

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde

N. J. K. K. K.



Verhandelt

zu Berlin, 27 (Heiligensee)

am 21. April 1989

Vor dem unterzeichneten Notar

Stephan Teichner

Berlin 27 (Heiligensee)

Schöllkrautstraße 15

erschien heute

die kaufmännische Angestellte
Ehrentraud Rochow, geb. Scholz
geboren am 06.09.1936 in Steinau/Oder
1000 Berlin 62, Meraner Straße 52

- von Person bekannt -

Die Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab sondern als

B E V O L L M Ä C H T I G T E für

1. den ledigen Arzt Hartmut R a a s c h,
geb. 02.10.1945,
1000 Berlin 42, Podewilsstraße 7, und
2. dessen Schwester, die geschiedene Künstlerin Ingrid R a a s c h - Dubas,
geb. Raasch, geb. 19.05.1940,
1000 Berlin 42, Manteuffelstraße 9 - 10.

Mein Vollmachtgeber zu 1) hat in der notariellen Verhandlung vom 09.03.1989, UR.Nr. 57/89 des beurkundenden Notars mir Generalvollmacht zu seiner Vertretung in allen Angelegenheiten auch betreffend das Grundstück in Berlin-Tempelhof, Gäßnerweg 33-37 erteilt.

Er hat mir in dieser Verhandlung gleichzeitig in Ausübung des Rechts auf Übertragung seiner Bevollmächtigung aufgrund der ihm am 20. September 1988 zu UR Nr. 394/1988 der Notarin Marianne Lemcke-Hartwig in Berlin seinerseits von seiner Schwester, der Vollmachtgeberin zu 2), erteilten Generalvollmacht, diese Vollmacht der vorgenannten Vollmachtgeberin zu 2) übertragen.

Auf das Verlesen und Beifügen der vorgenannten Vollmachtsurkunden verzichte ich.

Nunmehr erklärte die Erschienene weiter:

I.

Die von mir Vertretenen:

1. der ledige Arzt Hartmut R a a s c h,
geb. 02.10.1945,
1000 Berlin 42, Podewilsstraße 7, und

Reihenhaus

2. dessen Schwester, die geschiedene Künstlerin Ingrid Raasch ^{Bj. H - Dubas,} geb. Raasch, geb. 19.05.1940,
1000 Berlin 42, Manteuffelstraße 9 - 10,

sind in ungeteilter Erbengemeinschaft eingetragene Eigentümer des Grundstückes Berlin 42, Gäßnerweg 33, 35 und 37, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Tempelhof Band 70, Blatt 2788, das mit einem Mietwohnhaus mit drei Aufgängen, die die vorgenannten postalischen Bezeichnungen haben, und mit 17 Garagen bebaut ist. In dem Wohnhaus befinden sich 24 Wohnungen, die in sich abgeschlossen sind.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Reihenhaus, das in eine Häuserzeile eingebaut ist. Es gibt demzufolge keine Ansichten der Giebelseiten des Gebäudes (Seitenansichten). Diese fehlen demzufolge auch bei den nachfolgend genannten Zeichnungen als Anlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung. *

Das Grundstück hat folgenden Bestand:

Gemarkung Berlin-Tempelhof

Nr. 5: Flur 2, Flst. 50/3 Hof- u. Gebäudefläche
Gäßnerweg 33, 35 und 37, Größe 2351 qm

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts Tempelhof von Berlin - Abteilung Bauwesen - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt - wurde am 25.01.1989 zum Aktenzeichen Bau IX H 1. Gäßnerweg 27/37 (18) erteilt. *

Der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind 9 Blatt Zeichnungen als Anlage beigelegt umfassend Lageplan, Grundrisse der Geschosse, Schnitt und Straßen- und Hofansicht.

In Abteilung II sind folgende Belastungen eingetragen:

1-3 gelöscht.

4. Wege- und Durchfahrtsrecht als Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers Berlin 42, Gäßnerweg 27 - 31, Podewilsstraße 9 u. 11,

Podewilsstraße 5,7, verzeichnet im Grundbuch von Tempelhof; Bd. 30, Blatt 1571 gemäß Antrag und Bewilligung vom 09.03.1989, UR Nr. 58/1989 des beurkundenden Notars.

Ich verzichte auch auf Verlesung und Beifügung der vorgenannten Urkunde vom 09.03.1989.

In Abteilung III ist das Grundstück lastenfrei.

Dies vorausgeschickt erklärt die Erschienene nunmehr:

Unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und den ihr als Anlage beigefügten Lageplan begründe ich namens der von mir Vertretenen gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) an dem Grundstück und dem Wohnhaus

W o h n u n g s e i g e n t u m .

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Anlagen lag bei der Beurkundung im Original vor. Sie wird dem Grundbuchamt nebst Anlagen von dem Notar zum Vollzug dieser Urkunde und der darin enthaltenen Anträge eingereicht werden.

Ich verzichte auf Verlesung und Beifügung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Anlagen zu dieser Urkunde.

Zur Begründung des Wohnungseigentums gebe ich nachfolgende Erklärungen ab:

II.

Ich teile namens der von mir Vertretenen das Eigentum in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung entsteht.

