



Verhandelt

Vor dem unterzeichneten Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 18. Juni 2008:

Herr Stefan Lorenzen,
geboren am 07. Mai 1959,
wohnhaft Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte den Erschienenen nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärt vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Firma Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH,
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736,

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG,
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 92736 vom 13. Juni 2008, dass Herr Stefan Lorenzen wie oben beschrieben befugt ist, die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH zu vertreten.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund seiner Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRA 31528 vom 13. Juni 2008, dass die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH wie oben beschrieben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

Präambel

Die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG hat mit Angebotsurkunde vom 2. Dezember 2006 - Nr. 837/06 der UR des Notars Alexander Stelter -, Annahmeerkunde vom 26. Februar 2008 - Nr. 199/08 der UR des Notars Alexander Stelter - den in § 1 der Teilungserklärung näher bezeichneten Grundbesitz erworben.

Die Eigentumsumschreibung zugunsten der WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG ist noch nicht erfolgt.

Dies vorangestellt, erklärte der Erschienene namens der von ihm Vertretenen mit der Bitte um Beurkundung die

Teilungserklärung

zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

§ 1 Objektbeschreibung

(1) Die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG ist noch nicht eingetragene Eigentümerin folgenden im Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 10678N, Flur 21, Flurstück 164 eingetragenen Grundbesitzes:

Kopernikusstraße 32 in Berlin-Friedrichshain

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

Abteilung I

Prof. Dr. med. -habil. Peter Schramm,

Uwe Möller

Renate Schmidt

Siegrid Schiffer

Günter Volk - in GbR -

Abteilung II

lfd. Nr. 1

Eine Grunddienstbarkeit bestehend in einer Hofgemeinschaft zu Gunsten des in diesem Grundbuch Band 245, Blatt 1756 verzeichneten Grundstücks,

lfd. Nr. 2

Verfügungen über das Grundstück , dessen Teile oder über Rechte am Grundstück sind nur mit Einwilligung des Amtes für Grundstückskontrolle bei der Abteilung Aufbau des Magistrats von Gross-Berlin wirksam. Auf Grund der Grundstückskontrollverordnung des Magistrats von Gross-Berlin vom 27. Juli 1950 (VOBl. I S. 207) und des Ersuchens vom 15. April 1952

lfd. Nr. 3

In Schutz und vorläufiger Verwaltung gem. § 2 der Verordnung vom 4. September 1952 - VOBl. I S. 445 - des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Friedrichshain,

lfd. Nr. 4

Sanierung wird durchgeführt - § 143 Abs. 4 BauGB

lfd. Nr. 5

Eigentumsübertragungsvormerkung für WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG

Abteilung III

keine Eintragungen

Die Rechte in Abt. II lfd. Nr. 2 und 3 werden im Zuge des Kaufvertragsvollzuges gelöscht. In Abt. II kommt eine Grundschuld zur Finanzierung des Gesamtvorhabens zur Eintragung.

(2) Auf dem vorstehenden Grundbesitz werden vier Lofthouses mit 56 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 44-50 Stellplätzen errichtet.

§ 2 Teilung des Objekts

(1) Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an diesem Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 230 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichneten Teileigentum (Gewerbeloft) im Erd-Geschoss nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche A, Terrasse A, im Lofthouse A .

2. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse A.
3. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse A.
4. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse A.
5. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse A.
6. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 06 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse A.
7. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse A.
8. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse A.
9. Miteigentumsanteil von 194 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 09 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse A.
10. Miteigentumsanteil von 187 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse A.

11. Miteigentumsanteil von 187 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse A.

12. Miteigentumsanteil von 198 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen C und den zwei Terrassen C im Lofthouse B.

13. Miteigentumsanteil von 131 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen B und den zwei Terrassen B im Lofthouse B.

14.

Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse B.

15. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse B.

16. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse B.

17. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse B.

18. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse B.

19. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse B.

20. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse B.

21. Miteigentumsanteil von 197 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse B.

22. Miteigentumsanteil von 182 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse B.

23. Miteigentumsanteil von 182 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse B.

24. Miteigentumsanteil von 117 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen D und den zwei Terrassen D im Lofthouse C.

25. Miteigentumsanteil von 210 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche E und den Terrassen E im Lofthouse C.

26. Miteigentumsanteil von 57 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche H und der Terrasse H im Lofthouse C

27. Miteigentumsanteil von 115 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse C.

28. Miteigentumsanteil von 212 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse C.

29. Miteigentumsanteil von 57 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse C.

30. Miteigentumsanteil von 115 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse C.

31. Miteigentumsanteil von 212 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse C.

32. Miteigentumsanteil von 57 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse C.

33. Miteigentumsanteil von 115 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse C.

34. Miteigentumsanteil von 270 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse C

35. Miteigentumsanteil von 115 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse C.

36. Miteigentumsanteil von 270 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse C.

37. Miteigentumsanteil von 96 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse C.

38. Miteigentumsanteil von 213 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse C.

39. Miteigentumsanteil von 77 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im Dachgeschoss im Lofthouse C.

40. Miteigentumsanteil von 132 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im Dachgeschoss im Lofthouse C.

41. Miteigentumsanteil von 58 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen K und der Terrasse K im Lofthouse D.

42. Miteigentumsanteil von 214 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Garten G und den zwei Terrassen G im Lofthouse D.

43. Miteigentumsanteil von 221 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Wohnungseigentum (Gartenloft) im Erdgeschoss nebst dem Sondernutzungsrecht an zwei Gärten F und zwei Terrassen F im Lofthouse D.

44. Miteigentumsanteil von 57 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse D.

45. Miteigentumsanteil von 213 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse D.

46. Miteigentumsanteil von 221 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 1. Obergeschoss im Lofthouse D.

47. Miteigentumsanteil von 57 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse D.

48. Miteigentumsanteil von 213 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse D.

49. Miteigentumsanteil von 221 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 2. Obergeschoss im Lofthouse D.

50. Miteigentumsanteil von 270 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse D.

51. Miteigentumsanteil von 221 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 3. Obergeschoss im Lofthouse D.

52. Miteigentumsanteil von 270 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse D.

53. Miteigentumsanteil von 221 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten Wohnungseigentum (Terrassenloft) im 4. Obergeschoss im Lofthouse D.

54. Miteigentumsanteil von 213 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse D.

55. Miteigentumsanteil von 185 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im 5. Obergeschoss im Lofthouse D.

56. Miteigentumsanteil von 138 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im Dachgeschoss im Lofthouse D.

57. Miteigentumsanteil von 142 /10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichneten Wohnungseigentum (Penthouse) im Dachgeschoss im Lofthouse D.

(2) Das Wohnungs- und Teileigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Behörde sind noch nicht erteilt.

Vorläufig sind die Aufteilungspläne maßgeblich, die der heutigen Urkunde beigefügt sind. Auf diese wird verwiesen. Die Aufteilungspläne wurden durchgesehen und gegengezeichnet. Sodann wurden sie der Urkunde beigefügt.

§ 3 Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

(1) Inhalt und Umfang des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums bestimmen sich nach den Festlegungen in dieser Teilungserklärung und den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen vom bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleleitungen.

- die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab Zähler.

- die Terrassen ausgenommen die Außenwände, Gitter und Geländer sowie Bodenplatte und Isolierschicht. Hiervon ausgenommen sind die Erdgeschoßterassen A, B, C, D, E, F, G, H, K die als Sondernutzungsrechte begründet sind.

(3) Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln. Dies gilt auch für die Terrassen A, B, C, D; E, F, G, H, K.

Das gilt nicht für die Außenseiten und etwaige Geländer der Terrasse. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.

(4) Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

§ 4 Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

(1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10-29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

(2) Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind in der Hausordnung festzulegen.

Die Hausordnung ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.

Eine Änderung der Hausordnung kann die Eigentümerversammlung mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit beschließen.

§ 5 Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

(1) Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum.

Es wird den jeweiligen Eigentümern einzelner Sondereigentumsrechte unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie folgt zugewiesen:

1. Grundstücksflächen zur Terrassen- und Gartennutzung gemäß der Zuordnung in § 2 dieser Urkunde

Die betreffenden Teile des Gemeinschaftseigentums Garten sind im gesondert angeschlossenen Plan "Sondernutzungsplan Garten" in der oben beschriebenen Weise näher gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Urkunde. Auf ihn wird verwiesen. Er wurde durchgesehen und gegengezeichnet.

Auf jedem Sondernutzungsrecht Garten darf wie eingezeichnet ein Gartencontainer errichtet werden.

2. Die Sondernutzungsrechte an Terrassen sind aus dem Aufteilungsplan EG ersichtlich. Die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen 1 – 44, gegebenenfalls bis zu 50 durch Erweiterung des Kellerbereichs zwischen Loftterrasse A und B, in der Tiefgarage werden von dem teilenden Eigentümer nach Belieben unter Ausschluß etwaiger Rechte Dritter im Rahmen der Veräußerung von Wohnungen jeweils einzeln einzelnen Wohnungseinheiten zugeordnet (als Sondernutzungsrecht).

Hierbei darf auch das Recht begründet werden, auf einem Stellplatz – Sondernutzungsrecht einen Doppelparker zu errichten. Hierdurch notwendige bauliche Veränderungen sind zulässig. Die Tiefgarage ergibt sich aus dem Aufteilungsplan „Kellergeschoß“.

Der teilende Eigentümer ist ferner berechtigt, aber nicht verpflichtet an den aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Dachterrassen 1, 2, 3 und 4 Sondernutzungsrecht zu begründen und diese einzelnen Einheiten, gegebenenfalls auch unterteilt, zuzuordnen.

3. Kellerräume werden durch den Verwalter (Verwaltungsanweisung) zugeordnet. Jede Einheit soll einen Kellerraum von mindestens 6 qm erhalten.

(2) Nutzungsbeschränkungen des Sondereigentums

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

1. Gewerbliche Nutzung

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig, sofern es sich nicht um ein „stilles Gewerbe“ handelt.

Solche, zustimmungsfreien Nutzungen „stilles Gewerbe“ sind solche, die keinen wesentlichen Publikumsverkehr ausweisen und von denen keine Lärmimmissionen ausgehen, die den Charakter üblichen Wohngebrauches überschreiten. Die Ausübung von Gewerben im Teileigentum ist im üblichen Rahmen frei.

2. Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig.

(3) Nutzungsregelungen für Gemeinschaftsräume

1. Einhaltung der Nutzungsart

Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume und Flächen dürfen nur entsprechend ihrer im Aufteilungsplan angegebenen Nutzungsart verwendet werden, sofern nicht die Eigentümerversammlung eine andere gemeinschaftliche Verwendung beschließt.

Der teilende Eigentümer ist insoweit zu einer Veränderung der Bestimmung der Nutzungsart bis zur Fertigstellung unbeschränkt befugt.

2. Räume ohne festgelegte Nutzungsart

Ist für zum Gemeinschaftseigentum gehörende Räume und Flächen keine besondere Nutzungsart festgelegt, bestimmt die Eigentümerversammlung den Verwendungszweck, der so lange verbindlich ist, bis die Eigentümerversammlung eine andere Bestimmung trifft. § 5 (3) Satz 2 gilt entsprechend.

3. Regelung pro Haus

Hinsichtlich der Nutzung für Gemeinschaftsräume wird bestimmt:

Hierüber bestimmt jede Hausgemeinschaft/Lofthaus A, B, C, D für ihr Haus allein.

(4) Zustimmungsverfahren

Soweit vorstehend die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen ist, gilt im einzelnen folgendes:

1. Übertragung auf den Verwalter

Die Gemeinschaft kann die Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

2. Widerrufliche Erteilung, Auflagen und Bedingungen

Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Sie kann auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

3. Verweigerungsgründe

Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden.

Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung für bestimmte Wohnungseigentümer oder Hausbewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge haben könnte oder sie den Charakter des Hauses nicht nur unwesentlich verändert.

§ 6 Bauliche Veränderungen

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum werden folgende Regelungen getroffen:

(1) Bauliche Veränderungen an der Außenfront

1. Bauliche Veränderungen an der Außenfront wie das Anbringen von Markisen, Schutzgittern, Werbeeinrichtungen (Firmenschilder, Transparente, Leuchtreklame) oder ähnlichen Einrichtungen sind zulässig, wenn durch sie das Gesamtbild der Anlage nicht beeinträchtigt wird und erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

2. Die Maßnahme bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder - falls ein solcher bestellt ist - des Verwalters. Sie kann nur wegen Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage, fehlender behördlicher Genehmigung oder aus einem anderen wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden und widerruflich erteilt werden. Die Eigentümerversammlung kann die vom Verwalter erteilte Zustimmung innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Maßnahme oder - falls die Maßnahme vor Erteilung der Verwalterzustimmung durchgeführt wurde - innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Zustimmung widerrufen, wenn der Verwalter die Zustimmung nach Satz 2 hätte verweigern müssen oder Auflagen und Bedingungen nicht erfüllt worden sind oder die Zustimmung widerruflich erteilt ist.

3. Die angebrachten Gegenstände bleiben Eigentum des Eigentümers, der die Maßnahme durchgeführt hat. Er und seine Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass sich die Einrichtungen stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer Entfernung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

(2) Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen

1. Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zugute kommen, z.B. Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere Energiequelle, Anschluss an das Breitbandkabelnetz, Veränderung der Einrichtungen für die Müllentsorgung, sind zulässig, wenn die Maßnahme der Erhaltung des Wertes oder einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der Anlage, insbesondere einer Anpassung an den technischen Fortschritt sowie an einen gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandard, dient, wenn sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich erscheint oder wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen geboten ist.

2. Solche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung.

3. Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen die Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum, gleichgültig, ob sie der Maßnahme zugestimmt haben oder nicht.

(3) Bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude

1. Bauliche Veränderungen am Gebäude sind im Rahmen folgender Bedingungen zulässig:

a)

Bauliche Veränderungen, die die Substanz, die Statik sowie den Gesamtcharakter und das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses aller Eigentümer zulässig.

b)

Bauliche Veränderungen, die nur einen bestimmten Kreis von Eigentümern betreffen, sei es, dass sie von der Maßnahme Nutzen haben, mit Folgekosten belastet sein können oder von der Maßnahme über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses dieser betroffenen Eigentümer zulässig.

c)

Bauliche Veränderungen, die innerhalb einer Einheit oder zwischen einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Tangierung der räumlichen Grenzen zum Gemeinschaftseigentum oder zu weiteren Sondereigentumseinheiten vorgenommen werden sollen, z.B. Wand- und Deckendurchbrüche, Verschiebung oder Entfernung von Wänden und dergl., bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder - falls ein solcher bestellt ist - des Verwalters. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn von der Maßnahme keine über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Eigentümer ausgeht und etwa erforderliche behördliche Genehmigungen nachgewiesen werden. Die Eigentümerversammlung kann die vom Verwalter erteilte Zustimmung innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Maßnahme oder - falls die Maßnahme vor Erteilung der Verwalterzustimmung durchgeführt wurde - innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Zustimmung widerrufen, wenn der Verwalter die Zustimmung nach Satz 2 hätte verweigern müssen.

2. Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen

- im Falle der Nr. 1 lit. a alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,

- im Falle der Nr. 1 lit. b der dort bezeichnete Kreis der Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum dergestalt, wie wenn sie eine vollständige Eigentümergemeinschaft wären,

- im Falle der Nr. 1 lit. c der oder die veranlassenden Eigentümer allein.

Die kostentragungspflichtigen Eigentümer haben die anderen Eigentümer von jeder Inanspruchnahme für die Errichtungs- und Folgekosten, seien sie unmittelbar oder mittelbar auf die Maßnahme zurückzuführen, freizustellen.

§ 7 Veräußerung des Wohnungseigentums

(1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

(2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dessen Zustimmung kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

(3) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn aufgrund vorliegender Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, dass

1. der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
2. der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

(4) Der Zustimmung bedarf es nicht bei Veräußerung

- durch den Bauträger (Erstveräußerung),
- durch den Insolvenzverwalter,
- im Wege der Zwangsvollstreckung,
- an einen dinglich gesicherten Gläubiger,
- durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, sofern die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (Beurkundung oder Zuschlag) erfolgt,
- an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.

§ 8 Instandhaltung, Instandsetzung

(1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft.

(2) Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum und die von ihm instand zu haltenden Teile des Gemeinschaftseigentums so instand zu halten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist, und dabei zu gewährleisten, dass keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(3) Glasschäden an Türen und Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu beheben.

(4) Die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten mit Ausnahme von nachstehend (6).

(5) Daneben gelten die in dieser Teilungserklärung getroffenen weiteren Bestimmungen zur Instandhaltung und Instandsetzung.

(6) Die Instandhaltungs- und Betriebskosten für die Tiefgarage trägt die Gemeinschaft der SN-Berechtigten der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Köpfen je Stellplatz verteilt.

§ 9 Lasten und Kosten

(1) Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen getroffen sind.

Das gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, soweit keine getrennten Messvorrichtungen vorhanden sind.

(2) Die Heiz- und Warmwasserversorgungskosten werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach der Fläche verteilt. Die Heizkostenverordnung hat Vorrang und ist zu beachten.

Sondereigentum	beheizbare	Wohn-	bzw.	Nutzfläche
Nr. 1		136,47		m ²
Nr. 2		112,99		m ²
Nr. 3		112,99		m ²
Nr. 4		112,99		m ²
Nr. 5		112,99		m ²
Nr. 6		112,99		m ²
Nr. 7		112,99		m ²
Nr. 8		112,99		m ²
Nr. 9		112,99		m ²

Nr. 10	105,44 m ²
Nr. 11	105,44 m ²
Nr. 12	112,99 m ²
Nr. 13	72,71 m ²
Nr. 14	112,99 m ²
Nr. 15	112,99 m ²
Nr. 16	112,99 m ²
Nr. 17	112,99 m ²
Nr. 18	112,99 m ²
Nr. 19	112,99 m ²
Nr. 20	112,99 m ²
Nr. 21	112,99 m ²
Nr. 22	101,27 m ²
Nr. 23	101,27 m ²
Nr. 24	66,30 m ²
Nr. 25	119,92 m ²
Nr. 26	32,84 m ²
Nr. 27	66,30 m ²
Nr. 28	119,92 m ²
Nr. 29	32,84 m ²
Nr. 30	66,30 m ²
Nr. 31	119,92 m ²
Nr. 32	32,84 m ²
Nr. 33	66,30 m ²
Nr. 34	152,70 m ²
Nr. 35	66,30 m ²
Nr. 36	152,70 m ²
Nr. 37	53,48 m ²
Nr. 38	118,47 m ²
Nr. 39	43,01 m ²
Nr. 40	73,54 m ²
Nr. 41	32,84 m ²
Nr. 42	120,24 m ²
Nr. 43	127,61 m ²
Nr. 44	32,84 m ²
Nr. 45	120,24 m ²
Nr. 46	127,61 m ²
Nr. 47	32,84 m ²
Nr. 48	120,24 m ²

Nr. 49	127,61 m ²
Nr. 50	153,04 m ²
Nr. 51	127,61 m ²
Nr. 52	153,04 m ²
Nr. 53	127,61 m ²
Nr. 54	118,78 m ²
Nr. 55	103,13 m ²
Nr. 56	76,63 m ²
Nr. 57	78,96 m ²

(3) Die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung werden nach dem Verhältnis der Flächen verteilt.

Die für die Umlagen nach der Betriebskostenverordnung errechneten Wohn- und Nutzflächen betragen

Sondereigentum	Wohn-	bzw.	Nutzfläche
Nr. 1		140,48 m ²	
Nr. 2		118,67 m ²	
Nr. 3		118,67 m ²	
Nr. 4		118,67 m ²	
Nr. 5		118,67 m ²	
Nr. 6		118,67 m ²	
Nr. 7		118,67 m ²	
Nr. 8		118,67 m ²	
Nr. 9		118,67 m ²	
Nr. 10		114,68 m ²	
Nr. 11		114,68 m ²	
Nr. 12		121,14 m ²	
Nr. 13		80,06 m ²	
Nr. 14		120,60 m ²	
Nr. 15		120,60 m ²	
Nr. 16		120,60 m ²	
Nr. 17		120,60 m ²	
Nr. 18		120,60 m ²	
Nr. 19		120,60 m ²	
Nr. 20		120,60 m ²	
Nr. 21		120,60 m ²	
Nr. 22		111,40 m ²	

Nr. 23	111,40 m ²
Nr. 24	71,42 m ²
Nr. 25	130,65 m ²
Nr. 26	35,54 m ²
Nr. 27	70,58 m ²
Nr. 28	130,04 m ²
Nr. 29	34,93 m ²
Nr. 30	70,58 m ²
Nr. 31	130,04 m ²
Nr. 32	34,93 m ²
Nr. 33	70,58 m ²
Nr. 34	164,91 m ²
Nr. 35	70,58 m ²
Nr. 36	164,91 m ²
Nr. 37	58,86 m ²
Nr. 38	130,45 m ²
Nr. 39	47,31 m ²
Nr. 40	80,89 m ²
Nr. 41	35,54 m ²
Nr. 42	130,97 m ²
Nr. 43	135,11 m ²
Nr. 44	34,93 m ²
Nr. 45	130,36 m ²
Nr. 46	135,11 m ²
Nr. 47	34,93 m ²
Nr. 48	130,36 m ²
Nr. 49	135,11 m ²
Nr. 50	165,25 m ²
Nr. 51	135,11 m ²
Nr. 52	165,25 m ²
Nr. 53	135,11 m ²
Nr. 54	130,66 m ²
Nr. 55	113,44 m ²
Nr. 56	84,29 m ²
Nr. 57	86,86 m ²

(4) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich hoch. Über die Höhe sowie über etwaige Abweichungen für Sondereigentum an Stellplätzen in der Garage oder gewerblichen Räumen entscheidet die Eigentümerversammlung oder erstmalig der teilende Eigentümer. Werden Einheiten zur Nutzung zusammengelegt, sind sie als eine Einheit zu betrachten.

(5) Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Wohngebäudeversicherung.

- Haus-Haftpflichtversicherung.

- Leitungswasserschadenversicherung.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften, den Abschluss weiterer oder die Aufgabe bestimmter Versicherungen beschließen.

(6) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen angemessenen Beitrag zu entrichten; der Anteil eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander.

(7) Sämtliche an die Gemeinschaft zu zahlenden oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der sie verwaltet bzw. weiterleitet.

(8) Die vorstehend festgelegten Verteilungsschlüssel können von der Eigentümerversammlung mit $\frac{2}{3}$ Mehrheit geändert werden.

(9) Im Falle der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums gilt Folgendes:

1. Alle vom Veräußerer an die Gemeinschaft geleisteten Zahlungen (Instandhaltungsrücklage, sonstige Hausgeldzahlungen) gehen auf den Erwerber über.

2. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für alle Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Gemeinschaft, auch für Hausgeld- und sonstige Rückstände.

Das gilt nicht für Erwerber, die das Wohnungseigentum durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erworben haben.

3. Die Jahresabrechnung für das Jahr, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Erwerber und auf Verlangen auch dem Veräußerer zugestellt. Der Erwerber ist zur Zahlung von Rückständen verpflichtet und zur Entgegennahme von Rückerstattungen wegen Überzahlung berechtigt.

4. Einen etwaigen Ausgleich haben der Veräußerer und der Erwerber untereinander vorzunehmen.

5. Jeder Erwerber hat sich wegen des laufenden Wohngeldes monatlich in der Höhe, die beim Erwerb gilt, in der Kaufvertragsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

(10) Die Kosten der Tiefgaragenstellplätze tragen die Sondernutzungsberechtigten nach Kopfzahl separat.

§ 10 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen.

(2) Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums sowie im Verhältnis seines Miteigentumsanteils die Kosten für die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Daneben gelten in dieser Teilungserklärung getroffene weitere Bestimmungen zur Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht.

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Wohnungseigentum innerhalb von drei Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.

(4) Steht dem Wiederaufbau ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

(5) Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

§ 11 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) In Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, dass die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit mehr als 12 Monatsraten in Verzug ist.

(2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

§ 12 Eigentümerversammlung

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können.

(2) Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als einem Viertel aller Stimmen (im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG) die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangen. Ferner kann jeder Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung verlangen, wenn er für bestimmte Maßnahmen oder Handlungen der Zustimmung der Eigentümerversammlung bedarf.

(3) Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Hierzu ist er auch noch nach Ablauf seiner Amtszeit befugt, es sei denn, er ist abgewählt oder durch einen neuen Verwalter ersetzt worden.

(4) Die Einberufung erfolgt schriftlich. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Wohnungseigentümers. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von zwei Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.

(5) Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Für den Fall der Beschlussunfähigkeit kann der Verwalter mit einer Frist von 1 Woche eine neue Versammlung einberufen, die in jedem Fall beschlussfähig ist.

(6) Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(7) Vertretung in der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist durch schriftliche Vollmacht zu erbringen.

Die Vollmacht darf nur folgenden Personen erteilt werden:

- dem Verwalter,
- einem anderen Wohnungseigentümer,
- dem Ehegatten,
- einem Hausgenossen,
- einem Verwandten in gerader Linie,
- einem im Grundbuch eingetragenen Nutzungsberechtigten (Nießbraucher oder Wohnungs- bzw. Wohnberechtigten),
- dem Mieter des Wohnungseigentums,
- dem Erwerber des Wohnungseigentums,
- einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person der rechts- oder steuerberatenden Berufe.

(8) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer der schriftlichen Beschlussfassung schriftlich zustimmen. Auf das Abstimmungsverhalten kommt es hierbei nicht an.

(9) In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, dass es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 13 Wirtschaftsplan

(1) Für ein Kalenderjahr ist jeweils ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der von der Eigentümerversammlung zu beschließen ist. Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen.

(2) Die Aufstellung erfolgt durch den Verwalter.

(3) In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag für spätere größere Instandhaltungsarbeiten zurückzulegen ist.

§ 14 Mehrheit von Wohnungseigentümern

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 15 Verwalter

(1) Zum ersten Verwalter wird bestellt

Frau Ute Eckert
Immobilien- & Büromanagement
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

(2) Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von zwei Jahren, beginnend mit dem Tage der Anlegung des Wohnungsgrundbuches.

(3) Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- Mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.

- Im eigenen Namen, aber für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).

- Von den Wohnungseigentümern die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im eigenen Namen, aber für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen (Prozessstandschaft).

- Einen Hausmeister anzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen.

- Die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 16 Verwaltungsbeirat

(1) Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.

(2) Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats legt die Eigentümerversammlung fest. Dabei darf die in § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG festgesetzte Zahl von drei Mitgliedern überschritten werden.

(3) Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, alle die Gemeinschaft betreffenden Bücher und sonstigen Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 17 Begriffsbestimmung

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

§ 18 Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, im Grundbuch einzutragen

1. die Teilung des Grundstücks gem. § 2 der Teilungserklärung,
2. die Bestimmungen der §§ 3-17, ausgenommen § 15 Nr. 1, dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums.

Die Belastungen der Abt. II und III bleiben bestehen und sind in die einzelnen Wohnungsgrundbücher mitzuübertragen.

Schlusserklärungen

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.
2. Von dieser Erklärung werden 57 beglaubigte Ablichtungen für den Eigentümer beantragt.
3. Beim Grundbuchamt wird beantragt, nach Vollzug für jedes Grundbuchblatt eine beglaubigte Abschrift zu erteilen.

§ 19 Durchführungsvollmacht

1.
Die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG bevollmächtigt die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Christiane Breyer,
 - b) Frau Christin Lau,
 - c) Frau Karin Behnfeldt,
 - d) Frau Yvonne Danziger,
 - e) Frau Jenny Pewsner,
 - f) Frau Stephanie Buse,
- alle geschäftsansässig Budapester Straße 31, 10787 Berlin,

und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in ihrem Namen sämtliche zur Durchführung der Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Auflassungen zu erklären, Identitätserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

2.

Die Vollmacht berechtigt auch zur Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung, insbesondere bei etwaigen Beanstandungen durch das Grundbuchamt.

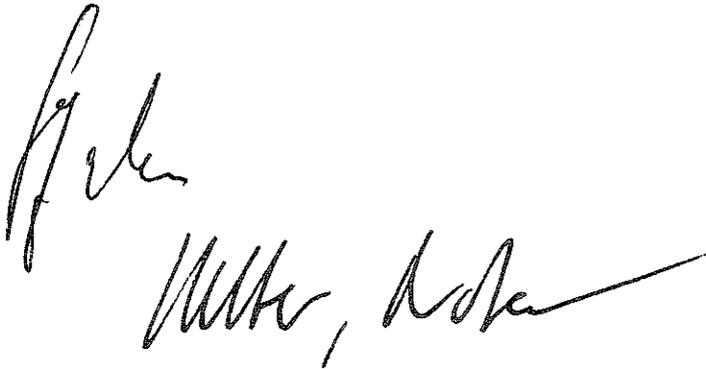
3.

