Beglaubigte Fotokopie

Urkundenrolle Nr. 18/2000 xxxxxx

- durchgehend einseitig beschrieben -

Verhandelt

zu Berlin am 11.2.2000

Vor dem unterzeichneten Notar

Wolf-Dieter Lewerenz
Georg-Wilhelm-Str. 3
10711 Berlin

erschien en heute :

siehe Folgeseite

1) Herr Horst Nymphius, geb. am 6.11.1939, wohnhaft Ostpreußendamm 48, 12207 Berlin
2) Herr Dr. Norbert Nymphius, geb. am 16.3.1933, wohnhaft Robert-Koch-Straße 22,, 80538 München
3) Herr Kurt Levy, geb. am 30.12.1951, wohnhaft Kurfürstendamm 186, 10707 Berlin
4) Frau Anna Maria Leonzi Fahlbusch, geb. Leonzi, geb. am 28.10.1963,
5) Herr Matthias Fahlbusch, geb. am 4.12.1960, zu 4) u. 5) wohnhaft Danckelmannstraße 52, 14059 Berlin
- die Erschienenen zu 2),3) und 5) ausgewiesen durch gültiges Personaldokument, die Erschienenen zu 1) und 4) persönlich bekannt -

Auf Befragen erklärten die Beteiligten im Hinblick auf § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, daß der amtierende Notar mit dem sich aus dem nachfolgenden Text ergebenen Sachverhalt außerhalb seiner notariellen Tätigkeit weder befaßt war noch ist.

Der Erschienene zu 1) erklärte vorab:

Ich gebe meine nachstehenden Erklärungen sowohl im eigenen Namen als auch als vollmachtloser Vertreter für

a) Frau Carola Ursula Ruff, geb. Böhnke, geb. am 25.8.1947, wohnhaft Dorfstraße 20, 04936 Proßmarke
b) Herrn Volker Wenk, geb. am 23.11.1938, wohnhaft Dessauer Straße 21-27, 12249 Berlin

ab.

Dies vorausgeschickt, baten die Erschienenen um folgende Beurkundung:

I. Vorbemerkungen

Wir sind Miteigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöneberg von Schöneberg, Band 147, Blatt 4594 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Schöneberg, Flur 16 , Flurstück 43 zu folgenden Miteigentumsanteilen:

a) der Erschienene zu 1) zu 29.2330/100-stel
b) der Erschienene zu 2) zu 29.2330/100-stel
c) der Erschienene zu 3) zu 19.4110/100-stel
d) die Erschienene zu 4) zu 10.2880/100-stel
e) der Erschienene zu 5) zu 10.2880/100-stel
f) die vom Erschienenen zu 1) Vertretenen zu je 0.7735/100-stel

Der uns gehörende Grundbesitz soll nunmehr in Wohnungseigentum aufgeteilt werden, wobei weiterhin die Eigentumsverhältnisse an den einzelnen Wohnungen festgelegt werden sollen.

II. Aufteilung in Wohnungseigentum

Wir teilen hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück befindlichen Gebäude verbunden wird.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit den Aufteilungsplänen, die mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Schöneberg von Berlin vom 27. Dezember 1999 vorliegen. Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG.

Wir verweisen insoweit auf die vom Bezirksamt Schöneberg von Berlin als Baubehörde unter der Nr. 804/99 mit Unterschrift und Stempel versehene Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG, die in Abschrift als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird. Die zu der Abgeschlossenheitsbescheinigung gehörenden elf Aufteilungspläne, welche ebenfalls mit Unterschrift und Stempel der Baubehörde versehen sind und aus denen die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist, wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Auf eine Beifügung verzichten sie.

Im einzelnen wird verbunden:

1. Der Miteigentumsanteil von 326,53/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, gelegen im Erdgeschoß des Hauses.

2. Der Miteigentumsanteil von 354,64/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, gelegen im Erdgeschoß des Hauses.

3. Der Miteigentumsanteil von 127,56/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im Erdgeschoß des Hauses.

4. Der Miteigentumsanteil von 282,30/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichneten Wohnräumen nebst Terrasse, gelegen im Erdgeschoß des Hauses.

5. Der Miteigentumsanteil von 292,89/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichneten Wohnräumen nebst Terrasse, gelegen im Erdgeschoß des Hauses.

6. Der Miteigentumsanteil von 92,39/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 06 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im Erdgeschoß des Hauses.

7. Der Miteigentumsanteil von 447,36/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 1. Obergeschoss des Hauses.

8. Der Miteigentumsanteil von 429,07/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 1. Obergeschoss des Hauses.

9. Der Miteigentumsanteil von 134,31/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 09 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 1. Obergeschoss des Hauses.

10. Der Miteigentumsanteil von 244,28/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 1. Obergeschoss des Hauses.

11. Der Miteigentumsanteil von 309,75/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnräumen nebst zwei Balkonen, gelegen im 1. Obergeschoss des Hauses.

12. Der Miteigentumsanteil von 134,13/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 1. Obergeschoss des Hauses.

13. Der Miteigentumsanteil von 455,54/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 2. Obergeschoss des Hauses.

14. Der Miteigentumsanteil von 360,01/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 2. Obergeschoss des Hauses.

15. Der Miteigentumsanteil von 97,45/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 2. Obergeschoss des Hauses.

16. Der Miteigentumsanteil von 380,84/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 2. Obergeschoss des Hauses.

17. Der Miteigentumsanteil von 136,96/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 2. Obergeschoss des Hauses.

18. Der Miteigentumsanteil von 310,91/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 2. Obergeschoss des Hauses.

19. Der Miteigentumsanteil von 367,15/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

20. Der Miteigentumsanteil von 367,91/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

21. Der Miteigentumsanteil von 100,52/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

22. Der Miteigentumsanteil von 391,18/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

23. Der Miteigentumsanteil von 137,71/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

24. Der Miteigentumsanteil von 320,25/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

25. Der Miteigentumsanteil von 98,45/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 3. Obergeschoss des Hauses.

26. Der Miteigentumsanteil von 269,31/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

27. Der Miteigentumsanteil von 461,16/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

28. Der Miteigentumsanteil von 138,76/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

29. Der Miteigentumsanteil von 252,12/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnräumen nebst Balkon, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

30. Der Miteigentumsanteil von 315,91/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnräumen nebst zwei Balkonen, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

31. Der Miteigentumsanteil von 136,20/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

32. Der Miteigentumsanteil von 190,91/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohnräumen, gelegen im 4. Obergeschoss des Hauses.

33. Der Miteigentumsanteil von 400,43/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnräumen nebst Terrasse, gelegen im Dachgeschoss des Hauses.

34. Der Miteigentumsanteil von 394,81/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnräumen nebst Terrasse, gelegen im Dachgeschoss des Hauses.

35. Der Miteigentumsanteil von 372,27/10.000,00-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnräumen nebst Terrasse und Balkon, gelegen im Dachgeschoss des Hauses.

36. Der Miteigentumsanteil von 368,03/10.000-stel an dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Wohnräumen nebst Terrasse und Balkon, gelegen im Dachgeschoss des Hauses.

III.
Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, gemeinschaftliches Eigentum.

Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

1. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die unter Abschnitt II dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes und der zugehörigen Gebäudeteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

1.1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
1.2. nichttragende Zwischenwände,
1.3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
1.4. Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume,
1.5. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
1.6. die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
1.7. die Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Klingel, Rundfunk, Fernsehen und sonstige Anlagen von der Hauptleitung an,
1.8. die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinsame Falleitung,
1.9. bei Balkonen und Terrassen der durch die Balkon-/Terrassenumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück und diejenigen Teile des Gebäudes und die Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind und die für deren Bestand oder

Sicherheit erforderlich sind oder deren äußere Gestaltung bestimmen. Ebenso sind Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum befindlichen Räume befinden.

Das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage und sonstige gemeinschaftliche Gelder, sind gemeinschaftliches Eigentum.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören u.a.:

2.1. die Grundstücks-, Erschliessungs- und Aussenanlagen,
2.2. die Fundamente, Aussen- und Tragmauern,
2.3. die Decken und das Dach,
2.4. das Treppenhaus einschliesslich der Wohnungseingangstüren,
2.5. die Liftanlagen für Vorder- und Hinterhaus,
2.6. die Wohnungstrennwände,
2.7. die Aussentüren,- fenster und -rolläden,
2.8. der Aussenputz und die Fassadenverkleidung,
2.9. die Kamine,
2.10. der Keller (soweit keine Sonderregelungen, z.B. Sondernutzungsrechte, bestehen),
2.11. Waschküche, Trockenraum (soweit vorhanden), Zählerraum, Heizungsraum und sonstige Räume, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen,
2.12. Hauptleitungen der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingel-, Rundfunk-,Fernseh- und sonstigen Anlagen jeder Art,
2.13. Sachen und Rechte, die der Gemeinschaft gehören.

3. Die Wohnungseigentümer können einzelnen oder mehreren Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum auf Dauer oder auf Zeit einräumen.

IV. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Bestimmungen der §§ 10-29 WEG, soweit im nachfolgenden nichts anderes festgelegt worden ist.

1. Rechte des Wohnungseigentümers

1.1. Die dem Wohnungseigentümer nach § 13 WEG zustehenden Rechte sind unter Einhaltung dieser Gemeinschaftsordnung so auszuüben, dass weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem gemeinschaftlichen Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

1.2. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Grundstücksteile sind pfleglich zu behandeln.

Im Einzelnen ist für den Gebrauch der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung maßgebend.

1.3. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Ausübung eines Berufs oder eines Gewerbes in der Wohnung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die gewerbliche Nutzung der unter Abschnitt I genannten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume Nr. 01 und 02, sofern die behördlichen Erfordernisse dafür vorliegen. Gleiches gilt für die Räume Nr. 03-08, sofern hier eine gewerbliche Nutzung zukünftig behördlich gestattet werden sollte.