Die Aufteilung erfolgt:

1. in einen Miteigentumsanteil von

46,40/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan

mit Nr. 1 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 1 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, Erdgeschoß,
postalisch links, bestehend aus:

EGQ

3 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 94,48 qm .

2. in einen Miteigentumsanteil von

21,98/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 2 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, Erdgeschoß,
postalisch rechts, bestehend aus:

EG re

1 Zimmer, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,

in einer Größe von insgesamt 44,75 qm.

3. in einen Miteigentumsanteil von

31,97/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 3 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 3 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, Erdgeschoß,
postalisch links, bestehend aus:

EG Q

2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,

in einer Größe von insgesamt 65,10 qm.

4. in einen Miteigentumsanteil von

31,74/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 4 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 4 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, Erdgeschoß,
postalisch rechts, bestehend aus:

EG re

2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,

in einer Größe von insgesamt 64,64 qm.

5. in einen Miteigentumsanteil von

39,88/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 5 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 5 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, Erdgeschoß,
postalisch links, bestehend aus:

EG Q

3 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,

in einer Größe von insgesamt 81,22 qm.

6. in einen Miteigentumsanteil von

48,26/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 6 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 6 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, Erdgeschoß,
postalisch rechts, bestehend aus:

EG re

3 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,

in einer Größe von insgesamt 98,29 qm.

7. in einen Miteigentumsanteil von

44,64/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 7 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 7 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33 I.OG.,
postalisch rechts, bestehend aus:

1. OG li

3 1/2 Zimmern; 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 2 Balkone

in einer Größe von insgesamt 90,89 qm.

8. in einen Miteigentumsanteil von

31,78/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 8 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 8 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, I.OG.,
postalisch links, bestehend aus:

1. OG re

2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 64,71 qm.

9. in einen Miteigentumsanteil von

34,92/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 9 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 9 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, I.OG.,
postalisch rechts, bestehend aus:

1. OG li

2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 71,11 qm.

10. in einen Miteigentumsanteil von

34,69/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 10 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 10 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, I.OG.,
postalisch links, bestehend aus:

1. OG re

2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 70,65 qm.

11. in einen Miteigentumsanteil von 40,27/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 11 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 11 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, I.OG.,
postalisch rechts, bestehend aus:

1. OG re

3 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 82,00 qm.

12. in einen Miteigentumsanteil von 54,92/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 12 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 12 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, I.OG.,
postalisch links, bestehend aus:

1. OG re

4 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 111,83 qm.

13. in einen Miteigentumsanteil von 44,64/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 13 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 13 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, II.OG.,
postalisch rechts, bestehend aus:

2. OG li

3 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 2 Balkone

in einer Größe von insgesamt 90,89 qm.

14. in einen Miteigentumsanteil von 31,78/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 14 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 14 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, II.OG.,
postalisch links, bestehend aus:

2. OG re

2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 64,71 qm.

15. in einen Miteigentumsanteil von 34,92/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan

mit Nr. 15 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 15 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, II.OG.,
postalisch rechts, bestehend aus:

2. OG e

2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 71,11 qm.

16. in einen Miteigentumsanteil von 34,70/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 16 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 16 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, II.OG.,
postalisch links, bestehend aus:

2. OG re

2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 70,65 qm.

17. in einen Miteigentumsanteil von 40,28/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 17 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 17 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, II.OG.,
postalisch rechts, bestehend aus:

2. OG e

3 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 82,00 qm.

18. in einen Miteigentumsanteil von 54,92/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 18. bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 18 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, II.OG.,
postalisch links, bestehend aus:

2. OG re

4 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

in einer Größe von insgesamt 111,83 qm.

19. in einen Miteigentumsanteil von 42,78/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 19 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 19 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, Dachgeschoß,
postalisch rechts, bestehend aus:

DG e

3 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon

- in einer Größe von insgesamt 87,10 qm.
in einen Miteigentumsanteil von 29,39/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 20 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 20 - DG re
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 33, Dachgeschoß,
postalisch links, bestehend aus:
2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon
in einer Größe von insgesamt 59,84 qm.
21. in einen Miteigentumsanteil von 33,11/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan DG li
mit Nr. 21 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 21 -
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, Dachgeschoß,
postalisch rechts, bestehend aus:
2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,
in einer Größe von insgesamt 67,42 qm.
22. in einen Miteigentumsanteil von 33,11/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 22 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 22 - DG re
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 35, Dachgeschoß,
postalisch links, bestehend aus:
2 1/2 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,
in einer Größe von insgesamt 67,42 qm.
23. in einen Miteigentumsanteil von 41,60/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 23 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 23 - DG li
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, Dachgeschoß,
postalisch rechts, bestehend aus:
3 Zimmern, 1 Küche und Speisekammer, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele, 1 Balkon
in einer Größe von insgesamt 84,71 qm.
24. in einen Miteigentumsanteil von 117,32/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 24 bezeichneten Räumen - Wohnung Nr. 24 - DG re
gelegen im Gebäudeteil Gäßnerweg 37, Dachgeschoß,
postalisch Mitte, bestehend aus:

1 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit Toilette,
1 Diele,

in einer Größe von insgesamt 35,26 qm.

