

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 24. Januar 2019

Vor dem unterzeichneten Notar

**Gunnar Saifulin**

in 10623 Berlin  
Joachimsthaler Straße 41

erschieden heute

1. [REDACTED]  
geb. [REDACTED]  
geschäftsansässig [REDACTED]

– von Person bekannt –

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsbe-  
rechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Ge-  
schäftsführer der

**Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH,**  
Karl-Marx-Straße 26, 12529 Schönefeld OT Großziethen,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus zu  
HRB 113927 B

- als Eigentümerin der Teileigentumseinheit Nr. 1 (Tempelhofer Vor-  
stadt Blatt 18308) und der Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 2 bis 15  
(Tempelhofer Vorstadt Blätter 18309 bis 18323) -

sowie

2. Herr [REDACTED]  
wohnhaft [REDACTED]

- von Person bekannt -

handelnd sowohl im eigenen Namen

- als Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 16 (Tempelhof-  
er Vorstadt Blatt 18324),

sowie

aufgrund der mit Kaufvertrages vom 19.04.2018 – UR-Nr. GS 257/2018  
des Notars Gunnar Saifulin, Berlin in der Vorbemerkung unter Ziff. 3 erteil-  
ten, im Außenverhältnis gem. Ziff. 5 unbeschränkten Vollmacht, die im  
Original vorliegt und nicht widerrufen ist - für

Herrn [REDACTED]  
wohnhaft [REDACTED]

- als zukünftiger Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 5 (Tempelhofer Vorstadt Blatt 18313) -

Der Notar bestätigt aufgrund der EDV-Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Cottbus am 24.01.2019 – HRB 13927 CB – die alleinige, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vertretungsbefugnis des Erschienenen Herrn Sascha Hans Bruno Klupp als Geschäftsführer der Inter Stadt- und Wohnungsbau Katzbachstraße 15 Living GmbH.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Seine Frage, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege, wurde verneint.

Die Erschienenen, handelnd wie vorstehend genannt, erklärten:

Wir nehmen Bezug auf die Änderungsverhandlung zur Teilungserklärung vom 19.04.2018 – UR-Nr. GS 256/2018 des amtierenden Notars -. Die Bestimmungen in § 8 Ziff. 1 b) bis k) sollen nunmehr durch Eintragung in das Grundbuch insgesamt verdinglicht werden. Hierzu sind inhaltliche Änderungen in den Ziffern b) bis k) erforderlich, da etwa das Recht, Auflassungen zu erklären, nicht eintragungsfähig wäre. Der bisherige § 8 Ziff. 1 b) bis k) wird daher geändert bzw. neu gefasst und lautet nunmehr wie folgt:

## **§ 8 Sondernutzungsrechte und Ausbaurechte**

### **1. „Dachgeschoss**

a) *[bleibt unverändert]*

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

- c) Zu diesem Zweck hat er gegenüber den Miteigentümern einen unentgeltlichen Rechtsanspruch darauf, die gesamte im Gemeinschaftseigentum stehende restliche Grundfläche des Dachgeschosses in Sondereigentum umzuwandeln und der Wohnung Nr. 16 oder einer oder mehrerer neu zu bildenden Einheit/en zuzuordnen. Er ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch berechtigt, das im Dachgeschoss gelegene Treppenhaus zu überbauen und das Treppenpodest im Dachgeschoss und den Teil des Treppenpodestes im 4. OG, welches seiner Sondernutzung unterliegt, in Sondereigentum umzuwandeln und einer Sondereigentumseinheit im Dachgeschoss zuzuordnen. Ebenso hat er in diesem Zusammenhang das Recht, Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umzuwandeln.

Er hat ferner gegen alle Miteigentümer einen unentgeltlichen Rechtsanspruch darauf, dass die Miteigentumsanteile sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgrund neu entstandener Wohn-/ Nutzflächen angepasst werden.

- d) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 hat ferner im Rahmen des Ausbaus des Dachgeschosses und insbesondere für Fluchtwege und Dachterrassen gegen die übrigen Miteigentümer einen unentgeltlichen Rechtsanspruch darauf, dass Sondernutzungsrechte für einzelne oder alle neu geschaffenen Sondereigentumseinheiten sowie für die Wohnung Nr. 16 bestellt werden.
- e) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 16 ist weiterhin unentgeltlich 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 Entlüftungsstutzen, 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 unentgeltlich berechtigt, das Treppen-

haus 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 unentgeltlich 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 unentgeltlich 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 m<sup>2</sup>-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 un-  
abdingbare Maß zu beschränken. Die Ausübung von Sondernut-  
zungsrechten hat schonend zu erfolgen.
- k) Die Miteigentümer haben die Baumaßnahme, die Begründung von  
Sondernutzungsrechte, die Umwandlung von Gemeinschafts- in  
Sondereigentum und umgekehrt sowie die anschließende entspre-  
chende Nutzung der Sondernutzungs- und Sondereigentumsberei-  
che entschädigungslos und unentgeltlich hinzunehmen. Alle Kosten  
sind jedoch von dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 16 zu  
tragen. Sie sind insofern auch verpflichtet, alle notwendigen Mitwir-  
kungshandlungen, insbesondere auch die Erklärung von Aufklas-  
sungen zur Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum  
und umgekehrt unentgeltlich jedoch nur gegen Freistellung von  
Kosten durch den jeweiligen Eigentümers der Einheit Nr. 16 in der  
jeweils erforderlichen Form zu erbringen.

Es wird **bewilligt** und **beantragt**, die Änderung der Teilungserklärung  
durch Neufassung von § 8 Ziff. 1 b) bis k) in den Grundbüchern von Tem-  
pelhofer Vorstadt Blätter 18308 bis 18324 einzutragen.

Die Kosten für diese Änderungen der Teilungserklärung trägt Herr Hauke  
Fischbeck.

Der Wert der Urkunde wird mit 500.000,00 € angegeben.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: