

FOTOKOPIE

Durchgehend einseitig
beschriebene Urkunde

Urkundenrolle Nr. F 191 für das Jahr 2005



Verhandelt

zu Berlin, am 04. Mai 2005

**Vor dem unterzeichneten Notar
Frank Fürstenberg
mit dem Amtssitz in 10179 Berlin-Mitte
Wallstraße 58/59**

erschien heute:

Herr Maik Hinkel, geboren am 27.02.1963, geschäftsansässig Monbijouplatz 10, 10178 Berlin, und von Person bekannt, hier handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 78843 eingetragene

Friedrichswerder Grundstücksgesellschaft mbH

- nachfolgend "Eigentümer" genannt -,

wobei der amtierende Notar aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister nach § 21 BNotO die Registrierung des Eigentümers unter der angegebenen Firma und des Erschienenen als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer des Eigentümers bescheinigt.

Der Erschienene verneinte die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG und bat um Beurkundung nachstehender Erklärungen:

I. Vorbemerkung

Die von mir vertretene Gesellschaft wird Eigentümer des im Grundbuch von Mitte beim Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg in Blatt 21304N verzeichneten Grundstücks Flur 720, Flurstück 409, Gebäude- und Freifläche Niederwallstraße 37 in einer Größe von 608 qm laut Grundbuch.

Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der dem Erschienenen zur Durchsicht vorlag und von ihm genehmigt wurde.

Das Grundstück wird vorbehaltlich der von Amts wegen noch zu erteilenden Genehmigungen mit einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit bebaut. 16 Stellplätze werden als Vierfachparkklifte in der Tiefgarage hergestellt, ein weiterer als Einzelstellplatz.

Unter Bezugnahme auf den als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplan, der dem Erschienenen zur Durchsicht vorlag und von ihm genehmigt wurde, zu dem die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung aber noch nicht erteilt worden ist, errichtet der Eigentümer folgende

II. Teilungserklärung gem. § 8 WEG zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum Kleine Jägerstraße 11

§ 1 Gegenstand der Teilung

Der Eigentümer teilt hiermit sein Alleineigentum in Miteigentumsanteile auf, wobei jeder Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an Räumlichkeiten zu Wohnungseigentum und Teileigentum i.S. des WEG wie folgt verbunden wird:

1. mit einem Miteigentumsanteil von 578,18/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnräumen,

2. mit einem Miteigentumsanteil von 501,60/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden Räumen,
3. mit einem Miteigentumsanteil von 594,48/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnräumen,
4. mit einem Miteigentumsanteil von 532,42/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnräumen,
5. mit einem Miteigentumsanteil von 329,52/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnräumen,
6. mit einem Miteigentumsanteil von 511,05/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnräumen,
7. mit einem Miteigentumsanteil von 561,21/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnräumen,
8. mit einem Miteigentumsanteil von 532,42/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnräumen,
9. mit einem Miteigentumsanteil von 329,52/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnräumen,
10. mit einem Miteigentumsanteil von 511,05/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnräumen,
11. mit einem Miteigentumsanteil von 561,21/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnräumen,
12. mit einem Miteigentumsanteil von 615,60/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnräumen,
13. mit einem Miteigentumsanteil von 686,24/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnräumen,
14. mit einem Miteigentumsanteil von 644,48/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnräumen,
15. mit einem Miteigentumsanteil von 608,90/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnräumen,
16. mit einem Miteigentumsanteil von 671,06/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnräumen,
17. mit einem Miteigentumsanteil von 637,79/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnräumen,
18. mit einem Miteigentumsanteil von 58,39/10.000 das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten nicht Wohnzwecken dienenden Raum (Weinkeller),
19. mit einem Miteigentumsanteil von 117,81/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit PL 1 bezeichneten Stellfläche mit Vierfachparklift,

20. mit einem Miteigentumsanteil von 117,81/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit PL 2 bezeichneten Stellfläche mit Vierfachparklift,

21. mit einem Miteigentumsanteil von 117,81/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit PL 3 bezeichneten Stellfläche mit Vierfachparklift,

22. mit einem Miteigentumsanteil von 117,81/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit PL 4 bezeichneten Stellfläche mit Vierfachparklift,

23. mit einem Miteigentumsanteil von 63,64/10.000 das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit P 1 bezeichneten PKW-Stellplatz.

