

256.

Urkundenrolle Nr. GS 256 /2018
Änderung zu UR-Nr. Be 578/2017 u. Be 933/2017 /ps

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 19. April 2018

Vor dem unterzeichneten Notar

Gunnar Saifulin

in 10623 Berlin
Joachimsthaler Straße 41

erschien heute

Herr [REDACTED],
geb. am [REDACTED],
geschäftsansässig [REDACTED],

– von Person bekannt –

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH,
Kurfürstendamm 102, 10711 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu
HRB 187389 B

Der Notar bestätigt aufgrund der EDV-Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg vom 19.04.2018 – HRB 187389 B – die alleinige, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vertretungsbefugnis des Erschienenen als Geschäftsführer für die vorgenannte Gesellschaft.

Der Erschienene – wie vorstehend handelnd – erklärte:

Die Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH nimmt Bezug auf die Teilungserklärung vom 26.06.2017 – UR-Nr. Be 578/2017 des Notars Wilfried Bender und deren Änderung vom 30.10.2017 – UR-Nr. Be 933/2017 des Rechtsanwalts und Notars a. D. Wilfried Bender als Notariatsverwalter seines eigenen Notariats mit Sitz in Berlin – und ändert diese wie folgt:

In § 8 der Teilungserklärung - **Sondernutzungsrechte und Ausbaurechte** – wird zu Ziffer 1 als lit a) ergänzend ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 16 eingefügt, lit. a) wird zu lit. b) und die nachfolgenden Aufzählungsbuchstaben verschieben sich entsprechend. Die Ausbaurechte gemäß bisherigem lit. a) werden zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 16 begründet und zur Eintragung als Inhalt des Sondereigentums der Wohnung Nr. 16 bewilligt. § 8 Ziffer 1 wird insgesamt unter Einbeziehung der Ergänzungsurkunde vom 30.10.2017 – UR-Nr. Be 933/2017 wie folgt neu gefasst:

§ 8 Sondernutzungsrechte und Ausbaurechte

1. „Dachgeschoss

- a) Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnungseigentums-
einheit Nr. 16 wird ein Sondernutzungsrecht an der gesamten rest-
lichen Grundfläche im Dachgeschoss begründet, soweit die Fläche
nicht zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 16 gehört.

Das Sondernutzungsrecht ist in dem als **Anlage 1** dieser Urkunde
beigefügten Grundrissplan rot umrandet.

Es wird bewilligt und beantragt, dieses Sondernutzungsrecht als In-
halt des Wohnungseigentums Nr. 16 im Wohnungsgrundbuch von
Tempelhofer Vorstadt Blatt 18324 im Bestandsverzeichnis und als
Beschränkung der Mitbenutzung durch alle anderen Wohnungsei-
gentümer in allen anderen Grundbüchern einzutragen.

- b) Der jeweilige Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 16 ist
berechtigt, ohne Zustimmung anderer Wohnungseigentümer die
seiner Sondernutzung unterliegenden Flächen – nach Maßgabe
baubehördlicher Genehmigung und Abgeschlossenheitsbescheini-
gung – beliebig auszubauen und auf der gesamte Grundfläche des
Vorderhauses und des Seitenflügels neue Wohn- oder Gewerbe-
räume zu errichten bzw. das Sondereigentum der Wohnung Nr. 16
entsprechend zu erweitern. Er ist berechtigt, sämtliche hierfür erfor-
derlichen Arbeiten, auch soweit sie das gemeinschaftliche Eigen-
tum berühren, entsprechend den Bauvorschriften unter Beachtung
der Regeln der Bautechnik auf eigene Kosten ausführen zu lassen.

Die vorstehende Vereinbarung berechtigt nicht zur Bildung neuen
Sonder- und Gemeinschaftseigentums, unbeschadet eventueller
schuldrechtlicher Mitwirkungspflichten der anderen Wohnungsei-
gentümer an der Veränderung oder Neubildung von Sonder- oder
Gemeinschaftseigentum gemäß nachfolgender Ziffer 1 c).

- c) Zu diesem Zweck ist er berechtigt, die gesamte im Gemeinschafts-
eigentum stehende restliche Grundfläche des Dachgeschosses in
Sondereigentum umzuwandeln und der Wohnung Nr. 16 oder einer
oder mehrerer neu zu bildenden Einheit/en zuzuordnen und insbe-
sondere das im Dachgeschoss gelegene Treppenhaus zu über-
bauen und das Treppenpodest im Dachgeschoss und den Teil des

Treppenpodest im 4. OG, welches seiner Sondernutzung unterliegt, in Sondereigentum umzuwandeln und einer Sondereigentumsseinheit im Dachgeschoss zuzuordnen und die entsprechenden Auflassungen zu erklären. Ebenso kann er gegebenenfalls Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umwandeln und die entsprechenden Auflassungen erklären.

