

treucht

Regelmäßige Abschrift

Nr. 1677 der Urkundenrolle für das Jahr 1993

V e r h a n d e l t

zu B e r l i n am vierzehnten Juli
Eintausendneunhundertdreiundneunzig (14.07.1993)

Vor dem unterzeichneten Notar

Dietrich W i c k e ,
Kurfürstendamm 220, 10719 Berlin,

erschien heute, von Person bekannt:

der Assessor Friedrich Schmalzgräber,
geschäftsansässig Kurfürstendamm 16,
10719 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für den Kaufmann Willi Bendzko,
Kurfürstendamm 16, 10719 Berlin, und zwar aufgrund der ihm erteilten Voll-
macht, die er in Ausfertigung vorlegte und von der eine beglaubigte Ab-
schrift dieser Urkunde als Anlage beigelegt wird.

Der Erschienene erklärte:

Herr Willi Bendzko ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Schöne-
berg von Schöneberg Blatt 7592 verzeichneten Grundstückes der Gemarkung
Schöneberg Flur 7 Flurstück 92 - Hofraum mit Gebäuden Treuchtlinger Straße
6 - in der Größe von 700 qm.

Zu diesen Grundakten wird folgende

...

TEILUNGSERKLÄRUNG

abgegeben:

I.

§ 1

Herr Willi Bendzko teilt hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden wird. Der mit der Unterschrift und Siegel versehene Teilungsplan sowie eine Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit des Bezirksamtes Schöneberg vom 5.5.1993 - AZ BWA 221-446 - lagen vor; darauf wurde Bezug genommen.

Sie wurden zur Durchsicht vorgelegt. Auf eine Beifügung wurde trotz Belehrung des Notars verzichtet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst den Plänen wird jedoch mit der ersten Ausfertigung dieser Urkunde verbunden.

Die Sondereigentumsrechte an den Wohnungen werden mit Miteigentumsanteilen wie folgt verbunden:

...

Whgs.-Nr. im Auf- teilungsplan	Hausnummer Treuchtlinger Straße 6	Lage	Größe der Wohnung in m ²	Miteigentums- anteil in 100stel
1	6	EG links	59,72	5,62
2	6	EG links vorn	29,66	2,79
3	6	EG rechts	52,74	4,96
4	6	1. OG links	61,28	5,76
5	6	1. OG links vorn	30,89	2,89
6	6	1. OG rechts vorn	31,07	2,92
7	6	1. OG rechts	60,62	5,70
8	6	2. OG links	61,48	5,79
9	6	2. OG links vorn	30,90	2,91
10	6	2. OG rechts vorn	31,08	2,92
11	6	2. OG rechts	60,82	5,72
12	6	3. OG links	61,48	5,79
13	6	3. OG links vorn	30,90	2,91
14	6	3. OG rechts vorn	31,08	2,92
15	6	3. OG rechts	60,82	5,72
16	6	4. OG links	61,48	5,79
17	6	4. OG links vorn	30,90	2,91
18	6	4. OG rechts vorn	31,08	2,92
19	6	4. OG rechts	60,82	5,72
20	6	5. OG links	61,48	5,79
21	6	5. OG links vorn	30,90	2,91
22	6	5. OG rechts vorn	31,08	2,92
23	6	5. OG rechts	60,82	5,72

Jedes der Sondereigentumsrechte besteht aus denjenigen Räumen, die im Aufteilungsplan jeweils die gleiche Nummer haben.

Die Bezeichnungen rechts und links verstehen sich vom Hauseingang hergesehen.

§ 2

Sondereigentum sind, soweit vorhanden:

- a) die in dem Aufteilungsplan eingezeichneten, nicht tragenden Zwischenwände,
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Innenwände und Brüstungen der Balkone - soweit sie nicht Abschlußgitter sind -, Loggien der Wohnungen,
- c) Innenfenster nebst Innenflächen der Außenflügel, Innentüren nebst Innenflächen der Wohnungseingangstüren,
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse sowie die sonstigen sanitären Objekte;
- e) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Hauptleitung an,
- f) die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Hauptleitung an,
- g) die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an.

...

Sondereigentum ist im übrigen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum ist.

§ 3

Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums

Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, diese sind insbesondere:

- a) der Grund und Boden,
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände,
- c) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Be- und Entwässerung bis zu den Abzweigungen sowie die Zentralheizungsanlage nebst Zu- und Ableitungen bis zu den Abzweigungen,
- e) das Dach,
- f) die Aufzugsanlage.

