

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 14.04.2022

Vor dem unterzeichneten Notar

**Gunnar Saifulin**

in 10623 Berlin  
Joachimsthaler Straße 41

erschien heute

Herr **Stephan Sandhack**,  
geboren am 28.01.1968  
geschäftsansässig Grolmannstraße 36, 10623 Berlin

- ausgewiesen durch Vorlage der gültigen Personalausweises –

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Prokurist mit Einzelprokura für die

**RE Zinshaus 5 GmbH**  
mit Sitz in Berlin,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu  
HRB 191360 B, Geschäftsanschrift Grolmannstraße 36, 10623 Berlin.

Der Notar bestätigt aufgrund der EDV-Einsicht vom heutigen Tage in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg – HRB 191360 B – die Einzelprokura des Erschienenen für die vorgenannte Gesellschaft.

- nachstehend auch „Eigentümer“ genannt -

### **Vorbemerkungen**

Die RE Zinshaus 5 GmbH handelt hier als Eigentümerin sämtlicher Wohnung- und Teileigentumseinheiten der Wohnungseigentümergeinschaft Gardes-du-Corps Str. 12, eingetragen in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern des Amtsgerichtes Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Blätter 56705 bis 56715.

Die Teilungserklärung vom 15.11.2017 zu der UR.Nr. S 679/2017 einschließlich Ergänzung vom 28.12.2017 zu der UR.Nr. S 749/2017 jeweils des Notars Alexander Schröter in Berlin soll in einzelnen Punkten geändert und ergänzt werden.

### **I. Miteigentumsanteile**

Aufgrund einer neuen Berechnung von Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Einheiten im Haus werden die Miteigentumsanteile, denen das jeweilige Sondereigentum an den einzelnen Einheiten zugeordnet ist, neu zugewiesen. Die zu der Urkunde vom 28.12.2017 – UR.Nr. S 749/2017 – des Notars Schröter als Anlage zugrundegelegte Liste der Miteigentumsanteile gilt daher nicht mehr. Es gilt nunmehr die dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügte neue Liste der Miteigentumsanteile, die von dem Notar verlesen wurde.

Vorsorglich erklärt der Eigentümer die Auffassung und Einigkeit darüber, dass die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nr. 1 bis 11 nunmehr den Miteigentumsanteilen in dem in Anlage 1 angegebenen Verhältnis zugeordnet sind.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Rechtsänderungen in die Grundbücher Blätter 56705 bis 56715.

## II . **Sondernutzungsrechte im EG und an neuen Balkonen**

1. § 3 Ziff. 1 b) der Gemeinschaftsordnung wird dahingehend ergänzt, dass das jeweilige Sondernutzungsrecht auch das Recht umfasst, den Sondernutzungsrechtsbereich mit einem üblichen und geeigneten Belag aus Holz, Stein, Fliesen, aber auch als Rasen oder als Ziergarten auf eigene Kosten teilweise oder insgesamt zu versehen und zu unterhalten. Öffentlich-rechtliche sowie die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Pflichten sind dabei stets einzuhalten.
2. § 3 der Gemeinschaftsordnung wird ergänzt um folgende Ziffer 3:

### **3. Balkone**

An die Wohnungen Nr. 3 bis 10 sind jeweils hofseitig Balkone angebracht worden, und zwar wie aus den als **Anlage 2** zu dieser Urkunde beigefügten Zeichnungen ersichtlich (dort mit SNR 3 bis SNR10 gekennzeichnet). Die jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Wohnung erhalten das Recht, den Ihrer jeweiligen Wohnung angebauten Balkon unter Ausschluss jeder Mitbenutzung durch die übrigen Miteigentümer zu nutzen. Soweit der jeweilige Balkon (wie vorstehend bezeichnet) von der Wohnung noch nicht durch eine Tür erschlossen ist, besteht die Befugnis des jeweiligen Eigentümers, alle hierfür erforderlichen und geeigneten baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum für die Erschließung (Balkontüreinbauten etc.) auf seine Kosten vorzunehmen. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, auf seine Kosten und unter Beachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften auch weitere Zugänge zu seinem jeweiligen Balkon zu schaffen. Die allgemeinen Rechte aus der Gemeinschaftsordnung werden hierdurch nicht beschränkt sondern lediglich ergänzt.

