

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde.



Verhandelt

zu Berlin am 20. September 2016

Vor dem unterzeichneten Notar

Rainer G. Kröger

Bleibtreustraße 38

10623 Berlin

erschien heute

Herr Peter Weber,
geboren am 08.08.1954,
geschäftsansässig Caputher Chaussee 38, 14552 Michendorf.

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.

Der beurkundende Notar befragte den Erschienenen vor der Beurkundung nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Ziffer 7 BeurkG. Die Frage wurde verneint.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht für die

Bluerock Einemstrasse Limited Partnership

mit Sitz in 4 Enfield House Bury Old Road, Manchester, England, M7 4QX.

Die Genehmigung meiner Erklärungen in grundbuchmäßiger Form soll mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar allen Vertragsparteien gegenüber wirksam werden.

Der Notar belehrte über die Bedeutung und Tragweite des Handelns eines vollmachtlosen Vertreters und wies darauf hin, daß der nachstehend protokollierte Vertrag erst mit Erteilung der Genehmigung des Vertretenen rechtswirksam wird.

Der Erschienene erklärte folgende

**TEILUNGSERKLÄRUNG
gemäß § 8 WEG**

**TEIL I
Wohnanlage**

**§ 1
Grundstück**

Die Bluerock Einemstrasse Limited Partnership ist Eigentümerin des Grundstücks Einemstrasse 16 in Berlin-Lützowviertel, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Mitte, Grundbuch von Lützowviertel, Blatt 1840, Flur 8, Flurstück 1829/190, Gebäude- und Freifläche, Einemstraße in einer Größe von 918 qm.

**§ 2
Gebäude**

Auf dem vorstehend in § 1 näher bezeichneten Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel rechts und Seitenflügel links errichtet. Dieses wird in Wohnungseigentum/Teileigentum aufgeteilt.

Ausweislich der Bescheinigung des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 28.07.2016 – Geschäftszeichen: 240-2016-1986-Stadt(11)2 203 und den dazugehörigen Aufteilungsplänen befinden sich auf dem Grundstück 15 Wohnungen, im nachfolgenden Aufteilungsplan mit Ziffern 4 bis 18 bezeichnet, und die mit Nrn. 1 bis 3 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbbeeinheiten).

Sie sind in sich abgeschlossen.

Die Pläne wurden dem Erschienenen vorgelegt und von ihm genehmigt.

TEIL II **Begründung des Wohnungseigentums und des Teileigentums**

ABSCHNITT A - Teilung

§ 3 **Teilung**

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem in Teil I genannten Grundstück gemäß § 8 WEG wie in § 5 aufgeführt in nach Zehntausendstel gerechnete Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit dem Anteil das Sonder- bzw. Teileigentum an bestimmten zu Wohnzwecken dienenden Räumen bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Bauwerk verbunden wird.

§ 4 **Aufteilungsplan**

Die Teilung erfolgt aufgrund des zu den Grundakten einzureichenden, vom Bezirksamt Mitte von Berlin – Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht –, Geschäftszeichen: 240-2016-1986-Stadt(11)2 203 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.07.2016 nebst Aufteilungsplänen, in welchen die einzelnen Wohn- und Teileigentumseinheiten jeweils mit einer Nummer für das Sonder- und Teileigentum bezeichnet sind.

Der beurkundende Notar soll die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit der ersten Ausfertigung dieser Verhandlung verbinden und dem Grundbuchamt zum Vollzug einreichen. Eine beglaubigte Abschrift der Abgeschlossenheits- und Ergänzungsbescheinigung nebst Plänen wird dieser Urkunde als **Anlage A** beigefügt. Die Anlage wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

§ 5 Größe der Anteile, Lage und Bestandteile

Die Teilung geschieht wie folgt:

Die Bezeichnungen "links" und "rechts" gelten vom als vom Eingang des Hauses aus gesehen;

1. 577/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbereinheit), belegen im Vorderhaus Erdgeschoss links bestehend aus 4 Zimmern, Küche, 2 Bädern, Abstellraum und Flur, mit einer Fläche von 129 qm,
2. 425/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbereinheit), belegen im Vorderhaus Erdgeschoss rechts bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad und Flur, mit einer Fläche von 95 qm,
3. 210/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerbereinheit), belegen im Seitenflügel Erdgeschoss links bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Abstellraum und Flur, mit einer Fläche von 47 qm, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der angrenzenden Terrasse Nr. 3,
4. 479/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung (Remise), belegen im Seitenflügel links, Erdgeschoss bestehend aus 2 Zimmern, Abstellraum, Bad und Treppe, 1. Obergeschoss bestehend aus 1 Zimmer, Bad, WC und Treppe, 2. Obergeschoss bestehend aus 1 Zimmer, Küche und Treppe, 3. Obergeschoss bestehend aus Abstellraum, WC, Treppe und Dachterrasse, mit einer Fläche von 107 qm,
5. 814/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus und Seitenflügel links 1. Obergeschoss bestehend aus sechs Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und zwei Flure, mit einer Fläche von 182 qm,

6. 734/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus und Seitenflügel rechts 1. Obergeschoß bestehend aus sieben Zimmern, Küche, Vorraum Bad/WC, Bad, WC und vier Flure, mit einer Fläche von 164 qm,
7. 416/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus links 2. Obergeschoß bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon, mit einer Fläche von 93 qm,
8. 327/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus rechts 2. Obergeschoß bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad und Flur, mit einer Fläche von 73 qm,
9. 434/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel rechts 2. Obergeschoß bestehend aus drei Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad, Flur und Loggia, mit einer Fläche von 97 qm,
10. 506/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel links 2. Obergeschoß bestehend aus vier Zimmern, Küche, Bad, Flur und Loggia, mit einer Fläche von 113 qm,
11. 412/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus links 3. Obergeschoß bestehend aus drei Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad, Flur und Balkon, mit einer Fläche von 92 qm,
12. 336/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus rechts 3. Obergeschoß bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad und zwei Flure, mit einer Fläche von 75 qm,
13. 438/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel rechts 3. Obergeschoß bestehend aus drei Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad, Flur und Loggia, mit einer Fläche von 98 qm,

14. 514/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel links 3. Obergeschoß bestehend aus vier Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad, Flur und Loggia, mit einer Fläche von 115 qm,
15. 770/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus und Seitenflügel links 4. Obergeschoß bestehend aus sechs Zimmern, Küche, Abstellraum, zwei Bädern, zwei Flure, Balkon und Loggia, mit einer Fläche von 172 qm,
16. 931/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus und Seitenflügel rechts 4. Obergeschoß bestehend aus sechs Zimmern, Küche, Abstellraum, zwei Bädern, zwei Flure und Loggia, mit einer Fläche von 208 qm,
17. 832/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung (Penthouse), belegen im Vorderhaus und Seitenflügel links Dachgeschoss bestehend aus fünf Zimmern, Küche, Abstellraum, zwei Bädern, Diele, Flur, Terrasse und Loggia, mit einer Fläche von 186 qm,
18. 845/10.000 MEA am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung (Penthouse), belegen im Vorderhaus und Seitenflügel rechts Dachgeschoss bestehend aus vier Zimmern, Küche, Abstellraum, zwei Bädern, Diele, Flur, Terrasse, Balkon und Loggia, mit einer Fläche von 189 qm.

