



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 22. September 2014:

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

Der Erschienene ist 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 22. September 2014, 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 22. September 2014, dass die Simon-Dach-Straße zehn Verwaltungsgesellschaft mbH wie oben beschrieben befugt ist, die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG zu vertreten.

Der Erschienene erklärte namens der von ihm Vertretenen mit der Bitte um Beurkundung die nachstehende

### **A. Teilungserklärung**

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

#### **§ 1 Objektbeschreibung**

(1)

Die **WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG**, wird eingetragene Eigentümerin folgenden im Grundbuch von **Friedrichshain** des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, **Blatt 12204N**, Flur 41815, Flurstück 177, eingetragenen Grundbesitzes:

**Gebäude- und Freifläche Liebigstraße 3**  
mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 1.655 Quadratmetern.

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

**Abteilung I**

lfd. Nrn. 1-4: gelöscht

lfd. Nr. 5: Liebigstr. 3 GmbH & Co. Grundbesitz KG, Königstein

**Abteilung II**

lfd. Nrn. 1-18: gelöscht

lfd. Nr. 19: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht bestehend aus Mischkanälen und Trinkwasserleitungen gemäß § 4 SachenR-DV) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen vom 10.11.2010 (AZ: III A 52/A583).

lfd. Nr. 20: Eigentumsübertragungsvormerkung für die WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Berlin (HRA 31528, AG Charlottenburg). Abtretungsbeschränkung. Gemäß Bewilligung vom 16.07.2014 (UR-Nr. 897/2014, Notar Alexander Stelter in Berlin).

**Abteilung III** lastenfrei

Der Notar hat das elektronische Grundbuch und die Markentabelle am 2. September 2014 eingesehen und den vorstehenden Grundbuchinhalt festgestellt. Vor der Beurkundung hat der Notar im Wege des elektronischen Aktualitätsnachweises überprüft, dass sich der Grundbuchstand seit dem Einsichtszeitpunkt nicht geändert hat.

Dem Grundbuchamt liegen keine Anträge vor.

Auf dem vorstehenden Grundbesitz werden 45 Wohneinheiten und 20 KFZ-Tiefgaragenstellplätze errichtet.

Das Ensemble besteht aus dem Lofthaus A, dem Lofthaus B sowie dem Lofthaus C.

**§ 2 Teilung des Objekts**

(1)

Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an dem vorstehend näher bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder einem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) verbunden ist, gemäß dem als **Anlage 1** dieser Urkunde beigefügtem „Teilungsplan“. Die Anlage 1 wurde vollständig verlesen. Auf sie wird verwiesen.

(2)

Das Wohnungseigentum 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, Anlage 2, bestehend aus 11 Blatt**, maßgeblich. Auf diese wird verwiesen. Die Aufteilungspläne wurden durchgesehen und gegengezeichnet.

### § 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, die in sämtlichen Bereichen des Sondereigentums liegen, von bzw. bis zur ersten technisch vorgesehenen Abtrenn- (Absperrmöglichkeit der Leitungen vor dem räumlichen Übergang in das Gemeinschaftseigentum.
- Die Innenrollläden/Jalousien bzw. Raffstores, soweit vorhanden.
- Die Verbrauchsmesser innerhalb des Wohnungs- bzw. Teileigentums, soweit diese nicht gemietet oder geleast werden.
- Die Leitungen für Strom und Gas, die in sämtlichen Bereichen des Sondereigentums liegen, von bzw. bis zur ersten technisch vorgesehenen Abtrenn- (Absperrmöglichkeit der Leitungen vor dem räumlichen Übergang in das Gemeinschaftseigentum.
- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- Die nichttragenden Zwischenwände.
- Der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
- Die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume.
- Sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.
- Die Balkone und Terrassen ausgenommen die Außenwände, Gitter und Geländer sowie Bodenplatte und Isolierschicht. Hiervon ausgenommen sind die Terrassen im Erdgeschoss, die als Sondernutzungsrechte zugewiesen 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.

Das gilt nicht für die Außenseiten und etwaige Geländer der Balkone und Terrassen. 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 Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

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 Teil A. § 2 dieser Urkunde

Die betreffenden Teile des Gemeinschaftseigentums Garten und Terrassen sind im Abgeschlossenheitsplan "Erdgeschoss" in der im Teilungsplan beschriebenen Weise näher gekennzeichnet.

Die Berechtigten der Gartenflächen sind verpflichtet, die Gartenflächen regelmäßig ordentlich zu unterhalten und zu pflegen um der äußerlichen Gesamtanlage eine anschauliche Außenwirkung zu verschaffen; ein einheitlicher Charakter des Gesamtgrundstückes muss bewahrt werden. Die den jeweiligen Sondernutzungsrechten unterliegenden Gartenflächen dürfen mit kleinwüchsigen Pflanzen begrünt werden; Nutztierhaltung ist nicht zulässig.

Jeder Gartensondernutzungsberechtigte hat Licht- und Lüftungsschächte für Kellerräume anderer Sondereigentümer, für die Tiefgarage und vergleichbare Einrichtungen in der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche zu dulden.

2.

##### Gebäudeflächen zur Kellernutzung - Vorbehalt zur Zuordnung von Kellerflächen als Sondernutzungsrechte

Sämtliche Miteigentümer mit Ausnahme des teilenden Eigentümers werden aufschiebend bedingt durch Zuweisungserklärung des aufteilenden Eigentümers – der WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG – vom Mitgebrauch der aus dem Aufteilungsplan „Kellergeschoss“ ersichtlichen Fläche der Kellerräume K 01 bis K 45 ausgeschlossen.

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt diese Kellerflächen in beliebiger Größe und gegebenenfalls auch unter Verschiebung ihrer Lage einzelnen Einheiten zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Das Recht zur Zuweisung erlischt mit der Veräußerung der letzten dem teilenden Eigentümer gehörigen Einheit.

Aufgrund der vorstehenden Zuweisung, begründet der Eigentümer die Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen.

## B. Gemeinschaftsordnung

### § 1 Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

(1)

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich, soweit sich im Folgenden nichts anderes ergibt, 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 können in der Hausordnung festgelegt werden.

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

(3)

Untergemeinschaften

a)

Es werden insgesamt drei unabhängige, soweit rechtlich möglich, Untergemeinschaften (UG) gebildet, und zwar

- UG 1 bestehend aus den Einheiten 1 bis einschl. 45
- UG 2 Tiefgarage (TG), bestehend aus den Tiefgaragenstellplätzen 1 bis einschl. 20.

Es wird klargestellt, dass die Außenanlagen und die Fahrradabstellplätze, Müll-, Technik- und Hausanschlussräume sofern kein Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht bestellt ist, der UG 1 zugeordnet ist und die Beschlusskompetenz bei diesen verbleibt, sofern diese Teilungserklärung im Folgenden keine bestimmten Vorgaben zur Stimmrechtsausübung trifft.

b)

Die Untergemeinschaften tragen vorbehaltlich der Regelungen dieser Teilungserklärung und der gesetzlichen Regelungen alle auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallenden Kosten allein und unter Ausschluss der nicht betroffenen weiteren Untergemeinschaften. Hierzu zählen insbesondere folgende Kosten:

- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Instandhaltungsrücklage
- Hausgeld, soweit die Kosten auf die entsprechende Untergemeinschaft separat zuordenbar sind

c)

Sofern auf der Wohnungseigentümerversammlung über solche Gegenstände entschieden werden soll die nur die Belange einer Untergemeinschaft betreffen, so sind nur diese Mitglieder der Wohnungseigentümerversammlung stimmberechtigt, die zu der betroffenen Untergemeinschaft zu zählen sind; ansonsten gelten die Stimmrechts- und Abstimmungsregelungen dieser Teilungserklärung entsprechend.

## § 2 Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

(1)

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

### a) Art der Nutzung

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seine Wohnung zu Wohnzwecken zu nutzen.

Eine gewerbliche und/ oder freiberufliche Nutzung einer Wohnung ist zulässig, wenn die übrigen Eigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt werden, der bestellte Verwalter seine Zustimmung erteilt hat oder ein sog. „stilles Gewerbe“ vorliegt; eine Nutzung zu Zwecken der Gastronomie oder Veranstaltungen, auch unter Beachtung des Folgenden, ist ausgeschlossen.

Solche, zustimmungsfreien Nutzungen „stilles Gewerbe“ sind solche, die keinen wesentlichen Publikumsverkehr ausweisen und von denen keine Lärmimmissionen ausgehen, die den Charakter üblichen Wohngebrauches überschreiten. Ausgeschlossen ist die Ausübung von Betrieben im Bereich des Glückspiel- und „Rotlicht“-Gewerbes.

Die vorstehenden Beschränkungen gelten auch in von Wohn- in Teileigentum umgewandelte Einheiten des Sondereigentums, die nicht im Erdgeschoss liegen.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über eine etwaige Zweckentfremdung, bleiben unberührt.

### b) Ergänzende Regelung:

Soweit sich gemeinschaftliche Anlagen, wie z. B. Kaminreinigungsöffnungen, im Bereich eines Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts befinden, hat der jeweilige Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte den erforderlichen Zutritt zu gewähren; gleiches gilt, sofern Leitungen zur Ver-/ Entsorgung einer Sondereigentumseinheit in einer abgehängten Decke einer anderen Sondereigentumseinheit geführt werden.

### c) Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Änderung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit ist.

(2)

Nutzungsregelungen für Gemeinschaftsräume

### a) Einhaltung der Nutzungsart

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

Der teilende Eigentümer ist insoweit zu einer Veränderung der Bestimmung der Nutzungsart für die noch nicht verkauften Sondereigentumseinheiten und die Gemeinschaftsräume bis zur Fertigstellung unbeschränkt befugt.

b) 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.

(3)

Zustimmungsverfahren

Soweit in dieser Teilungserklärung die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen ist, gilt im Einzelnen Folgendes:

a) Übertragung auf den Verwalter

Die Gemeinschaft kann die ausdrücklich ihr obliegende Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

b) Widerrufliche Erteilung, Auflagen und Bedingungen

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

c) 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.

Erteilt der Verwalter eine erforderliche Einwilligung nicht oder widerruft er sie, so kann der Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeiführen.

Der teilende Eigentümer bedarf bis zur Übergabe des letzten Sondereigentums an den Erwerber dieser Einheit einer Zustimmung nicht.

**§ 3 Bauliche Veränderungen (nach Erstfertigstellung)**

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum werden folgende Regelungen getroffen:

(1)

Bauliche Veränderungen an der Außenfront (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

a)

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

b)

Die Maßnahme bedarf der Zustimmung 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. Werden die bei Zustimmung gesetzten Auflagen und Bedingungen nicht ein-

gehalten, dann kann der Verwalter seine erteilte Zustimmung widerrufen und die Entfernung der Veränderung verlangen.

c)

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.

d)

Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Änderung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

(2)

Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

a)

Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zugutekommen, 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.

b)

Solche Veränderungen bedürfen der einstimmigen Zustimmung der Eigentümerversammlung, sofern nicht die §§ 16, 22 WEG ein anderes Stimmenverhältnis vorgeben.

c)

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 (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

a)

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind im Rahmen folgender Bedingungen zulässig:

1)

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.

2)

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; es gilt § 22 WEG.

3)

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 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.

b)

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

- im Falle des § 3 (3) lit. a) Nr. 1) alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,
- im Falle der § 3 (3) lit a) Nr. 2) 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 § 3 (3) lit. a) Nr. 3) sowie des § 3 (4) 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.

(4)

Bauliche Veränderungen im Rahmen der erstmaligen Errichtung der baulichen Anlagen

Vorstehendes nach den Absätzen (1) bis einschl. (3) gilt nicht für die erstmalige Errichtung der baulichen Anlagen der Gemeinschaft durch den teilenden Eigentümer. Der teilende Eigentümer ist berechtigt, Änderungen aufgrund behördlicher Genehmigungen und Auflagen oder aufgrund technischer Erfordernisse vorzunehmen.

Dieses Recht erlischt mit Übergabe der letzten Sondereigentumseinheit bzw. mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welches Ereignis zuletzt eintritt.

Der teilende Eigentümer ist insbesondere berechtigt, im Dachgeschoss Kamine- und Kaminöfen einzubauen, Art, Größe und Ausrichtung von Lichtkuppeln und Lichtschächten zu verändern, neue Lichtkuppeln/ Lichtschächte oder Dachflächenfenster einzubauen, anstelle von Rollläden Raffstores oder andere Sonnenschutzrichtungen einzubauen, eine Klimaanlage einzubauen sowie die Entlüftung der Küchen der Dachgeschosswohnungen über das Dach zu führen, und an den Bauteilen Sondernutzungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweiligen Dachgeschoseinheit zu bestellen.

Der teilende Eigentümer ist befugt, Fenster bodentief – und oder auch brüstungshoch und nicht bodentief auszuführen, sowie weitere Fenster einzubauen oder vorgesehene Fenster zu verschließen sowie anstelle von Balkontüren Schiebetüren einzubauen.

#### **§ 4 Veräußerung des Wohnungseigentums**

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung ist dem Verwalter zeitnah vorab anzuzeigen; einer Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht. Dem Verwalter ist eine einfache Ablichtung des Kaufvertrages zuzustellen.

#### **§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung**

(1)

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft; es gelten die Bestimmungen zu den Untergemeinschaften gemäß § 1 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung.

(2)

Der Miteigentümer ist vorbehaltlich des Folgenden verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und seiner alleinigen Nutzung unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile (Sondernutzungsrechte) ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Raumabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Miteigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Miteigentümer, seiner Angehörigen oder Personen, denen er die Räume überlassen hat, notwendig werden.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume, z.B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Raumabschlusstüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Miteigentümers.

(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.

(5)

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

(6)

Die Instandhaltungskosten für die Tiefgarage und der Tiefgaragentoranlage trägt die Untergemeinschaft der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Stellplätzen verteilt.

(7)

Der Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Miteigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

(8)

Lehnt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Vornahme der vom Verwalter für notwendig erachteten Arbeiten ab, so haften die ablehnenden Wohnungseigentümer der zustimmenden Minderheit für den etwa dadurch entstehenden Schaden als Gesamtschuldner.

(9)

Untergemeinschaften

Jede Untergemeinschaft trägt die zur Instandhaltung- und Instandsetzung notwendigen Maßnahmen ohne Beteiligung der nicht betroffenen Untergemeinschaften, auch wenn weder Sondereigentum noch Sondernutzungsrechte betroffen sind.

### **§ 6 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; es gelten die Bestimmungen zu den Untergemeinschaften gemäß § 1 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung.

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, im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung, die mit Vorrang zu beachten ist. Die Eigentümergemeinschaft kann mehrheitlich eine andere Kostenverteilung beschließen, soweit die Heizkostenverordnung und das WEG dem nicht entgegensteht.

(3)

Der auf den Miteigentümer entfallende Anteil an den Betriebskosten wird nach den Flächen der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß Teilungsplan ermittelt. Der Verwalter darf Besonderheiten wie eine übermäßige Nutzung durch eine hohe Personenzahl, aufgrund ausgeübten Gewerbes oder freien Berufes angemessen zusätzlich berücksichtigen.

Bisher nicht aufgeführte Betriebskosten sowie neu entstehende Betriebskosten können ebenfalls umgelegt werden.

Die Betriebskosten für die Tiefgarage und der Tiefgaragentoranlage trägt die Untergemeinschaft der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Stellplätzen verteilt.

(4)

Die Verwaltungskosten sind einerseits für jedes Wohnungseigentum und andererseits für jeden Tiefgaragenstellplatz gleich hoch.

Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem vom teilenden Eigentümer mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag und obliegt zukünftig dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Werden Einheiten zur Nutzung zusammengelegt, sind sie als eine Einheit zu betrachten, soweit nicht mehr als zwei Einheiten zusammengelegt werden.

(5)

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Wohngebäudeversicherung,
- Gebäudebrandversicherung,
- Hagel- und Elementarschadenversicherung,
- Haus-Haftpflichtversicherung,
- Leitungswasser-, Frost- und Sturmschadenversicherung,
- soweit gewünscht eine Haftpflichtversicherung für die Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates.

Der Verwalter ist generell bevollmächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft die oben aufgeführten Versicherungen abzuschließen und auch zu kündigen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft(en) und der Abschluss der ersten Versicherungen obliegen dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft(en), den Abschluss weiterer oder die Aufgabe bestimmter Versicherungen beschließen.

Die Kosten für den Unterhalt der Versicherungen trägt die Eigentümergemeinschaft gemeinschaftlich ohne weitere Teilung auf die Untergemeinschaften nach Miteigentumsanteilen.

(6)

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln; Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen Beitrag zu entrichten, welcher durch Beschluss der Eigentümerversammlung einheitlich festgelegt wird und zu Beginn 0,25 € pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche pro Monat beträgt.

Für die Tiefgarage wird eine Rücklage i.H.v. € 5,00/pro Monat pro Stellplatz gebildet. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, anfallende Kosten der Instandhaltung nach Maßgabe der Verwaltung zu tragen; die Eigentümerversammlung kann eine hiervon abweichende Regelung beschließen.

Die vorgenannten Beträge zur Instandhaltungsrücklage werden in den Wirtschaftsplan eingestellt und sind somit mit den monatlich zu leistenden Wohngeldzahlungen zu entrichten.

Die vorgenannten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind erstmals ab Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens sowie Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Wohnungseigentümerversammlung fällig; im Übrigen gilt Abs. 10.

(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)

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

a)

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

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.

c)

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

(9)

Jeder Erwerber hat sich wegen des Wohngeldes in Höhe von 6 Monatsbeträgen, die beim Erwerb gilt, in der Kaufvertragsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

(10)

Bis zum Tage der Fertigstellung nicht veräußerten Sondereigentums, ist der jeweilige Eigentümer von der Kostentragung sämtlicher verbrauchsabhängiger Kosten freigestellt.

### **§ 7 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht**

(1)

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

(2)

Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Sondereigentümer 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 Sondereigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Sondereigentum 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 Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Sondereigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers 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.

### **§ 8 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.

### **§ 9 Eigentümerversammlung**

(1)

Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können. Dabei gewährt jedes volle 10.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme.

(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, für die Richtigkeit der beim Verwalter hinterlegten Anschrift des Eigentümers ist dieser verantwortlich. 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; dies gilt für Belange der einzelnen Untergemeinschaften entsprechend.

Soweit lediglich Angelegenheiten einer Untergemeinschaft zu regeln sind, erfolgt die Beschlussfassung durch die jeweils betroffenen Untergemeinschaften, wobei jedes volle 10.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt.

(6)

Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

(7)

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

(8)

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 vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einem von der Versammlung zu bestimmenden Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

(9)

Bis zur Übergabe der Einheiten sind die Erwerber dieser Einheiten vom Stimmrecht auf der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen.

### **§ 10 Wirtschaftsplan**

(1)

Der Wirtschaftsplan ist jeweils im Voraus vom Verwalter für ein Wirtschaftsjahr aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen; im Jahr der Bezugsfreigabe ist der Wirtschaftsplan lediglich für das restliche Kalenderjahr ab Bezugsfreigabe und Übergabe an den ersten Eigentümer aufzustellen.

Die gemäß Wirtschaftsplan ermittelten Wohngelder sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu entrichten.

(2)

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen in Kraft.

(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.

(4)

Eine Abrechnung als WEG findet zwischen allen Einheiten, auch solchen, die noch nicht fertiggestellt sind, ab Übergabe der ersten veräußerten Einheit statt. Ab diesem Zeitpunkt nehmen auch die nicht fertiggestellten Einheiten an der Abrechnung teil. Der vorangegangene Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres bleibt für die WEG außer Betracht.

### **§ 11 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.

## § 12 Verwalter

(1)  
Zum ersten Verwalter wird bestellt:

**Frau Christine Schiebeler,**  
Waitzstraße 26  
10629 Berlin.

(2)  
Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren beginnend ab Übergabe der ersten Wohneinheit. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Der aufteilende Eigentümer wird mit dem Verwalter noch einen Verwaltervertrag abschließen, der zum Ende der Laufzeit der Bestellung endet.

Der erste Verwaltervertrag beginnt mit der Übergabe der ersten Wohnungs- bzw. Teileigentums-einheit und läuft auflösend bedingt für den Fall einer vorzeitigen Abberufung für die Dauer der Bestellung.

(3)  
Über die Bestellung und Abbestellung sowie über die Entschädigung und Entlastung des Verwalters, soweit im Verwaltervertrag keine Entschädigung vereinbart wurde, beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter vorzeitig abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt; Der Verwaltervertrag ist auch bei Verlängerung/ Neubestellung/ Neuabschluss mit einer entsprechenden auflösenden Bedingung zu vereinbaren.

(4)  
Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter die zur Ausübung seiner Aufgaben und Befugnisse erforderliche Vollmacht zu bestätigen. Die Vollmacht hat über den Tod des Vollmachtgebers hinaus zu wirken. Der Verwalter kann Prozessvollmacht und Untervollmacht erteilen.