Die Bevollmächtigten werden auf Weisung des amtierenden Notars tätig. Sie sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

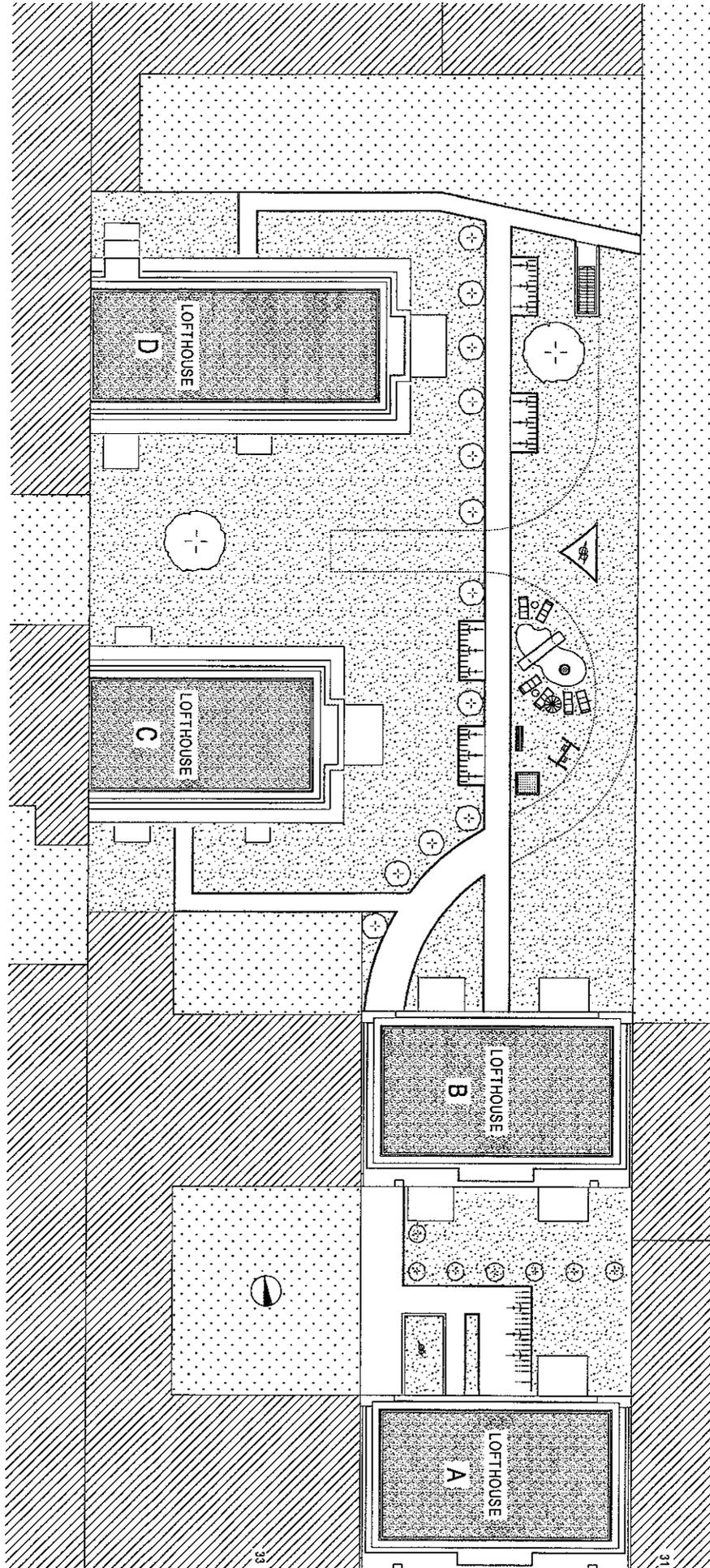
4.

Die Vollmacht erlischt 1 Jahr nach Anlegung der Grundbücher.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:



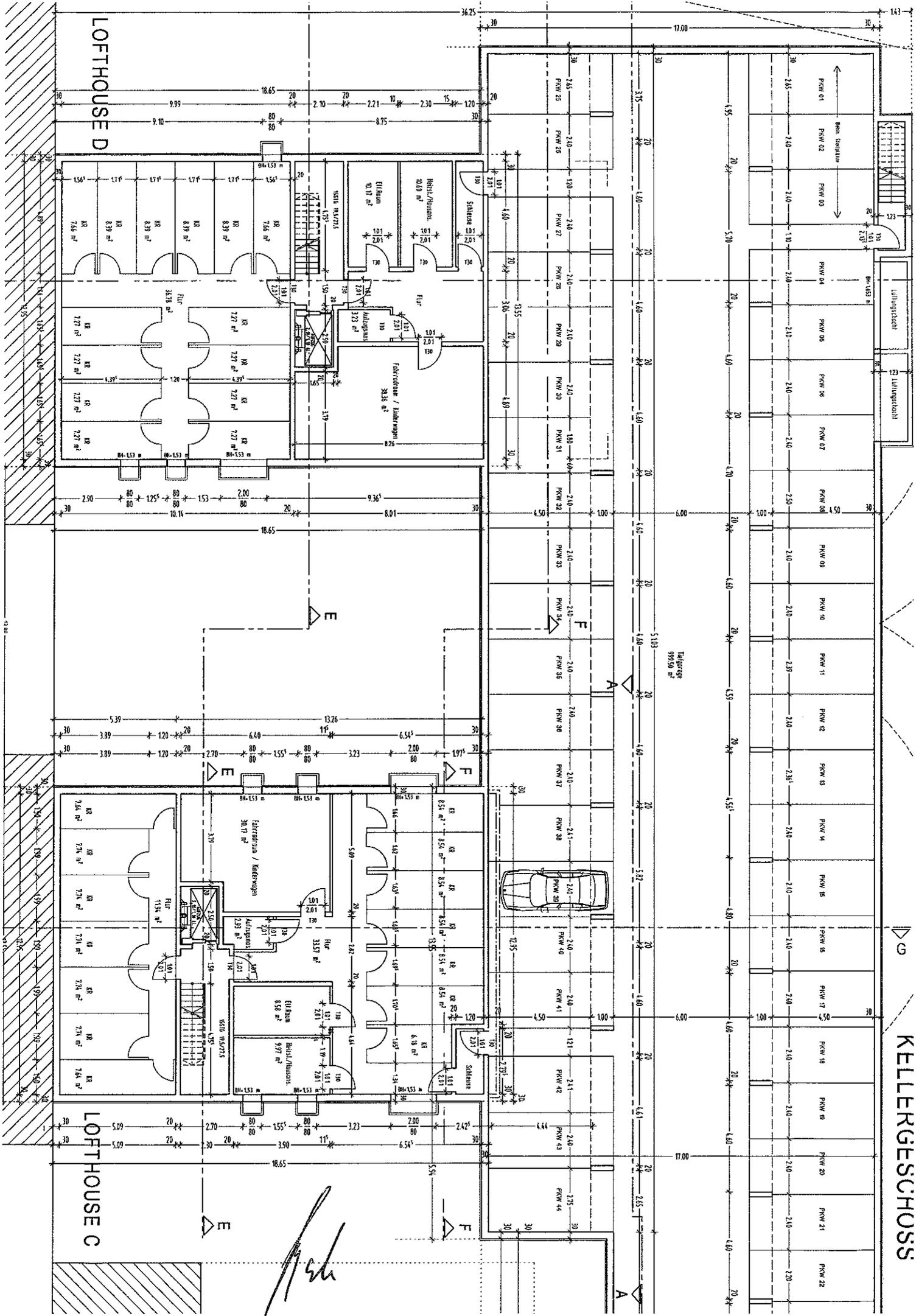
Peter Müller, Notar



K O P E R N I K U S S T R A S S E

Jeh

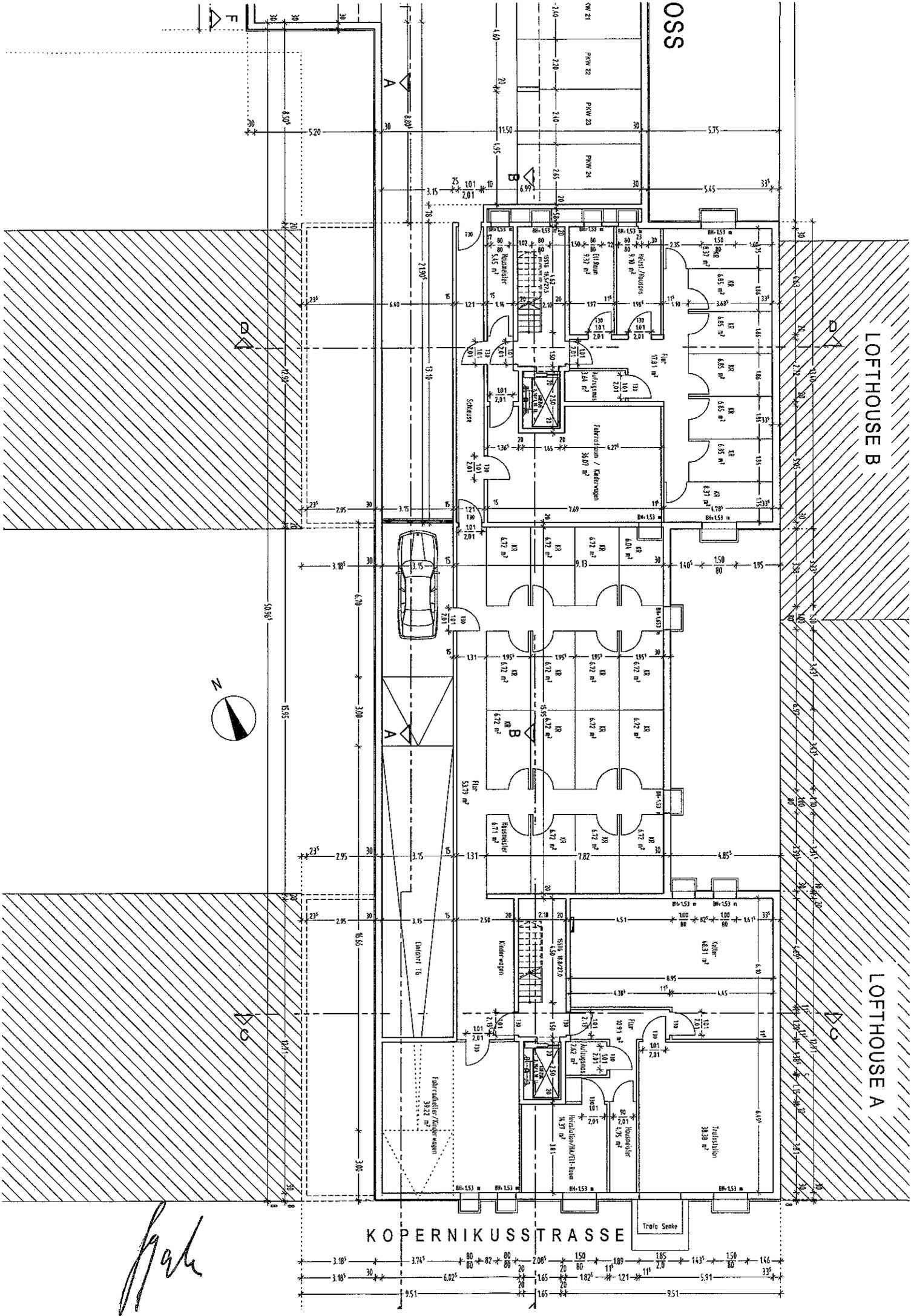
KELLERGESCHOSS



LOFTHOUSE D

LOFTHOUSE C

Handwritten signature or initials



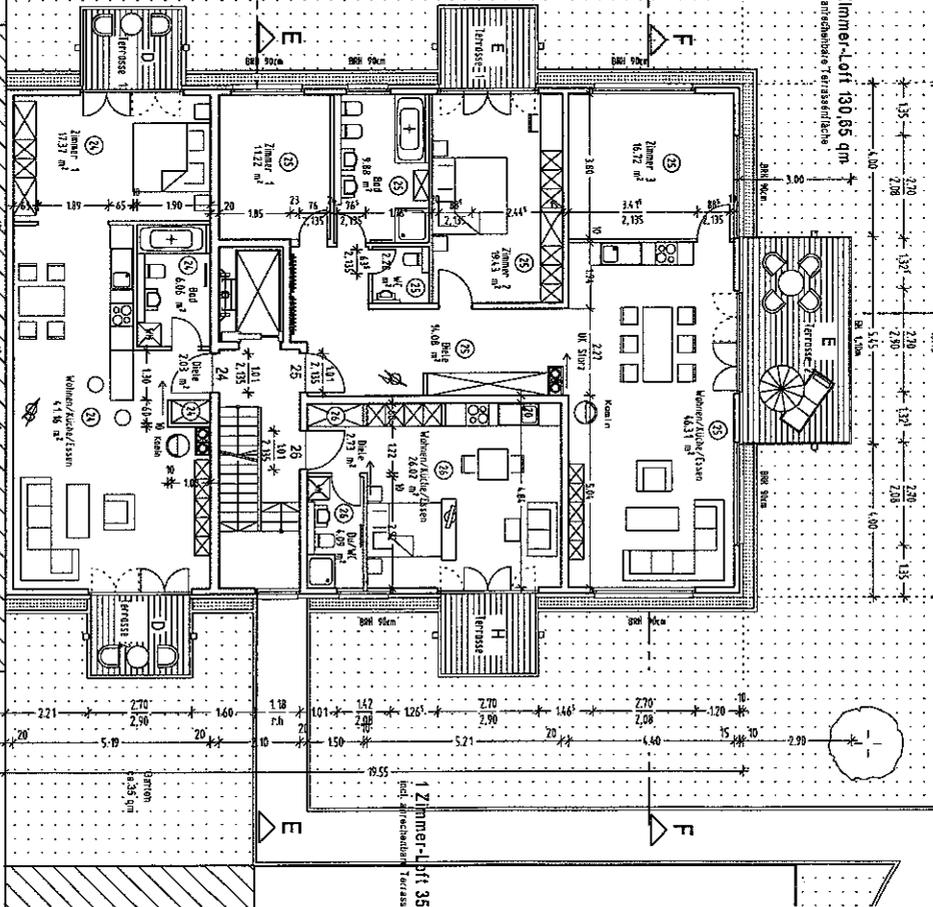
Handwritten signature

KOPERNIKUSSTRASSE

ERDGESCHOSS
"Gartenlofts"

