

Siehe UR Nr. 315/00

Urkundenrolle Nr.

746 /19 99

- einseitig beschrieben -



Verhandelt

zu B e r l i n

am 22. Oktober 1999

Vor dem unterzeichneten Notar

Thomas L e y k e ,
Heerstraße 2, 14052 Berlin,

erschien heute

Herr Heiko H i n t z e ,
geb. am 05.12.1964,
wohnhaft Eichendorffstraße 11 in
66540 Neunkirchen.

- 2 -

Der Erschienenen ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte den Erschienenen nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Ziffer 7 Beurkundungsgesetz. Die Frage wurde nach Belehrung durch den Notar verneint.

Der Erschienenene - nachstehend "der Eigentümer" genannt - wird Eigentümer in Berlin-Friedrichshain, Mühsamstraße 68 gelegenen mit einem Mietwohnhaus bebauten Grundstückes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von

Friedrichshain Blatt 1376 N.

Das Grundstüek ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lfd. Nr. 2: Eigentumsübertragungsvormerkung für den Eigentümer;

Abteilung III:

lfd. Nr. 2: DM 2.500.000,-- Grundschuld - ohne Brief - für die BfG Bank AG Filiale Berlin.

Der Erschienenene gibt zu Protokoll die nachstehende

TEILUNG SERKLÄRUNG

Teil I

(Teilung)

Der Eigentümer teilt das Grundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz in der Weise in Wohnungseigentum auf, daß mit den gebildeten Miteigentumsanteilen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) gebildet wird.

Das Grundstück wird nach der dieser Urkunde als **Anlage I** beigefügten Aufstellung aufgeteilt. Die Anlage I lag bei der Beurkundung vor. Sie wurde von dem Notar verlesen und von dem Beteiligten genehmigt.

Die Aufteilung soll der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Friedrichshain von Berlin - Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Bauaufsichtsamt - vom 20.01.1999 - Az.:

Nr. 824/98 - folgen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst den dazugehörenden Plänen lag bei der Beurkundung zur Einsicht vor. Auf sie wird Bezug genommen. Der Eigentümer erklärt, daß ihm der Wortlaut der Abgeschlossenheitsbescheinigung bekannt sei und er auf das Verlesen verzichtet. Eine Ablichtung der Aufteilungspläne ist dieser Urkunde als **Anlage II** beigefügt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst den dazugehörenden Originalaufteilungsplänen soll nicht als Anlage zu dem heutigen Protokoll genommen werden.

Teil II

(Begriffsbestimmungen)

§ 1

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu einer Wohnung oder Teileigentums-einheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder ein-

gefügt 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.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, wie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

1. Die in den Wohnungen befindlichen, nichttragenden Zwischenwände. Nichttragende Zwischenwände zwischen verschiedenen Wohnungen sind gemeinschaftliches Eigentum der Anlieger.
2. Die horizontalen und vertikalen Dichtungen in NaBräumen mit der Maßgabe, daß jeder Wohnungseigentümer zu deren Instandhaltung und Unterhaltung verpflichtet ist, Fußbodenbelag, Deckenputz, Verputz und Verkleidung der Wände.
3. Alle Türen und Fenster der Wohnungen und alle Tischlerarbeiten, nicht jedoch die Außenseiten der Wohnungseingangstüren und nicht die Außenseiten der Fenster und deren Verglasungen, wobei jedoch jeder Wohnungseigentümer zur regelmäßigen und einheitlichen Instandhaltung und Unterhaltung auch der Außenseite der Wohnungseingangstüren und der äußeren Fensterseiten verpflichtet ist und Änderungen der Fenster und Türen im Material und im Farbanstrich des Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaft bedürfen, wobei die einheitliche Gestaltung des Gebäudes in jedem Falle sichergestellt bleiben muß.

4. Die sanitären Einrichtungen wie Waschbecken, WC, Badewanne und Zapfhähne sowie Ausgüsse.
5. Die Zu- und Ableitungen der Versorgungsleitungen für Strom und Wasser von der Hauptleitung an.

§ 2

Die in den Aufteilungsplänen verzeichneten Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum. Die Kellerräume werden von der Verwaltung den Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

§ 3

Soweit vorstehend und nachstehend von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümer die Rede ist, ist das auch als Teileigentum bzw. Teileigentümer zu lesen, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Teil III

Regelung der Verhältnisse der Miteigentümer
untereinander und über die Verwaltung

§ 1

Vorbemerkungen

Die Rechte und Pflichten der Miteigentümer und ihr Verhältnis untereinander richten sich nach den Bestimmungen der §§ 10 - 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts Abweichendes bestimmt ist.

§ 2

Umfang und Nutzung

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner dem Sondereigentum unterliegenden Räumlichkeiten und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude sowie der Grundstücksflächen, soweit nicht Sondernutzungsrechte bestehen.

§ 3

Art und Nutzung allgemein

Jeder Eigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum und sein Sondernutzungsrecht nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz und der Gemeinschaftsordnung ergeben.

Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Gemeinschaft aller Hausbewohner sind diese Rechte so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile des Grundstückes und der darauf stehenden Baulichkeiten sind schonend und pfleglich zu behandeln.

Wohnungseigentum darf nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Gestattet ist die Nutzung durch Ärzte, Anwälte oder sonstige Angehörige freier Berufe lediglich dann, wenn die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß die Zustimmung dafür erteilt

...

und wenn daraus keine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer oder Mieter entsteht. Im Falle der vorbezeichneten Nutzung sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer Nutzungszuschläge in angemessener Höhe zu erheben, die der Verwalter nach den ortsüblichen Sätzen festsetzt. Sie sind monatlich mit den Wohngeldern zu zahlen.

Schilder, Reklameeinrichtungen oder Antennen dürfen nur mit Einwilligung des Verwalters und nur in der vom Verwalter bestimmten Art und Form angebracht werden. Der Verwalter kann eine erteilte Einwilligung widerrufen, wenn sich eine für die Erteilung maßgeblich gewesene Voraussetzung ändert oder Auflagen nicht eingehalten werden. Erteilt der Verwalter die erforderliche Einwilligung nicht oder widerruft er sie, so kann der Wohnungseigentümer eine Beschlußfassung der Eigentümergemeinschaft herbeiführen.

§ 4

Nutzung der Teileigentumseinheiten

(1) Teileigentumseinheit Nr. 23

(a) Der jeweilige Eigentümer der nicht Wohnzwecken dienenden Sondereigentumseinheit im Erdgeschoß des Vorderhauses erhält das Recht, sein Sondereigentum nach seinem Belieben vollgewerblich zu nutzen, soweit die Nutzung nicht zu Störungen für die anderen Bewohner des Hauses führt, die über das Maß hinausgehen, das von den anderen Eigentümern als ortsüblich und unter Beachtung gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen ist. Nicht gestattet in den Räumlichkeiten ist der Betrieb von Spielhallen oder Bordells.

(b) Alle für die gewerbliche Nutzung etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat der betreffende Eigentümer auf seine Kosten einzuholen. Die anderen Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den berechtigten Eigentümer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen im Namen der Eigentümergemeinschaft zu beantragen und die Genehmigungen für diese in Empfang zu nehmen.

(c) Soweit baurechtlich zulässig, ist der Eigentümer berechtigt, die Zweckbestimmung des Teileigentums dahin zu ändern, daß das Sondereigentum auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Der Eigentümer wird von den anderen Wohnungseigentümern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, die behördlichen Genehmigungen zur Änderung der Nutzung des Sondereigentums und die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen und für die Eigentümergemeinschaft in Empfang zu nehmen.

Der Eigentümer ist auch berechtigt, die Teilungserklärung hinsichtlich der Zweckbestimmung des Sondereigentums dahin abzuändern, daß diese zukünftig statt gewerblichen Zwecken nunmehr Wohnzwecken zu dienen bestimmt ist. Insoweit ist das Zustimmungserfordernis der anderen Wohnungseigentümer und der sonstigen dinglich Berechtigten zu der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ausdrücklich ausgeschlossen.

Deshalb nur vorsorglich bevollmächtigen alle anderen Eigentümer den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die darauf gerichtet sind, die Teilungserklärung hinsichtlich der Zweckbestimmung der betreffenden gewerblich genutzten Einheit zu ändern und die

...

Eintragung der Änderung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

(2) Garagen

Die Eigentümer der Garagen (Sondereigentumseinheiten Nr. 24 und Nr. 25) können das Sondereigentum zu folgenden Zwecken nutzen:

- das Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art
- das Lagern von Gegenständen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften.

Die Nutzung der Garagen zu gewerblichen Zwecken ist untersagt.