ABSCHNITT B - Begriffsbestimmungen

§ 6

Wohnungseigentum

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

§ 7

Teileigentum

Das 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. Die Verbindung ist untrennbar.

§ 8 Gemeinschaftliches Eigentum

Das gemeinschaftliche Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

§ 9 Sondernutzungsrechte

Mit dem Sonder- bzw. Teileigentum verbundene Sondernutzungsrechte begründen das Recht des jeweiligen Eigentümers, das entsprechend ausgewiesene Gemeinschaftseigentum unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

ABSCHNITT C - Gegenstände des jeweiligen Eigentums

§ 10 Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind, soweit vorhanden, folgende Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen:

- a) alle nichttragenden Zwischenwände, der Fußbodenbelag, der Verputz oder die Verkleidung der Wände und Decken, auch wenn diese Wände und Decken im gemeinschaftlichen Eigentum stehen;
- b) die Fenster einschließlich Falze, Innentüren und alle Einbaumöbel;
- c) der Belag der Balkone und Terrassen;
- d) die Innentüren, Schlösser, Beschläge u.a der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen;
- e) die Herde, Durchlauferhitzer und Boiler sowie elektrische Leitungen einschließlich der Türöffner-, Türsprech-, Klingel- und Antennenanlagen von den Hauptleitungen an und alle sonstigen angeschlossenen Installationsgegenstände;
- f) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, und sonstige sanitäre Einrichtungsgegenstände, soweit diese nicht wesentliche Bestandteile i.S. der §§ 93 bis 95 BGB sind;

- g) die Heizkörper, die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizungen von der Hauptleitung an sowie alle Etagenheizungen, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

§ 11

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Grund und Boden und - soweit vorhanden - insbesondere folgende Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Sondereigentum stehen:

- a) Fundamente, Kellerböden und Kellermauern einschließlich der Kellereingänge sowie die Kellerräume. Sämtliche Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum. Sie werden durch den Verwalter den einzelnen Wohnungs-/Teilgeigentumseinheiten zur Nutzung zugeordnet.
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände, die Mauern oder sonstigen Bestandteile, welche die Wohnung eines Miteigentümers von der eines anderen Miteigentümers oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, die Geschoßdecken, die Kamine einschließlich ihrem Verputz, und zwar auch dann, wenn diese sich in den Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen;
- c) die Dachkonstruktion und Außenhaut einschließlich aller Dachaufbauten;
- d) die Hauseingänge, Treppen, Treppentflure und Treppenhäuser;
- e) die Heizungs-, Boiler-, Hausanschluss-, Tank-, Müllraum und alle anderen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume, wie z. B. der Fahrradraum oder ähnliche;
- f) die nach außen und auch zum Treppenhaus hinweisenden Fenster und Türen;
- g) die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Sondereigentümern dienen, wie z. B. sämtliche Steige- und Abfallleitungen für Entwässerung, Wasser, elektrischen Strom, Heizung und Entlüftung, und zwar vom Hausanschluss an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen von der Steige- oder Abfallleitung in die Wohnungen abzweigen, sowie jene Leitungen, die als gemeinschaftliche Leitungen nur die Sondereigentumsräume durchqueren und durchlaufen;
- h) die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluss an das städtische Entwässerungsnetz;

- i) die Druckerhöhungsanlagen, Feuerlöscheinrichtungen, Briefkästen und Türöffner-, Türsprech- und Klingelanlagen;
- k) die Hofanlage;
- l) alle sonstigen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt sind, selbst wenn sich diese Anlagen und Einrichtungen im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden;
- m) die Jalousien, Markisen, Rolläden und dergleichen,
- n) der Aufzug.

§ 12 Gegenstand des Sondernutzungsrechts

Mit dem Sondereigentum der Einheit Nr. 3 wird ausschließlich ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche verbunden, die in dem als **Anlage B** beigefügten Sondernutzungsplan mit den Buchstaben A, B, C, D, E, A und mit der Nummer gekennzeichnet ist, zu deren Sondereigentum es gehört.

TEIL III Gemeinschaftsordnung (Inhalt des Sondereigentums)

ABSCHNITT A - Allgemeines

§ 13 Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend ändernde Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften des Ersten Teiles, zweiter und dritter Abschnitt, des WEG und die nachstehenden ergänzenden Bestimmungen.

§ 14 Teileigentum

Soweit die Wohnanlage im Teileigentum stehende Räume enthält, sind auf die Teileigentumsräume und die Teileigentümer alle für die Eigentumswohnungen und Wohnungseigentümer getroffenen Bestimmungen entsprechend anzuwenden.

§ 15 Änderungen

Eine Änderung der Bestimmung dieser Teilungserklärung Teil I bis Teil IV bedarf, um wirksam zu werden, der Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

ABSCHNITT B - Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

§ 16 Gebrauch

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung entgegenstehen.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer ist nebst seinen Haushaltsangehörigen, unabhängig vom Wert seiner Eigentumswohnung, berechtigt, die zur gemeinsamen Nutzung vorhandenen Anlagen, Einrichtungen und Grundstücksflächen der Wohnanlage in der Weise zu nutzen, dass ein anderer Wohnungseigentümer nicht daran gehindert oder darin beeinträchtigt wird, seine Nutzungsrechte in angemessenem Umfang auszuüben. Das gleiche gilt für diejenigen Personen, denen ein Wohnungseigentümer die Nutzung seiner Räume überlassen hat. Die Nutzung ist, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, so zu handhaben, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.
- 3) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den anderen Wohnungseigentümern oder Hausbewohnern verpflichtet, den Hausfrieden zu wahren, insbesondere es zu unterlassen und es zu verhindern, dass ein anderer Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erleidet oder durch auffallende oder durch ungewöhnliche Sinneswahrnehmungen behelligt wird, sowie das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und alles zu unterlassen, was den Bestand, die Sicherheit, die Zweckbestimmung und das äußere Bild der Wohnanlage beeinträchtigt oder ändert.
- 4) Jeder Wohnungseigentümer oder Hausbewohner hat von ihm wahrgenommene Schäden an den im Sondereigentum oder an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteilen der Wohnanlage unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