Sämtliche Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum, soweit an ihnen nicht Sondereigentumsrechte begründet wurden.

Der Verwalter ist berechtigt, den einzelnen Wohnungseigentümern einen Keller zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Die Auswahl des Kellerraumes obliegt dem Verwalter.

Im übrigen ist alles Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet.

§ 4

Die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch wird beantragt sowie die Anlegung eines Wohnungseigentumsgrundbuches für jeden Miteigentumsanteil und die Schließung des Grundbuches für das Stammgrundstück.

II.

Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander

§ 5

Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmen sich nach den in §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt.

§ 6

Veräußerung

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
2. Die Veräußerung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, ausgenommen jedoch für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter, bei Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie und beim Erstverkauf.

3. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel bestehen, daß

- a) der Erwerber die ihm gegenüber den Gemeinschaftern obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
 - b) sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen werden oder
 - c) der Gemeinschafter diese Gemeinschaftsordnung in ihrer Gesamtheit nicht für sich als verbindlich anerkennt;
 - d) der Erwerber die in § 24 enthaltenen Regelungen nicht anerkennt und in den abzuschließenden Kaufvertrag keine entsprechenden Vollmachten erteilt.
4. Erteilt der Verwalter die Zustimmung nicht, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
5. Jeder Gemeinschafter ist verpflichtet, bei Veräußerung seines Wohnungseigentums dem Erwerber alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst übernommen hat, insbesondere auch seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber dem jeweiligen Verwalter, der zur Geltendmachung im eigenen Namen berechtigt ist, wegen der Forderung an Wohngeld, und zwar in Höhe eines 10-fachen Monatsbetrages sowie der Verzugszinsen zu unterwerfen und die unverzügliche Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Verhandlung zu Händen des Verwalters zu beantragen.

§ 7

Nutzung

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden; im Ausnahmefall auch zu gewerblichen Zwecken, sofern eine Belästigung der übrigen Eigentümer nicht zu befürchten ist. Darüber entscheidet der Verwalter. Die einmal getroffene Entscheidung kann bei gleichbleibenden Verhältnissen nicht geändert werden.

Erwirbt ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen, die nebeneinander und/oder übereinander liegen, so ist er berechtigt, zum Zwecke der einheitlichen Nutzung diese ganz oder teilweise zusammenzulegen, dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen - z.B. Wand- und Deckendurchbrüche- und es zu verändern. Dasselbe gilt, wenn ein Wohnungseigentümer seine Wohnung teilt. Die Veränderungen haben nach den Regeln der Technik zu erfolgen. Nach den Veränderungen ist ein ordnungsgemäßer Zustand herzustellen. Der Verwalter ist von der Vereinbarung zu unterrichten und ihm sind Ablichtungen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorzulegen.

Sämtliche Kosten, wie auch Schäden am Gemeinschaftseigentum bzw. an dem Sondereigentum der anderen Wohnungseigentümer werden von dem veranlassenden Wohnungseigentümer getragen.

§ 8

Instandhaltung

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Instandhaltung und Instandsetzung aller zum Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnungs- und Teileigentumsrechte auf eigene Kosten vorzunehmen. Er hat die Schäden in seiner Wohnung auf seine Kosten zu beseitigen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungstrennwände - soweit sie nicht gemeinschaftliches Eigentum

...

sind - obliegt den beiden Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern auf ihre Kosten. Das gleiche gilt für die Innen- und Außenfensterrahmen, die Innen- und Außenfensterflügel, deren Verglasung und ihrem Verriegelungsmechanismus.

Die Wohnungseigentümer dürfen im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Teile des Gebäudes nicht verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster, Loggien, Balkone und Abschlußtüren. Über die Änderung der Farbe des Anstriches entscheidet die Eigentümerversammlung.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Schäden an dem Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter hat aus dem im Wohngeld enthaltenen Anteil für Instandsetzungskosten eine Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln.

§ 9

Versicherungen

Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind gegen die üblichen Gefahren (Feuer-, Sturm-, Leitungs- und Wasserschäden, Haftpflichtschäden u.a.) zum gleitenden Neuwert versichert zu halten. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft, der Abschluß und die Kündigung der Versicherungsverträge ist Sache des jeweiligen Verwalters, der insoweit von der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt wird.