§ 5

Bauliche Veränderungen

(1) Verbesserungen und Veränderungen einzelner Gebäudeteile, die im Sondereigentum stehen, dürfen die Stabilität des Gebäudes und seiner gemeinschaftlichen Teile weder verändern noch beeinträchtigen.

Änderung an und in der Wohnanlage, z. B. Um-, An-, Ein- und Ausbauten bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, soweit dadurch das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers berührt wird.

Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum darf nur der Verwalter vornehmen oder vornehmen lassen, und zwar wesentliche Veränderungen nur, wenn sie zuvor durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung genehmigt worden sind.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und des Verwalters Trennwände innerhalb seines Wohnungseigentums zu entfernen, zu ziehen oder zu verändern, sofern hierfür die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen und es sich nicht um tragende, also der Standsicherheit des Gebäudes dienender und damit im Gemeinschaftseigentum stehender Wände handelt.

(3) Der Eigentümer benachbarter oder übereinanderliegender Wohnungen ist berechtigt, durch Entfernen, Versetzen oder Neuziehen von Wohnungstrennwänden oder -decken das Sondereigentum zu verändern, zu vereinigen oder neu zu schaffen. Soweit dazu in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen werden muß, ist der betreffende Eigentümer dazu unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften und der statischen Begebenheiten berechtigt. Die Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum dürfen nur durch eine Fachfirma vorgenommen werden, was dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen ist. Die anderen Eigentümer sind verpflichtet, die Eingriffe in das die benachbarten Wohnungseinheiten trennende Gemeinschaftseigentum zu dulden. Andere Veränderungen des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums eines anderen Miteigentümers sind nicht gestattet.

Es soll insbesondere möglich sein, Räume von Wohnungen abzutrennen und sie benachbarten Wohnungen zuzuordnen, wenn dabei die baurechtlichen und statischen Erfordernisse beachtet werden.

Der berechtigte Eigentümer wird von den anderen Eigentümern hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, erforderlichenfalls für die Eigentümergemeinschaft die Erteilung einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung auf seine Kosten zu beantragen und diese für die Gemein-

...

schaft in Empfang zu nehmen und alle durch die baulichen Veränderungen etwa notwendig werdenden Änderungen der Teilungserklärung auch für die anderen Eigentümer zu erklären und die Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Sollten zu den Veränderungen die Zustimmungen der sonstigen dinglich Berechtigten etwa erforderlich sein, wird dieses Zustimmungserfordernis hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Werden Sondereigentumseinheiten nach vorstehender Regelung vereinigt, gelten sie hinsichtlich der Zahlung der Verwaltergebühr als eine Einheit.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum und auch solche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die seiner alleinigen Nutzung unterliegen, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung liegt jedoch im freien Ermessen des Wohnungseigentümers.

Die Behebung von Glasschäden an den Fenstern, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Soweit sich aus dieser Teilungserklärung nichts anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes den Eigentümern gemeinschaftlich. Sie sind vom Verwalter durchzuführen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm wahrgenommene Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Desgleichen ist das Auftreten von Ungeziefer anzuzeigen.

Die Übernahme großer Instandsetzungsarbeiten (Verputzen des Hauses, Dachdecken, Instandhaltung des Treppenhauses u. ä.) und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel bestimmt die Eigentümergeinschaft mit Stimmenmehrheit. Die Art und Weise der Durchführung bestimmt der Verwalter.

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

Zur Abwehr plötzlich eintretender Schädigungen ist der Verwalter zu selbständigem Handeln im Interesse der Eigentümer berechtigt.

§ 7

Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a. eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers und -besitzers,
- b. eine Gebäudefeuerversicherung,
- c. eine Leitungswasserschaden- und Gewässerschadenversicherung,
- d. eine Sturm- und Hagelschadenversicherung, Glasbruchversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum, soweit nötig.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter, der vor Abschluß der betreffenden Verträge mehrere Angebote einzuholen hat.

Die Entschädigungssumme aus den abgeschlossenen Versicherungen ist jeweils voll zur Wiederherstellung oder Instandhaltung der Wohnanlage zu verwenden.

§ 8

Wiederherstellungspflicht

Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so ist es wieder aufzubauen, falls der Schaden durch eine Versicherung oder auf andere Weise zu wenigstens 80 % gedeckt ist. Die Art und Weise der Durchführung bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit dem Beirat.

Ist der Schaden nicht bis zu wenigstens 80 % gedeckt und besteht deshalb keine Wiederaufbaupflicht, so können die aufbauwilligen Eigentümer von den anderen die Übertragung des Wohnungseigentums an sich oder an andere gegen Ersatz des Schätzwertes verlangen. Geschieht das nicht, so kann von jedem Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft gefordert werden.

§ 9

Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

(1) Ist zu einer die Wohnanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Eigentümer erforderlich oder bedarf es zur Verwaltung des von einem Eigentümer nicht mehr selbst genutzten Wohnungseigentums dringend einer Entscheidung und ist von dem

betreffenden Wohnungseigentümer eine Stellungnahme oder Vornahme der notwendigen Rechtshandlungen nicht zu erreichen, z. B. weil Briefe nicht beantwortet oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt ist, so gilt folgendes:

- a. Der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlaßpflegers zu beantragen.
- b. Kann die Bestellung eines Pflegers nicht oder nicht fristgemäß erreicht werden, so gelten die anderen Eigentümer als ermächtigt, den Verwalter oder einen Raumeigentümer mit einfacher Mehrheit zum Bevollmächtigten des abwesenden Wohnungseigentümers zu bestellen.

(2) Die anderen Eigentümer dürfen die Vollmacht erteilen, wenn:

- a. der Verwalter den Wohnungseigentümer mit eingeschriebenem Brief an seine letzte bekannte Anschrift zu der Willenserklärung aufgefordert hat oder zur Teilnahme an einer Eigentümerversammlung eingeladen hat;
- b. in der Einladung oder Aufforderung der Gegenstand, der zu entscheiden ist, bekanntgegeben und darauf hingewiesen ist, daß die Eigentümer für den Fall des Nichterscheins oder eine Nichterklärung eines Eigentümers gemäß Absatz 1.b. ermächtigt sind, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen.

§ 10

Wohngeld

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen ein Wohngeld zur Deckung der jährlich anfallenden Kosten zu leisten.

- a. Die Deckung der Kosten erfolgt durch die Erhebung einer monatlichen Pauschale. Diese Pauschale ist in dem vom Verwalter für jede Wirtschaftseinheit vorzulegenden Wirtschaftsplan festzusetzen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.
- b. Die Pauschalbeträge sind bis zum 3. Werktag jeden Monats im voraus an den Verwalter zu entrichten. Im Falle der Überweisung gilt die Bezahlung als erfolgt, sobald der Betrag dem vom Verwalter angegebenen Konto gutgeschrieben ist.
- c. Die Abwesenheit eines Eigentümers oder die Tatsache, daß seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragspflicht.
- d. Der Eigentümer kann mit Forderungen nicht gegen die zu zahlende Monatspauschale aufrechnen. Das Aufrechnungsverbot gilt nicht für Überzahlungen, die festgestellt sind gemäß der Abrechnung des Verwalters.
- e. Der Eigentümer kann gegenüber der Monatspauschale keine Minderungs- oder Zurückbehaltungsansprüche ausüben.
- f. Mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

(2) Die jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a. den Betriebskosten, das sind
 - die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
 - die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung
 - die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr
 - die Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung
 - die Kosten der Gartenpflege
 - die Kosten für die Beleuchtung

...

- die Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung (siehe § 7)
 - die Kosten für den Hauswart
 - die Kosten für Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluß
 - die sonstigen Betriebskosten;
- b. den Verwaltungskosten;
- c. den Kosten für die Instandhaltung und die Instandsetzung, soweit diese allen oder einzelnen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung nach näherem Beschluß der Eigentümerversammlung;
- d. die dem jeweiligen Verwalter entstehenden notwendigen Kosten des gerichtlichen Verfahrens in einer Wohnungseigentums-sache (§ 43 WEG) gehören zu den Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht von dem Verwalter leichtfertig verursacht oder aufgrund einer Kostenentscheidung des Gerichtes gemäß § 47 WEG einem Dritten auferlegt worden sind.

(3) Die Betriebskosten (siehe oben Ziffer (2)a.), die Kosten gemäß Ziffer (2) d. sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung (siehe oben Ziffer (2)c.) werden nach der Wohn-/Nutzfläche der einzelnen Einheiten umgelegt, die Kosten für die Verwaltung (siehe oben Ziffer (2) b) nach Anzahl der Einheiten.

Die beiden Garageneinheiten werden jeweils nur mit einem Fünftel des auf sie nach der vorstehenden Umlageregelung entfallenden Wohngeldes belastet.