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den insgesamt
17 Garagen auf dem hinteren Teil des Grundstückes
befindlich in drei Garagengebäuden wie folgt:

a) im rechten Garagengebäude fünf Garagen mit den
Nummern: 1, 2, 3, 4, 4a,

b) im mittleren Garagengebäude sechs Garagen mit den
Nummern: 21, 22, 23, 24, 25, 26,

c) im linken Garagengebäude sechs Garagen mit den
Nummern: 15, 16, 17, 18, 19, 20.

weiter verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Trennstück
a-b-c-d-e-a, das in der Anlage 1 dieser Urkunde dargestellt
ist, in einer Größe von ca. 695 qm einschließlich der Grund-
stücksflächen auf denen die Garagengebäude errichtet sind.

Die vorgenannten Miteigentumsanteile Nr. 1 - 24 verbunden mit ihrem jeweiligen
Sondereigentum sind Wohnungseigentum.

Die zu den vorgenannten Wohnungseigentumsrechten Nr. 1 bis 24 gehörenden Wohnun-
gen sind in sich abgeschlossen.

Auf die vorgenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung weise ich hin.

Namens der von mir Vertretenen bestimme ich, daß das Rechtsverhältnis der Woh-
nungseigentümer untereinander nach näherer Maßgabe der dieser Verhandlung als
Anlage beigefügten Gemeinschaftsordnung geregelt wird.

Ein Verwalter für die Wohnungseigentumsanlage wird in gesonderter Verhandlung
bestellt.

Namens der von mir Vertretenen b e a n t r a g e ich,

die vorstehende Teilung sowie die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des
Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen und

für jede Wohnung ein einzelnes Wohnungsgrundbuchblatt anzulegen.

III.

Sollte sich eine der in dieser Urkunde getroffenen Vereinbarungen als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Urkundsinhalts nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Vereinbarung ist so zu deuten, zu ergänzen oder erforderlichenfalls zu berichtigen, daß der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt hinsichtlich etwa hervorretender Urkundslücken.

Namens der von mir Vertretenen bevollmächtige ich die Rechtsanwaltsgehilfinnen
Frau Gabriele Richter und
Fräulein Gudrun Fojta,
beide geschäftsansässig Schöllkrautstraße 15, 1000 Berlin 27,

unter Ausschluß der persönlichen Haftung für dieselben,

jeweils als Einzelbevollmächtigte unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieses Vertrages nach ihrem Ermessen noch erforderlich sind oder mit ihm im Zusammenhang stehen. Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Eintragungsanträge zum Grundbuch zu stellen und Bewilligungen in jeder Hinsicht zu erklären.

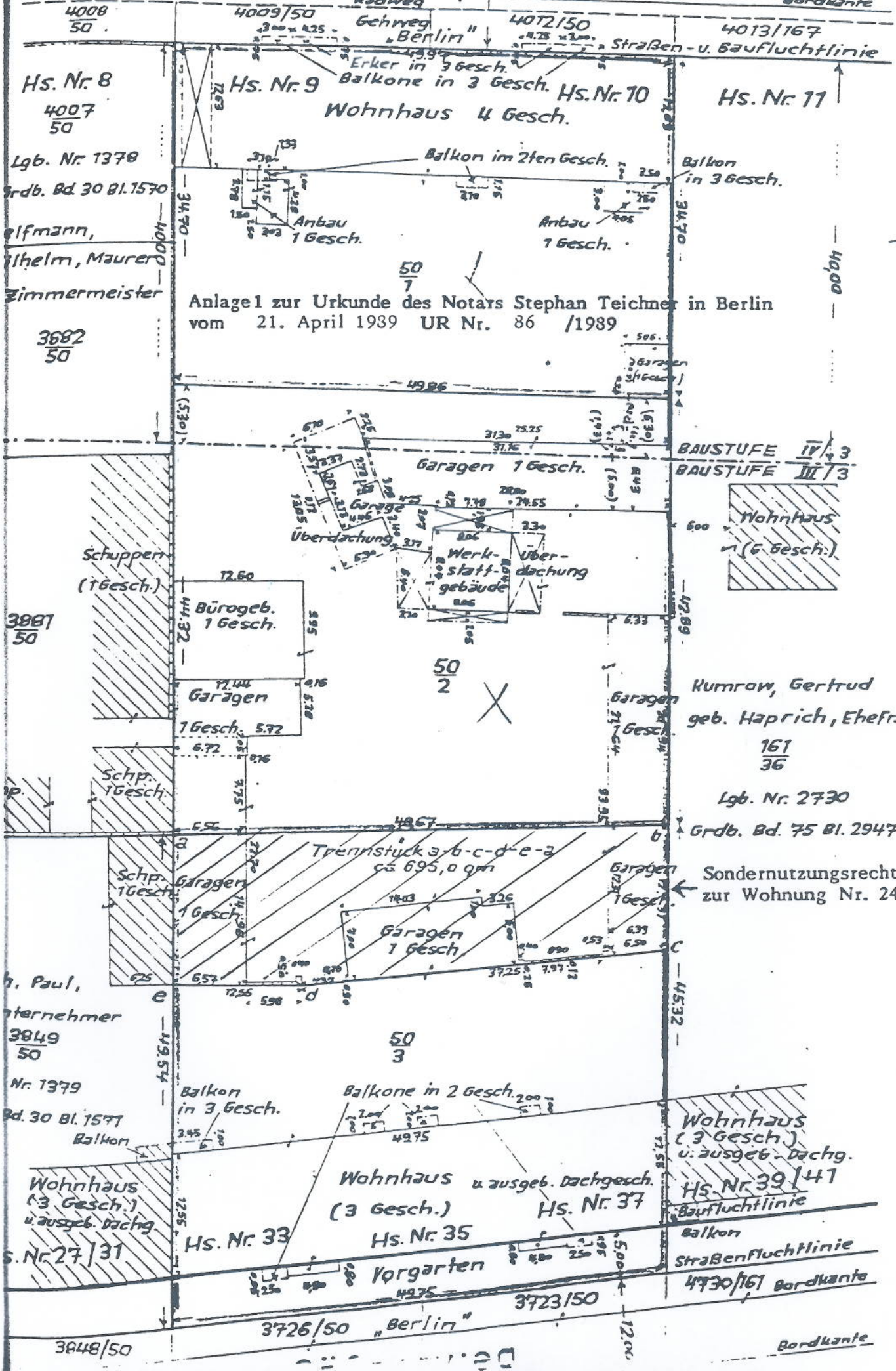
Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt, im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte an die Weisungen der Vollmachtgeber gebunden.