§ 10

Wohngeld

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich gegenüber dem jeweiligen Verwalter, das monatlich im voraus zu entrichtende Wohngeld, das sich aus:

- a) Öffentlichen Abgaben,
- b) Verwaltungskosten (vgl. § 20),
- c) Bewirtschaftungs- und die Betriebskosten wie z.B. Kosten für Be- und Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Reinigungskosten, Gartenpflege und Kosten für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses und für die Aufzugsanlage,
- d) anteilige Instandsetzungsrücklagen für das gemeinschaftliche Eigentum,
- e) Heizkostenvorschuß (vgl. § 11),
- f) Versicherung (vgl. § 9),

zusammensetzt, bis zum Dritten eines jeden Monats an den Verwalter zu entrichten.

Der Verwalter ist berechtigt zu verlangen, daß die Zahlung des Wohngeldes, vom Verwaltungsbeirat geprüfte Heizkostennachforderungen und von der Eigentümerversammlung beschlossener Umlagen im Wege des Abbuchungsverfahrens erfolgt. Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig es sei denn, die Forderung des Wohnungseigentümers ist unbestritten oder rechtskräftig.

Die Errechnung des Wohngeldes und die Beteiligung der Eigentümer an den Kosten erfolgt für

- a) öffentliche Abgaben, Betriebs- und Instandsetzungskosten nach den Miteigentumsanteilen,
- b) Verwaltungsgebühren je Einheit.

Die Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen nehmen an den Kosten, die für die Aufzugsanlage entstehen, nicht teil.

§ 11

Heizkosten

1. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der gemeinsamen Heizungsanlage werden im Verhältnis der beheizten Flächen der einzelnen Einheiten zueinander umgelegt. Die Heizungsbetriebskosten werden gem. der jeweils gültigen Heizkostenverordnung umgelegt, Zunächst 50 % der Kosten im Verhältnis der beheizten Fläche, 50 % nach Verbrauch. Dieser Verteilungsschlüssel kann durch einfachen Mehrheitsbeschluß der Eigentümer geändert werden.
2. Auf die Heizkosten sind die vom Verwalter errechneten Vorschüsse zu leisten, die zusammen mit dem Wohngeld zu zahlen sind. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, an der gemeinsamen Heizung teilzunehmen.

§ 12
Entziehung

Hat sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann, so können diese gemäß § 18 WEG von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Der Beschluß der Wohnungseigentümer bedarf einer 2/3 Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Bei der Beschlußfassung ist der betroffene Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt.

§ 13
Erbfall

Die dem Verwalter erteilte Vollmacht gilt über den Tod des Wohnungseigentümers hinaus. Sind die Erben nicht bekannt oder legen sie innerhalb einer angemessenen Frist keinen Erbnachweis vor, so soll der Verwalter die Erteilung einer Nachlaßpflegschaft beantragen, falls die Belange der Eigentümergemeinschaft dies erfordern.

§ 14
Gesamtverhältnis

Mehrere Eigentümer einer Wohnung haften für alle Verpflichtungen, die sie als Eigentümer der Wohnung treffen, als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren Berechtigten eintreten, wirken für oder gegen jeden Berechtigten. Mehrere Beteiligte bevollmächtigten sich gegenseitig zur Vertretung in allen die Wohnung betreffenden Angelegenheiten.

§ 15
Verwalter

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den §§ 27 und 28 WEG. Der Verwalter gilt im Rahmen des § 27 Abs. 1 und 2 WEG als von den Wohnungseigentümern bevollmächtigt. Er ist ferner zur Geltendmachung von Ansprüchen gemäß § 27 Abs. 2 Ziff. 5 WEG ermächtigt, und zwar so, daß er Ansprüche auch gegen einzelne Wohnungseigentümer sowohl im eigenen Namen als auch als Bevollmächtigter der Eigentümergemeinschaft geltend machen kann. Der Abschluß von Verträgen, die der Bewirtschaftung der Wohnanlage dienen, einschließlich Hauswartzdienstverträgen, ist ebenfalls Aufgabe des Verwalters.

Für das Verhältnis des Verwalters zu der Gemeinschaft ist im übrigen § 675 BGB - Geschäftsbesorgungsvertrag - maßgebend. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einem einzelnen Wohnungseigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Wohnungseigentümer.

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit von jedem Wohnungseigentümer gleich hohe Verwaltungskosten, die im Wohngeld enthalten sind, wegen der Höhe siehe § 20. Der Verwaltervertrag kann innerhalb seiner Laufzeit nur aus wichtigem Grunde von beiden Seiten gekündigt werden. Zur Ausübung seiner Befugnisse wird dem Verwalter auf sein Verlangen eine besondere Vollmachtsurkunde ausgehändigt.