(4) Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung des Wohngeldes ist der Verwalter berechtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft Verzugszinsen in Höhe von 8 % ab Fälligkeit zu erheben.

(5) Der Wohnungseigentümer hat sich auf Anforderung des Verwalters wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Wohngeldes nebst der vorstehend ausbedungenen Zinsen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, diese vertreten durch den Verwalter, der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen in einer notariellen Schuldurkunde zu unterwerfen.

§ 11

Wohnungseigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung geregelt.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen.

(2) Ein Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur von einem Verwandten gerader Linie, dem Ehegatten, einem anderen Mitglied der Eigentümergeinschaft oder durch den Verwalter vertreten lassen. Wird ein Eigentümer von dem Verwalter vertreten, so ist der Verwalter von den Beschränkungen des § 25 Absatz 5. WEG befreit, der Verwalter darf insbesondere als Vertreter von Eigentümern in der Eigentümerversammlung über die Bestellung und Abberufung des Verwalters und über dessen Entlastung mitbestimmen. Für Einberufung, Vorsitz und Niederschrift gilt § 24 WEG.

(3) In Abweichung von § 25 Absatz 3. WEG ist die Versammlung unabhängig von der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlußfähig.

§ 12

Veräußerung des Wohnungseigentums

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.

§ 13

Verwalter

(1) Zum ersten Verwalter wird bestellt:

Borger und Partner Grundbesitz-Management GmbH,
Bornstraße 5, 12163 Berlin.

Die Bestellung erfolgt bis zum 31.12.2000.

(2) Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(3) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen;

...

- im eigenen Namen aber für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft);
- von den Wohnungseigentümern die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und ggf. im eigenen Namen aber für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozeßstandschaft).

Im übrigen regelt das Rechtsverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter der abzuschließende Verwaltervertrag.

§ 14

Verwaltungsbeirat

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

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

(3) Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, in alle Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 15

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung ungültig sein, dann sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten.

Teil IV

Grundbuchanträge

Der Eigentümer stimmt den beizubringenden Lastenfreistellungserklärungen, nämlich Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungserklärungen, Grundpfandrechtsverteilungserklärungen der betreffenden Gläubiger, mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung gemäß Teil I und Teil II dieser Urkunde in Verbindung mit der Bildung von Sondereigentum gemäß Anlage I dieser Urkunde,
2. als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes die in Teil III enthaltenen Bestimmungen,
3. die Bildung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern.

Um Vollzugsnachricht an den Notar und für den Beteiligten an den Notar wird gebeten.

Die Anträge sind nicht als einheitlich gestellt anzusehen.

...

Der Eigentümer erteilt folgende

V o l l m a c h t :

Der Eigentümer bevollmächtigt die

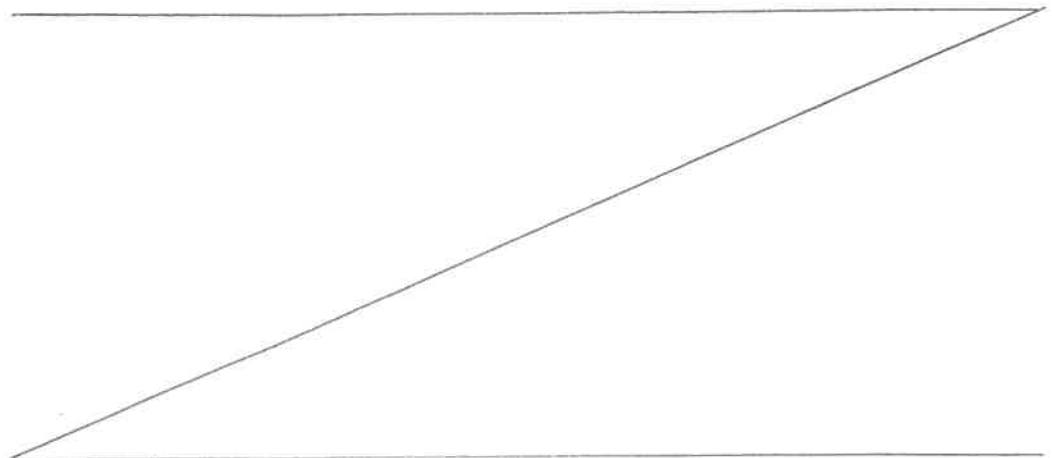
Notariatsangestellten Iris Tiedemann, Ingrid Wrede,
Renate Jaensch, dienstansässig Heerstraße 2, 14052 Berlin,

jeweils für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Änderungen dieser Teilungserklärung hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, insbesondere soweit dies zur Klarstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, sowie mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen.

Die Bevollmächtigten sind weiter berechtigt, Pfandverteilungs-, Pfandhaftentlassungserklärungen, Löschungsbewilligungen und -anträge sowie Rangrücktritte etc. zu erklären und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind von jeglicher persönlicher Haftung freigestellt.

Der Wert des Grundstückes beträgt DM 2.500.000,--.



Das Protokoll ist dem Erschienenen von dem Notar
genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

vorgelesen, von dem Beteiligten

Heinrich

Notar


Notar

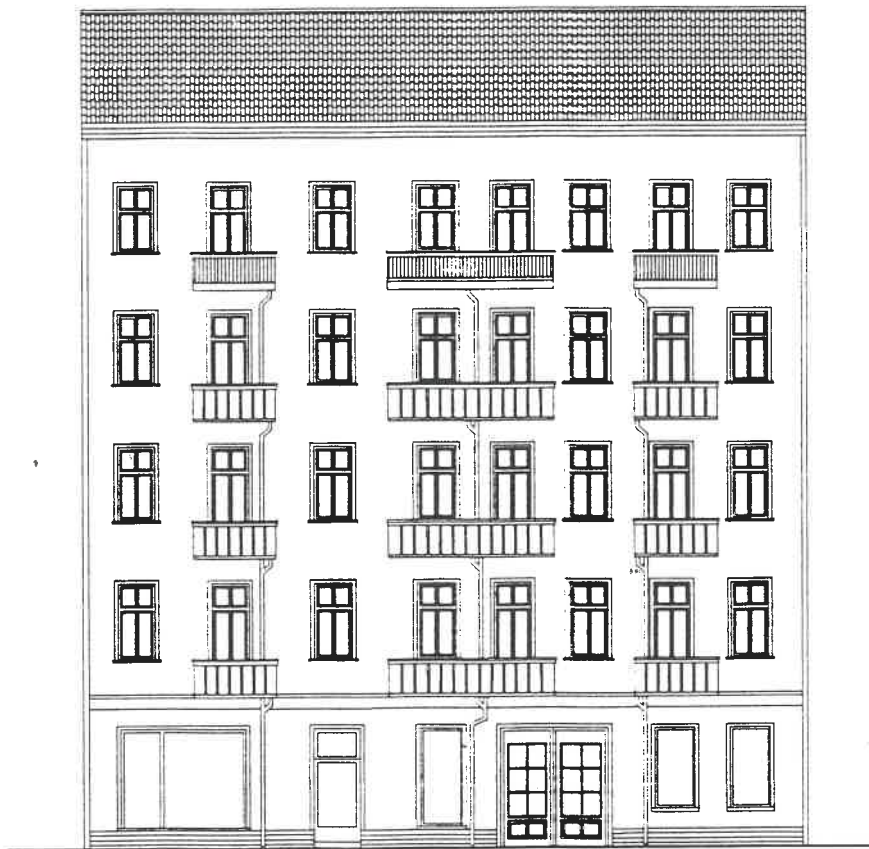
Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet, wobei jeder Miteigentums-
 anteil verbunden ist mit dem ihm zugeschriebenen Sondereigentum an einer
 Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen
 (Teileigentum):

Nr.	Lage	Fläche qm	MEA	MEA
			100.000stel Teileigentum	100.000stel Wohnungseigentum
1	EG rechts	40,89		2.873
2	Vhs. 1. OG links	59,99		4.215
3	Vhs. 1. OG mitte	37,04		2.602
4	Vhs. 1. OG rechts	92,53		6.501
5	Ghs. 1. OG links	45,77		3.216
6	Ghs. 1. OG rechts	61,98		4.355
7	Vhs. 2. OG links	63,52		4.463
8	Vhs. 2. OG mitte	53,28		3.743
9	Vhs. 2. OG rechts	81,88		5.753
10	Ghs. 2. OG links	46,08		3.238
11	Ghs. 2. OG rechts	61,98		4.355
12	Vhs. 3. OG links	64,20		4.511
13	Vhs. 3. OG mitte	54,29		3.814
14	Vhs. 3. OG rechts	83,56		5.871
15	Ghs. 3. OG links	48,30		3.394
16	Ghs. 3. OG rechts	64,66		4.543
17	Vhs. 4. OG links	65,07		4.572
18	Vhs. 4. OG mitte	54,03		3.796
19	Vhs. 4. OG rechts	71,73		5.040
20	Ghs. 4. OG links	59,64		4.190
21	Ghs. 4. OG rechts	64,66		4.543
23	EG	147,00	10.362	
24	Garage	23,00	20	
25	Garage	41,00	30	