Der Wert dieser Verhandlung beträgt 1.500.000,-- DM.

Das Protokoll nebst der als Anlage beigefügten Gemeinschaftsordnung und der ebenfalls als Anlage beigefügten Hausordnung wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen von d. Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

gez. Ehrentraud Rochow geb. Scholz

gez. Stephan Teichner, Notar



Anlage 1 zur Urkunde des Notars Stephan Teichner in Berlin vom 21. April 1939 UR Nr. 86 /1939

BAUSTUFE IV/3
BAUSTUFE III/3

Kumrow, Gertrud geb. Haprich, Ehefr.
161
36

Lgb. Nr. 2730
Grdb. Bd. 75 Bl. 2947

Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 24

Wohnhaus (3 Gesch.) u. ausgeb. Dachg.
Hs. Nr. 39/41

Balkon
Straßenfluchtlinie
4730/167 Bordkante

Hs. Nr. 8
4007/50
Lgb. Nr. 1370
Grdb. Bd. 30 Bl. 1570
elfmann,
Wilhelm, Maurer
Zimmermeister
3682/50

3887/50

H. Paul,
Unternehmer
3849/50
Nr. 1379
Bd. 30 Bl. 1577
Balkon

Wohnhaus (3 Gesch.) u. ausgeb. Dachg.
Hs. Nr. 27/31

3848/50

Bürogeb. 1 Gesch.
Garagen 1 Gesch. 5.72

Schp. 1 Gesch.
Garagen 1 Gesch.

Balkon in 3 Gesch.
Wohnhaus (3 Gesch.)
Hs. Nr. 33

Trennstück a-b-c-d-e-a
ca. 695,0 qm
Garagen 1 Gesch.

Balkone in 2 Gesch.
Wohnhaus u. ausgeb. Dachgesch.
(3 Gesch.)
Hs. Nr. 35

Vorgarten
Hs. Nr. 37

3726/50 "Berlin" 3723/50

Garagen 1 Gesch.
Werkstattgebäude
Überdachung

Garagen 1 Gesch.

Garagen 1 Gesch.

Wohnhaus (3 Gesch.)

Balkon

3723/50

Bordkante

Wohnhaus (6 Gesch.)

Lgb. Nr. 2730
Grdb. Bd. 75 Bl. 2947

Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 24

Wohnhaus (3 Gesch.) u. ausgeb. Dachg.
Hs. Nr. 39/41

Balkon
Straßenfluchtlinie
4730/167 Bordkante

Bordkante

Gemeinschaftsordnung

als Anlage zur Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 21. April 1989

Für die Wohnungs-Eigentumsanlage, die die Bezeichnung führt:
Wohnungseigentümergeinschaft Gäßnerweg 33, 35, 37 in Berlin 42
wird folgende Vereinbarung gemäß § 5 Abs. 4 WEG zum Inhalt des Sondereigentums
getroffen. Soweit hier nichts gesagt ist, gilt das WEG (§§ 10 - 29).

1. Zweckbestimmung der Anlage

Die Anlage ist bestimmt, bürgerlichen Wohnzwecken zu dienen; die Garagen dienen ausschließlich der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Die Nutzung der Garagen steht dem Sondernutzungsberechtigten, dem Eigentümer der Wohnung Nr. 24, allein zu, der zu deren Vermietung an Dritte nach eigenem Ermessen berechtigt ist.

Eine Änderung des Bestimmungszweckes des Gebäudes und der einzelnen Sondereigentümersräume bedarf des Beschlusses einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungseigentümer gemäß Ziffer 16 dieser Gemeinschaftsordnung. Ein solcher Beschluß bedarf der Zustimmung eines unmittelbar betroffenen Miteigentümers oder Inhabers von Sondernutzungsrechten.