Es wird klargestellt, dass die aus den Teilungsplänen ergebenden Balkone so nicht errichtet wurden sondern sich an anderer Position befinden oder in anderem Format errichtet sind (siehe Anlage 2). Zwi-

schen den Wohnungs- und Teileigentümern besteht kein Anspruch auf die Errichtung von Balkonen entsprechend den Teilungsplänen.

Die Anlage 2 (bestehend aus 5 Blatt) wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von diesem genehmigt. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Rechtsänderungen in die Grundbücher Blätter 56705 bis 56715.

### III. Umbau Fassade der Teileigentumseinheit Nr. 02

§ 7 der Gemeinschaftsordnung wird ergänzt um folgende Ziffer 3 h):

h) Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 02 ist berechtigt, die Einheit auch zu Wohnzwecken zu nutzen und zwar unabhängig davon, ob er diese auch formal in Wohnungseigentum umwandelt. Er ist berechtigt, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde auf seine Kosten die straßenseitige Schaufensterfront nebst Zugang baulich so umzugestalten, dass sie der derzeitigen Gestaltung der straßenseitigen Front der Einheit Nr. 01 entspricht und damit ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Zugleich besteht das Recht, einen solchen Umbau gleichermaßen auch wieder rückgängig zu machen und den aktuellen Zustand wiederherzustellen. Anstelle des Schaufensters und der Tür dürfen bei einem solchen Umbau ein oder zwei Fenster baugleich zu den übrigen Fenstern errichtet werden. Konkrete Bauvorgaben der Denkmalschutzbehörde sind dabei in jedem Fall als zulässige bauliche Veränderungen zu betrachten.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Rechtsänderungen in die Grundbücher Blätter 56705 bis 56715.

### IV. Ausbau der Dachgeschosswohnung Nr. 11

Der jeweilige Eigentümer der Dachgeschosswohnung Nr. 11 ist nach Maßgabe von § 7 Ziff. 3 f) zum Ausbau und der Nutzung des Dachgeschosses als Wohnung berechtigt.

Ohne die bereits nach der Gemeinschaftsordnung eingeräumten Rechte zu beschränken wird die Berechtigung dahingehend ergänzt, dass ein Ausbau der Wohnung nach Maßgabe des als **Anlage 3** dieser Urkunde beigefügten Zeichnung vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigung in jedem Fall zulässig ist,

und zwar auch, soweit dadurch Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und/oder umgekehrt umgewandelt wird bzw. werden muss. Eine Anpassung der Miteigentumsanteile erfolgt bei einem solchen Ausbau nicht, denn in der Berechnung in Anlage 1 zu dieser Urkunde ist diese Art des Ausbaues bereits berücksichtigt.

Alternativ ist der jeweilige Eigentümer der Dachgeschosswohnung Nr. 11 aber auch befugt, unter Abweichung von der vorbezeichneten Zeichnungen sowie unter Abweichung von der sich aus dem Aufteilungsplan ergebenden Gestaltung der Wohnung Nr. 11 eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung und alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und nach dieser Maßgabe den Dachgeschossausbau der Wohnung Nr. 11 und dessen Nutzung umzusetzen. Dabei dürfen auch weitere Flächen des Gemeinschaftseigentums im oder über dem Dachgeschoss in Sondereigentum umgewandelt werden und umgekehrt, es sei denn, diese Flächen werden für die Belange der Gemeinschaft benötigt (Fluchtwege, Fahrstuhlanbaubereich, Steigeleitungen, Schornsteine etc.). Die Bestimmungen in § 7 Ziff. 3f) sind dabei stets entsprechend zu beachten. Eine Neuberechnung und Anpassung aller Miteigentumsanteile im Haus ist in einem solchen Fall auf Kosten des Eigentümers der Wohnung Nr. 11 erforderlich und geschuldet, soweit die neue Wohnnutzfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung) die Fläche nach einem Ausbau gemäß vorbezeichneten Anlage 3 überschreitet. Die Wohnflächenberechnungen sind auf Kosten des Eigentümers der Wohnung Nr. 11 zu erstellen.

