Rücklagenanteil (ca. 45% in 2024), womit Sonderumlagen vermieden werden.

Laut Teilungserklärung besteht die Option für den Anbau eines Balkons.

Lage

Sympathischer Wohnkiez in Friedenau in unmittelbarer Nähe zum Rathaus, vielen Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und dem Jazzclub ZigZag. LPG-Bioladen mit Bäckerei direkt im Nachbargebäude. S-Bahnstation Innsbrucker Platz, U-Bahnstation Walther-Schreiber-Platz und weitere Bushaltestellen auf der Hauptstraße in fußläufiger Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche Innenblick Küchenzeile



Küche Tisch Kühlschrank

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in Flur



Wohnzimmer mit Rundumblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Schlaf Couch Elemen



Wohnzimmer Kommode Couchtisch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Stuck



Wohnzimmer Kleiderschrank Tisch

Exposé - Galerie



Bad Eingangsblick



Bad Dusche

Exposé - Galerie



Bad Waschbecken Spiegel

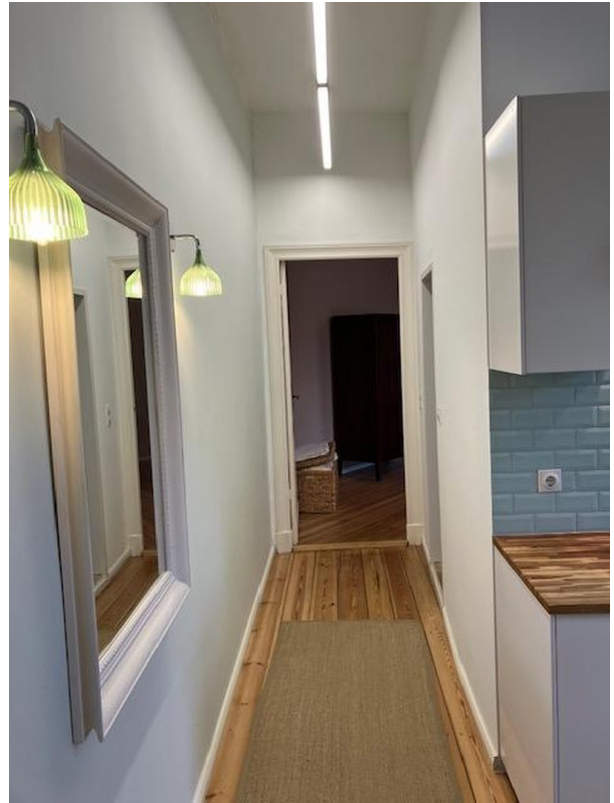


Bad Waschmaschine

Exposé - Galerie



Flur Blick auf Ausgangstür



Flur Blick auf Wohnzimmer



Gebäude Straßenansicht

Exposé - Galerie



Gebäude Aussenansicht



Eingangsbereich Vorderhaus



Innenhof Gartenhausansicht

Exposé - Galerie



Wohnung von außen (umrandet)

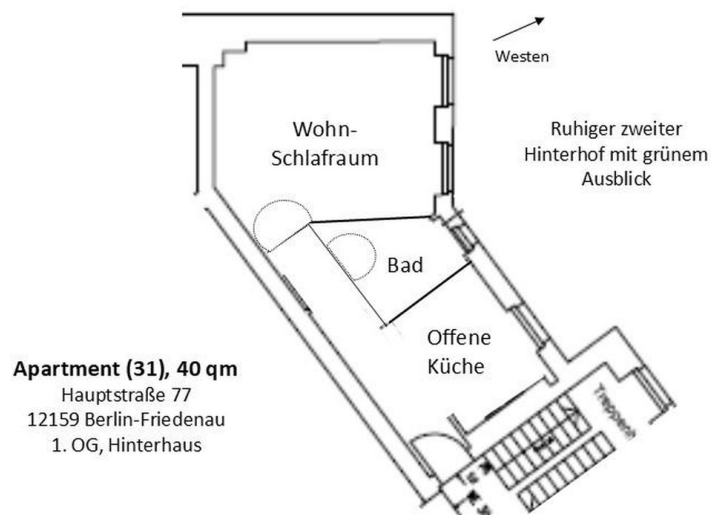
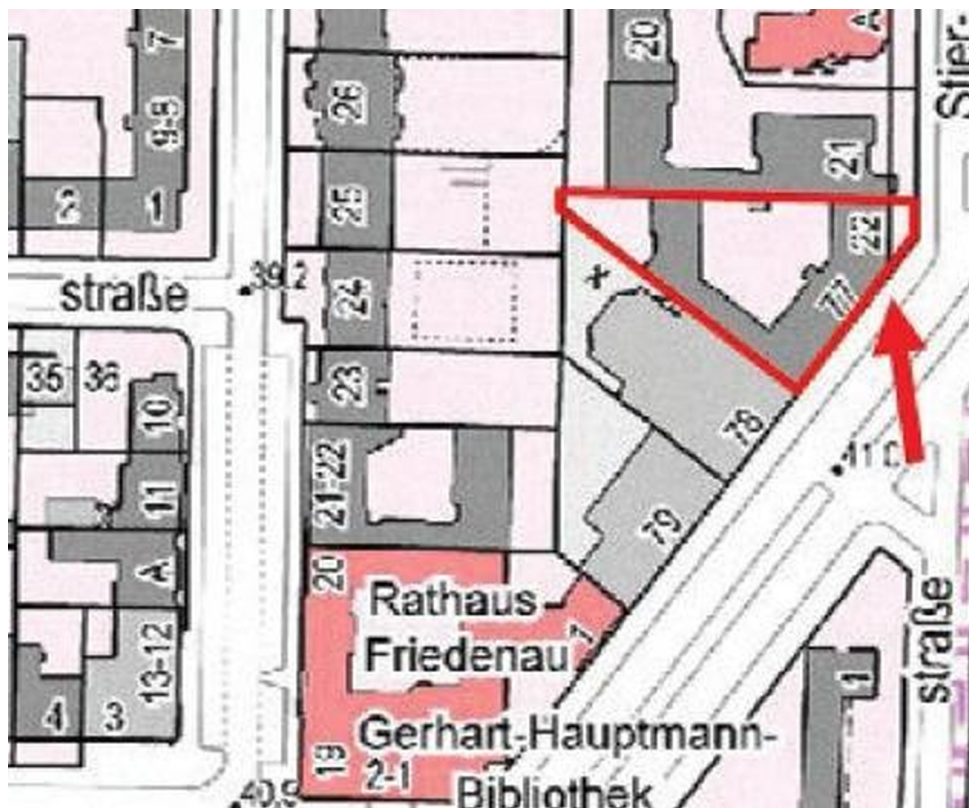


Keller (2,00 x 1,50 Meter)

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Teilungserklärung
2. Teilungserklärung 1. Nachtrag
3. Teilungserklärung 2. Nachtrag



V e r h a n d e l t

zu Berlin am 20. November 2012

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Alf Poetzsch-Heffter,
Knesebeckstraße 1,
10623 Berlin,

erschien

Herr **Marco Zucchelli**,
geb. am 26.03.1974,
geschäftsansässig Rankestraße 26, 10789 Berlin,
dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte vorab, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als
Prokurist für die

Zweite Saksa Immobilien GmbH, mit Sitz in Berlin,
Rankestraße 26, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Charlottenburg unter HRB 136705 B,
Wirtschaftsidentifikations-Nr. wird nachgereicht,

- nachfolgend „**teilender Eigentümer**“ genannt -.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund seiner Einsicht vom 14.11.2012 in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB, dass dort

- a) unter HRB 136705 B die Firma Zweite Saksa Immobilien GmbH, Berlin und
- b) der Erschienene als deren Prokurist (Einzelprokura) mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken eingetragen sind.

Der Erschienene gab die folgenden Erklärungen ab:

**Teilungserklärung
gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)**

**§ 1
Grundstück und Gebäude**

1. Der teilende Eigentümer wird Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Schöneberg **Blatt 16920** verzeichneten Grundstücks,

Gemarkung Schöneberg,

**Flur 46 Flurstück 154,
Hofraum (Vorgarten) Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77,
mit einer grundbuchlichen Größe von 67 m²**

und

**Flur 46 Flurstück 155,
Bebauter Hofraum Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77,
mit einer grundbuchlichen Größe von 1.632 m².**

Über den aktuellen Grundbuchstand (**Anlage 1**) wurde durch den Notar belehrt.

Der teilende Eigentümer hat das Grundstück mit Urkunde vom 11.05.2012 (UR-Nr. 305/2012 des amtierenden Notars) erworben. Die Urkunde ist noch nicht vollzogen. Zugunsten des teilenden Eigentümers ist in Abt. II zur lfd. Nr. 8 des Grundbuchs von Schöneberg Blatt 16920 eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen.

2. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit derzeit zweiunddreißig Wohneinheiten („WE 3 bis WE 10 und WE 14 bis WE 37“) und acht nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten („TE 1 und TE 2, TE 11 bis TE 13 und TE 38 bis TE 40“) bebaut.

3. Die Wohnungen, die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die sonstigen Räumlichkeiten ergeben sich im Einzelnen aus den Bauzeichnungen, die den Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 26.10.2012 (Bescheinigung Nr. 2012/2033 mit dem Geschäftszeichen 240-2012-2033-BWA 15) bilden.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich des Aufteilungsplans wird in beglaubigter Abschrift dieser Niederschrift als **Anlage 2** beigelegt. Auf die **Anlage 2** wird verwiesen. Der Aufteilungsplan wurde dem teilenden Eigentümer zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.

Des Weiteren verweist der teilende Eigentümer auf die ihm ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, von ihm genehmigten und dieser Urkunde als **Anlagen 3.1, 3.2, 3.3** und **3.4** beigelegten Pläne bezüglich der bestellten Sondernutzungsrechte sowie auf den ihm ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, von ihm genehmigten und dieser Urkunde als **Anlage 4** beigelegten Plan bezüglich zu errichtender Balkone und zu errichtender Fahrstühle.

§ 2 Teilung nach § 8 WEG

1. Der teilende Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorstehend unter § 1 Abs. 1 näher bezeichneten Grundstück unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in ideelle Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit einem jeden Miteigentumsanteil abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und den jeweils zugeordneten Nebenräumen verbunden wird, und zwar im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung und den als **Anlage 2** beigelegten Plänen, wobei jeweils alle mit der gleichen Nummer versehenen Räume eine Sondereigentumseinheit bilden. Die Bezeichnung „WE“ steht für Wohnungseigentum; die Bezeichnung „TE“ für Teileigentum. Das Vorderhaus ist nachstehend mit „VH“, der Seitenflügel mit „SFL“ und das Quergebäude mit „QG“ bezeichnet.

Adresse	Art	Nr.	Etage	Lage	MEA (10.000stel)
Stierstr. 22	Teileigentum	1	VH Erdgeschoss	links	120
Stierstr. 22	Teileigentum	2	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	rechts	310
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	3	VH 1. Obergeschoss	links	338
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	4	VH 1. Obergeschoss	rechts	305
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	5	VH 2. Obergeschoss	links	359
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	6	VH 2. Obergeschoss	rechts	305
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	7	VH 3. Obergeschoss	links	356
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	8	VH 3. Obergeschoss	rechts	311
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	9	VH Dachgeschoss	links	333

Stierstr. 22	Wohnungseigentum	10	VH Dachgeschoss	rechts	230
Hauptstr. 77	Teileigentum	11	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	links	414
Hauptstr. 77	Teileigentum	12	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	rechts	168
Hauptstr. 77	Teileigentum	13	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	Mitte	199
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	14	VH 1. Obergeschoss	links	370
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	15	VH 1. Obergeschoss	rechts	373
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	16	VH 2. Obergeschoss	links	367
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	17	VH 2. Obergeschoss	rechts	373
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	18	VH 3. Obergeschoss	rechts	366
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	19	VH 3. Obergeschoss	links	363
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	20	VH Dachgeschoss	links	290
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	21	VH Dachgeschoss	rechts	377
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	22	QG Erdgeschoss	links	346
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	23	SFL 1. Obergeschoss	rechts	158
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	24	SFL 2. Obergeschoss	rechts	158
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	25	SFL 3. Obergeschoss	rechts	181
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	26	QG Hochparterre	rechts	144
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	27	QG Hochparterre (vorn)	links	187
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	28	QG Hochparterre (hinten)	links	138
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	29	QG 1. Obergeschoss	links	167
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	30	QG 1. Obergeschoss	Mitte	187
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	31	QG 1. Obergeschoss	rechts	123
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	32	QG 2. Obergeschoss	links	171
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	33	QG 2. Obergeschoss	Mitte	198
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	34	QG 2. Obergeschoss	rechts	125
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	35	QG 3. Obergeschoss	links	172
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	36	QG 3. Obergeschoss	Mitte	198
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	37	QG 3. Obergeschoss	rechts	128
Hauptstr. 77	Teileigentum	38	SFL Dachgeschoss	rechts	135
Hauptstr. 77	Teileigentum	39	QG Dachgeschoss	rechts	294
Hauptstr. 77	Teileigentum	40	QG Dachgeschoss	links	163

Die Angabe links/Mitte/rechts ist jeweils vom Treppenhaus aus gesehen. Eine Ausnahme gilt in Bezug auf die TE 11 bis TE 13, bei denen diese Angabe von der Hauptstraße aus gesehen erfolgt ist, sowie die WE 22, bei der diese Angabe vom Innenhof aus gesehen erfolgt ist. Für die WE 27 und WE 28 ist der Zusatz "vorn/hinten" jeweils vom Innenhof (Hof I) aus gesehen erfolgt. Die Kellerräume gehören, soweit sie in den Aufteilungsplänen mit einer Nummer versehen sind, zu der entsprechenden Sondereigentumseinheit. Im Übrigen handelt es sich bei den Kellerräumen nicht um Sondereigentum.

2. Die nicht mit einer Nummer bezeichneten Räume und Gebäudeteile (z. B. Treppenhaus, Durchgang, Kellerräume) stehen im Gemeinschaftseigentum.
3. Die in dem Aufteilungsplan mit den Nummern 3 bis 10 und 14 bis 37 bezeichneten Raumeinheiten sind Wohnungseigentumseinheiten und die mit den Nummern 1, 2, 11 bis 13 und 38 bis 40 bezeichneten Raumeinheiten sind Teileigentumseinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 3 Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Soweit nach- bzw. vorstehend von „Sondereigentum“ und von „Sondereigentümern“ die Rede ist, gelten die Bestimmungen in gleicher Weise für Wohnungseigentumsrechte und Teileigentumsrechte bzw. Wohnungseigentumseinheiten und Teileigentumseinheiten und für deren Eigentümer, soweit solche Rechte in dieser Urkunde begründet werden. Die Eigentümergemeinschaft ist die Gemeinschaft aller Sondereigentümer, die Eigentümerversammlung ist die Versammlung aller Sondereigentümer.
4. Soweit Sondernutzungsrechte begründet werden, bestehen sie in dem Recht des begünstigten Sondereigentümers auf alleinige und die übrigen Sondereigentümer ausschließende Benutzung der betreffenden, dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume bzw. Flächen im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs.
5. Die Sondernutzungsrechte gehören zum dinglichen Inhalt des Sondereigentums, dem sie zugeordnet sind, und haben somit dingliche Wirkung; sie sind als Inhalt des Sondereigentums in das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs einzutragen. Sie können nur gemeinsam mit dem Sondereigentum übertragen werden. Sie ergeben sich im Einzelnen aus § 5 dieser Niederschrift.

§ 4 Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweilige Verwaltungsvermögen.

Gegenstand des Sondereigentums sind die zu diesem Sondereigentum gehörenden Räume einschließlich der dem betreffenden Sondereigentum zugeordneten Nebenräume, und zwar jeweils einschließlich der zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile des Gebäudes sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen, sind nicht

Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

2. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz sowie gegebenenfalls die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen,
- d) der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- e) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC und sonstige sanitäre Einrichtungsgegenstände,
- f) Zapfhahn, Armaturen und Ausgüsse,
- g) die Bewässerungsleitungen von der Abzweigung von den Steigleitungen an, auch für den Fall, dass diese teilweise durch fremdes Sondereigentum führen (einschließlich der Absperrvorrichtungen),
- h) die Gaszuleitungen - soweit vorhanden - von der Abzweigung von den Steigleitungen an, auch für den Fall, dass diese teilweise durch fremdes Sondereigentum führen (einschließlich der Absperrvorrichtungen),
- i) Entwässerungsleitungen von der Abzweigung von der Falleitung an, auch für den Fall, dass diese teilweise durch fremdes Sondereigentum führen,
- j) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler sowie die Steckdosen für den Anschluss von Fernseh- und Rundfunkgeräten, Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der zentralen Sammelheizung - soweit vorhanden - von der Anschlussstelle an die gemeinsamen Vor- und Rücklaufleitungen einschließlich der Regel- und Absperrventile,
- k) Markisen, Sonnenschutzeinrichtungen und Einbruchssicherungen, soweit sie wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, jedoch nicht zur äußeren Gestaltung des Gebäudes gehören,
- l) Treppen und Treppenaufgänge soweit sie sich innerhalb eines Sondereigentums befinden,

- m) Balkone, soweit nicht § 4 Nr. 3 lit. e) gilt.
3. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen. Hiernach gehören zum Gemeinschaftseigentum insbesondere
- a) Grund und Boden,
 - b) Umfassungsmauern, tragende Zwischenwände und Sondereigentumstrennwände, Fundamente, Dächer,
 - c) Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) besondere technische Einrichtungen - soweit vorhanden - wie Heizanlage, Wasserver- und -entsorgungsanlagen, Stromversorgungsanlagen, Entlüftungseinrichtungen, Fernseekabelanlage, letztere nur soweit sie nicht im Eigentum des Betreibers steht, Wasseraufbereitungs- und Hebeanlagen soweit diese sich nicht im jeweiligen Sondereigentum befinden,
 - e) alle konstruktiven Teile von Balkonen, die Dichtung des Bodens und die vorhandenen Entwässerungsleitungen und Abschlussgeländer,
 - f) Einbruchssicherungen, soweit sie wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind und zur äußeren Gestaltung des Gebäudes gehören,
 - g) Fenster, Sondereigentumsabschluss- und Hauseingangstüren,
 - h) die vorhandenen Treppenaufgänge, soweit sie sich nicht in einem Sondereigentum befinden,
 - i) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen einschließlich der Instandhaltungsrücklagen,
 - j) die vertikalen Ver- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) für z. B. Wasser und Abwasser, Gas.

§ 5

Sondernutzungsrechte

1. Es werden hiermit die folgenden Sondernutzungsrechte gebildet:

Gartenflächen SN-G1 bis SN-G4
Dachflächen SN-D1 bis SN-D7
Treppenhausfläche SN-TH1 bis SN-TH4
Keller SN-K1

Die Lage der Sondernutzungsrechte SN-G1 bis SN-G4, SN-D1 bis SN-D7, SN-TH1 bis SN-TH4 sowie SN-K1 ergibt sich aus den dieser Niederschrift als Anlagen 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 beigefügten Lageplänen. Die

Sondernutzungsberechtigten sind, auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, berechtigt, auf eigene Kosten jeweils einen Zugang unmittelbar von der Sondereigentumseinheit zur jeweiligen Garten- bzw. Dachfläche zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist es insbesondere gestattet, jeweils eine Treppe von der berechtigten Sondereigentumseinheit zu den Gartenflächen SN-G2 und SN-G4 zu errichten. Die Sondernutzungsberechtigten der Dachflächen sind, auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, jeweils berechtigt, die ihnen zugewiesene Dachfläche auf eigene Kosten als Dachterrasse auszubauen und entsprechend zu nutzen.

2. Der teilende Eigentümer weist die Sondernutzungsrechte den Sondereigentumseinheiten wie folgt zu:

Sondernutzungsrecht	Sondereigentumseinheit
SN-G1	Wohnungseigentum Nr. 22
SN-G2	Wohnungseigentum Nr. 26
SN-G3	Wohnungseigentum Nr. 22
SN-G4	Wohnungseigentum Nr. 26
SN-D1	Wohnungseigentum Nr. 09
SN-D2	Wohnungseigentum Nr. 10
SN-D3	Wohnungseigentum Nr. 20
SN-D4	Wohnungseigentum Nr. 21
SN-D5	Teileigentum Nr. 38
SN-D6	Teileigentum Nr. 39
SN-D7	Teileigentum Nr. 40
SN-K1	Wohnungseigentum Nr. 26

Die Eintragung dieser Zuordnungen im Bestandsverzeichnis der jeweils noch anzulegenden Sondereigentumsgrundbuchblätter wird hiermit durch den teilenden Eigentümer **bewilligt und beantragt**.

3. Die Sondernutzungsrechte SN-TH1 bis SN-TH4 sollen zunächst nur begründet werden. Demgemäß werden sämtliche Sondereigentümer von der Nutzung der genannten Flächen unter der aufschiebenden Bedingung ausgeschlossen, dass in notariell beglaubigter Erklärung dem jeweiligen Sondereigentümer eines Wohnungs- oder Teileigentums das Sondernutzungsrecht SN-TH1 bis SN-TH4 zugewiesen wird. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu Gunsten jeweiliger Sondereigentümer einzelner Sondereigentumseinheiten ist durch den teilenden Eigentümer zu veranlassen; sie wird mit Zugang der Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt wirksam. Die Zuweisung kann ausschließlich durch den teilenden Eigentümer erfolgen; die Zuweisungsbefugnis ist nicht übertragbar und erlischt mit dem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft.

Die Sondernutzungsrechte SN-TH1 bis SN-TH4 betreffen jeweils das Podest im Treppenhaus (Dachgeschoss). Der jeweils Berechtigte dieser Sondernutzungsrechte ist, auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, berechtigt, auf seine Kosten im Rahmen der öffentlich-

rechtlichen Zulässigkeit auf der jeweiligen Sondernutzungsrechtsfläche eine Wand zu errichten, welche insoweit eine neue Abgrenzung der jeweils angrenzenden Sondereigentumseinheiten vom sonstigen Gemeinschaftseigentum darstellt und einen Verbindungsraum zwischen diesen angrenzenden Sondereigentumseinheiten schafft. Ferner ist der jeweils Berechtigte in diesem Falle ermächtigt, in die neu geschaffene Abtrennungswand eine Eingangstür einzubauen, so dass hierdurch ein neuer gemeinsamer Zugang zu den jeweils angrenzenden Sondereigentumseinheiten geschaffen werden kann.

4. Die Kosten der Instandsetzung, Instandhaltung und Unterhaltung der Sondernutzungsrechte trägt jeder Sondernutzungsrechtsberechtigte allein, soweit er hierzu auch als Sondereigentümer verpflichtet wäre (vgl. § 10 dieser Niederschrift).

§ 6

Verhältnis der Sondereigentümer untereinander („Gemeinschaftsordnung“)

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander sind neben den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes - mit Vorrang vor diesen - die folgenden gem. § 10 Abs. 2 WEG getroffenen Regelungen der §§ 7 bis 16 und 18 ("Gemeinschaftsordnung") maßgebend.

§ 7

Gebrauch und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.
2. Die Sondereigentümer können hierbei den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln; bis zum Vorliegen einer solchen Regelung durch die Eigentümerversammlung kann der Verwalter eine entsprechende Benutzungsordnung mit verbindlicher Wirkung für sämtliche Sondereigentümer aufstellen.
3. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen und von den im Sondereigentum befindlichen Räumen zugänglichen Entwässerungsleitungen von Balkonen, Loggien und Terrassen - soweit vorhanden - auf eigene Kosten pfleglich zu behandeln, zu reinigen und insbesondere die Abflusssiebe stets sauber zu halten. Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussrohre vor dem allgemeinen Fallrohr sind von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, und zwar unabhängig davon, ob ein Verschulden vorliegt.
4. Das gemeinschaftliche Eigentum ist ordnungsgemäß instand zu halten. Die insoweit erforderlichen Arbeiten sind den Sondereigentümern möglichst

rechtzeitig von dem Verwalter anzukündigen. Diese Arbeiten sind von allen Sondereigentümern zu dulden. Entsprechendes gilt für Arbeiten am Außengebäude, an den Fenstern, der Hauseingangs- und Sondereigentumseingangstüren und für den Anstrich der Treppenaufgänge. Über Farbänderungen entscheidet die Eigentümergemeinschaft. Für die Instandhaltung und Instandsetzung von in gemeinschaftlichem Eigentum befindlichen Rollläden, Markisen, Sonnenschutzanlagen und Einbruchssicherungen gilt § 8 Abs. 5 dieser Niederschrift.

5. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden und nicht mit einem Sondernutzungsrecht belasteten Kellerräume werden durch den Verwalter den einzelnen Sondereigentümern zur alleinigen und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen. Jede Sondereigentumseinheit (mit Ausnahme der Einheiten Nr. 2, 11-13 und 26) hat Anspruch auf einen Kellerraum zur ausschließlichen Nutzung. Hieraus lässt sich jedoch kein Anspruch auf einen bestimmten Kellerraum oder eine bestimmte Kellerraumgröße ableiten. Die Zuweisung eines Kellerraumes zu einer Sondereigentumseinheit soll nicht nachträglich aufgehoben werden, es sei denn hierfür besteht ein wichtiger Grund. Der Wohnungseigentümergeinschaft steht kein Kostenerstattungsanspruch aus der Überlassung der Kellerräume gegenüber dem einzelnen Sondereigentümer zu. Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung der den Sondereigentümern zugewiesenen Kellerräume trägt die Sondereigentümergeinschaft nach Miteigentumsanteilen unabhängig davon, wie groß der jeweilig zugewiesene Kellerraum ist. Hiervon ausgenommen sind Kosten, die aufgrund Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit eines Sondereigentümers entstehen. Entsprechende Kosten trägt der jeweilige verursachende Sondereigentümer allein.

§ 8

Änderungen des Gemeinschafts- und Sondereigentums

1. Sofern ein sachlicher Grund vorliegt und kein Sondereigentümer unbillig benachteiligt wird, können mit der in § 22 Abs. 2 WEG vorgesehenen Stimmenmehrheit von den Sondereigentümern Beschlüsse gefasst werden über:
 - a) bauliche Änderungen an dem gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere Maßnahmen, die der Verbesserung des Lärm- und Schallschutzes und der Wärmedämmung dienen;
 - b) Maßnahmen, welche der Verwendung umweltfreundlicher Brennstoffe, Energiearten und Technologien dienen;
 - c) Regelungen bezüglich der Lastenverteilung für das gemeinschaftliche Eigentum und der Verbrauchskosten sowie Änderungen solcher Regelungen.

2. Bauliche Veränderungen und sonstige Maßnahmen, die in Ausführung der vorgenannten Beschlüsse vorgenommen werden, sind von allen Sondereigentümern entschädigungslos zu dulden; die Aufwendungen für diese Maßnahmen sind von allen Sondereigentümern, auch soweit diese an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder mit „nein“ gestimmt haben, nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Werden durch solche Maßnahmen Schäden am Sondereigentum eines Sondereigentümers verursacht, so sind solche Schäden auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beseitigen.
3. **Zusammenlegung:** Abweichend von § 22 Abs. 1 WEG ist jeder Sondereigentümer – auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten – auf seine Kosten ermächtigt, mehrere ihm gehörende Sondereigentumsrechte zu einem Sondereigentumsrecht zu vereinigen und zu diesem Zweck in dem erforderlichen Umfang auch in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen und dieses zu verändern, soweit die Statik des Gebäudes hierdurch nicht beeinträchtigt wird, z.B. Mauer- und Deckendurchbrüche vorzunehmen, vorhandene Wände und Decken - auch tragende - zu entfernen und zu verändern sowie neue Wände, auch Zwischenwände, zu setzen, Leitungen zu verlegen und alle sonstigen hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen zu ergreifen, sowie eine entsprechende Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen, hierzu die Teilungserklärung zu ändern und grundbuchliche Fortschreibungen zu veranlassen.

Dachgeschossausbau: Der bzw. die jeweilige/n Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 38, 39 und 40 ist/sind ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer ermächtigt, diese Sondereigentumseinheiten auf eigene Kosten zu Wohnzwecken auszubauen, sofern dies öffentlich-rechtlich zulässig ist. Der bzw. die entsprechende/n Sondereigentümer ist/sind in diesem Zusammenhang insbesondere ermächtigt, die betreffenden Sondereigentumseinheiten an die Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen, Dachdurchbrüche für Fenster bzw. Türen vorzunehmen und ggf. die Dachkonstruktion zu verändern (z. B. zur Errichtung einer Dachterrasse oder eines Balkons, welche auch über den Baukörper hinausragen dürfen). Der jeweilige Sondereigentümer ist, soweit erforderlich, berechtigt, hierfür andere Sondereigentumseinheiten in Anspruch zu nehmen (insbesondere für die Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen).

Die Errichtung einer Parabolantenne für die Dachgeschossseinheiten ist gestattet.

Der jeweilige ausbauende Sondereigentümer trägt alle durch die Ausbaumaßnahmen entstehenden Kosten allein und hat insbesondere auch die Pflicht zur Beseitigung aller durch diese Maßnahmen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum entstehenden Schäden, insbesondere auch die Folgekosten eines mangelhaften Ausbaus. Der jeweilige Sondereigentümer ist im Rahmen des Ausbaus insbesondere verpflichtet, jederzeit für eine hinreichende Dachabdichtung Sorge zu tragen. Die im Rahmen des

Ausbau vorzunehmende Raumaufteilung innerhalb der Sondereigentumseinheiten 38, 39 und 40 obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer.

Im Rahmen des Dachgeschossausbaus ist der jeweilige Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 38, 39 und 40 berechtigt, diese Sondereigentumseinheiten – auch ohne Zustimmung der weiteren Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten – auf seine Kosten von Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln und hierzu die notwendigen und sinnvollen Anträge beim Grundbuchamt sowie bei sonstigen Behörden zu stellen. Sie sind ferner berechtigt, hierzu die Teilungserklärung zu ändern und überhaupt alles Notwendige zu tun, um diese Änderung in den jeweiligen Grundbüchern zu vollziehen. Der teilende Eigentümer und die sonstigen Sondereigentümer bewilligen schon jetzt die Eintragung dieser Änderungen im Grundbuch. Alle Sondereigentümer verpflichten sich, dieser Änderung – gegebenenfalls auch in grundbuchmäßiger Form – zuzustimmen.

Vorsorglich wird bestimmt, dass die Sondereigentumseinheiten 38, 39 und 40 – auch soweit sie als Teileigentum qualifiziert sind – zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

Fahrstuhl (Vorderhaus Hauptstr. 77): Der jeweilige Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 18 und 19 (3. Obergeschoss) sowie 20 und 21 (Dachgeschoss) ist, auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten, ermächtigt, auf eigene Kosten hofseitig einen Außenfahrstuhl im Bereich des Treppenhauses des Vorderhauses Hauptstraße 77 zu errichten. Die Errichtung dieses Fahrstuhls hat im Einklang mit dem geltenden Denkmalschutzrecht und etwaigen Anordnungen der zuständigen Behörden zu erfolgen. Die zuständige Behörde hat - bislang unverbindlich - zu erkennen gegeben, dass aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nur ein schmaler Fahrstuhl neben der Durchfahrt (Hausflur) errichtet werden könne, der nur unwesentlich über die Traufe hinausragen dürfe. Die mögliche Lage des Außenfahrstuhls ist in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Die Absicht der Errichtung eines Fahrstuhls sowie die voraussichtlichen Kosten sind den übrigen Sondereigentümern mindestens zwei Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

Die Befugnis aus dieser Ermächtigung steht den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheiten 18, 19, 20 und 21 je einzeln zu. Sofern die einzelne Sondereigentumseinheit mehrere Sondereigentümer aufweist, insoweit jedoch nur gemeinsam. Da insgesamt nur ein Fahrstuhl am Vorderhaus Hauptstraße 77 errichtet werden soll, steht diese Befugnis den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheiten 18, 19, 20 und 21 insgesamt nur einmal zu.

Für die Errichtung und den Betrieb des Fahrstuhls darf das Gemeinschaftseigentum – auch die notwendige Hofffläche und auch soweit an dieser Hofffläche ein Sondernutzungsrecht bestellt ist, auf welche der Fahrstuhl aufsetzt – in Anspruch genommen bzw. überbaut werden. Es

besteht in diesem Zusammenhang auch die Berechtigung, in der für die Errichtung und den Betrieb des Fahrstuhls notwendigen oder sinnvollen Weise in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen, z.B. um den Fahrstuhlschacht zu befestigen und mit Strom zu versorgen.

Sofern die Errichtung des Fahrstuhls durch den Sondereigentümer der Sondereigentumseinheit 18 oder 19 (3. Obergeschoss) erfolgt, kann dies nur in der Weise geschehen, dass der errichtende Sondereigentümer auf seine Kosten die Fahrstuhlanlage (insbesondere den Fahrstuhlschacht) bis in das Dachgeschoss führt, so dass ein Anschluss der Dachgeschosseinheiten an die zu errichtende Fahrstuhlanlage - auch zu einem späteren Zeitpunkt - in einer dem Anschluss der unterhalb des 3. Obergeschosses gelegenen Geschosse vergleichbaren Art und Weise möglich ist. Zu einem individuellen Anschluss der jeweiligen Dachgeschosseinheit an die Fahrstuhlanlage (insbesondere Mauerdurchbruch mit allen Nebenarbeiten sowie Herstellung von Zugängen oder Türen) ist der errichtende Sondereigentümer - unbeschadet der nachstehenden Regelungen - jedoch nicht verpflichtet.

Mit der Errichtung des Fahrstuhls entsteht an diesem ein Sondernutzungsrecht zugunsten des den Fahrstuhl errichtenden Sondereigentümers. Jedem weiteren Sondereigentümer einer im Vorderhaus Hauptstraße 77 belegenen Sondereigentumseinheit steht die Befugnis (aber nicht Verpflichtung) zu, sich an der Errichtung des Fahrstuhls zu beteiligen oder später den Anschluss seiner Sondereigentumseinheit an den Fahrstuhl zu verlangen, sofern dies technisch und baurechtlich möglich und im Rahmen einer Gesamtbetrachtung verhältnismäßig ist, so dass zu diesem Zweck ggf. Zwischenetagen und Ein-/Ausgänge zu/aus dem Fahrstuhl eingerichtet werden. Auch dies ist ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten zulässig. Zugunsten jedes sich auf diese Weise beteiligenden Sondereigentümers entsteht ein entsprechendes Mitbenutzungsrecht an dem Fahrstuhl. Diese Mitbenutzungsrechte sind - soweit möglich - gemäß § 10 Abs. 3 WEG in das Grundbuch einzutragen.

Wird ein Fahrstuhl nur von einem Sondereigentümer errichtet und genutzt, trägt dieser die gesamten im Zusammenhang mit Errichtung, Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung, Erneuerung und Beseitigung des Fahrstuhls entstehenden Kosten alleine. Bei Beteiligung mehrerer Sondereigentümer beteiligt sich jede Sondereigentumseinheit, deren Sondereigentümer an den Fahrstuhl angeschlossen wird, an den Kosten der Errichtung mit einem Festbetrag von 15.000,00 EUR, der an den Errichter zu zahlen ist. Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung sowie Beseitigung tragen alle den Fahrstuhl nutzenden Sondereigentumseinheiten zu gleichen Teilen.

Verlangt ein Sondereigentümer nachträglich den (baurechtlich und technisch möglichen und im Rahmen einer Gesamtbetrachtung verhältnismäßigen) Anschluss seiner Sondereigentumseinheit an den Fahrstuhl, so gilt für die Kostentragung Folgendes:

Die Kosten für die Herstellung des Anschlusses des Stockwerks seiner Sondereigentumseinheit an den Fahrstuhl (insbes. Mauerdurchbruch mit allen Nebenarbeiten) trägt der Verlangende (mehrere zu untereinander gleichen Teilen) im Verhältnis zu den anderen Sondereigentümern alleine. Soweit sich ein Sondereigentümer der Nutzung des Fahrstuhls später anschließt und der Anschluss des Stockwerks an den Fahrstuhl bereits hergestellt wurde, ist der neu Anschließende verpflichtet, dem/den Mitnutzenden des gleichen Stockwerks, der die Kosten des Anschlusses (Mauerdurchbruch mit allen Nebenarbeiten) trug, diese Kosten anteilig – bei dann zwei angeschlossenen Wohnungen auf der Etage zur Hälfte (ohne Abzug einer Abnutzung) zu erstatten. An den Kosten der Erst-Errichtung des Fahrstuhls beteiligt sich der Verlangende nachträglich in dem Jahr, in dem der Anschluss erfolgt, in Höhe des Festbetrages von 15.000,00 EUR, der an den Errichter des Fahrstuhls zu zahlen ist.

Bezüglich der Kosten für Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung sowie Beseitigung des Fahrstuhls ist der Verlangende ab dem Zeitpunkt, zu dem seine Mitnutzung tatsächlich möglich ist, (ebenso wie alle anderen mit nutzenden Sondereigentümer) zu gleichen Teilen zahlungspflichtig.

Alle Sondereigentümer, die den Fahrstuhl nutzen, bilden eine „Nutzungsgemeinschaft Fahrstuhl“. Diese Gemeinschaft ist verpflichtet, für die Reinigung des Fahrstuhls zu sorgen und denselben in einem gepflegten Zustand zu halten. Die Kosten hierfür tragen alle Nutzer zu gleichen Teilen.

Die im Rahmen des Zuganges zum Fahrstuhl von den Sondereigentümern eventuell neu zu errichtenden Wohnungseingangstüren müssen dem Gesamtbild des Altbaues entsprechen.

In allen Fällen gilt: Die nutzenden Sondereigentümer sind verpflichtet, alle durch Errichtung, Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung sowie Beseitigung entstehenden Schäden an Gemeinschafts- und Sondereigentum zu beseitigen, insbesondere auch Folgekosten mangelhafter Errichtung zu tragen.

Dem Verwalter ist die Errichtung des Fahrstuhls vor Baubeginn anzuzeigen. Vor Beginn der Errichtung sind die Pläne und gegebenenfalls die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorzulegen. Gegenüber dem Verwalter besteht nur eine Anzeigepflicht.

Fahrstuhl (Vorderhaus Stierstraße 22): Der jeweilige Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 7 und 8 (3. Obergeschoss) sowie 9 und 10 (Dachgeschoss) ist, auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglichen Berechtigten, ermächtigt, auf eigene Kosten hofseitig (Hof I) einen weiteren Außenfahrstuhl im Bereich des Treppenhauses des Vorderhauses Stierstraße 22 zu errichten. Die mögliche Lage des weiteren Außenfahrstuhls ist in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Die Befugnis aus dieser Ermächtigung steht den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheiten 7, 8, 9 und 10 je einzeln zu. Sofern die einzelne Sondereigentumseinheit mehrere Sondereigentümer aufweist, insoweit jedoch nur gemeinsam. Da insgesamt nur ein Fahrstuhl am Vorderhaus Stierstraße 22 errichtet werden soll, steht diese Befugnis den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheiten 7, 8, 9 und 10 insgesamt nur einmal zu.

Sofern die Errichtung des weiteren Fahrstuhls durch den Sondereigentümer der Sondereigentumseinheit 7 oder 8 (3. Obergeschoss) erfolgt, kann dies nur in einer Weise geschehen, dass der errichtende Sondereigentümer auf seine Kosten die Fahrstuhlanlage (insbesondere den Fahrstuhlschacht) bis in das Dachgeschoss führt, so dass ein Anschluss der Dachgeschosseinheiten an die zu errichtende Fahrstuhlanlage - auch zu einem späteren Zeitpunkt - in einer dem Anschluss der unterhalb des 3. Obergeschosses gelegenen Geschosse vergleichbaren Art und Weise möglich ist. Zu einem individuellen Anschluss der jeweiligen Dachgeschosseinheit an die Fahrstuhlanlage (insbesondere Mauerdurchbruch mit allen Nebenarbeiten sowie Herstellung von Zugängen oder Türen) ist der errichtende Sondereigentümer - unbeschadet der weiteren Regelungen - jedoch nicht verpflichtet.

Im Übrigen gelten für den weiteren Fahrstuhl (Vorderhaus Stierstraße 22) die vorstehenden, im Zusammenhang mit dem Fahrstuhl (Vorderhaus Hauptstraße 77) getroffenen Regelungen entsprechend.

Fahrstuhl (Quergebäude): Der jeweilige Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 35, 36 und 37 (3. Obergeschoss) sowie 39 und 40 (Dachgeschoss) ist, auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten, ermächtigt, auf eigene Kosten hofseitig (Hof II) einen weiteren Außenfahrstuhl im Bereich des Treppenhauses des Quergebäudes zu errichten. Die mögliche Lage des weiteren Außenfahrstuhls ist in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Die Befugnis aus dieser Ermächtigung steht den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheiten 35, 36, 37, 39 und 40 je einzeln zu. Sofern die einzelne Sondereigentumseinheit mehrere Sondereigentümer aufweist, insoweit jedoch nur gemeinsam. Da insgesamt nur ein Fahrstuhl am Quergebäude errichtet werden soll, steht diese Befugnis den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheiten 35, 36, 37, 39 und 40 insgesamt nur einmal zu.

Sofern die Errichtung des weiteren Fahrstuhls durch den Sondereigentümer der Sondereigentumseinheit 35, 36 oder 37 (3. Obergeschoss) erfolgt, kann dies nur in der Weise geschehen, dass der errichtende Sondereigentümer auf seine Kosten die Fahrstuhlanlage (insbesondere den Fahrstuhlschacht) bis in das Dachgeschoss führt, so dass ein Anschluss der Dachgeschosseinheiten an die zu errichtende Fahrstuhlanlage - auch zu einem späteren Zeitpunkt - in einer dem Anschluss der unterhalb des 3. Obergeschosses gelegenen Geschosse

vergleichbaren Art und Weise möglich ist. Zu einem individuellen Anschluss der jeweiligen Dachgeschosseinheit an die Fahrstuhlanlage (insbesondere Mauerdurchbruch mit allen Nebenarbeiten sowie Herstellung von Zugängen oder Türen) ist der errichtende Sondereigentümer - unbeschadet der weiteren Regelungen - jedoch nicht verpflichtet.

Im Übrigen gelten für den weiteren Fahrstuhl (Quergebäude) die vorstehenden, im Zusammenhang mit dem Fahrstuhl (Vorderhaus) getroffenen Regelungen entsprechend.

Energieanlagen: Der/die Sondereigentümer der Dachgeschosseinheiten ist/sind ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer berechtigt, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf der Dachfläche zu errichten und zu betreiben. Sie sind auch berechtigt, sich jederzeit von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage abzutrennen; ab diesem Zeitpunkt sind sie von den Kosten der gemeinschaftlichen Heizungsanlage des Hauses befreit.

Balkone: Die jeweiligen Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten im 1. bis 3. Obergeschoss sind jeder für sich allein – auch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten – ermächtigt, auf ihre Kosten an ihrem Sondereigentum einen Balkon anzubauen und diesen über eine Balkontür zu erschließen und in der zur Errichtung und Erschließung des Balkons notwendigen oder sinnvollen Weise in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen, insbesondere die Balkone am Gemeinschaftseigentum zu befestigen und bestehende Fensteröffnungen zu Balkontüren zu erweitern und im Gemeinschaftseigentum stehende Hofflächen, auch soweit an dieser Hofffläche ein Sondernutzungsrecht bestellt ist, zu überbauen bzw. mit einer Stützkonstruktion zu bebauen.

Die Errichtung eines Balkons hat im Einklang mit dem geltenden Denkmalschutzrecht und etwaigen Anordnungen der zuständigen Behörden zu erfolgen. Die zuständige Behörde hat - bislang unverbindlich - zu erkennen gegeben, dass aus denkmalschutzrechtlichen Gründen in Bezug auf jeden einzelnen möglichen Lageort zu errichtender Balkone nur eine einheitliche und gleichzeitige Errichtung aller (drei) Balkone vom 1. bis zum 3. Obergeschoss zulässig sein soll. Die mögliche Lage der Balkone ergibt sich aus dem als **Anlage 4** beigefügten Grundriss.

Die gesamten im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung und Instandhaltung des jeweiligen Balkons entstehenden Kosten trägt der jeweils errichtende Sondereigentümer und zwar auch dann, wenn es sich hierbei regelmäßig um Kosten der Gemeinschaft handeln könnte. Der jeweilige errichtende Sondereigentümer trägt hierbei insbesondere auch die Pflicht zur Beseitigung aller durch diese Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehenden Schäden, insbesondere auch die Folgekosten einer mangelhaften Errichtung.

Um die Einheitlichkeit der Sondereigentumsanlage zu gewährleisten, besteht die Befugnis zur Errichtung eines Balkons nur nach vorheriger Zustimmung des Verwalters. Diesem sind hierzu die Pläne und ggf. notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorzulegen. Der Verwalter hat auf die Einheitlichkeit der Gestaltung der Balkone, des Gesamtbildes der Sondereigentumsanlage und die Einheitlichkeit der Maße der Balkone in Tiefe, Breite und Höhe zu achten. Versagt der Verwalter die Genehmigung zur Errichtung des Balkons, hat die Wohnungseigentümerversammlung hierüber mit einfacher Mehrheit auf Antrag des betroffenen Sondereigentümers zu beschließen.

Allgemeines: Sämtliche Aus-, An- und Umbaurechte gelten zeitlich unbeschränkt. Der betreffende Sondereigentümer ist verpflichtet, mit der Durchführung der vorgenannten Arbeiten ausschließlich fachlich entsprechend qualifizierte Bau- und Handwerksunternehmen zu beauftragen, bei der Durchführung der Arbeiten alle geltenden gesetzlichen Bestimmungen und die anerkannten Regeln der Baukunst sowie alle statischen Voraussetzungen zu beachten. Der Sondereigentümer hat in diesem Fall sämtliche mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten - insbesondere auch solche der Änderung der Teilungserklärung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Grundbucheintragung - zu tragen. Der Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten sind dem Verwalter anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, die Einhaltung der vorstehenden Verpflichtungen des betreffenden Sondereigentümers bei der Durchführung der Arbeiten selbst zu überwachen oder durch einen Dritten überwachen zu lassen. Zu diesem Zweck ist dem Verwalter oder dem Dritten Zutritt zur Baustelle zu gewähren.

Die Überwachungsaufgaben können durch die Eigentümergemeinschaft auf einen Dritten übertragen werden. Sollten durch solche Maßnahmen Schäden am Gemeinschaftseigentum über die hier geduldeten Veränderungen hinaus oder an dem Sondereigentum eines Sondereigentümers entstehen, ist der veranlassende Sondereigentümer zur Beseitigung des Schadens oder, soweit dies nicht möglich ist, zu Schadensersatz in Geld verpflichtet. Sollten durch die vorgenannten zulässigen Veränderungen am Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum den übrigen Sondereigentümern Mehrkosten entstehen (z.B. notwendiger Tausch der Feuerungsanlage wegen Unterkapazität) sind diese hiervon durch den veranlassenden Sondereigentümer freizustellen.

Soweit durch diese Maßnahmen in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, ist eine Abnahme dieser Arbeiten durch einen von der Gemeinschaft bestimmten Sachverständigen durchzuführen, dessen Kosten der verursachende Sondereigentümer zu tragen hat. Soweit tragende Elemente der Hauskonstruktion (Pfeiler, Wände etc.) verändert werden sollen, das Gemeinschaftseigentum betroffen ist oder für die geplanten Maßnahmen öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, sind der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, hierzu vorab Abschriften der entsprechenden Genehmigungen sowie (Bau-)Pläne zur Genehmigung vorzulegen.

Die übrigen Miteigentümer der Wohnanlage haben die zulässigen Aus-, An- und Umbaumaßnahmen inklusive aller notwendigen und üblichen Begleiterscheinungen entschädigungslos zu dulden. Eine Schadensersatzhaftung des Ausbauers bleibt hiervon unberührt.

4. Alle Sondereigentümer sind verpflichtet, den Maßnahmen gem. § 8 Abs. 3 dieser Niederschrift und den hierzu notwendigen Änderungen der Teilungserklärung in grundbuchmäßiger Form zuzustimmen, soweit dies durch den die jeweilige Maßnahme durchführenden Sondereigentümer verlangt wird. Alle Sondereigentümer erteilen den betreffenden Sondereigentümern vorsorglich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht zur Durchführung aller Maßnahmen und Abgabe aller Erklärungen, die für die vorgenannten Arbeiten erforderlich sind. Zur Erhaltung des Friedens in der Eigentümergemeinschaft dürfen die Maßnahmen lediglich werktags in der Zeit von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr durchgeführt werden. Hierbei sind die örtlichen Gegebenheiten und Lärmschutzbedürfnisse zu berücksichtigen.
5. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, in den seinem Sondereigentum unterliegenden Räumen Rollläden und sonstige Sonnenschutzanlagen sowie Einbruchssicherungen und ähnliche Anlagen und Einrichtungen einzubauen und mit Schmuckelementen zu versehen, soweit durch diese Maßnahmen das Erscheinungsbild der Bausubstanz nicht unzumutbar verändert bzw. beeinträchtigt wird. Der betreffende Sondereigentümer hat die Aufwendungen für den Einbau, die Instandsetzung und Erneuerung dieser Anlagen und Einrichtungen auch dann allein zu tragen, wenn diese Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind.
6. Jeder Sondereigentümer ist - auch wenn kein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft vorliegt - verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung von Fernsprech-, Antennen-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen aller Art zugunsten einzelner Sondereigentümer erforderlich sind, und dabei die Führung von Leitungen usw. durch Gemeinschaftseigentum und ausnahmsweise auch durch sein Sondereigentum zu dulden, soweit dadurch keine unzumutbare Beeinträchtigung eintritt. Andere Sondereigentümer können - soweit technisch möglich - die Mitbenutzung solcher Anlagen gegen angemessene Beteiligung an den Herstellungs- und Unterhaltungskosten verlangen.
7. Dem teilenden Eigentümer steht das Recht zu, Wohnungseigentum in Teileigentum mit den Rechten und Pflichten gem. § 9 Abs. 2 und Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Alle Sondereigentümer sind verpflichtet, einer Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum bzw. einer Teileigentum in Wohnungseigentum und den hierzu notwendigen Änderungen der Teilungserklärung in grundbuchmäßiger Form zuzustimmen, wenn dies durch den teilenden Eigentümer verlangt wird.