Zum ersten Verwalter der Wohnlage wird hiermit auf die Dauer von fünf Jahren ab Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter die

...

PRÄZISA Wohnanlagen Verwaltungsgesellschaft mbH,
Kurfürstendamm 16, 1000 Berlin 15,

bestellt.

§ 16

Wohnungseigentümersammlung

Der Verwalter hat wenigstens einmal jährlich die Eigentümersammlung einzuberufen. Darüber hinaus können 25 % der Wohnungseigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe der Tagesordnung verlangen. Der Antrag muß von 25 % der Eigentümer von Wohnungen unterzeichnet sein.

Für jede Wohnung hat der Eigentümer in der Eigentümersammlung eine Stimme, so daß einem Eigentümer, der mehrere Wohnungen hat, in der Versammlung mehrere Stimmrechte zustehen. Sofern eine Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen steht, haben diese zusammen eine Stimme.

Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümersammlung durch seinen Ehegatten, Verwandte 1. Grades, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter der Wohnungsanlage vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Der Ehegatte gilt auch ohne schriftliche Vollmacht zur Vertretung des anderen Ehegatten als ermächtigt, selbst wenn er nicht Eigentümer ist, es sei denn, daß die Vertretung durch Mitteilung an den Verwalter ausgeschlossen ist. Besucher haben keinen Zutritt.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer müssen protokolliert werden.

Die Eigentümersammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der

...

~~Alle~~ Eigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Erweist sich eine Ver-
~~sammlung~~ als nicht beschlußfähig, so ist eine weitere Eigentümerversammlung
~~einberufen~~, die in jedem Falle beschlußfähig ist, darauf ist in der Ein-
~~ladung~~ hinzuweisen.

Die ~~Auswahl~~ des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter.

§ 17

Verwaltungsbeirat

1. Auf der ersten Eigentümerversammlung wird ein Verwaltungsbeirat gewählt,
der aus drei Wohnungseigentümern bestehen kann.
Er kann durch ein Beiratsmitglied nach Bedarf einberufen werden.
2. Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates ist ehrenamtlich.

III.

Verwaltung

§ 18

Rechte und Pflichten des Verwalters

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 20 bis 29 WEG,
§ 15 dieser Teilungserklärung sowie aus den folgenden Bestimmungen:

Der Verwalter hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kauf-
mannes zu führen. Gelder der Eigentümergemeinschaft sind von anderen Gel-
dern getrennt zu halten.

...

§ 19

Besondere Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere

- a) die nach der Teilungserklärung von den einzelnen Wohnungseigentümern zu entrichtenden Zahlungen (Wohngeld, Verwaltungsgeschädigung usw.) anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
- b) alle Versicherungen für die Wohnanlage abzuschließen;
- c) Verträge mit den Hausmeistern, Reinigungsinstituten und sonstige Wartungsverträge abzuschließen.

§ 20

Verwaltervergütung

Das Verwalterhonorar richtet sich nach den Verwaltersätzen der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (§ 41 Abs. 2, zweite Berechnungsverordnung) erhöht um 50 % zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

Das Verwalterhonorar erhöht sich mit Änderungen der Berechnungsverordnung entsprechend.

Für Auslagen an Porti, Telefongebühren, Vervielfältigungskosten, Fahrgeld ist eine Pauschale von 10 % der Verwaltungskosten zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart.

Muß der Verwalter von Wohnungseigentümern geschuldete Beträge anmahnen, so

...

~~erhält er~~ von diesen für die zweite Mahnung DM 5,-- und für jede weitere ~~Mahnung~~ DM 10,-- zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

§ 21

Vergütung von Sonderleistungen

~~Tätigkeiten~~ der Verwaltung für den einzelnen Wohnungseigentümer sind ~~besonders zu vergüten~~. Zu den Sonderleistungen der Verwaltung gehören ~~Versammlungen~~ der Wohnungseigentümer, die außerhalb der üblichen Jahresversammlung ~~auf Antrag~~ der Wohnungseigentümer einberufen werden können. Für eine ~~zusätzliche~~ Versammlung haben die Antragsteller 500.00 DM zuzüglich ~~Mehrwertsteuer~~ an den Verwalter als Aufwand für die Einberufung, seine Teilnahme, ~~die~~ Protokollierung und Mitteilung der Beschlüsse an die Wohnungseigentümer ~~zu zahlen~~. Sollte sich das Verwalterhonorar ändern, so ändert sich auch ~~dieser~~ Betrag entsprechend.

§ 22

Wohngeld

Die Höhe des Wohngeldes wird alljährlich vom Verwalter im Rahmen des ~~Wirtschaftsplanes~~ festgesetzt. Vor Aufstellung des ersten ~~Wirtschaftsplanes~~ ist ~~der~~ Verwalter berechtigt, die in einem besonderen Anforderungsschreiben festgestellten monatlichen Beträge als Vorschüsse anzufordern.

Der Verwalter wird nach Ablauf eines jeden Jahres jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die gezahlten Wohngeldbeträge aushändigen. Die ~~Abrechnung~~ gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang schriftlich widersprochen wird.

Eine Verzinsung des eingezahlten Wohngeldes kann nicht verlangt werden. Der Verwalter kann für etwa rückständiges Wohngeld Verzugszinsen in Höhe von

...

~~1 2~~ pro Monat fordern, und zwar für jeden angefangenen Monat, für den ein ~~Umlauf~~ besteht. Dieser Betrag kommt allen Wohnungseigentümern zugute.

§ 23

Verwaltervollmacht

Dem Verwalter wird zur Erfüllung aller ihm übertragenden Aufgaben die nachstehende Vollmacht erteilt:

1. Lasten und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt,
2. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
3. Willenserklärungen abzugeben und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an einen oder alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, insbesondere gegenüber Finanzbehörden rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben oder zurückzunehmen.
4. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind,
5. die Wohnungseigentümer gerichtlich oder außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich auch im eigenen Namen geltend zu machen, dies gilt auch für die Eintragung und Löschung von Sicherheitshypotheken,
6. die Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung von Fernsprech-, Rund-

...

~~funk-~~, Fernseh- oder Energieversorgungsanlagen zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind,

7. ~~über~~ die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu entscheiden, falls ein Beschluß mit Dreiviertel-Mehrheit der vorhandenen Stimmen der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt,
8. Reinigungsinstitute oder Privatpersonen mit der Gebäudereinigung zu beauftragen,
9. in dringlichen Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen,
10. ~~der~~ Verwalter ist berechtigt, das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft bis zu vier Monatswohngeldern zu überziehen.

Der Verwalter kann Untervollmacht für alle Handlungen an einen Bevollmächtigten erteilen. Dieser Unterbevollmächtigte hat dieselben Befugnisse und Pflichten wie der Verwalter selbst.

Erlischt die Vollmacht aus irgendeinem Grunde, insbesondere durch Ablauf des Verwaltervertrages, so ist die Bestellungsurkunde unverzüglich der Wohnungseigentümergeinschaft zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde besteht nicht.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 24

~~Besondere~~ Vereinbarungen nebst Verpflichtung zur Vollmachtserteilung

Herr Willi Bendzko behält sich das Recht vor, auf den Baukörpern der Wohnanlage, die aus der anliegenden Lageskizze schraffiert ersichtlich sind, ~~entweder~~ selbst oder durch Dritte oder Rechtsnachfolger bis zu zwei Dachgeschossen gemäß einer zu erteilenden Baugenehmigung zu errichten. Im Rahmen ~~der~~ Durchführung der Dachgeschoßaufbauten ist Herr Willi Bendzko oder diejenigen Personen, wie vorstehend bestimmt, berechtigt

das Dach anzuheben oder abzureißen, die Geschosswände aufzumauern, neue Räume zu errichten und mit einem Dach zu versehen,

die neuen Räume/Wohnungen in den Dachgeschossen über Treppen mit den vorhandenen Aufgängen und den Aufzug zu verbinden,

sie an die vorhandene Heizungsanlage und an die sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen oder neue Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Versorgung mit Wärme unter Benutzung der vorhandenen Baukörper herzustellen,

Keller den neu geschaffenen Einheiten zuzuweisen, auch unter Verkleinerung der bisher den einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesenen, neue herzustellen,

Stellplätze auf dem Gemeinschaftseigentum anzulegen,

die Teilungserklärung mit der Maßgabe zu verändern, daß sie sich mit ihren sämtlichen Bestimmungen auch auf die neu zu bildenden Dachgeschoßeinheiten erstrecken, insbesondere die Dachgeschoßeinheiten an der Kostentragung im Verhältnis der neu zu schaffenden

...

Miteigentumsanteile zu den Gesamtmiteigentumsanteilen der Gemeinschaftsanlage zu beteiligen (Wohngeld, Instandsetzungsrücklage) und den Zeitpunkt der Wohngeldzahlung für die neuen Einheiten zu bestimmen.

Bei der Bauausführung hat Herr Willi Bendzko die Regeln der Baukunst zu beachten. Er hat ferner zu gewährleisten, daß der Eigentümergemeinschaft oder den einzelnen Wohnungseigentümer durch die Baumaßnahme keinerlei Kosten entstehen. Etwaige, durch die Baumaßnahme verursachte Beschädigungen am Gemeinschafts- oder Sondereigentum hat Herr Willi Bendzko oder Dritte (siehe vorstehend) auf seine Kosten zu beseitigen.

Herr Willi Bendzko erhält unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Befugnis, diese auf Dritte im Ganzen oder in Teilen zu übertragen - nachstehend "Bevollmächtigter" genannt - folgende

V O L L M A C H T

1. Der Bevollmächtigte ist befugt im eigenen Namen und für eigene Rechnung zum Zwecke der Dachgeschoßaufbauten die Baugenehmigung zu beantragen sowie alle weiteren behördlichen und privaten Genehmigungen zu beschaffen, die für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlich sind.

2. Der Bevollmächtigte ist berechtigt,

die Baumaßnahme im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchzuführen und hierbei die vorhandenen Baukörper zu benutzen, insbesondere das Dach aufzuheben oder abzureißen,

die Geschoßwände aufzumauern,

die Räume herzustellen und mit einem Dach zu versehen,

...

die neu geschaffenen Räume in den Geschossen über Treppen mit vorhandenen Aufgängen sowie dem Aufzug zu verbinden,

sie an die vorhandene Heizungsanlage und sie an die sonstigen Be- und Versorgungsleitungen anzuschließen oder neue Ver- und Entsorgungsleitungen unter Benutzung der vorhandenen Baukörper herzustellen.

3. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die nach den Bestimmungen des Baurechts erforderlichen Keller für die Dachgeschoßwohnungen im Kellergeschoß herzustellen, was zu einer Verkleinerung der vorhandenen, bereits dem einzelnen Wohnungseigentümer zugewiesenen Hauskeller führen kann.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, im eigenen Namen und für eigene Rechnung, soweit baurechtlich gefordert, auf dem Grundstück weitere Kfz-Einstellplätze anzulegen und diese nach seinem Belieben für die neuen Dachgeschoßeinheiten zur Benutzung als Sondernutzungsrecht zuzuordnen.

4. Der Bevollmächtigte ist berechtigt,
 - a) die in der Teilungserklärung ausgewiesenen 100stel Miteigentumsanteile zu ändern,
 - b) die durch die Herstellung entstandenen sondereigentumsfähigen Räume in den Dachgeschossen der Wohnanlage in Sondereigentum zu überführen,
 - c) diese mit Eigentumsanteilen zu verbinden, die durch die Neuverteilung der Miteigentumsanteile gewonnen werden,
 - d) das Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsrechte unter Einschluß der neu gebildeten gemäß dem Hundertsatz des Miteigentumsanteils zu bestimmen,
 - e) die entsprechenden Auflassungen zu erklären, insbesondere, welche

...

- 100stel Miteigentumsanteile von welchem Wohnungseigentum welcher Dachgeschoßeinheit zugeordnet werden,
- f) alle Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen, Anträge, Auflassungserklärungen, Löschungs- und Pfandfreigabeerklärungen abzugeben, die zur Änderung der 100stel Anteile und zur pfandfreien Begründung und Übertragung der zusätzlichen im Dachgeschoß geschaffenen Wohnungen erforderlich sind,
 - g) Löschanträge und Pfandfreigabeerklärungen im Hinblick auf Grundpfandrechte, die auf den Eigentumswohnungen lasten unter Bezug auf die von den jeweiligen Gläubigern abzugebenden Pfandfreigabeerklärungen,
 - h) die gewonnenen neuen sondereigentumsfähigen Räume in Wohnungseigentum umzuwidmen.
5. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die neu geschaffenen Wohnungseigenrechte zu verkaufen, die Auflassung zu erklären - auch an sich selbst -
6. Für die neu geschaffenen Räume steht den übrigen Wohnungseigentümern kein Entgelt zu.

IV.

Grundbuchanträge

Es wird gemäß § 10 Abs. 2 WEG beantragt,

- a) die Eintragung der Teilung gemäß § 1 bis § 3 in das Grundbuch sowie die Anlegung eines Grundbuches für jeden Miteigentumsanteil und die Schließung des Grundbuches für das Stammgrundstück,
- b) die in §§ 5 bis 17 enthaltenen Vereinbarungen mit Ausnahme der §§ 10 a, 13, 14 und 15 letzter Absatz als Inhalt des Sondereigentums in die einzelnen Wohnungsgrundbücher einzutragen, und zwar unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung.

V.
Vollmacht

Ich ermächtige die Notariatsangestellten

Eva-Maria Nehmann und Petra Rösenberg geborene Schwirske,
beide dienstansässig Kurfürstendamm 220, 1000 Berlin 15,

und zwar eine jede für sich, alle zur Durchführung dieser Teilung erforderlich werdenden ergänzenden und abändernde Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen. Die Bevollmächtigten sind befreit von den Bestimmungen des § 181 BGB.

Der Verkehrswert beträgt DM 1.950.000,--.

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

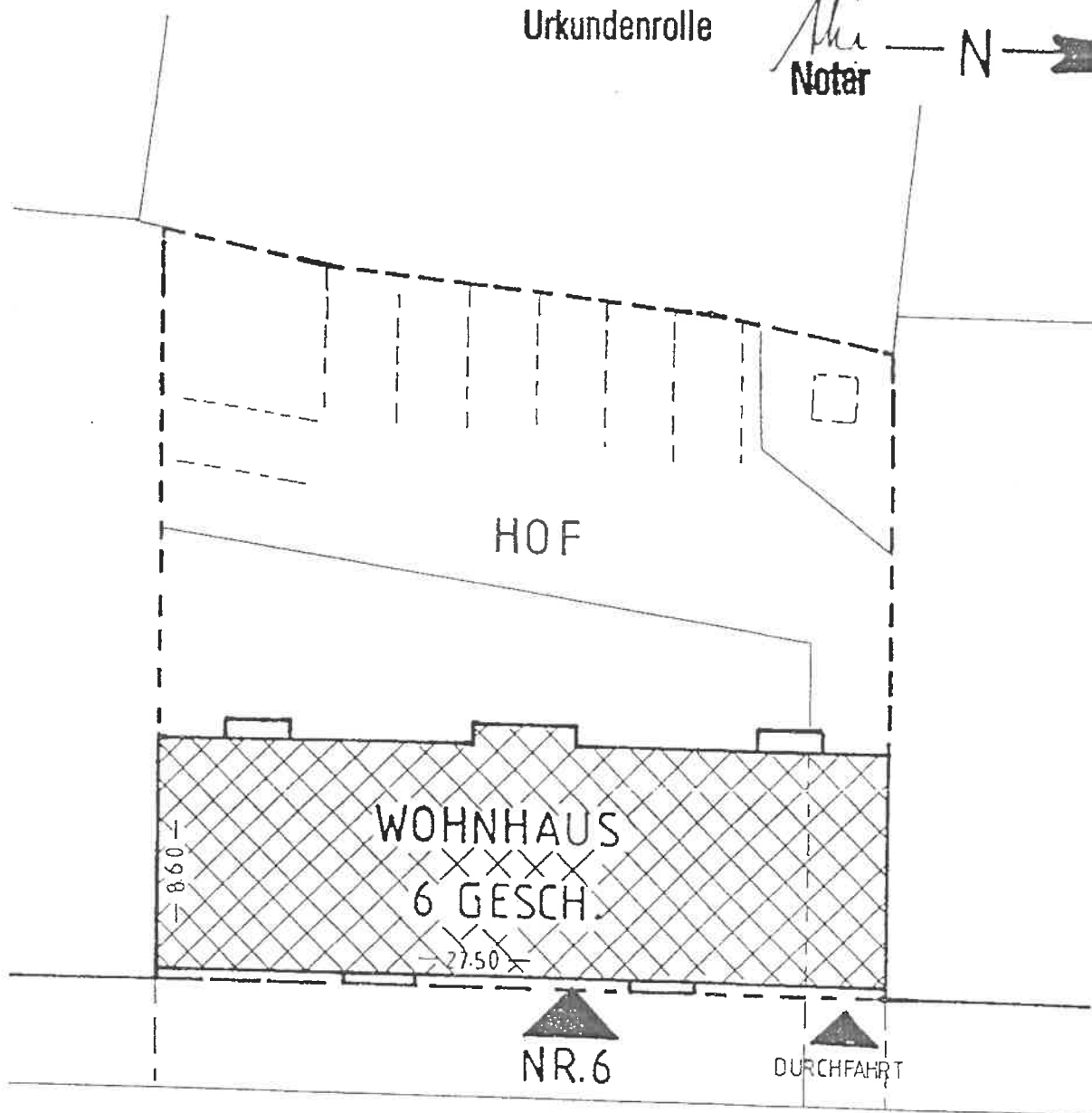
Friedrich Schmalzgraber

Alde
Woten

Anlage zur notariellen Verhandlung
vom 14.7.93 Nr. 1677/93 meiner
Urkundenrolle

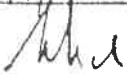
[Signature]
Notar

N →



TREUCHTLINGER STR.