Die übrigen Miteigentümer sind verpflichtet, an der Herstellung einer Konformität aller Grundbücher mit einer der vorgenannten baulichen Ausführung, unentgeltlich jedoch ohne eigene Kosten, mitzuwirken und die hierfür erforderlichen Erklärungen in der notwendigen Form abzugeben, insbesondere Auffassungserklärungen zur Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt. Sie sind dabei auch verpflichtet, für die zur Erreichung dieses Zweckes erforderlichen Mitwirkungshandlungen etwaiger Gläubiger in ihren Grundbüchern zu sorgen.

Die Anlage 3 (bestehend aus 2 Blatt) wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von diesem genehmigt. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Rechtsänderungen in die Grundbücher Blätter 56705 bis 56715.

## V. Aufzugsanbau

§ 7 Ziff. 3 g) der Gemeinschaftsordnung wird ersetzt und wie folgt neu gefasst:

g)

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, auf ihre Kosten an der hofseitigen Fassade einen Personenaufzug zu errichten, und zwar nicht zwingend so wie aus den Aufteilungsplänen ersichtlich, sondern so wie öffentlich-rechtlich gestattet, voraussichtlich daher mittig zu Treppenhausfenstern, die sich entsprechend verändern. Es werden insgesamt 3 Ausstiege errichtet und zwar auf den Etagen 0, zwischen 2 und 3 sowie zwischen 4 und 5. Die erforderlichen Arbeiten müssen unter Einhaltung aller einschlägigen Regeln der Bautechnik von einer Fachfirma ausgeführt werden. Die Maßnahme muss insbesondere statisch unbedenklich und öffentlich-rechtlich - insbesondere bauaufsichts- und denkmalschutzrechtlich - zulässig bzw. genehmigt sein. Ungefähre Gestalt und Position ergeben sich aus Anlage 2 dieser Urkunde, wobei Abweichungen zulässig sind.

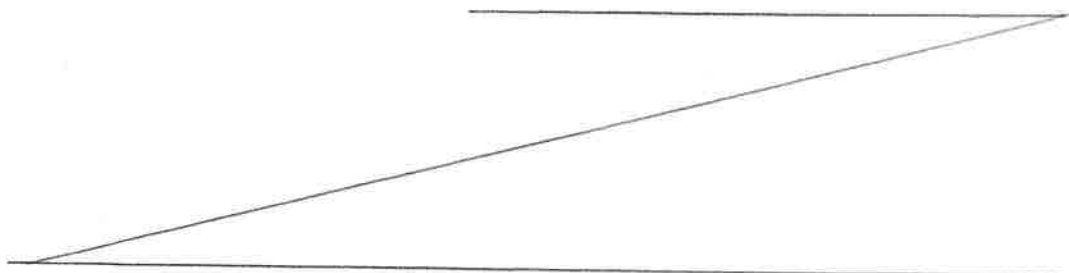
Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung dieser Rechtsänderungen in die Grundbücher Blätter 56705 bis 56715.

## VI. Fortgeltungsklausel

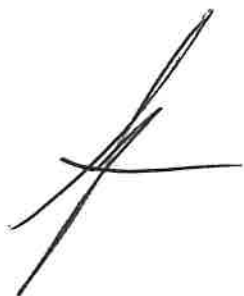
Soweit mit dieser Urkunde nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt verbleibt es bei allen Bestimmungen der bisherigen Gemeinschaftsordnung.

## VII. Sachbearbeitervollmacht

Die RE Zinshaus 5 GmbH bevollmächtigt die Notariatsangestellten Frau Janet Domack, Frau Astrid Ludwig, Frau Sabine Körber, und Herrn Kevin Wulsch, dienstansässig beim Amtssitz des beurkundenden Notars, und zwar jeden für sich allein, unter Befreiung von der Bestimmung des § 181 BGB, mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten und unter Ausschluss deren persönlicher Haftung, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind oder erscheinen, insbesondere auch von Änderungen, Ergänzungen oder Einschränkungen dieser Urkunde. Die Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt, darf jedoch nur vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt ausgenutzt werden, die für die Erklärungen selbst verantwortlich sind.



Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen – die Anlagen wurden dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt - von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

A stylized handwritten signature consisting of several overlapping diagonal and horizontal strokes.

g/k, hots



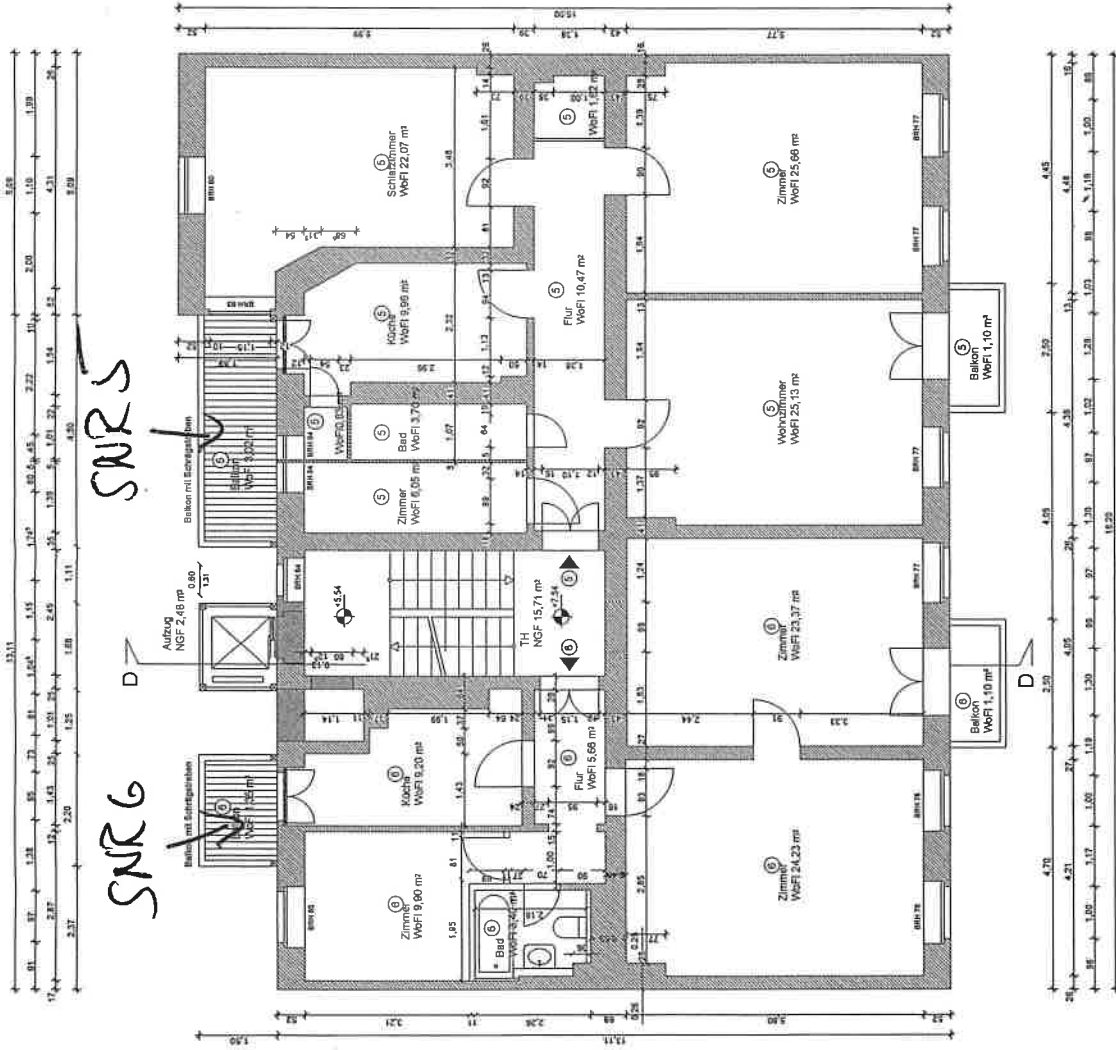
**MEA Gardes-du-Corps-Str. 12, Berlin - Neuberechnung + Zuweisung (Stand: 25.02.2022)**