- 5) Ein Gewerbe oder einen Beruf darf der Wohnungseigentümer in der Wohnung nur nach schriftlicher Einwilligung des Verwalters ausüben oder ausüben lassen, soweit die gesetzlichen Bestimmungen dies zulassen. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern oder mit Auflagen verbinden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder befürchten lässt.
- 6) Schilder, Reklameeinrichtungen, Blumenkästen, Markisen und/oder Antennen dürfen nur nach schriftlicher Einwilligung des Verwalters und nur in der vom Verwalter zu bestimmenden Art und Form angebracht werden.
- 7) Der Verwalter kann eine nach vorstehenden Abs. 5) und 6) erteilte Einwilligung widerrufen, wenn sich eine Voraussetzung, die für die Erteilung maßgebend war, ändert oder wenn eine Auflage nicht eingehalten wird. Im Falle des Widerrufs ist der Gebrauch der Wohnung für berufliche oder gewerbliche Zwecke bzw. das Anbringen von Schildern, Reklameeinrichtungen und dergleichen einzustellen bzw. zu unterlassen. Entsprechende Verträge sind unverzüglich aufzulösen.
- 8) Verweigert der Verwalter eine gewünschte Einwilligung oder widerruft eine erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft herbeiführen, wobei die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer genügt.

§ 17

Instandhaltung, bauliche Veränderungen

- 1) Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum Sondereigentum und zum Sondernutzungsrecht gehörenden Räume, Gebäudeteile, Anlagen, Einrichtungen und Leitungen sind Angelegenheit der jeweiligen Wohnungseigentümer. Ausgenommen hiervon sind die gemeinsamen Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum und auch solche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die seiner alleinigen Nutzung unterliegen, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Solche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sind insbesondere die Fenster, Rollläden, Wohnungsabschlusstüren, Klingel und Gegensprechanlage etc. Kommt ein Eigentümer seine Pflichten bezüglich derartiger Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nach, so kann der Verwalter die Ersatzvornahme nach einfacher Ankündigung veranlassen. Dies gilt auch, wenn der Eigentümer nicht erreichbar ist. Dies gilt auch für

den Belag der Balkone und der Terrassen. Die Gestaltung des Belages steht im Belieben des jeweiligen Eigentümers.

- 3) Der Wohnungseigentümer hat seine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf eigene Kosten so wahrzunehmen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst oder dem gemeinschaftlichen Eigentum Schaden entsteht.

Auch nachträgliche bauliche Änderungen am und im Sondereigentum dürfen nicht zu Störungen anderer Eigentümer führen, die vor der Änderung nicht gegeben waren.

Die vorstehenden Verpflichtungen obliegen dem Wohnungseigentümer auch dann, wenn sie durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.

- 4) Soweit sich aus den Ziff. 1 bis 3 nicht etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Anlagen, Leitungen und Einrichtungen sowie des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- 5) Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für die Verletzung von Pflichten, die ihm nach dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und einer eventuellen Hausordnung obliegen.

Er haftet als Gesamtschuldner auch dann, wenn der Schaden durch Personen verursacht wurde, die zu seinem Haushalt gehören oder denen er die Benutzung seines Sondereigentums mit Sondernutzungsflächen überlassen hat. Vorerwähnte Grundsätze gelten auch entsprechend bei Beschädigungen des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers.

- 6) Der Außenanstrich der Fassade ist Angelegenheit der gesamten Eigentümergemeinschaft.
- 7) Soweit vorstehend nichts anderes geregelt ist, bedürfen bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen sowie an Sondernutzungsflächen, wie Um-, An- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung nur versagen, wenn die Maßnahme sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und/oder seine Benutzung oder auf das Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer nachteilig auswirken oder die Maßnahme des Eigentümers gegen einen bestehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgt (z.B. Einbau einer Einzel-

heizung). Die Entscheidung des Verwalters hat unverzüglich zu erfolgen.

- 8) In Abweichung von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG können bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, von der Eigentümerversammlung mit einer 3/4 Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. § 22 Abs.1 Satz 2 WEG gilt entsprechend.
- 9) Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Wert zu erhalten, dem gestiegenen Lebens- und Wohnstandard anzupassen, einer zweckmäßigen und/oder wirtschaftlichen Betriebsführung zu dienen oder infolge des technischen Fortschritts auf den modernsten Stand der Technik zu bringen und zu erhalten, gehören in Abweichung von § 22 Abs. 1 WEG zu den Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 WEG. Solche Maßnahmen können mit einer 3/4 Mehrheit der Stimmen von der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Alle Wohnungseigentümer, auch die nicht zugestimmt haben, haben den Vollzug dieser Maßnahmen zu dulden. Jedem betroffenen Wohnungseigentümer gebührt die Nutzung und alle Wohnungseigentümer haben die Kosten gemeinsam zu tragen. § 16 Abs. 3 WEG gilt für diese Maßnahmen nicht.

§ 18 Schadenshaftung

Jeder Wohnungseigentümer haftet für eine vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung der im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Bestandteile der Wohnanlage, und zwar unabhängig davon, ob der Schaden durch ihn selbst oder durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder die für ihn tätig sind. Dasselbe gilt für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung seiner Räume überlassen hat.

§ 19 Instandhaltungsrückstellung

- 1) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer ausreichenden Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.
- 2) Zur Ansammlung der Rückstellung ist ein angemessener Jahresbeitrag pro Quadratmeter in gleichen monatlichen Raten an den Verwalter zu entrichten. Dieser Betrag beläuft sich auf mindestens 0,50 € pro Quadratmeter pro Monat.

§ 20 Versicherungen

- 1) Die Wohnanlage wird mit Ausnahme der Wohnungseinrichtungen als Ganzes versichert. Folgende Versicherungen sind abzuschließen:
 - a) Feuerversicherung,
 - b) Leitungswasserschäden- Frostschäden- und Elementarversicherung mit Einschluss der Objekte und der Hausanschlussleitung,
 - c) Sturmschadenversicherung,
 - d) Gewässerschadenversicherung bei Heizöllagerung,
 - e) Haus-und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung einschließlich Haftpflicht des Hausmeisters gegenüber den Wohnungseigentümern.
- 2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode, die Versicherungsgesellschaft zu wechseln.
- 3) Die Versicherungen sind, soweit möglich, zum gleichen Neuwert abzuschließen.