Die Lage der einzelnen Räume bzw. Flächen ergibt sich aus dem Aufteilungsplan.

§ 2

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die vorstehend in § 1 dieser Erklärung bestimmten Räume und die zu diesen Räumen im Sinne von § 5 Abs. 1 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere

- a) die nichttragenden Wände,
- b) der Innenverputz sowie die Innenverkleidung sämtlicher Wände, auch der Balkone,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
- d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Leitungen für Wasser, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen usw. sowie für Kanalisation von ihren Abzweigungen von der Hauptleitung an einschließlich der Abschluß- und Zapfhähne von Wasserleitungen, elektrische Steckdosen und Schalter,
- f) Zählereinrichtungen für Wasser, Gas, elektrischen Strom, Heizenergie, soweit sie nicht Eigentum des Versorgungswerks sind,
- g) Wasch- und Spülbecken, Ausgüsse, Badewannen, WC,
- h) die technischen Anlagen und Einrichtungen der Vierfachparklifte,
- h) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 3

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, ferner die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Alle Gebäudeteile, die nicht nach gegenwärtigen Bestimmungen in Verbindung mit § 5 Abs. 1 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

§ 4 Sondernutzungsrechte

In dem Gebäude bzw. auf dem Grundstück werden sich befinden

1. Kellerräume, deren Lage sich aus dem Aufteilungsplan (Grundriss Kellergeschoss) ergibt und die mit 1 bis 17 bezeichnet sind,
2. Terrassen, deren Lage sich aus dem Aufteilungsplan (Grundriss Erdgeschoss) ergibt und die mit T 1 und T 2 bezeichnet sind,
3. Treppen- und Abstellräume, deren Lage sich aus dem Aufteilungsplan (Grundriss Dachgeschoss) ergibt und die mit SNR 1 bis SNR 4 bezeichnet sind,
4. Dachterrassen, deren Lage sich aus dem Aufteilungsplan (Grundriss Dachgeschoss) ergibt und die mit DT 1 bis DT 6 bezeichnet sind

und an denen insgesamt Sondernutzungsrechte begründet werden.

Der teilende Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die vorstehenden Sondernutzungsrechte jeweils Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu beantragen. Der teilende Eigentümer kann die vorstehende Zuweisungsbefugnis ganz oder teilweise in notariell beurkundeter Erklärung übertragen.

Unter der aufschiebenden Bedingung, daß der zur jeweiligen Sondernutzung allein berechnigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen sowie gegebenenfalls zu erneuern. Ihm obliegt insoweit auch allein die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten. Bauliche Maßnahmen hierzu sind mit dem Verwalter vorher abzustimmen.

§ 5 Rechte und Pflichten der Sondereigentümer

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die Vorschriften des WEG, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachfolgenden Bestimmungen.

Die Eigentumseinheiten Nrn. 1 bis 17 dienen Wohnzwecken mit Ausnahme der Einheit Nr. 2. Die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung eines Wohnungseigentums oder die Nutzung einer Gewerbeeinheit im Ganzen oder in Teilen zu Wohnzwecken ist vorbehaltlich entgegenstehender gesetzlicher Bestimmungen mit Zustimmung des Verwalters möglich.

Bauliche Veränderungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch soweit sie an Sondereigentum vorgenommen werden, bedürfen, sofern sie eine Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums oder eine, wenn auch nur optische, Beeinträchtigung oder Veränderung des Sondereigentums anderer Sondereigentümer bewirken, ebenfalls der Zustimmung des Verwalters.

§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile sowie die Außenseiten der Fenster und Balkontüren, die insoweit wie Sondereigentum behandelt werden, ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen im Innern, der Innenanstrich der Aussenfenster, Glastüren und das Streichen der übrigen Türen sowie die Behandlung der Fußböden steht im Ermessen des Sondereigentümers.