Der Verwalter darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern und kann sie von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Ein wichtiger Grund ist z.B. dann gegeben, wenn die beabsichtigte Berufs- oder Gewerbeausübung in Konkurrenz zu einem bereits im Gebäude ausgeübten Beruf oder Gewerbe treten würde.

1.4. Die Anbringung von Werbehinweisen am Gebäude, im Hausflur, im Treppenhaus oder an Briefkästen bedarf im Interesse einer einheitlichen Gesamtnote insofern der Zustimmung des Verwalters.

1.5. Der Verwalter kann die nach 1.3. oder 1.4. erforderliche Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen wesentlich ändern oder an die Zustimmung gebundene Auflagen nicht eingehalten werden.

Erteilt der Verwalter die nach 1.3. oder 1.4. erforderliche Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann der betroffene Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss der übrigen Wohnungseigentümer herbeiführen.

1.6. Änderungen der äußeren Gestaltung und der Farbe des Gebäudes sowie der Balkone und der Lifte bedürfen eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer. Das Anbringen von Markisen, Balkonverkleidungen etc. darf nur einheitlich und anderenfalls nur mit Zustimmung des Verwalters erfolgen.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums, insbesondere Um- und Einbauten, bedürfen, soweit dadurch das gemeinschafltiche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers betroffen wird, der vorherigen Zustimmung des Verwalters. Im übrigen besteht bei Veränderungen im Sondereigentum vor Ausübung Anzeigepflicht an den Verwalter. Das gilt entsprechend für Räume und Gebäudeteile, an denen ein Sondernutzungsrecht am Miteigentum eingeräumt worden ist.

Erteilt der Verwalter seine Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der betroffene Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der übrigen Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung oder auf schriftlichem Wege herbeiführen.

2. Pflichten des Wohnungseigentümers

2.1. Die dem Wohnungseigentümer nach § 14 WEG und dieser Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten sind mit der der Gemeinschaft geschuldeten Sorgfalt zu erfüllen.

2.2. Der Wohnungseigentümer ist zum Schadensersatz verpflichtet, wenn das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers durch ihn oder eine Person verletzt wird:

2.2.1. die seinem Haushalt oder seinem Geschäftsbereich angehört (einschliesslich Besucher oder Handwerker) oder

2.2.2. der er die Benutzung seines Wohnungseigentums oder eines Sondernutzungsrechts an Räumen oder Gebäudeteilen entgeltlich oder unentgeltlich überlässt (Z.B. Mieter, die zu 2.2.1. genannten Personen).

Mehrere beteiligte Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.

Ist streitig, ob der Schaden die Folge eines vom Wohnungseigentümer zu vertretenden Umstandes ist, so trifft den Wohnungseigentümer die Beweislast.

2.3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen und sie bei Gefahr im Verzug zu beheben, falls die anderweitige Behebung keinen Aufschub duldet. Dabei entstehende Kosten und Auslagen sind ihm von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu ersetzen.

2.4. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, dass die unter 2.2. genannten Personen die Hausordnung und andere für die Gemeinschaft verbindliche Bestimmungen einhalten.

2.5. Der Wohnungseigentümer kann die Teilnahme an einer Gemeinschaftsantenne, einem Fernseh- oder Kabelanschluss oder einem sonstigen Zugang zu privat oder öffentlich angebotenen Medien nicht verweigern, wenn die Wohnungseigentümer einen solchen Anschluss mehrheitlich beschlossen haben.

2.6. Steht ein Wohnungseigentum einer Personenmehrheit zu, so ist diese verpflichtet, unverzüglich einen mit Vollmacht ausgestatteten Vertreter zu bestellen und diesen dem Verwalter schriftlich zu benenennen. Der Bevollmächtigte muss berechtigt sein, alle das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Angelegenheiten zu erledigen.

3. Veräußerung und Vermietung des Wohnungseigentums

3.1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Einer Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters bedarf es insofern nicht. Das gilt entsprechend für Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum.

Der Wohnungseigentümer hat im Falle der teilweisen oder gänzlichen Veräußerung des Wohnungseigentums den Erwerber dazu zu verpflichten,

- die geltende Gemeinschaftsordnung
- den geltenden Verwaltervertrag
- die von den Wohnungseigentümern getroffenen Beschlüsse
- die vor dem Inkrafttreten dieser Gemeinschaftsordnung von den ursprünglichen Eigentümern gefassten, das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Beschlüsse, soweit sie noch nicht erledigt sind, für:
  - Sanierung von Fassade und Balkonen
  - Einbau einer Zentralheizungsanlage (Gas) und Kaminsanierung
  - Einbau/Ausbau der Versorgungseinrichtungen (Hauptstränge bis in die Wohnungen)
  - jeweils eine Aufzugsanlage für Vorder- und Hinterhaus
  - Hofbegrünung
  - Wärmeisolierung der Südfassade (Garagenseite)

anzuerkennen und mitzutragen.

Der veräußernde Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern gegenüber für die Einhaltung dieser Verpflichtung auch über den Zeitpunkt der Veräußerung hinaus.