Er ist ferner berechtigt, die Miteigentumsanteile sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsseinheiten aufgrund neu entstandener Wohn-/ Nutzflächen zu ändern. Die Eigentümergeinschaft ist schuldrechtlich verpflichtet, die erforderlichen Erklärungen abzugeben. Alle damit verbundenen Kosten hat der teilende Eigentümer zu tragen. Die Wohnungseigentümer werden den aufteilenden Eigentümer in ihren Kaufverträgen entsprechend bevollmächtigen.

Diese Regelung hat nur schuldrechtlichen Charakter und ist von dem Eintragungsantrag ausgenommen.

- d) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 ist ferner berechtigt, Sondernutzungsrechte für einzelne Eigentümer zu bestellen, insbesondere im Rahmen des Ausbaus des Dachgeschosses und insbesondere für Fluchtwege und Dachterrassen.

Diese Regelung hat nur schuldrechtlichen Charakter und ist von dem Eintragungsantrag ausgenommen.

- e) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 ist weiterhin berechtigt, die Dachflächen neu zu gestalten einschließlich der Fassaden im Dachgeschoss und der daran angrenzenden Gebäudeteile und die betreffenden Gebäudeteile einzurüsten. Durch diese Maßnahmen kann es zu baulichen Veränderungen am bisherigen Baukörper kommen.

Die Berechtigung erstreckt sich auf die Veränderung der Dachkonstruktion insgesamt einschließlich Erhöhung des Daches, der bestehenden Dachgaube, der Errichtung von Dachterrassen/ Dachgärten, Dachflächenfenstern und Dachgauben, sowie evtl. erforderliche Be- und Entlüftungsstützen, Neuinstallation von Fenstern, Galerien, Loggien u. ä., Anhebung von Dachflächen, statische Verstärkung der Decke zwischen dem Dachgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss, sowie alle Maßnahmen, die insoweit baurechtlich zulässig sind.

Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, das Treppenhaus im 4. OG

durch eine baulich angepasste Treppe in das Dachgeschoss zu verlängern.

- f) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 ist im Rahmen des Dachgeschossausbaus befugt, nicht genutzte Schornsteine und Steigestränge zu entfernen, soweit zulässig.

Er ist ferner berechtigt, von der Baubehörde geforderte Brandschutzmaßnahmen (z. B. im Treppenhaus) zu veranlassen, Fluchtwege herzustellen und ggf. weitere Auflagen der Baubehörde zu erfüllen.

- g) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 ist ferner berechtigt, für den Aus-, oder Umbau der Dachgeschossfläche auf seine Kosten sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen (Versorgungsleitungen, Strom, Wasser, Gas, Gemeinschaftsantenne, Klingelanlage etc.) zu nutzen sowie die notwendigen Anschlüsse herzustellen und in diesem Zusammenhang - soweit notwendig - die Versorgungsleitungen zu verändern und neu zu verlegen. Die jeweiligen Eigentümer der unter der Dachgeschossfläche gelegenen Wohnungen sind insoweit verpflichtet, gegebenenfalls Zutritt zu den Räumen zu gewähren, in denen Anschlüsse an Versorgungsleitungen hergestellt werden müssen oder die Decke wegen des Dachgeschossausbaus verstärkt werden muss.

Etwaige Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum oder am Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer sind auf Kosten des den Ausbau betreibenden Eigentümers zu beseitigen.

- h) Eine Anpassung der Miteigentumsanteile an die ggf. nach Ausbau entstandenen Flächenverhältnisse gemäß vorstehend lit. b) ist nicht zwingend. Die Kostentragungspflicht für neu geschaffene Wohn/Nutzflächen beginnt mit der Bezugsfertigstellung nach dem Verhältnis der erstellten m²-Wohnflächen, sofern die Miteigentumsanteile nicht entsprechend angepasst worden sind.
- i) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 hat für den Dachausbau mit Baubeginn eine Bauwesenversicherung unter Einschluss von Gebäude-, Feuer- sowie Sturm- und Hagelschäden abzuschließen und zu halten. Der Nachweis über den Versicherungsabschluss und die Prämienzahlung ist gegenüber dem Verwalter zu führen.

- j) Die Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Ausübung des Sondernutzungsrechtes hat schonend zu erfolgen.
- k) Bei Ausnutzung der vorstehend beschriebenen Befugnisse ist gegebenenfalls die Teilungserklärung entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen unter Mitwirkung der betroffenen Miteigentümer. Die Kosten für Änderungen der Teilungserklärung trägt der aufteilende Eigentümer.