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 und auch von den Erwerbenden von Einheiten ab Übergabe die nach den Bestimmungen dieser Teilungserklärung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beiträge 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.

(5)

Jeder Miteigentümer ist im Falle der ganzen oder teilweisen Übertragung seines Eigentums verpflichtet, die Anerkennung und Bestätigung der dem Verwalter erteilten Vollmachten durch den Erwerber und dessen Eintritt in den Verwaltervertrag hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums herbeizuführen. Er ist darüber hinaus verpflichtet, dem Erwerber die Verpflichtung aufzuerlegen, wenn er seinerseits seinen Miteigentumsanteil veräußert, das Gleiche zu tun.

### **§ 13 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.

### **§ 14 Teilung und/ oder Vereinigung von Sondereigentumseinheiten**

Die Sondereigentümer können ihre Einheiten samt den dazugehörigen Miteigentumsanteilen unterteilen oder vereinigen, ganz oder teilweise. Die baulichen Maßnahmen und damit verbundenen baulichen Änderungen bedürfen der Zustimmung des Verwalters, vgl. auch § 3 der Gemeinschaftsordnung. Vorschriften des Bauordnungsrechtes sind zu beachten.

Den insoweit zulässigen baulichen Änderungen wird zugestimmt. Entstehen bei einer Unterteilung Räume außerhalb der Raumabschlusstüren, werden diese kraft Gesetzes Gemeinschaftseigentum. Für die Verteilung der Miteigentumsanteile, die Grundlage für die Abrechnung der gemeinschaftlichen Lasten und Kosten sind, darf keine Änderung zu Lasten der übrigen Gemeinschaft eintreten.

Die beteiligten Sondereigentümer tragen sämtliche Kosten. Der Verwalter kann einen Finanzierungsnachweis oder eine Sicherheitsleistung verlangen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und die Sicherheit der Finanzierung gegeben sind.

Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, wenn die Teilung oder Vereinigung der Sondereigentumseinheiten durch den teilenden Eigentümer vorgenommen wird und dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

### **§ 15 Begriffsbestimmung**

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

### **§ 16 Änderungsbefugnis**

Der teilende Eigentümer behält sich die Befugnis vor, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die Baubeschreibung noch einseitig zu ändern oder zu ergänzen.

Die Gemeinschaftsordnung kann geändert werden, wenn technische Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten eine Änderung angebracht erscheinen lassen oder wenn sich Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als nicht oder nur schwer durchführbar erwiesen haben. Es gelten vorrangig §§ 16, 22 WEG.

### **§ 17 Schlussbestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt.

Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung haben den Charakter einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG, soweit sie einzelnen Wohnungseigentümern besondere Rechte geben. Soweit das nicht der Fall ist, können die Bestimmungen mit einer Stimmenmehrheit von  $\frac{3}{4}$  geändert werden, soweit nicht einzelne Miteigentümer unbillig benachteiligt werden.

Soweit die vorstehenden Bestimmungen nicht dinglicher Inhalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums sein können, kann der Notar diese von seinem Eintragungsantrag aussparen.

### **C. Eintragungsbewilligung und Kosten**

#### **§ 1 Eintragungsbewilligung und -antrag**

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**, im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks gem. § 2 der Teilungserklärung (A) d. U.,
2. die Bestimmungen der §§ 3, 4 der Teilungserklärung (A) d. U. und die Bestimmungen der §§ 1 – 17 der Gemeinschaftsordnung, ausgenommen § 12 Nr. 1 und § 16 Satz 1 dieser Gemeinschaftsordnung (B) der Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Die Kosten dieser Beurkundung und ihres Vollzuges trägt der aufteilende Eigentümer, die

Firma WISIG Wohnkultur GmbH & Co. KG, Grünberger Straße 26, 10245 Berlin.

3. Von dieser Erklärung werden **45 beglaubigte Ablichtungen** für den Eigentümer beantragt.

### **D. Vollmachten und Vollzug**

#### **§ 1 Durchführungsvollmacht**

1.

Die Eigentümerin bevollmächtigt die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Christin Lau,
- b) Frau Jessica Krenz,
- c) Frau Joanna Klimowicz,
- d) Frau Katharina Romanus,
- e) Frau Katarina Dreßler,
- f) Frau Sandra Stahn,
- g) Frau Katja Schöberle,

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 Änderung der

Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, beliebige Änderungen und Auffassungen zu erklären, Identitätserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt. Das Grundbuchamt hat den Gebrauch der Vollmacht insoweit nicht zu prüfen. Sie ist stets weit auszulegen.

2.

Die Vollmacht berechtigt auch zur beliebigen Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung und der Baubeschreibung insbesondere aber nicht nur 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 3 Jahre nach Anlegung der Grundbücher, gilt also auch für Änderungen nach Anlegung.

## **§ 2 Vollzugsmaßnahmen**

Der Notar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger, werden hiermit je einzeln beauftragt und bevollmächtigt,

1.

alle zu dieser Teilungserklärung und ihrem Vollzug erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Zustimmungserklärungen, Freigaben oder Löschungserklärungen zu beantragen, einzuholen und entgegenzunehmen, insbesondere Zustellungen in Empfang zu nehmen,

2.

alle Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, auch diese Urkunde zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen, soweit das zum Vollzug und zur Abwicklung dieser Erklärung erforderlich ist oder den Bevollmächtigten zweckdienlich erscheint.

## **E. Baubeschreibung**

Der Eigentümer erklärt, dass das Bauwerk nach der Maßgabe der Baubeschreibung errichtet wird, die dieser Urkunde als **Anlage 3** angefügt ist. Dort sind auch die näheren Einzelheiten hinsichtlich des Bauablaufes dargestellt.

Die angefügte Baubeschreibung ist Gegenstand und Bestandteil der heutigen Urkunde und wurde mit ihr verlesen.

Auf diese Baubeschreibung wird in den Kaufverträgen über die Veräußerung und Herstellung des Wohnungseigentums aus dem Bauvorhaben verwiesen und Bezug genommen werden.

Der Eigentümer behält sich insoweit Änderungen derselben vor.

Das Protokoll - einschließlich der Anlage 1 und der Baubeschreibung - wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben, die zitierten Pläne wurden durchgesehen und gegengezeichnet:



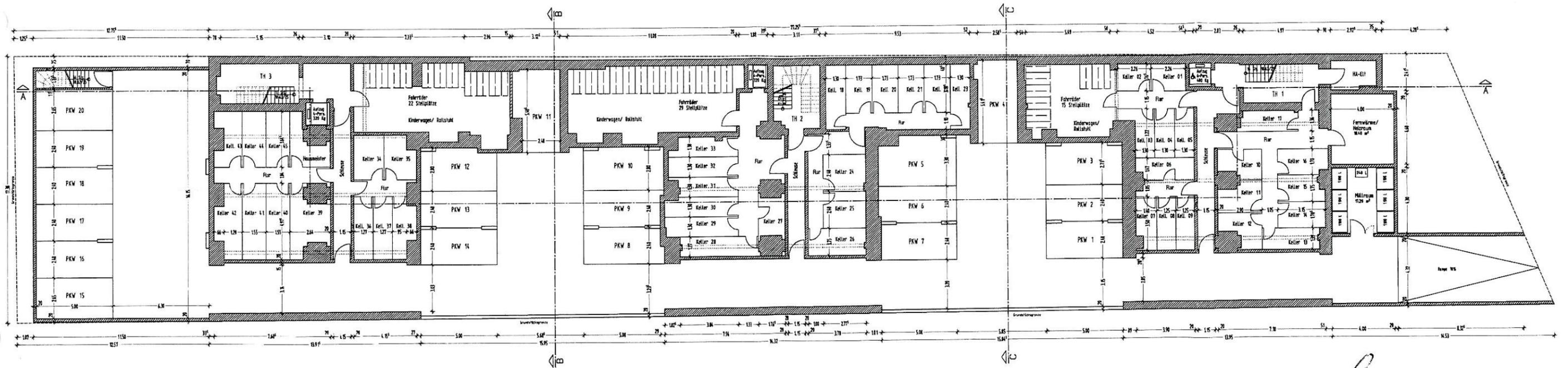
The image shows a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and appears to be the name of the notary, likely 'Notar, N.N.', as indicated by the text above. The signature is positioned to the right of the text block.

**Liebigstraße 3 – Anlage 1 zur Teilungserklärung**

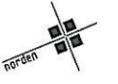
Einheit	Nutzungsart	Lage	Etage	Fläche in qm	MEA Wohnung	MEA Teileigentum	vereinbarte Sondernutzungsrechte
1	Wohnung 1	<b>Lofthouse A</b>	Erdgeschoss	48,49	125	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (blau) unterlegt und mit A gekennzeichnet
2	Wohnung 2	"	Erdgeschoss	27,67	72	/	Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (gelb) unterlegt und mit B gekennzeichnet
3	Wohnung 3	"	Erdgeschoss	83,96	217	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (rosa) unterlegt und mit C gekennzeichnet
4	Wohnung 4	"	1. Obergeschoss	28,28	73	/	
5	Wohnung 5	"	1. Obergeschoss	104,61	271	/	
6	Wohnung 6	"	1. Obergeschoss	64,06	166	/	
7	Wohnung 7	"	2. Obergeschoss	28,28	73	/	
8	Wohnung 8	"	2. Obergeschoss	104,61	271	/	
9	Wohnung 9	"	2. Obergeschoss	64,06	166	/	
10	Wohnung 10	"	3. Obergeschoss	28,30	73	/	
11	Wohnung 11	"	3. Obergeschoss	107,68	279	/	
12	Wohnung 12	"	3. Obergeschoss	64,78	168	/	
13	Wohnung 13	"	4. Obergeschoss	28,30	73	/	
14	Wohnung 14	"	4. Obergeschoss	107,68	279	/	
15	Wohnung 15	"	4. Obergeschoss	78,15	202	/	
16	Wohnung 16	"	Dachgeschoss	92,75	240	/	
17	Wohnung 17	"	Dachgeschoss	58,87	152	/	
18	Wohnung 18	<b>Lofthouse B</b>	Erdgeschoss	83,64	216	/	Sondernutzungsrecht an den Terrasse 1 und 2 und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (grün) unterlegt und mit D gekennzeichnet
19	Wohnung 19	"	Erdgeschoss	35,17	91	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (blau) unterlegt und mit E gekennzeichnet
20	Wohnung 20	"	Erdgeschoss	68,03	176	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (blau) unterlegt und mit F gekennzeichnet
21	Wohnung 21	"	1. Obergeschoss	80,60	209	/	
22	Wohnung 22	"	1. Obergeschoss	126,23	327	/	
23	Wohnung 23	"	1. Obergeschoss	53,75	139	/	
24	Wohnung 24	"	2. Obergeschoss	80,60	209	/	
25	Wohnung 25	"	2. Obergeschoss	126,23	327	/	
26	Wohnung 26	"	2. Obergeschoss	53,75	139	/	
27	Wohnung 27	"	3. Obergeschoss	82,21	213	/	
28	Wohnung 28	"	3. Obergeschoss	128,45	332	/	
29	Wohnung 29	"	3. Obergeschoss	55,30	143	/	
30	Wohnung 30	"	4. Obergeschoss/Dachgeschoss	98,97	256	/	
31	Wohnung 31	"	4. Obergeschoss	128,45	332	/	
32	Wohnung 32	"	4. Obergeschoss	55,30	143	/	
33	Wohnung 33	"	Dachgeschoss	142,50	368	/	
34	Wohnung 34	<b>Lofthouse C</b>	Erdgeschoss	86,96	225	/	Sondernutzungsrecht an der Terrasse 1 und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossenheitsplan „Erdgeschoss“, dort farblich (dunkelgrün) unterlegt und mit I gekennzeichnet sowie Sondernutzungsrecht an der Terrasse 2 und der Gartenfläche, ersichtlich aus dem Abgeschlossen-

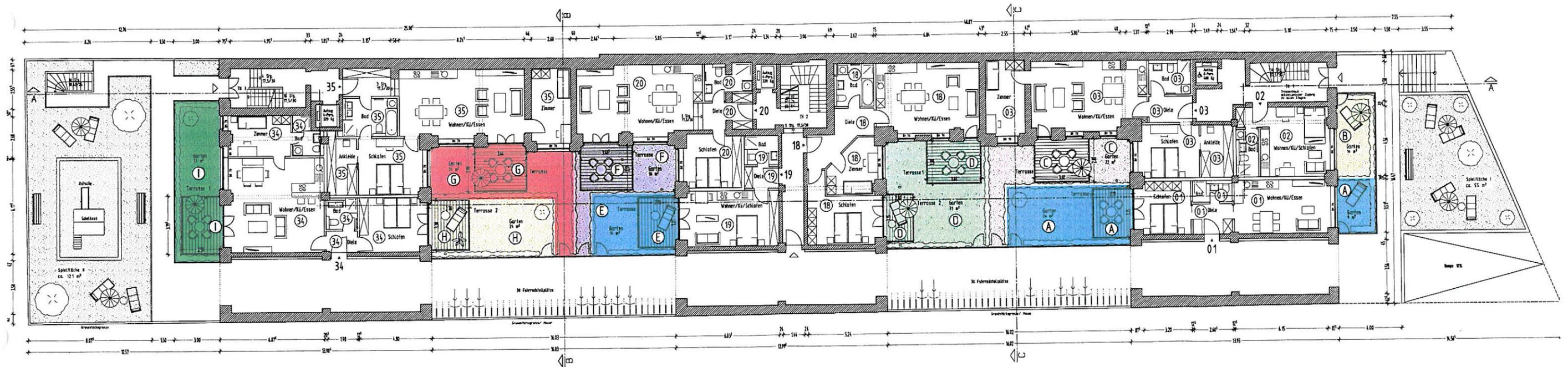
*Handwritten signature: Mh, dde*





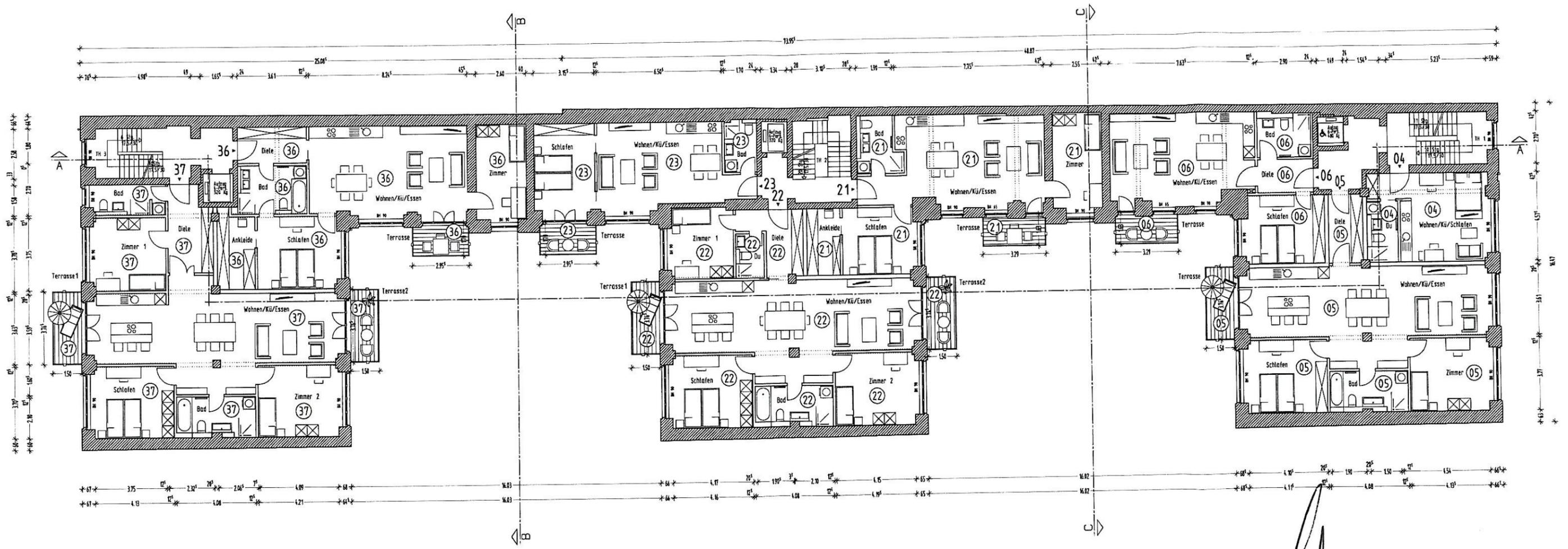
*File  
 /Hh,  
 d. Ne*





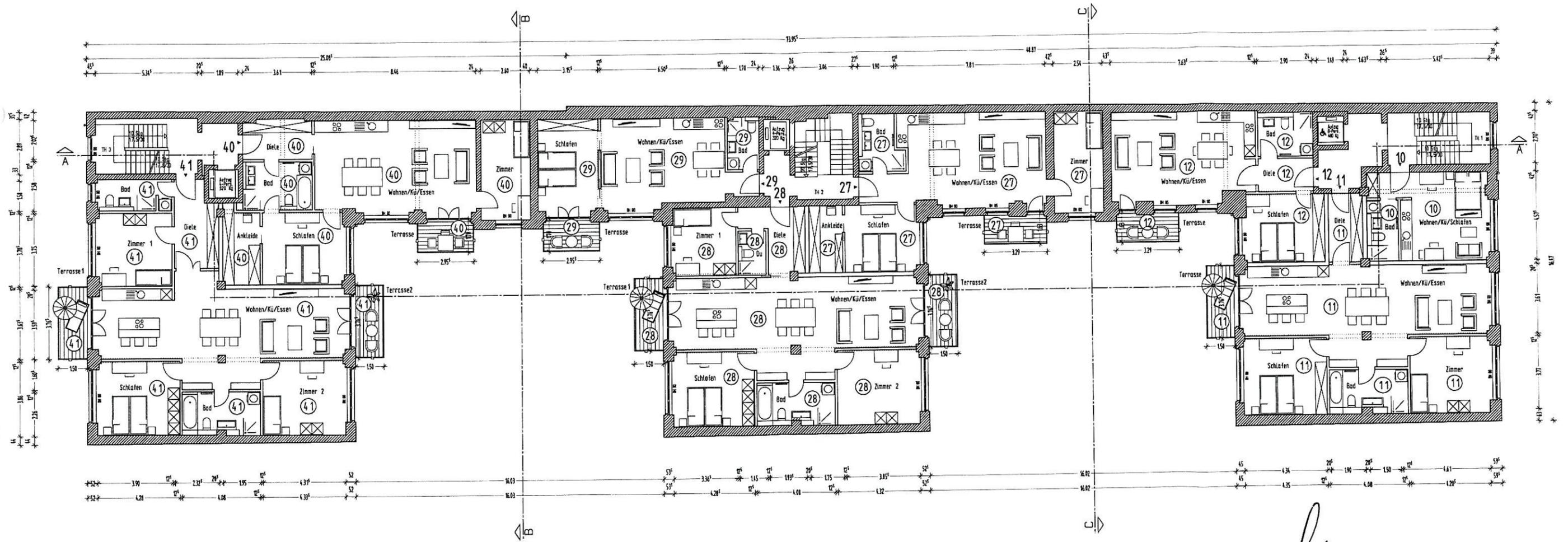
*Handwritten signature in blue ink:*  
 f. d. ...  
 ...