Die Veräußerung ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

3.2. Der Veräußerer von Wohnungseigentum kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird. Im Verhältnis zu den übrigen Miteigentümern gehen vom Veräußerer geleistete und im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht verbrauchte Zahlungen und Rücklagen auf den Rechtsnachfolger über. Die Auseinandersetzung und Abrechnung ist ausschließlich Sache der Vertragspartner. Der Veräußerer hat jedoch das Recht, vom Verwalter eine Aufstellung über seine zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht verbrauchten Zahlungen und Rücklagen zu verlangen.

3.3. Zur Vermietung oder Gebrauchsüberlassung des Wohnungseigentums einschliesslich von Sondernutzungsrechten ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich. Die Vermietung oder Gebrauchsüberlassung darf jedoch nur erfolgen, wenn der berechtigte Dritte die geltende Hausordnung anerkennt.

3.4. Verletzt ein Mieter, eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder jemand, dem der Mieter den Gebrauch der Räume überlassen oder erlaubt hat, trotz Abmahnung erheblich den Hausfrieden oder macht sich eine solche Person einer erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers, eines Hausbewohners oder des Verwalters schuldig, so kann der Verwalter mit Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer den betreffenden Wohnungseigentümer dazu verpflichten, den Mieter zum nächstzulässigen Zeitpunkt zu kündigen und erforderlichenfalls Räumungsklage zu erheben.

3.5. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für von diesen verursachte Schäden haftet der Wohnungseigentümer neben dem verursachenden Dritten als Gesamtschuldner.

4. Instandhaltung

4.1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

4.2. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster sowie des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für Balkonuntersichten und Balkongeländer. Sie ist vom Verwalter im Rahmen des geltenden Wirtschaftsplanes und der dazu getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.

4.3. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn diese zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Wohnungseigentümer.

Der Wohnungseigentümer hat für den regelmäßigen und fachgerechten Anstrich der Innenseite der zu seiner Wohnung gehörenden Fenster und Türen zu sorgen. Gleiches gilt für die zum Sondereigentum gehörenden Teile des Balkons.

4.4. Der in den Wirtschaftsplan aufzunehmende, zusätzlich zum Wohnungsgeld zu entrichtende Betrag für die Instandsetzungsrücklage muss gewährleisten, dass auch im Laufe der Zeit zu erwartende grössere Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung gedeckt werden können. Mangels anderer Vereinbarung der Wohnungseigentümer beträgt diese für jede Wohnungseinheit nach dem WEG mindestens DM 4,-- pro 1/1000-Miteigentumsanteil und Jahr.

4.5. Über die Vornahme grösserer Instandsetzungsmaßnahmen und die Aufbringung der hierfür notwendigen Mittel beschliessen die Wohnungseigentümer gesondert, ebenso, auf Vorschlag des Verwalters, über die Art und Weise der Durchführung solcher Maßnahmen.

4.6. Zur Abwehr plötzlich eintretender Schäden oder Gefahren ist der Verwalter zu selbständigem Handeln im Interesse der Gemeinschaft berechtigt.

4.7. Für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum sind folgende Versicherungen abzuschliessen und beizubehalten:

4.7.1. eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer aus der gesetzlichen Haftpflicht in angemessener Höhe und jeweils zum Neuwert, ggfl. durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe des Wiederherstellungswertes,
4.7.2. eine Gebäudefeuerversicherung,
4.7.3. eine Leitungswasser- und Abwasserschadensversicherung,
4.7.4. eine Sturm- und Frostschadensversicherung.

Der Verwalter kann nach seinem pflichtgemäßen Ermessen auch weitere Versicherungen abschliessen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften und - nach Diskussion in der Eigentümerversammlung - der Abschluss der Versicherungsverträge obliegt dem Verwalter.

4.8. Der Wohnungseigentümer wird dem Verwalter den Zugang zu seiner Wohnung aus wichtigem Grund nach Absprache über den Zeitpunkt ermöglichen. Ein wichtiger Grund ist gegeben, wenn Vorbereitung oder Durchführung von Instandsetzungsarbeiten oder sonst von der Gemeinschaft beschlossene Maßnahmen dies erfordern.

5. Entziehung des Wohnungseigentums

In Ergänzung zu § 18 WEG wird bestimmt:

5.1. Die Voraussetzung zur Entziehung des Wohnungseigentums liegt auch dann vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zu Lasten- und Kostentragung länger als vier Monate in Verzug ist.

5.2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Nutzungsberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

5.3. Der Entziehungsanspruch kann nur innerhalb eines Jahres nach Vorliegen der Entziehungsvoraussetzungen geltend gemacht werden.

6. Verwaltung

6.1. Der Verwalter wird von der Eigentümerversammlung bestellt. Diese beschliesst auch über den Inhalt des Verwaltervertrages. Die Bestellungsfrist beträgt drei Jahre.

Für die Bestellung sowie für die Festlegung einer anderen Frist des Verwaltervertrages als drei Jahre ist die Mehrheit der Stimmen aller Miteigentumsanteile erforderlich.