Für die Aufteilung der Räume, Einrichtungen und Anlagen ist die Teilungserklärung nach § 8 WEG entscheidend. Die Änderung dieser Begründung ist grundsätzlich von der Zustimmung aller Wohnungseigentümer abhängig.

2. Inhalt des Sondereigentums

Jeder Eigentümer hat an den Räumen seines Sondereigentums einschließlich Zubehör und den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes das ausschließliche und abgesonderte Eigentums- und Nutzungsrecht. Innerhalb der Räume seines Sondereigentums kann er deren Bestandteile verändern, beseitigen oder solche einfügen, soweit dadurch nicht das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines Miteigentümers über das nach dieser Gemeinschaftsordnung und nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, die äußere Gestaltung sowie die Zweckbestimmung der Anlage verändert, oder die Stabilität und Solidität derselben gefährdet wird.

Insbesondere müssen bei einem etwaigen Austausch der Außenfenster die neuen Fenster aus Holz hergestellt werden und in ihrer Konstruktion den jetzt vorhandenen Fenstern entsprechen.

Innerhalb der Sondereigentumsräume gelten als Bestandteil des Sondereigentums: Der Fußbodenbelag und der Deckenverputz, nicht aber das Balken- und Sparrenwerk der Böden und Decken; die Decken stehen im Sondereigentum unterhalb der Fußbödenbalken des darüber befindlichen Stockwerkes; die inneren Zwischenwände, soweit sie nicht Haupt- oder Stützmauern sind; (die Zwischenwände zwischen zwei Wohnungs- und Raumeinheiten sind gemeinschaftliches Eigentum der Anlieger, sofern sie nicht Haupt- oder Tragmauern sind.) Sondereigentum sind weiter alle inneren Verkleidungen, wie Bewurf im Innern, die Schreinerarbeiten im Innern einschl. der Abschlußtüren, die sanitären Einrichtungen wie WC, Badeeinrichtungen, Mähne, Waschbecken, Spiegel usw.; Kucheneinrichtungen einschl. Mähne und Ausgüsse; die Versorgungsleitungen und Einrichtungen für Gas, Wasser und Strom innerhalb der Sondereigentumsräume, und zwar von der Grenze derselben an, angenommen Durchgangsleitungen, Steig- und Falleitungen; Zähler und Messer, sofern sie nicht Eigentum der Versorgungsbetriebe sind, oder sich außerhalb der Sondereigentumsräume z. B. im Keller oder Speicher befinden; und zwar von der Grenze der Sondereigentumsräume an. Die Durchgangsleitungen von der Eingangstür aus bis zum Anschluß an die jeweiligen Teileigentumsräume sind gemeinschaftliches Eigentum.

Sondereigentum sind weiter die Heizkörper der vorhandenen Gasetagenheizung, die Heiztherme (bzw. die Öfen und Leitungen in den Sondereigentumsräumen)- nicht aber die Heizungsanlage zur Warmwasserversorgung (Steig- und Falleitung)-weiter sind Sondereigentum die Fenstergläser, wie auch die Gläser in den Eingangstüren zu den Sondereigentumsräumen, die Fensterfassungen, Rolläden und Kästen im Innern der Räume, Anstrich, Tapeten und sonstige Ausschmückungen der Räume, die Türen der Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums, auch die Türen zum Treppenhaus, unbeschadet dessen, daß Veränderungen an der Außenseite derselben nur mit Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung vorgenommen werden dürfen. Verschlüsse zwischen den Kellern stehen im gemeinsamen Eigentum der Anlieger.

Sondereigentum ist grundsätzlich alles, was sich im Luftraum innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet.

3. Gemeinschaftseigentum

Im gemeinschaftlichen Miteigentum aller Miteigentümer stehen alle dem gemeinschaftlichen Zweck dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen; dies sind insbesondere; der Grund und Boden, die Grundmauern, die Hauptmauern und alle Trag- und Stützmauern des Gebäudes, auch soweit sie sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden, die Fundamente und Fassaden, aber auch tragende Zwischenwände; die Bedachung und Abdeckung des Gebäudes; der Rohbau der Fußböden und Decken, so das Balkenwerk mit den Sparren der Verkleidung, nicht aber der Fußbodenbelag und der Deckenverputz; Treppen, Korridore und Gänge, Durchgänge, alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Versorgungsleitungen und Abflußleitungen, wie auch Behälter für Wasser und Abfall, sowie Kanalisationen und Leitungen aller Art, die das Gebäude gemeinschaftlich bedienen, ebenso etwa vorhandene Sprech-, Klingel- und Sichtanlagen. Für alle diese Leitungen und Rohranlagen gilt jedoch, daß sie gemeinschaftliches Eigentum nur bis zu dem Punkte sind, an welchem sie als Anschlußleitungen in die Sondereigentumsräume eintreten, ausgenommen hiervon wiederum jene Leitungen, die als gemeinschaftliche Leitungen nur die Sondereigentumsräume durchqueren und durchlaufen. Gleiches gilt von den Ablaufrohren der WC und der Badeeinrichtungen, gemeinschaftlich sind weiter der Hof einschließlich der etwa vorhandenen Gartenanlage, ferner die nicht zu Sondereigentum zugewiesenen Kelleranteile, Eingangstüren und Seiteneingänge sowie die Eingangstüren zum Kellergeschoß; die Warmwasserversorgungsanlage und Heizräume; die Läufer auf den Treppen, die Matten und Läufer am Eingang und im Vorraum.