100.000

Anlage II zur Urkunde vom 22.10.1999
UR Nr. 746/1999


Notar



BV MÜHSAMSTRASSE 68 BERLIN-FRIEDRICHSHAIN

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

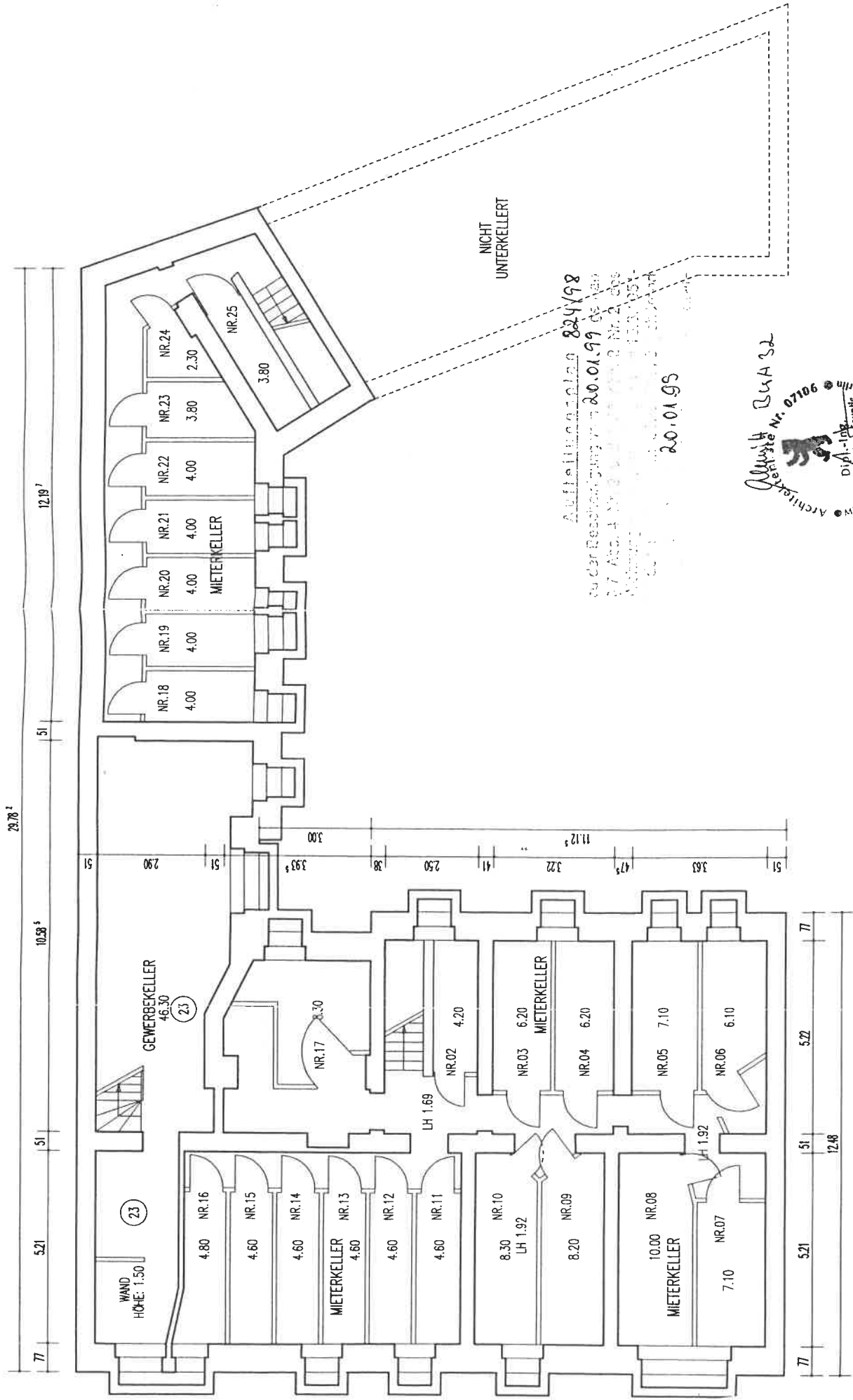
06.11.98

PLANVERFASSER:
PARMAKERLI FOUNTIS
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN

THOMAS-MÜNTZER-DAMM 5A
14532 KLEINMACHNOW
TEL.: (033203) 257 57

AUFTRAGGEBER:
JÖRG KASPER

STÖHLINGER STR. 11 B
10318 BERLIN



29.78'

12.19'

51

10.58'

51

5.21

77

51 2.90 51 3.93 3.00 38 2.50 41 3.22 47 3.63 51 11.12

51 2.23 7.43

77

51

5.21

77

5.22

12.48

NICHT UNTERKELLERT

Aufteilungsplan 824/98
 in der Bescheinigung vom 20.01.99 des Bau
 2.7 Abs. 4 Nr. 3, 4 und 5, 6 Nr. 2 des
 Bauordnungs-Gesetzes vom 12.03.95
 20.01.95



ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BY MUHSAMSTR. 68 BERLIN FRIEDRICHSHAIN

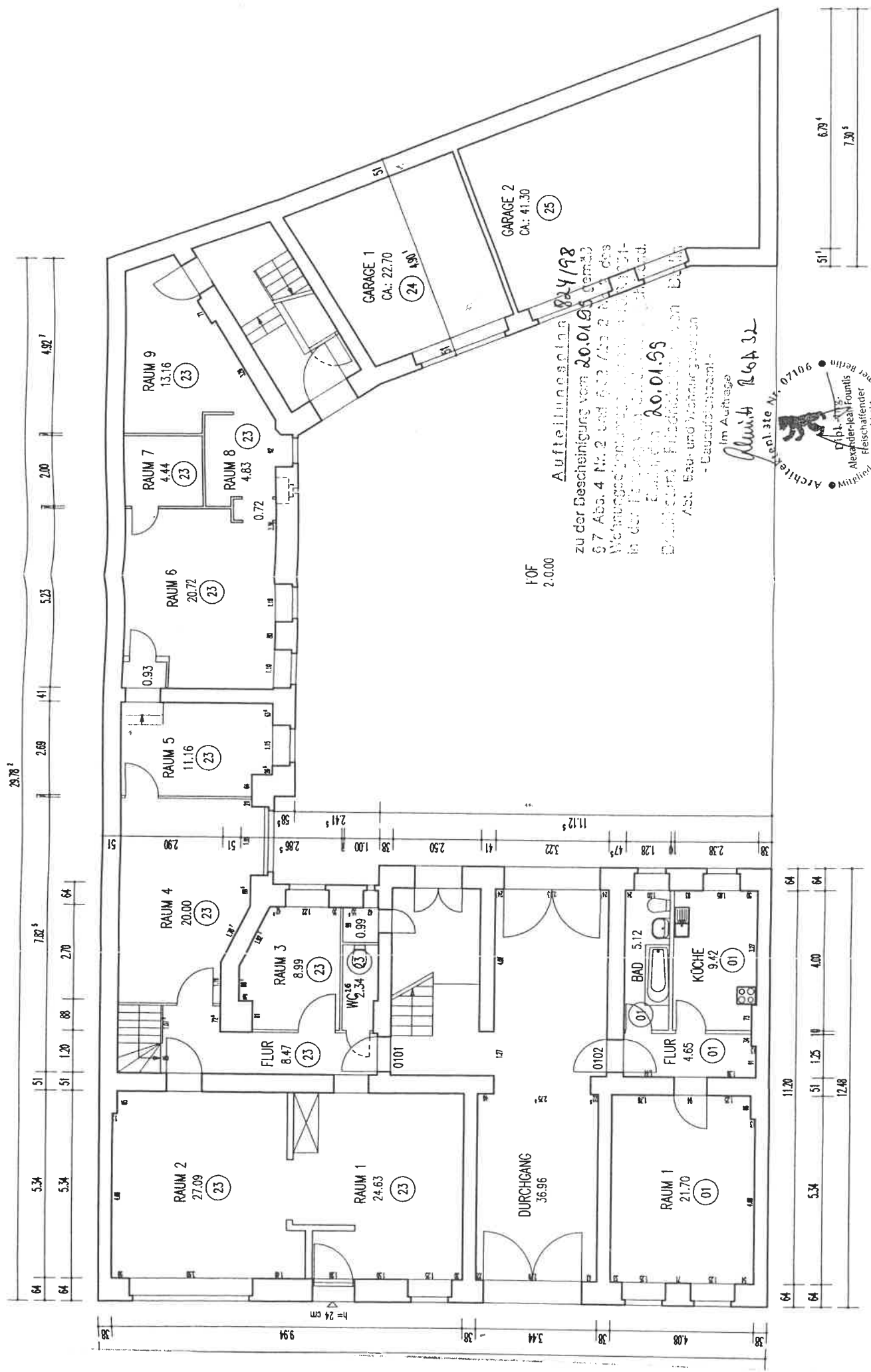
KELLERGESCHOSS

PLAN NR.