Nr. gemäß AB	Nutzung gemäß Aufteilungsplan	Lage gemäß AB	ME-Anteil	
1.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	EG re.	74,2	/1000
2.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Gewerbe	EG li.	75,0	/1000
3.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	1.OG li.	125,9	/1000
4.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	1.OG re.	50,2	/1000
5.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	2.OG li.	103,7	/1000
6.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	2.OG re.	74,5	/1000
7.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	3.OG li.	125,9	/1000
8.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	3.OG re.	51,7	/1000
9.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	4. OG li.	104,0	/1000
10.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	4. OG re.	75,8	/1000
11.	Gardes-du-Corps-Str. 12, Wohnung	DG	139,1	/1000
			<u>1000</u>	<u>/1000</u>

*Anlage 1*







Projekt **Grades-du-Corps Straße 12, 14059 Berlin**

Index	Datum	Änderung	Name	Index	Datum	Änderung	Name

Bauherr  
**RE Zinshaus 5 GmbH**  
 Grolmanstraße 36, 10623 Berlin  
 Tel.: 030 268840850

Planung

**Bau- und Ingenieur-Consulting GmbH Dresden**  
 Bodenbacher Str. 42, 01277 Dresden  
 Tel.: 0351-2111109  
 Fax: 0351-2166848  
 E-Mail: info@bic-dresden.de