Für Balkone wird vereinbart, daß sie Sondereigentum des anliegenden Wohnungseigentümers sind, ausgenommen die tragenden Konstruktionsteile, Außenwände, Gitter und Verkleidungen von Balkonen und die tragenden Teile, welche der Abdeckung und als Boden dienen.

Es ist keinem der Miteigentümer gestattet, im Kellergeschoß oder unterhalb des Kellergeschosses sowie im Dachgeschoß Räume zu privater Nutzung zu schaffen, außer den nach dieser Ordnung oder nach einstimmiger Bewilligung zugewiesenen Räumen.

Gemeinschaftliches Eigentum sind ferner alle Geldwerte und Gegenstände des Vermögens einschließlich der laufenden Betriebsmittel, der Fonds, Sonderfonds, Materialien aller Art.

4. Gemeinschaftsvermögen

Zum Inhalt des Sondereigentums im Sinne des § 5 Abs. 4 WEG gehört auch die Mitgliedschaft jedes Wohnungseigentümers in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und insbesondere die daraus sich ergebende Beteiligung des einzelnen Wohnungseigentümers am Gemeinschaftsvermögen. Zu diesem Gemeinschaftsvermögen gehören alle beweglichen Gegenstände, soweit sie nicht untrennbar mit dem Grund und Boden und dem Gebäude verbunden sind oder als Anlagen und Einrichtungen zu den Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums gehören, aber insbesondere das Geldvermögen, der Bestand an Konten und Depots sowie Fonds, auch Forderungen und überhaupt alle Vermögenswerte, die zur Verwaltung der Gemeinschaft erforderlich sind, insbesondere Rückstellungen oder Rücklagen für Instandsetzungen oder Instandhaltungen. Das Gemeinschaftsvermögen ist an die Gemeinschaft gebunden, steht ausschließlich zu deren Zwecken zur Verfügung und ist der Verfügung des einzelnen Wohnungseigentümers entzogen.

Rechte und Pflichten aus der Mitgliedschaft bzw. aus dem Vermögen der Gemeinschaft gehen untrennbar im Sinne der Ziff. 5 unten und des § 6 WEG auf einen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers über, gleichgültig, ob dieser Erwerb aufgrund Rechtsgeschäft, Gesetz oder Zwangsmaßnahmen (insbesondere Immobiliarzwangsvollstreckung) erfolgt. Der veräußernde Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung der Instandhaltungsrückstellung oder des sonstigen Gemeinschaftsvermögens und keinen Anspruch auf Auszahlung seines Anteils hieran. Der Erwerber haftet gleich aus welchem Grund für rückständige Beiträge zu Lasten und Kosten im Sinne des § 16 WEG.

5. Untrennbarkeit

Miteigentumsanteil, Sondereigentum und Mitgliedschaft in der Gemeinschaft sowie Beteiligung am Gemeinschaftsvermögen sind untrennbar miteinander verbunden. Es findet auf sie § 6 WEG in der Weise Anwendung, daß die Einbeziehung der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft und der Beteiligung am Gemeinschaftsvermögen in die Untrennbarkeit eingezogen ist und daß sie zusätzlich im Sinne des § 5 Abs. 4 WEG als Inhalt des Sondereigentums ausdrücklich vereinbart werden kann. Eine getrennte Verfügung (Veräußerung oder Belastung) über Bestandteile des Wohnungs-

eigentums (Sondereigentums, Miteigentumsanteil und Anteil am Gemeinschaftsvermögen bzw. Rechte und Pflichten aus der Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft) gleich aus welchem Rechtsgrunde, ist ausgeschlossen und rechtlich unwirksam. Dies gilt auch für die Rechte aus der Mitgliedschaft der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft; auch hierüber ist eine gesonderte Verfügung oder schuldrechtliche Verpflichtung nicht möglich, solange nicht durch Abrechnung und gemäß Beschluß der Versammlung Werte daraus zur Verfügung der Wohnungseigentümer gestellt werden.

Aus der Untrennbarkeit von Miteigentum, Sondereigentum und Mitgliedschaft in der Gemeinschaft folgt, daß sich eine Verfügung eines Wohnungseigentümers über sein Recht nur auf das einheitliche Wohnungseigentumsrecht insgesamt beziehen kann, nicht aber auf Teile desselben.

6. Unauflösbarkeit

Die unter den Wohnungseigentümern bestehende Gemeinschaft zu Miteigentum, Sondereigentum und Vermögensbeteiligung ist unauflösbar.

Die Auflösung der Gemeinschaft ist daher nur möglich, wenn sämtliche Miteigentümer eine dahingehende einstimmige Vereinbarung treffen oder die Voraussetzungen des § 11 WEG vorliegen.

7. Sonderanlagen

Befinden sich innerhalb der Wohnungseigentumsanlage besondere Einrichtungen oder Anlagen, die wegen ihrer Lage nicht für alle Wohnungseigentümer benutzbar sind, so soll für alle diese Anlagen und Einrichtungen jeweils gesondert eine Regelung entsprechend ihren Funktionen getroffen werden.

Die Kellerräume sind Gemeinschaftsräume. Jeder Eigentümer hat Anspruch auf 4 qm Kellerraum. Die Zuweisung ist unter den Eigentümern zu regeln und wird im Zweifel vom Verwalter bestimmt.

8. Veräußerungsbeschränkungen

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Auch die für die Änderung von Sondereigentumsräumen zwischen zwei oder mehreren Wohnungseigentümern, ebenso für die Veränderung von Miteigentumsanteilen bedarf es der genannten Zustimmung. Das gleiche gilt für die Aufteilung eines Wohneigentums in zwei oder mehrere selbständige Wohnungseigentumsrechte, also in neue Miteigentumsanteile in Verbindung mit Sondereigentumsräumen, welche die gesetzlichen Voraussetzungen der Abgeschlossenheit erfüllen, ebenso für Zusammenlegung von Wohnungseigentumsrechten zu einem neuen Wohnungseigentumsrecht. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, daß für die Veränderungen die Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung Anwendung finden; bei Vermehrung der Zahl der Wohnungseigentumsrechte kann die Zustimmung verweigert werden, wenn sich dadurch eine wesentliche Verschiebung des Stimmrechtsverhältnisses innerhalb der Gemeinschaft ergibt.

Diese Veräußerungsbeschränkungen gelten auch im Falle der Zwangsvollstreckung in ein Wohnungseigentum.

Zustimmungsbedürftig ist auch die Veräußerung durch den Konkursverwalter. Die Veräußerungsbeschränkung gilt nicht für den Fall der ersten Veräußerung eines Wohnungseigentums durch den Begründer der Teilungserklärung nach § 8 WEG.

Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gelten insbesondere begründete Zweifel daran, daß der in Aussicht genommene Erwerber die ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft obliegenden Verpflichtungen, gleich welcher Art, erfüllen wird oder daß er bzw. Personen, die zu seinem Hausstand gehören, sich in die Wohngemeinschaft einfügen werden.

Den Nachweis über das Nichtvorliegen eines wichtigen Grundes für die Verweigerung der Zustimmung hat der Veräußerer zu führen. Ein wichtiger Grund zur Versagung liegt nur vor, wenn konkrete Tatsachen oder Besorgnisse das rechtfertigen; die nur abstrakte Gefahr pflichtwidrigen Verhaltens reicht nicht aus.

Gegen die Verweigerung der Einwilligung durch den Verwalter kann auf Antrag des Veräußerungswilligen die Versammlung der Eigentümer einberufen werden, und zwar unter Einhaltung der Formvorschriften nach Gesetz und Vereinbarung, unbeschadet des Rechtes der unmittelbaren Anrufung des Gerichts.

Zur Vorlage beim Grundbuchamt bedarf die Zustimmung der Form des § 29 GBO, d. h. der beglaubigten Unterschrift des Verwalters.

Durch die Veräußerung entstehende notwendige Aufwendungen sind vom Erwerber zu ersetzen; dies gilt insbesondere für etwaige Notar- bzw. Gerichtsgebühren.

Der Erwerber hat dem Verwalter zu den Akten der Gemeinschaft beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung der Erwerbsurkunde auszuhändigen.

Der Erwerber tritt in alle rückständigen Verpflichtungen bezüglich Lasten und Kosten und alle sonstigen rückständigen Verpflichtungen des Veräußerers ein.

9. Nutzung der Sondereigentumsräume

Bei der Nutzung der Sondereigentumsräume ist auf die Zweckbestimmung der Anlage Rücksicht zu nehmen.

Zur Vermietung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Sie darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden.

Der vermietende Eigentümer hat eine Kautions zu Gunsten der Gemeinschaft in Höhe von 2 Monatsmieten zu stellen, diese dient zum Ausgleich etwa entstehender Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft, die sich aus der Vermietung, insbesondere zufolge Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.

Für jeden Umzug - Wechsel des Eigentümers oder Mieters - ist jeweils eine Vergütung von 50,-- DM vom Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft zu entrichten, unbeschadet etwaiger Schadenersatzansprüche.

Mitbestimmung der Mieter in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Ausübung von Gewerben und freier Berufe in Wohnzwecken gewidmeten Räumen ist nicht gestattet.

Jeder Eigentümer kann die innere Aufteilung seiner Sondereigentumsräume nach Belieben verändern unter folgendem Vorbehalt: Die Rechte der anderen Wohnungseigentümer dürfen nicht beeinträchtigt werden, desgleichen nicht die Sicherheit, die Stabilität, die Zweckbestimmung und das architektonische und ästhetische Bild der Wohnanlage, Balkone und Loggiaverkleidungen, Markisen, Farbanstriche, Bildkästen und dergleichen können nur einheitlich nach Maßgabe des Verwalters gestaltet werden. Die Ausführung von Maurerarbeiten, außer denen für Veränderungen der bloßen leichten Zwischenmauern oder soweit sie den Bewurf oder den Verputz im Innern betreffen, ebenso wie die Ausführung von Zimmerarbeiten und von Arbeiten, die Einfluß auf die allgemeine Verteilung von Wasser, Gas, Strom und die Entwässerung haben, ist der vorhergehenden Zustimmung des Verwalters in allen Fällen unterworfen.