Jeder Sondereigentümer ist zur Beseitigung aller Schäden verpflichtet, die durch sein schuldhaftes Verhalten außerhalb seines Sondereigentums an Grundstück und Bauwerk entstehen. Dasselbe gilt auch für ein Verschulden von Familienmitgliedern, Hausgehilfen, Mietern, Handwerkern usw.

Im Übrigen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Eigentümern gemeinschaftlich.

§ 7 Versicherungen

Neben einer Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherung ist für die Eigentümergeinschaft eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hausbesitzer abzuschließen, ebenso eine Leitungswasserversicherung. Diese Versicherungen sind dauernd aufrechtzuerhalten.

Über den Abschluß weiterer Versicherungen beschließt die Eigentümergeinschaft.

Der Abschluß einer Versicherung gegen das Risiko aus der gesetzlichen Haftpflicht für sein Sondereigentum ist dem Sondereigentümer überlassen.

§ 8 Wiederaufbaupflicht

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer an Räumen in diesem Gebäude untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Decken die Versicherungsleistungen und sonstigen Forderungen den Wiederherstellungsaufwand nicht, kann sich jeder Sondereigentümer innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Pflicht zur Beteiligung am Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Sondereigentums befreien.

Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Hierbei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Sondereigentum für Rechnung des Sondereigentümers freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Miteigentümer die Aufhebung der Gesellschaft verlangen. Die Aufhebung kann abgewendet werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung verlangenden zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 9 Veräußerungsbeschränkung

Zur Veräußerung eines Wohnungs- bzw. Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen die Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie und die Veräußerung durch den Zwangsverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung sowie die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer.

§ 10 Nutzungen, Lasten und Kosten

Für die Beteiligung an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gilt grundsätzlich § 16 WEG, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes geregelt ist.

Jeder Eigentümer trägt die auf ihn oder sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die eigene Meßvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

Die Eigentümer der Einheiten Nr. 1, 2 und 3 im Erdgeschoss sind von der anteiligen Tragung der Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung, Instandsetzung und ggfs. Erneuerung der Aufzuganlage(n) befreit.

Die Kosten für die Heizungs- und Warmwasserversorgung werden zu 70% nach dem Verbrauch und zu 30 % nach der beheizten Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit Dreiviertelmehrheit einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen.

Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Sondereigentumseinheit ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.

§ 11 Instandhaltungsrückstellung, Hausgeld

(1) Sämtliche Sondereigentümer haben zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums monatlich einen festzustellenden Betrag auf ein Sonderkonto des Verwalters einzuzahlen. Über die Höhe dieser Rücklage beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.

Die Instandhaltungsrücklage steht nur der Gemeinschaft der Sondereigentümer zu. Ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Sondereigentümers besteht nicht. Im Falle der Veräußerung eines Wohnungseigentums gehen die Rechte des Veräußernden an der angesammelten Rücklage ohne Auseinandersetzung auf den Folgerwerber über.

(2) Zur Deckung der laufenden Aufwendungen haben die Sondereigentümer an den Verwalter weiter vorschüssig ein Hausgeld in gleichen monatlichen Teilbeträgen zu zahlen, deren Höhe vom Verwalter aufgrund des von der Eigentümerversammlung genehmigten Wirtschaftsplans festgelegt wird.

Stellt sich im Laufe eines Wirtschaftsjahres heraus, daß die auf Grund des Wirtschaftsplanes festgelegten Hausgeldbeträge nicht zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen ausreichen, sind die Sondereigentümer verpflichtet, den vom Verwalter festzustellenden Betrag zusätzlich zu zahlen.

Der jeweils zuletzt durch Beschluß der Eigentümerversammlung genehmigte Wirtschaftsplan gilt über das Wirtschaftsjahr hinaus solange fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan genehmigt ist.

Die aufgrund eines genehmigten Wirtschaftsplans begründeten monatlichen Vorauszahlungspflichten der Miteigentümer sind jeweils bis zum Ablauf des 3. Werktages eines Monats im vorhinein zu erfüllen.

Die Abrechnungsschulden aus einer genehmigten Jahresabrechnung werden mit Ablauf von 14 Tagen, gerechnet ab Abrechnungsgenehmigungsbeschluß, zur Zahlung fällig.