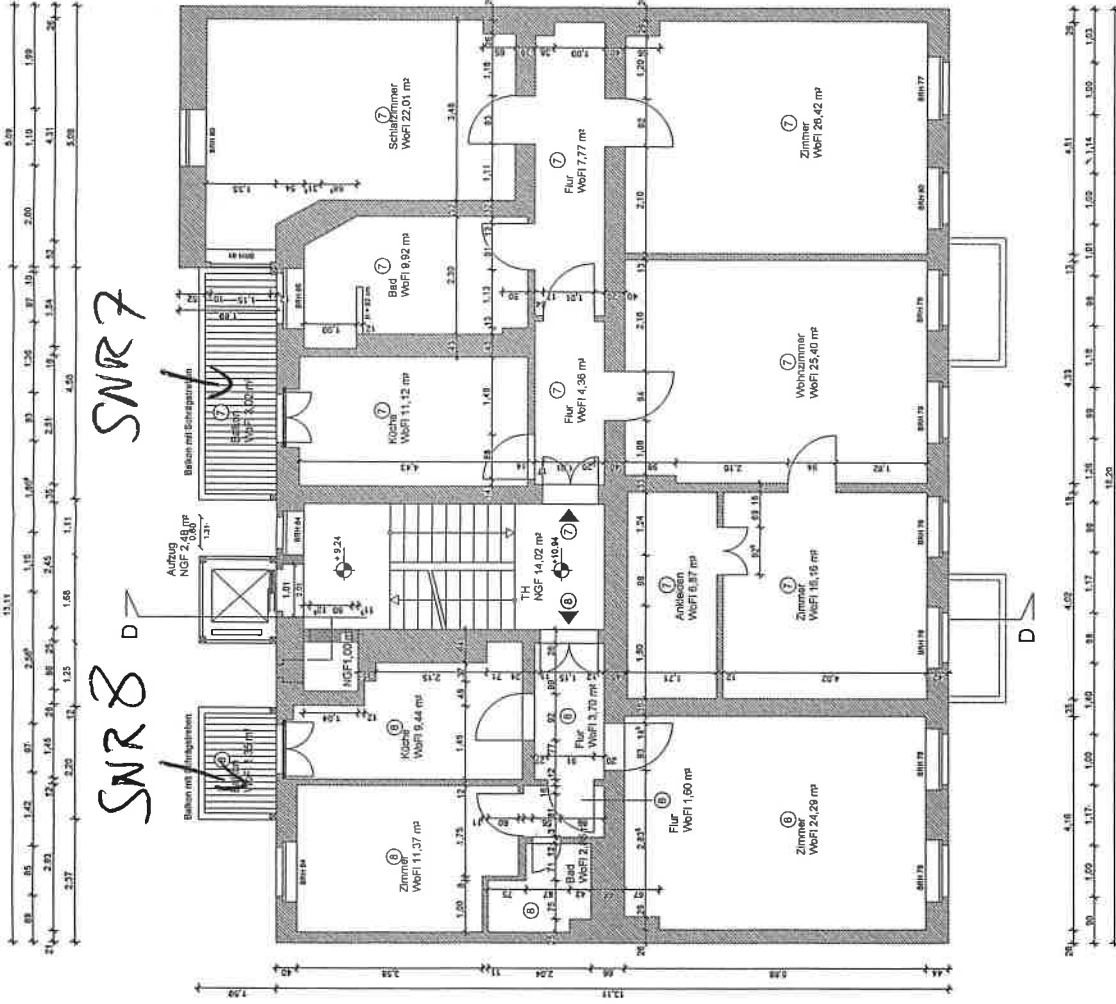


Planinhalt

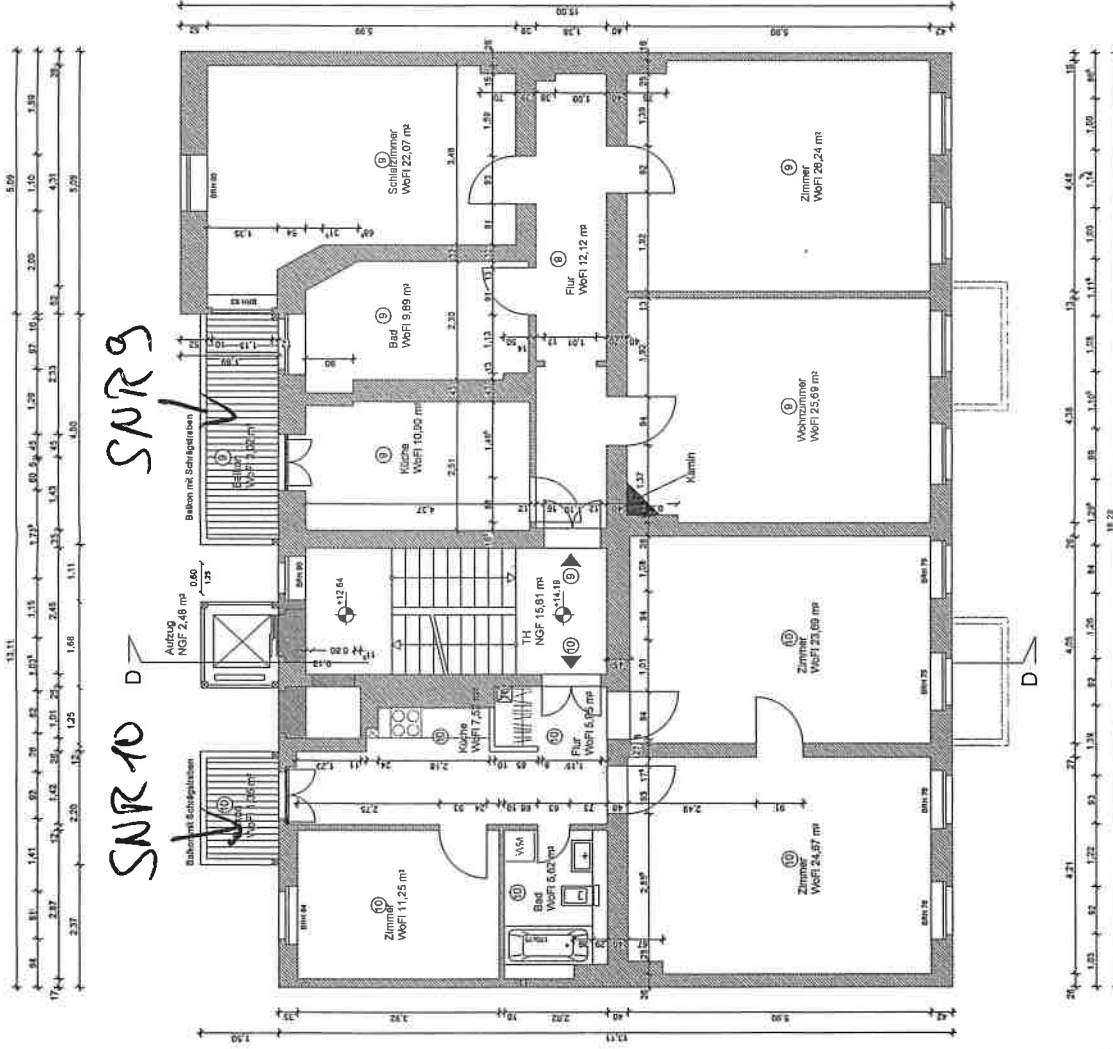
**Grundriss 2. OG**  
 - Vermietung / Verkauf -