§ 21 Wiederaufbau bei Zerstörung

- 1) Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so ist es wieder aufzubauen, falls der Schaden durch eine Versicherung oder auf andere Weise gedeckt ist.
- 2) Ist der Schaden nicht oder nicht voll gedeckt und ist für den Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Stimmenmehrheit oder Einstimmigkeit erreicht, so können die aufbauwilligen Wohnungseigentümer von den anderen verlangen, dass diese ihr Wohnungseigentum auf sie oder von ihnen zu benennende Personen gegen Ersatz des Wertes übertragen. Geschieht dies nicht innerhalb einer angemessenen Frist, so kann von jedem Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Die Auseinandersetzung erfolgt dann im Wege der freihändigen Veräußerung oder öffentlichen Versteigerung gemäß § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 22 Nutzungen und Lasten

- 1) Die Nutzung des Sondereigentums steht dem Wohnungseigentümer allein zu, die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.
- 2) Die Lasten des Sondereigentums fallen dem Wohnungseigentümer allein zu, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

§ 23 Wohngeld

- 1) Die laufenden Kosten der Wohnanlage werden von allen Wohnungseigentümern getragen und sind als "Wohngeld" in monatlichen Raten an den Verwalter bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus auf das vom Verwalter angegebene Konto zu zahlen.

Die Zahlungspflicht obliegt dem einzelnen gegenüber allen anderen Wohnungseigentümern als Gesamtgläubigern.

- 2) Die Höhe des Wohngeldes ist je nach den Umständen veränderlich; sie wird für das erste Wirtschaftsjahr vom Verwalter festgesetzt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ergibt sich die Höhe des Wohngeldes aus dem Wirtschaftsplan.
- 3) Zur Zeit setzt sich das Wohngeld im wesentlichen aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:
 - a) öffentliche Abgaben, soweit nicht einzeln veranlagt,
 - b) Versicherungsprämien,
 - c) Betriebskosten der Wohnanlage, soweit diese nicht durch Zähler für jede Wohnung einzeln ermittelt werden,
 - d) Instandhaltungsrückstellung,
 - e) Kosten einer Zentralheizung und der Warmwasserversorgung, soweit diese nicht durch Zähler für jede einzelne Wohnung einzeln ermittelt werden,
 - f) Kosten für Hausmeister und Hausreinigung,
 - g) Kosten für Unterhaltung der Hofanlage, der Zugangswege und Zufahrten,

- h) Kosten für den Aufzug
 - aa) Instandhaltungs- Instandsetzungskosten
 - bb) Betriebskosten
- i) Kosten für den Anschluss an Kabel-TV- und/oder Breitbandanlagen werden mit einem Betrag je Wohnungs- bzw. Teileigentum erhoben.
- j) Leistungen für die Verwaltungsgebühren, die mit einem Betrag je Wohnungs- bzw. Teileigentum erhoben werden.
- k) Die Kosten für die Positionen a) – h)aa) werden auf alle Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Die Kosten für die Position h)bb) werden auf die Eigentümer der Einheiten Nr. 5,6,7,8,11,12,15,16,17 und 18 (sowie auf Eigentümer, deren Einheit mit einer dieser Einheiten in Zukunft verbunden wird) im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Eine Änderung dieses Verteilmaßstabes gem. der gesetzlichen Bestimmungen ist möglich.

Die Verwaltungsgebühr beträgt zur Zeit monatlich 30,00 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Wohnungs-/Teileigentum und umfasst die Kosten für die allgemeine Hausverwaltung und die mit der Verwaltung von Wohnungseigentum verbundenen zusätzlichen Leistungen einschließlich der Barauslagen. Für in vollem Umfang gewerblich genutzte Sonder- bzw. Teileigentumseinheiten wird die doppelte Verwaltungsgebühr erhoben.

Durch die Verwaltungsgebühr wird die Teilnahme des Verwalters an jährlich einer Wohnungseigentümersammlungen abgegolten. Für jede weitere Teilnahme an einer Versammlung auf Wunsch der Wohnungseigentümer erhält der Verwalter ohne Nachweis der Kosten eine zusätzliche Entschädigung in Höhe von 300,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer.

Diese Entschädigung wird auf die Eigentumswohnungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.

- 4) Kommt ein Wohnungseigentümer mit fälligen Wohngeldzahlungen nach erfolgter Mahnung länger als einen Monat in Verzug, so erhält die Verwaltung für die durch die Mahnung entstandenen Kosten pauschal eine halbe Verwaltungsgebühr, und zwar für jeden angefangenen Monat, in dem der Verzug entsteht. Der Säumige kann jedoch nachweisen, dass ein Schaden oder eine Minderung nicht eingetreten ist.
- 5) Wohngeldrückstände sind mit 8 % über dem jeweiligen Basiszins ab Eintritt des Verzuges zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft zu verzinsen.

- 6) Werden Teilzahlungen geleistet, so sind diese gemäß § 366 BGB zu verrechnen.
- 7) Die Einzahlung von Wohngeld auf Sperrkonten gilt als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen.
- 8) Die Aufrechnung gegen Wohngeldforderungen sowie die Zurückbehaltung von Wohngeldern sind unzulässig, sofern es sich nicht um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt. Verstöße gegen diese Bestimmung gelten als Versäumnis mit den damit verbundenen Folgen.

§ 24

Wirtschaftsplan und Abrechnung

- 1) Das erste Wirtschaftsjahr beginnt mit Anlegung der Grundbuchblätter und endet am 31. Dezember. Danach ist Wirtschaftsjahr das Kalenderjahr.
- 2) Für jedes Wirtschaftsjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Für das erste Wirtschaftsjahr wird der Wirtschaftsplan vom Verwalter aufgestellt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ist der vom Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan durch Beschluss der Wohnungseigentümer zu genehmigen.
- 3) Der Verwalter hat über jedes Wirtschaftsjahr innerhalb von sieben Monaten nach dessen Ablauf eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen und diese durch den Verwaltungsbeirat in den Geschäftsräumen des Verwalters prüfen zu lassen. Die Abrechnung dient als Grundlage für die Wohngeldabrechnung.
- 4) Das Wohngeld wird kalenderjährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr wird allen Wohnungseigentümern übersandt. Auf einer von der Verwaltung einzuberufenden Wohnungseigentümerversammlung ist von den Wohnungseigentümern über die Annahme der Abrechnung abzustimmen.
- 5) Die sich aus der Abrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und die sich aus dem Wirtschaftsplan für die schon vergangene Zeit des laufenden Wirtschaftsjahres ergebenden Fehlbeträge haben die Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu zahlen. Zuviel bezahlte Beträge werden dem jeweiligen Wohnungseigentümer gutgebracht oder verrechnet, wobei eine Verzinsung dieser Beträge nicht erfolgt.