Die Miteigentümer sind gehalten, sich hinsichtlich der laufenden Verpflichtungen aus dem Wohnungseigentum am Lastschriftverfahren zu beteiligen.

Rechtsgeschäftliche oder erbende Übernehmer eines Wohnungs/Teileigentums haften für Hausgeldrückstände ihrer Vorgänger gesamtschuldnerisch neben diesen. Der Ausgleich findet im Innenverhältnis zwischen neuem und altem Eigentümer statt.

§ 12

Versammlung der Sondereigentümer

Soweit nicht durch Gesetz oder durch Vereinbarung der Sondereigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Sondereigentümern gemeinschaftlich nach den §§ 21 - 25 WEG zu.

Das Stimmrecht jedes Sondereigentümers bestimmt sich nach der Größe des zu seinem Wohnungs- bzw. Teileigentum gehörenden Miteigentumsanteils.

Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrnehmung ihrer Rechte binnen 4 Wochen nach Aufforderung durch den Verwalter einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekanntzugeben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter. Solange kein Bevollmächtigter benannt ist, kann eine Wahrnehmung der Rechte aus dem Mit- und Sondereigentum innerhalb und außerhalb der Eigentümerversammlung nicht erfolgen.

Die Eigentümerversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenenthaltungen zählen jeweils nicht. Bei Stimmgleichheit ist ein Antrag abgelehnt.

Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder dann beschlußfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde.

**§ 13
Verwalter**

Der Verwalter ist über seine gesetzlichen Befugnisse hinaus ermächtigt, alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

**§ 14
Bewilligung und Anträge zum Grundbuch**

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks gemäß § 1,
2. die Bestimmungen der §§ 2 bis 12 als Inhalt des Sondereigentums.

**§ 15
Schlußbestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der Teilungserklärung im übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen Bestimmung hat die Gemeinschaft vielmehr eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolg möglichst nahekommende Bestimmung zu treffen.

Der beurkundende Notar wurde vom Eigentümer mit der Durchführung dieser Verhandlung beauftragt. Alle Eintragungen im Grundbuch sollen nur nach den Anträgen des amtierenden Notars erfolgen. Der Eigentümer bevollmächtigt den Notar, sämtliche Anträge und Erklärungen - auch teilweise oder getrennt - zu stellen, abzugeben und zurückzunehmen, die dem Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch dienen.

**III.
Verwalterbestellung**

Zum Verwalter wird die

cic city immobilien consulting gesellschaft mbh,
Monbijouplatz 10, 10178 Berlin,

bestellt.

Die Verwaltung beginnt mit der Eintragung der ersten Vormerkung für einen Erwerber im Grundbuch und der ersten Übergabe eines Sondereigentums an einen Erwerber.

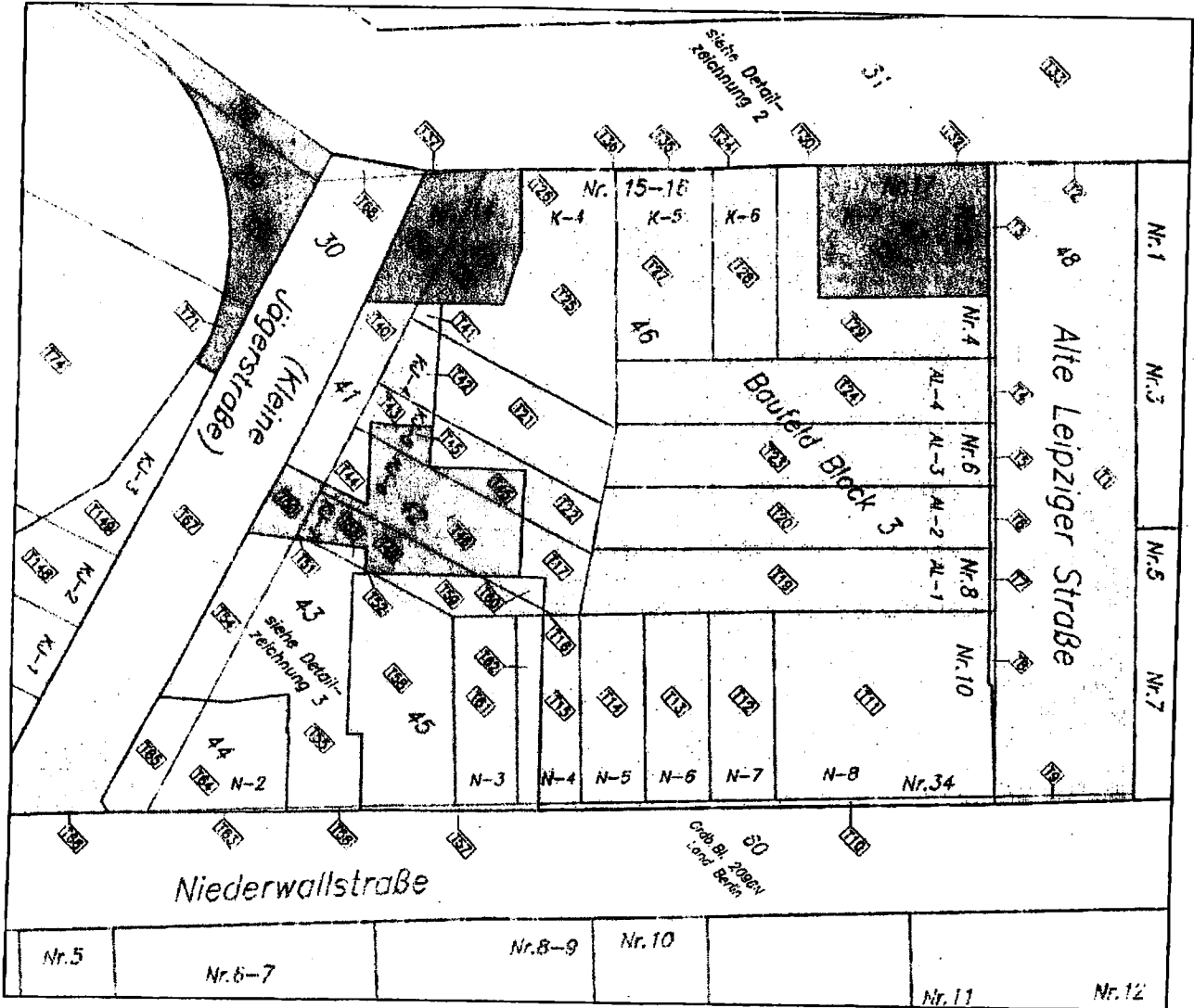
Das Protokoll ist von dem Notar dem Erschienenen vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

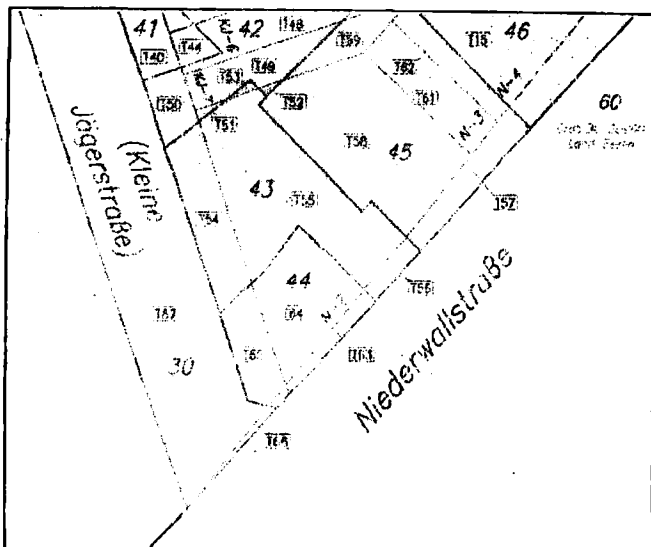
Handwritten signature: "Herdner" and "Nelles" written below it.

Auszug aus dem Teilungsplan für die Grundstücke Oberwallstr. / Niederwallstr. / Kurstr.
 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Harald Zech und Manfred Ruth vom
 24.02.2004

ohne Maßstab



Baublock 3



Detailzeichnung 3