01

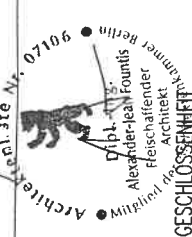
05.11.98

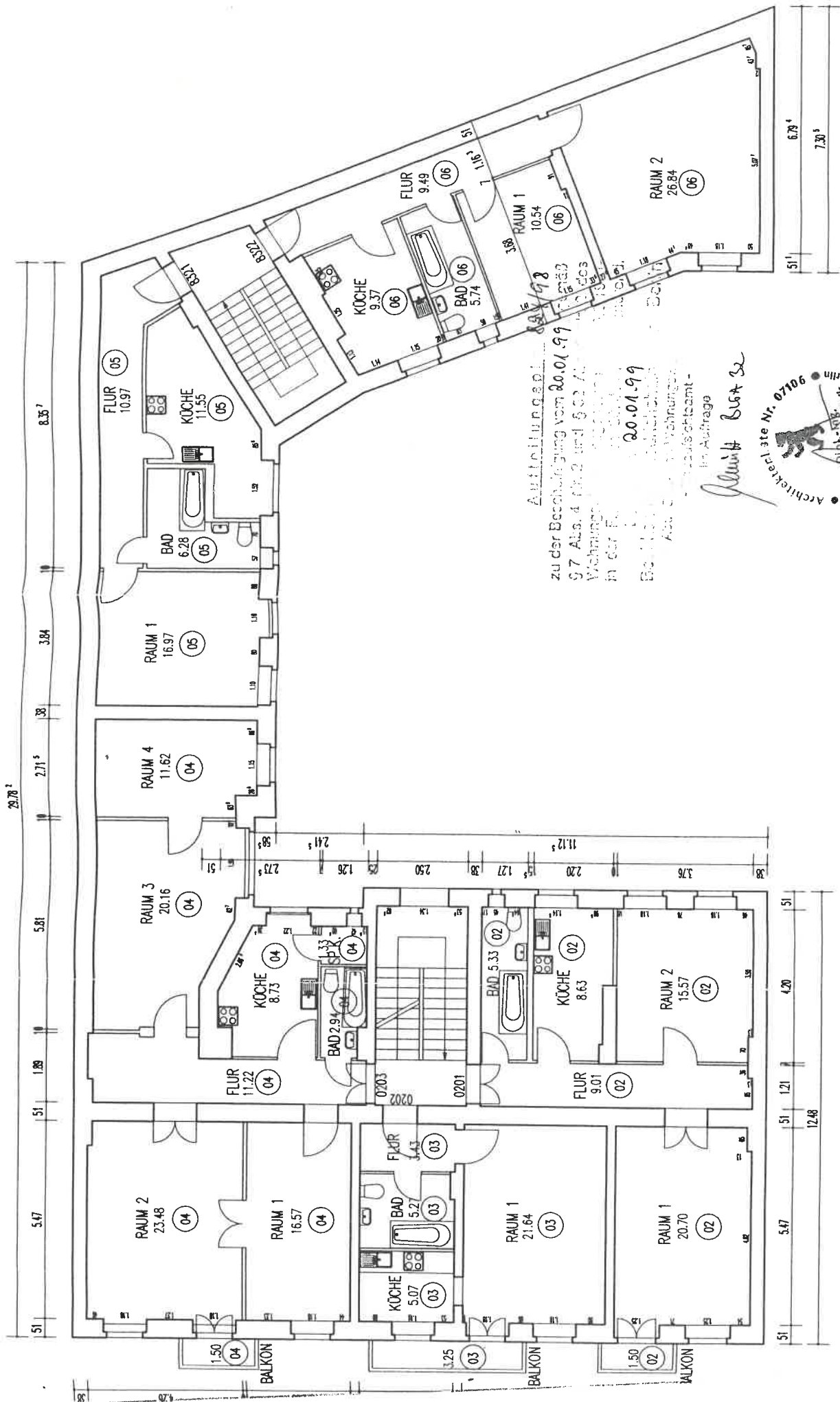
5



FOF
2.0.000

Aufteilungsplan 824/98
 zu der Bescheinigung vom 20.01.95 gemäß
 § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 23 Abs. 2 Nr. 1 des
 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der
 Fassung vom 20.01.95
 Dr. Ingrid Friedrichs
 751. Bau- und Wohnbauamt
 - Baupolizeiamt -
 Im Auftrage
Alwin R 6432

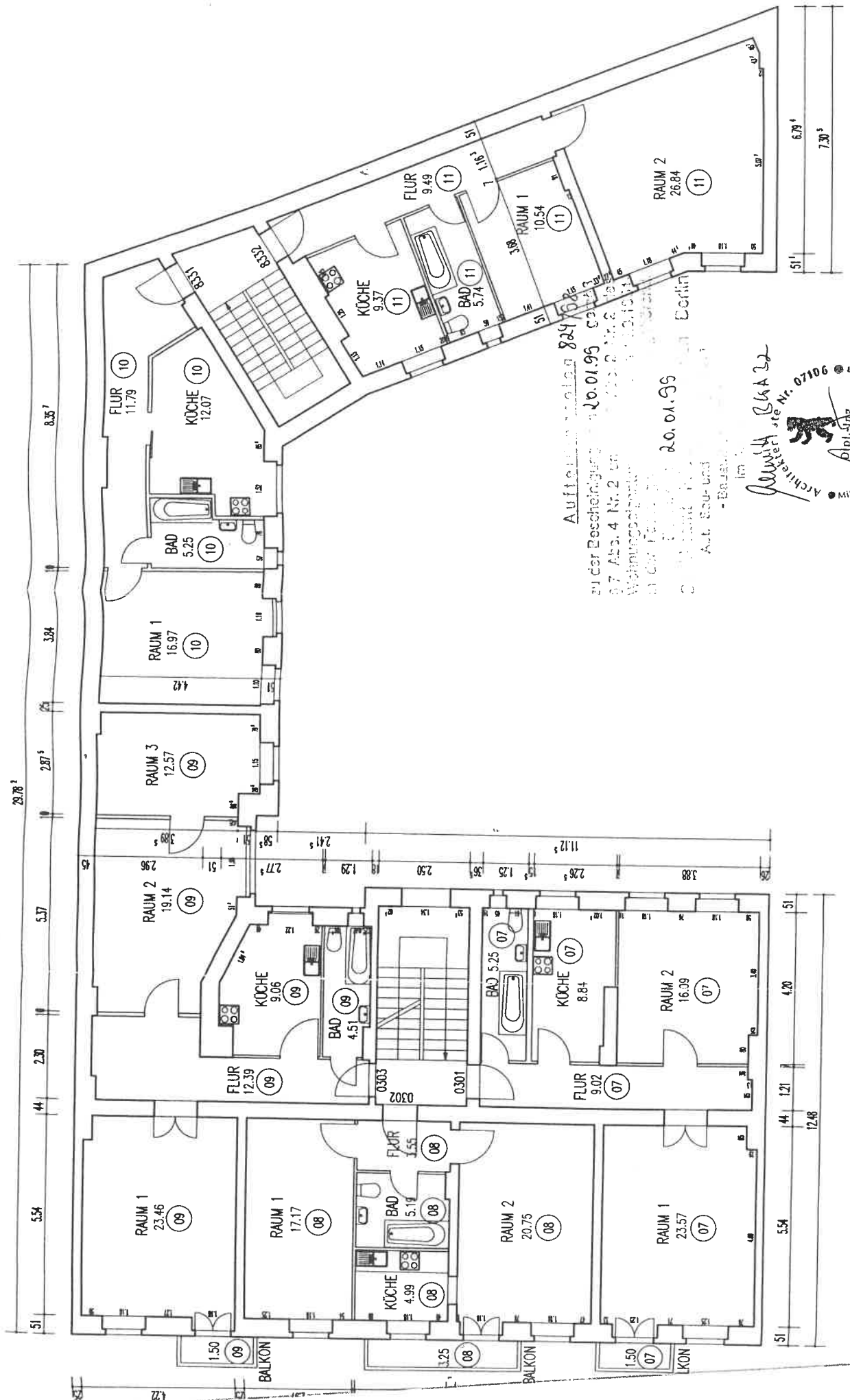




Aufteilungsgap.
 zu der Beschreibung vom 20.01.99
 97 Abs. 4 Nr. 2 und 502 Abs. 1
 Wohnungsgesetz
 in der Fassung
 vom 20.01.99
 des Bundesgesetzgebungs-
 rathes
 im Auftrage
 der Bauverwaltung
 Berlin