Garten ca. 360 qm

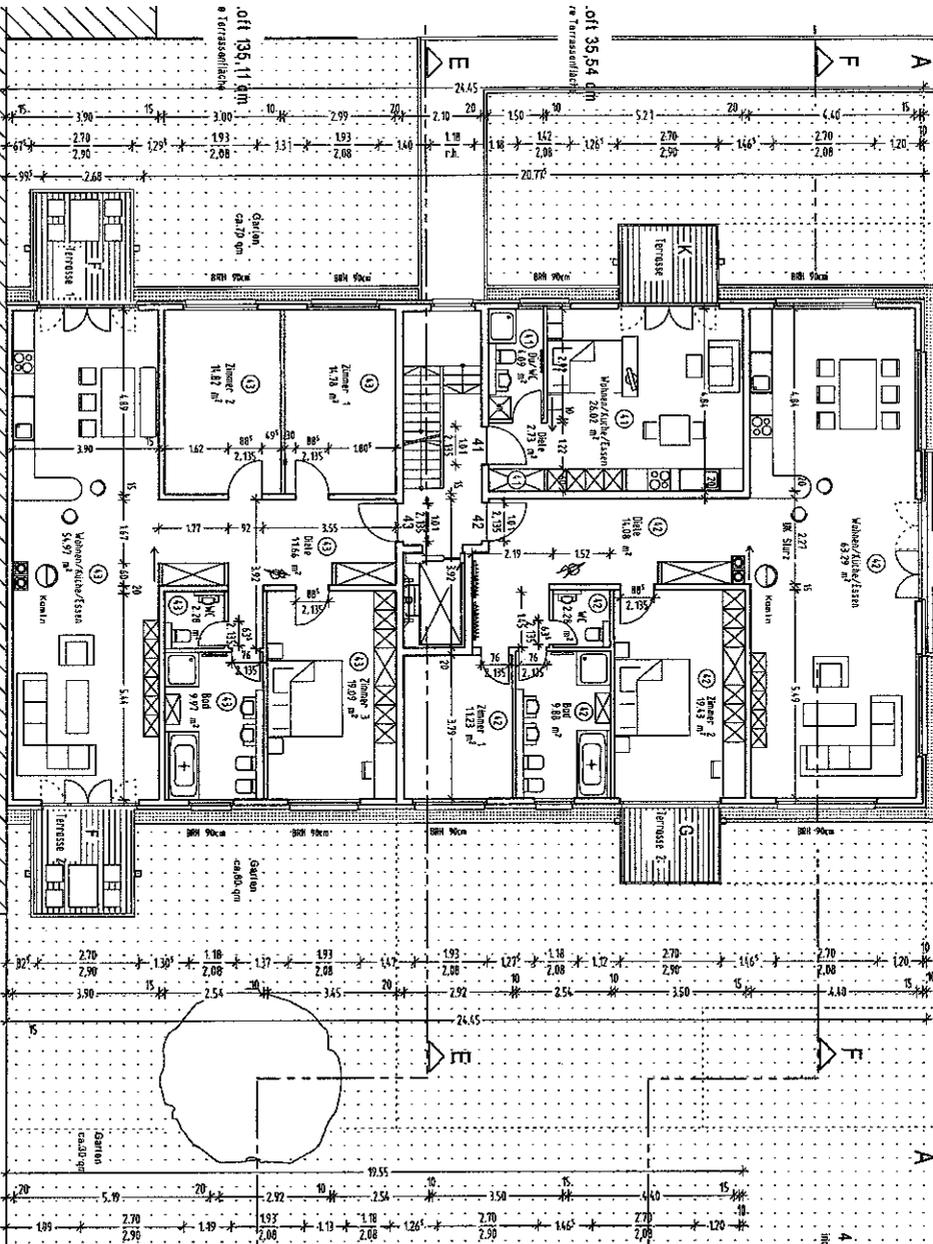
4 Zimmer-Lotti 130,85 qm
incl. angeschlossenem Terrassenfläche



2 Zimmer-Lotti 71,42 qm
incl. angeschlossenem Terrassenfläche

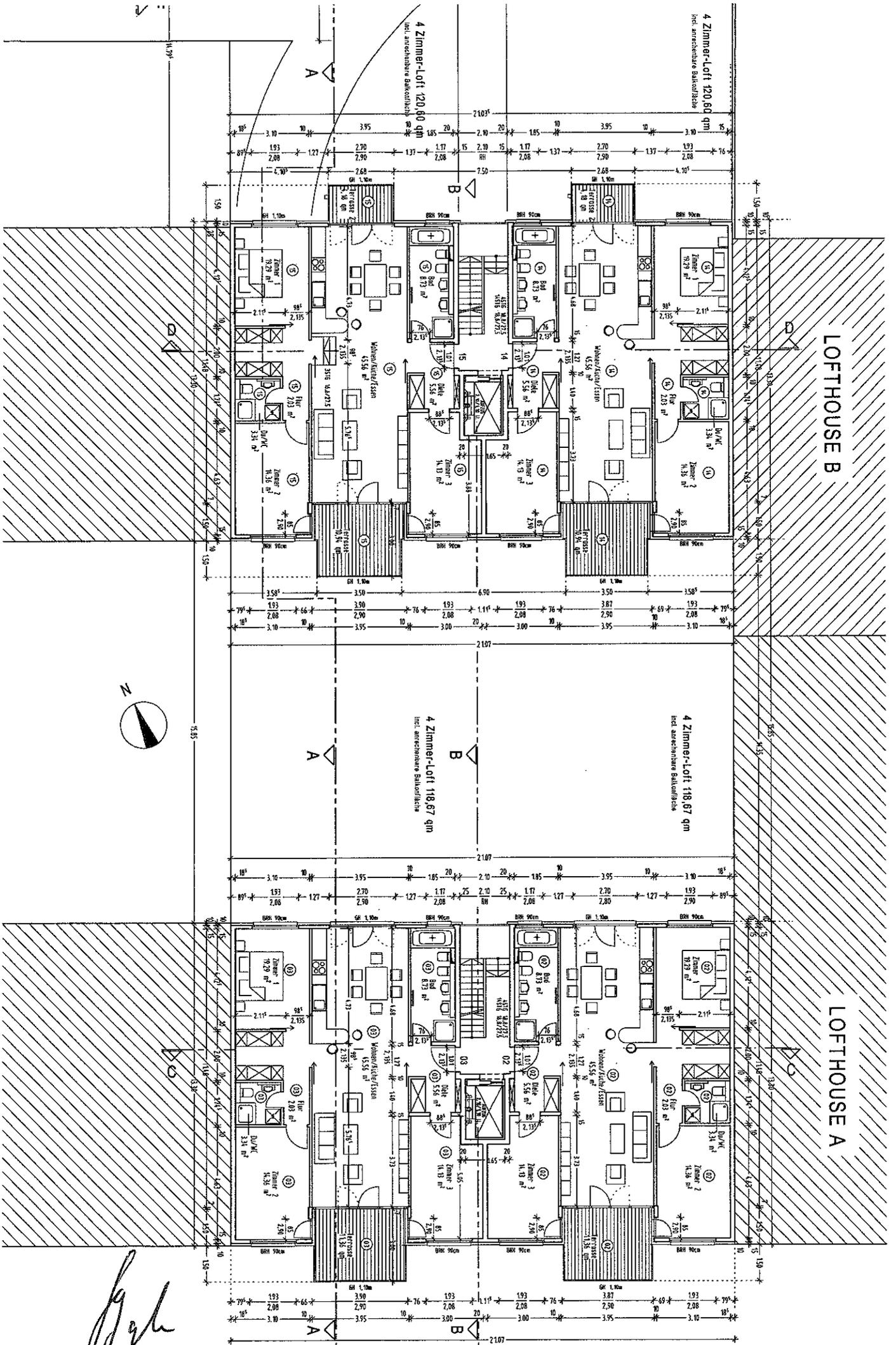
LOFTHOUSE C

LOFTHOUSE D



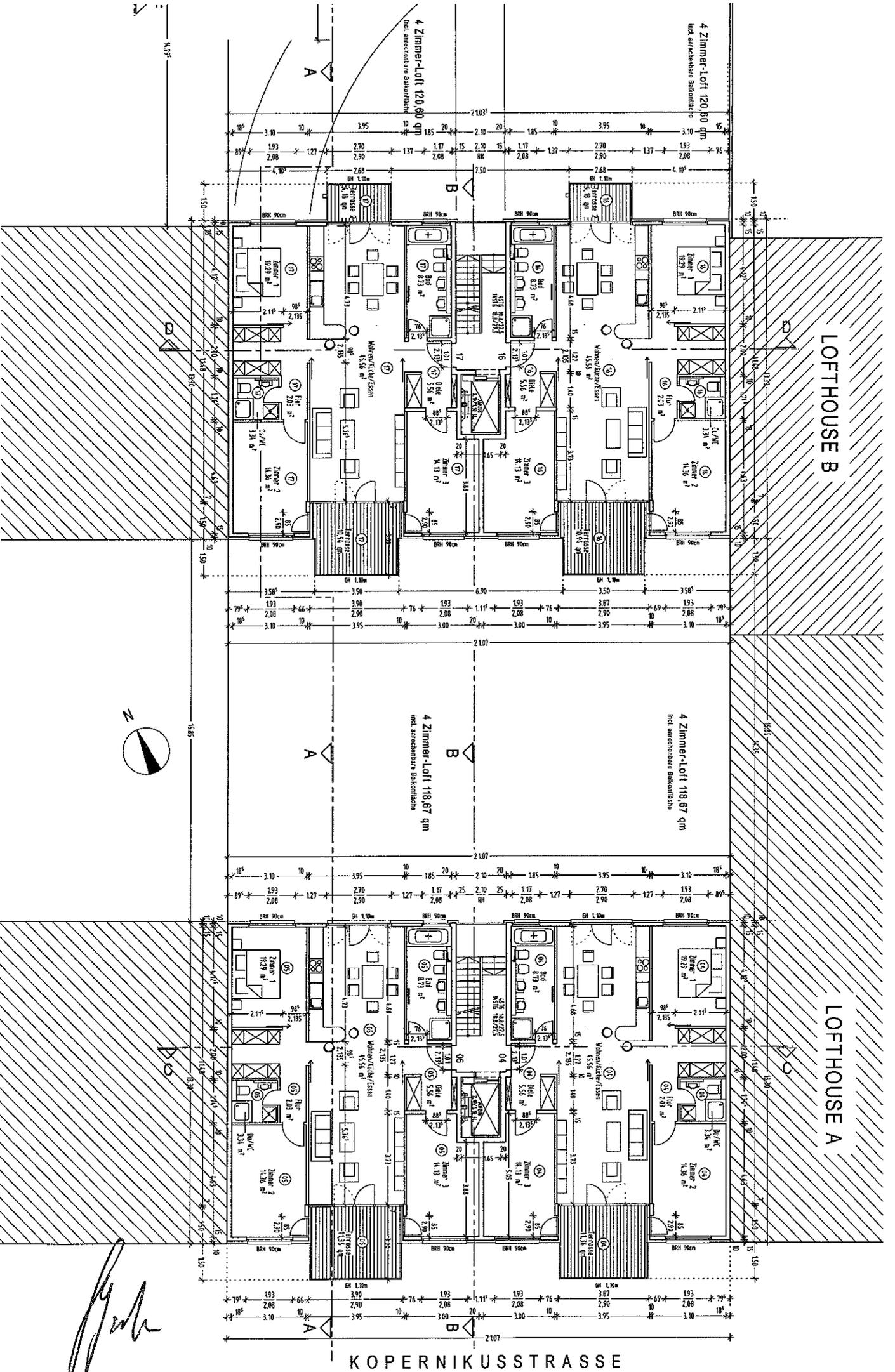
Handwritten signature

1. OBERGESCHOSS

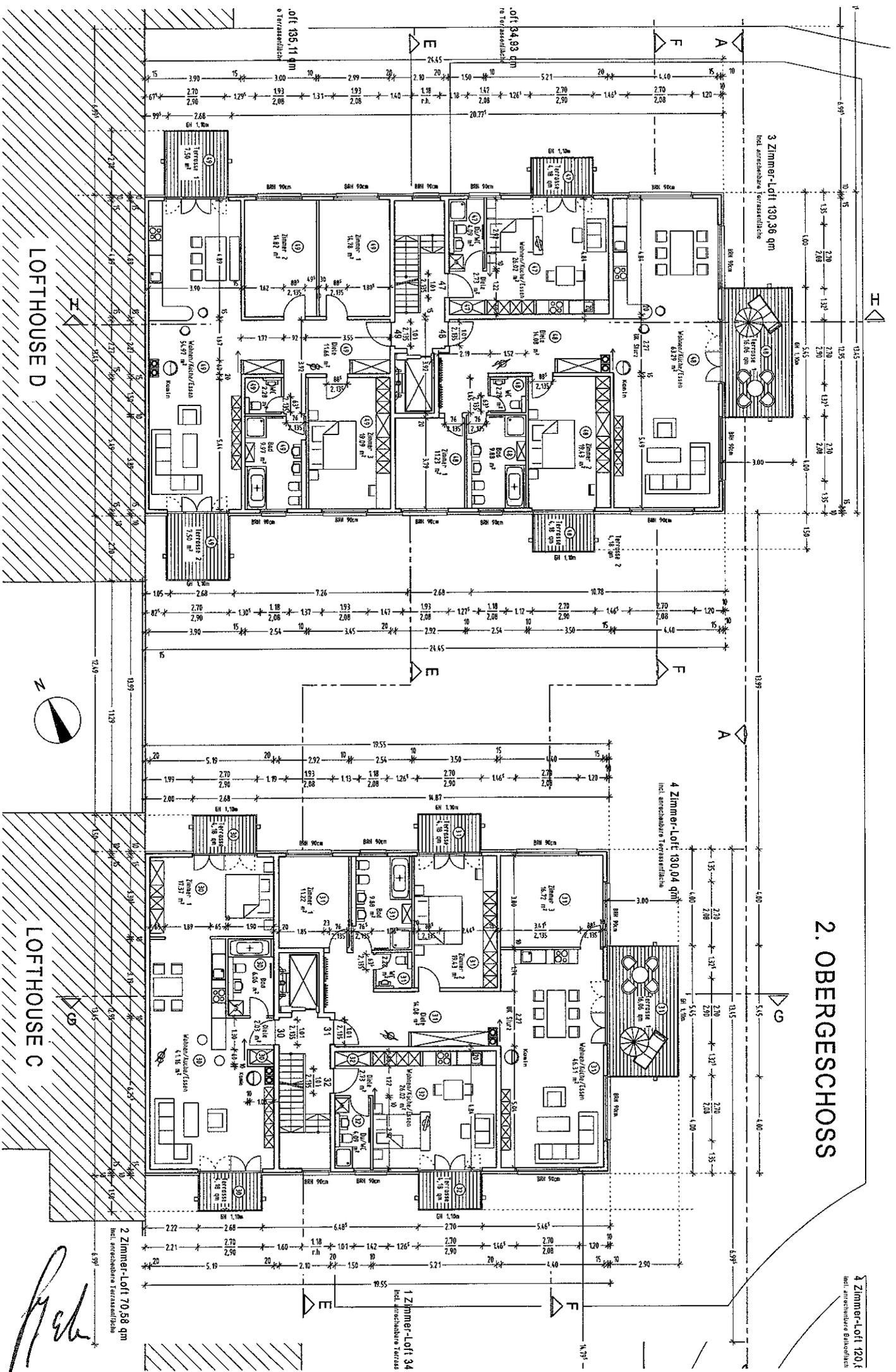


KOPERNIKUSSTRASSE

2. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



LOFTHOUSE D

LOFTHOUSE C

Handwritten signature

4 Zimmer-Loft 120,4
incl. anreichende Terrassenfläche

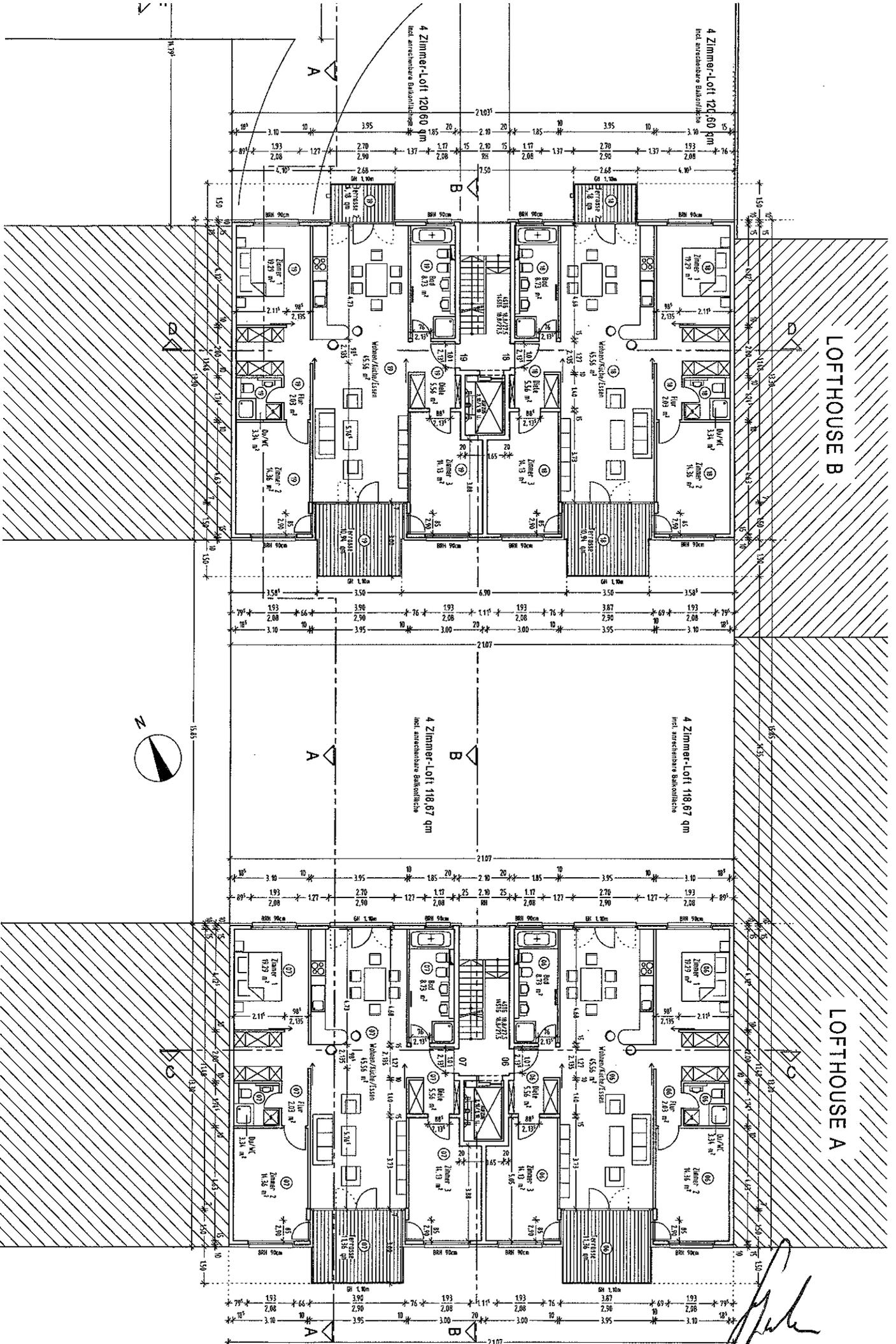
1 Zimmer-Loft 34
incl. anreichende Terrasse

2 Zimmer-Loft 70,58 qm
incl. anreichende Terrassenfläche

4 Zimmer-Loft 130,04 qm
incl. anreichende Terrassenfläche

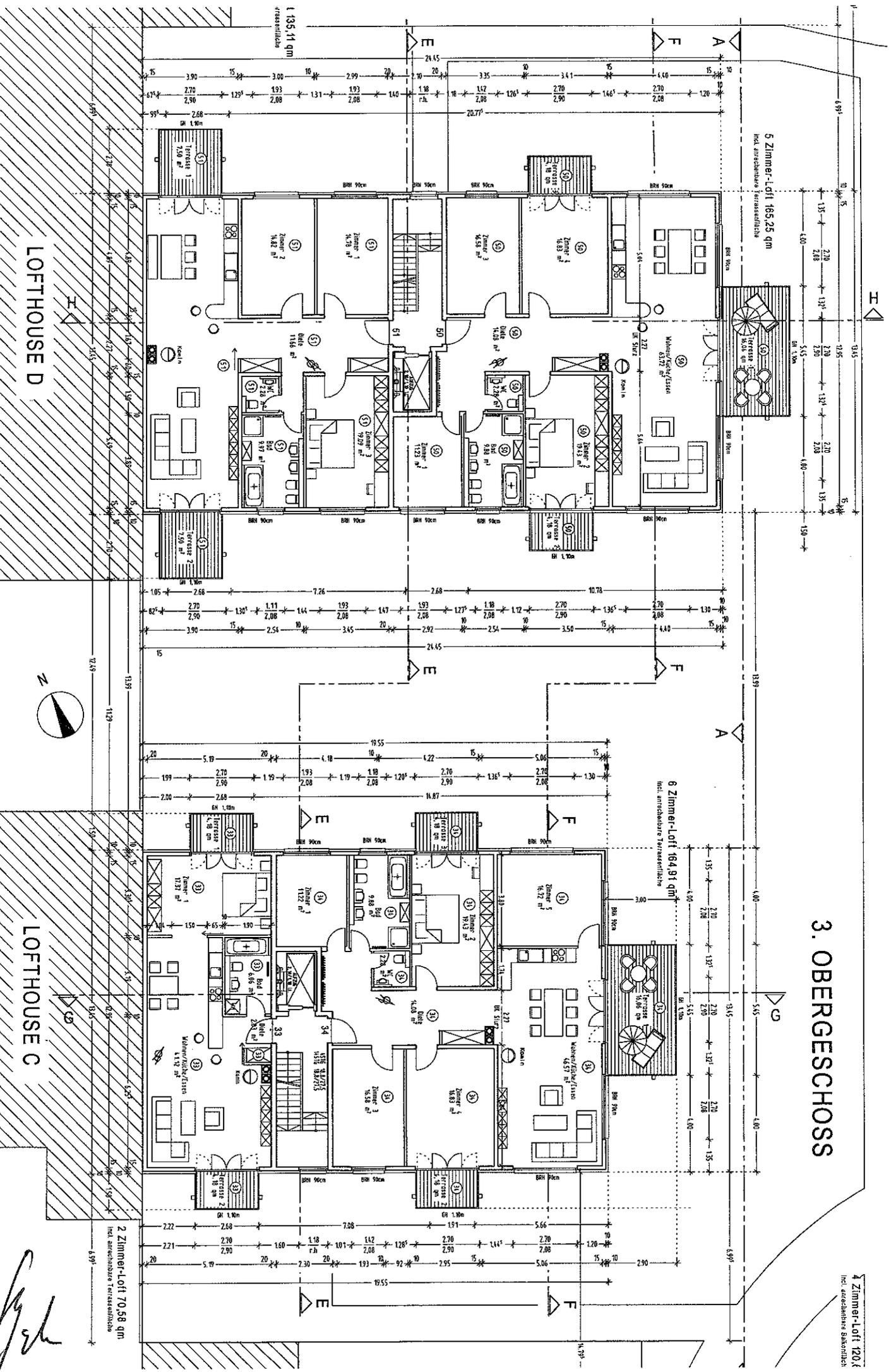
3 Zimmer-Loft 130,36 qm
incl. anreichende Terrassenfläche

3. OBERGESCHOSS



KOPERNIKUSSTRASSE

3. OBERGESCHOSS



LOFTHOUSE D

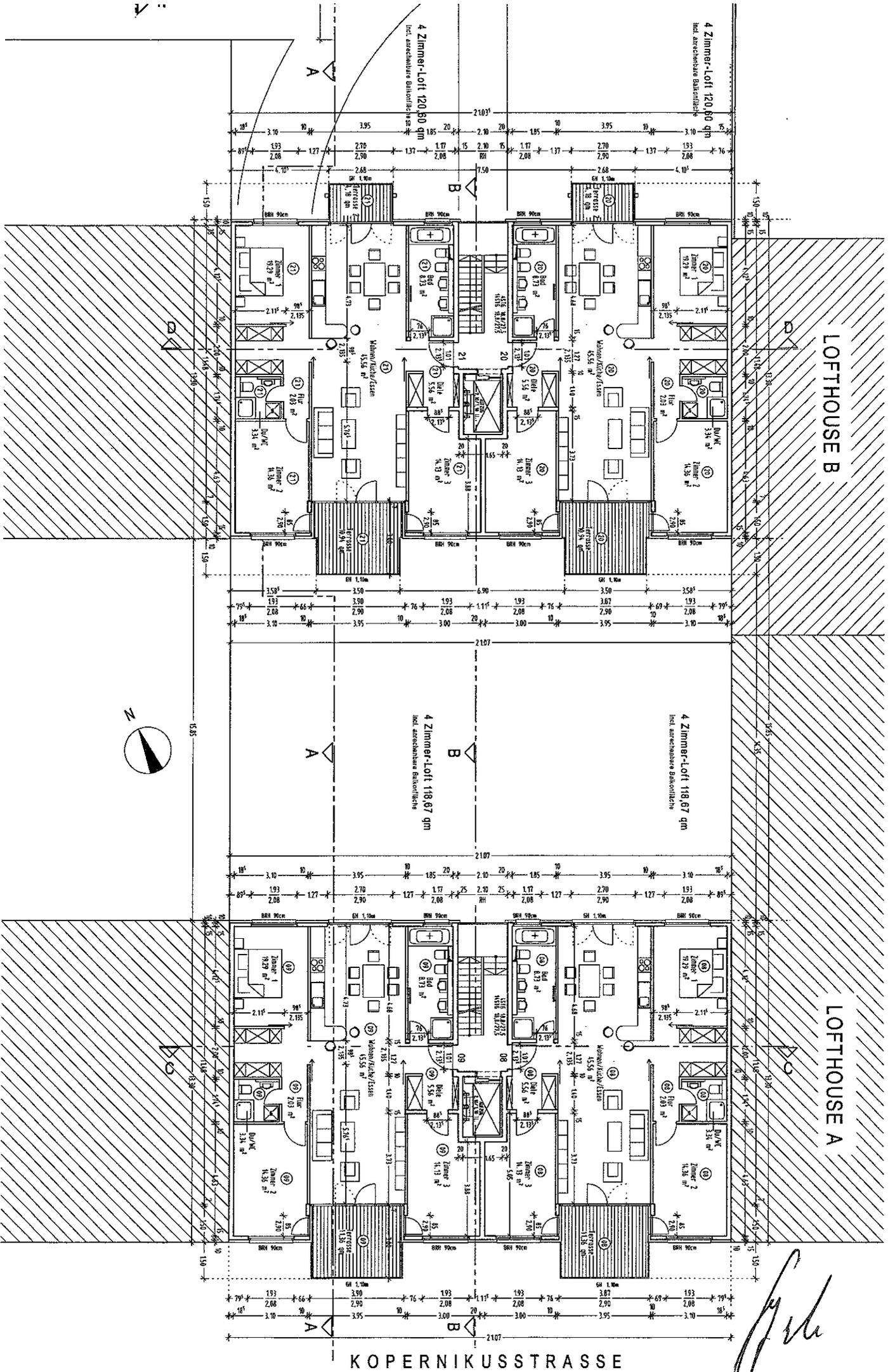
LOFTHOUSE C



Handwritten signature

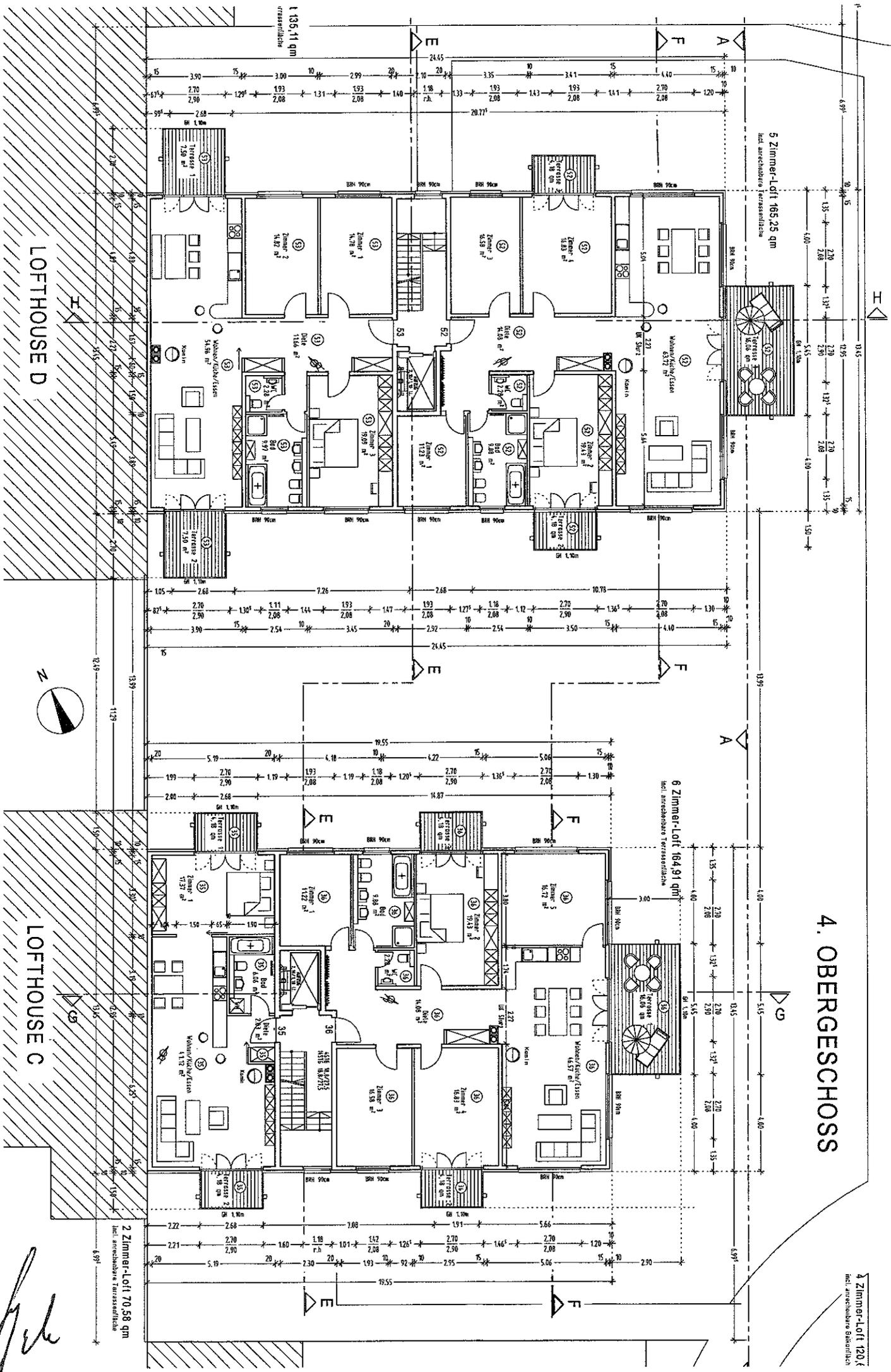
4 Zimmer-Loft 120,4
incl. anrechenbare Terrasse

4. OBERGESCHOSS



KOPERNIKUSSTRASSE

4. OBERGESCHOSS



LOFTHOUSE D

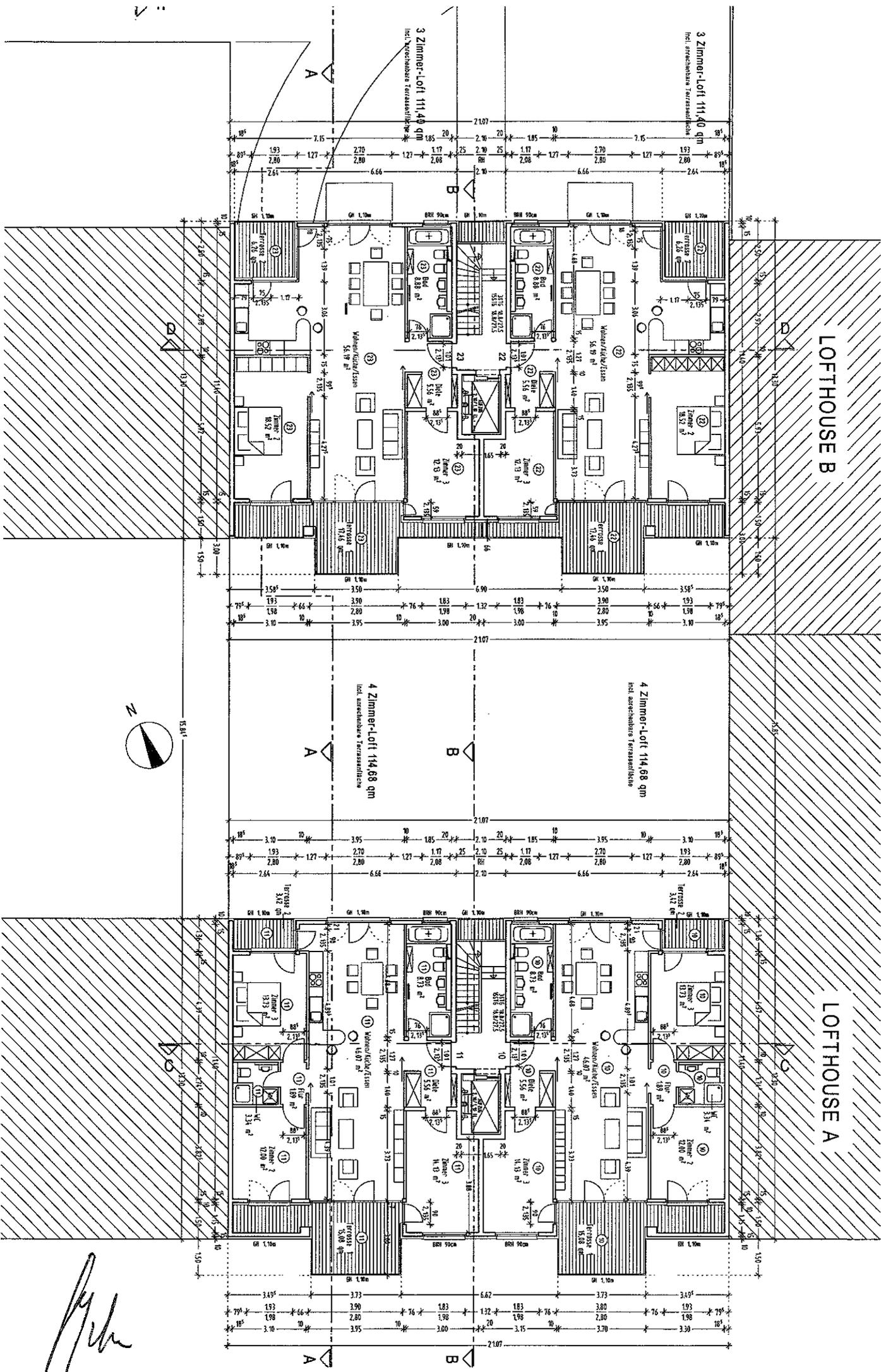
LOFTHOUSE C

Architect's signature

5. OBERGESCHOSS

LOFTHOUSE B

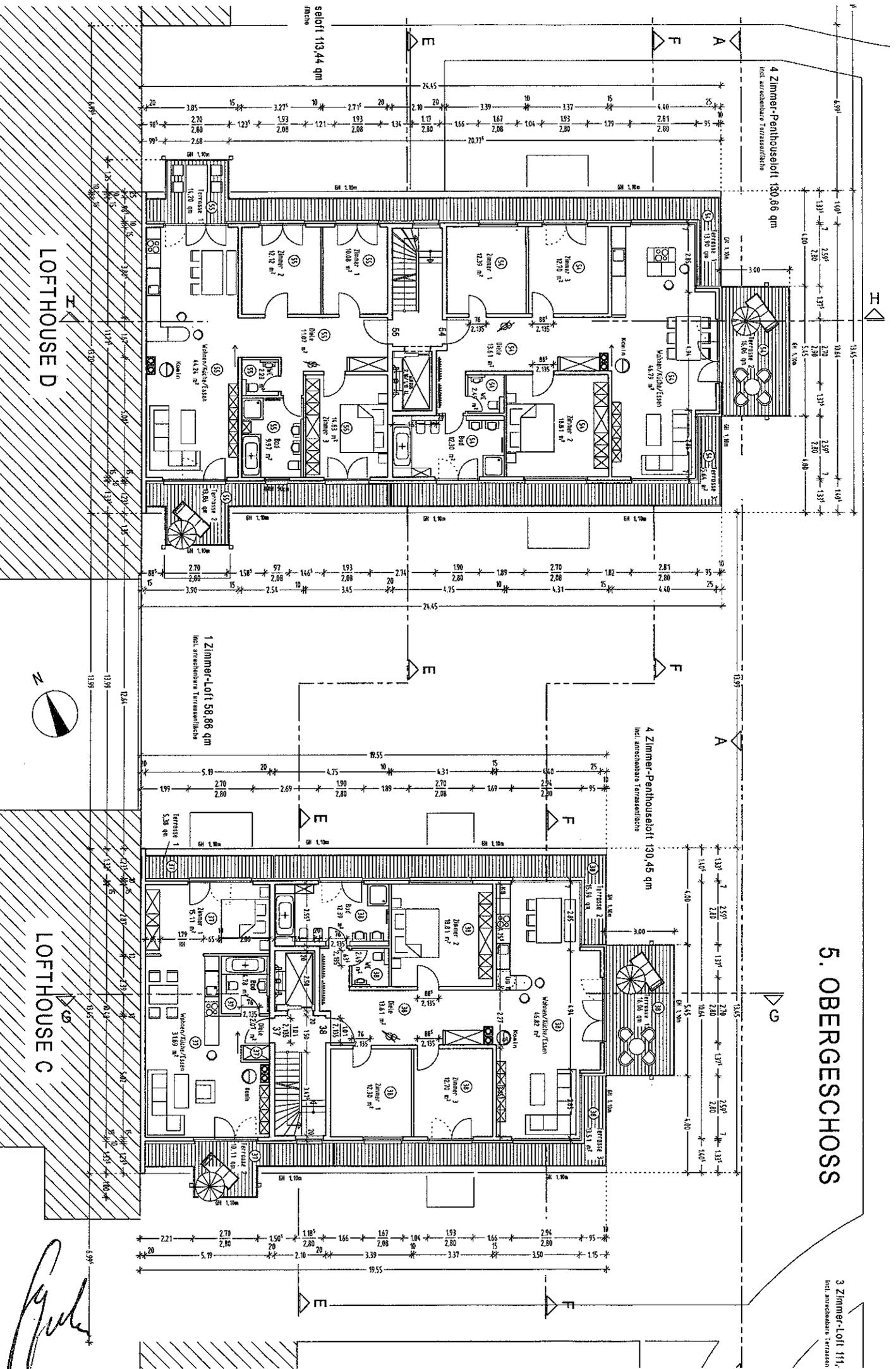
LOFTHOUSE A



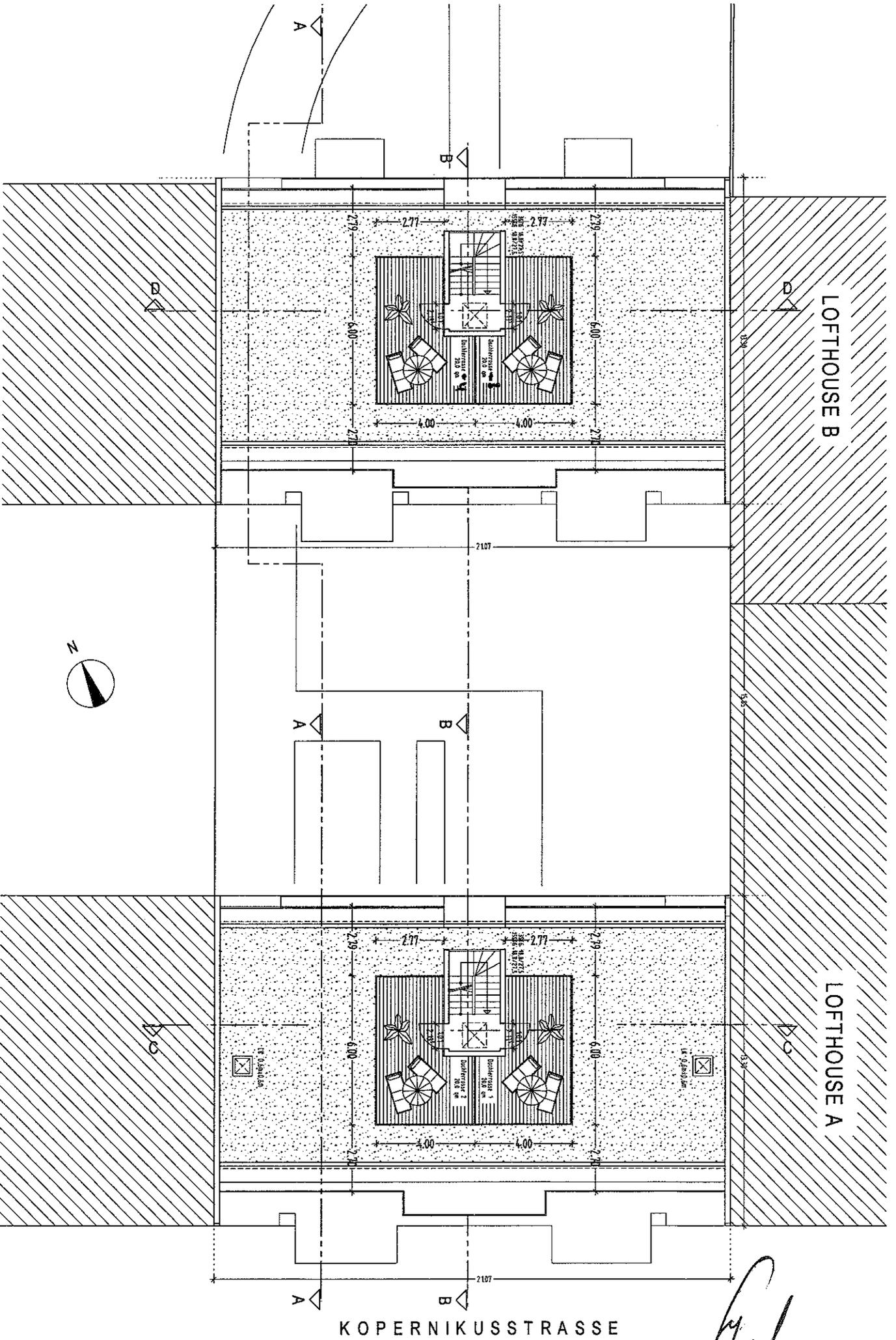
Handwritten signature

5. OBERGESCHOSS

3 Zimmer-Loft 111,
incl. angeschlossenem Terrassen

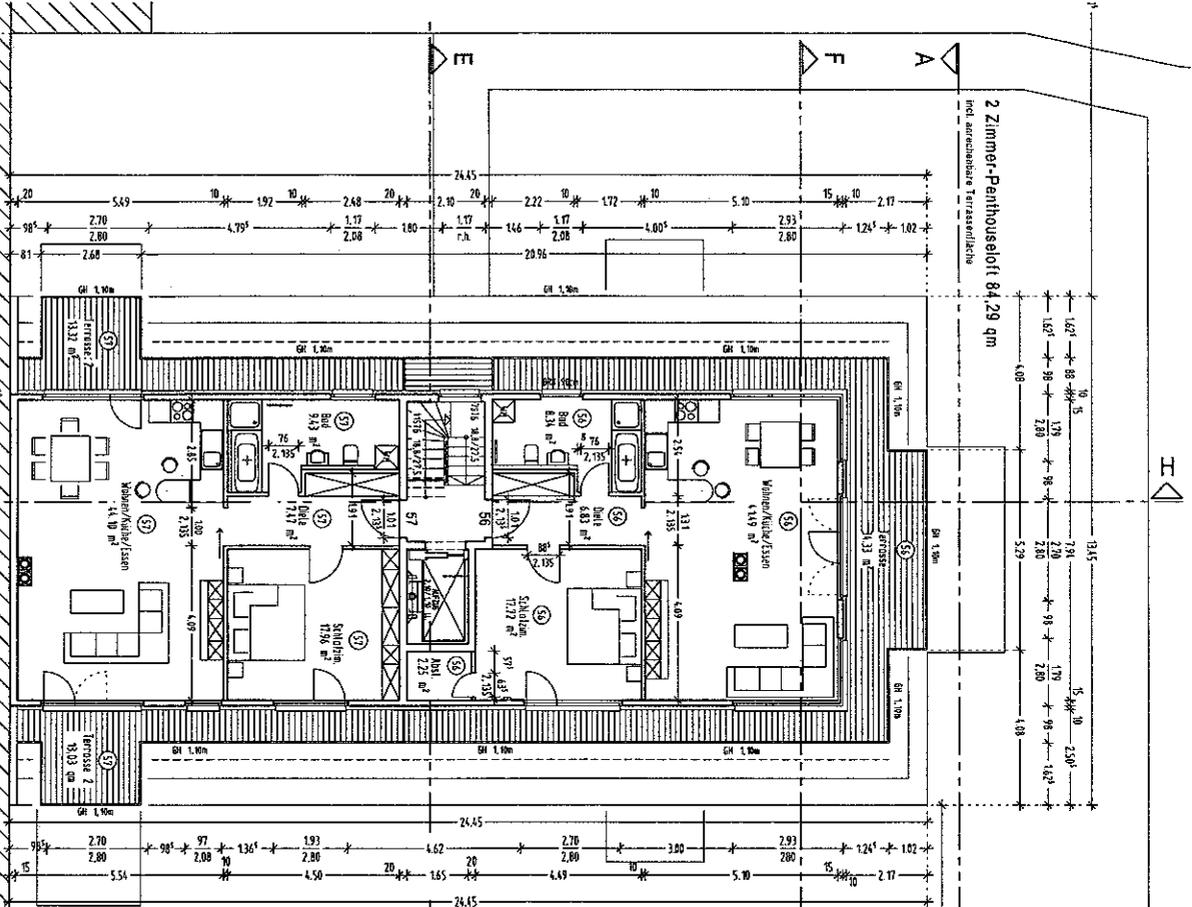


Dachgeschoss
"Penthouselofts"

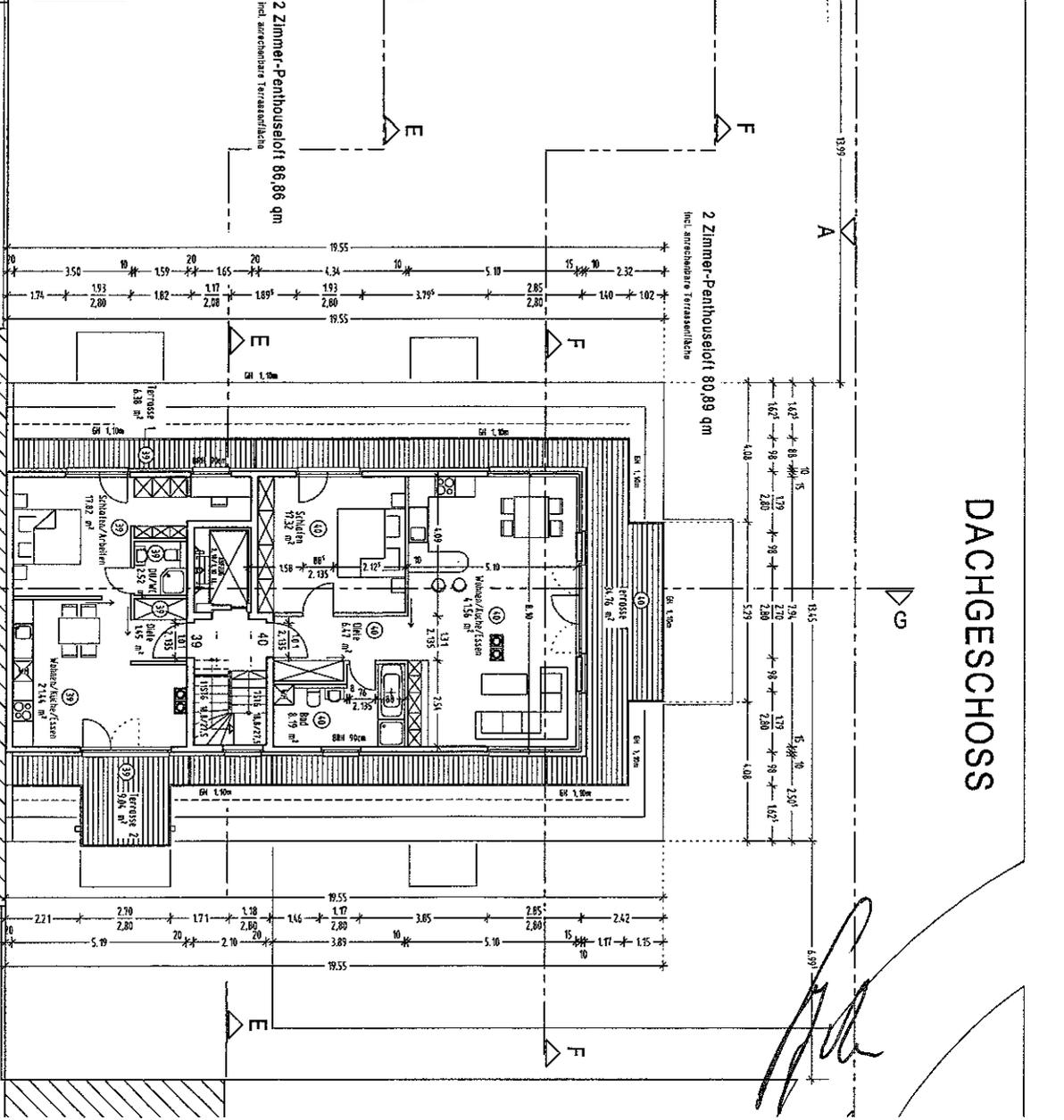


DACHGESCHOSS

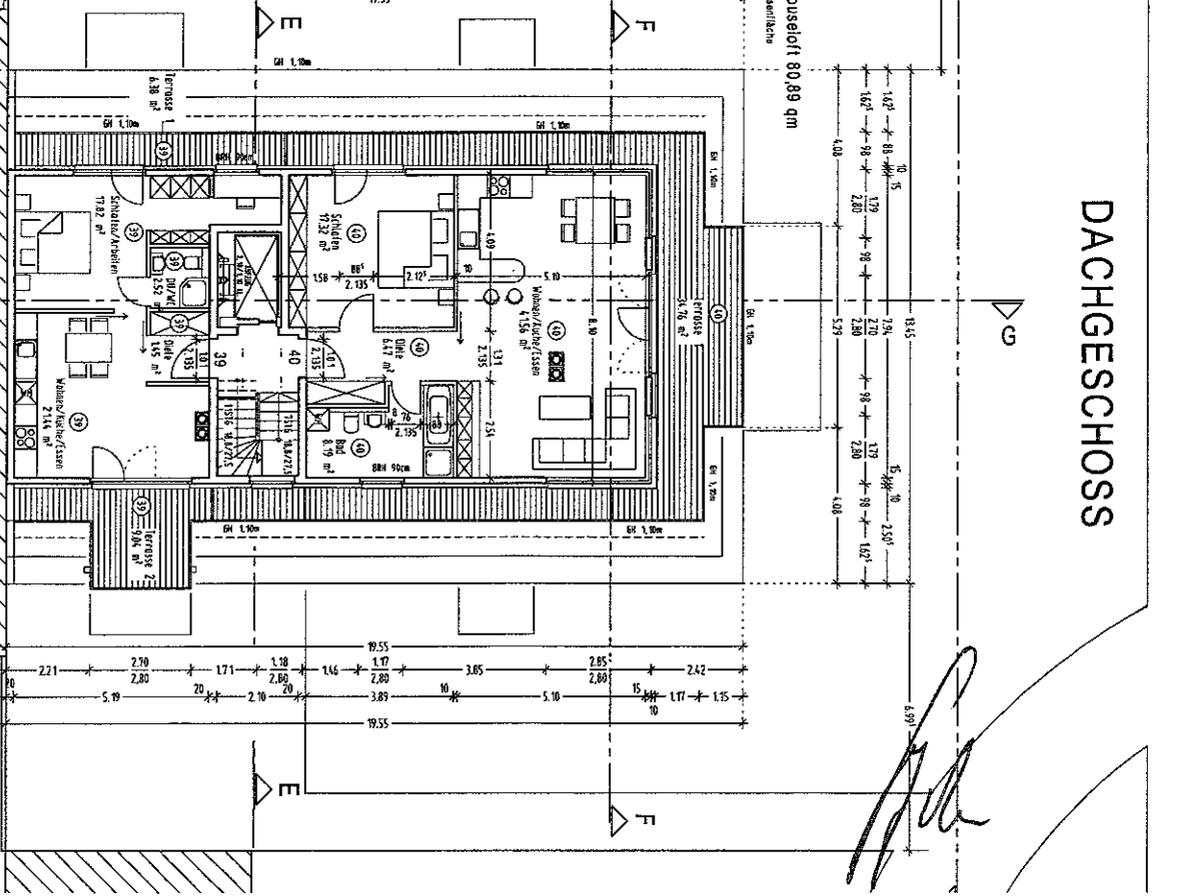
2 Zimmer-Penthouseloft 84,29 qm
incl. anrechenbarer Terrassenfläche



2 Zimmer-Penthouseloft 86,86 qm
incl. anrechenbarer Terrassenfläche



2 Zimmer-Penthouseloft 80,89 qm
incl. anrechenbarer Terrassenfläche



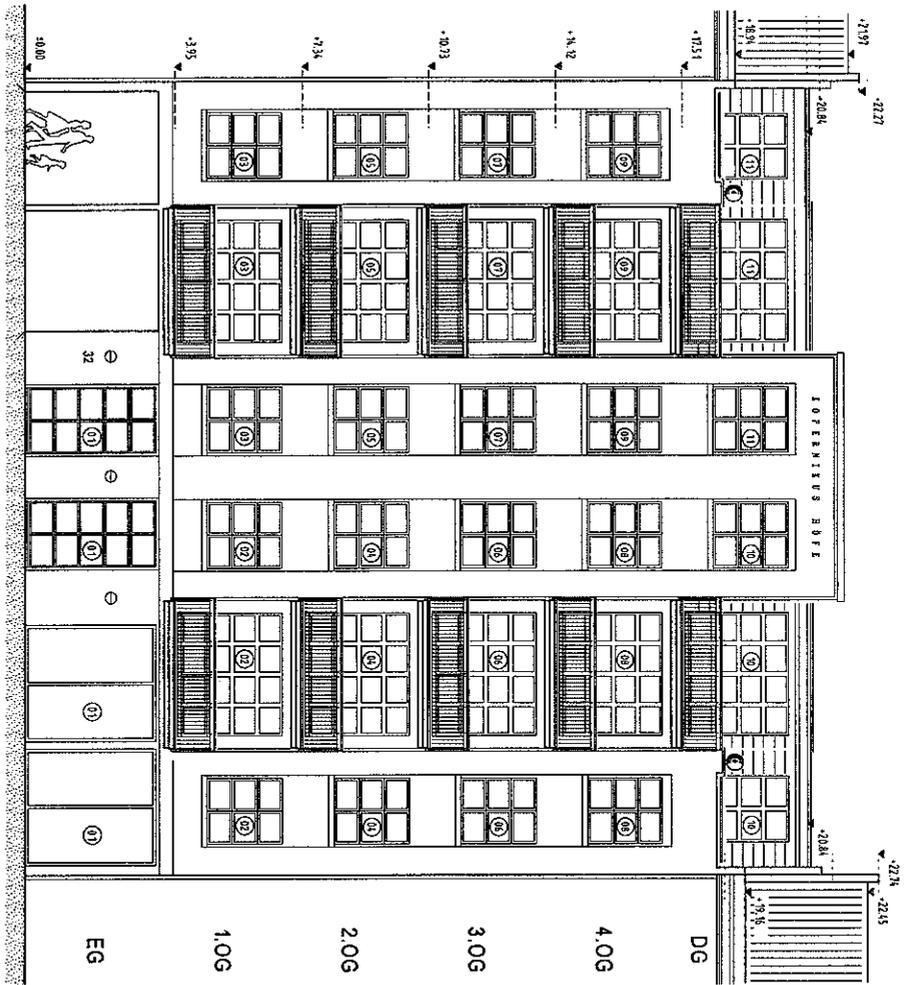
2 Zimmer-Loft 47,31 qm
incl. anrechenbarer Terrassenfläche