- 6) Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er gesondert zu tragen. Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser zum Betrieb eines Gewerbes ist der betreffende Wohnungseigentümer verpflichtet, sich einen Zwischenzähler auf eigene Kosten setzen zu lassen.
- 7) Die Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auseinandersetzung, Auszahlung, Aussonderung und ähnliches. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltungsrückstellung.

§ 25

Mehrere Eigentümer einer Eigentumswohnung

- 1) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, für sich und ihre Erben unverzüglich einen mit Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter schriftlich zu benennen. Auf Verlangen des Verwalters ist diese Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form vorzulegen. Der Bevollmächtigte muss ermächtigt sein, die Miteigentümer bezüglich aller ihre Eigentumswohnung betreffenden Rechte und Pflichten zu vertreten und insoweit für sich auch Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber empfangen und Unterbevollmächtigte bestellen zu können.
- 2) Die Miteigentümer haften in dieser Eigenschaft für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Wohnungseigentumsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten für oder gegen jeden von ihnen wirken.

§ 26

Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

Ist zu einer die Wohnanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich oder bedarf es wegen einer von einem Wohnungseigentümer nicht selbst bewohnten Wohnung dringend einer Entscheidung und ist von dem betreffenden Wohnungseigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, weil er zum Beispiel Briefe des Verwalters nicht beantwortet, sein Aufenthaltsort oder er selbst - zum Beispiel bei einem Erbgang - nicht bekannt ist, so ist der Verwalter berechtigt und beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheitspflegers oder eines Nachlasspflegers auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beantragen.

§ 27

Vermietung und Einräumung eines Dauernutzungsrechtes

- 1) Jeder Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile vermieten oder verpachten und an ihnen Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte bestellen, was jedoch der schriftlichen Mitteilung an den Verwalter bedarf. Dies gilt auch für die Untervermietung durch einen Mieter oder Wohnungsberechtigten innerhalb der Wohnung.
- 2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sofern sein Wohnungseigentum vermietet oder sonst wie Dritten zur Nutzung überlassen ist, Verstöße der jeweiligen Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigten gegen die Gemeinschaftsordnung im Rahmen der bestehenden Miet-, Pacht- oder Nutzungsverträge zu untersagen.
- 3) Im Falle einer solchen Störung ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, seinen Anspruch auf Unterlassung der Störung an die übrigen Wohnungseigentümer abzutreten, dem Mieter oder das Pachtverhältnis im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

§ 28

Übertragung und Veräußerung des Wohnungseigentums

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Bei der Übertragung des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrückstellung einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht gemäß § 19 auf den Erwerber über.
- 3) Der Veräußerer hat dem Erwerber aufzuerlegen, als Rechtsnachfolger mit allen Rechten und Pflichten in diese Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einzutreten und insbesondere die Verpflichtung zu übernehmen, sich wegen der Wohngeldzahlung gemäß § 24 der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen, entsprechend den Bestimmungen der Urkunde für den Ersterwerb dieser Eigentumswohnung, sowie die gleichen Vollmachten zu erteilen.

Weiter ist dem Erwerber aufzuerlegen, alles dies bei einer Weiterveräußerung der Eigentumswohnung durch ihn seinem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch dieser verpflichtet ist, mit der gleichen Maßgabe alle weiteren Rechtsnachfolger zu verpflichten.

- 4) Sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber sind verpflichtet, dem Verwalter den Übergang des Wohnungseigentums unter Angabe der

Termine des Vertragsabschlusses, der Übergabe der Wohnung und des Übergangs der Rechte und Pflichten anzuzeigen. Beide haften für Schäden, die durch ein Unterlassen der Anzeige entstehen, als Gesamtgläubiger.

- 5) Bei der Veräußerung ist zu beantragen, dass der Notar dem Verwalter unverzüglich wegen des Wohngeldes eine vollstreckbare Ausfertigung der Veräußerungsurkunde erteilt.
- 6) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Lebenspartner i.S. des LebensPartG, Verwandte in gerader Linie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Ferner ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich, soweit eine Veräußerung - Verwertung - erfolgt
 - a) an einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, falls dieser zur Rettung seiner Forderung Wohnungseigentum oder mehrere erwerben sollte,
 - b) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der im Wege der Zwangsvollstreckung aus dem Grundpfandrecht Wohnungseigentum erworben hat,
 - c) bei Erstveräußerung.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde versagt werden.

§ 29

Vertragsverletzungen und Entzug des Wohnungseigentums

- 1) Wenn ein Wohnungseigentümer trotz Abmahnung gegen eine der kraft Gesetzes oder Vertrages gegebenen Verpflichtungen verstößt oder durch Handlung, Duldung oder Unterlassung gefährdet, haben die Vertragstreuen Wohnungseigentümer neben ihren sonstigen Ansprüchen das Recht, aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses den Entzug des Wohnungseigentums des Säumigen gemäß § 18 WEG zu verlangen.
- 2) Die Voraussetzungen im Sinne dieser Vorschrift sind insbesondere gegeben, wenn
 - a) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die dessen Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Wohnungseigentümers, Hausbewohners oder des Verwalters schuldig macht oder den Hausfrieden so erheblich stört, dass den anderen Wohnungseigentümern oder dem Verwalter die Fortsetzung des Rechtsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen, trotz Aufforderung durch den Verwalter, nicht aus der Wohnung entfernt, sofern dem redlichen Wohnungseigentümer ein Verschulden nach § 14 Ziff. 2 WEG zur Last fällt;

- b) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der in § 16 vorgesehenen Weise ungeachtet eines berechtigten Widerspruchs des Verwalters nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht innerhalb einer angemessenen Frist aufgibt. Das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat und der trotz Aufforderung durch den Verwalter diese Person nicht innerhalb einer angemessenen Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlasst oder sie nicht aus der Wohnung entfernt;
 - c) der Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht gemäß § 17 dieser Teilungserklärung in erheblichem Umfang nicht nachkommt und er die Mängel trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt;
 - d) der Wohnungseigentümer ohne Einwilligung des Verwalters bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, die nach § 17 dieser Teilungserklärung der Einwilligung des Verwalters bedürfen;
 - e) über das Vermögen eines Wohnungseigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung der Insolvenz mangels Masse abgelehnt wird.“
- 3) Die Vertragstreuen Wohnungseigentümer können den Verwalter beauftragen, von dem säumigen Wohnungseigentümer den Ersatz des ihnen entstandenen Schadens zu verlangen, geschuldete vertretbare Handlungen auf Kosten des Säumigen vornehmen zu lassen sowie sonstige Maßnahmen im Rahmen der Gesetze und des Vertrages zu ergreifen, durch welche der Wille der Gemeinschaft verwirklicht werden kann und den Entzug seiner Eigentumswohnung und deren Räume zu betreiben.
- 4) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so wirken die in einer Person sich ergebenden Gründe zum Entzug auch gegen die übrigen Miteigentümer, sofern die Voraussetzungen gemäß § 14 Ziff. 2 WEG vorliegen.
- 5) Der Entzug der Eigentumswohnung kann nicht mehr verlangt werden, wenn seit der Kenntnis des Verwalters von den sie begründenden Voraussetzungen mehr als zwölf Monate vergangen sind. Ohne