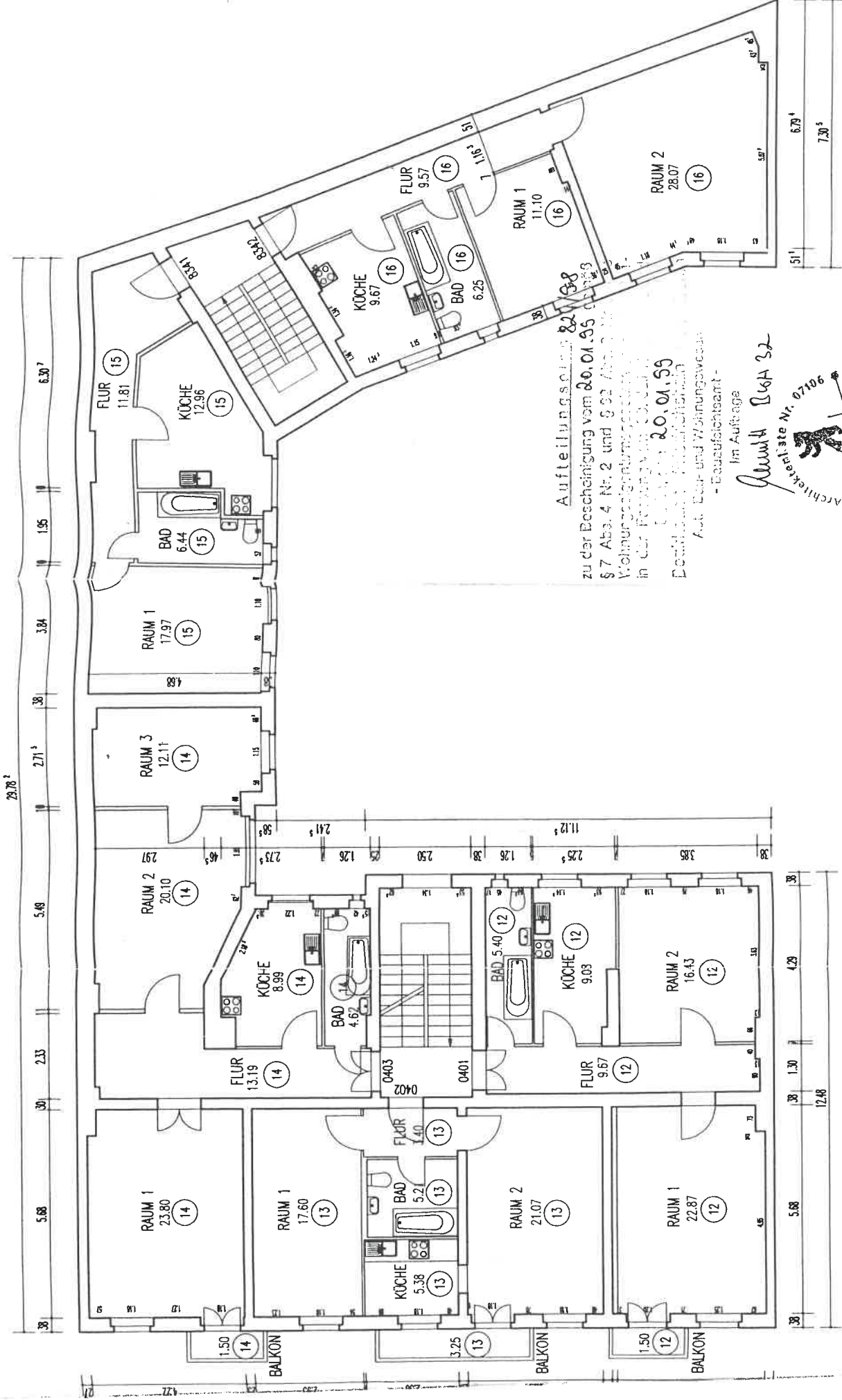
Plinius Bau & Co

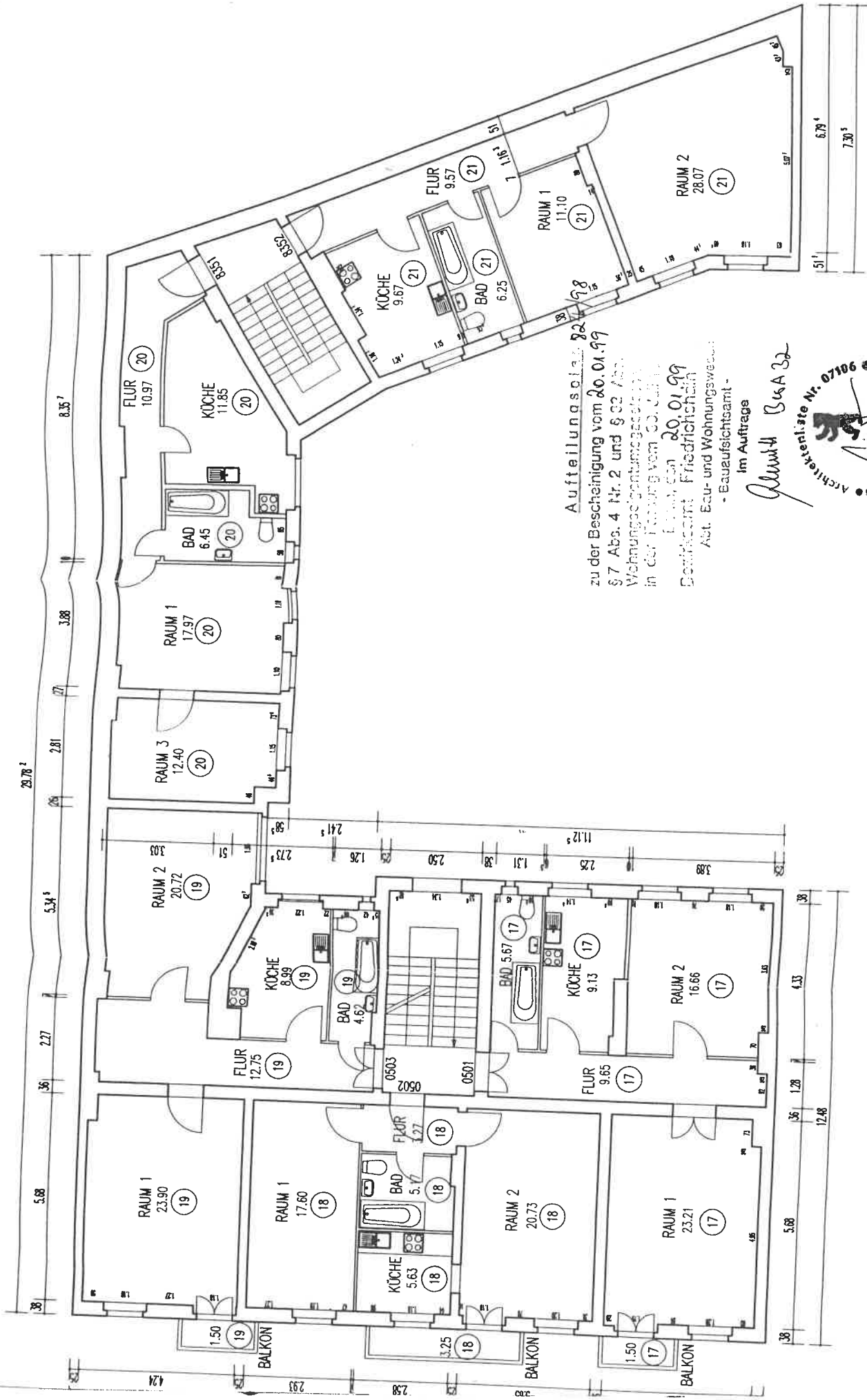




Auftraggeber: ...
 zu der Beschädigung vom 20.01.99 ...
 97 Abs. 4 Nr. 2 ...
 Wohnungsgeber ...
 11.01.99 ...
 20.01.99 ...
 Aut. Bau- und ...
 - Bauamt ...
 Berlin