Die jeweiligen Sondereigentümer bevollmächtigen den teilenden Eigentümer unter Befreiung von § 181 BGB, die zur Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum bzw. von Teileigentum in Wohnungseigentum erforderlichen Erklärungen für sie abzugeben und Grundbuchanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und beantragen. Diese Vollmacht ist nicht als Inhalt des Sondereigentums zu verdinglichen. Mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer erlischt diese Vollmacht.

Jeder Sondereigentümer einer Teileigentumseinheit ist auch ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer berechtigt, sein Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln. Die vorstehenden Bestimmungen finden entsprechende Anwendung.

§ 9

Gebrauch des Sondereigentums

1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und - soweit vorhanden - der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume / Gartenflächen / Dachterrassen / Balkone und Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er darf die dem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenstände mit der Maßgabe ungehindert nutzen, dass er dadurch die Rechte der anderen Sondereigentümer nicht über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt und nichts unternimmt, was den Bestand, die Sicherheit, die Zweckbestimmung und das architektonische und ästhetische Gesamtbild des Gebäudes beeinträchtigen könnte.
2. Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, die Bestandteil eines Teileigentumsrechts sind, dürfen grundsätzlich gewerblich oder freiberuflich (z.B. für ein Café, Bistro, Arztpraxis, Büro, Ausstellungen oder Veranstaltungen) genutzt werden. Gewerbe von denen überdurchschnittliche Belästigungen der weiteren Sondereigentümer ausgehen, wie z.B. Tanz- oder Amüsierbetriebe (z. B. Bordell, erotische Massage etc.), Waffengeschäft, Rauschmittel- und Drogenabgabe, Spielhalle etc. sind jedoch nicht zulässig. Die Nutzung in der bei Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft bestimmten Art und Weise (Nr. 2 Gastronomie; Nr. 13 Gastronomie; Nr. 11 Wäscherei u.a.) ist zulässig. Die Ausübung der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit bzw. eine Änderung derselben in diesen Räumen bedarf der Zustimmung des Verwalters. Eine Beschränkung einer bestimmten gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit und äußerstenfalls eine Untersagung derselben durch den Verwalter sind nur dann zulässig, wenn durch die Ausübung Beeinträchtigungen und Belästigungen der übrigen Sondereigentümer durch Lärm, schlechte Gerüche oder sonstige Beeinträchtigungen in einer Weise verursacht werden, welche den übrigen Sondereigentümern unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Charakters der Wohnanlage nicht zumutbar sind und wenn die Beeinträchtigungen oder

Belästigungen trotz schriftlicher Aufforderungen nicht binnen angemessener Frist unterbleiben. Der jeweilige Teileigentümer ist berechtigt, in Abstimmung mit dem Verwalter ein Firmenschild üblicher Art und Größe neben dem Eingang zu seinem Teileigentum anzubringen. Die Instandhaltung dieses Schildes obliegt dem jeweiligen Teileigentümer.

3. Die zu Wohnzwecken dienenden Räume dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Für eine ausschließlich freiberufliche Nutzung ist die Zustimmung des Verwalters hingegen nicht erforderlich. Die Zustimmung ist zu versagen, wenn die Ausübung des Gewerbes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Sondereigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt, wenn sie den Charakter der Sondereigentumsanlage beeinträchtigt oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder soweit ein sonstiger wichtiger Grund für die Versagung vorliegt. Der jeweilige Sondereigentümer ist berechtigt, in Abstimmung mit dem Verwalter ein Firmenschild üblicher Art und Größe neben dem Eingang zu seinem Sondereigentum und ggf. neben dem Hauseingang anzubringen. Die Instandhaltung dieses Schildes obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer.
4. Die Zustimmung gemäß § 9 Nr. 2 und Nr. 3 dieser Niederschrift kann widerruflich oder unter Auflagen erteilt werden; sie kann, auch wenn sie nicht unter Widerrufsvorbehalt erteilt worden ist, widerrufen werden, wenn nachträglich ein Grund gemäß § 9 Nr. 2 oder Nr. 3 dieser Niederschrift eintritt.
5. Verweigert der Verwalter eine Zustimmung gemäß § 9 Nr. 2 oder § 9 Nr. 3 oder widerruft er sie, so kann der betroffene Sondereigentümer die Entscheidung der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss herbeiführen. Diese Entscheidung ist für den Verwalter bindend.
6. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, das ihm gehörende Sondereigentum zu vermieten oder sonstige entsprechende Nutzungsverträge abzuschließen und Dritten zur Benutzung zu überlassen, soweit sich dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und dieser Gemeinschaftsordnung hält. Insbesondere ist auch die Vermietung / Untervermietung als Appartement sowie die Nutzungsüberlassung an Dritte zulässig.
7. Im Falle der Vermietung / Gebrauchsüberlassung an Dritte hat der Sondereigentümer dem betreffenden Dritten schuldrechtlich alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die ihm gemäß dieser Gemeinschaftsordnung gegenüber den übrigen Sondereigentümern obliegen.

§ 10

Instandhaltung und bauliche Änderungen des Sondereigentums

1. Jeder Sondereigentümer hat die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen.

2. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern oder Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt auch dann, wenn die Fenster oder Türen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Sondereigentümer allein. Gleiches gilt für Schäden an allen Beschlägen, Bändern, Oliven, Schlössern etc. sowie die Gang- und Schließbarkeit nebst Dichtigkeit und die Erneuerung innenseitiger Anstriche der Fenster und Sondereigentumseingangstüren mit Rahmen und Schwellen.
3. Bauliche Änderungen der im Sondereigentum befindlichen Räume und Gebäudeteile sind ohne Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung zulässig, soweit sich diese Änderungen ausschließlich auf die innere Aufteilung, Gestaltung oder Ausstattung der im Sondereigentum befindlichen Räume oder Gebäudeteile beschränken. Soweit die Änderungen nach außen sichtbar werden, ist hierfür die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Diese Zustimmung ist zu erteilen, wenn von den betreffenden Sondereigentümern nachgewiesen wird, dass die geplante Veränderung baurechtlich zulässig ist bzw. erforderlichenfalls baurechtlich genehmigt wird, die Standsicherheit des Gebäudes dadurch nicht beeinträchtigt wird und die einheitliche äußere Gestaltung des Gebäudes erhalten bleibt. Soweit Arbeiten an Heizungs-, Sanitär-, Gas- oder Elektroanlagen vorgenommen werden, sind hiermit zwingend Fachhandwerker zu beauftragen.
4. Versäumt der Sondereigentümer die ihm obliegenden Pflichten der Instandhaltung seines Sondereigentums in der Art, dass Schäden am Gemeinschaftseigentum drohen, ist der Verwalter - bei Wohnungseigentum nur mit mehrheitlicher Zustimmung der anderen Sondereigentümer - berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Schadensursache am Sondereigentum auf Kosten des jeweiligen Sondereigentümers beseitigen zu lassen.
5. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Schäden am Gemeinschaftseigentum unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.

§ 11

Veräußerung des Sondereigentums

Jeder Sondereigentümer ist im Falle der Veräußerung des Sondereigentums verpflichtet, den Verwalter unverzüglich über die Veräußerung unter Nennung des neuen Sondereigentümers nebst Anschrift und Zeitpunkt des Besitzübergangs zu unterrichten. Der veräußernde Sondereigentümer wird von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft erst durch diese Unterrichtung frei.

§ 12

Verpflichtungen eines Erwerbers des Sondereigentums

1. Bei einer Veräußerung von Sondereigentum hat der Veräußerer dem Erwerber alle mit dieser Gemeinschaftsordnung bestehenden Verpflichtungen und Obliegenheiten mit der Maßgabe aufzuerlegen, die Verpflichtungen bei einer Weiterveräußerung des Sondereigentums einem weiteren Rechtsnachfolger wiederum aufzuerlegen.

Im Interesse der Gemeinschaft aller Sondereigentümer hat sich jeder Sondereigentümer auf eigene Kosten wegen und in Höhe des auf ihn entfallenden Hausgeldes in Höhe des einfachen Jahresbetrages dieses Hausgeldes gegenüber der Gemeinschaft der Sondereigentümer und / oder dem Verwalter der jederzeitigen sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

2. Geht das Sondereigentum auf mehrere Personen (Ausnahme: Eheleute und eingetragene Lebenspartnerschaften) über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen im Zusammenhang mit dem Sondereigentum entgegenzunehmen und abzugeben. Die Person des Bevollmächtigten ist dem Verwalter durch alle Sondereigentümer schriftlich mitzuteilen, bis dahin gilt jede einzelne Person als zur Abgabe bzw. Entgegennahme von Willenserklärungen, Stimmen etc. vollumfänglich berechtigt und verpflichtet.
3. Der Erwerber ist verpflichtet, den Erwerb, das Datum des Besitz-, Nutzen-, Lastenwechsels sowie seine Anschrift dem Verwalter mitzuteilen und unverzüglich die Eigentumsumschreibung durch Übersendung der Eintragungsmitteilung des Grundbuchamtes dem Verwalter nachzuweisen.

§ 13

Hausgeld, Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten

1. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, der sonstigen Verwaltung, des Gebrauchs der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Anlagen und Einrichtungen (vgl. §§ 2 und 4 dieser Niederschrift) im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes bestimmt ist. Die Kosten des Verwalters und ggf. des Kabelfernsehens werden hiervon abweichend nach Sondereigentumseinheiten umgelegt. Die Eigentümergemeinschaft kann beschließen, die Abrechnung jener Bewirtschaftungskosten, welche Betriebskosten im mietrechtlichen Sinne sind, auch nach Nutzfläche vorzunehmen.
2. Zum Hausgeld gehören insbesondere:
 - a) sämtliche Bewirtschaftungskosten des Hauses, des Grundstücks und der Gemeinschaftseinrichtungen;

- b) die Aufwendungen für die vom Verwalter abzuschließenden Versicherungen für Haftpflicht und gegen Gebäude-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturm-, Öl- und Gewässerschäden;
 - c) das Entgelt des Verwalters;
 - d) die Aufwendungen für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich der Instandhaltungsrücklage;
 - e) alle sonstigen Aufwendungen, die sich aus dem Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, z.B. für Hauswart usw.
3. Die Aufwendungen für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage und / oder für die Wärmelieferung (Heizstoffe, Betriebs- und Wartungskosten) werden im Verhältnis 30 v.H. nach der Grundfläche und 70 v.H. nach dem zu ermittelnden Verbrauch auf die Sondereigentümer umgelegt. Für die Ermittlung des Verbrauchs gilt die jeweils geltende Verordnung über Heizkostenabrechnung.
4. Jeder Sondereigentümer trägt das Hausgeld und die sonstigen Kosten des Sondereigentums ab Besitzübergang (Nutzen-/Lastenwechsel) auch soweit zu diesem Zeitpunkt eine Eigentümergemeinschaft noch nicht besteht.
5. Die Sondereigentümer verpflichten sich zur Bildung einer Rücklage für die vom Verwalter durchzuführende Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, dessen Höhe zunächst von dem Verwalter festzusetzen ist, als Bestandteil des Hausgeldes an den Verwalter zu entrichten. Die Höhe der zu entrichtenden Instandhaltungsrücklage ist durch Beschluss der ersten Wohnungseigentümerversammlung mit einer Stimmenmehrheit von zwei Dritteln der Eigentümerversammlung festzusetzen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann jederzeit, wiederum durch Zweidrittelmehrheit der Wohnungseigentümerversammlung geändert werden.
6. Reicht die Rücklage zur Deckung entstandener Aufwendungen nicht aus, sind die Sondereigentümer verpflichtet, die nicht gedeckten Beträge gesondert an den Verwalter zu zahlen. Der Verwalter ist berechtigt, Vorauszahlungen für den nicht gedeckten Teil von den Sondereigentümern anzufordern.
7. Der Verwalter ist berechtigt, die für das Gemeinschaftseigentum erforderlichen Versicherungen nach eigenem Ermessen abzuschließen, zu kündigen und erneut zu vereinbaren. Provisionen darf der Verwalter nicht entgegennehmen.
8. Abweichend von vorstehenden Regelungen ist der jeweilige Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 38, 39 und 40 erst ab Beginn der Ausbauarbeiten am jeweiligen Sondereigentum verpflichtet, das Hausgeld zu entrichten.

Bis zu diesem Zeitpunkt werden die entstehenden Kosten auf die Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten 1 bis 37 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bezüglich einer Gesamtsumme von 9408 Miteigentumsanteilen berechnet.

§ 14

Hausgeldzahlung, Wirtschaftsplan

1. Das Hausgeld wird zunächst als monatlich zu zahlender Betrag vom Verwalter pauschal für eine jede Sondereigentumseinheit festgesetzt.
2. Der Verwalter hat sodann für ein jedes Kalenderjahr für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember einen Wirtschaftsplan aufzustellen und in ihm alle Aufwendungen, Rücklagen usw. in der für den betreffenden Zeitraum zu erwartenden Höhe einzusetzen. Der Wirtschaftsplan gilt fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen worden ist.
3. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, das Hausgeld in monatlichen Teilbeträgen im Voraus, bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das von dem Verwalter benannte Konto zu zahlen.
4. Etwaige Nachzahlungen aus der Abrechnung für das jeweilige Kalenderjahr sind binnen eines Monats nach Abrechnung an den Verwalter zu leisten. Etwaige Überzahlungen sind dem Sondereigentümer gut zu bringen.
5. Die Aufrechnung gegen Hausgeldforderungen und sonstige Forderungen aus dieser Gemeinschaftsordnung ist nur zulässig, soweit die zur Aufrechnung gestellten Forderungen unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Gleiche gilt für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts gegen eine Hausgeldforderung und sonstige Forderung aus dem Gemeinschaftsverhältnis.
6. Im Verzugsfall ist der rückständige Hausgeldbetrag mit Zinsen in Höhe von mind. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins zu verzinsen.

§ 15

Entziehung des Sondereigentums

1. Die Entziehung des Sondereigentums kann gem. § 18 WEG unter den dort genannten Voraussetzungen erfolgen.
2. Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung des Sondereigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines der Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung begründet sind.

3. Die vorstehenden Absätze gelten entsprechend auch für den Fall der erfolglosen Zwangsvollstreckung aus Verpflichtungen, die sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und / oder das Sondereigentum beziehen.

§ 16

Eigentümerversammlung

1. Auf je ein volles Zehntausendstel eines Miteigentumsanteils entfällt je eine Stimme. Jeder Sondereigentümer kann das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Mehreren Sondereigentümern einer Einheit steht das Stimmrecht gemeinsam zu.

2. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sich in einer Eigentümerversammlung aufgrund einer schriftlichen Vollmacht uneingeschränkt durch Dritte vertreten zu lassen. Der Bevollmächtigte ist zum Nachweis seiner Bevollmächtigung zur Vorlage einer schriftlichen Vollmacht verpflichtet.
3. Die Einberufung der Eigentümerversammlung erfolgt nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 WEG schriftlich unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung; die Einladung ist an die zuletzt bekannte Anschrift des einzelnen Sondereigentümers – bei Personenmehrheit dem gem. § 12 Nr. 2 dieser Niederschrift benannten Bevollmächtigten – mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin zur Absendung zu bringen.
4. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn alle Sondereigentümer ordnungsgemäß geladen und mehr als die Hälfte aller Stimmen anwesend oder vertreten sind. Erweist sich eine Eigentümerversammlung als beschlussunfähig, so ist eine neue Versammlung gem. § 25 Abs. 4 WEG einzuberufen.
5. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst, sofern nicht nach dieser Gemeinschaftsordnung oder nach zwingenden Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes eine andere Mehrheit vorgeschrieben ist.
6. Die Anwesenheit Dritter ist, mit Ausnahme bevollmächtigter Personen oder von Rechtsbeiständen und Dolmetschern, nur nach Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zulässig.
7. Im Übrigen gelten, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist, für die Eigentümerversammlung und die Beschlussfassung die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 17 Verwalter

1. Als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums wird mit Wirkung zum Zeitpunkt der Anlegung der Sondereigentumsgrundbuchblätter für einen Zeitraum von drei Jahren die **BPM Berlin Property Management GmbH, Rankestraße 5-6, 10789 Berlin**, bestellt.

Sodann wird der Verwalter durch einen mit einfacher Stimmenmehrheit zu fassenden Beschluss der Eigentümerversammlung für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren bestellt.

Der jeweils bestellte Verwalter bleibt nach Ablauf der Verwalterbestellung bis zur erneuten Bestellung bzw. bis zur Bestellung eines anderen Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft kommissarisch im Amt, soweit die Eigentümergemeinschaft nicht ausdrücklich etwas Anderes beschließt.

2. Vor Ablauf des vorgenannten Zeitraums kann der Verwalter nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich im Übrigen aus den §§ 20 bis 28 WEG, aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung sowie aus dem jeweils zwischen den Sondereigentümern und dem Verwalter gesondert privatschriftlich zu schließenden Verwaltervertrag sowie aus der zu erteilenden Verwaltervollmacht. Dem Verwalter steht insbesondere auch das Recht zu, rückständige Hausgeldbeträge im eigenen Namen für Rechnung der Gesamtheit der Sondereigentümer geltend zu machen.
4. Es ist dem Verwalter untersagt, Gelder der Eigentümergemeinschaft mit seinem eigenen Vermögen zu vermischen. Diejenigen Beträge, die zur Bildung der Instandhaltungsrücklage bestimmt sind, sind - soweit möglich - vom Verwalter verzinslich anzulegen.

§ 18 Verwaltungsbeirat

1. Die Sondereigentümer können zunächst für einen Zeitabschnitt von bis zu fünf Jahren einen Verwaltungsbeirat gem. § 29 WEG mit den dort vorgesehenen Aufgaben und Befugnissen wählen. Der Zeitabschnitt bis zur Wiederwahl kann durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit geändert werden. Für die Wahl des Verwaltungsbeirates ist die Blockwahl zulässig. Wird ein Beiratsmitglied erneut gewählt und ist dieser bereits mehr als fünf Jahre im Amt, ist eine geheime Wahl durchzuführen. Der Verwaltungsbeirat hat aus mindestens drei Personen zu bestehen. Mitglieder des Beirates können auch Dritte sein, soweit sie einen nachvollziehbaren Bezug zur Eigentümergemeinschaft aufweisen (z.B. Geschäftsführer einer Sondereigentümer-GmbH, Ehegatten des Sondereigentümers etc.).

2. Die Eigentümerversammlung kann im Einzelfall dem Verwaltungsbeirat weitere an und für sich ihr obliegende Aufgaben zur Erledigung übertragen, sofern dem nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

§ 19 Vollmacht

1. Der teilende Eigentümer beauftragt hiermit den amtierenden Notar mit dem grundbuchamtlichen Vollzug. Er ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde - auch getrennt - zu stellen, sie einzuschränken oder ganz oder teilweise wieder zurückzunehmen sowie den Umfang der Verdinglichung dieser Urkunde zu bestimmen. Der teilende Eigentümer bevollmächtigt den Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu stellen, zu ergänzen, zurückzunehmen und zu ändern, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur grundbuchlichen Durchführung dieser Urkunde notwendig ist.
2. Der Notar wird von dem teilenden Eigentümer ermächtigt, alle zur Rechtswirksamkeit der Teilungserklärung erforderlichen Genehmigungen, einschließlich Bestätigungen oder Negativatteste des Erschienenen oder Behörden einzuholen, alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge einschließlich Rechtsmittel oder -behelfe zu stellen und zurückzunehmen.
3. Der teilende Eigentümer bevollmächtigt die Notariatsmitarbeiter Uta Quaas, Nicole Lenke und Tina Diwischek sämtlich dienstansässig bei dem Notar, sowie den Notar und zwar jede(n) für sich allein, alle zur Durchführung und Ergänzung bzw. Änderung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen für ihn abzugeben, Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art zu bewilligen und insoweit alle Anträge – auch Löschungsanträge – beim Grundbuchamt zu stellen oder zurückzunehmen sowie erforderlichenfalls diese Urkunde- (auch im Wege der notariellen Eigenurkunde) anzupassen, soweit dies - z.B. aufgrund von grundbuchamtlichen Zwischenverfügungen - notwendig sein sollte und überhaupt alles zu tun, um die Durchführung dieser Urkunde durch das Grundbuchamt zu erreichen. Von dieser Vollmacht sind auch Änderungen an der Gemeinschaftsordnung umfasst. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und haben das Recht zur Vollmachtsübertragung.
4. Die vorstehende Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Von ihr kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, wobei der teilende Eigentümer die Bevollmächtigten von jeder Haftung bei weisungsgemäßer Ausübung dieser Vollmacht freistellt.
5. Jeder Erwerber eines Sondereigentums erteilt den in § 19 Nr. 3 dieser Niederschrift genannten Bevollmächtigten mit dem Abschluss seines

Kaufvertrages über das von ihm zu erwerbende Sondereigentumsrecht eine entsprechende Vollmacht.

§ 20 **Grundbuchanträge**

Der teilende Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**,

- a) die Aufteilung des Grundstücks gem. § 2 in Verbindung mit **Anlage 2** dieser Urkunde in Sondereigentum in das Grundbuch einzutragen und entsprechende Sondereigentumsgrundbücher anzulegen;
- b) die Begründung und Zuweisung der Sondernutzungsrechte gem. § 5 dieser Urkunde in die anzulegenden Sondereigentumsgrundbuchblätter einzutragen;
- c) die Bestimmungen der §§ 2 bis 18, mit Ausnahme des § 8 Abs. 4 sowie Abs. 7 und des § 17 Abs. 1, als Inhalt des Sondereigentums in die Grundbücher einzutragen.

§ 21 **Kosten**

Die mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen Kosten trägt der teilende Eigentümer.

§ 22 **Schlussbestimmungen**

- 1. Änderungen und Ergänzungen dieser Niederschrift einschließlich der Aufhebung der Schriftform bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, wenn nicht ein zwingendes weitergehendes Formerfordernis besteht.
- 2. Sollte eine Bestimmung dieser Niederschrift unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit dieser Niederschrift im Übrigen nicht berührt.
- 3. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine solche Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Dies gilt auch, soweit die Niederschrift eine Regelungslücke enthält.
- 4. Diese Niederschrift ersetzt alle vorher zu ihrem Regelungsgegenstand getroffenen Vereinbarungen, die hiermit außer Kraft gesetzt werden.

Die Niederschriften zu den UR-Nrn. 754/2012 und 755/2012, die ganz oder weitgehend wörtlich übereinstimmen, hat der Notar in Abstimmung mit dem Erschienenen bezogen auf die wortgleichen Teile der Niederschriften einmal vorgelesen. Der Notar hat vor Beginn des Vorlesens darauf hingewiesen, dass dieser Text Erklärungen bezüglich beider Verhandlungen enthalte. Die wortgleichen Teile der nicht verlesenen Niederschrift wurden vorgelegt. Auch die differierenden Stellen wurden dem Erschienenen der vorgenannten Niederschriften vorgelesen, nachdem auf eine gesonderte Verlesung verzichtet worden war.

Vorstehende Niederschrift der Verhandlung nebst Anlagen (Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt) wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen (mit Ausnahme der Anlage 1, auf deren Verlesung verzichtet wurde), lag ihm nebst sämtlichen Anlagen zur Durchsicht vor, wurde von ihm genehmigt und sodann von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Zucchelli
gez. Alf Poetzsch-Heffter, Notar

L.S.

Amtsgericht Schöneberg

Grundbuch

von

Schöneberg

Blatt 16920

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf
EDV umgestellt worden und dabei an
die Stelle des bisherigen Blattes
getreten. In dem Blatt enthaltene
Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 19.10.1999, Sperling

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-E 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd. Nr. der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m ²
		Gemarkung*		Wirtschaftsart und Lage	
1	2	Flur	Flurstück		
		3 a/b			3c
<u>1</u>	gerötet				
2	1	46	154	Hofraum (Vorgarten) Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77	67
			155	Bebauter Hofraum Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77	1632

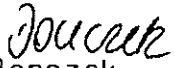
* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

Fortsetzung auf
Einlegebogen~~B 2~~

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
2	Bei Umschreibung von Blatt 2498 hierher übertragen am 23. August 1991.  Kessel  Bonczek		

Erste Abteilung

Bogen I-E 1

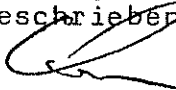
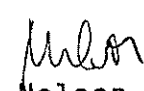
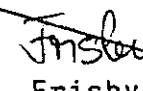
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grund- stücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1-3	gerötet		
4	<u>Peter Engelhardt</u> <u>in Berlin,</u> <u>geboren am 29. Januar 1940</u>	2	<u>Bei Umschreibung ohne Eigen-</u> <u>tumswechsel hierher übertragen</u> <u>am 23. August 1991.</u> Kessel Bonczek
5	a) <u>Auxilia Wirtschafts- und</u> <u>Steuerberatungsgesellschaft</u> <u>mbH in Fürth</u> b) <u>GFGB Gesellschaft für Grund-</u> <u>besitz Beteiligungen mbH</u> <u>in Fürth</u> c) <u>Peter Groner,</u> <u>geboren am 24. März 1951</u> <u>- als Gesellschafter bürger-</u> <u>lichen Rechts -</u>	2	<u>Aufgrund der Auflassung vom</u> <u>26. Februar 1997 eingetragen</u> <u>am 9. Oktober 1997.</u> Nelson Junkermann
6	<u>GFG Gesellschaft für Grund-</u> <u>besitz Fonds 15 KG</u> <u>in Fürth</u>	2	<u>Aufgrund der Berichtigungs-</u> <u>bewilligungen vom 28. Mai</u> <u>1998/28. Mai 1998/08. Juni</u> <u>1998 eingetragen am 06. Ok-</u> <u>tober 1998.</u> <u>* 26.</u> Goldhuber Martin
7	IMMOVARIA Beteiligungen GmbH & Co. KG in Berlin	2	Auflassung vom 14.12.1999; eingetragen am 20.08.2002. Röseler
8	<u>Spree Invest Eins GmbH & Co.</u> <u>KEG, Wien</u>	2	<u>Auflassung vom 18.11.2005;</u> <u>eingetragen am 19.04.2006.</u> Schymura

Fortsetzung auf
Einlegebogen

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Auf dem Grundstück dürfen keine Fabrikgebäude errichtet werden. Zu Gunsten der Stadtgemeinde Schöneberg eingetragen am 13. Februar 1901. Umgeschrieben am 23. August 1991.  Kessel  Bönczek
2-6	gelöscht	
7	2	Eigentumsübertragungsvormerkung für a) Auxilia Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH in Fürth b) GFGB Gesellschaft für Grundbesitz Beteiligungen mbH in Fürth c) Peter Groner, geboren am 24. März 1951 - als Gesellschafter bürgerlichen Rechts -. Gemäß Bewilligung vom 26. Februar 1997 eingetragen am 25. April 1997.  Nelson  Frisby
8	2	Eigentumsübertragungsvormerkung für Zweite Saksa Immobilien GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 11.05.2012 (UR-Nr. 305/2012, Notar Alf Poetzsch-Heffter in Berlin) eingetragen am 06.06.2012. Peiler

Fortsetzung auf
Einlegebogen

II 2

Zweite Abteilung

Bogen II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
7	Rang n a c h Abteilung III Nr. 32 und 33. Eingetragen am 13. August 1997.  Nelson  Frisby	7	Gelöscht am 9. Oktober 1997.  Nelson  Junkermann
8	Abt. II Nr. 8 hat Rang nach Abt. III Nr. 38. Eingetragen am 10.08.2012. Peiler		

Dritte Abteilung

Bogen

III-E 1

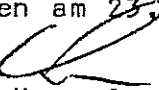
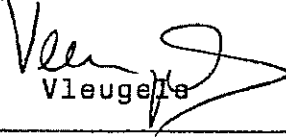
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1-20	gelöscht		
21	2	1.594.070,- DM	Grundschuld o h n e Brief zu einer Million fünfhundertvierundneunzigtausendsiebzig Deutsche Mark für die Frankfurter Hypothekenbank in Frankfurt am Main mit 15 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1980 eingetragen am 1. Oktober 1980. Umgeschrieben am 23. August 1991. Kessel Bonczek
22	2	600.000,-DM	Grundschuld o h n e Brief zu sechshunderttausend Deutsche Mark für die Frankfurter Hypothekenbank in Frankfurt am Main mit 15 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1980 eingetragen am 1. Oktober 1980. Umgeschrieben am 23. August 1991. Kessel Bonczek
23	2	250.000,-DM	Grundschuld o h n e Brief zu zweihundertfünzigtausend Deutsche Mark für die Berliner Commerzbank Aktiengesellschaft in Berlin mit 18 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 23. Juli 1984 eingetragen am 14. September 1984. Umgeschrieben am 23. August 1991. Kessel Bonczek
24	2	300.000,-DM	Grundschuld o h n e Brief zu dreihunderttausend Deutsche Mark für die Berliner Commerzbank Aktiengesellschaft in Berlin mit 18 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 4. August 1988 eingetragen am 13. September 1988. Umgeschrieben am 23. August 1991. Kessel Bonczek
25	2	900.000,-DM	Grundschuld o h n e Brief zu neunhunderttausend Deutsche Mark für die Berliner Commerzbank Aktiengesellschaft in Berlin mit 18 % Zinsen jährlich. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 30.5.1989 eingetragen am 29. Juni 1989. Umgeschrieben am 23. August 1991. Kessel Bonczek

Fortsetzung auf
Einlegebogen

III 2

Dritte Abteilung

Bogen III-E 2

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
26	2	500.000,-DM	Fünfhunderttausend Deutsche Mark b r i e f - l o s e Grundschuld mit 18 % Zinsen jährlich für die Berliner Commerzbank Aktiengesellschaft in Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 27.11.1990 einge- tragen am 8. Januar 1991. Umgeschrieben am 22. Au- gust 1991.  Kessel  Bonczek
27	2	1.500.000,- DM	Eine Million fünfhunderttausend Deutsche Mark b r i e f l o s e Grundschuld mit 18 % Zinsen jährlich für die Berliner Commerzbank Aktienge- sellschaft in Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1991 eingetragen am 23. August 1991.  Kessel  Bonczek
28	2	1.300.000,- DM	Eine Million dreihunderttausend Deutsche Mark b r i e f l o s e Grundschuld mit 18 % Zin- sen jährlich für die Berliner Commerzbank Ak- tiengesellschaft in Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juli 1992 eingetragen am 14. September 1992.  Vleugels  Martin
29	2	300.000,-DM	Dreihunderttausend Deutsche Mark Sicherungs- hypothek mit höchstens 18 % jährlichen Zinsen seit dem 01.11.1992 für die Mercator Handels- gesellschaft mbH & Co. Geschäftslagen KG in Berlin. Im Wege der Zwangsvollstreckung unter Bezugnahme auf die vollstreckbare Urkunde vom 22.10.1992 (UH Nr. N 1177/1992 des Notars Neumann, Berlin) eingetragen am 18. Juni 1993.  Matthes  Schmidt

Fortsetzung auf
Einlegebogen

III

Dritte Abteilung

Bogen III-E 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
30	2	1.000.000,-DM	Eine Million Deutsche Mark b r i e f l o s e Grundschuld mit 15 % Zinsen jährlich für die Landesbank Berlin - Girozentrale - in Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug die Bewilligung vom 22. Juli 1993 und zur G e - samthalt auf Schöneberg Blatt 16. 9 2 0 und Berlin-Weißensee Blatt 4 4 - 9 N (Amtsgericht Pankow-Weißensee) eingetragen am 30. September 1993. <i>Vleugers</i> Vleugers <i>Lagemann</i> Lagemann
31	2	1.500.000,-DM	Eine Million fünfhunderttausend Deutsche Mark b r i e f l o s e Grundschuld mit 18 % Zinsen jährlich für die Commerzbank Aktiengesellschaft - Filiale Berlin - in Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14. Januar 1994 eingetragen am 17. März 1994. <i>Rommel</i> Rommel <i>Lagemann</i> Lagemann
32	2	2.000.000,--DM	Zwei Millionen Deutsche Mark b r i e f l o s e Grundschuld mit 15 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistung einmalig für die BHF-Bank Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main und Berlin. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1997 (UR-Nr. 253/97 des Notars Severin, Berlin) und im Rang v o r der Vormerkung Abteilung II Nr. 7 sowie im G l e i c h r a n g mit der Grundschuld Abteilung III Nr. 33 eingetragen am 13. August 1997. <i>Nelson</i> Nelson <i>Frisby</i> Frisby
33	2	7.750.000,--DM	Sieben Millionen siebenhundertfünfzigtausend Deutsche Mark b r i e f l o s e Grundschuld mit 15 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistung einmalig für die BHF-Bank Aktiengesellschaft in Frankfurt am Main und Berlin. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Juni 1997 (UR-Nr. 254/97 des Notars Severin, Berlin) und im Rang v o r der Vormerkung Abteilung II Nr. 7 sowie im G l e i c h r a n g mit der Grundschuld Abteilung III Nr. 32 eingetragen am 13. August 1997. <i>Nelson</i> Nelson <i>Frisby</i> Frisby

Fortsetzung auf
Einlegebogen

III

Dritte Abteilung

Bogen

III-E 4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
34	2	1.586.000 EUR	Grundschuld ohne Brief zu eine Million fünfhundertsechszigtausend Euro für die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München. 16 % Zinsen. Gemäß Bewilligung vom 14.12.1999 (UR-Nr. NB 550/1999, Notar Nikolaus Brendle in Berlin) eingetragen am 20.08.2002. Röseler
35	2	793.000 EUR	Grundschuld ohne Brief zu siebenhundertdreißigtausend Euro für die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München. 16 % Zinsen. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 14.12.1999 (UR-Nr. NB 549/1999, Notar Nikolaus Brendle in Berlin) eingetragen am 20.08.2002. Röseler
36	2	400.000,00 EUR	Grundschuld ohne Brief zu vierhunderttausend Euro für die Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft in München. 16 % Zinsen. Gemäß Bewilligung vom 29.04.2005 (UR-Nr. 210/2005, Notar Michael Severin in Berlin) eingetragen am 31.08.2005. Duscha
37	2	2.500.000,00 EUR	Grundschuld ohne Brief zu zwei Millionen fünfhunderttausend Euro für die HYPO-ALPE-ADRIA-BANK AG, Klagenfurt. 15 % Zinsen. 10 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 11.01.2006 (UR-Nr. 8/2006, Notar Bernward Alpers in Berlin) eingetragen am 19.04.2006. Schymura
38	2	2.200.000,00 EUR	Grundschuld ohne Brief zu zwei Millionen zweihunderttausend Euro für die Berliner Volksbank eG, Berlin. 15 % Zinsen. 5 % Nebenleistung einmalig. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abt. II Nr. 8. Gemäß Bewilligung vom 02.08.2012 (UR-Nr. 509/2012, Notar Alf Poetzsch-Heffter in Berlin) eingetragen am 10.08.2012. Peiler

Dritte Abteilung

Bogen

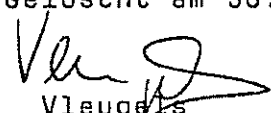
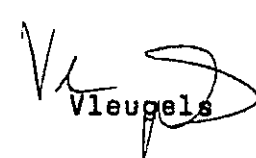
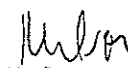
III-V 1

Veränderungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7
22a	120.000,-DM	Abgetreten mit den Zinsen und Nebenleistungen seit dem 1. Oktober 1980 an die Berliner Commerzbank Aktiengesellschaft in Berlin. Eingetragen am 10. August 1981. Umgeschrieben am 23. August 1991. <i>Kessel</i> <i>Bonczek</i>

Dritte Abteilung

Bogen

III-L 1

Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
8	9	10
29	300.000,--DM	Gelöscht am 30. September 1993.  Vleugels  Lagermann
30	1.000.000,-DM	Hier gelöscht am 18. November 1994.  Vleugels  Martin
21	1.594.070,--DM)	Gelöscht am 13. August 1997.  Nelson  Frisby
22	480.000,--DM)	
22a	120.000,--DM)	
23	250.000,--DM)	
24	300.000,--DM)	
25	900.000,--DM)	
26	500.000,--DM)	
27	1.500.000,--DM)	
28	1.300.000,--DM)	
31	1.500.000,--DM)	
32	2.000.000 DM	Je gelöscht am 20.08.2002. Röseler
33	7.750.000 DM	
34	1.586.000,00 EUR	Je gelöscht am 19.04.2006. Schymura
35	793.000,00 EUR	
36	400.000,00 EUR	

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Bauaufsicht



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin

Zweite Saksa Immobilien GmbH ens
Herrn Dr. Zucchelli

Rankestr. 26
10789 Berlin

Bearbeiter/in	Frau Hosseini-Moreitz
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	240-2012-2033-BWA 15
Dienstgebäude	John-F.-Kennedy-Platz 10825 Berlin
Zimmer	3022
Telefon	90277-6724
Fax	90277-7852
Vermittlung	030-900
intern	9277-
E-Mail	Hosseini@ba-ts.berlin.de
Internet	(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) www.berlin.de/ba.tempelhof-schoeneberg/index.html
Datum	26.10.2012

Grundstück: **Berlin - Friedenau, Hauptstraße 77**
Vorhaben: Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Hauptstr. 77 / Stierstr.22 , 12159 Berlin-Schöneberg

Antragsdatum: 29.09.2012 Eingang: 01.10.2012

Anlagen:
• 15 Blatt Aufteilungsplan

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2012 / 2033

Aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG und des § 32 Abs.2 Nr. 2 wird bestätigt, dass die in den Aufteilungsplänen

- mit Nummer 3 bis 10, 14 bis 21, 23 bis 37 bezeichneten Wohnungen
- mit Nummer 1, 2, 11 bis 13 und 22 bezeichneten Gewerberäume im Erdgeschoss
- mit Nummer 2 und 11 bis 13 bezeichneten Gewerberäume im Kellergeschoss
- mit Nummer 38 bis 40 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Dachgeschoss

in dem bestehenden Gebäude in **Berlin Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, Hauptstrasse 77/Stierstrasse 22**

Grundbuchamt von Schöneberg
Blatt: 16920

als in sich abgeschlossen gelten.

Verkehrsverbindungen:
Bus: M46, 104
U-Bahn: U4 - Rathaus Schöneberg

Sprechzeiten:
dienstags + freitags 9-12 Uhr
und nach vorheriger Absprache.

Zahlungen bitte bargeldlos an:
Geldinstitut Bankleitzahl
Postbank Berlin 100 100 10
Sparkasse Berlin 100 500 00
Berliner Bank 100 708 48

Kontonummer
3404 - 109
1 130 003 007
510 512 700

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG sowie des § 32 Abs. 1 WEG.

Die Bescheinigung gilt nur im Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan (bestehend aus 15 Blatt Zeichnungen).

Hinweise:

Die Feststellung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung. Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde nicht die Frage geprüft, ob der Antragsteller Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter ist.

Diese Prüfung bleibt dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kein Verwaltungsakt, so dass ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) gemäß §§ 68 ff. VwGO entfällt. Sollten Sie der Ansicht sein, dass die vorstehende Entscheidung über die Abgeschlossenheit Sie in Ihren Rechten verletzt, können Sie eine allgemeine Leistungsklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin, erheben. Die Klage ist schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten einzulegen; der Klageschrift soll eine Abschrift beigelegt werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin zu richten, vertreten durch Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Genehmigen und Denkmalschutz. Über die Zulässigkeit einer Klage entscheidet das Verwaltungsgericht.

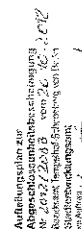
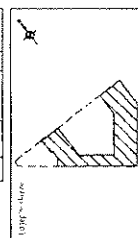


Fundstellennachweis:

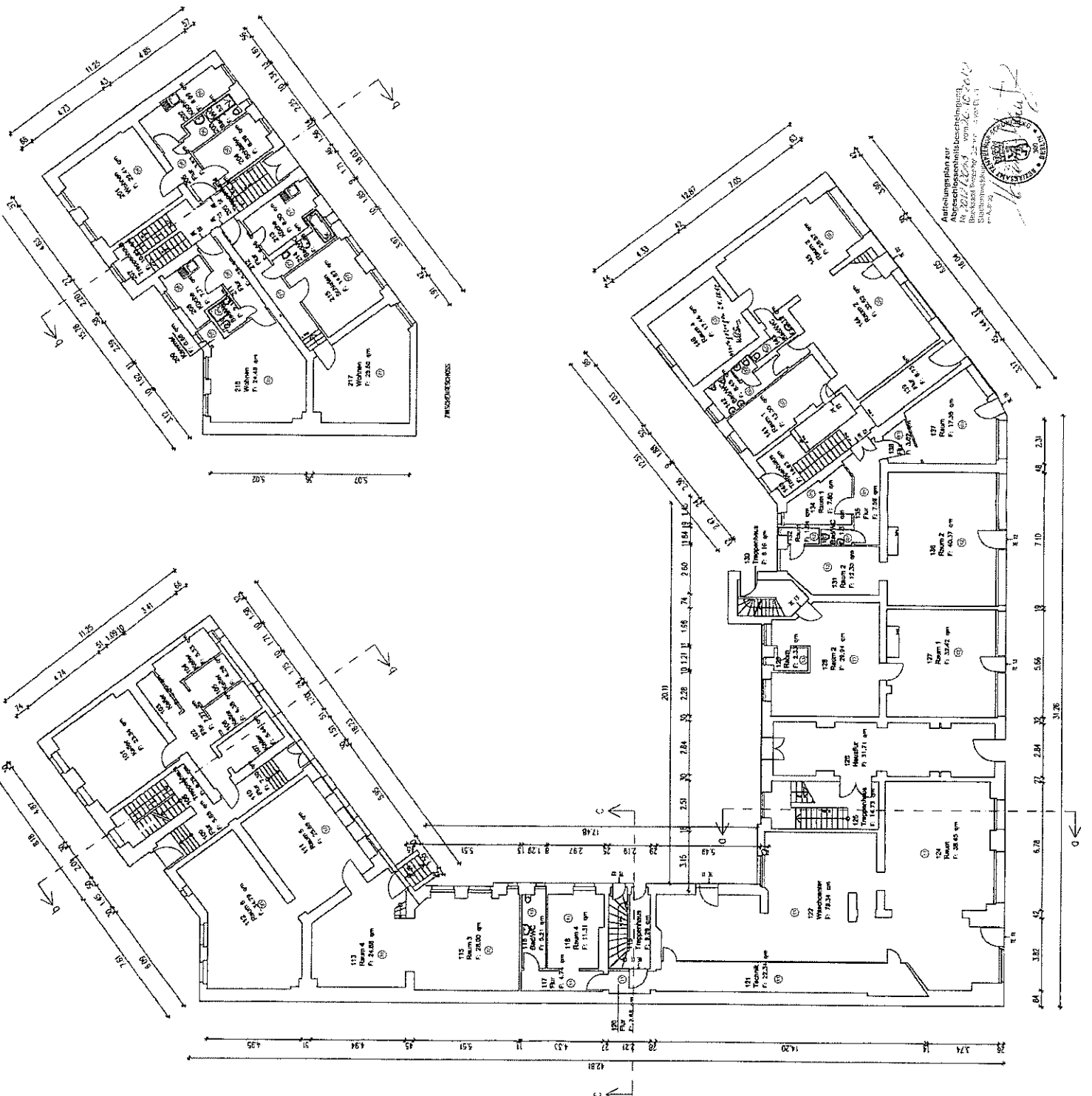
Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. Juli 2009 (BGBl. I S. 1696) und durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044) und Artikel 5 Nummer 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

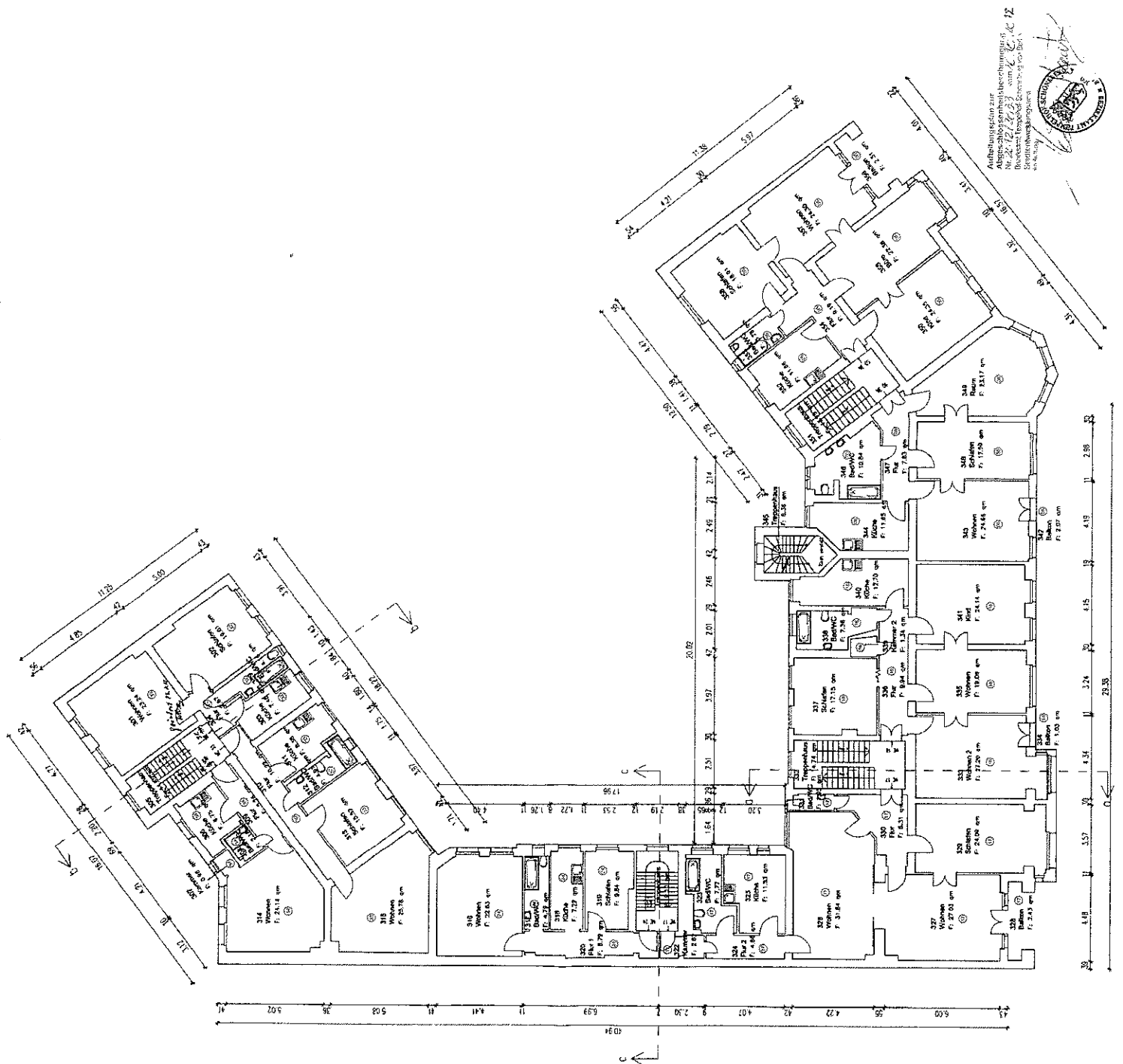


[illegible]

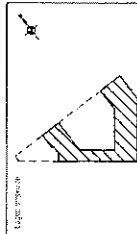
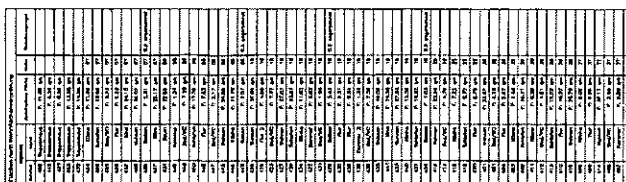
Page	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Page	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