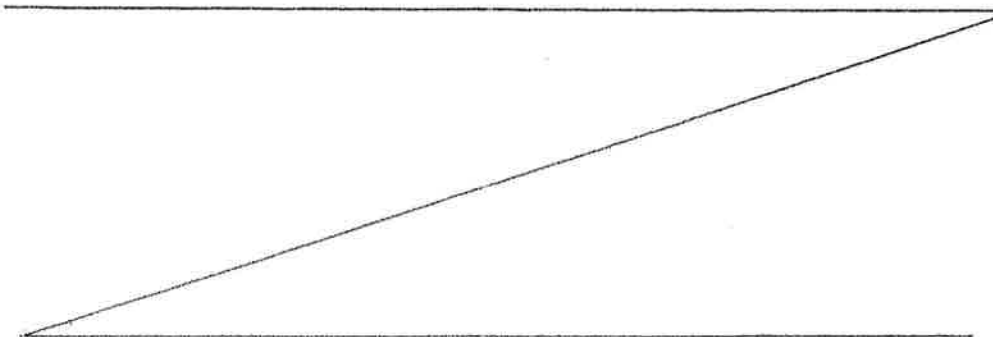
Die Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH bevollmächtigt die Notariatsangestellten Frau Janet Domack, Frau Astrid Ludwig, Frau Silke Häusler, Frau Jenifer Melzer, Frau Sabine Körber und Frau Petra Schwietzer, sämtlich dienstansässig beim Amtssitz des beurkundenden Notars, und zwar jede 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 die Vereinbarung von Änderungen, Ergänzungen oder Einschränkungen dieser Urkunde.

Die Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter oder den mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notaren ausgenutzt werden, die für die Erklärungen selbst verantwortlich sind.

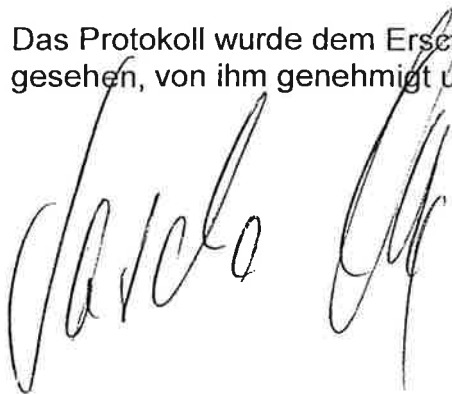
Die gestellten Anträge sind nicht als einheitlicher Antrag anzusehen.

Im Übrigen bleibt es bei den Bestimmungen der Teilungserklärung vom 26.06.2017 – UR-Nr. Be 578/2017 des Notars Wilfried Bender und deren Änderung vom 30.10.2017 – UR-Nr. Be 933/2017 des Rechtsanwalts und Notars a. D. Wilfried Bender als Notariatsverwalter mit Sitz in Berlin.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH.



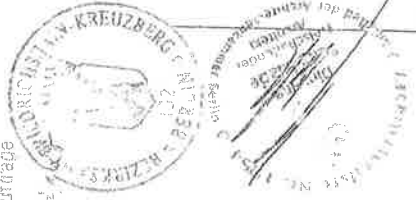
Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen – Anlagen 1 und 2 wurden eingesehen, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. K. K.' or similar.Handwritten initials 'SK' followed by a comma and 'NSW'.