LOFTHOUSE D



LOFTHOUSE C

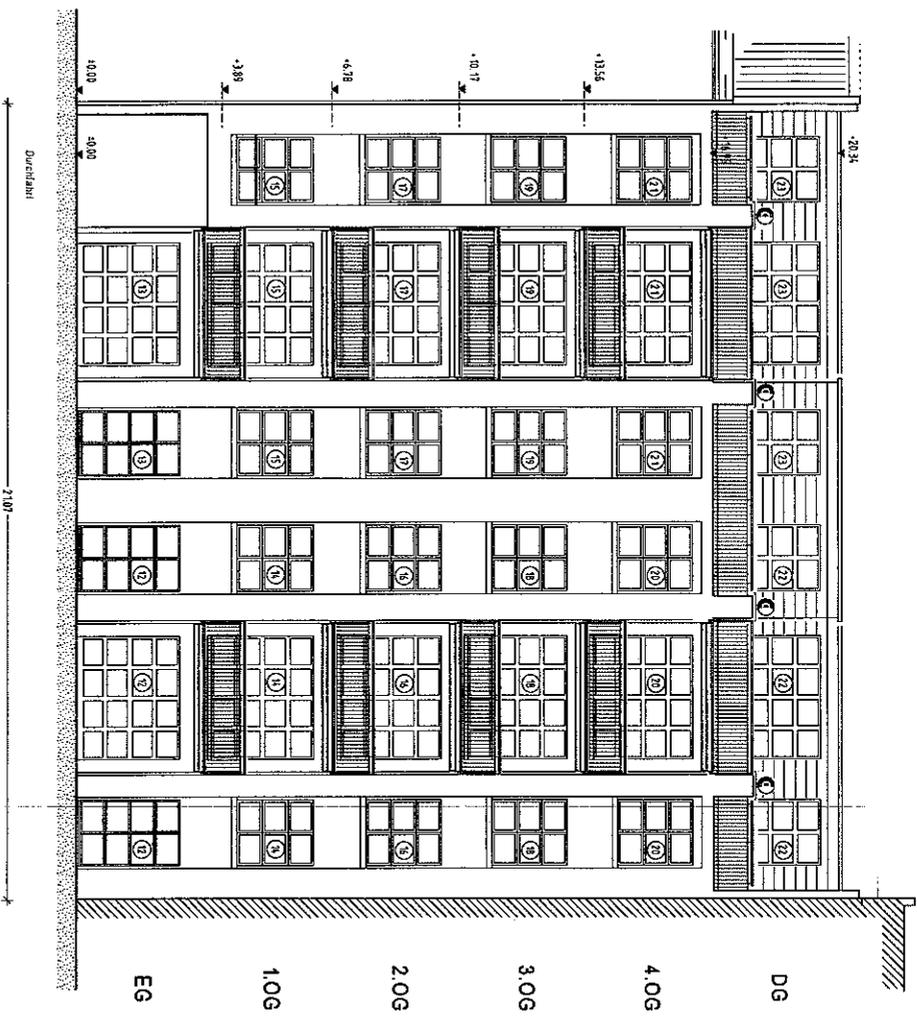


LOFTHOUSE A
STRASSENANSICHT



LOFTHOUSE A
ANSICHT NORD-OST

LOFTHOUSE B
ANSICHT SÜD - WEST

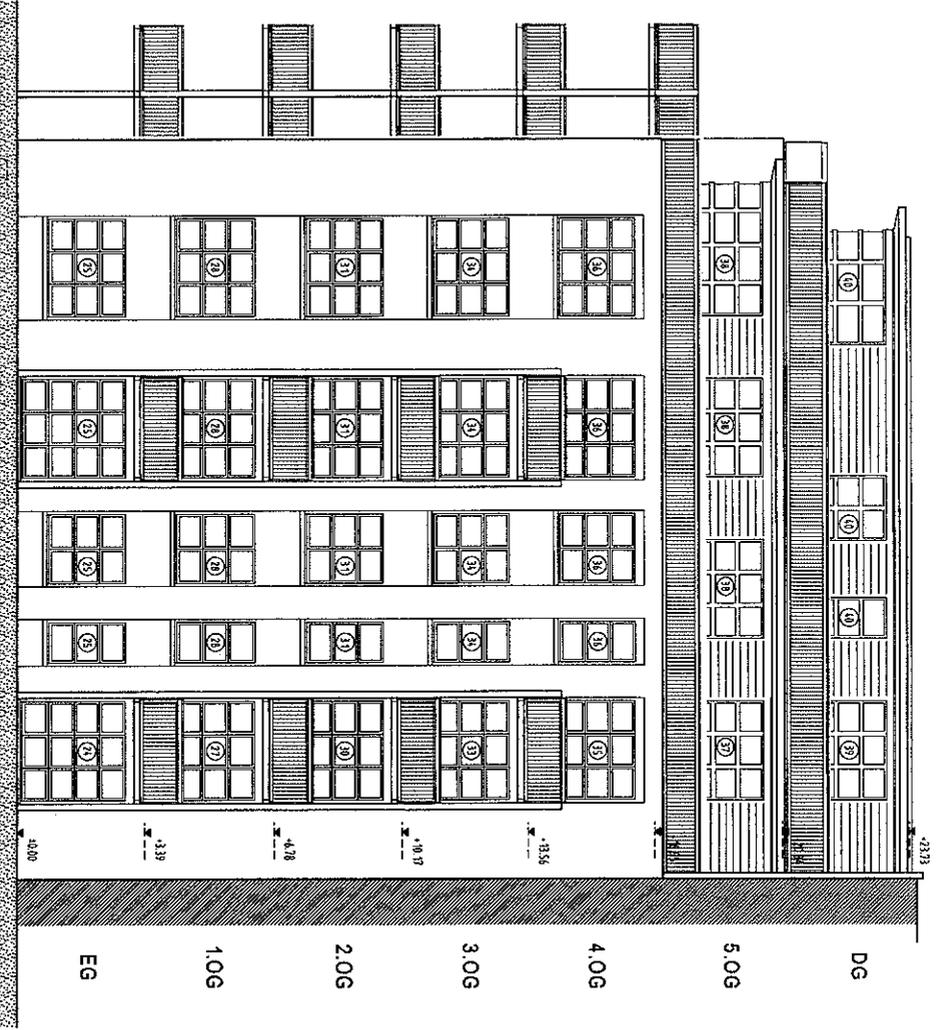


LOFTHOUSE B
ANSICHT NORD - OST

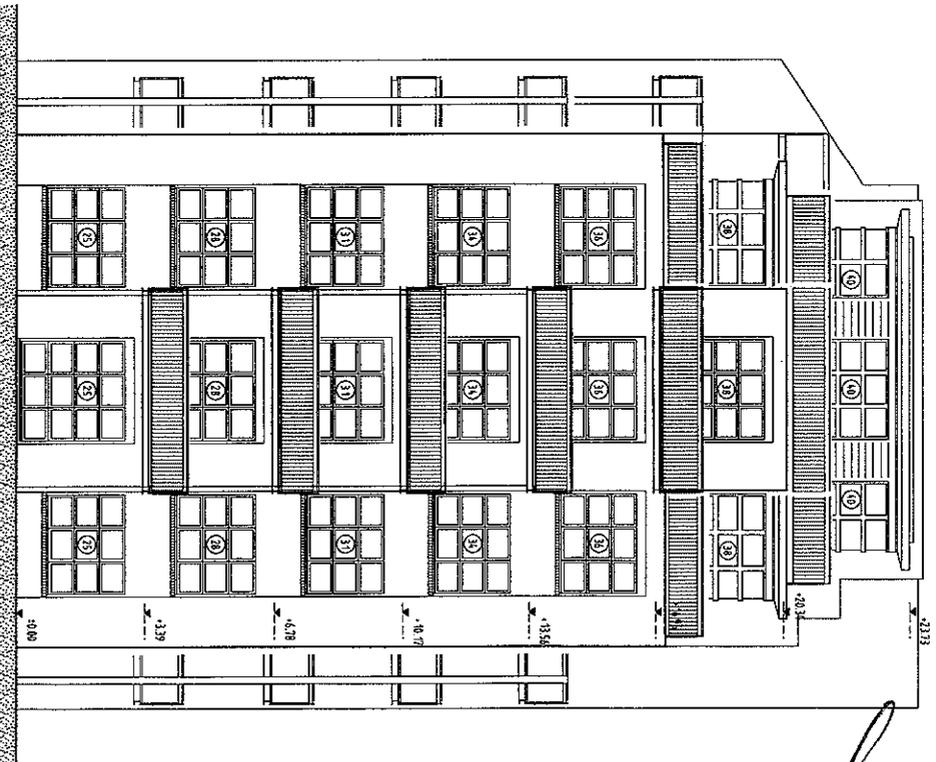


Handwritten signature

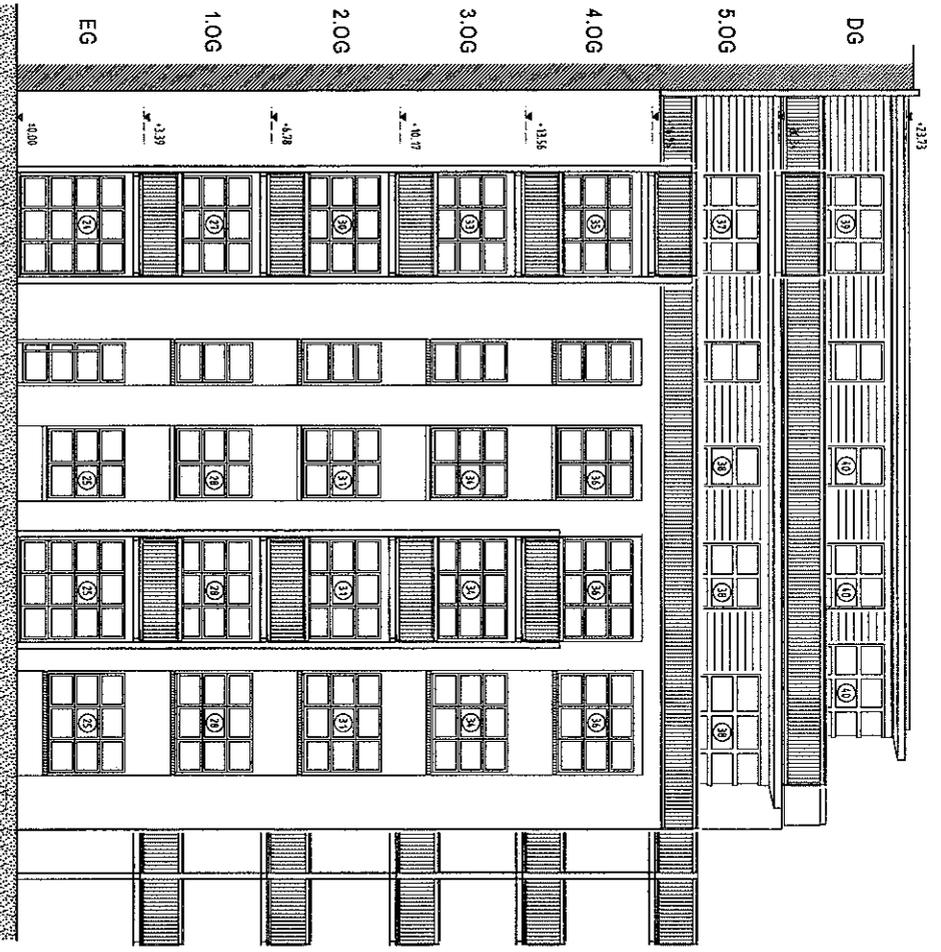
LOFTHOUSE C
ANSICHT NORD-Ost



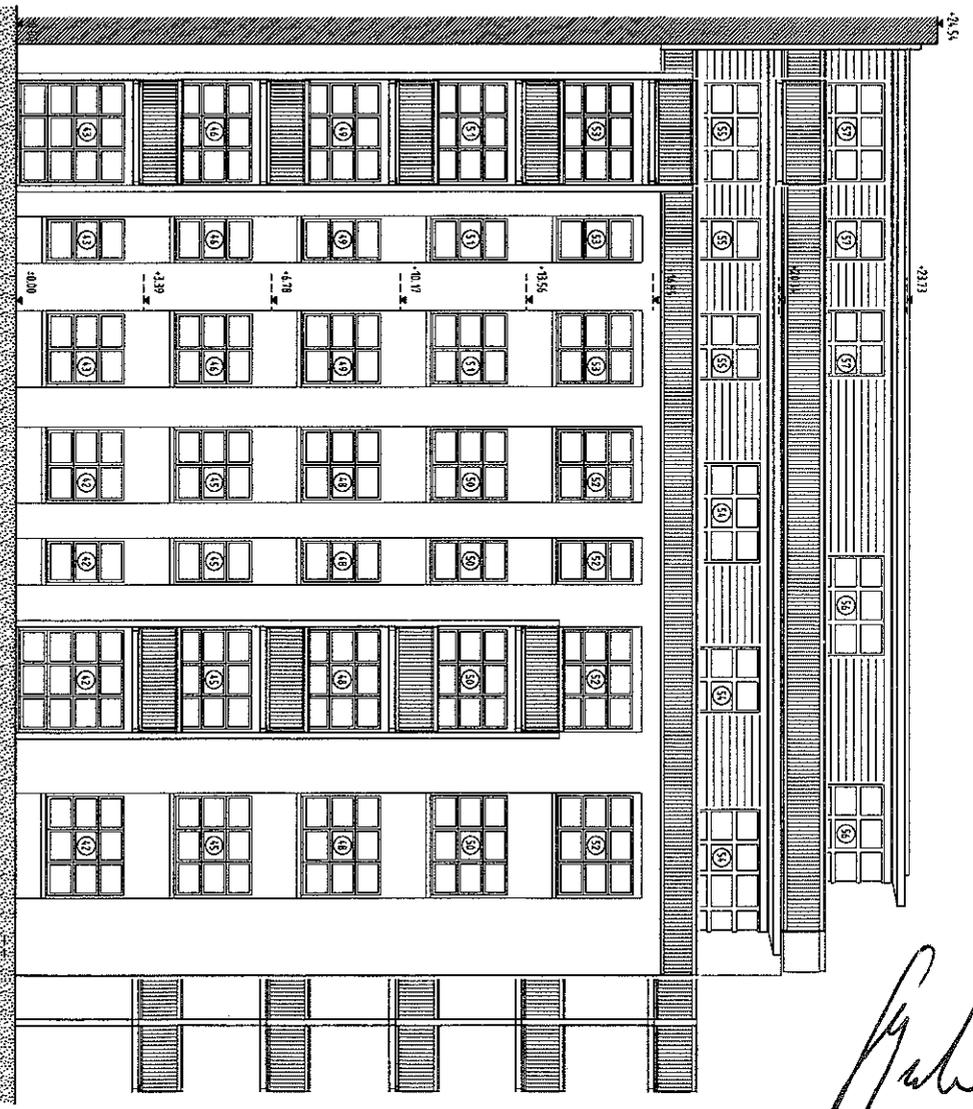
LOFTHOUSE C
ANSICHT Süd-Ost



A handwritten signature or set of initials, possibly 'P. Sch', is located at the bottom right of the page.



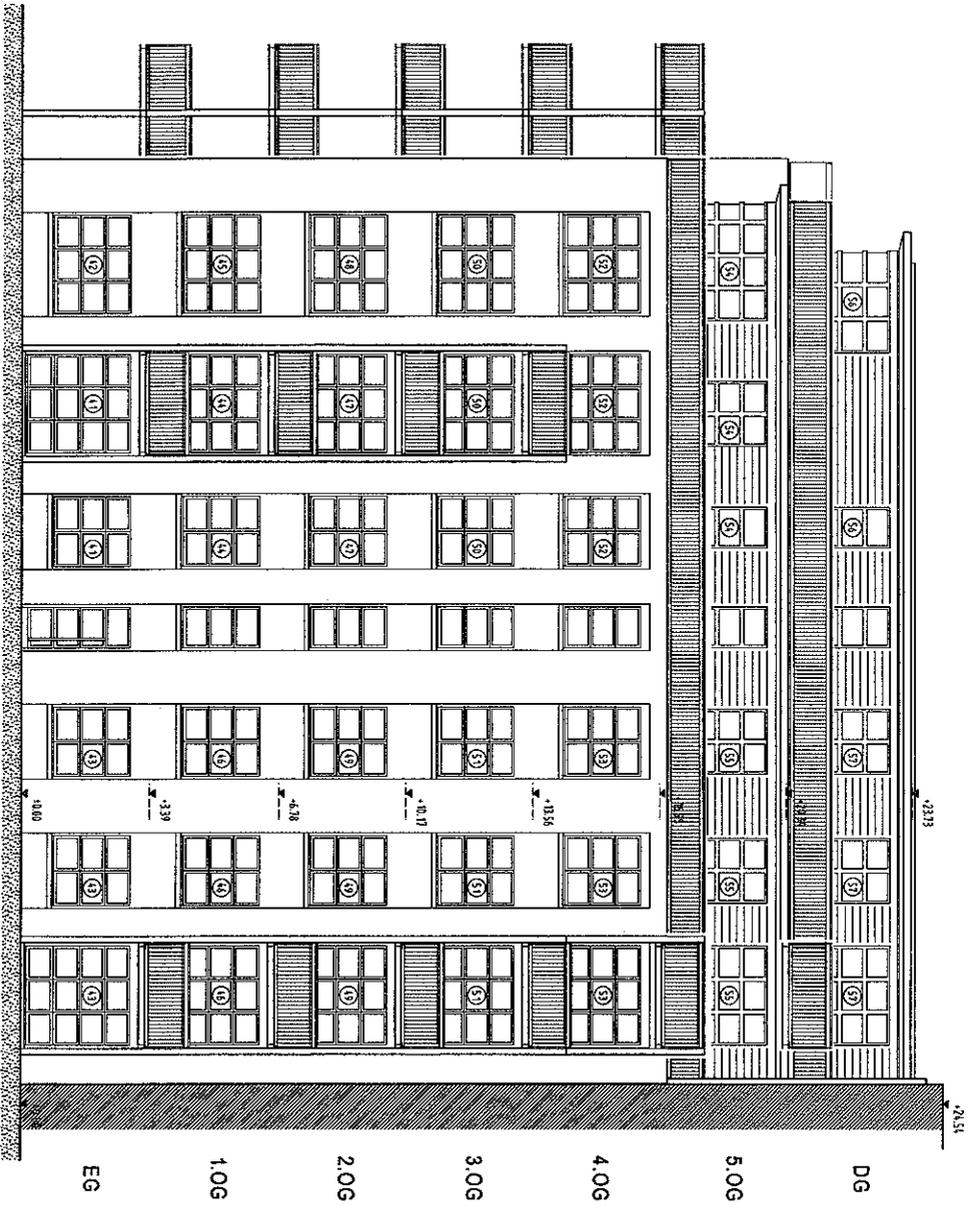
LOFTHOUSE C
ANSICHT SÜD-West



LOFTHOUSE D
ANSICHT SÜD-West

Handwritten signature

LOFTHOUSE D
ANSICHT NORD-Ost



LOFTHOUSE D
ANSICHT SÜD-Ost