Architekt: ...
 im Auftrag von ...
 Dipl.-Ing. ...
 Alexander ...
 freischaffender ...
 Mitglied der ...
 9 0710

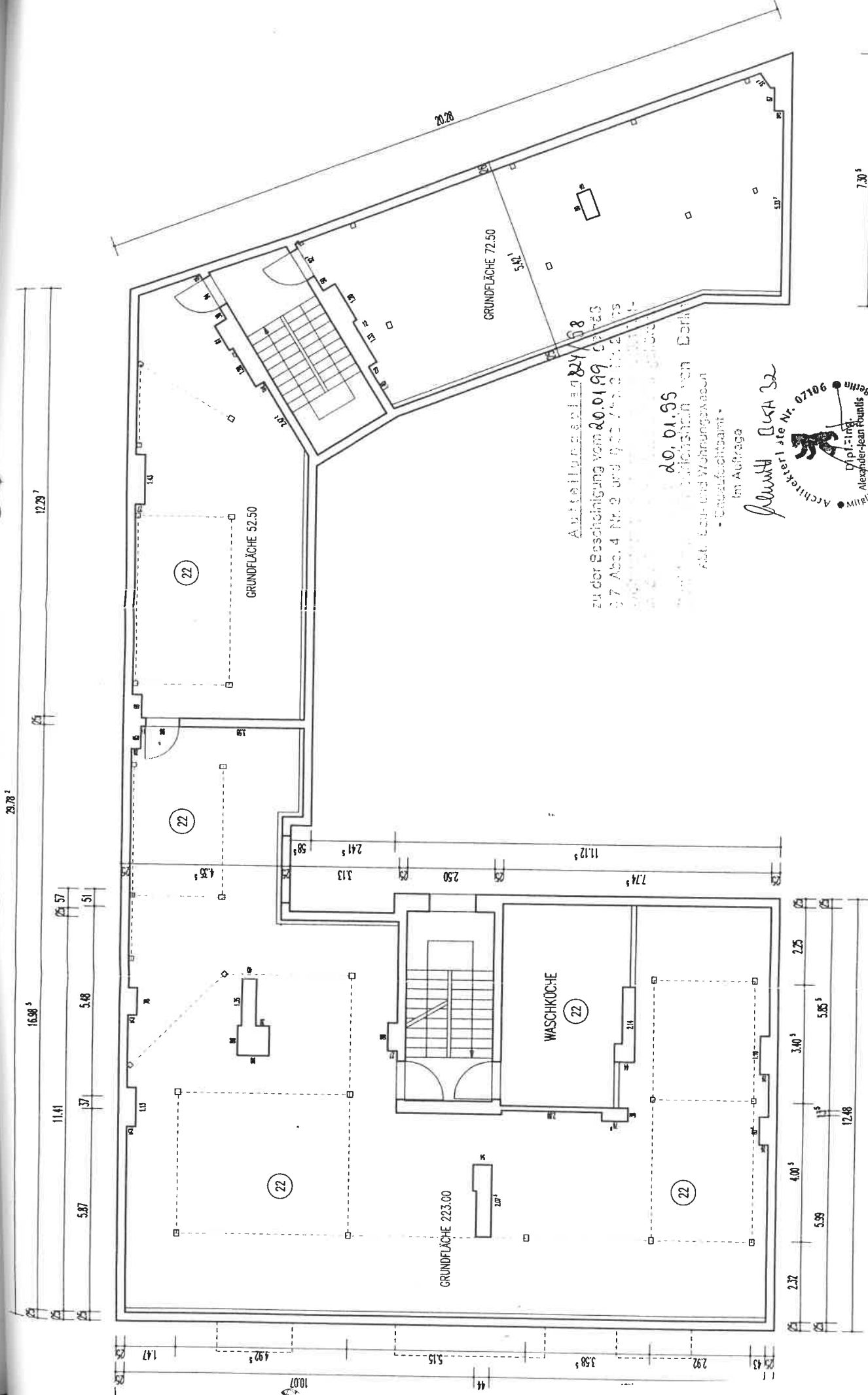




Aufteilungsplan 22/98
zu der Bescheinigung vom 20.01.99
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 1
Wohnungseigentumsgesetz
in der Fassung vom 03.03.99
Erstellt am 20.01.99
Dipl.-Ing. Friedrichschain
Abt. Ecur- und Wohnungswesen
- Bauaufsichtsamt -
im Auftrage

Friedrichschain
Architekt Nr. 07109
Dipl.-Ing. Alexander-Jean Fournis
Eisenstraße 1
10117 Berlin

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT
BY MUHSAMSTR. 68 BERLIN FRIEDRICHSHAIN
4. OBERGESCHOSS
PLAN NR. 06
05.11.98



12.29'

16.98'

11.41

5.87

5.48

0.57

0.51

1.47

4.92'

5.15

3.98'

2.92

1.43

2.37

4.00'

5.99

12.48

3.40'

5.85'

2.25

22

22

22

22

GRUNDFLÄCHE 52.50

GRUNDFLÄCHE 223.00

WASCHKÜCHE

GRUNDFLÄCHE 72.50

20.28

7.30'