English: 1000		Name: <u>1000</u> Date: <u>10/10/10</u> Class: <u>1000</u> Teacher: <u>1000</u> Student: <u>1000</u> Subject: <u>1000</u> Unit: <u>1000</u> Lesson: <u>1000</u> Topic: <u>1000</u> Objective: <u>1000</u> Content: <u>1000</u> Assessment: <u>1000</u> Reflection: <u>1000</u> Signature: <u>1000</u> Date: <u>10/10/10</u>
---------------	--	---



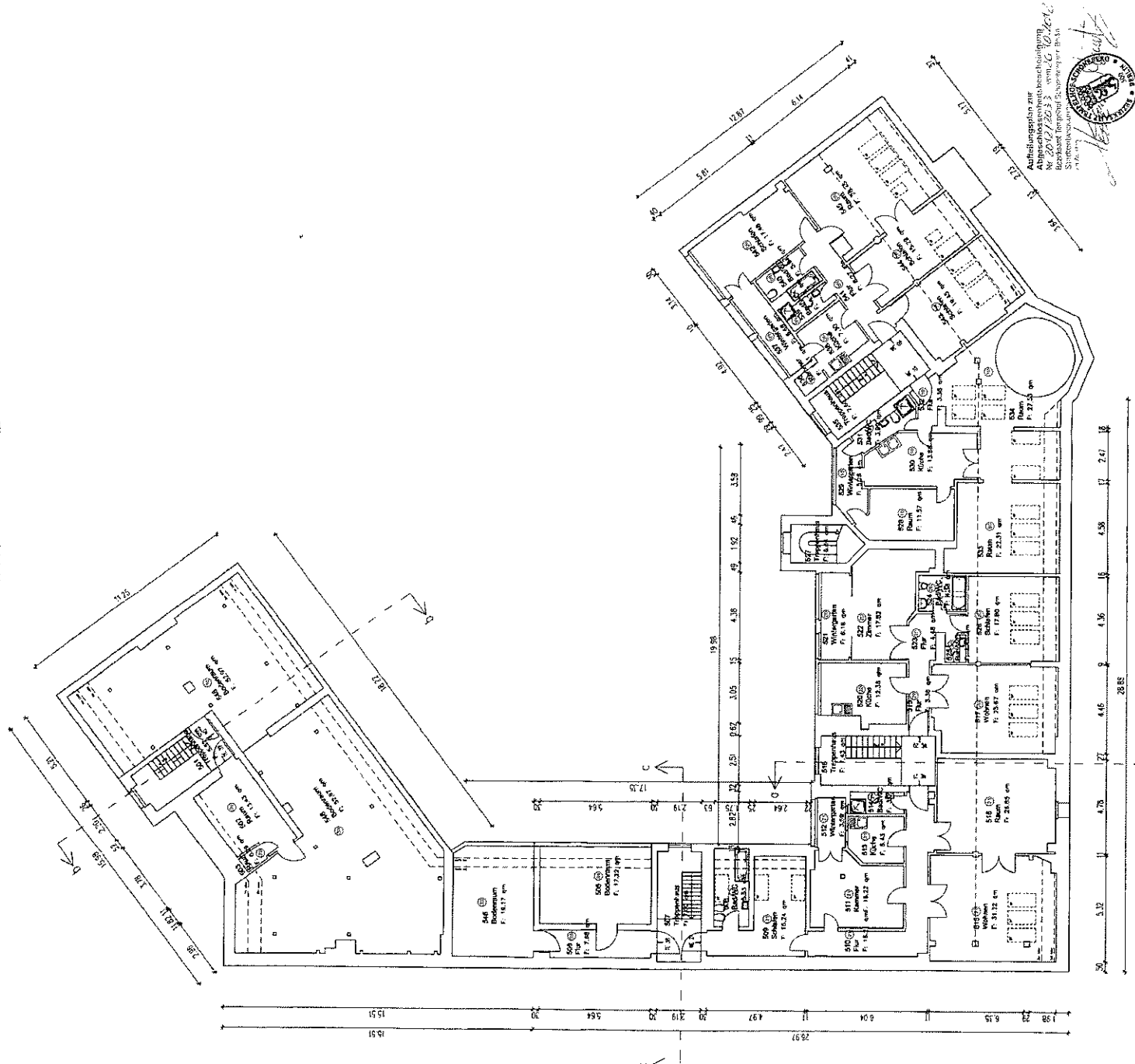
Mitteilung zum
 Abgang des
 22.12.1953 zum 1.1.54
 12



Abgeschlossenen heils beschleunigung
ter 2012/2013 von 26.4.2012
Satzung und Eingetragene Stempelung von 26.4.2012
Stadtentwicklung



Model	1 251V8 24125	Model	243025
Year	1980	Year	1980
Make	1980	Make	1980
Color	1980	Color	1980
Engine	1980	Engine	1980
Transmission	1980	Transmission	1980
Drivetrain	1980	Drivetrain	1980
Options	1980	Options	1980
Notes	1980	Notes	1980



Room No.	Room Name	Area (m²)	Volume (m³)
510	Flur	16.2	16.2
511	Korridor	14.2	14.2
512	Korridor	14.2	14.2
513	Korridor	14.2	14.2
514	Korridor	14.2	14.2
515	Korridor	14.2	14.2
516	Korridor	14.2	14.2
517	Korridor	14.2	14.2
518	Korridor	14.2	14.2
519	Korridor	14.2	14.2
520	Korridor	14.2	14.2
521	Korridor	14.2	14.2
522	Korridor	14.2	14.2
523	Korridor	14.2	14.2
524	Korridor	14.2	14.2
525	Korridor	14.2	14.2
526	Korridor	14.2	14.2
527	Korridor	14.2	14.2
528	Korridor	14.2	14.2
529	Korridor	14.2	14.2
530	Korridor	14.2	14.2
531	Korridor	14.2	14.2
532	Korridor	14.2	14.2
533	Korridor	14.2	14.2
534	Korridor	14.2	14.2
535	Korridor	14.2	14.2
536	Korridor	14.2	14.2
537	Korridor	14.2	14.2
538	Korridor	14.2	14.2
539	Korridor	14.2	14.2
540	Korridor	14.2	14.2
541	Korridor	14.2	14.2
542	Korridor	14.2	14.2
543	Korridor	14.2	14.2
544	Korridor	14.2	14.2
545	Korridor	14.2	14.2
546	Korridor	14.2	14.2
547	Korridor	14.2	14.2
548	Korridor	14.2	14.2
549	Korridor	14.2	14.2
550	Korridor	14.2	14.2
551	Korridor	14.2	14.2
552	Korridor	14.2	14.2
553	Korridor	14.2	14.2
554	Korridor	14.2	14.2
555	Korridor	14.2	14.2
556	Korridor	14.2	14.2
557	Korridor	14.2	14.2
558	Korridor	14.2	14.2
559	Korridor	14.2	14.2
560	Korridor	14.2	14.2
561	Korridor	14.2	14.2
562	Korridor	14.2	14.2
563	Korridor	14.2	14.2
564	Korridor	14.2	14.2
565	Korridor	14.2	14.2
566	Korridor	14.2	14.2
567	Korridor	14.2	14.2
568	Korridor	14.2	14.2
569	Korridor	14.2	14.2
570	Korridor	14.2	14.2
571	Korridor	14.2	14.2
572	Korridor	14.2	14.2
573	Korridor	14.2	14.2
574	Korridor	14.2	14.2
575	Korridor	14.2	14.2
576	Korridor	14.2	14.2
577	Korridor	14.2	14.2
578	Korridor	14.2	14.2
579	Korridor	14.2	14.2
580	Korridor	14.2	14.2
581	Korridor	14.2	14.2
582	Korridor	14.2	14.2
583	Korridor	14.2	14.2
584	Korridor	14.2	14.2
585	Korridor	14.2	14.2
586	Korridor	14.2	14.2
587	Korridor	14.2	14.2
588	Korridor	14.2	14.2
589	Korridor	14.2	14.2
590	Korridor	14.2	14.2
591	Korridor	14.2	14.2
592	Korridor	14.2	14.2
593	Korridor	14.2	14.2
594	Korridor	14.2	14.2
595	Korridor	14.2	14.2
596	Korridor	14.2	14.2
597	Korridor	14.2	14.2
598	Korridor	14.2	14.2
599	Korridor	14.2	14.2
600	Korridor	14.2	14.2

B

Architectural drawing

Scale: 1:100

Sheet: 1 of 1

Project: [illegible]

Client: [illegible]

Architect: [illegible]

Engineer: [illegible]

Structural Engineer: [illegible]

Electrical Engineer: [illegible]

Plumbing Engineer: [illegible]

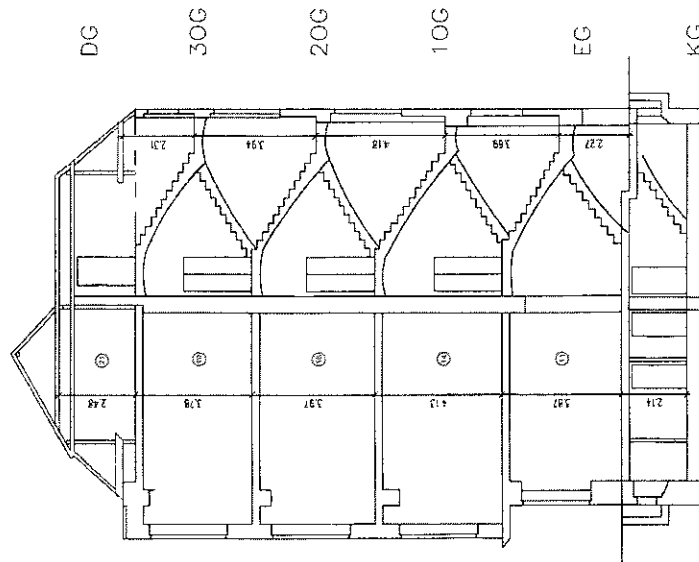
Heating Engineer: [illegible]

Cooling Engineer: [illegible]

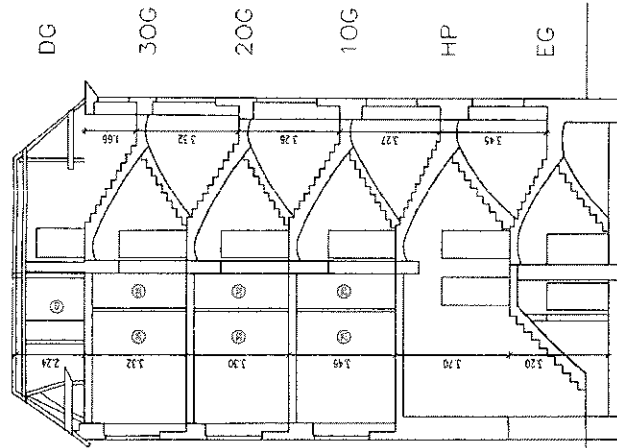
Other: [illegible]

Aufstellungsplan zur
Abgrenzung des Bauwerks
gegenüber dem öffentlichen
Raum. Im Auftrag des Bauherrn
[illegible]

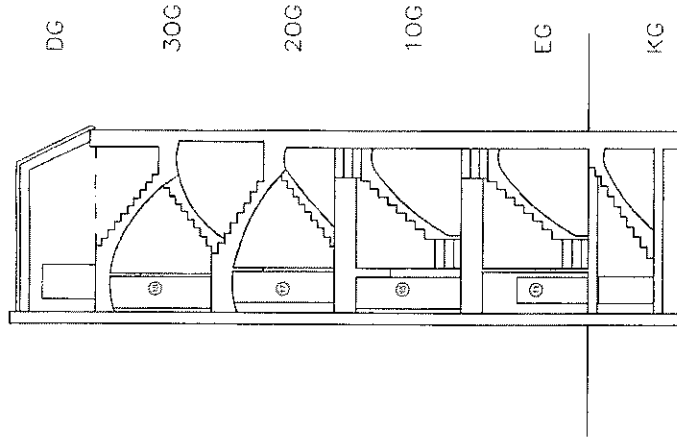




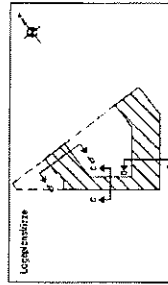
Schritt a-a



Schritt b-b



Schnitt c-c



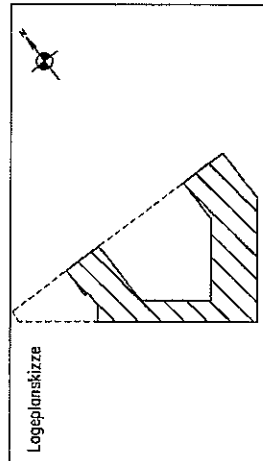
Prüfer	Antony auf Abges. Blasenfell		
Student	Kochgeschulte		
Gr./Prüfer	12458 Berlin - Schulweg Seite 2087 77 / 10000000 71		
Prüfung	Schritte		
	Wieder	1:100	24.09.2012
	Ergebnis	0,00	Punkte: 007
CAD KON			

Aufstellungsplan zur
Abgeschlossenenbescheinigung
Nr. 2001/2233 vom 26.10.2002
Beitragung Tempelhof-Schöneberg von Frau
Stärkewitz, Saml.
2001/2233

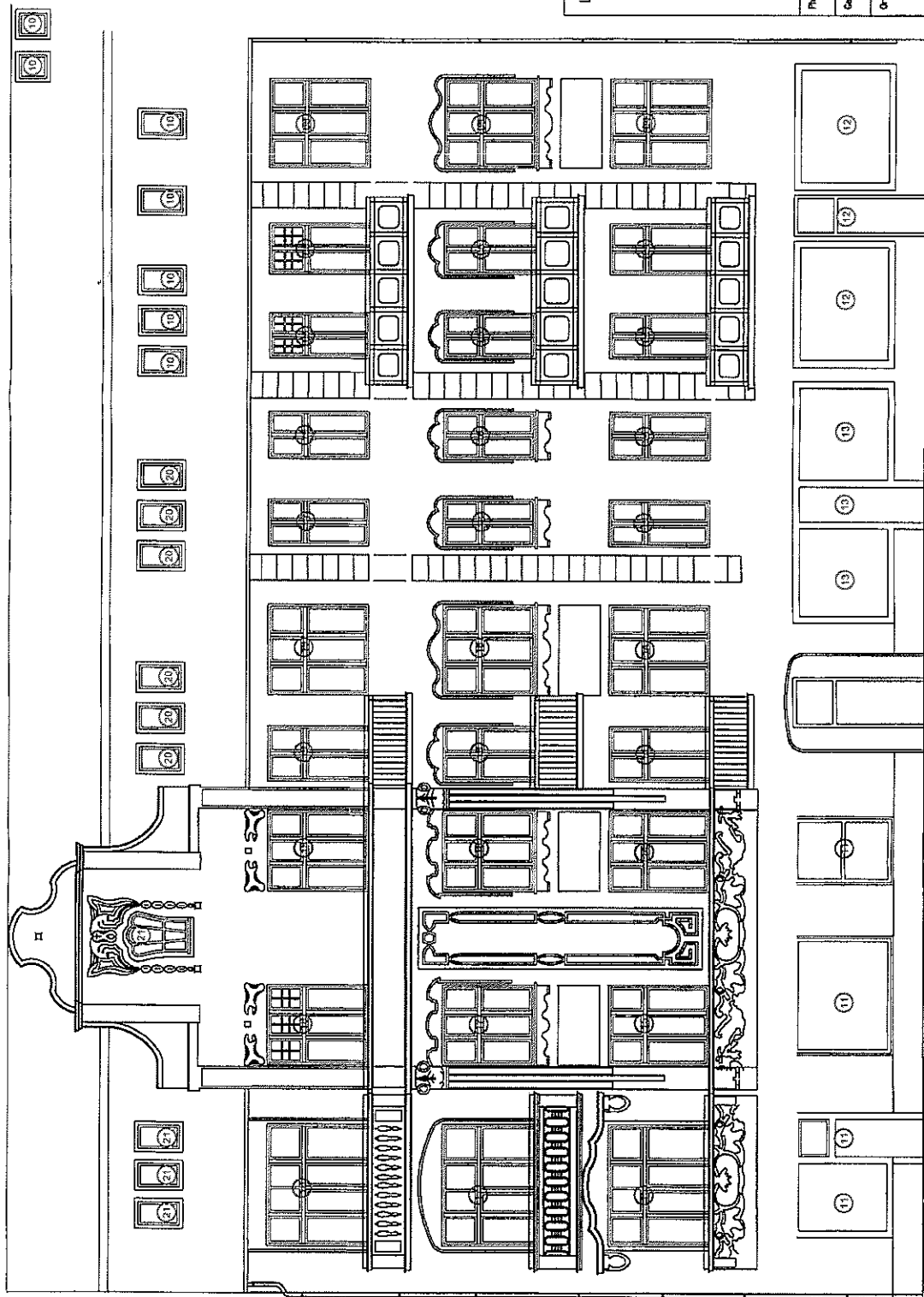




Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.10.2012
Bezirkamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag

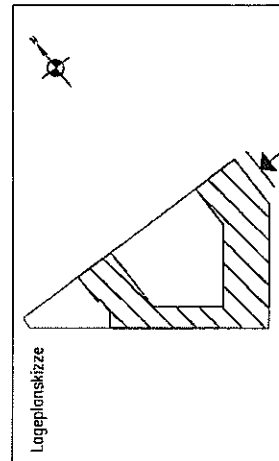


Phone	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin - Schöneberg Slierstrasse 77 / Hauptstrasse 77		
Parzelle	Ansicht Hauptstrasse		
Maßstab	1:100	Datum	12.09.12
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	008

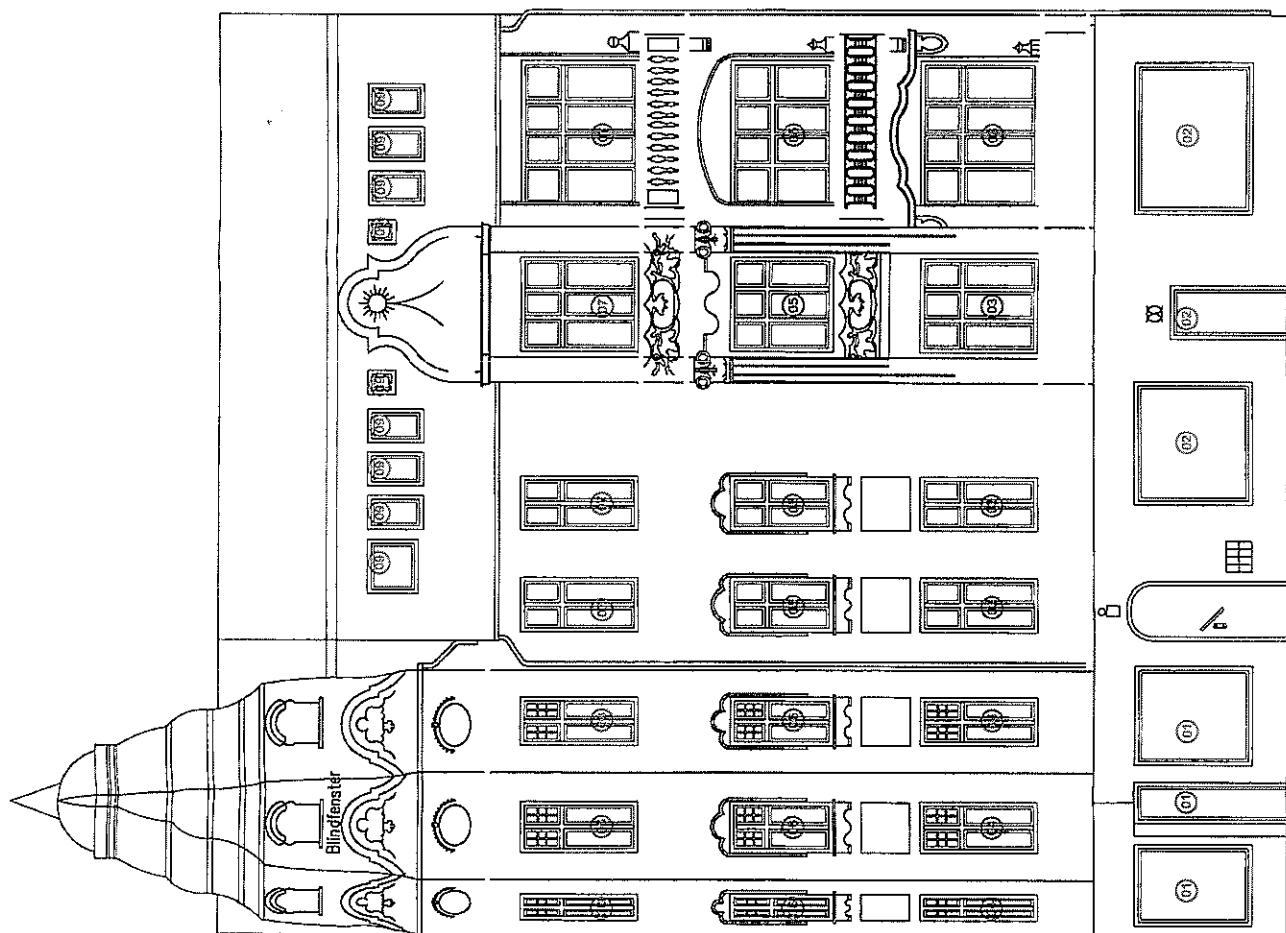




Aufstellungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2013 vom 26.10.2012
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag



Phase	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin - Schöneberg Stierstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planinhalt	Ansicht Stierstrasse		
Maßstab	1:100	Datum	12.09.2012
Dokument-Nr.	030	Plan-Nr.	009



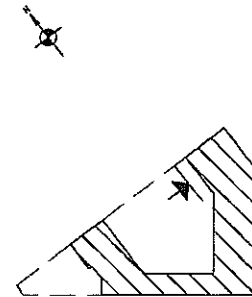


Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.10.2012
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag

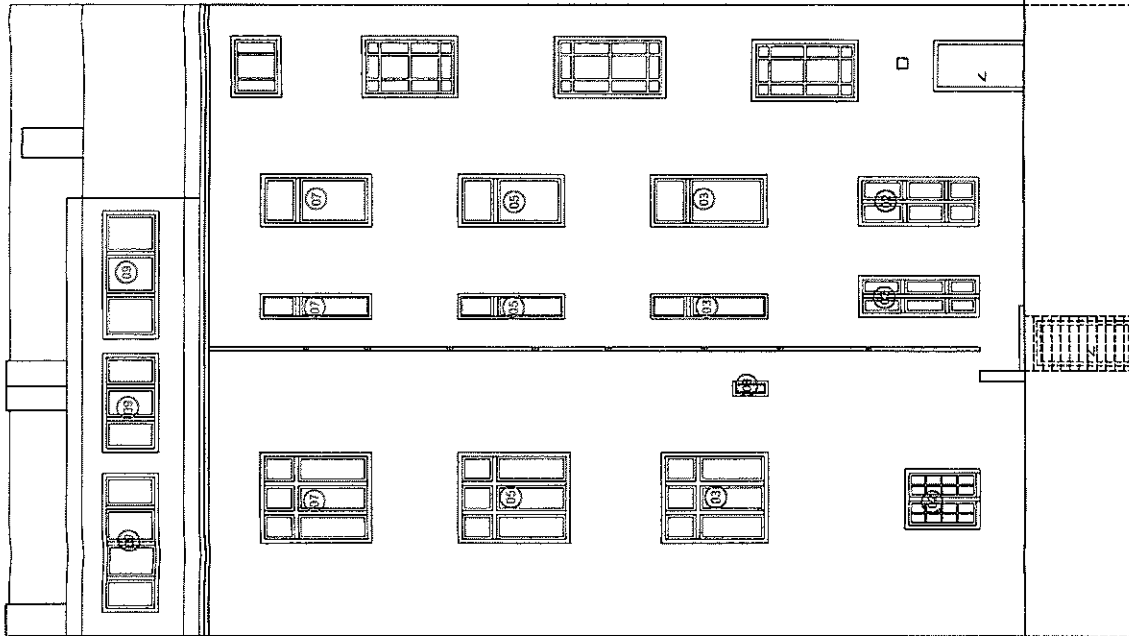


[Handwritten signature]

Lageplanskizze



Projekt	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin -- Schöneberg Sierstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planblatt	Hofansicht 1		
Maßstab	1:100	Datum	12.09.2012
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	010
CAP KON angefragte Bauweise			