Beglaubigte Abschrift
1. Ausfertigung

Anlage zur notariellen Verhandlung
vom 14.7.93 Nr. 1677/93 meiner
Urkundenrolle 
Notar

Nr. 1363 der Urkundenrolle für das Jahr 1992

V E R H A N D E L T

zu B e r l i n , am sechzehnten Juni
Eintausendneunhundertzweiundneunzig (16.6.1992)

Vor dem unterzeichneten Notar

Dietrich W i c k e ,
Kurfürstendamm 220, 1000 Berlin 15,

erschien heute, von Person bekannt:

der Kaufmann Willi Bendzko, geb. am 18.01.1939,
geschäftsansässig Kurfürstendamm 16,
1000 Berlin 15 .

Der Erschienene erklärte:

Ich erteile hiermit

dem Assessor Friedrich Schmalzgräber,
geb. am 28.07.1956,
geschäftsansässig Kurfürstendamm 16, 1000 Berlin 15,

die

V o l l m a c h t ,

a)

mich beim Abschluß von Verträgen, die den Ankauf oder die Veräußerung von
Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten (insbesondere Wohnungseigentum)
zum Gegenstand haben, zu vertreten,

b)

zur Erklärung und Entgegennahme von Auflassungen aller Art,

c)

den mir gehörenden oder von mir zu erwerbenden Grundbesitz oder grundstücksgleiche Rechte (insbesondere Wohnungseigentum) mit Grundpfandrechten zu belasten, den Grundbesitz und die grundstücksgleichen Rechte der sofortigen Zwangsvollstreckung auch gegen den jeweiligen Eigentümer und mich persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen,

d)

Eintragungen aller Art in Grundbüchern zu bewilligen und zu beantragen,

e)

Löschungsbewilligungen und Verzichtserklärungen über mir zustehende Grundpfandrechte abzugeben,

f)

den mir gehörenden oder von mir zu erwerbenden Grundbesitz in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für alle meine Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen Untervollmacht zu erteilen.

Meinem Bevollmächtigten ist eine Ausfertigung zu erteilen, weitere Ausfertigungen sind nur auf meinen schriftlichen Antrag hin zu erteilen.

Das Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und eigenhändig
- wie folgt - unterschrieben:

Willi 

Heide

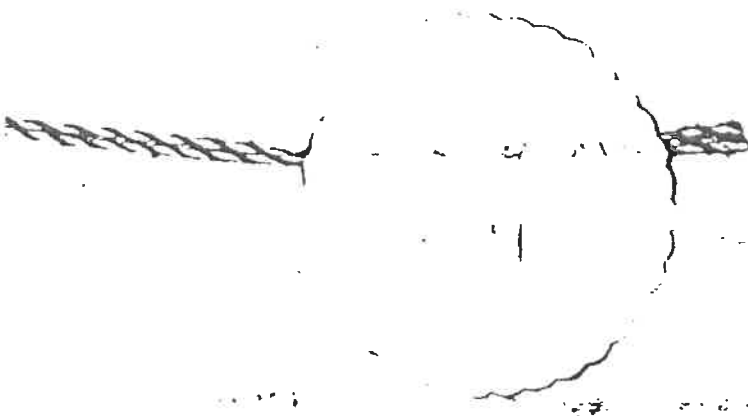
Notar


Diese mit der Urschrift gleichlautende erste Ausfertigung wird
hiermit

dem Assessor Friedrich Schmalzgräber,
geboren am 28.07.1956, geschäftsansässig
Kurfürstendamm 16, 1000 Berlin 15,

erteilt.

Berlin, 22.6.1992




Wicke, Notar

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehen-
der ~~umstehender~~ Abschrift ~~Fotokopie~~
mit der mit vorliegenden ~~Urschrift~~
~~.....A!.....~~ Ausfertigung ~~beglaubigten~~
Abschrift ~~beglaubige~~ ich.

.....Berlin....., den 19.07.93


Notar



Daß die vorstehende Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wörtlich
übereinstimmt, beglaubige ich hiermit.

Berlin, den 14.02.1995

☞

Eh

Eimers, Notarvertreterin

~~_____~~