Die wiederholte Bestellung des Verwalters ist zulässig. Sie bedarf eines gesonderten Beschlusses der Eigentümerversammlung und kann frühestens ein Jahr vor Ablauf des geltenden Verwaltervertrages gefasst werden.

6.2. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Abberufung des Verwalters bedarf der Mehrheit der Stimmen aller Miteigentumsanteile. Die Abberufung des Verwalters mit einfacher Stimmenmehrheit aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

6.3. Im Falle der Beendigung des Verwaltervertrages hat die Eigentümerversammlung spätestens innerhalb von vier Wochen vom Tage der Beendigung an einen neuen Verwalter zu bestellen.

Ist der Verwalter offensichtlich oder erweislich zur Ausübung seines Amtes auf Dauer außer Stande, so ist spätestens innerhalb von drei Wochen nach Feststellung oder Erweis ein neuer Verwalter zu bestellen.

6.4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und aus dieser Gemeinschaftsordnung. Zur Erfüllung seiner Aufgaben im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung hat der Verwalter folgende Rechte:

6.4.1. Abschluß von Verträgen und sonstigen Rechtsgeschäften,
6.4.2. Einziehung der von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Beiträge und im Falle der Säumnis deren gerichtliche Geltendmachung,
6.4.3. Einstellung und Entlassung eines Hausmeisters oder entsprechende Bestellung und Abbestellung einer Servicefirma,
6.4.4. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Wohnungseigentümern ggfl. bis zur gerichtlichen Entscheidung gem. § 43 WEG die Entscheidung über die Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteile,
6.4.5. Herbeiführung eines Beschlusses nach § 18 WEG, soweit erforderlich,

6.4.6. Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Wohnungseigentümer in allen die laufende Verwaltung betreffenden Angelegenheiten, insbesondere bei der Geltendmachung von Mängeln am Gebäude oder Grundstücksteilen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Sofern ein Verwaltungsbeirat besteht, darf der Verwalter diese Rechte im Innenverhältnis nur in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ausüben.

Für seine Aufgaben nach dieser Ziffer 6.4.6. ist der Verwalter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

6.5. Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf Ersatz seiner Auslagen. Die Wohnungseigentümer haften hierfür als Gesamtschuldner.

Betreffen die Tätigkeit oder die Auslagen nur einzelne Wohnungseigentümer, richtet sich der Anspruch des Verwalters nur gegen diese als Gesamtschuldner.

6.6. Der Verwalter hat treuhänderisch verwaltete Gelder der Gemeinschaft auf einem Verwaltungssonderkonto zu verwahren. Die Instandhaltungsrücklage ist von den übrigen Geldern getrennt zu verwalten und zu verwahren.

6.7. Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung von beglaubigten oder unbeglaubigten Vollmachtsurkunden im allgemeinen oder in Einzelfällen und/oder von Genehmigungserklärungen verlangen.

6.8. Der Verwalter ist gehalten, seine Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachwalters zu erfüllen. Er darf die ihm zustehenden Befugnisse nur im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer ausüben.

Der Verwalter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

7. Verwaltungsbeirat

7.1. Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat bestellen. Dieser besteht aus drei Mitgliedern. Für seine Tätigkeit gelten die Regeln dieser Gemeinschaftsordnung, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie die gesetzlichen Bestimmungen.

7.2. Die Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirats ist ehrenamtlich. Sie haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen.

7.3. Der Verwaltungsbeirat kann sich eine Satzung geben. Diese bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung.

7.4. Der Verwaltungsbeirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, falls nicht die Eigentümerversammlung den Vorsitzenden bestimmt.

8. Eigentümerversammlung

8.1. Angelegenheiten, über die nach WEG oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer (Eigentümversammlung) geregelt.

8.2. Der Verwalter hat die Eigentümerversammlung in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Er bestimmt Zeit und Ort der Versammlung.

Die Einberufungsfrist soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.

Das Verlangen nach Einberufung einer Eigentümerversammlung kann auch von den Wohnungseigentümern gestellt werden, wenn sie zusammen mindestens ein Drittel der Miteigentumsanteile vertreten.

8.3. Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen und die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, falls die Versammlung nicht ein anderes beschliesst.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung und bei der Beschlussfassung nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Die Anwesenheit Dritter ist unzulässig, es sei denn, dies ist zur sachgerechten Information und Aufklärung der Wohnungseigentümer oder für die Zwecke der ordnungsgemäßen Verwaltung durch den Verwalter erforderlich (Beispiel: Anwesenheit eines Architekten zur Durchsprache von Bauplanungen).

8.4. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bemisst sich nach der im Grundbuch eingetragenen Grösse ihrer Miteigentumsanteile in 1/10.000,00-stel Dies gilt für Abstimmungen ausserhalb der Eigentümerversammlung entsprechend.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben.

8.5. Soweit das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung keine höhere Stimmenmehrheit vorschreibt, werden alle Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Die Einräumung von Sondernutzungsrechten am Miteigentm an einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer bedarf der Zustimmung aller anwesenden Wohnungseigentümer.