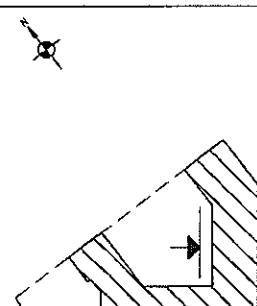




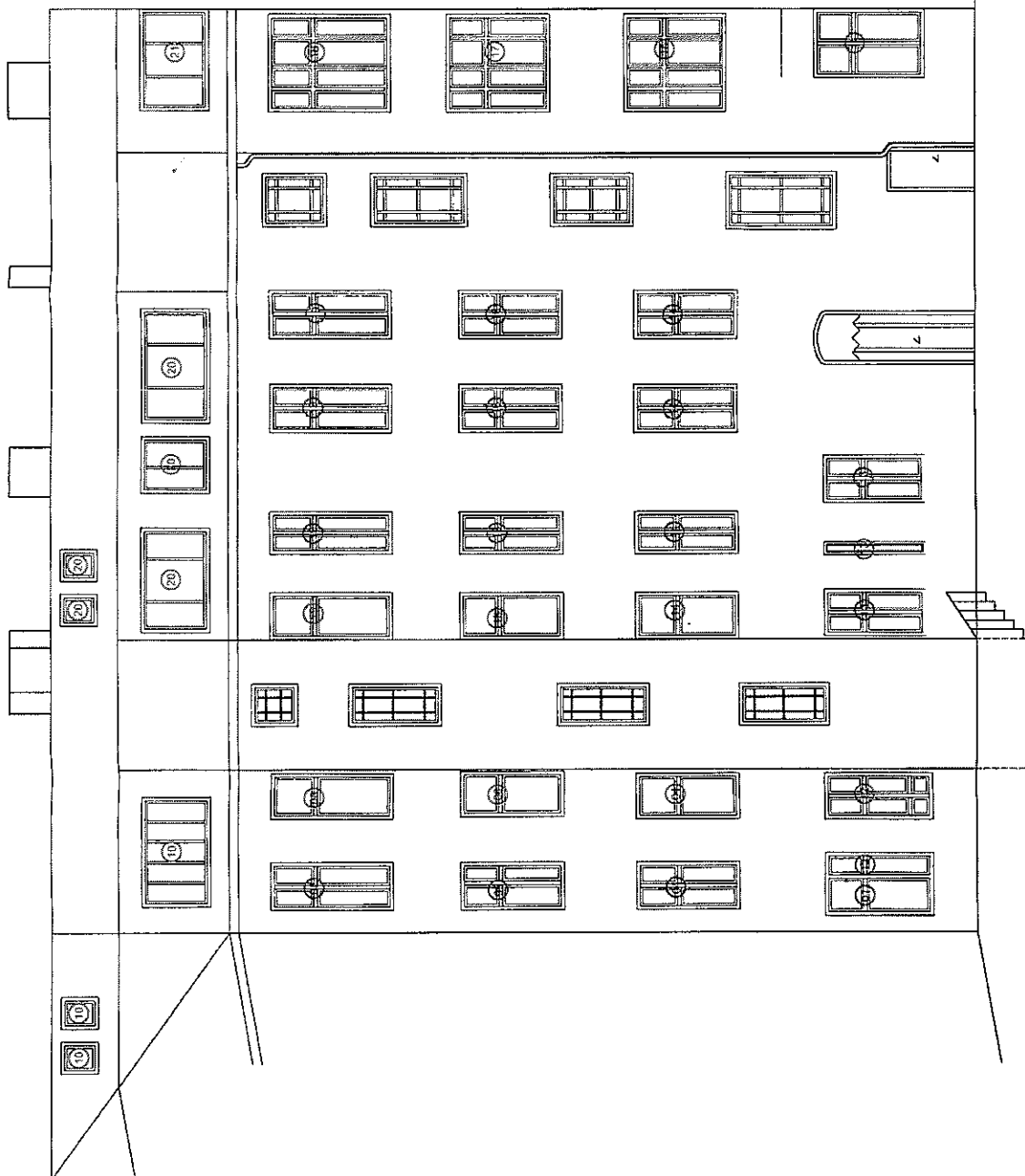
Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.10.2012
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag



Logeplanskizze

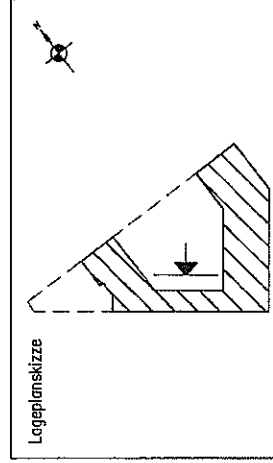
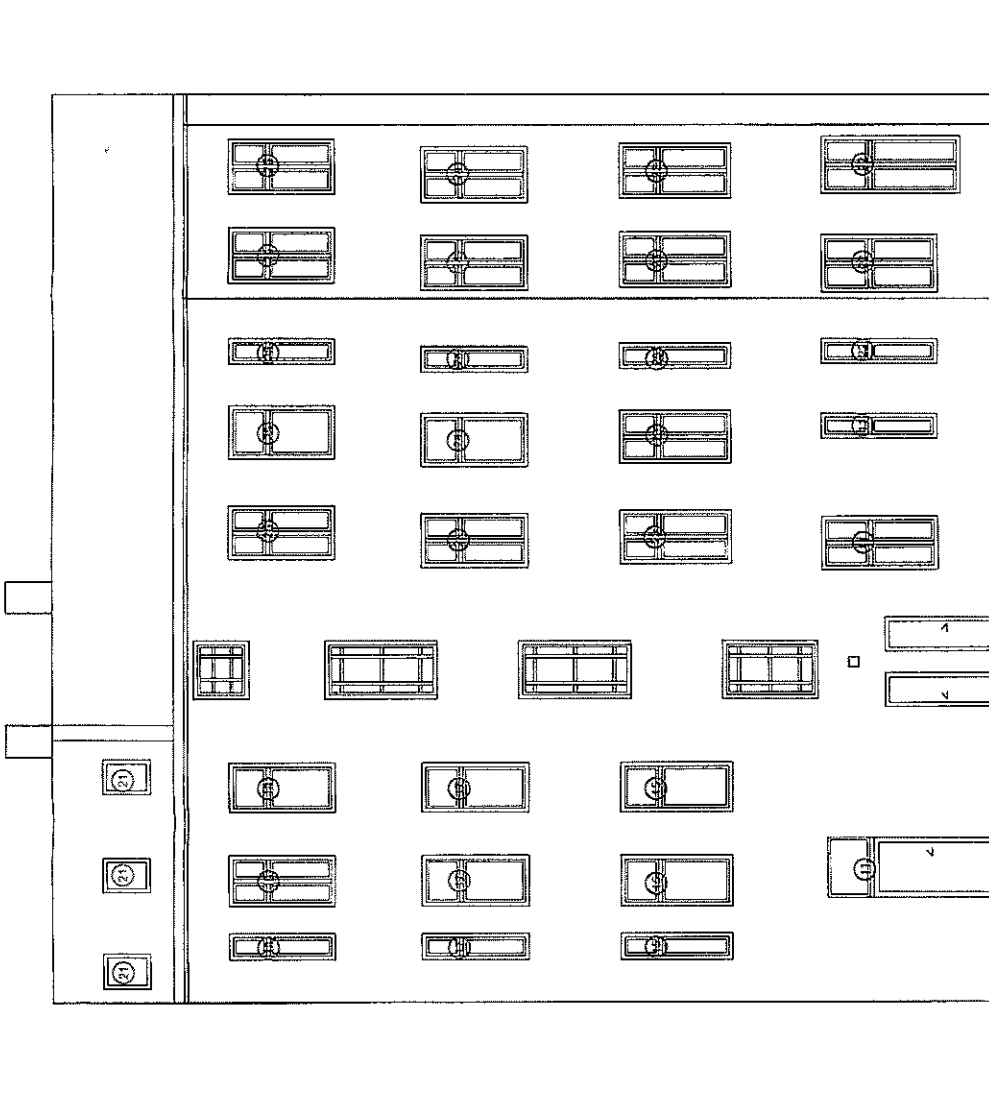
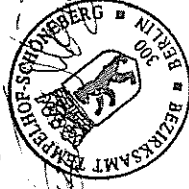


Phase	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin -- Schöneberg Sierstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planblatt	Holansicht 2		
Maßstab	1:100	Datum	12.09.2012
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	QAP 011
CAD KON			





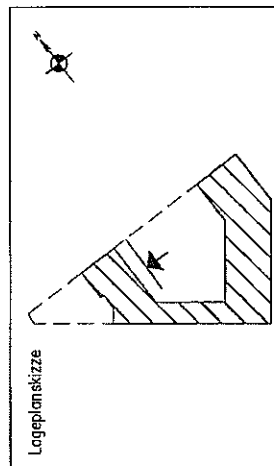
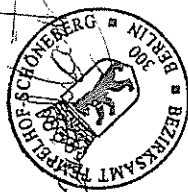
Aufstellungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.10.2012
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag



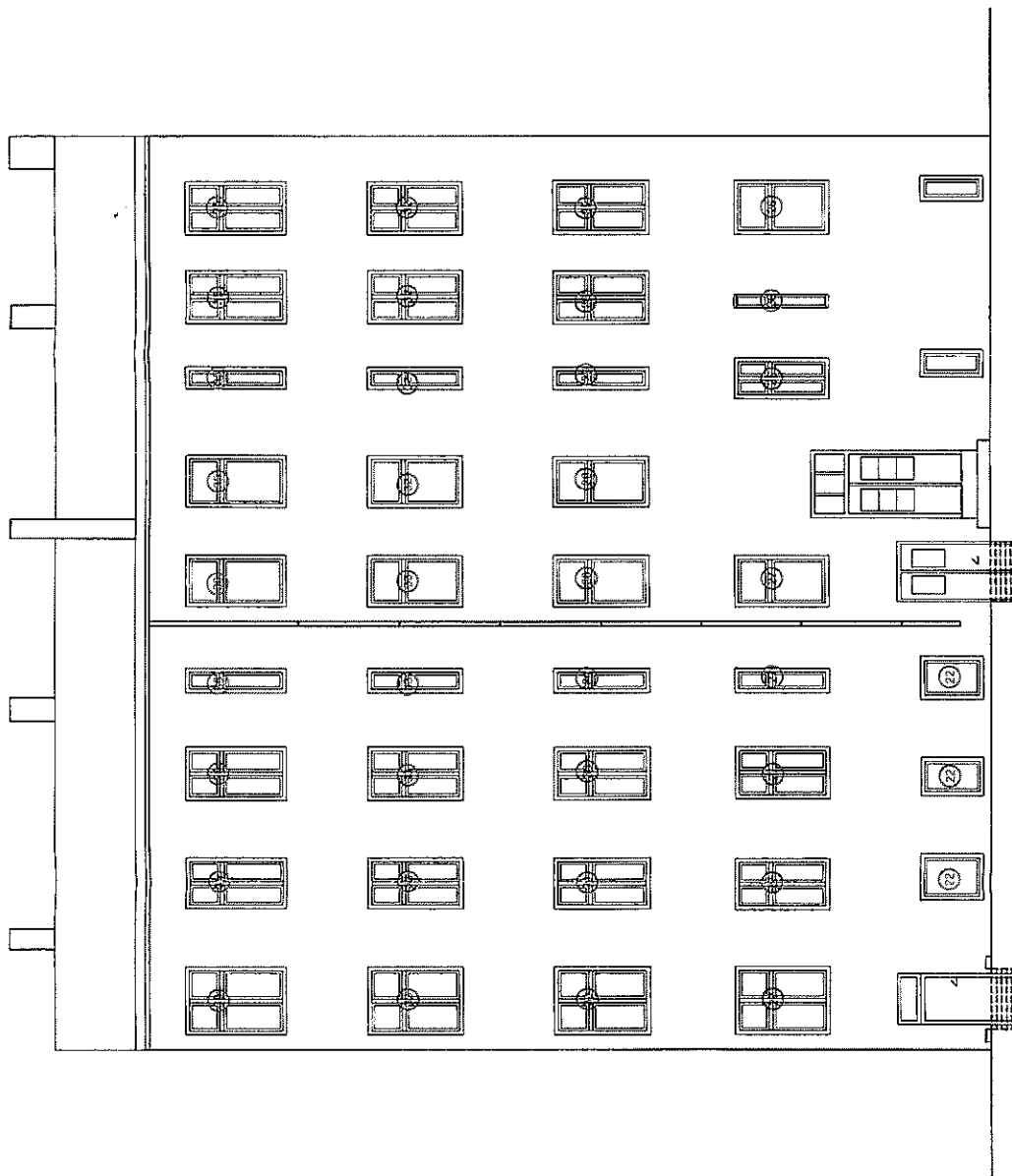
Phase	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin - Schöneberg Sternstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Parzelle	Hofansicht 3		
Mästab	1:100	Datum	12.09.2012
Dokument-Nr.	030	Plan-Nr.	012
CAD KON eingetragene Dienstleistung			

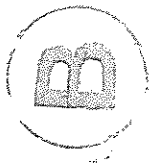


Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.10.2012
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag

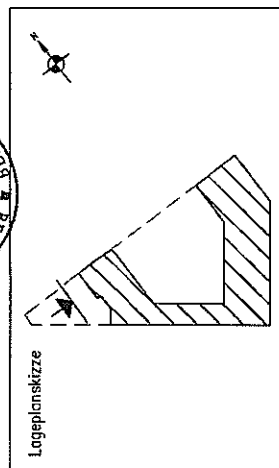


Phase	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin - Schöneberg Siersstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planblatt	Hofansicht 4		
Maßstab	1:100	Datum	24.09.2012
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	013
CAD KON angetragene Zeichnung			

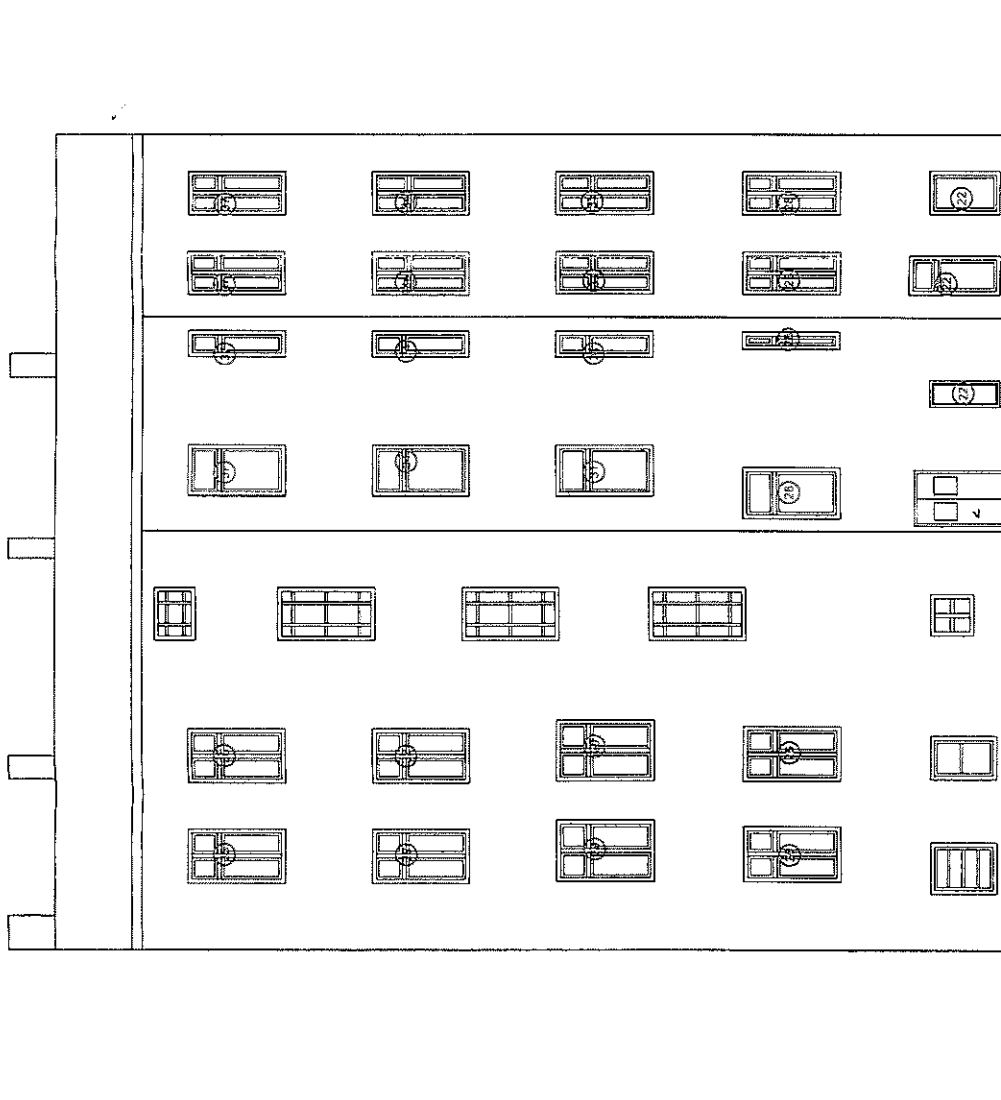


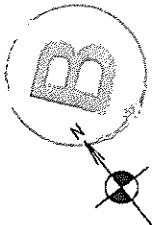


Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 20 62 / 2033 vom 26.09.2012
Bezirkssamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtamt - Icklungsamt
im Auftrag



Phase	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Objekt	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin - Schöneberg Sternstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planblatt	Hofansicht 5		
Maßstab	1:100	Datum	24.09.2012
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	014
		CAD KON	

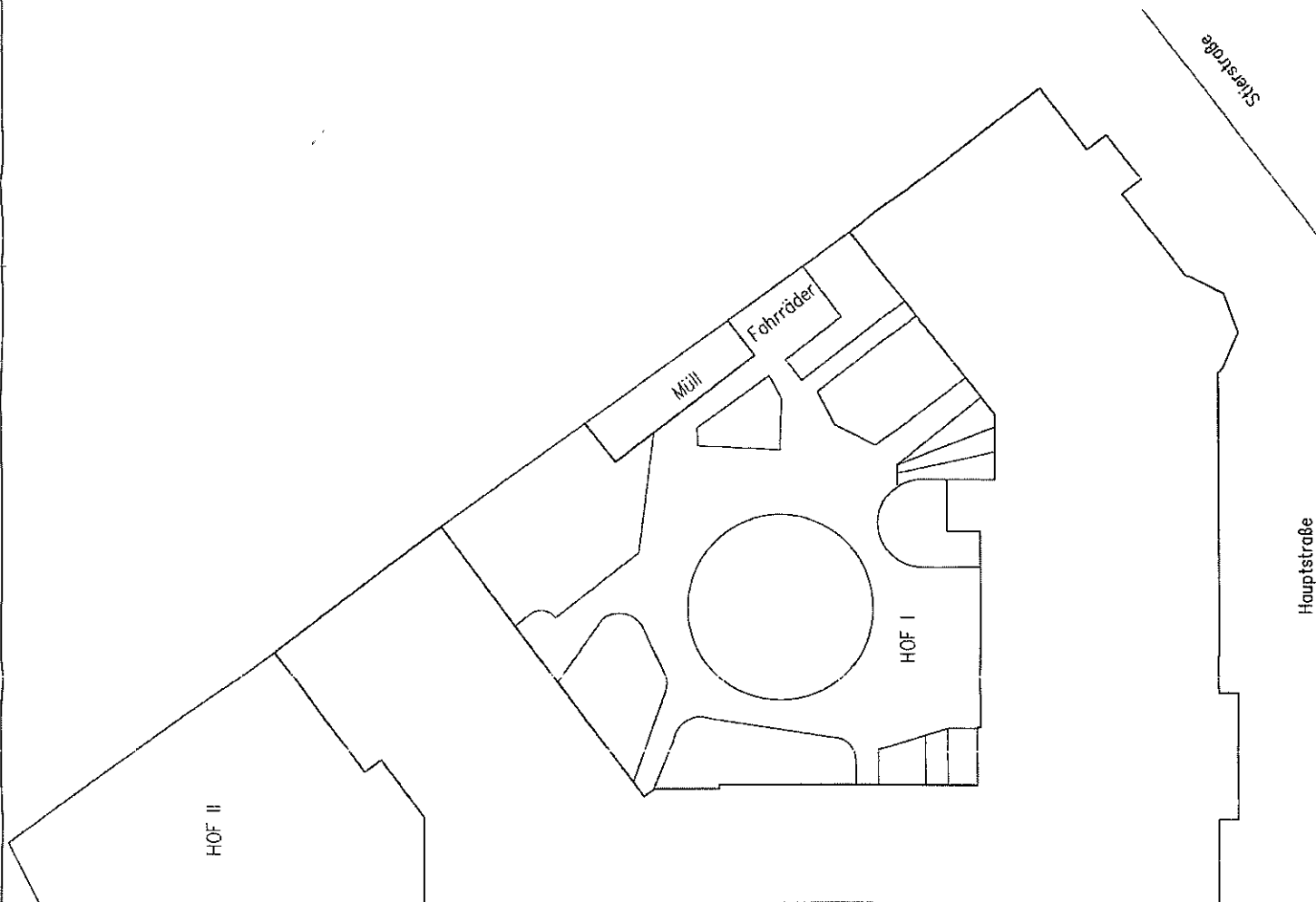




Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.10.2012
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
im Auftrag



Handwritten signature



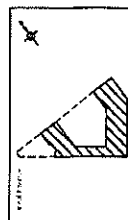
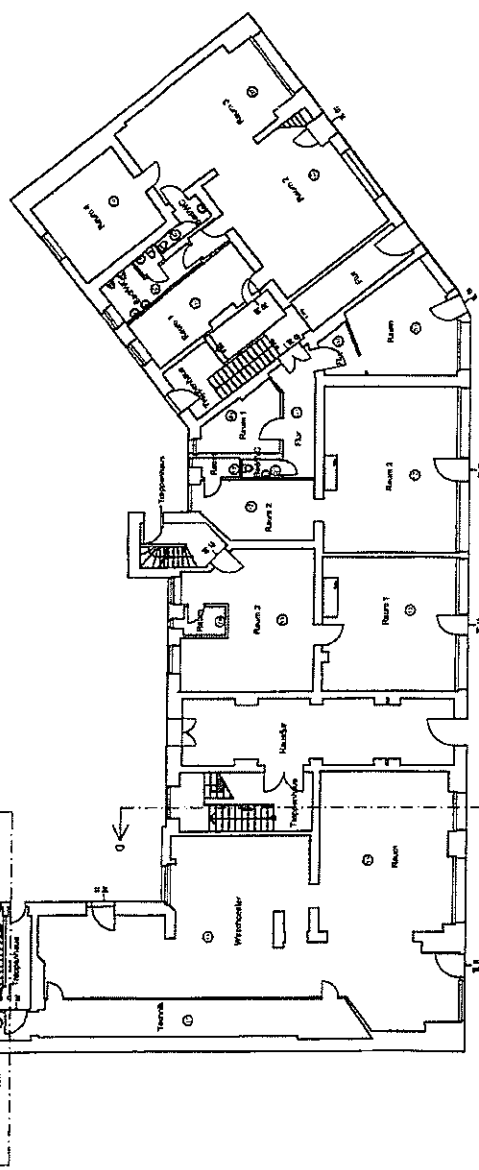
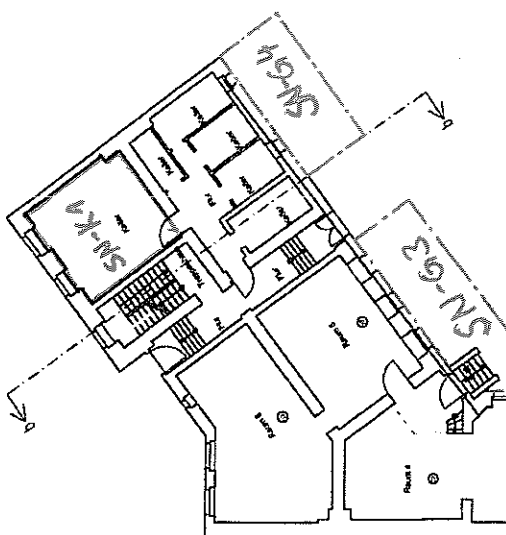
Phase	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Gebäude	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin - Schöneberg Slierstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planinhalt	Lageplanskizze		
Maßstab	1:250	Datum	04.12.2010
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	015

Die vorstehende Abschrift ist eine vollständige Wiedergabe der
Urschrift und wird hiermit beglaubigt.

Berlin, den 20. November 2012

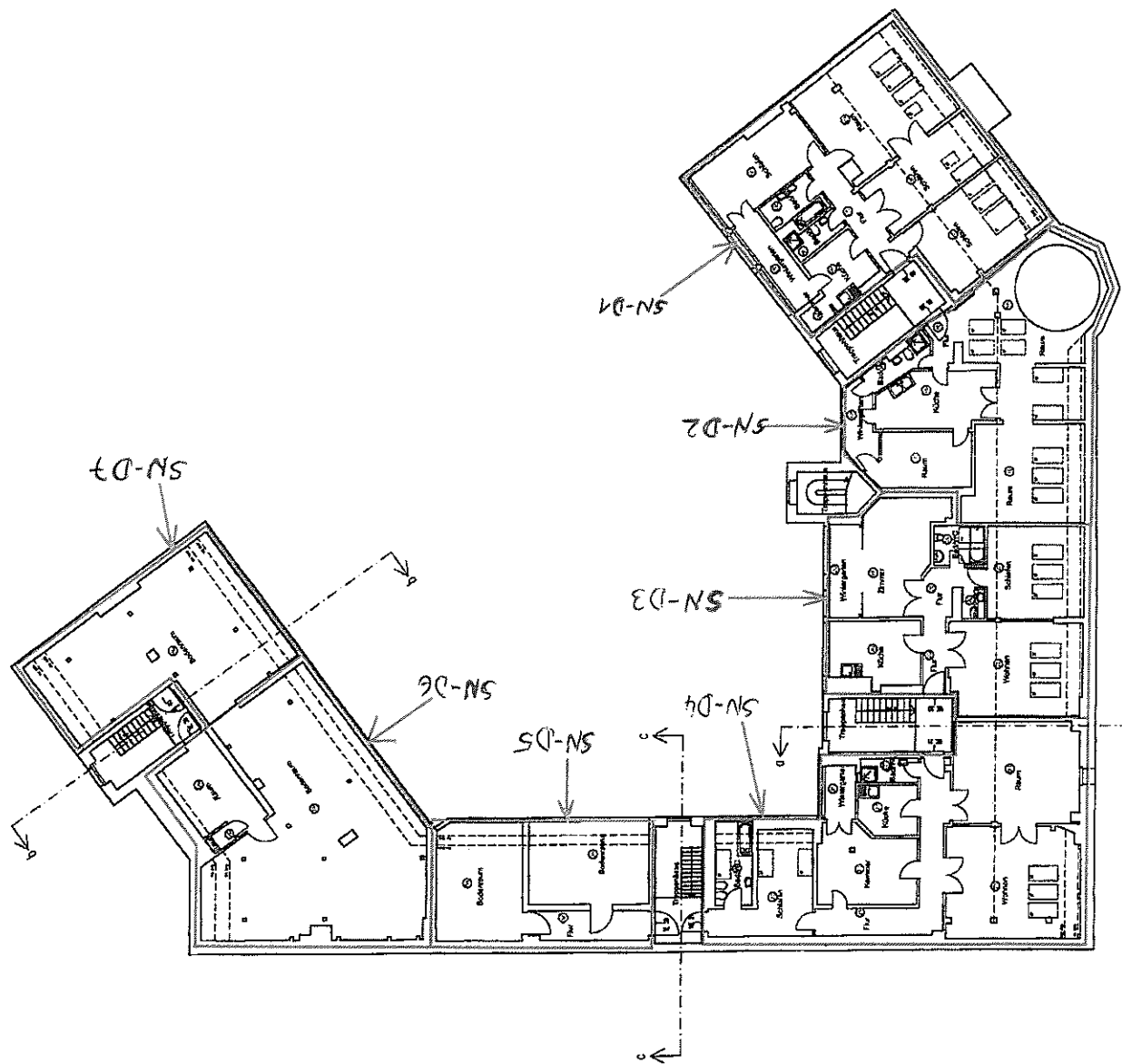

Alf Poetzsch-Heffter
Notar

NOTES

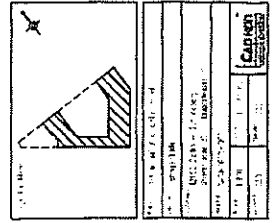


Item	Adm of Hygiene	Unit	1000	Price	\$1.00	Total	\$1000.00
Subtotal							
Tax							
Total							

Anlage 3.3

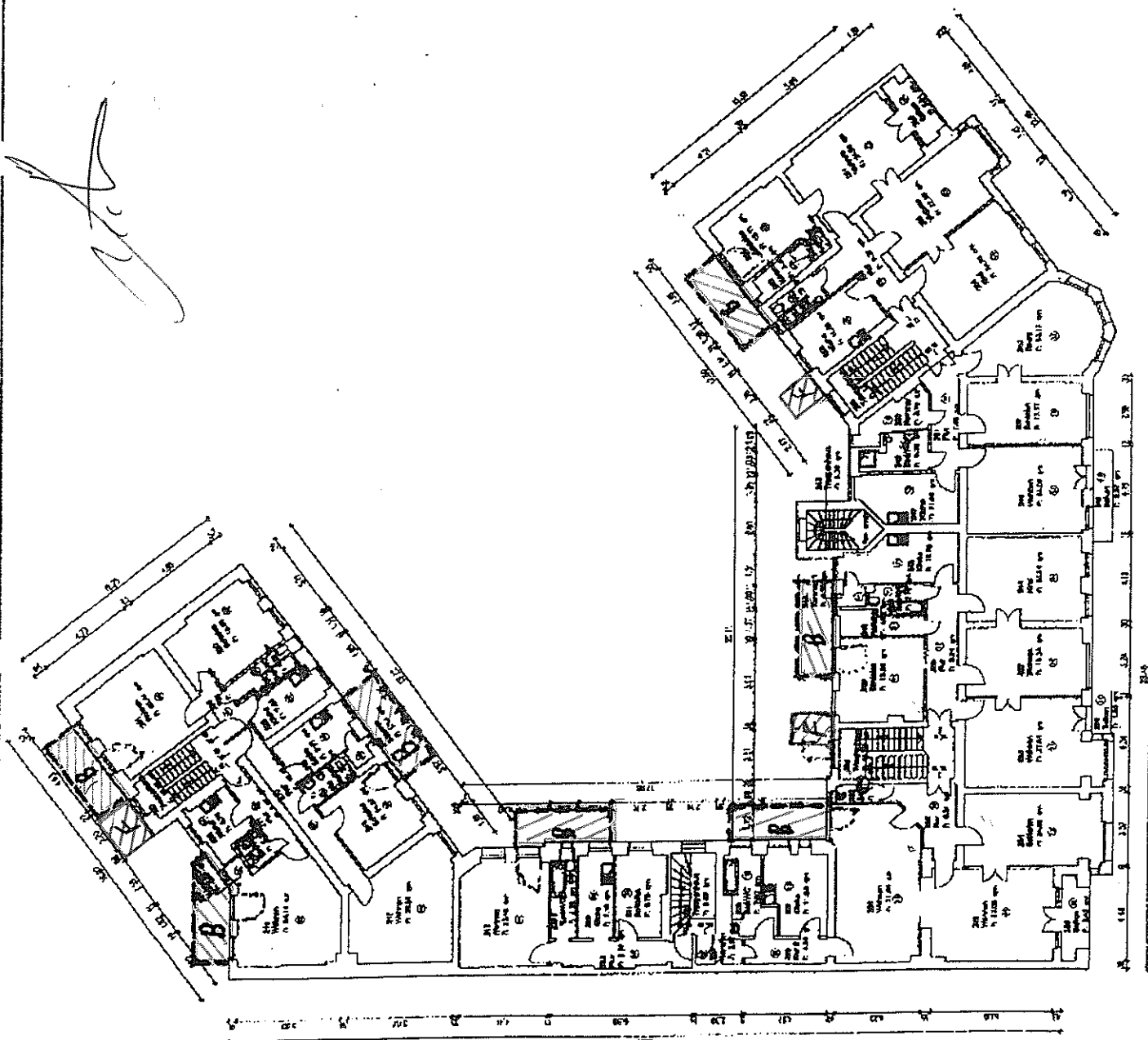


	NAME: _____ DATE: _____ CLASS: _____ SCHOOL: _____ TEACHER: _____ MARKS: _____ DATE: _____ NAME: _____ DATE: _____ CLASS: _____ SCHOOL: _____ TEACHER: _____ MARKS: _____ DATE: _____
--	---

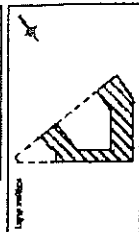


50

7555-14



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

Nachtrag zu den
Urkunden Nummer 755/2012 und 757/2012
vom 20. November 2012

des Notars Alf Poetzsch-Heffter
mit dem Amtssitz in Berlin

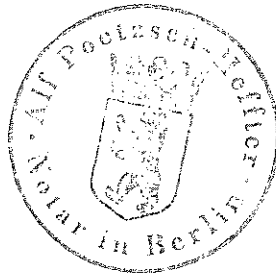
Der Parallelesevermerk am Ende der Urkunden wird hiermit gemäß § 44a Abs. 2 BeurkG wie folgt berichtigt:

"Die Niederschriften zu den UR-Nrn. **755/2012** und **757/2012**, die ganz oder weitgehend wörtlich übereinstimmen, hat der Notar in Abstimmung mit dem Erschienenen bezogen auf die wortgleichen Teile der Niederschriften einmal vorgelesen. ..."

was ich hiermit berichtige.

Berlin, 21. November 2012


Alf Poetzsch-Heffter
Notar



Nachtrag zu den
Urkunden Nummer 755/2012 und 757/2012
vom 20. November 2012

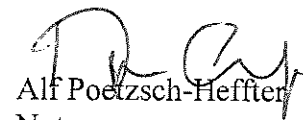
des Notars Alf Poetzsch-Heffter
mit dem Amtssitz in Berlin

Der Parallelesevermerk am Ende der Urkunden wird hiermit gemäß § 44a Abs. 2 BeurkG wie folgt berichtigt:

"Die Niederschriften zu den UR-Nrn. **755/2012** und **757/2012**, die ganz oder weitgehend wörtlich übereinstimmen, hat der Notar in Abstimmung mit dem Erschienenen bezogen auf die wortgleichen Teile der Niederschriften einmal vorgelesen. ..."

was ich hiermit berichtige.

Berlin, 21. November 2012


Alf Poetzsch-Heffter
Notar





V e r h a n d e l t

zu Berlin am 10. Januar 2013

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Alf Poetzsch-Heffter,
Knesebeckstraße 1,
10623 Berlin,

erschien

Frau **Nicole Lenke**,
geb. am 09.08.1989,
geschäftsansässig Knesebeckstraße 1, 10623 Berlin,
dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene erklärte vorab, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung aufgrund der am 20. November 2012, UR-Nr. 757/2012 des amtierenden Notars, in § 19 Abs. 3 erteilten unwiderrufenen Vollmacht für die

Zweite Saksa Immobilien GmbH, mit Sitz in Berlin,
Rankestraße 26, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Charlottenburg unter HRB 136705 B,
Wirtschaftsidentifikations-Nr. wird nachgereicht,

- nachfolgend „**teilender Eigentümer**“ genannt -.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund seiner Einsicht vom 14.11.2012 in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB, dass dort unter HRB 136705 B die Firma Zweite Saksa Immobilien GmbH, Berlin eingetragen ist.

Die Erschienene bat um die Beurkundung eines

1. Nachtrages zur Teilungserklärung

und erklärte:

I. Präambel

Mit Urkunde vom 20. November 2012, UR-Nr. 757/2012 des amtierenden Notars ("Teilungserklärung"), hat der teilende Eigentümer den im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Schöneberg, **Blatt 16920**, verzeichneten Grundbesitz, Gemarkung Schöneberg, Flur 46, Flurstücke 154, 155, Hofraum (Vorgarten) Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77 bzw. bebauter Hofraum Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77, gemäß § 8 WEG aufgeteilt.

Mit dieser Nachtragsurkunde soll die Teilungserklärung in einzelnen Bestimmungen geändert bzw. ergänzt werden.

II. Änderung bzw. Ergänzung der Teilungserklärung

1. Der § 1 Abs. 2 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

"2. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit derzeit einunddreißig Wohneinheiten („WE 3 bis WE 10, WE 14 bis WE 21 und WE 23 bis WE 37“) und neun nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten („TE 1 und TE 2, TE 11 bis TE 13, TE 22 sowie TE 38 bis TE 40“) bebaut."
2. Die Tabelle und der anschließende Text in § 2 Abs. 1 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

Adresse	Art	Nr.	Etage	Lage	MEA (10.000stel)
Stierstr. 22	Teileigentum	1	VH Erdgeschoss	links	120
Stierstr. 22	Teileigentum	2	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	rechts	310
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	3	VH 1. Obergeschoss	links	338
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	4	VH 1. Obergeschoss	rechts	305

Stierstr. 22	Wohnungseigentum	5	VH 2. Obergeschoss	links	359
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	6	VH 2. Obergeschoss	rechts	305
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	7	VH 3. Obergeschoss	links	356
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	8	VH 3. Obergeschoss	rechts	311
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	9	VH Dachgeschoss	links	333
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	10	VH Dachgeschoss	rechts	230
Hauptstr. 77	Teileigentum	11	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	links	414
Hauptstr. 77	Teileigentum	12	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	rechts	168
Hauptstr. 77	Teileigentum	13	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	Mitte	199
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	14	VH 1. Obergeschoss	links	370
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	15	VH 1. Obergeschoss	rechts	373
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	16	VH 2. Obergeschoss	links	367
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	17	VH 2. Obergeschoss	rechts	373
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	18	VH 3. Obergeschoss	rechts	366
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	19	VH 3. Obergeschoss	links	363
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	20	VH Dachgeschoss	links	290
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	21	VH Dachgeschoss	rechts	377
Hauptstr. 77	Teileigentum	22	QG Erdgeschoss	links	346
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	23	SFL 1. Obergeschoss	rechts	158
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	24	SFL 2. Obergeschoss	rechts	158
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	25	SFL 3. Obergeschoss	rechts	181
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	26	QG Hochparterre	rechts	144
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	27	QG Hochparterre (vorn)	links	187
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	28	QG Hochparterre (hinten)	links	138
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	29	QG 1. Obergeschoss	links	167
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	30	QG 1. Obergeschoss	Mitte	187
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	31	QG 1. Obergeschoss	rechts	123
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	32	QG 2. Obergeschoss	links	171
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	33	QG 2. Obergeschoss	Mitte	198
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	34	QG 2. Obergeschoss	rechts	125
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	35	QG 3. Obergeschoss	links	172
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	36	QG 3. Obergeschoss	Mitte	198
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	37	QG 3. Obergeschoss	rechts	128
Hauptstr. 77	Teileigentum	38	SFL Dachgeschoss	rechts	135
Hauptstr. 77	Teileigentum	39	QG Dachgeschoss	rechts	294
Hauptstr. 77	Teileigentum	40	QG Dachgeschoss	links	163

Die Angabe links/Mitte/rechts ist jeweils vom Treppenhaus aus gesehen. Eine Ausnahme gilt in Bezug auf die TE 11 bis TE 13, bei denen diese Angabe von der Hauptstraße aus gesehen erfolgt ist, sowie die TE 22, bei der diese Angabe vom Innenhof aus gesehen erfolgt ist. Für die WE 27 und WE 28 ist der Zusatz "vorn/hinten" jeweils vom Innenhof (Hof I) aus gesehen erfolgt. Die Kellerräume gehören, soweit sie in den Aufteilungsplänen mit einer roten Nummer versehen sind, zu der entsprechenden Sondereigentumseinheit. Im Übrigen handelt es sich bei den Kellerräumen nicht um Sondereigentum.

3. Der § 2 Abs. 2 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

"2. Die nicht mit einer roten Nummer bezeichneten Räume und Gebäudeteile (z. B. Treppenhaus, Durchgang, Kellerräume) stehen im Gemeinschaftseigentum."

4. Der § 2 Abs. 3 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

"3. Die in dem Aufteilungsplan mit den Nummern 3 bis 10, 14 bis 21 und 23 bis 37 bezeichneten Raumeinheiten sind Wohnungseigentumseinheiten und die mit den Nummern 1, 2, 11 bis 13, 22 sowie 38 bis 40 bezeichneten Raumeinheiten sind Teileigentumseinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes."

5. Der Plan 2 (Erdgeschoss) und der Plan 6 (Dachgeschoss) des Aufteilungsplans der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 26.10.2012 (Bescheinigung Nr. 2012/2033 mit dem Geschäftszeichen 240-2012-2033-BWA 15) wurden von dem ausstellenden Bezirksamt korrigiert. Diese korrigierten Pläne ersetzen insoweit die der Teilungserklärung beigefügten Pläne. Der korrigierte Plan 2 und der korrigierte Plan 6 des Aufteilungsplans sind dieser Niederschrift als **Anlage 2** in beglaubigter Abschrift beigefügt. Auf die **Anlage 2** wird verwiesen. Sie wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt.

In diesem Zusammenhang ist klarstellend zu erwähnen, dass in Bezug auf die TE 12 und TE 13 der Zugang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss durch bestehende Luken im Bodenbereich sichergestellt ist.

6. Die Erschienene verweist auf die ihr zur Durchsicht vorgelegten, von ihr genehmigten und dieser Urkunde als **Anlage 3.3** und **3.4** beigefügten Pläne bezüglich zu bestellender Sondernutzungsrechte. Diese Pläne ersetzen insoweit die der Teilungserklärung beigefügten Anlagen 3.3 und 3.4.

In diesem Zusammenhang ist klarstellend zu erwähnen, dass die **Anlage 3.3** sich auf das vorhandene Flachdach oberhalb des Dachgeschosses und die **Anlage 3.4** sich auf das Dachgeschoss bezieht.

III. Sonstiges

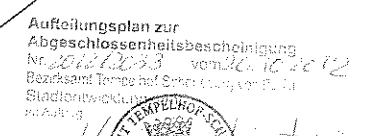
Alle weiteren Bestimmungen in der vorgenannten Teilungserklärung vom 20. November 2012, UR-Nr. 757/2012 des amtierenden Notars, bleiben unverändert.

Eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erhalten der teilende Eigentümer und das Grundbuchamt.

Die vorstehende Niederschrift der Verhandlung wurde der Erschienenen von dem
Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und sodann von ihr und dem Notar
eigenhändig wie folgt unterschrieben:

H. Lull

Dr. C. Notar

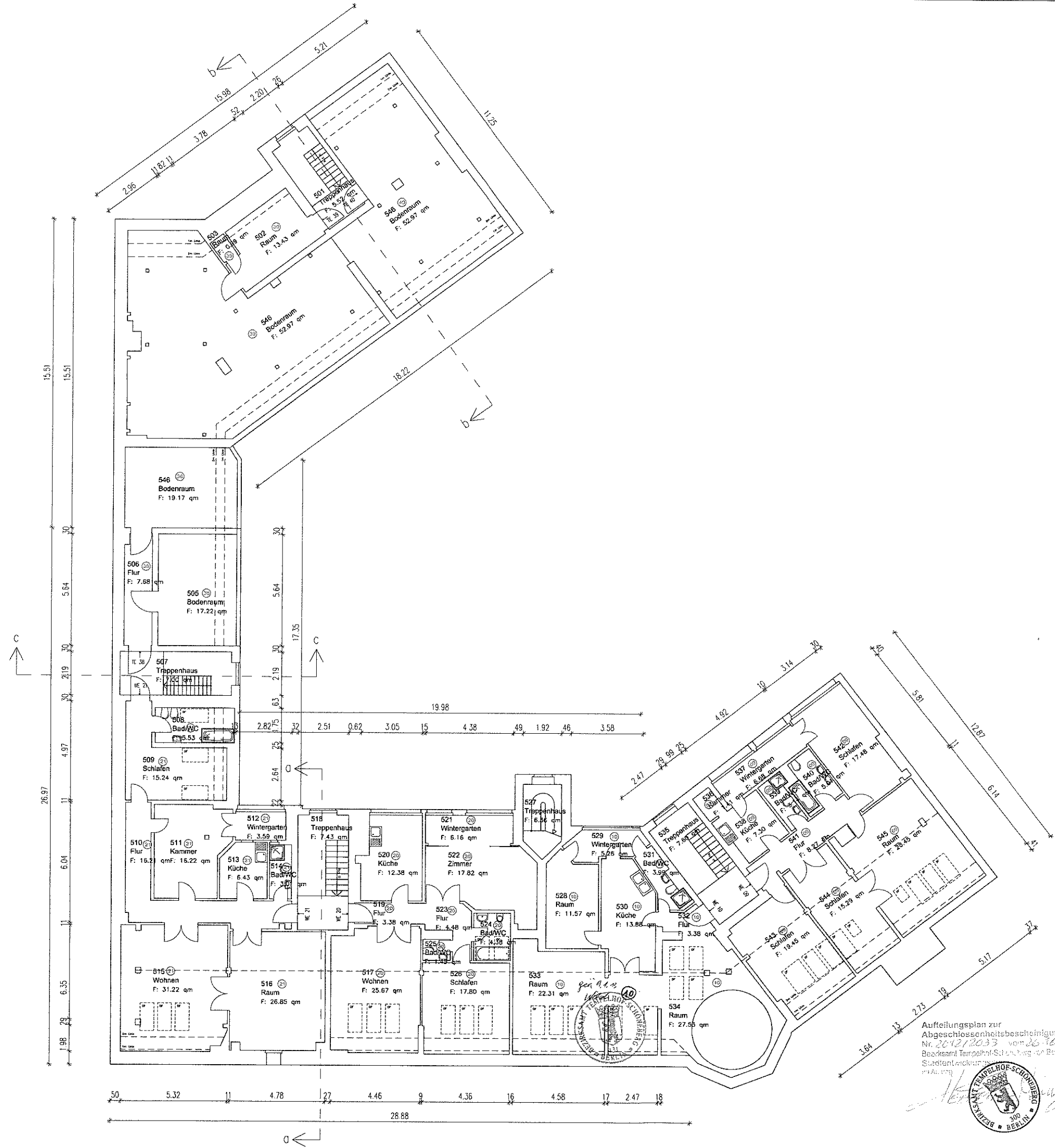


Lageplanskizze



Form	Antrag auf Abgeschlossenheit		
Endzweck	Wohngebäude		
Ort/Strasse	12159 Berlin – Schöneberg Sierstrasse 22 / Hauptstrasse 77		
Planinhalt	ERDGESCHOSS		
Maßstab	1:100	Datum	26.09.2012
Objekt-Nr.	030	Plan-Nr.	002


CAD KONTAKT
 CONSULTING & SERVICE
 ARCHITECTURE & ENGINEERING



Flächen nach Wohnflächenverordnung				
Nummer	Abgrenzung	Fläche	Einheit	Bemerkungen
501	Treppenhaus	8,36	qm	
502	Treppenhaus	5,52	qm	
503	Treppenhaus	7,43	qm	
504	Treppenhaus	7,40	qm	
505	Treppenhaus	7,00	qm	
506	Flur	2,50	qm	
507	Flur	5,27	qm	
508	Schlafzimmer	15,29	qm	
509	Wohnzimmer	8,66	qm	
510	Bad/WC	3,01	qm	
511	Küche	3,14	qm	
512	Schlafzimmer	3,20	qm	
513	Schlafzimmer	11,45	qm	
514	Schlafzimmer	18,45	qm	
515	Korridor	1,41	qm	
516	Flur	3,36	qm	
517	Bad/WC	3,09	qm	
518	Küche	13,89	qm	
519	Wohnzimmer	5,28	qm	
520	Raum	27,03	qm	
521	Raum	22,21	qm	
522	Raum	11,87	qm	
523	Zimmer	17,82	qm	
524	Schlafzimmer	17,80	qm	
525	Wohnzimmer	6,18	qm	
526	Flur	4,46	qm	
527	Küche	12,38	qm	
528	Bad/WC	4,26	qm	
529	Flur	3,26	qm	
530	Bad/WC	1,45	qm	
531	Wohnzimmer	25,47	qm	
532	Wohnzimmer	3,58	qm	
533	Korridor	18,22	qm	
534	Küche	6,42	qm	
535	Bad/WC	3,01	qm	
536	Bad/WC	6,52	qm	
537	Schlafzimmer	15,24	qm	
538	Raum	28,85	qm	
539	Flur	16,21	qm	
540	Wohnzimmer	31,32	qm	
541	Baumraum	16,17	qm	
542	Baumraum	17,22	qm	
543	Flur	7,68	qm	
544	Raum	8,89	qm	
545	Raum	12,43	qm	
546	Baumraum	81,25	qm	
547	Baumraum	52,87	qm	
548	Baumraum	44,88	qm	

