

**BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT**



**NOTAR**  
**Johannes Kirchhofer**  
**- BERLIN -**

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorgelegten Urschrift.

Berlin, den 07. Februar 2012

  
**Johannes Kirchhofer**  
**Notar**

081.

Urkundenrolle Nr. I Be 81 /2012  
ps

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 03. Februar 2012

Vor dem unterzeichneten Notar

**Wilfried Bender**

in 10719 Berlin  
Joachimstaler Straße 30

erschien heute

Herr Marcus Schramm,  
geb. am 26.10.1967,  
geschäftsansässig Kurfürstendamm 36, 10719 Berlin,

- von Person bekannt -

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der ihm erteilten notariellen Vollmacht vom 20.11.2007 – UR-Nr. B 1820/2007 des Notars Claus Bacher – für

Herrn Joachim Schramm, geb. am 24.01.1944,  
Riemeister Straße 63, 14169 Berlin.

Die Vollmacht hat in 1. Ausfertigung vorgelegen. Beglaubigte Abschrift wird diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

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

Der Erschienene – wie vorstehend handelnd - erklärte folgende

## **TEILUNGSERKLÄRUNG GEM. § 8 WEG**

### **Teil I. Wohnanlage**

#### **§ 1 Grundstück**

Herr Joachim Schramm wird Eigentümer des Grundstücks in 14057 Berlin, Suarezstraße 44 , eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Blatt 26220, bestehend aus dem Flurstück 3052/167 der Flur 8 in einer Größe von 853 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Gebäude**

Auf dem Grundstück sind zwei Mehrfamilienhäuser (Vorder- und Gartenhaus) errichtet, welches jeweils in Wohnungseigentum aufgeteilt wird.

Ausweislich der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsichtsamtes von Berlin-Charlottenburg vom 18.07.1996 AZ: BWA 242 (38/93) befinden sich auf dem Grundstück zwei Gebäude (Vorder- und Gartenhaus) mit insgesamt 27 Wohnungen, im nachfolgenden Aufteilungsplan mit den

Ziffern 1 bis 10, 26 und 27 im Vorderhaus und den

Ziffern 11 bis 25 im Gartenhaus.

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

Die vorgenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Plänen hat vorgelegen. Die Pläne wurden eingesehen. Auf Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde wird verzichtet.

## **T e i l   I I . Begründung des Wohnungseigentums**

### **ABSCHNITT A - Teilung**

## **§ 3 Teilung**

Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem in Teil I genannten Grundstück gemäß § 8 WEG in nach Einhunderttausendstel gerechneten Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit dem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in dem auf dem Grundstück errichteten Bauwerke verbunden ist.

#### **§ 4 Aufteilungsplan**

Die Teilung erfolgt aufgrund des zu den Grundakten einzureichenden, vom Bauaufsichtsamt von Berlin geprüften und genehmigten Aufteilungsplanes, in welchem die einzelnen Wohneinheiten jeweils mit einer Nummer für das Sondereigentum bezeichnet sind.

#### **§ 5 Größe, Anteile, Lage und Bestandteile**

Die Teilung geschieht wie folgt:

Die Bezeichnung "links" und "rechts" gelten als vom Eingang des Hauses aus gesehen.

Die Miteigentumsanteile sind in der Weise ermittelt worden, dass die Anteile der einzelnen Wohnungen im Verhältnis der Wohn-/ Nutzflächen berechnet wurden, wobei

die reine Wohnfläche	zu 100 %
die Balkonflächen	zu 50 %

angesetzt wurden.

#### **Wohnungseigentum (Vorderhaus)**

1. MEA von 1.789/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. **1** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, EG rechts, bestehend aus 1 Zimmer und Nebenglass, mit einer Wohnfläche von ca. 35,45 qm,  
zur Wohnung Nr. 1 gehört das Sondernutzungsrecht an der Kellerfläche zur Wohnung Nr. 1,
2. MEA von 4.369/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. **2** be-

zeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, EG links, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von ca. 86,60 qm,

3. MEA von 4.215/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **3** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 1. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 83,56 qm,
4. MEA von 5.393/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **4** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 1. OG links, bestehend aus 4 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 106,89 qm,
5. MEA von 5.014/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **5** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 2. OG rechts, bestehend aus 4 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 99,38 qm,
6. MEA von 4.656/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **6** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 2. OG links, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 92,26 qm,
7. MEA von 4.312/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **7** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 3. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 85,46 qm,
8. MEA von 5.503/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **8** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 3. OG links, bestehend aus 4 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 109,08 qm,
9. MEA von 4.897/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **9** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 4. OG rechts, bestehend

aus 4 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 97,06 qm,

10. MEA von 4.555/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **10** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, 4. OG links, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 90,28 qm,
11. MEA von 4.013/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **26** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, DG rechts, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 79,53 qm,
12. MEA von 3.589/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **27** bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus, DG links, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, Balkon, mit einer Wohnfläche von 71,13 qm,

#### **Wohnungseigentum (Gartenhaus)**

13. MEA von 2.732/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **11** bezeichneten Wohnung, belegen im Gartenhaus, EG links, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 54,14 qm,
14. MEA von 2.831/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **12** bezeichneten Wohnung, belegen im Gartenhaus, EG Mitte, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 56,12 qm,
15. MEA von 3.618/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **13** bezeichneten Wohnung, belegen im Gartenhaus, EG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 71,71 qm,
16. MEA von 1.990/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **14** bezeichneten Wohnung, belegen im Gartenhaus, 1. OG links, beste-

hend aus 1 Zimmer und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 39,45 qm,

17. MEA von 3.802/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **15** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 1. OG Mitte, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 75,35 qm,
18. MEA von 3.734/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **16** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 1. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 74,01 qm,
19. MEA von 2.893/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **17** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 2. OG links, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 57,34 qm,
20. MEA von 2.923/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **18** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 2. OG Mitte, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 57,94 qm,
21. MEA von 3.763/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **19** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 2. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 74,59 qm,
22. MEA von 2.919/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **20** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 3. OG links, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 57,85 qm,
23. MEA von 2.957/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **21** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 3. OG Mitte,



bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 58,61 qm,

24. MEA von 3.855/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **22** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 3. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 76,40 qm,
25. MEA von 2.909/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **23** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 4. OG links, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 57,65 qm,
26. MEA von 2.937/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **24** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 4. OG Mitte, bestehend aus 2 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 58,21 qm,
27. MEA von 3.832/100.000 an dem vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. **25** bezeichneten Wohnung, Balkon, belegen im Gartenhaus, 4. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern und Nebengelass, mit einer Wohnfläche von 75,96 qm.

Die Keller mit den Nrn. 02 bis 27 sind Gemeinschaftseigentum und werden vom Verwalter zugewiesen.

## **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 Abgeschlossenheit der Räume**

Die im Sondereigentum stehenden Wohnungen und sonstigen Räume sind in sich abgeschlossen.

## **ABSCHNITT C - Gegenstände des jeweiligen Eigentums**

### **§ 10 Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind, soweit im Bereich des Sondereigentums 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 Innentüren und alle Einbaumöbel,

- c) die Herde, Durchlauferhitzer und Boiler, sowie elektrische Leitungen einschließlich der Türöffner, Türsprech-, Klingel- und Antennenanlagen von den Hauptleitungen an und alle sonstigen Installationsgegenstände,
- d) 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;
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände, die Mauern oder sonstige 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) das Dach einschließlich aller Dachaufbauten;
- d) die Hauseingänge, Treppen, Treppenflure und Treppenhäuser;
- e) die Waschküche, 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- oder Fallleitungen

für Entwässerung, Wasser, elektrischen Strom, Heizung und Entlüftung, und zwar vom Hausanschluss an bis zu dem Punkt, an dem Leitungen von der Steige- oder Falleitung in die Wohnungen abzweigen, ausgenommen hiervon wiederum 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;
- j) die Aufzugs- und Müllbeseitigungsanlagen;
- k) die Hof-, Garten- und Kinderspielanlagen;
- e) 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.

### **§ 11 a Sondernutzungsrechte und andere Rechte**

#### **1. Keller**

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung Nr. 1** erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Kellerfläche, ersichtlich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Plan – Grundriss Kellergeschoss – bezeichnet mit **Sondernutzung zu WE 1** - mit dem Recht, diese als solche zu nutzen, zu erhalten und zu unterhalten.

Die Anlage 1 wurde eingesehen und dieser Urkunde beigefügt.

#### **2. Garten**

- a) Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung Nr. 2** erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der als **Anlage 2** beigefügten Plan - Grundriss Erdgeschoss - mit den Buchstaben **A-B-F-G-H-I-J-A** bezeichneten Gartenfläche mit der Verpflichtung

tung, diese ordnungsgemäß zu erhalten und zu unterhalten und ausschließlich als Garten zu nutzen, mit dem Recht die Fläche einzuzäunen.

- b) Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung Nr. 11** erhält jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht an den als **Anlage 2** beigefügten Plan - Grundriss Erdgeschoss - mit den Buchstaben **B-C-D-E-F-B** und **K-L-M-M-O-R-K** bezeichneten Gartenflächen mit der Verpflichtung, diese ordnungsgemäß zu erhalten und zu unterhalten und ausschließlich als Gärten zu nutzen, mit dem Recht die Fläche einzuzäunen.
- c) Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung Nr. 12** erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der als **Anlage 2** beigefügten Plan - Grundriss Erdgeschoss - mit den Buchstaben **O-P-Q-R-O** bezeichneten Gartenfläche mit der Verpflichtung, diese ordnungsgemäß zu erhalten und zu unterhalten und ausschließlich als Garten zu nutzen, mit dem Recht die Fläche einzuzäunen.
- d) Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung Nr. 13** erhält das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der als **Anlage 2** (Grundriss Erdgeschoss) mit den Buchstaben **S-T-U-V-S** bezeichneten Gartenfläche mit der Verpflichtung, diese ordnungsgemäß zu erhalten und zu unterhalten und ausschließlich als Garten zu nutzen, mit dem Recht die Fläche einzuzäunen.

Die Anlage 2 wurde eingesehen und dieser Urkunde beigefügt.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist hierbei für die Gartenpflege seines jeweiligen Sondernutzungsrechts selbst verantwortlich und berechtigt und verpflichtet, die seiner Sondernutzung unterliegenden Flächen jeweils auf seine Kosten als Ziergarten anzulegen und zu unterhalten. Der Wasserverbrauch wird über die jeweilige Wohnung des Sondernutzungsberechtigten abgerechnet.

Hecken, Sträucher etc. sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei die Sondernutzungsflächen wie parzellierte Grundstücke unter Berücksichtigung des Berliner Nachbarrechts zu behandeln sind.

Es wird bewilligt und beantragt, vorstehende Sondernutzungsregelung als Inhalt des Sondereigentums im jeweiligen Grundbuch einzu-

tragen.

### 3. Fahrstuhleinbau

Weder am Vorder- noch am Gartenhaus sind im Zeitpunkt der Aufteilung des Grundstückes Aufzüge errichtet.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, der Errichtung jeweils eines Aufzuges am Vorder- und Gartenhaus zuzustimmen, sofern das von einem Wohnungseigentümer verlangt wird. Die Wohnungseigentümer haben der Errichtung des jeweiligen Aufzuges nur dann zuzustimmen, wenn die Errichtung des jeweiligen Aufzuges baurechtlich zulässig ist und wenn die Kosten für die Errichtung, Erhaltung und Unterhaltung so verteilt werden, dass jeder Wohnungseigentümer dessen Wohnung im 1. OG bis 4. OG sowie DG im Vorderhaus und im 1. OG bis 4. OG im Gartenhaus liegt und sofern er die Mitbenutzung beansprucht, diese Kosten entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile der vorbezeichneten Wohnungseigentümer zu übernehmen hat. Jeder Wohnungseigentümer hat die in diesem Zusammenhang üblichen Einschränkungen bei der Nutzung der jeweiligen Wohnung, die durch die Errichtung des jeweiligen Fahrstuhls entstehen, zu dulden.

## **Teil III.** **GEMEINSCHAFTSORDNUNG** (Inhalt des Sondereigentums)

### **ABSCHNITT A - Allgemeines**

#### **§ 12** **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.

### **§ 13 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.

### **§ 14 Änderungen**

Nach Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter bedarf eine Änderung der Bestimmung dieser Teilungserklärung Teil I bis Teil III, um wirksam zu werden, der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

## **ABSCHNITT B - Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer**

### **§ 15 Gebrauch**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, soweit er Eigentümer von nebeneinander- oder übereinanderliegenden Wohnungen ist, diese, soweit dies baurechtlich zulässig ist, ganz oder teilweise zu verbinden.

Die Verbindung und der Umbau des Gemeinschaftseigentums bedarf insoweit der Zustimmung der Verwaltung nicht. Zur Verbindung kann Gemeinschaftseigentum auch unter Ausschließung der Nutzungsmöglichkeit der weiteren Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden, soweit die Nutzung des jeweiligen Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer dadurch nicht eingeschränkt wird. Sämtliche Eigentümer sind verpflichtet, der Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum unter Einigung aller Eigentümer in Auflassungsform zuzustimmen.

Der jeweilige Wohnungseigentümer hat vorbezeichnete Veränderungen

auf seine Kosten und sein Risiko durchzuführen. Vor Ausführung ist die Verwaltung über die Maßnahme umfassend zu informieren.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung entgegenstehen.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Ein Gewerbe oder einen Beruf darf der Wohnungseigentümer in der Wohnung nur nach schriftlicher Einwilligung des Verwalters ausüben oder ausüben lassen. 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, oder wenn sich für ein



im Wohngebäude bereits ausgeübtes Gewerbe oder einen dort bereits ausgeübten Beruf eine Konkurrenz ergibt.

7. Schilder, Reklameeinrichtungen, Blumenkästen, Antennen und Schornsteine dürfen nur nach schriftlicher Einwilligung des Verwalters und nur in der vom Verwalter zu bestimmenden Art und Form angebracht bzw. verändert werden.

Die Anbringung von Markisen ist ohne Einwilligung des Verwalters gestattet, sofern die Einheitlichkeit der Gestaltung, insbesondere die farbliche, gewährleistet ist.

8. Der Verwalter kann eine nach vorstehenden Abs. 6 und 7 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.
9. 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.

## **§ 16 Veränderungen**

1. Veränderungen an und in der Wohnanlage, z. B. Um-, An- und Einbauten bedürfen, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Die Bestimmung gem. § 15 Abs. 8 ist entsprechend anzuwenden; soweit Um-, An- und Einbauten an Sondereigentum eines Wohnungseigentümers vorgenommen werden sollen, ist dies ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers nicht zulässig.
2. Eine wesentliche bauliche Veränderung innerhalb einer Wohnung ist stets vor ihrer Ausführung dem Verwalter anzuzeigen.

## **§ 17 Schadenshaftung**

1. 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.
2. Bei Beschädigungen des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers gilt Abs. 1 entsprechend.

## **§ 18 Instandhaltung**

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die Bestandteile der Wohnanlage, die in seinem Sondereigentum stehen **oder seiner Sondernutzung unterliegen**, auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Er hat unverzüglich - unbeschadet seiner etwa entstandenen Ersatzansprüche - auch jeden Schaden zu beseitigen, der durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden ist.

Insbesondere ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Rollläden, Jalousetten und Markisen, die sich an den Fenstern, die jeweils zu seiner Wohnung gehören, befinden, auf eigene Kosten zu erhalten, zu unterhalten und auch ggf. zu ersetzen.

2. Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage sind auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Glasschäden sind jedoch auch an den nach außen weisenden Fenstern und Türen der Wohnung von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat jede Wertminderung der Wohnanlage zu vertreten, die durch eine Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflicht entstanden ist.

4. Über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten, wie z.B. Decken des Daches, Instandhaltung des Treppenhauses und ähnliches und über die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Art und Weise der Durchführung eines solchen Beschlusses bestimmt der Verwalter.
5. Lehnt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Ausführung einer vom Verwalter für notwendig erachteten Instandsetzungsarbeit ab, so haften die ablehnenden Wohnungseigentümer der zustimmenden Minderheit für den dieser etwa entstandenen Schaden als Gesamtschuldner.
6. Instandhaltungsmaßnahmen bis zu € 2.500,-- im Einzelfall und dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten, insbesondere zur Beseitigung von Gefahrenquellen und zur Erledigung von behördlichen Auflagen, kann der Verwalter ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümer ausführen lassen.

### **§ 19 Instandhaltungsrückstellung**

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer ausreichenden Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Über die Verwendung dieser Rückstellung beschließen die Wohnungseigentümer gem. § 18 Abs. 4, soweit nicht die Bestimmungen gem. § 18 Abs. 6 anzuwenden sind.
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 € 0,26 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- und Frostschädenversicherung mit Einschluss der Objekte und der Hausanschlussleitung,
  - c) Sturmschadenversicherung,
  - d) Gewässerschädenversicherung bei Heizöllagerung,
  - e) 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 gleitenden 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 vollständig 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 ihnen oder von ihnen zu benennenden 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 der öffentlichen Versteigerung gem. § 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 gemeinschaftlich 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.

Gesetzliche Vorschriften, insbesondere die Heizkostenverordnung ist zu beachten.

## **§ 23 Wohngeld**

1. Die laufenden Kosten der Wohnanlage werden von allen Wohnungseigentümern getragen und sind als "Wohngeld" in monatlichen Raten ab dem Termin der mitgeteilten Bezugsfertigstellung 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,
- d) Instandhaltungsrückstellung,
- e) Kosten der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung, wobei die Vorschriften der Heizkostenverordnung zu beachten sind.
- f) Kosten für Hausmeister und Hausreinigung,
- g) Kosten für Unterhaltung der Gartenanlage, des Kinderspielplatzes, der Garagenplätze, der Zugangswege und Zufahrten,
- h) sonstige WEG Kosten, z.B. die Kosten der Wohnungseigentümersversammlungen,
- i) die Kosten der Verwaltung, die mit einem Pauschalbetrag (Verwaltungsgebühr) je Eigentumswohnung erhoben werden.

Das Verwalterhonorar wird von der Wohnungseigentümersversammlung festgelegt und umfasst die Kosten für die allgemeine Hausverwaltung und die mit der Verwaltung von Wohnungseigentum verbundenen zusätzlichen Leistungen einschließlich der Barauslagen.

Bei voller gewerblicher und beruflicher Nutzung der Wohnung verdoppelt sich die Verwaltungsgebühr. In diesem Fall ist ein separater Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums abzuschließen.

Sowohl die Wohnungseigentümergeinschaft als auch der Verwalter sind berechtigt, eine Neufestsetzung der Verwaltungsgebühr zu verlangen, wenn sich die bei Vertragsabschluss bestehenden maßgeblichen Verhältnisse wesentlich ändern. Als eine wesentliche Änderung ist es insbesondere anzusehen, wenn in der Wohnungswirtschaft die Tarifgruppe IV für Angestellte, die mit der Tätigkeit des Verwalters vergleichbar ist, um mindestens fünf Prozent erhöht oder herabgesetzt wird.

Durch die Verwaltungsgebühr wird die Teilnahme des Verwalters an jährlich **einer** Wohnungseigentümersversammlung 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 € **405,-** zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Diese Gebühr wird auf die Eigentumswohnungen zu gleichen Teilen umgelegt, **d. h., auf jede Wohnung entfällt ein Betrag i. H. v. € 15,- zuzüglich MWSt.**

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 monatliche 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 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB ab Eintritt des Verzuges zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft zu verzinsen. **Geringfügige Beträge muss der Verwalter nicht durchsetzen. Dies liegt im Ermessen des Verwalters.**
6. Werden Teilzahlungen geleistet, so sind diese gem. § 366 BGB zu verwenden.
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 am Ersten des Monats, an dem Nutzen und Lasten der ersten verkauften Wohnung auf den Erwerber

übergehen, nicht vor dem 01.03.2012 und endet am 31.12. des Jahres, in dem die Übergabe an den ersten Erwerber erfolgt. Jedes weitere Wirtschaftsjahr ist jeweils 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. Jeder Wirtschaftsplan bleibt solange verbindlich, bis ein neuer beschlossen ist.
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. Das Ergebnis der Prüfung ist in Protokollform festzuhalten und den Wohnungseigentümern mitzuteilen.
4. Das Wohngeld wird kalenderjährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung für das abgelaufene und der Wirtschaftsplan für das neue Wirtschaftsjahr werden allen Wohnungseigentümern übersandt und ist gemäß Nr. 2 durch die Wohnungseigentümer zu genehmigen. Insoweit gilt Nr. 2 Satz 3 und 4.
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 gut gebracht 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 Rechts-handlung 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 zu beantragen.

### **§ 27**

#### **Vermietung und Einräumung eines Dauernutzungsrechts**

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 sonstwie 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 dem Pächter 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 etwaiger Einzahlungsverpflichtungen gemäß § 19 auf den Erwerber über. Der Übergang der etwaigen Einzahlungsverpflichtungen gilt nicht bei Erwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren.
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 dieserhalb wegen der Wohngeldzahlung gemäß § 23 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 Gesamtschuldner.
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, an einen eingetragenen Lebenspartner/-in, Verwandte in gerader Linie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Ferner ist die Zustimmung des Verwalters bei Erstveräußerung nicht erforderlich.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde versagt werden. **Die Kosten hat der jeweilige Erwerber zu tragen.**

## § 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 gem. § 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 § 15 vorgesehener 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 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 § 18 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 § 16 dieser Teilungserklärung der Einwilligung des Verwalters bedürfen;
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 wer-

den kann und den Entzug seiner Eigentumswohnung und deren Räume 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 gem. § 14 Ziff. 2 WEG vorliegen.

## **ABSCHNITT C - Verwaltung**

### **§ 30 Verwalter**

1. Es wird ab dem 01.03.2012 ein Verwalter auf die Dauer von 3 Jahren 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 § 23 Absatz 3 i) **pro Wohnung festgelegt und beträgt € 21,- pro Monat zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.**

Für jede Zustimmung zum Verkauf erhält der Verwalter **1,5 o/oo** des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer, **mindestens € 150,- zuzüglich Mehrwertsteuer.**

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 der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Gegenüber Gläubigern ist der Verwalter verpflichtet, die Verwaltung von Darlehen verantwortlich in deren Sinne zu übernehmen. Er ist deshalb verpflichtet, nicht nur zur Abwehr von einschneidenden wirtschaftlichen Schädigungen für die Wohnungseigentümer, sondern auch im eigenen Interesse die Darlehen sorgfältig zu verwalten. Bei einem Widerstreit der Interessen hat der Verwalter in erster Linie im Interesse der wirtschaftlichen Sicherheit der Wohnanlage zu handeln, insbesondere die Kapitalkosten und die Tilgungsbeträge für die Darlehen pünktlich abzuführen, soweit es sich um Gesamtrechte bzw. solche Zahlungen handelt, die von der Gemeinschaft geschuldet werden.
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. **Für die Durchsetzung von Wohngeldrückständen kann der Verwalter eine/n Rechtsanwalt/-in 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 jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB zu verzinsen;
- e) erforderlichenfalls einen Beschluss nach § 29 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- und Haftpflichtschäden - abzuschließen und aufrechtzuerhalten, und zwar möglichst zum gleitenden Neuwert;  
  
eine Haftpflichtversicherung für den Hausmeister abzuschließen.  
  
Die Prämien trägt die Wohnungseigentümergeinschaft.
- g) in dringenden Fällen, die nicht im schriftlichen Verfahren behandelt werden können, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und zu leiten;
- h) einen Hausmeister einzustellen, dessen Bezüge festzusetzen, ihn zu überwachen und erforderlichenfalls zu entlassen, sofern die Eigentümergemeinschaft dies beschlossen hat.
- i) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer alle im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben liegenden sonstigen Verträge abzuschließen, **zu ändern, 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, insbesondere der Kraftfahrzeugabstellplätze 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 vorausgehender 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 und ähnliches.
10. Der Verwalter ist berechtigt, im Rahmen des Geschäftsverkehrs, welcher sich aus der Gewährung von Baudarlehen mit der Gläubigerin ergibt, für die Wohnungseigentümer Zinsabrechnungen und Änderungen, Gut- und Lastschriften, Mahnungen sowie Kontoabstimmungen zu empfangen, Auskünfte über den Stand der Konten und über Verbuchung einzuholen und Salden- und Schuldanerkenntnisse abzugeben, soweit es sich um Gesamtbelastungen handelt.
11. Die Rechte der Wohngemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einzelnen Wohnungseigentümern ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Wohnungseigentümer.



12. 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 Amtsgerichts zu verlangen, soweit durch einen solchen Beschluss nach seiner Überzeugung eine ordnungsgemäße Verwaltung behindert wird.

### **§ 31**

#### **Wohnungseigentümersversammlungen**

1. Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach diesem Vertrag die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden, werden in Wohnungseigentümersversammlungen geregelt.
2. Für die Wohnungseigentümersversammlungen 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 Wohnungseigentümersversammlungen 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 Wohnungseigentümersversammlung 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.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Versammlung entweder durch seinen Ehegatten, einen Verwandten 1. Grades, durch einen der anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen, und zwar mit schriftlicher Vollmacht (**auch per Fax**), welche der Niederschrift beizufügen ist. Eine solche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung einem Ehepaar gehört und nur ein Ehegatte an der Versammlung teilnimmt. Die Bestimmungen des § 25 Absatz 1 und 2 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.

8. 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.
9. 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, **was in der Einladung zur Versammlung erfolgen kann mit dem Hinweis, dass die zweite Versammlung 30 Minuten nach der ersten einberufenen Versammlung erfolgen kann.**
10. 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 sowie von dem Beiratsvorsitzenden oder dem Stellvertreter, sofern ein Beirat bestellt ist. Die Niederschriften sind beim Verwalter aufzubewahren.

11. 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 einen Verwaltungsbeirat zu wählen, Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern, die ihrerseits aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden wählen. **Die Verwaltungsbeiratsmitglieder werden auf die Dauer von 2 Jahren gewählt.**
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**

Für den Gerichtsstand gilt die gesetzliche Regelung.

### **§ 35 Vollmacht**

Der künftige Grundstückseigentümer ist berechtigt, bis zum Verkauf der letzten Sondereigentumseinheit, auch nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher, die Teilungserklärung zu ändern und zu ergänzen und die erforderlichen Erklärungen auch im Namen zukünftiger Erwerber abzugeben. Insoweit bevollmächtigt der künftige Grundstückseigentümer und die zukünftigen Erwerber, die diese Vollmacht jeweils in den Kaufverträgen zu bestätigen haben, die Sachbearbeiter/-innen Frau Ines Archut, Frau Janet Domack, Frau Jenifer Melzer, Frau Kerstin Gebhardt, Herrn Marco Hahn, Frau Sabine Körber und Frau Petra Schwietzer, sämtlich geschäftsansässig in Joachimstaler Straße 30, 10719 Berlin, und zwar jede für sich, unter Befreiung von der Bestimmung des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten und unter Ausschluss deren persönlicher Haftung, in seinem Namen ändernde und ergänzende Erklärungen zu dieser Teilungserklärung abzugeben und entsprechende Anträge beim Grundbuchamt zu stellen und zurückzunehmen, die zur Durchführung, Änderung und Ergänzung dieser Verhandlung erforderlich sind, auch soweit dies aufgrund von Verfügungen des Grundbuchamtes erforderlich ist und zur Bestellung von Baulasten, Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten.

Die Vollmacht gilt solange, wie Grundstückseigentümer Eigentümer mindestens eines Wohnungseigentums ist.

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

### **§ 36 Verwalter**

Zum Verwalter wird bestellt:

ABC Hausverwaltungen GmbH, Länderallee 6, 14052 Berlin

ab dem 01.03.2012 für 3 Jahre.

#### **Teil IV. Eintragungsantrag**

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Stadt Charlottenburg Blatt 26220

gemäß Teil II Abschnitt A dieser Urkunde die Teilung des Grundstücks in 27 Wohnungseigentumsrechte einzutragen und für jedes Wohnungseigentumsrecht ein besonderes Wohnungsgrundbuchblatt anzulegen.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt,

die Bestimmungen des Teiles II Abschnitt A (Teilung) und C § 10 (Gegenstand des Sondereigentums) dieser Urkunde als Gegenstand

und die Bestimmungen des Teiles II Abschnitt C, § 11 a (Sondernutzungsrechte) und des Teiles III Abschnitt A-B-C (Gemeinschaftsordnung) als Inhalt jedes einzelnen Sondereigentums in das Wohnungsgrundbuchblatt einzutragen.

Auf die Eintragungsbewilligung kann Bezug genommen werden.

Die in Abt. III/ lfd. Nrn. 1 bis 3 derzeit eingetragenen Belastungen wurden mit notarieller Verhandlung vom 10.11.2011 – UR-NR. 246/2011 des Notars Thomas Babel in Berlin – zur Löschung beantragt.


Die in Abteilung III noch einzutragenden Grundpfandrechte sollen zunächst als Gesamtbelastungen auf sämtliche Grundbücher übertragen werden.

Der Verkehrswert beträgt € 2.500.000,--.

Die gestellten Anträge sind nicht als einheitlicher Antrag anzusehen.

Die Übersendung von Abschriften der Urkunden und des wesentlichen Schriftverkehrs wird beantragt.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, sweeping strokes that form a cursive, somewhat abstract shape.A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'R', 'W', and 'T' written in a cursive, connected style.

Erste Ausfertigung

Urkundenrolle Nr. B 1820 /2007  
W

URSCHRIFT EINSEITIG BESCHRIEBEN



Verhandelt

zu Berlin, am 20 November 2007

Vor dem unterzeichneten Notar

Claus Bacher

in 10719 Berlin  
Joachimstaler Straße 30

erschien heute

Herr Joachim Schramm,  
geb. am 24.01.1944,  
wohnhaft Riemeister Straße 63, 14169 Berlin,

- von Person bekannt -

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

Der Erschienene bat um die Beurkundung einer

### **Generalvollmacht**

und erklärte:

Ich erteile hiermit für mich und meine Erben meinem Sohn

Herrn Marcus Schramm,  
geb. am 26.10.1967,  
Prager Platz 4, 10779 Berlin,

Generalvollmacht mit dem Recht, diese Vollmacht in ihrem ganzen Um-  
fange oder für einzelne Handlungen auf andere zu übertragen.

Derselbe soll ermächtigt sein, jede Rechtshandlung, welche ich selbst vor-  
nehmen könnte und bei welcher Stellvertretung gesetzlich zugelassen ist,  
für mich und in meinem Namen mit rechtsverbindlicher Kraft vorzuneh-  
men.

Dem Bevollmächtigten wird Befreiung von den Beschränkungen des §  
181 BGB erteilt. Er ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen .

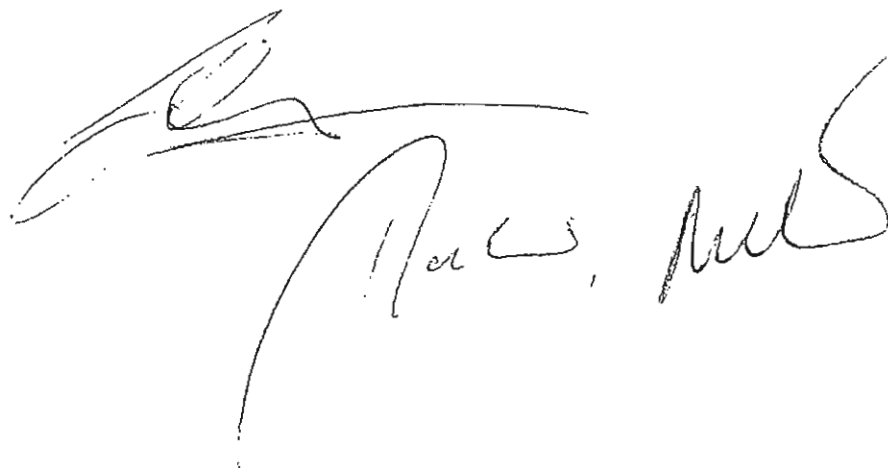


Die Vollmacht soll durch meinen Tod nicht erlöschen.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, dem Bevollmächtigten eine Ausfertigung dieser Verhandlung zu erteilen.

Der Wert der Vollmacht beträgt € 1.000.000,--.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und wie folgt  
eigenhändig unterschrieben:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is written on a white background and appears to be a personal name, possibly "Hans, Müller".

Kostenberechnung gem. § 16 KostO außer Ansatz

gez. Bacher  
Claus Bacher  
Notar

Vorstehende erste Ausfertigung, die mit der Urschrift übereinstimmt, wird hiermit

Herrn Marcus Schramm in 10779 Berlin

erteilt.

Berlin, den 21. November 2007



Claus Bacher  
Notar

(L.S.)

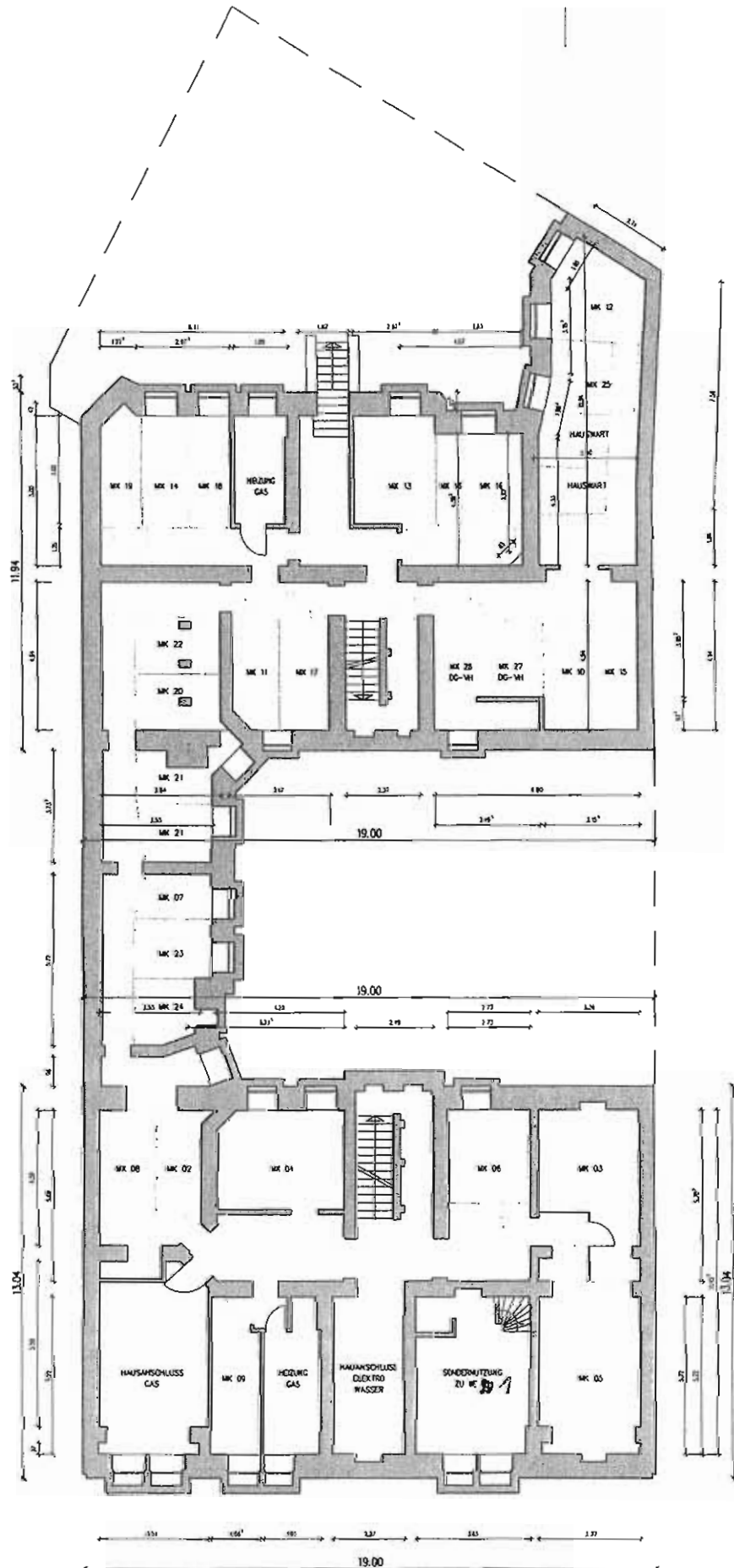


Ich beglaubige, daß das vorstehende  
Lichtbild vollständig den Inhalt  
der mir heute vorgelegten Urschrift  
- Ausfertigung - beglaubigten Abschrift  
der Urkunde wiedergibt.  
Berlin, den 03. Februar 2012

L.S.