8.6. Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse und die wesentlichen Ereignisse ist eine Niederschrift aufzunehmen und vom Verwalter und mindestens zwei Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

8.7. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären. Der Beschlussentwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zu übermitteln unter Setzung einer angemessenen Frist für die Zusendung der Antwort an den Verwalter. Die Frist soll vierzehn Tage betragen und darf eine Woche nicht unterschreiten. Unverzüglich nach Ablauf der Frist teilt der Verwalter den Wohnungseigentümern das Ergebnis schriftlich mit.

9. Verteilung von Lasten und Kosten

9.1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die tatsächlich entstehenden Aufwendungen zu tragen.

Die Verteilung unter die Wohnungseigentümer richtet sich - soweit nichts anderes bestimmt ist - nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile jeweils in 1/10.000,00-stel.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die hiernach auf ihn entfallenden Aufwendungen zu tragen, gleichgültig, ob er bestimmte Leistungen tatsächlich in Anspruch genommen hat oder nicht.

Sind mehrere Personen an einem Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

9.2. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere:

9.2.1. die auf das Eigentum entfallenden Steuern und sonstigen öffentlich rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht beim einzelnen Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,

9.2.2. die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere einer Gemeinschaftsantenne oder eines gemeinsamen Kabelanschlusses sowie die Kosten der Haus- und Gehwegreinigung,

9.2.3. die Kosten des Wasserverbrauchs für das Gemeinschaftseigentum,

9.2.4. die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung,

9.2.5. die Verwaltervergütung,

9.2.6. die Vergütung eines etwaigen Hausmeisters oder einer Service-Gesellschaft für vergleichbare Zwecke,
9.2.7. die Versicherungsprämien für die in Ziffer 4.7. genannten Versicherungen,
9.2.8. die Gemeinkosten,
9.2.9. die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage.

9.3. Der Verwalter kann für die Verteilung der Aufwendungen nach 9.2.2., 9.2.3., 9.2.4. und 9.2.5. Schlüssel aufstellen, die von der vorgesehenen Verteilung nach der Höhe der einzelnen Miteigentumsanteile abweichen, wenn sie nach seiner Auffassung zu einer gerechteren Verteilung der Kosten erforderlich sind, insbesondere, wenn für einzelne Wohnungseinheiten besonders hohe oder besonders niedrige oder gar keine Kosten anfallen.

Die Eigentümerversammlung kann solche abweichenden Verteilungen durch den Verwalter aufgreifen und mit der Mehrheit aller Stimmanteile abweichend regeln.

9.4. Die Kosten für Errichtung und Unterhalt sowie Reparatur der Liftanlagen werden in der Weise verteilt, dass diese auf die an die jeweilige Liftanlage angeschlossenen Wohnungen getrennt umgelegt werden. Dazu sind die Kosten für die Liftanlage für das Vorder- und Hinterhaus jeweils gesondert zu erfassen und aufzuteilen.

Die Kostenverteilung für jeden Lift erfolgt nach folgendem Umlageschlüssel für jedes Stockwerk wie folgt:

Erdgeschoss: 4%
1. Stock: 4%
2. Stock: 18%
3. Stock: 22%
4. Stock: 25%
Dachboden: 27%

Die Aufteilung innerhalb eines Stockwerks bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der an den jeweiligen Lift angeschlossenen Wohnungen zueinander.

9.5. Bei ganzer oder teilweiser gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung einer Wohnung hat der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen eine monatliche Sonderumlage für
- erhöhten Instandhaltungsaufwand am Treppenhaus und im Hausflur sowie
- zusätzlichen Reinigungsaufwand hierfür

zu erheben.

9.6. Verursacht ein Wohnungseigentümer oder ein von ihm Berechtigter i.S.d. Ziffer 3.4. insbesondere durch Nichtbeachtung dieser Gemeinschaftsordnung zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

9.7. Mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

10. Wirtschaftsplan und Abrechnung

10.1. Wirtschaftsjahr der Eigentümergemeinschaft ist das Kalenderjahr.

10.2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen und in der Eigentümerversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Die Vorlage soll frühestens zwei Monate vor Beginn des Wirtschaftsjahres und muss spätestens zwei Monate nach Beginn des Wirtschaftsjahres erfolgen.

Unverzüglich nach Ende eines Wirtschaftsjahres hat der Verwalter seine Abrechnung der Eigentümerversammlung vorzutragen und zu begründen.

Wirtschaftsplan und Abrechnung sind den Wohnungseigentümern rechtzeitig und mit einer solchen Frist vorweg zuzusenden, dass ausreichend Zeit zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung bleibt. Die Abrechnung muss für die einzelnen Wohnungseigentümer auch eine Abrechnung ihrer individuellen Zahlungen und sonstigen Beiträge enthalten.

Der Verwalter hat ein Recht darauf, dass die Eigentümerversammlung die ordnungsgemäße Abrechnung und Verwaltung feststellt und ihm Entlastung erteilt. Die Entlastung ist zu erteilen, wenn zwei von der Eigentümerversammlung bestimmte Wohnungseigentümer bei der Nachprüfung der Abrechnung deren Ordnungsgemäßheit festgestellt haben. Der Verwalter hat diesen Wohnungseigentümern für die Nachprüfung der Abrechnung die angemessene Zeit und Gelegenheit zu geben.

10.3. Nach Maßgabe des von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplanes hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich im voraus Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten zu zahlen (Hausgeld). Der Verwalter wird dazu ein Verwaltungssonderkonto einrichten.

10.4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht ausreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich unter Angabe der Gründe zur Zahlung höherer Beiträge auffordern.

Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen.

Zur Deckung eines dringenden, kurzfristig nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter auch die Instandhaltungsrücklage angreifen. Besteht ein Verwaltungsbeirat, so kann dies nur mit dessen Zustimmung erfolgen. Die Instandhaltungsrücklage ist jedoch unverzüglich nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichend waren, so hat der Verwalter Abschlusszahlungen einzufordern.

Überschüsse in der Abrechnung eines Wirtschaftsjahres sind auf die Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorzutragen.

10.5. Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Eigentümerversammlung Sonderumlagen beschliessen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden. Sie ist jedoch, falls ein Verwaltungsbeirat besteht, mit diesem vorweg abzustimmen und innerhalb von vier Wochen nach Einforderung von den Wohnungseigentümern zu genehmigen.

10.6. Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen. Bei laufendem Mehrverbrauch von Energie oder Wasser, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist der betreffende Wohnungseigentümer verpflichtet, auf eigene Kosten die notwendigen Zwischenzähler anbringen zu lassen.

11. Änderung der Gemeinschaftsordnung

Änderungen oder Ergänzungen dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit eines Beschlusses aller Wohnungseigentümer und der Eintragung in das Grundbuch.

V. Auflassung

Wir sind uns darüber einig, dass das jeweilige Eigentum an dem jeweils neu gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentum wie folgt übergehen soll:

1) an dem Teileigentum Nr. 01 auf die Erschienenen zu 1) und 2) je zur ideellen Hälfte;
2) an dem Teileigentum Nr. 02 auf die Erschienenen zu 1) und 2) je zur ideellen Hälfte;

3) an dem Wohnungseigentum Nr. 03 auf die Erschienenen zu 1) und 2) je zur ideellen Hälfte;
4) an dem Wohnungseigentum Nr. 04 auf die Erschienenen zu 1) und 2) je zur ideellen Hälfte;
5) an dem Wohnungseigentum Nr. 05 auf die Erschienenen zu 1) und 2) je zur ideellen Hälfte;
6) an dem Wohnungseigentum Nr. 06 auf die Erschienenen zu 1) und 2) je zur ideellen Hälfte;
7) an dem Wohnungseigentum Nr. 07 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
8) an dem Wohnungseigentum Nr. 08 auf die Erschienenen zu 1) und 4) je zur ideellen Hälfte;
9) an dem Wohnungseigentum Nr. 09 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
10) an dem Wohnungseigentum Nr. 10 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
11) an dem Wohnungseigentum Nr. 11 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
12) an dem Wohnungseigentum Nr. 12 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
13) an dem Wohnungseigentum Nr. 13 auf die Erschienene zu 4) als Alleineigentümerin;
14) an dem Wohnungseigentum Nr. 14 auf die Erschienenen zu 4) und 5) jeweils zur ideellen Hälfte;
15) an dem Wohnungseigentum Nr. 15 auf die Erschienenen zu 4) und 5) jeweils zur ideellen Hälfte;
16) an dem Wohnungseigentum Nr. 16 auf den Erschienenen zu 5) als Alleineigentümer;
17) an dem Wohnungseigentum Nr. 17 auf die Erschienenen zu 4) als Alleineigentümerin;
18) an dem Wohnungseigentum Nr. 18 auf den Erschienenen zu 5) als Alleineigentümer;
19) an dem Wohnungseigentum Nr. 19 auf den Erschienenen zu 3) als Alleineigentümer;
20) an dem Wohnungseigentum Nr. 20 auf den Erschienenen zu 3) als Alleineigentümer;
21) an dem Wohnungseigentum Nr. 21 auf den Erschienenen zu 3) als Alleineigentümer;
22) an dem Wohnungseigentum Nr. 22 auf den Erschienenen zu 3) als Alleineigentümer;
23) an dem Wohnungseigentum Nr. 23 auf die vom Erschienenen zu 1) Vertretenen je zur ideellen Hälfte;
24) an dem Wohnungseigentum Nr. 24 auf den Erschienenen zu 3) als Alleineigentümer;
25) an dem Wohnungseigentum Nr. 25 auf den Erschienenen zu 3) als Alleineigentümer;
26) an dem Wohnungseigentum Nr. 26 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
27) an dem Wohnungseigentum Nr. 27 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
28) an dem Wohnungseigentum Nr. 28 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
29) an dem Wohnungseigentum Nr. 29 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;

30) an dem Wohnungseigentum Nr. 30 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
31) an dem Wohnungseigentum Nr. 31 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
32) an dem Wohnungseigentum Nr. 32 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
33) an dem Wohnungseigentum Nr. 33 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
34) an dem Wohnungseigentum Nr. 34 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer;
35) an dem Wohnungseigentum Nr. 35 auf den Erschienenen zu 2) als Alleineigentümer;
36) an dem Wohnungseigentum Nr. 36 auf den Erschienenen zu 1) als Alleineigentümer.