Logoskizze

Antrag auf Abgeschlossenheit

Wohngebäude

12159 Berlin - Schöneberg

Straße 22 / Hauptstraße 17

DACHSCHLOSS

Maßstab 1:100

Datum 1.8.2012

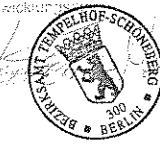
030

036

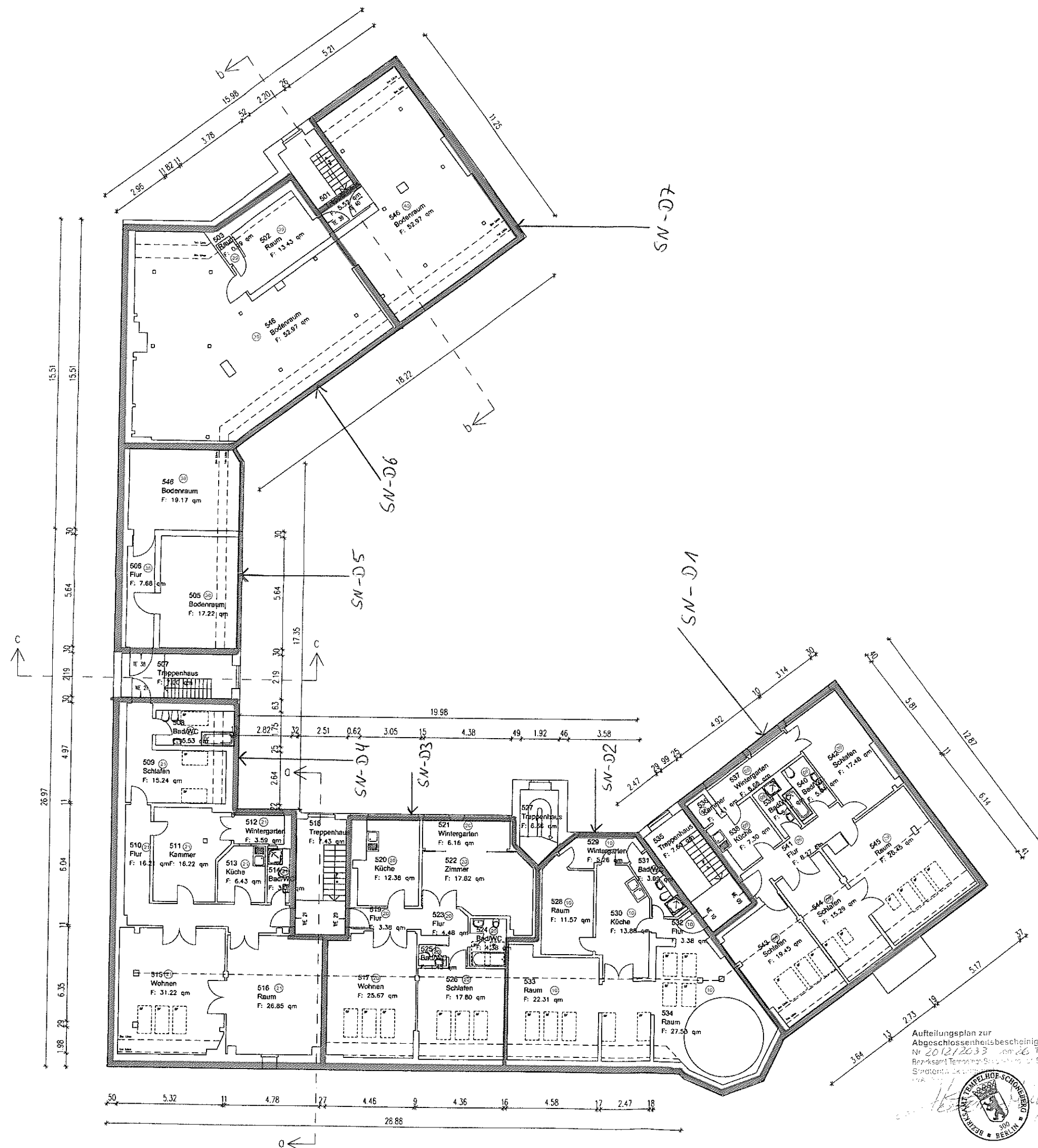
САН КОП

САН КОП

Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 2012/2033 vom 26.06.2012
Beckstraße Tempelhof-Schöneberg am Bau
Stadtentwicklung
m.A. 107



Anlage 3.3



Flächen nach Wandflächenveränderung				
Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Art	Veränderungsgruppe
501	Treppenhaus	7,62	01	
502	Treppenhaus	7,62	01	
503	Treppenhaus	7,62	01	
504	Treppenhaus	7,62	01	
505	Treppenhaus	7,62	01	
506	Treppenhaus	7,62	01	
507	Treppenhaus	7,62	01	
508	Treppenhaus	7,62	01	
509	Treppenhaus	7,62	01	
510	Treppenhaus	7,62	01	
511	Treppenhaus	7,62	01	
512	Treppenhaus	7,62	01	
513	Treppenhaus	7,62	01	
514	Treppenhaus	7,62	01	
515	Treppenhaus	7,62	01	
516	Treppenhaus	7,62	01	
517	Treppenhaus	7,62	01	
518	Treppenhaus	7,62	01	
519	Treppenhaus	7,62	01	
520	Treppenhaus	7,62	01	
521	Treppenhaus	7,62	01	
522	Treppenhaus	7,62	01	
523	Treppenhaus	7,62	01	
524	Treppenhaus	7,62	01	
525	Treppenhaus	7,62	01	
526	Treppenhaus	7,62	01	
527	Treppenhaus	7,62	01	
528	Treppenhaus	7,62	01	
529	Treppenhaus	7,62	01	
530	Treppenhaus	7,62	01	
531	Treppenhaus	7,62	01	
532	Treppenhaus	7,62	01	
533	Treppenhaus	7,62	01	
534	Treppenhaus	7,62	01	
535	Treppenhaus	7,62	01	
536	Treppenhaus	7,62	01	
537	Treppenhaus	7,62	01	
538	Treppenhaus	7,62	01	
539	Treppenhaus	7,62	01	
540	Treppenhaus	7,62	01	
541	Treppenhaus	7,62	01	
542	Treppenhaus	7,62	01	
543	Treppenhaus	7,62	01	
544	Treppenhaus	7,62	01	
545	Treppenhaus	7,62	01	
546	Treppenhaus	7,62	01	
547	Treppenhaus	7,62	01	
548	Treppenhaus	7,62	01	
549	Treppenhaus	7,62	01	
550	Treppenhaus	7,62	01	
551	Treppenhaus	7,62	01	
552	Treppenhaus	7,62	01	
553	Treppenhaus	7,62	01	
554	Treppenhaus	7,62	01	
555	Treppenhaus	7,62	01	
556	Treppenhaus	7,62	01	
557	Treppenhaus	7,62	01	
558	Treppenhaus	7,62	01	
559	Treppenhaus	7,62	01	
560	Treppenhaus	7,62	01	
561	Treppenhaus	7,62	01	
562	Treppenhaus	7,62	01	
563	Treppenhaus	7,62	01	
564	Treppenhaus	7,62	01	
565	Treppenhaus	7,62	01	
566	Treppenhaus	7,62	01	
567	Treppenhaus	7,62	01	
568	Treppenhaus	7,62	01	
569	Treppenhaus	7,62	01	
570	Treppenhaus	7,62	01	
571	Treppenhaus	7,62	01	
572	Treppenhaus	7,62	01	
573	Treppenhaus	7,62	01	
574	Treppenhaus	7,62	01	
575	Treppenhaus	7,62	01	
576	Treppenhaus	7,62	01	
577	Treppenhaus	7,62	01	
578	Treppenhaus	7,62	01	
579	Treppenhaus	7,62	01	
580	Treppenhaus	7,62	01	
581	Treppenhaus	7,62	01	
582	Treppenhaus	7,62	01	
583	Treppenhaus	7,62	01	
584	Treppenhaus	7,62	01	
585	Treppenhaus	7,62	01	
586	Treppenhaus	7,62	01	
587	Treppenhaus	7,62	01	
588	Treppenhaus	7,62	01	
589	Treppenhaus	7,62	01	
590	Treppenhaus	7,62	01	
591	Treppenhaus	7,62	01	
592	Treppenhaus	7,62	01	
593	Treppenhaus	7,62	01	
594	Treppenhaus	7,62	01	
595	Treppenhaus	7,62	01	
596	Treppenhaus	7,62	01	
597	Treppenhaus	7,62	01	
598	Treppenhaus	7,62	01	
599	Treppenhaus	7,62	01	
600	Treppenhaus	7,62	01	

u. Bube

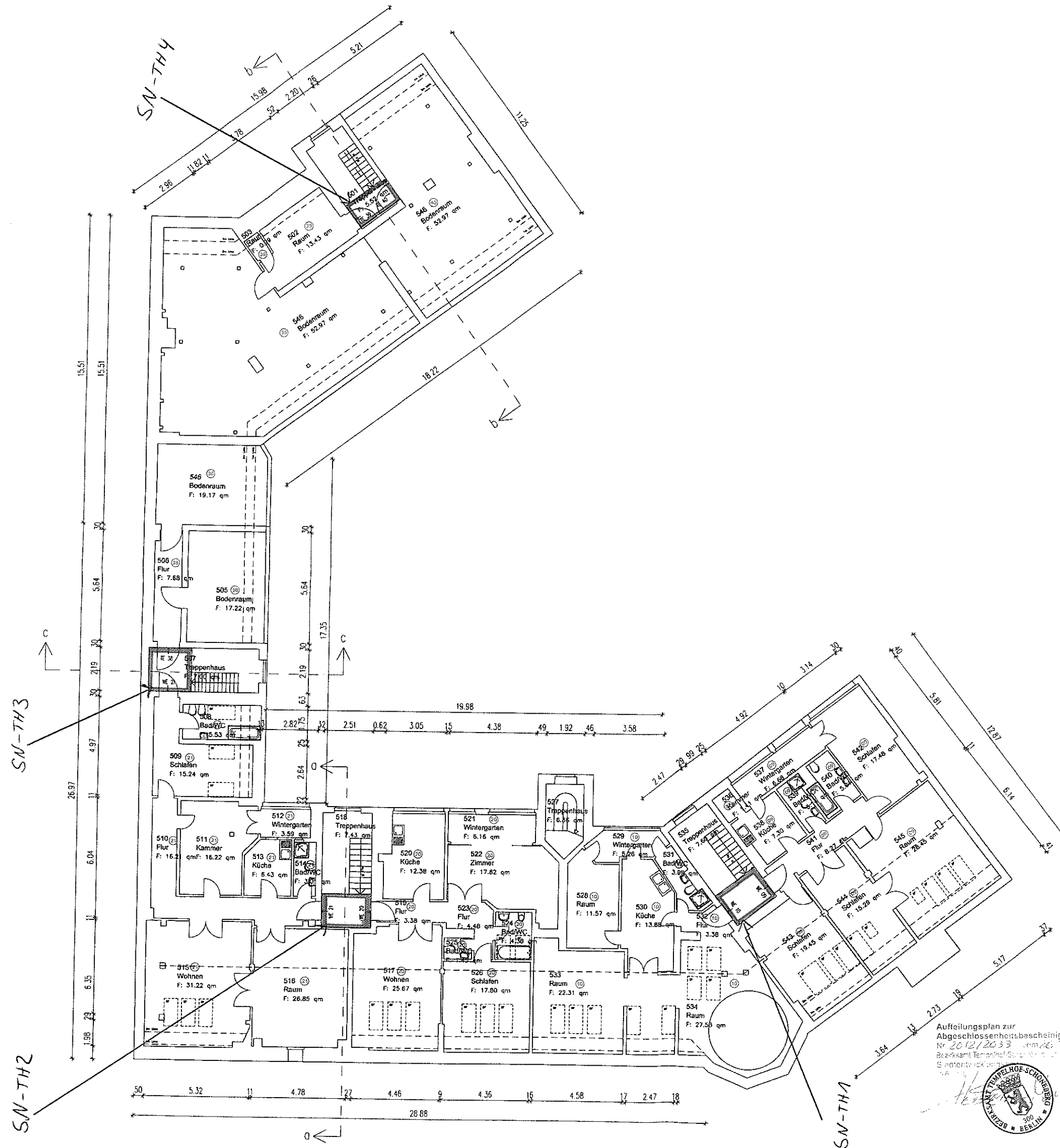
Flachdach
oberhalb des
Dachgeschosses

Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 201212633 vom 26.10.2018
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtbauamt



Lageplan	
Antrag auf Abgeschlossenheit	
Wohngebäude	
12119 Berlin, Südliche Stierstrasse 22 / Hauptstrasse 17	
Karte: 1:1000	
Datum: 2018	
Bearbeiter: CADKON	

Anlage 3.4



Flächen nach Wertänderung	Flächen nach Wertänderung	Flächen nach Wertänderung	Flächen nach Wertänderung
Nummer	Fläche	Nummer	Fläche
509	15.24 qm	510	16.21 qm
511	16.22 qm	512	3.59 qm
513	6.43 qm	514	3.17 qm
515	31.22 qm	516	26.85 qm
517	25.67 qm	518	17.80 qm
519	22.31 qm	520	12.38 qm
521	6.16 qm	522	17.82 qm
523	4.48 qm	524	4.30 qm
525	11.57 qm	526	13.88 qm
527	5.26 qm	528	7.68 qm
529	3.38 qm	530	13.88 qm
531	3.89 qm	532	3.38 qm
533	27.58 qm	534	15.28 qm
535	17.48 qm	536	28.25 qm
537	6.88 qm	538	7.30 qm
539	3.41 qm	540	17.48 qm
541	8.22 qm	542	28.25 qm
543	17.48 qm	544	28.25 qm
545	17.48 qm	546	19.17 qm
547	7.68 qm	548	52.97 qm
549	52.97 qm	550	13.43 qm
551	0.19 qm	552	5.57 qm
553	5.57 qm	554	5.57 qm
555	5.57 qm	556	5.57 qm
557	5.57 qm	558	5.57 qm
559	5.57 qm	560	5.57 qm
561	5.57 qm	562	5.57 qm
563	5.57 qm	564	5.57 qm
565	5.57 qm	566	5.57 qm
567	5.57 qm	568	5.57 qm
569	5.57 qm	570	5.57 qm
571	5.57 qm	572	5.57 qm
573	5.57 qm	574	5.57 qm
575	5.57 qm	576	5.57 qm
577	5.57 qm	578	5.57 qm
579	5.57 qm	580	5.57 qm
581	5.57 qm	582	5.57 qm
583	5.57 qm	584	5.57 qm
585	5.57 qm	586	5.57 qm
587	5.57 qm	588	5.57 qm
589	5.57 qm	590	5.57 qm
591	5.57 qm	592	5.57 qm
593	5.57 qm	594	5.57 qm
595	5.57 qm	596	5.57 qm
597	5.57 qm	598	5.57 qm
599	5.57 qm	600	5.57 qm

Aufteilungsplan zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Nr. 20/21/2033 vom 26.10.2010
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Statistikamt



m. Lauter

Dachgeschoss

Lageplan
 Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
 Wohngebäude
 17129 Berlin - Schöneberg
 Sierstrasse 77 / Hauptstrasse 77
 Dachgeschoss
 Maßstab 1:100
 Datum 11.07.2013
 Blatt 1 von 1
 CAD KON



V e r h a n d e l t

zu Berlin am 10. Januar 2013

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Alf Poetzsch-Heffter,
Knesebeckstraße 1,
10623 Berlin,

erschien

Frau **Nicole Lenke**,
geb. am 09.08.1989,
geschäftsansässig Knesebeckstraße 1, 10623 Berlin,
dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene erklärte vorab, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung aufgrund der am 20. November 2012, UR-Nr. 757/2012 des amtierenden Notars, in § 19 Abs. 3 erteilten unwiderrufenen Vollmacht für die

Zweite Saksa Immobilien GmbH, mit Sitz in Berlin,
Rankestraße 26, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Charlottenburg unter HRB 136705 B,
Wirtschaftsidentifikations-Nr. wird nachgereicht,

- nachfolgend „**teilender Eigentümer**“ genannt -.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund seiner Einsicht vom 14.11.2012 in das elektronisch geführte Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB, dass dort unter HRB 136705 B die Firma Zweite Saksa Immobilien GmbH, Berlin eingetragen ist.

Die Erschienene bat um die Beurkundung eines

1. Nachtrages zur Teilungserklärung

und erklärte:

I. Präambel

Mit Urkunde vom 20. November 2012, UR-Nr. 757/2012 des amtierenden Notars ("**Teilungserklärung**"), hat der teilende Eigentümer den im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Schöneberg, **Blatt 16920**, verzeichneten Grundbesitz, Gemarkung Schöneberg, Flur 46, Flurstücke 154, 155, Hofraum (Vorgarten) Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77 bzw. bebauter Hofraum Stierstraße 22 Ecke Hauptstraße 77, gemäß § 8 WEG aufgeteilt.

Mit dieser Nachtragsurkunde soll die Teilungserklärung in einzelnen Bestimmungen geändert bzw. ergänzt werden.

II. Änderung bzw. Ergänzung der Teilungserklärung

1. Der § 1 Abs. 2 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

"2. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit derzeit einunddreißig Wohneinheiten („WE 3 bis WE 10, WE 14 bis WE 21 und WE 23 bis WE 37“) und neun nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten („TE 1 und TE 2, TE 11 bis TE 13, TE 22 sowie TE 38 bis TE 40“) bebaut."
2. Die Tabelle und der anschließende Text in § 2 Abs. 1 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

Adresse	Art	Nr.	Etage	Lage	MEA (10.000stel)
Stierstr. 22	Teileigentum	1	VH Erdgeschoss	links	120
Stierstr. 22	Teileigentum	2	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	rechts	310
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	3	VH 1. Obergeschoss	links	338
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	4	VH 1. Obergeschoss	rechts	305

Stierstr. 22	Wohnungseigentum	5	VH 2. Obergeschoss	links	359
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	6	VH 2. Obergeschoss	rechts	305
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	7	VH 3. Obergeschoss	links	356
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	8	VH 3. Obergeschoss	rechts	311
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	9	VH Dachgeschoss	links	333
Stierstr. 22	Wohnungseigentum	10	VH Dachgeschoss	rechts	230
Hauptstr. 77	Teileigentum	11	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	links	414
Hauptstr. 77	Teileigentum	12	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	rechts	168
Hauptstr. 77	Teileigentum	13	VH Erdgeschoss und Kellergeschoss	Mitte	199
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	14	VH 1. Obergeschoss	links	370
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	15	VH 1. Obergeschoss	rechts	373
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	16	VH 2. Obergeschoss	links	367
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	17	VH 2. Obergeschoss	rechts	373
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	18	VH 3. Obergeschoss	rechts	366
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	19	VH 3. Obergeschoss	links	363
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	20	VH Dachgeschoss	links	290
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	21	VH Dachgeschoss	rechts	377
Hauptstr. 77	Teileigentum	22	QG Erdgeschoss	links	346
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	23	SFL 1. Obergeschoss	rechts	158
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	24	SFL 2. Obergeschoss	rechts	158
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	25	SFL 3. Obergeschoss	rechts	181
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	26	QG Hochparterre	rechts	144
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	27	QG Hochparterre (vorn)	links	187
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	28	QG Hochparterre (hinten)	links	138
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	29	QG 1. Obergeschoss	links	167
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	30	QG 1. Obergeschoss	Mitte	187
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	31	QG 1. Obergeschoss	rechts	123
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	32	QG 2. Obergeschoss	links	171
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	33	QG 2. Obergeschoss	Mitte	198
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	34	QG 2. Obergeschoss	rechts	125
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	35	QG 3. Obergeschoss	links	172
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	36	QG 3. Obergeschoss	Mitte	198
Hauptstr. 77	Wohnungseigentum	37	QG 3. Obergeschoss	rechts	128
Hauptstr. 77	Teileigentum	38	SFL Dachgeschoss	rechts	135
Hauptstr. 77	Teileigentum	39	QG Dachgeschoss	rechts	294
Hauptstr. 77	Teileigentum	40	QG Dachgeschoss	links	163

Die Angabe links/Mitte/rechts ist jeweils vom Treppenhaus aus gesehen. Eine Ausnahme gilt in Bezug auf die TE 11 bis TE 13, bei denen diese Angabe von der Hauptstraße aus gesehen erfolgt ist, sowie die TE 22, bei der diese Angabe vom Innenhof aus gesehen erfolgt ist. Für die WE 27 und WE 28 ist der Zusatz "vorn/hinten" jeweils vom Innenhof (Hof I) aus gesehen erfolgt. Die Kellerräume gehören, soweit sie in den Aufteilungsplänen mit einer roten Nummer versehen sind, zu der entsprechenden Sondereigentumseinheit. Im Übrigen handelt es sich bei den Kellerräumen nicht um Sondereigentum.

3. Der § 2 Abs. 2 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:

"2. Die nicht mit einer roten Nummer bezeichneten Räume und Gebäudeteile (z. B. Treppenhaus, Durchgang, Kellerräume) stehen im Gemeinschaftseigentum."

4. Der § 2 Abs. 3 der Teilungserklärung wird wie folgt neu gefasst:
- "3. Die in dem Aufteilungsplan mit den Nummern 3 bis 10, 14 bis 21 und 23 bis 37 bezeichneten Raumeinheiten sind Wohnungseigentumseinheiten und die mit den Nummern 1, 2, 11 bis 13, 22 sowie 38 bis 40 bezeichneten Raumeinheiten sind Teileigentumseinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes."
5. Der Plan 2 (Erdgeschoss) und der Plan 6 (Dachgeschoss) des Aufteilungsplans der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 26.10.2012 (Bescheinigung Nr. 2012/2033 mit dem Geschäftszeichen 240-2012-2033-BWA 15) wurden von dem ausstellenden Bezirksamt korrigiert. Diese korrigierten Pläne ersetzen insoweit die der Teilungserklärung beigelegten Pläne. Der korrigierte Plan 2 und der korrigierte Plan 6 des Aufteilungsplans sind dieser Niederschrift als Anlage 2 in beglaubigter Abschrift beigelegt. Auf die Anlage 2 wird verwiesen. Sie wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt.
- In diesem Zusammenhang ist klarstellend zu erwähnen, dass in Bezug auf die TE 12 und TE 13 der Zugang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss durch bestehende Luken im Bodenbereich sichergestellt ist.
6. Die Erschienenen verweist auf die ihr zur Durchsicht vorgelegten, von ihr genehmigten und dieser Urkunde als Anlage 3.3 und 3.4 beigelegten Pläne bezüglich zu bestellender Sondernutzungsrechte. Diese Pläne ersetzen insoweit die der Teilungserklärung beigelegten Anlagen 3.3 und 3.4.

In diesem Zusammenhang ist klarstellend zu erwähnen, dass die Anlage 3.3 sich auf das vorhandene Flachdach oberhalb des Dachgeschosses und die Anlage 3.4 sich auf das Dachgeschoss bezieht.

III. Sonstiges

Alle weiteren Bestimmungen in der vorgenannten Teilungserklärung vom 20. November 2012, UR-Nr. 757/2012 des amtierenden Notars, bleiben unverändert.

Eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erhalten der teilende Eigentümer und das Grundbuchamt.

Die vorstehende Niederschrift der Verhandlung wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und sodann von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. N. Lenke
gez. Alf Poetzsch-Heffter, Notar

L. S.

Schreibfehlerberichtigung zur

**Urkunde Nummer 11/2013
vom 10. Januar 2013**

des Notars Alf Poetzsch-Heffter
mit dem Amtssitz in Berlin

In der genannten Urkunde wurde unter Ziffer II. (Änderung bzw. Ergänzung der Teilungserklärung) versäumt, einen weiteren Unterabschnitt mit der Ziffer 7. aufzunehmen, mit dem die Änderung der Sondereigentumseinheit Nr. 22 von Wohnungseigentum in Teileigentum auch in Bezug auf die Zuordnung der Sondernutzungsrechte klargestellt wird.

Richtig muss es daher unter II. 7. lauten:

„7. Der § 5 Abs. 2 der Teilungserklärung wird wie folgt geändert:

„2. Der teilende Eigentümer weist die Sondernutzungsrechte den Sondereigentumseinheiten wie folgt zu:

Sondernutzungsrecht

Sondereigentumseinheit

SN-G1

Teileigentum Nr. 22

[...]

[...]

SN-G3

Teileigentum Nr. 22

[...]

[...]

Die Eintragung [...] **bewilligt und beantragt.**“

Es handelt sich hierbei um offensichtliche Schreibfehler, die ich hiermit gemäß § 44a Abs. 2 BeurkG berichtige. Die Offensichtlichkeit des Schreibfehlers ergibt sich daraus, dass mit der genannten Urkunde Nr. 11/2013 vom 10. Januar 2013 die Sondereigentumseinheit Nr. 22 **einheitlich bezüglich sämtlicher Textstellen der Teilungserklärung** von Wohnungseigentum in Teileigentum geändert werden sollte.

Berlin, 28. Januar 2013


Alf Poetzsch-Heffter
Notar