Alle Maße sind am Bau sorgfältig zu prüfen. Bei Unstimmigkeit ist der Planverfasser und die Bauleitung zu informieren. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den statischen Berechnungen. Bei Differenzen ist die Bauleitung zu informieren. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit dem Raumbuch, der Ausschreibung und den Detailplänen. Eventuell zusätzlich notwendige Durchbrüche sind grundsätzlich mit dem Statiker abzustimmen.

Bearbeiter	M. Heinrich
Gezeichnet	AP
Geprüft	Name
Zeichnung	GR 2. OG.dwg
Erstellt am	13.07.2018
Index	X
Blatt	A-04
Planformat	A3
Maßstab	1:100
Programm	06.04.2022



Projekt		Grades-du-Corps Straße 12, 14059 Berlin	
Planung		Bau- und Ingenieur-Consulting GmbH Dresden Bodenbacher Str. 42, 01277 Dresden Tel.: 0351-2111109 Fax.: 0351-2166848 E-Mail: info@bic-dresden.de	
Planinhalt		<b>Grundriss 3. OG</b> - Vermietung / Verkauf -	
Index	Datum	Name	Änderung
Bauherr		RE Zinshaus 5 GmbH Grolmanstraße 36, 10623 Berlin Tel.: 030 288840850	
Alle Maße sind am Bau sorgfältig zu prüfen. Bei Unstimmigkeit ist der Planverfasser und die Bauleitung zu informieren. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den Plänen der Statik und den statischen Berechnungen. Bei Differenzen ist die Bauleitung zu informieren. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit dem Raumbuch, der Ausschreibung und den Detailplänen. Eventuell zusätzlich notwendige Durchbrüche sind grundsätzlich mit dem Statiker abzustimmen.			
Berechnet		M. Heinrich	
Gezeichnet mit		AP	
Geprüft		Naiming	
Zeichnung		GR 3_OG.dwg	
Erstellt am		13.07.2018	
Blatt		A3	
Mittelskab		1:100	
Datum		06.04.2022	



SNR 10

SNR 9

Index	Datum	Änderung	Name	Index	Datum	Änderung
<p><b>Bauherr</b>  <b>RE Zinshaus 5 GmbH</b>            Grolmanstraße 36 10623 Berlin            Tel.: 030 288840850</p>						
<p><b>Projekt</b>  <b>Grades-du-Corps Straße 12, 14059 Berlin</b></p>						
<p><b>Planung</b></p>						
<p><b>Planinhalt</b></p>						
<p>Alle Maße sind am Bau sorgfältig zu prüfen. Bei Unstimmigkeit ist der Planverfasser und die Bauleitung zu informieren. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den Plänen der Statik und den statischen Berechnungen. Bei Differenzen ist die Bauleitung zu informieren. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit dem Raumbuch, der Ausschreibung und den Detailplänen. Eventuell zusätzlich notwendige Durchbrüche sind grundsätzlich mit dem Statiker abzustimmen.</p>						
<p><b>Bau- und Ingenieur-Consulting GmbH Dresden</b>            Bodenbacher Str. 42, 01277 Dresden            Tel.: 0351-2111109            Fax.: 0351-2166848            E-Mail: info@bic-dresden.de</p>			<p>Beauftragter: M. Feinrich            Genehmigt: AP            Geprüft: Name            Zeichnung: GR 4. OG.dwg            Erstellt am: 13.07.2018            Index: X            Blatt: A-06            Provisorium: 06.04.2022</p>			