Notar  
gez. Bender

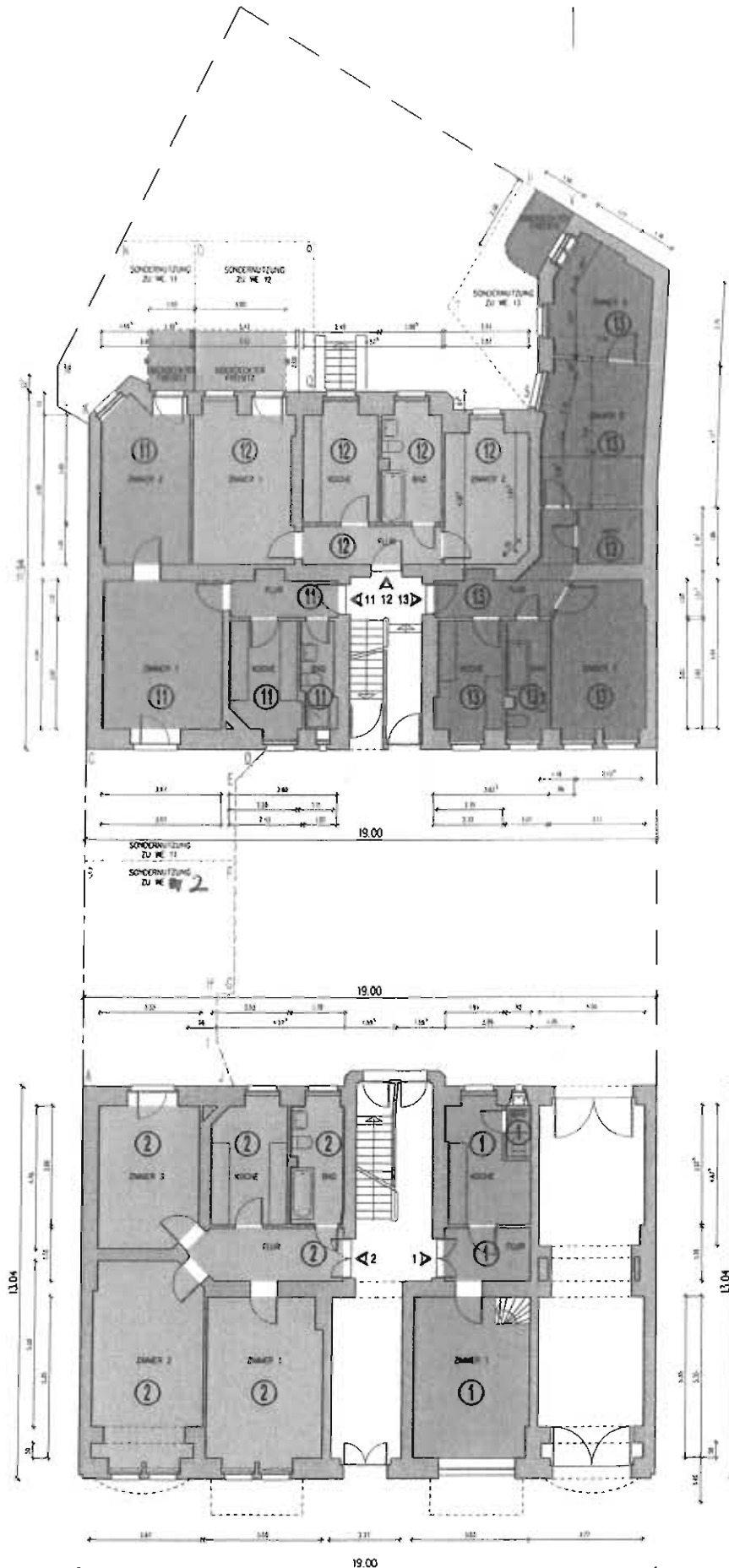
# Anlage 1



NUMMER	GRUNDRISS	KELLERGESCHOSS	PLATZ
	BESTANDSAUFNAHME		B.1
NAMEN	SCHRAMM IMMOBILIEN	REHMSTRASSE 89	14116 BERLIN
MASSSTAB			1:100
ARCHIT.	ARCHITEKTURBÜRO WOLF LEHMANN	DÖRERSTR. 41, 12203 BERLIN	
	TEL. 030 653 07 32, FAX 030 653 04 33		05.12.2011

SUAREZSTR. 44, 14057 BERLIN-CHARLOTTENBURG

# Anlage 2



KUNSTWERK	GRUNDRISS	EGGESCHOSSE	NR.
BESTANDSAUFNAHME			<b>B.2.3</b>
BLATT			HESSA
ARCHITECTURBÜRO WULF LEHMANN DUPRESTR. 41, 12203 BERLIN TEL. 030 933 07 32, FAX 030 933 04 33			1:100
PROJEKT			08.01.2012

SUAPEZSTR. 44, 14057 BERLIN-CHARLOTTENBURG