Rücksicht auf die Kenntnis des Verwalters kann der Entzug nicht mehr verlangt werden, wenn seit Eintritt der Voraussetzung mehr als zwei Jahre vergangen sind.

ABSCHNITT C - Verwaltung

§ 30 Verwalter

- 1) Zum Verwalter wird die

VKP Verwaltungsgesellschaft Kapitzky und Herbst mbH,
Bismarckstraße 97/98
10625 Berlin

für die Dauer von 3 Jahren ab Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt.

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters richtet sich ausschließlich nach § 26 WEG.

- 2) Die wiederholte Bestellung des Verwalters ist zulässig, sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
- 3) Die Abberufung des Verwalters kann nur auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes gestützt werden.
- 4) Der Verwalter kann sein Amt niederlegen und den Verwaltervertrag mittels eines an jeden Wohnungseigentümer zu richtenden eingeschriebenen Briefes kündigen, und zwar jeweils zum Ende eines Kalenderjahres mit einer Frist von einem Jahr.
- 5) Das Entgelt für die Verwaltung ist gemäß § 24 Absatz 3 h) festgelegt.

Für jede Zustimmung zum Verkauf erhält der Verwalter 2 ‰ des Kaufpreises.

- 6) Vorstehend bestelltem Verwalter wird für die Verwaltung hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt.

Der Verwalter kann verlangen, dass ihm eine notariell zu beurkundende Vollmacht ausgestellt wird.

- 7) Der Verwalter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer die Verwaltungsaufgaben und die nach Absatz 6) erteilte Vollmacht ganz oder teilweise innerhalb der Vertragsdauer auf Dritte zu übertragen. Bei Bestellung eines neuen Verwalters ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, mit diesem einen Verwaltervertrag abzuschließen und ihm Vollmacht zu erteilen.
- 8) Der Verwalter ist verpflichtet, seine Aufgaben mit Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen.
- 9) Der Verwalter hat neben den in dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung und in § 27 WEG genannten Rechte und Pflichten folgende weitere Aufgaben und Befugnisse,
 - a) das Wohngeld und die etwa beschlossenen Umlagen einzuziehen und den termingerechten Eingang zu überwachen;
 - b) Säumige zu mahnen und, sobald er es wegen seiner Verantwortung gegenüber der Wohngemeinschaft für notwendig hält, die Wohnungseigentümer zu unterrichten, wenn bezüglich einer sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtung entweder ein Wohnungseigentümer länger als zwei Monate in Verzug geraten oder gegen einen Wohnungseigentümer eine Vollstreckungsmaßnahme eingeleitet worden ist;
 - c) ohne besonderen Auftrag namens der Vertragstreuen Wohnungseigentümer die Vollstreckung gegen Säumige zu betreiben, wenn der Rückstand das Doppelte eines monatlichen Wohngeldes des Säumigen übersteigt und mit der Durchsetzung der Ansprüche sowie deren Vollstreckung einen Rechtsbeistand zu beauftragen;
 - d) die Kapitalkosten und Tilgungsbeiträge für Verbindlichkeiten, die die Gemeinschaft betreffen, sowie die Gebühren und Abgaben, die von der Gemeinschaft geschuldet werden, soweit nicht ein Gläubiger zur unmittelbaren Entgegennahme bereit ist, termingerecht an die Gläubiger zu zahlen, und zwar auch dann, wenn etwa Wohngeldrückstände einzelner Säumiger bestehen. Die fehlenden Mittel sind notfalls einstweilen der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen; der säumige Wohnungseigentümer hat die entnommenen Mittel zugunsten der Eigentümergemeinschaft mit 6 % p. a. zu verzinsen;
 - e) erforderlichenfalls einen Beschluss nach § 30 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung oder nach § 18 WEG zu veranlassen und zu vollziehen;
 - f) die üblichen Gebäudeversicherungen bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer für die Wohnanlage - mit Ausnahme

der Wohnungseinrichtungen - gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm-, Elementar- und Haftpflichtschäden abzuschließen und aufrechtzuerhalten, und zwar möglichst zum gleitenden Neuwert, und zu kündigen, ebenso eine Haftpflichtversicherung für den Hausmeister abzuschließen und zu kündigen.

Die Prämien trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.

- g) in dringenden Fällen, die nicht im schriftlichen Verfahren behandelt werden können, eine Wohnungseigentümersammlung einzuberufen und zu leiten;
- h) einen Hausmeister einzustellen, dessen Bezüge festzusetzen, ihn zu überwachen und erforderlichenfalls zu entlassen;
- i) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer alle im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben liegenden sonstigen Verträge abzuschließen, zu kündigen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere auch soweit es sich um Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums handelt;
- j) einzelne oder alle Wohnungseigentümer - notfalls auch gegen einen oder mehrere Wohnungseigentümer - gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, soweit es im Interesse der Wohnanlage liegt;
- k) im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat eine geeignete Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen;
- l) bei Unstimmigkeiten über die Nutzung und das Aussehen der gemeinschaftlichen Bestandteile der Wohnung, zu entscheiden;
- m) in der Regel in Abständen von zwei Jahren zur Überwachung des baulichen Zustandes alle Bestandteile der Wohnanlage zu besichtigen, wobei er auch das Recht hat, hierbei die im Sondereigentum stehenden Räume zu besichtigen, und zwar nach vorausgegangener Ankündigung; in Gefahrenfällen muss ihm der Zutritt jederzeit gestattet werden;
- n) bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander einen Schlichtungsversuch zu unternehmen, wobei der Verwalter beim Scheitern des Schlichtungsversuches von der Verpflichtung zum Eingreifen entbunden ist;
- o) alle übrigen Aufgaben eines Verwalters im Sinne dieses Vertrages zu erfüllen, wie Materialien einzukaufen, Reparaturen ausführen zu lassen u. ä.