Aufteilungsplan 24/88

zu der Bescheinigung vom 20.01.99
 27 Abs. 4 Nr. 2 und 9 des Bauordnungs

20.01.99

Architekturbüro von Berlin
 Alt. Bau- und Wohnungsbau
 -Dauerauftrag-

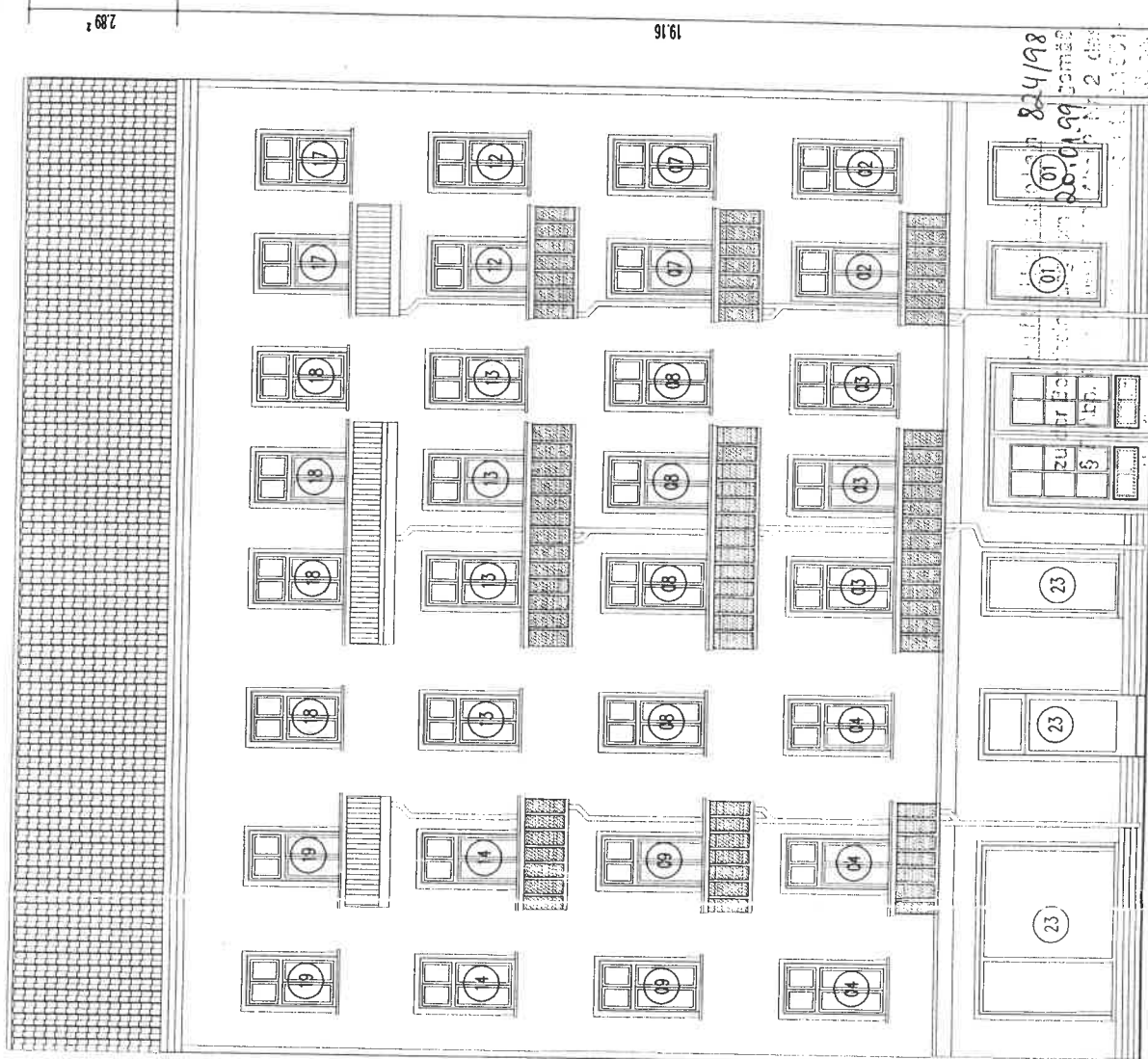
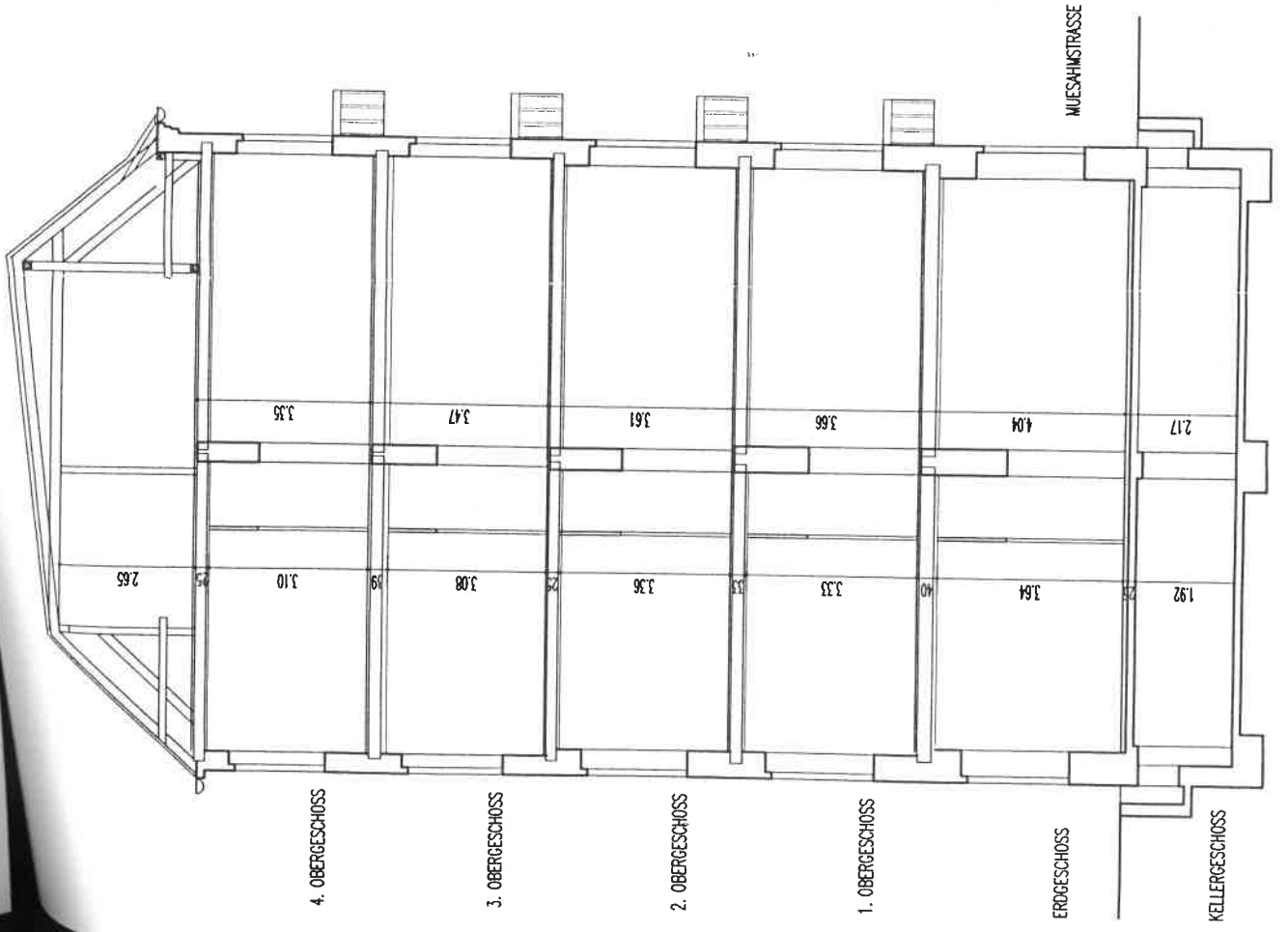
Im Auftrag

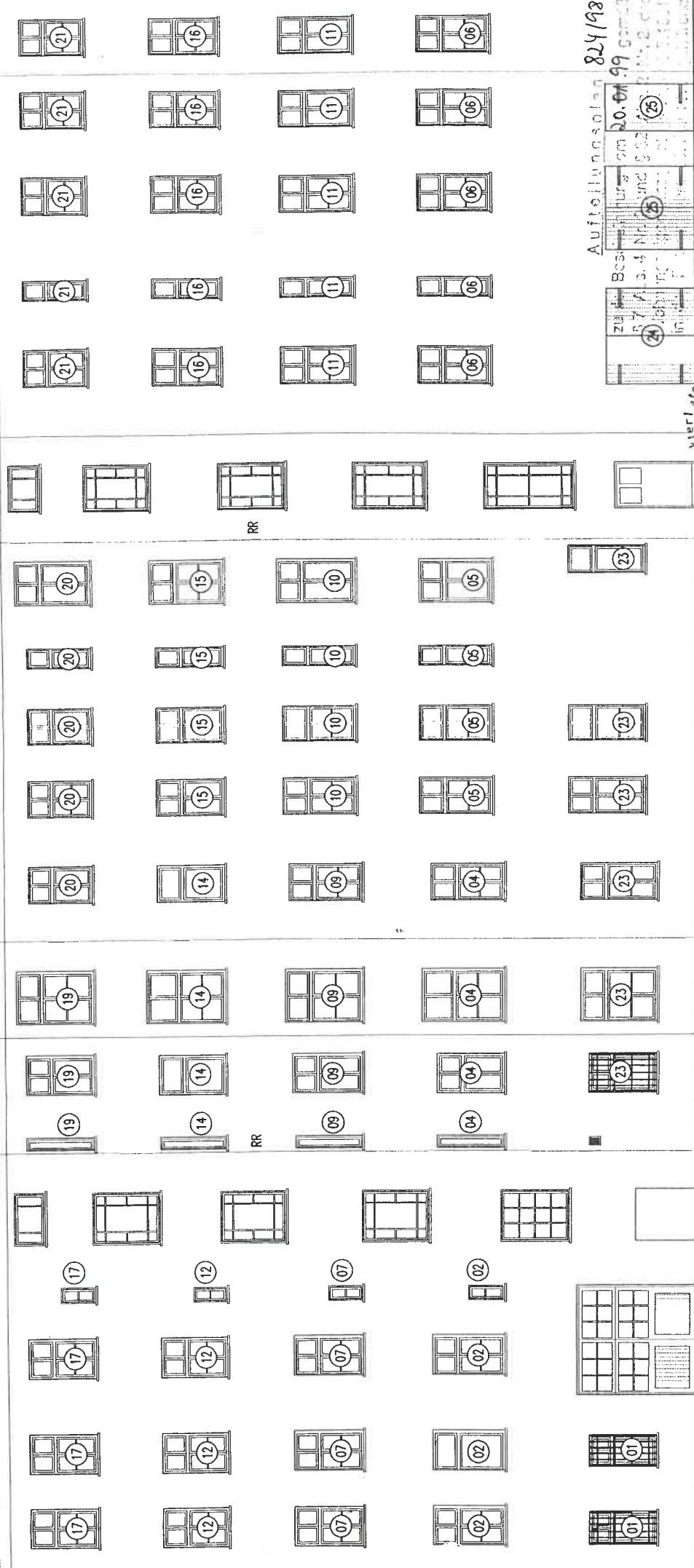
Beutler BGA 32



ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BY MÜHSAMSTR. 68 BERLIN FRIEDRICHSHAIN	DACHGESCHOSS	PLAN NR.	07	05.11.98
--	--------------	----------	----	----------





Aufstellungsplan 824/98
 Best. Nr. 20.67/99 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 und 2 des BauGB
 zu den Plänen 02, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23

Berlin, den 20.01.99
 Amt für Bau- und Wohnungswesen
 - Bauaufsichtsamt -
 In Auftrag gegeben durch
 Alexander-Haas-Foerster
 Architektenteam
 Berliner Allee 68
 10785 Berlin

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT
 BV MUHSAMSTR. 68 BERLIN FRIEDRICHSHAIN
 HOFABWICKLUNG
 PLAN NR. 09
 05.11.98