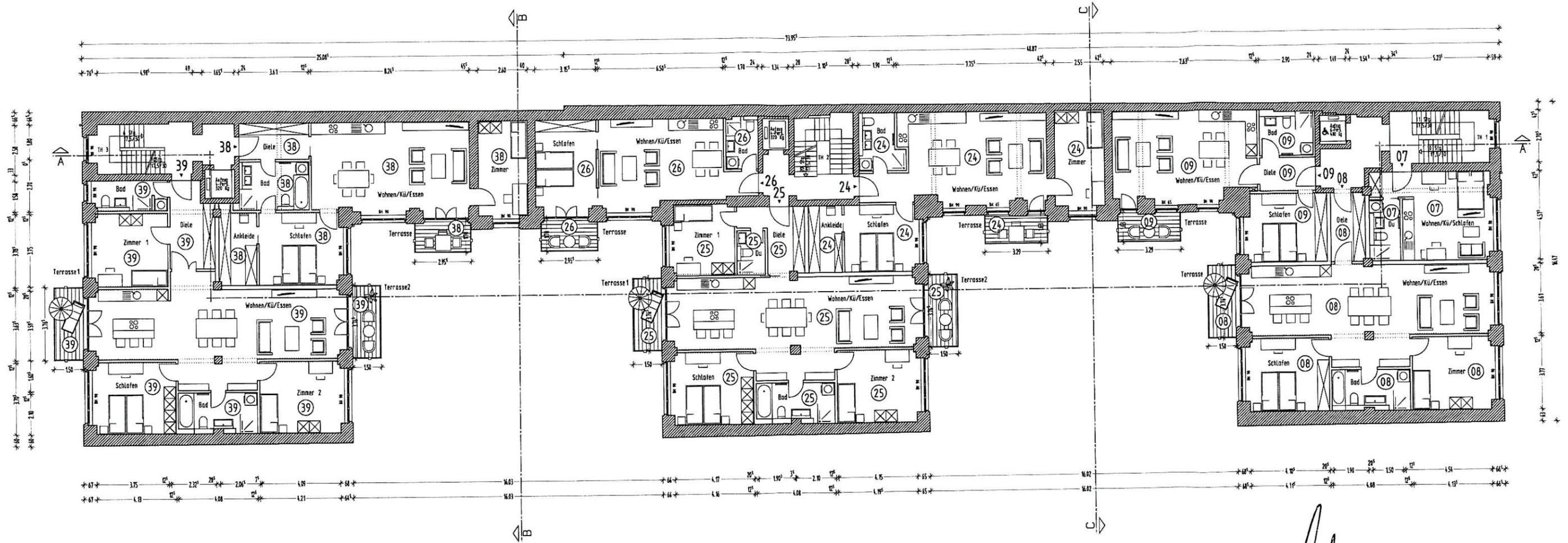


*Handwritten signature:* *Alh, dahn*

**norden**

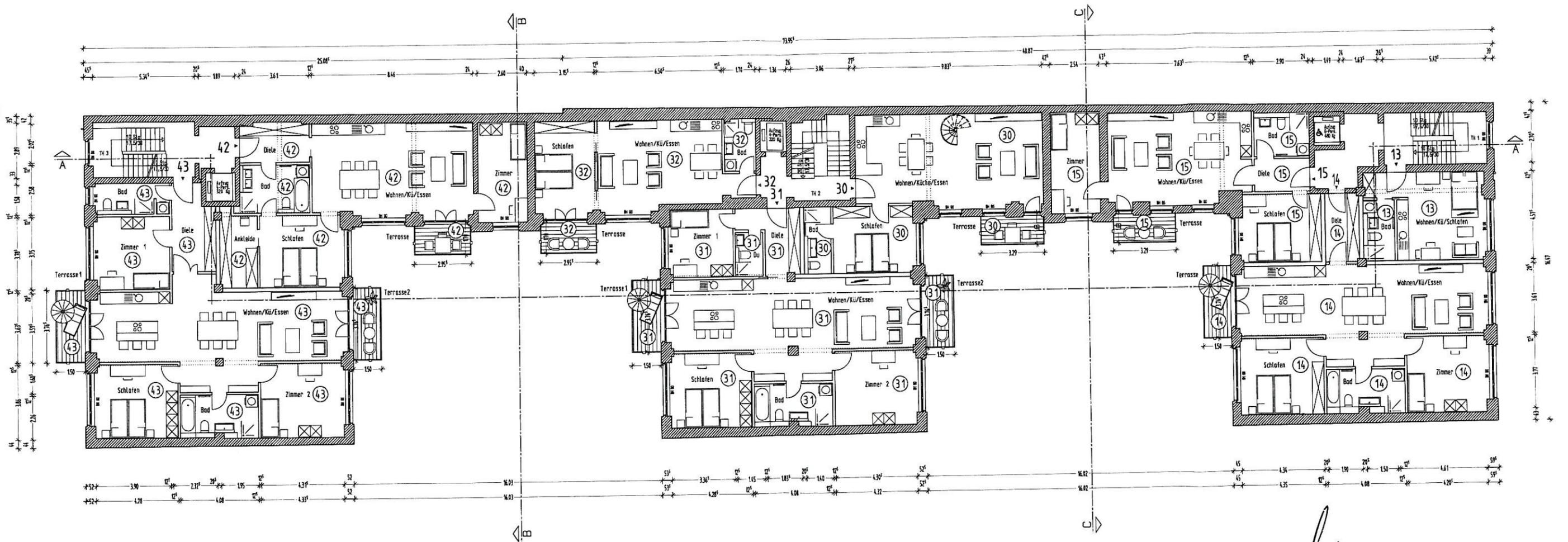


*Handwritten signature:* Peter, A. Sch...  
 nord  
 nord



*Handwritten signature or initials.*

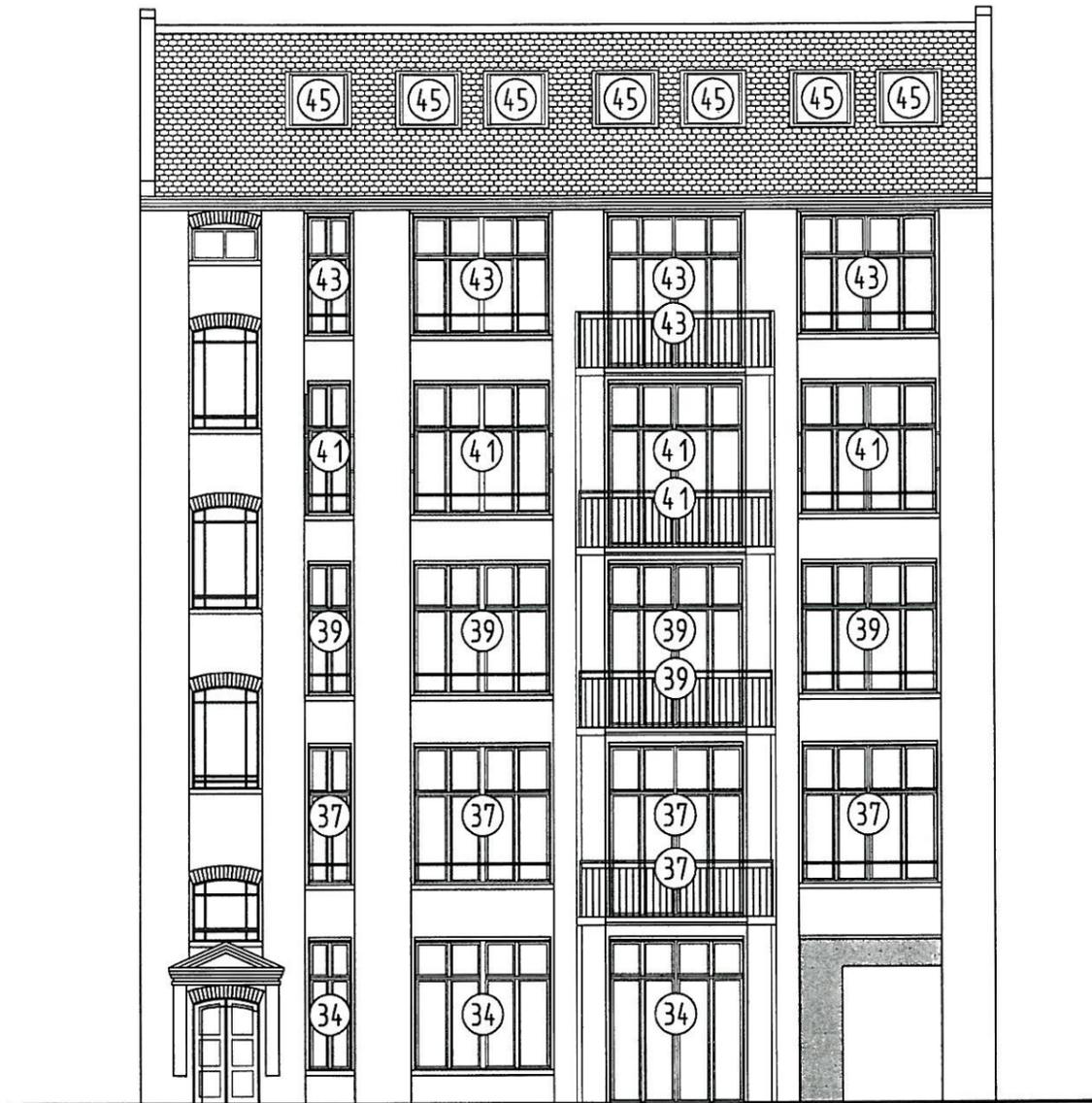




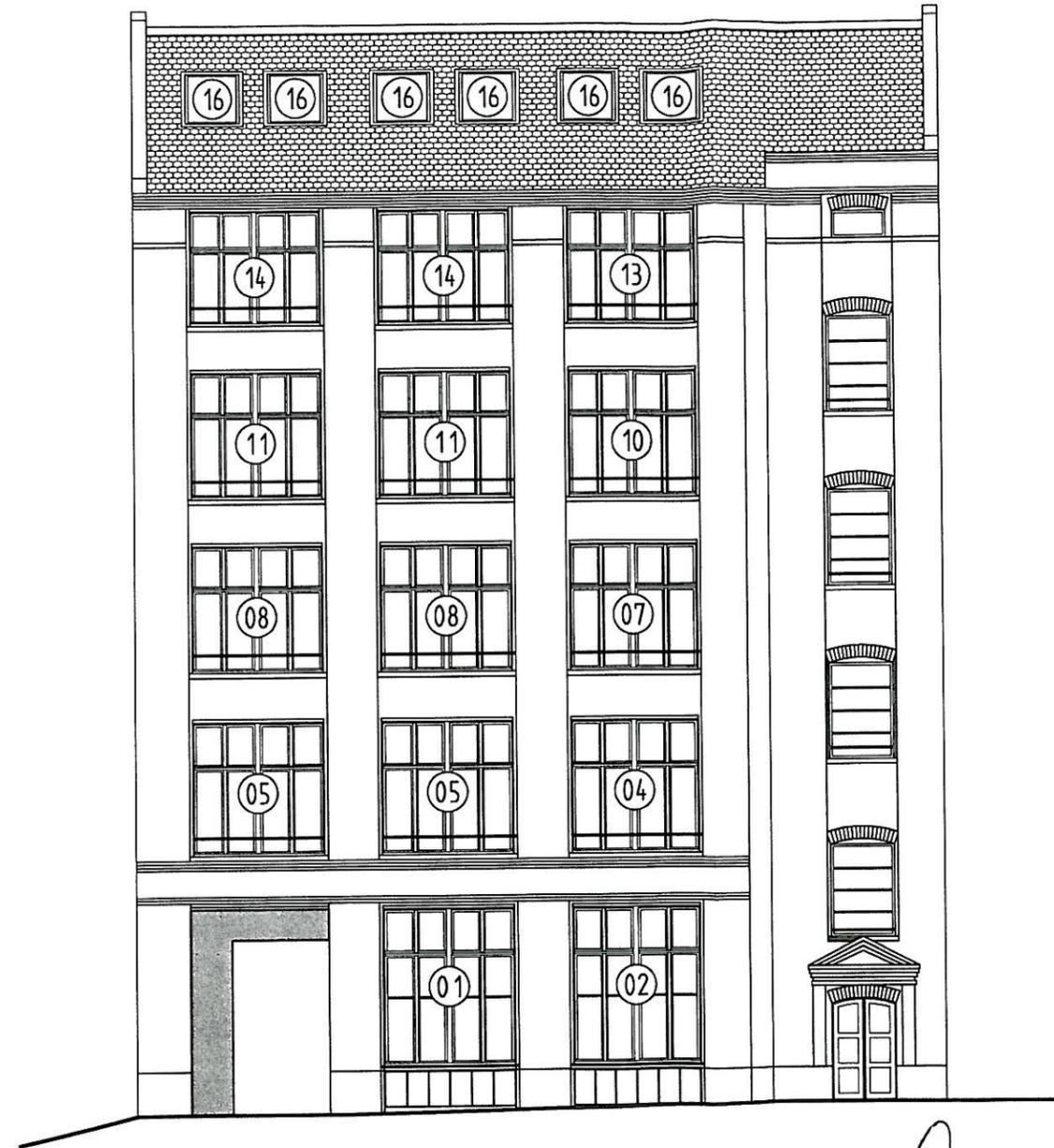
*Handwritten signature:* Peter Müller, d. d. d.

**norden** (North arrow pointing towards the top right)





Ansicht Nord 3. Innenhof



Ansicht Strassenfassade

*Handwritten signatures and initials.*

Ansichten  
Süd - Straße/ Nord - 3. Innenhof  
o.M.



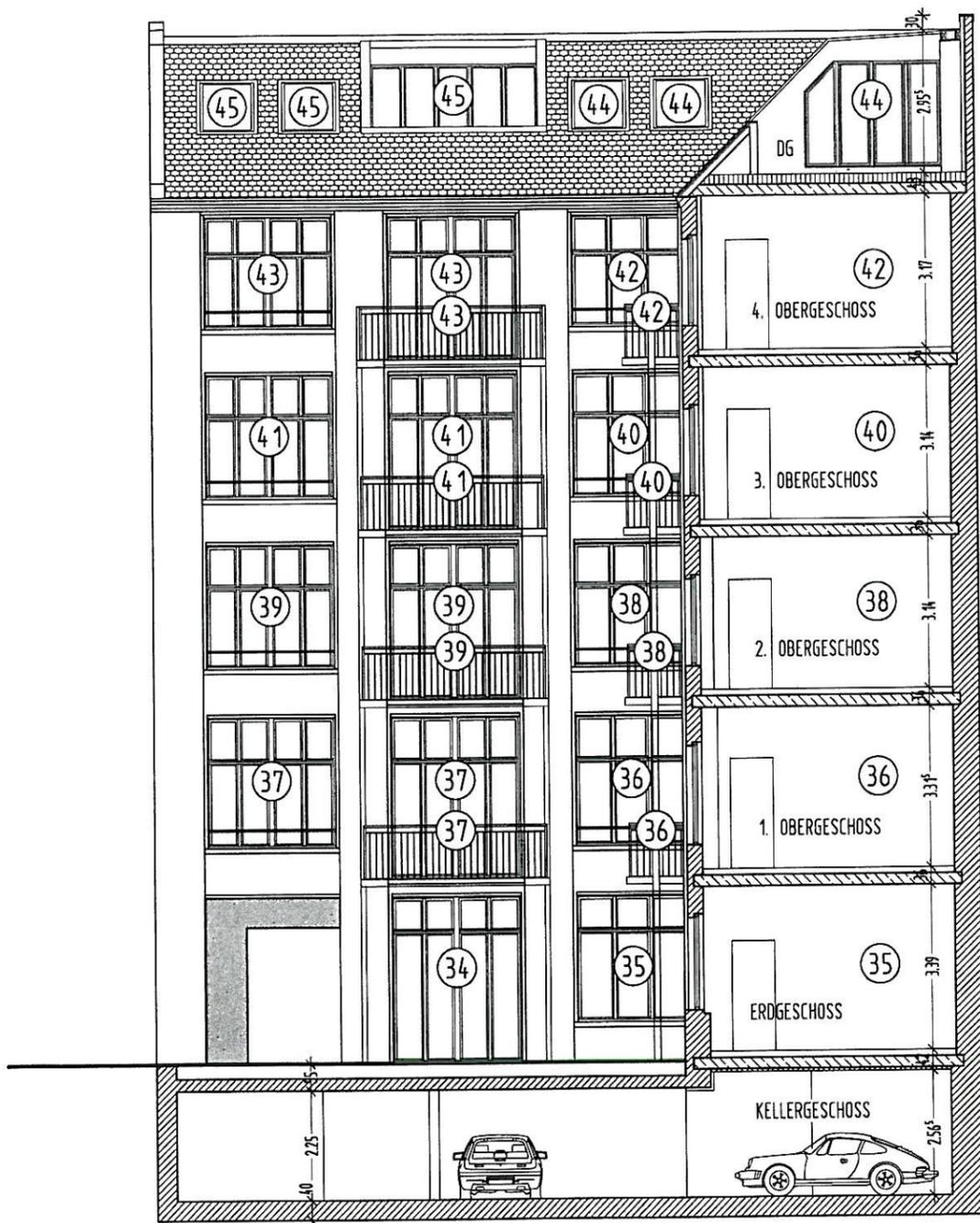
LOFTHOUSE C

LOFTHOUSE B

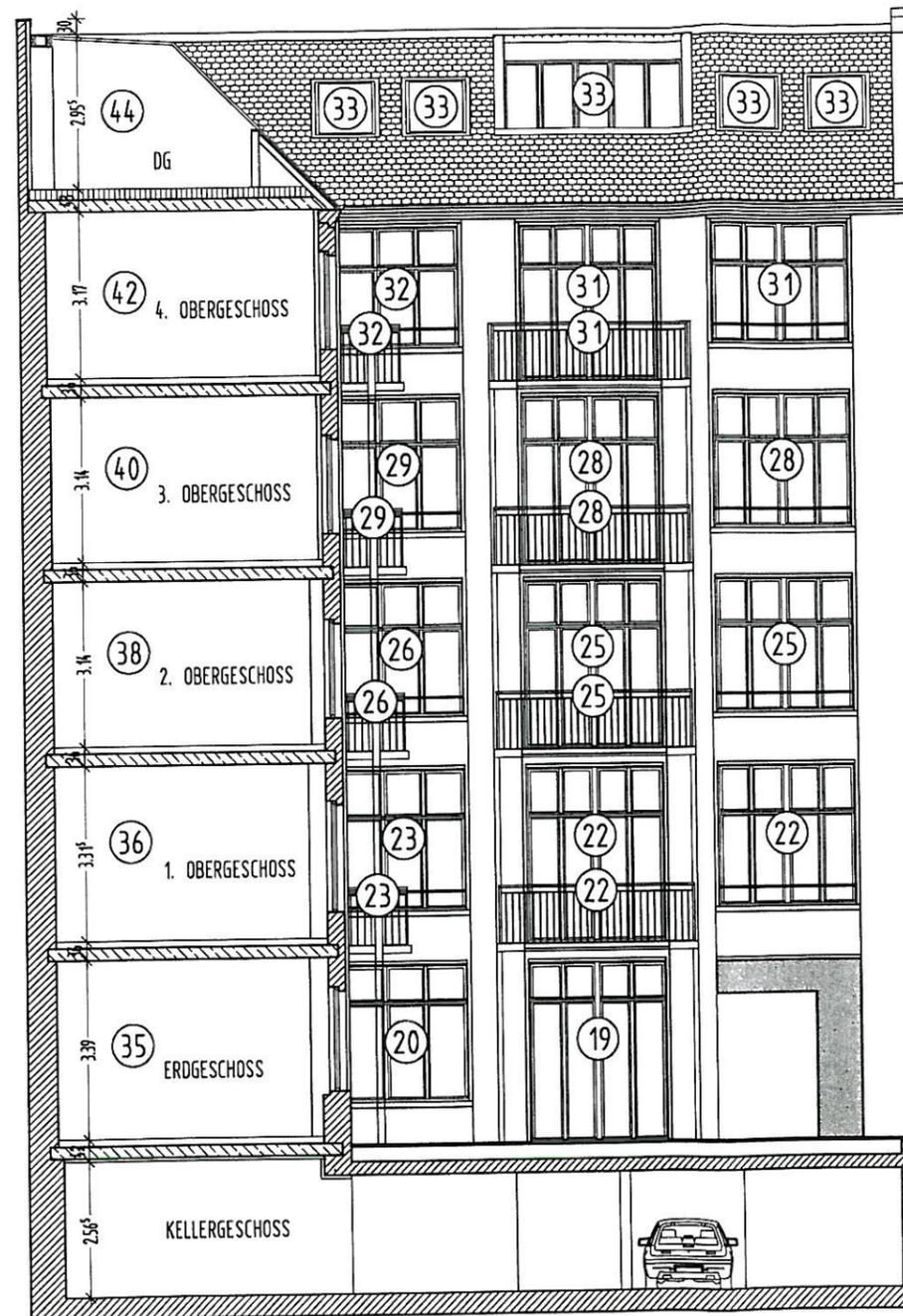
LOFTHOUSE A

*Handwritten signature*

SCHNITT A-A  
29.08.2014 o.M.



Ansicht Süd 2. Innenhof

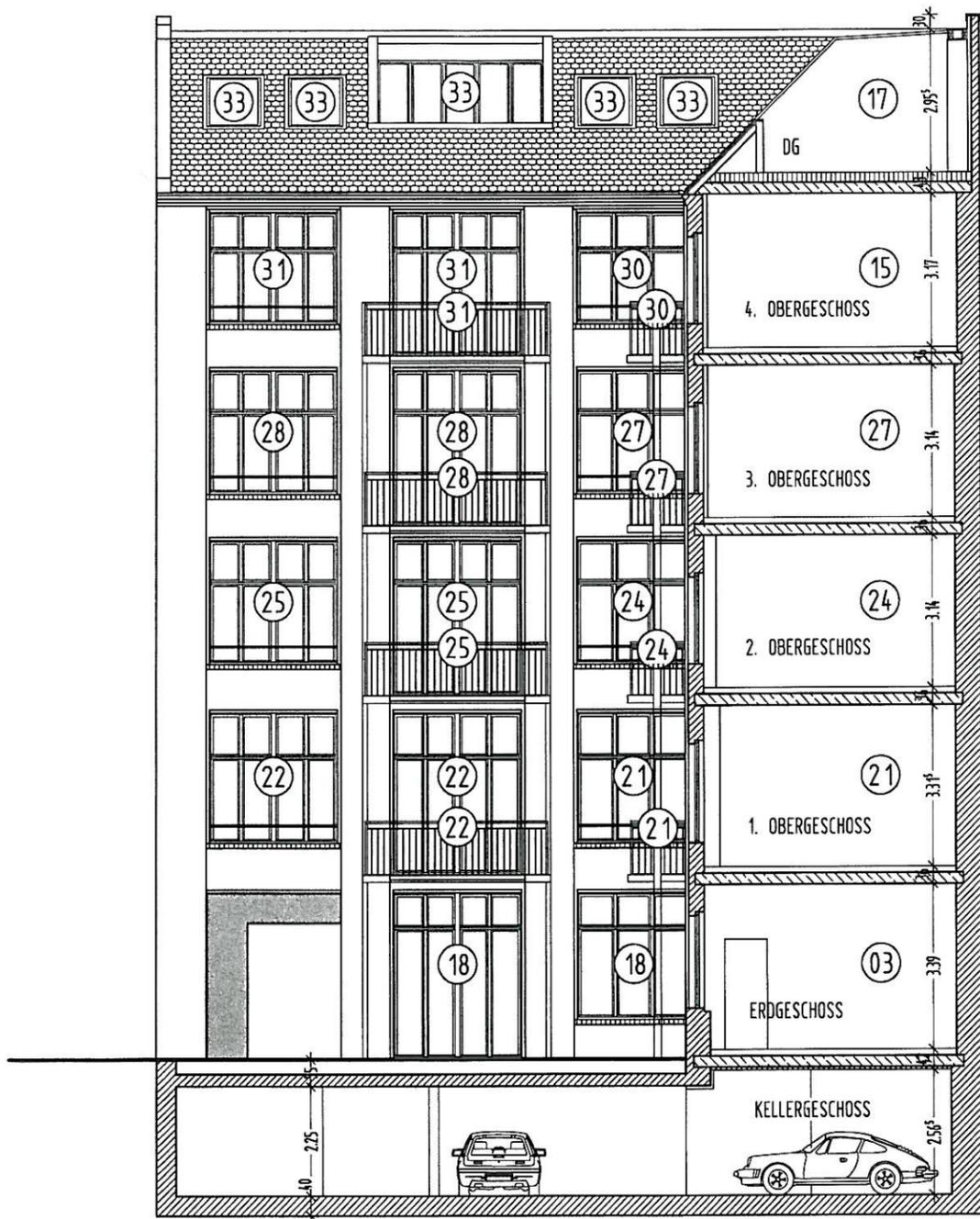


Ansicht Nord 2. Innenhof

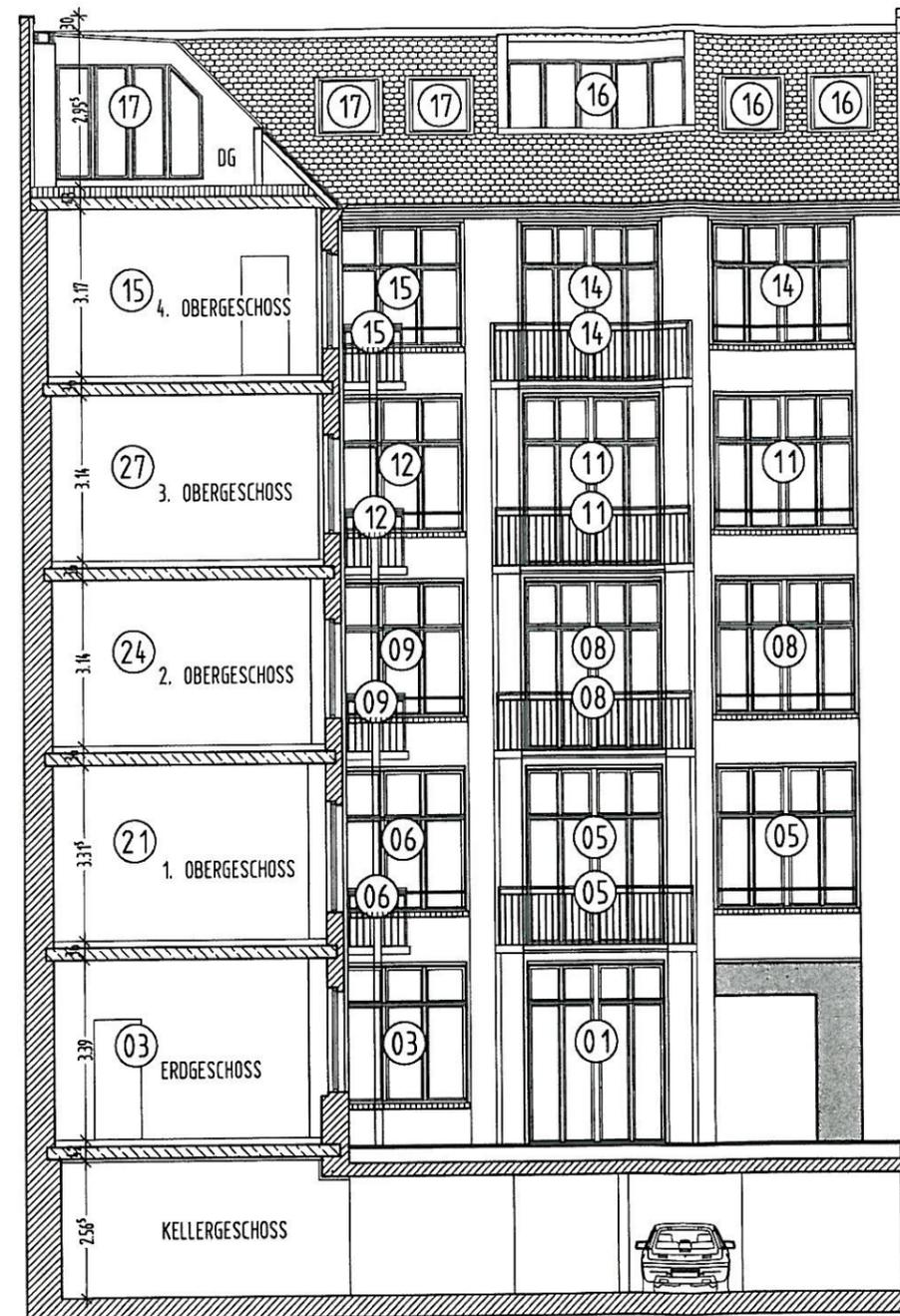
*Handwritten signature*

Schnitt B-B  
Ansichten 2. Innenhof

a.M.



Ansicht Süd 1. Innenhof



Ansicht Nord 1. Innenhof

*Handwritten signature*

Schnitt C-C  
Ansichten 1. Innenhof

o.M.

# Baubeschreibung „Liebighöfe“

Stand 17.08.2014

## **Städtebau / Standort**

Der Standort des Fabrikloftgebäudes mit 45 Wohneinheiten und 20 KFZ - Tiefgaragenstellplätzen befindet sich im Berliner Stadtteil Friedrichshain. Das Ensemble besteht aus drei Hauptgebäuden die durch zwei Seitenflügel miteinander verbunden sind.

Die Penthousegeschosse werden im jetzigen Dachboden angelegt.

Die Hofflächen auf der Tiefgaragendecke werden durch eine intensive Begrünung die Wohnqualität erhöhen, ein Spielplatz und Aufenthaltsflächen für die Gemeinschaft schaffen ein attraktives Ambiente.

## **Baukonstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Die Tragkonstruktion besteht aus Mauerwerkspfeiler und Stahlträgern, die auf die Mauerwerkspfeiler aufgelagert sind. Die Tiefgarage wird in Stahlbeton ausgeführt.

## **Außenwände / Fassade / Dachflächen**

Die Außenwände sind aus tragendem Mauerwerk hergestellt. Die Straßenfassade ist mit lasierten Fliesen in blauer und weißer Farbe verkleidet. Die Hoffassaden sind in Sichtmauerwerk in beige und geackert weißer Farbe gemauert. Die Fassaden werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt überarbeitet, fehlende Steine werden ergänzt.

## **Innenwände**

Die Wohnungstrennwände werden als Trockenbauständerkonstruktion (205 mm) gem. DIN errichtet. Zur Verbesserung des Schall- und Brandschutzes wird schwere Brandschutz- Steinwolldämmung verbaut. Alle nicht tragenden Innenwände werden als leichte Ständerwände mit Gipskartonbekleidung gemäß schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen ausgebildet. In Nassbereichen wird feuchtbeständige Gipskartonbekleidung verwendet. Alle Stöße Wand / Wand und Wand / Decke werden dauerelastisch versiegelt.

Alle nicht tragenden Innenwände werden als leichte Ständerwände mit Gipskartonbekleidung gemäß schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen ausgebildet. In Nassbereichen wird feuchtbeständige Gipskartonbekleidung verwendet. Alle Stöße Wand / Wand und Wand / Decke werden dauerelastisch versiegelt.

## **Decken**

Die Stahlbetondecken sind als Filigrandecken ausgeführt. Im Bereich der Bäder, Du/WC, WC; Flure und Dielen werden die Decken in Trockenbau (Gipsplatten) abgehängt und Downlights in ausreichender Zahl eingebaut.

## **Dach**

Das „Berliner Dach“ ist eine Holzkonstruktion. Die Schrägdachflächen werden mit Tondachziegel neu eingedeckt. Form und Farbe in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Die Terrassenbereiche werden mit Dielen belegt.

Das Treppenhaus setzt sich als Massivbau bis ins DG fort.

## **Klempnerarbeiten**

Sämtliche Klempnerarbeiten werden aus Zinkblechen hergestellt.

## **Heizung, Warmwasser**

Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über Fernwärme. Zur weiteren nachhaltigen Reduzierung der Heizkosten werden alle Wohnungen mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung ausgestattet. Wärmemengenzähler werden dieser zentralen Steuerung vorgeschaltet. Die Heizungsleitungen werden aus Alu-Verbundrohren hergestellt und nicht sichtbar in Schächten oder im Fußbodenaufbau verlegt. Die Bäder erhalten Handtuchheizkörper.

### **Lüftung / Oberlichter (RWA)**

Die Tiefgarage wird durch die Tiefgarageneinfahrt sowie Lüftungsschächte natürlich querbelüftet. Die sonstigen Kellerbereiche werden durch Lichtschächte belüftet. Innen liegende Bäder und WC's erhalten eine mechanische Entlüftung. Bei Umplanungen in den Penthouses ist der Einbau zusätzlicher Oberlichter in die Dachfläche möglich. Zur Entrauchung des Treppenhauses ist im Dach ein RWA mit mind. 1 m<sup>2</sup> freiem Querschnitt vorgesehen.

### **Elektroinstallation**

Alle Räume werden mit einer ausreichenden Anzahl von Schaltern und Steckdosen ausgestattet (6 - 10 Stück je nach Zimmergröße). Die Elektroleitungen werden unter Putz verlegt. Die Terrassen erhalten eine Außensteckdose und eine Außenbeleuchtung, jeweils schaltbar von innen. Alle Wohnungen werden an eine zentrale Videogegegensprechanlage mit Kamera und Farbdisplay angeschlossen, Tableaueinführung in Edelstahl.

### **Treppenhaus**

Die Treppenhauswände werden in Abstimmung mit dem Denkmalamt überarbeitet. Es wird ein innenliegender Aufzug eingebaut der vom Treppenhauspodest zugänglich ist. Die Treppenhäuser sind massiv ausgeführt. Geländer sind aus Flach- und Rundstählen gefertigt, Farbe stahlgrau, der Handlauf ist in Holz ausgeführt. Die Briefkastenanlage ist in den Eingangsbereichen der jeweiligen Treppenhäuser untergebracht (Ausführung in Edelstahl).

### **Fenster / Fensterbänke**

Es werden Holzfenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung / U - Wert Glas ca. 0,9) und Dreh- / Kippbeschlägen eingesetzt, Farbe nach Angabe des Denkmalamtes). Die Innenfensterbänke werden in Holz ausgeführt und farblich der Fensterfarbe angepasst. Die Fenster / Fenstertüren erhalten Griffe in Edelstahl. Die Fensterbänke außen werden mit Klinkersteinen gemauert / Abstimmung mit dem Denkmalamt.

### **Türen**

Die Wohnungen erhalten dicht- und selbst schließende, Einbruch hemmende Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsbeschlag und PZ- Schloss. Die Wohnungseingangstüren sind in besondere Art ausgeführt, da es sich bei allen Treppenhäusern um Sicherheitstreppenhäuser handelt. Die Innentüren werden als Holzwerkstofftüren (Höhe 213,5 cm) mit Holzumfassungszarge endbeschichtet weiß ausgeführt. Sie erhalten Leichtmetallbeschläge und Buntbartschlösser, alle Griffe in Edelstahl.

### **Estricharbeiten**

Die Wohnräume erhalten einen Fußbodenaufbau aus Estrich auf trittschalldämmender Ausgleichsschicht. Bäder und WC's erhalten eine Abdichtung gem. DIN.

### **Fußböden**

Als Bodenbelag wird in allen Zimmern, Fluren und Dielen ein Echtholz-Zweischichtparkett (Eiche hell Kirsche etc.) verlegt. Die Küchen und Sanitärbereiche erhalten einen Natursteinbelag. Die Terrassen und Balkone erhalten einen Dielenbelag.

### **Fliesenarbeiten**

Alle Bäder, Du/ WC und WC werden nach Gestaltungsplanung gefliest. Duschbereiche werden in jedem Fall türhoch gefliest. Alle nicht gefliesten Bereiche erhalten einen Dispersionsanstrich (Farbe weiß).

### **Bäder / Duschen / WC / Küchen**

Die Armaturen entsprechen gehobenen Standard (Friedrich Grohe o. glw.) Alle Sanitärobjekte werden in weiß (Keramag o. glw.) eingebaut. Die Anschlüsse werden in Vorwandinstallationen ausgeführt. Es werden Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Innen liegende Bäder, Du/WC oder WC erhalten eine mechanische Entlüftung.

### **BadAcryleinbauwanne 180 / 80 cm bzw. 190/190**

bodentiefe geflieste Duschbereiche mit Echtglasduschabtrennung Fa. Sprinz o. glw. Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur Wandhängendes WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion WC-Sitz auf Wunsch mit Absenkautomatik

Wandhängendes Bidet (als Sonderwunsch optional)

Einzelwaschtisch 65 - 90 cm breit, Doppelwaschtisch 100 -120 cm breit, jeweils mit Einhebelmischbatterie, Waschmaschinenanschluss und elektrischer Anschluss für Wäschetrockner

#### Gäste WC/ Gästebad

Wandhängendes WC mit Spülkasten und Aquastop Funktion

WC-Sitz auf Wunsch mit AbsenkautomatikWaschtisch, ca. 50 cm breit, mit Einhebelmischbatterie, Waschmaschinenanschluss oder bodentiefe geflieste Duschbereiche mit Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur

#### Küche

Es werden die Sanitäranschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Abwasser und Geschirrspüler hergestellt. Es werden Elektroanschlüsse für Kühlschrank, Herd und Dunstumlufthaube hergestellt.

Außerdem 3 - 4 Doppelsteckdosen

Grundsätzlich werden die Anschlüsse gem. Küchenplan des Käufers ausgeführt.

Die Lage und Anzahl der Installationsschächte kann von der vorliegenden Planung abweichen.

#### **Kaminanschluss**

Die Penthousewohnungen des obersten Geschosses werden auf Wunsch mit Kaminanschlüssen ausgestattet.

#### **Malerarbeiten**

Alle Wände und Decken sind geputzt oder gespachtelt und mit einem deckend weißen Dispersionsanstrich versehen. Die Wände des Treppenhauses sind in Abstimmung mit dem Denkmalamt zu überarbeiten.

Die Deckenspiegel erhalten einen hellen Dispersionsanstrich (Farbe nach Angabe des Architekten).

#### **Schlosserarbeiten**

Terrassengeländer werden aus Flach- oder Rundstählen, verzinkt, Handlauf in Edelstahl ausgeführt.

#### **Außenanlagen**

Die Höfe und der Vorgarten werden gemäß der Freiflächenplanung gestaltet. Es werden Außenleuchten mit Energiesparlampen und Dämmerungsschalter eingebaut. Die Freiflächen des Gemeinschaftseigentums werden gärtnerisch gestaltet: Rasenflächen, Pflanzbeete, Spielplatz und Sitzgelegenheiten bilden ein angenehmes Wohnumfeld-Ambiente. Umgestaltungen z.B. aufgrund von Anforderungen der Feuerwehr sind möglich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten vorgelagert eine Terrasse und einen Gartenanteil. Die privaten Gärten erhalten einen Rollrasen und Hecken als optische Abgrenzung. Grundsätzlich dürfen die Gärten individuell gestaltet werden. Ausgenommen die Errichtung von massiven Mauern.

Hecken sollten max. eine Höhe von 1,80 m haben.

Die Hecken gehören zum Gemeinschaftseigentum sind aber wohnungsseitig vom jeweiligen Sondernutzer zu schneiden.

#### **Spielplatz**

Der Spielplatz wird in seiner Größe und Ausstattung gemäß der Spielplatzverordnung hergestellt. Es werden zwei Spielgeräte (große Sandkiste, Kletterhaus mit Rutsche) sowie Bänke und Sonnenliegen aufgestellt.

#### **PKW-Stellplätze / Tiefgarage / Kellerräume**

Im Untergeschoss sind die Tiefgarage, sowie im Altbaubereich die Wohnungskeller, Funktionsräume (Hausanschlussraum, Heizungsraum etc.), sowie großzügige Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen untergebracht. Die Wohnungskeller sind 4 m<sup>2</sup> – 8 m<sup>2</sup> groß. Alle Bereiche werden über die Treppenhäuser erschlossen.

Die Zu- bzw. Ausfahrt mündet direkt auf die Liebigstraße.

Die Tiefgarage wird unter Ausnutzung der bisherigen Altbausubstanz durch Neuerrichtung der Stützen, Decken und Böden errichtet. Die Wandsubstanz bleibt weitestgehend erhalten. Diese Kombinati-

on kann dazu führen, dass die in Berlin übliche Kellerfeuchte nicht vollständig beseitigbar ist. Der Verkäufer ist daher nur verpflichtet, die notwendigen Abdichtungsarbeiten nach bester Anstrengung durchzuführen.

### **Müllstellplatz**

Der Müllraum befindet sich im Untergeschoss links vor der Tiefgaragenausfahrt.  
Die Belüftung erfolgt zur Straße.

### **Sicherheit**

Die Schließanlage entspricht modernem Standard, gleichschließende Zylinder für Haus- und Durchgangstüren, sowie Gemeinschaftsräume.

Die Hauseingänge werden mit einer Video- Gegensprechanlage ausgestattet.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erhält ein stahlfarbendes Rolltor, dass mit einer Fernbedienung oder dem Hausschlüssel geöffnet und geschlossen werden kann.

Der gesamte Erdgeschossbereich wird mit Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgestattet.

Die Einbruch hemmenden Wohnungseingangstüren erhalten einen Sicherheitsbeschlag (WK 2 / Klimaklasse 2).

### **Sonnenschutz**

Die Terrassen der Penthousewohnungen erhalten Markisen (aluminiumfarben/ grau).

Bei den Penthousewohnungen mit zwei Terrassen wird die Südterrasse mit der Markise ausgestattet.

Die Wohnungen des EG, 1.OG-4.OG können aus denkmalrechtlichen Gründen nicht mit Raffstores o.ä. als Sonnenschutz ausgestattet werden. Daher erhalten alle Fenster der Süd- und Westfassaden zwischen den einzelnen Glasscheiben eine spezielle Beschichtung. Diese Beschichtung ist nicht sichtbar, verbessert jedoch spürbar und messbar die Sonnenreflektion durch die Glasflächen.

### **Sonstiges**

Die eingezeichneten Küchen und sonstigen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang.

### **Kellerbereich**

Die Qualität der Kellerbereiche im Bestandskeller entsprechen dem üblichen Zustand für Berliner Altbauten.

Bisher konnte keinerlei Feuchtigkeit in den Kellerbereichen festgestellt werden, darum wird auf das Aufbringen einer Abdichtung verzichtet. Der durchschnittliche Grundwasserpegel liegt mehrere Meter unterhalb des Kellerbodens. Schadhafte Bodenbereiche werden mit einem tragfähigen Estrich erneuert. Die Kellerwände werden gereinigt, Fehlstellen ausgemauert. Die Wohnungskeller werden als verzinkte Metallgitterverschlüsse errichtet. Der Keller wird über Lichtschächte natürlich belüftet.