- 10) Die Rechte der Wohngemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einzelnen Wohnungseigentümern ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Wohnungseigentümer.
- 11) Der Verwalter ist berechtigt, einem Beschluss der Wohngemeinschaft, und zwar auch einem einstimmigen Beschluss, zu widersprechen und hierüber gemäß § 43 Absatz 1 Ziff. 2 WEG die Entscheidung des Amtsgerichtes zu verlangen, soweit durch einen solchen Beschluss nach seiner Überzeugung eine ordnungsgemäße Verwaltung behindert wird.

§ 31

Wohnungseigentümerversammlungen

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach diesem Vertrag die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden, werden in Wohnungseigentümerversammlungen geregelt.
- 2) Für die Wohnungseigentümerversammlungen gelten, soweit nicht in diesem Vertrag geänderte Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften der §§ 23 bis 25 WEG und die nachstehenden ergänzenden Bestimmungen.
- 3) Zu den Versammlungen hat der Verwalter mit einer Frist von mindestens zwei Wochen schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung an einen von ihm zu bestimmenden Ort einzuladen. Die Absendung der Einladung an die zuletzt abgegebene Adresse eines Wohnungseigentümers genügt zum Nachweis der ordnungsgemäßen Einladung.
- 4) Vom Verwalter nicht einberufene Wohnungseigentümerversammlungen sind beschlussunfähig, es sei denn, dass sämtliche Eigentümer einstimmig Beschlussfähigkeit feststellen. Unberührt hiervon bleibt die Vorschrift des § 24 Abs. 3 WEG sowie die Möglichkeit, eine Wohnungseigentümerversammlung aufgrund gerichtlicher Ermächtigung einberufen zu lassen.
- 5) Der Verwalter ist verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen und an ihr teilzunehmen, wenn dies von mehr als einem Viertel der Eigentümer aller Eigentumswohnungen unter Angabe der gewünschten Tagesordnung verlangt wird. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, eine Versammlung zu einem außerhalb der Geschäftszeit liegenden Termin einzuberufen.
- 6) Die Leitung der Versammlung hat der Verwalter, wenn er an ihr teilnimmt; anderenfalls wählen die anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer einen Versammlungsleiter.

- 7) In der Versammlung entfällt auf jede Eigentumswohnung eine Stimme. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Der Verwalter hat kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Wohnungseigentümer ist.
- 8) Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Versammlung entweder durch seinen Ehegatten oder Lebenspartner i.S. des LebensPartG durch einen der anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen, und zwar mit schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist. Eine solche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung einem Ehepaar/Lebenspartnern gehört und nur ein Ehegatte/Lebenspartner jeweils i.S. des LebensPartG an der Versammlung teilnimmt. Die Bestimmungen des § 26 dieser Gemeinschaftsordnung bleiben unberührt. Das Mitbringen eines Beraters ist einem Wohnungseigentümer nur gestattet, wenn die anwesenden und die vertretenen Wohnungseigentümer das Verbleiben des Beraters in der Versammlung mit einfacher Mehrheit beschließen.
- 9) Das Stimmrecht ruht bei denjenigen Wohnungseigentümern, gegen die ein Beschluss nach § 18 WEG gefasst worden ist. Die Betroffenen sind vor der Abstimmung über das Ruhen ihres Stimmrechtes zu unterrichten.
- 10) Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten ist. Fehlt die Beschlussfähigkeit der Versammlung, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen; diese Versammlung ist dann in jedem Falle beschlussfähig.
- 11) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen, welche vom Versammlungsleiter und einem von den anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümern zu wählenden Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist. Die Niederschriften sind beim Verwalter aufzubewahren.
- 12) In allen Fällen können Beschlüsse auch schriftlich gefasst werden. Beschlüsse sind jedoch nur gültig, wenn die Wohnungs- und Teileigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erteilen.

§ 32

Verwaltungsbeirat

- 1) Die Wohnungseigentümer haben jeweils für ein Jahr einen Verwaltungsbeirat zu wählen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern, die ihrerseits aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden wählen.

- 2) Der Verwaltungsbeirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben gemäß § 29 WEG zu unterstützen. Der Verwaltungsbeirat ist berechtigt, alle Bücher und Schriften des Verwalters einzusehen. Die Einsichtnahme solcher Unterlagen kann nur in den Geschäftsräumen des Verwalters zusammen mit dem Verwalter vorgenommen werden.

ABSCHNITT D - Schlussbestimmungen

§ 33 Gültigkeitsklausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen sie so gedeutet werden, dass der mit der betroffenen Bestimmung verbundene Zweck erreicht wird, wobei alle übrigen Bestimmungen dennoch gelten sollen.

§ 34 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird das für die Belegenheit des Objekts zuständige Gericht vereinbart.

§ 35 Vollmacht

Der Grundstückseigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

- a) Frau Martina Lienicke,
- b) Frau Kerstin Volkmann,
- c) Frau Petra Garn,

sämtlich geschäftsansässig in 10623 Berlin, Bleibtreustraße 38,

und zwar jede für sich, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung dieser Teilungserklärung noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben sowie Anträge zu stellen, insbesondere

- a) Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen;
- b) aufgrund etwaiger Zwischenverfügungen des Grundbuchamtes.

Solange der Aufteilende, nämlich die Bluerock Einemstrasse Limited Partnership, auch nur noch Eigentümer eines einzigen Wohnungseigentums ist, ist sie berechtigt, die Teilungserklärung in beliebigem Umfang zu verändern, Wohnungen zusammenzulegen, zu teilen, sofern durch die Änderung der Teilungserklärung Sonder- bzw. Teileigentumsrechte anderer Wohnungseigentümer - mit Ausnahme von Miteigentumsanteilsänderungen - nicht betroffen werden. Veränderungen beim Gemeinschaftseigentum können vereinbart werden.

Im Rahmen dieser Vollmacht ist die Bluerock Einemstrasse Limited Partnership berechtigt, Veränderungen baulicher und gestalterischer Art am Gemeinschaftseigentum im Rahmen zu erteilender behördlicher Genehmigungen vorzunehmen, soweit zusätzliche Kosten für andere Eigentümer nicht entstehen und Sondereigentumsrechte anderer Wohnungseigentümer nicht wesentlich betroffen werden.

Die Bluerock Einemstrasse Limited Partnership ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und ermächtigt, Untervollmacht zu erteilen.

TEIL IV Eintragungsantrag

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt, im Grundbuch des Amtsgerichtes Mitte, Grundbuch von Lützowviertel Blatt 1840

gemäß Teil II Absatz A dieser Urkunde die Teilung des Grundstückes in 15 Wohnungseigentumsrechte und 3 Teileigentumsrechte bezüglich der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Gewerbeeinheiten) einzutragen und für jedes Wohnungseigentumsrecht und jedes Teileigentumsrecht ein besonderes Wohnungseigentums- / bzw. Teileigentumsgrundbuchblatt anzulegen.

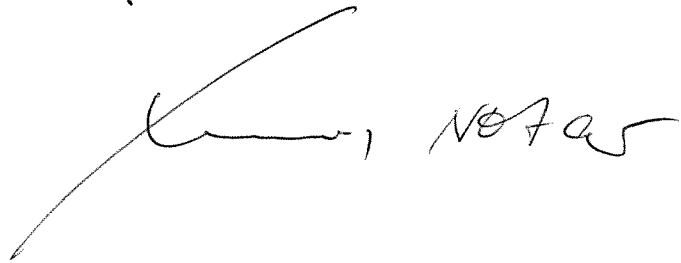
Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt, die Bestimmungen des Teiles II Abschnitt A und C dieser Urkunde als Gegenstand und die Bestimmungen des Teiles III, mit Ausnahme des § 35, als Inhalt jedes einzelnen Sondereigentums in das Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblatt einzutragen. Auf die Eintragungsbewilligung kann Bezug genommen werden.

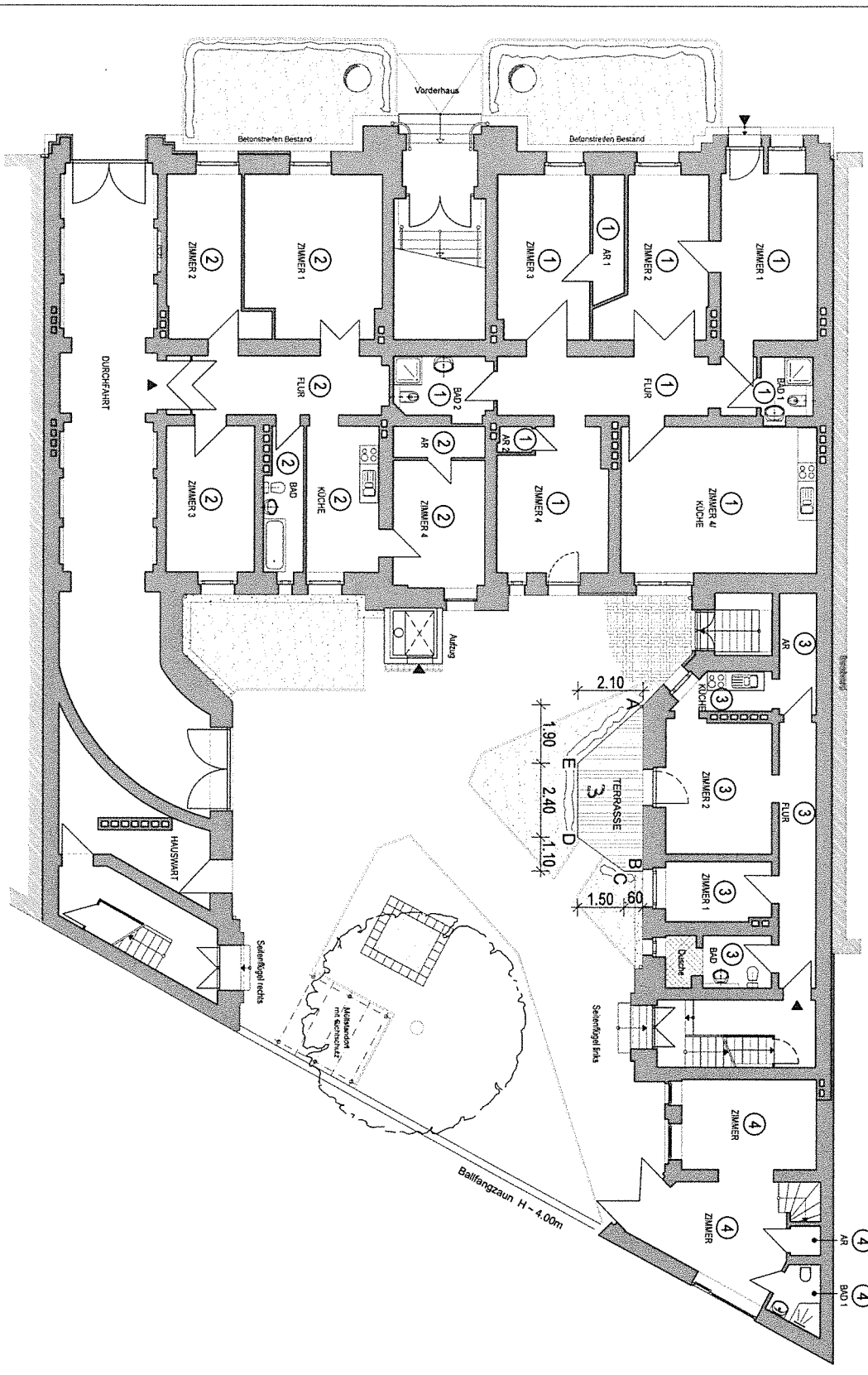
Das in Abteilung III eingetragene Grundpfandrecht wird entsprechend der Verteilungserklärung der Gläubigerin eingetragen. Sollte im Zeitpunkt der Eintragung die Verteilungserklärung nicht vorliegen, soll das Grundpfandrecht zunächst als Gesamtbelastungen auf sämtliche Grundbücher übertragen werden.

Die gestellten Anträge sind nicht als einheitlicher Antrag anzusehen.

Der Verkehrswert beträgt 6.200.000,00 €.

Dieses Protokoll ist dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by 'W' and 'L'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Notar'.



BAUVORHABEN :

Einemstrasse 16 10785 Berlin - Mitte

MASSNAHMEN :

BAUHERR :

Bluerock Einemstrasse Limited Partnership
4 Enfield House
Bury Old Road
Manchester M7 4QX

ARCHITEXT :

BUTTMANN & TEAM
Gesellschaft von
Architekten und
Ingenieuren mbH
Einemstrasse 16
10785 Berlin
Tel: (030) 86 56 33-0
Fax: (030) 86 56 33-12
architekten@buttmann-team.de

Datum	Änderung	gez.
A		

PHASE
Anlage zur Teilungserklärung

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



MASSTAB	1:100	PROJEKTNR.	
DAITUM	20.09.2016	DATEINAME	
GEZEICHNET	A.N.	FORMAT	580 x 297