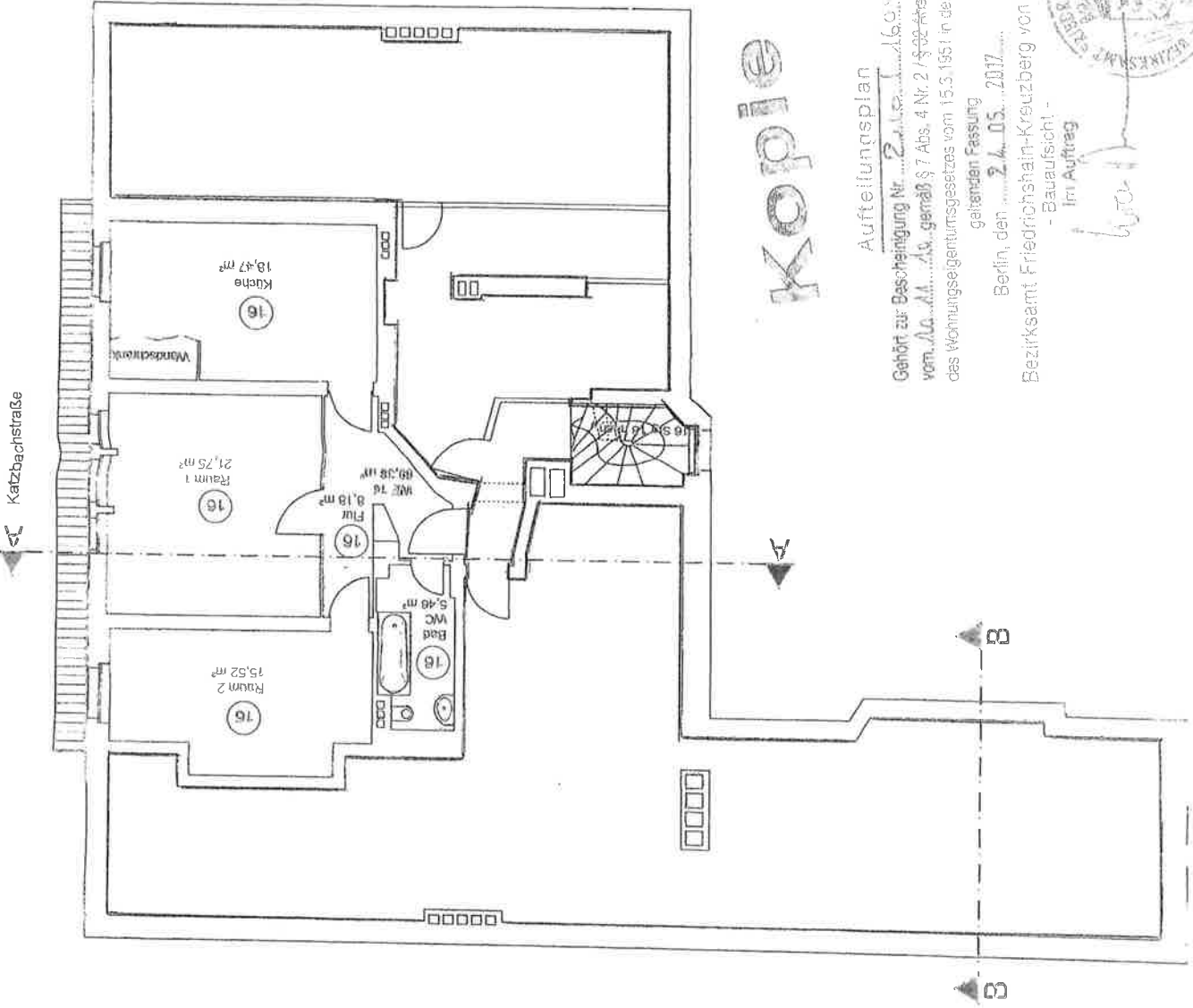
Anlage 1

Plannummer	Makelab	gändert:	gez:	Stand	1.11.2019
02.01.A07	1:100	DIN A3	MK		
Planinhalt					
Bauverhaben	Teilungsplan Katzbachtstr. 15 10965 Berlin	Bauherr	real Berlin Gruppe Cauerstr. 27 DG 10587 Berlin	dienstleister für das bauen Thrasoltstr. 21 10585 Berlin office@lade-architekten.de	

Haus vorgelesen
 Berlin, den 10. NOV 2019
 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
 Abt. für Stadtentwicklung und Bauen
 - Bauaufsichtsamt -
 im Auftrage
Johanna



Architekt



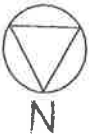
KOPIE

Aufteilungsplan

Gehört zur Bescheinigung Nr. 2 vom 10.11.2017, 16.0.17
 vom 10.11.2017, gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 02 Abs. 2 Nr. 2
 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der derzeit

geltenden Fassung

Berlin, den 2.4.2017
 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
 - Bauaufsicht -
 Im Auftrag
h.w.



Nachtragsvermerk gemäß § 44 a Abs. 2 BeurkG

des Notars Gunnar Saifulin
Joachimsthaler Straße 41, 10623 Berlin,
zur Urkunde vom 19.04.2018 - UR-Nr. GS 256/2018

Als amtierender Notar erkläre ich, dass sich auf Seite 5 Ziffer 1 h) eine offensichtliche Unrichtigkeit befindet.

Dort wurde folgendes angegeben:

- h) Eine Anpassung der Miteigentumsanteile an die ggf. nach Ausbau entstandenen Flächenverhältnisse gemäß vorstehend lit. b) ist nicht zwingend. Die Kostentragungspflicht für neu geschaffene Wohn/ Nutzflächen beginnt mit der Bezugsfertigstellung nach dem Verhältnis der erstellten m²-Wohnflächen, sofern die Miteigentumsanteile nicht entsprechend angepasst worden sind.

Richtig lauten muss es jedoch:

- h) Eine Anpassung der Miteigentumsanteile an die ggf. nach Ausbau entstandenen Flächenverhältnisse gemäß vorstehend lit. **c)** ist nicht zwingend. Die Kostentragungspflicht für neu geschaffene Wohn/ Nutzflächen beginnt mit der Bezugsfertigstellung nach dem Verhältnis der erstellten m²-Wohnflächen, sofern die Miteigentumsanteile nicht entsprechend angepasst worden sind.

Berlin, den 03.05.2018


Notar
Gunnar Saifulin