Wir bewilligen und beantragen,

die jeweilige Eigentumsumschreibung bei Anlegung der neuen Grundbuchblätter im Grundbuch zu vollziehen.

VI. Weitere Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt,

die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Abschnitt II unter Berücksichtigung der Auflassungserklärungen in Abschnitt V dergestalt in das Grundbuch einzutragen, dass die Vereinbarungen nach den Abschnitten III und IV zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

VII. Vollmacht

Die Erschienenen bevollmächtigen die Mitarbeiterinnen des amtierenden Notars, die Notariatsfachangestellten Frau Dagmar Schodos und Frau Sabine Salz - jede für sich - , unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie unter Freistellung jedweder persönlicher Haftung dahingehend, alle im Zusammenhang mit der vorstehenden Teilung in Wohnungseigentum erforderlichen Erklärungen, die etwa zur Behebung von Beanstandungen durch das Grundbuchamt erforderlich sind, abzugeben. Diese Vollmacht umfaßt auch sonstige Änderungen oder Ergänzungen der vorstehenden Abschnitte II - VI einschliesslich etwa noch erforderlicher Auflassungserklärungen. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus und soll im Falle des Verlustes der Rechts- oder Geschäftsfähigkeit nicht erlöschen und auch für den jeweiligen Gesamtrechtsnachfolger bis zur Eintragung im Grundbuch gelten. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung. Die Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmacht sind dem Grundbuchamt in keinem Fall nachzuweisen. Es wird von einer etwaigen Prüfungspflicht befreit. Im Innenverhältnis der Vertragsteile gilt, daß von der Vollmacht nur nach vorherig erfolgter Rücksprache mit ihnen Gebrauch gemacht werden darf und nur vor dem amtierenden Notar sowie seinem amtlich bestellten Vertreter.

VIII Belehrungen

Der amtierende Notar wies darauf hin, dass er das Grundbuch am 3. Dezember 1999 eingesehen habe. Auf eine erneute Einsichtnahme wurde seitens der Erschienenen trotz Belehrung über die möglichen damit verbundenen Folgen verzichtet.

Der amtierende Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass die vorstehende Vereinbarung schwebend unwirksam ist bis zur Erteilung der Genehmigungen durch die vom Erschienenen zu 1) Vertretenen.

Der amtierende Notar wies die Erschienenen sodann darauf hin, dass die im Grundbuch von Schöneberg, Blatt 4594 eingetragene Belastung in Abt. III, lfd. Nr. 5 - brieflose Grundschuld über 2.9 Mio. DM nebst Zinsen und Nebenleistung - auf jedes der neu anzulegenden Grundbuchblätter eingetragen wird, wie möglicherweise zwischenzeitlich weiter in den Abteilungen II oder III eingetragene Belastungen.

Weiterhin wies der amtierende Notar die Erschienenen darauf hin, dass für die Teilung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich ist, mit deren Einholung er hiermit beauftragt wird.

Eine steuerliche Beratung durch den Notar hat nicht stattgefunden und wurde durch die Erschienenen auch nicht gewünscht.

IX. Kosten

Die Kosten dieser Verhandlung und ihrer Durchführung tragen die Erschienenen sowie die vom Erschienenen zu 1) Vertretenen als Gesamtschuldner.

Im Innenverhältnis zwischen ihnen gilt, dass die Kosten entsprechend dem Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Eigentümer zueinander verteilt werden. Dies gilt auch für die Kosten der Genehmigungen dieser Vereinbarung.

Der amtierende Notar wies die Erschienenen insoweit auf die Rechtsfolgen einer gesamtschuldnerischen Haftung hin.

Der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks wird von den Erschienenen mit 4,5 Mio. DM angegeben.

Das Protokoll ist den Erschienenen vom Notar---------- vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

Ausfertigungen sind erteilt*)

	am	Wem?	Notar
I. Ausf.			

*) falls vollstreckbar, anzugeben.

Kostenberechnung
(§§ 141, 154 II KostO)

Geschäftswert: DM 2,25 Mio.

Gebühr §§ 32,*) 36 II	DM	7000,--	
Gebühr §§ 32, 58 Abs.*)	DM		
	DM		
	DM		
Schreibausl. §§ 136 Abs.*) , 152 I	DM	98,--	(210 S.)
Entg. f. Postdienstl. § 152 II Nr. 1a	DM	54,50	
Entg. f. Telefondienstl. § 152 II Nr. 2	DM		
Ausl. § 137 Nr.*) ,**)	DM	-,--	
	DM	7152,50	
Umsatzsteuer (MwSt.) § 151a . 16%	DM	1144,40	
	DM		
insgesamt:	DM	8296,90	

Notar

*) Kostenvorschrift ergänzen!
**) Bezeichnung der Auslagen angeben!