Unbeschadet des Miteigentums an den Hauptmauern und den Zwischenmauern muß jeder Miteigentümer auf seine ausschließlichen Kosten die Unterhaltung und Reparatur der Fußböden, Gewölbe, Türen, Fenster, Fensterläden, Zimmerdecken, Balkone sowie die Malerarbeiten und alle sonstigen Arbeiten bestreiten, die innerhalb der ihm gehörigen Räume auszuführen sind. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, in den Räumen seines Sondereigentums diejenigen Reparaturen auszuführen, deren Unterlassung den anderen Miteigentümern Schaden bringen und die Bestandssicherheit, die äußere einheitliche Ansicht sowie die innere Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigen könnte.

Nähere Einzelheiten regelt die Hausordnung, die als Anlage beigefügt ist.

Wird durch Maßnahmen, insbesondere bauliche Veränderungen der Sondereigentumsräume das gemeinschaftliche Eigentum berührt, bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Wohnungseigentümer ist zur Instandhaltung und Instandsetzung der zu seinem Sondereigentum gehörenden Teile, Anlagen und Einrichtungen verpflichtet. Er haftet für Wertminderungen der Gesamtanlage, die durch eine Vernachlässigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Sondereigentums entstehen.

10. Nutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen

Bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen durch die Miteigentümer sind die Grenzen zu beachten, die sich aus der Tatsache der Mitbenutzungsrechte der anderen Wohnungseigentümer ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat sich insoweit Schranken im Gebrauch der gemeinschaftlichen Sachen, Anlagen und Einrichtungen aufzuerlegen, als dies zur gleichheitlichen Nutzung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist. Es darf insbesondere nichts getan werden, was die ordnungsgemäße Nutzung durch andere Wohnungseigentümer beeinträchtigen könnte. Selbständige Veränderungen und Erneuerungen an gemeinschaftlichen Sachen und Anlagen sind dem Wohnungseigentümer nicht gestattet, es sei denn, es handelt sich um Arbeiten zur Abwehr einer Gefahr. Auch sind die nachbarrechtlichen Beschränkungen allgemeiner Art (§ 906 ff. BGB) zu beachten.

Die Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit gemäß § 16 dieser Ordnung Bestimmungen erlassen mit dem Ziel, die gegenseitige Ruhe, den guten Zustand der gemeinschaftlichen Teile und die Ausschmückung des Gebäudes als Ordnungsprinzip zu erheben (Hausordnung).

Die Hausordnung ist verbindlich für alle Wohnungseigentümer. Für Übertretungen kann die Versammlung mit einfacher Mehrheit eine Geldbuße von nicht mehr als 100,-- DM festsetzen, die in das Vermögen der Gemeinschaft fällt. Für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gilt § 22

Abs. 1 WEG.

Instandhaltung und Instandsetzung aller zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile, Einrichtungen und Anlagen ist Sache der Gemeinschaft; sie sind vom Verwalter im Rahmen des Gesetzes und dieser Vereinbarung auszuführen unter Berücksichtigung der der Versammlung vorbehaltenen Befugnisse. Die Ansammlung einer Rücklage für Instandhaltung und Instandsetzung ist Pflicht. Soweit die Rücklage nicht ausreicht, sind für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zusätzliche Beiträge zu leisten. Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage zu anderen Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dürfen nur mit einstimmiger Zustimmung der Wohnungseigentümer erfolgen.

Die Zustimmung des Verwalters ist erforderlich für Veränderungen im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen; dies gilt insbesondere für die Anbringung und Veränderung von Werbevorrichtungen, Außenantennen, Wohnungsabschlußtüren, Balkonen, Fenstern, Roll- und Klappläden.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Anzeige an den Verwalter zu erstatten bei Feststellung von Mängeln und Schäden am Grundstück oder Gebäude, insbesondere soweit deren Beseitigung den Eigentümern obliegt.

Für Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum haften die Wohnungseigentümer -ebenso für Verletzungen von Pflichten- nach Gesetz, Gemeinschaftsordnung und Hausordnung. Sie haften auch für Schäden, die durch Personen ihres Hausstandes verursacht werden.

11. Kosten und Lasten

Die Eigentümer sind verpflichtet, die laufenden Kosten zu tragen und hierauf und auf die zu bildende Instandhaltungsrücklage angemessene Abschlagszahlungen jeweils bis zum Dritten eines Monats im voraus an den Verwalter zu leisten (Wohngeld). Das Wohngeld setzt sich zusammen aus:

- a) Betriebskosten für die Gemeinschaftseinrichtungen,
- b) Instandhaltungsrücklage,
- c) Versicherungskosten für die nach § 21 WEG Abs. 5 zu unterhaltenden oder sonst beschlossenen Versicherungen,
- d) Vergütung für die Tätigkeit des Verwalters,
- e) Warmwasser- und Heizkostenvorschuss,

Die Kosten und Lasten für die gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen werden durch den Wirtschaftsplan festgelegt, über den die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit beschließt. Die Verteilung der Kosten und Lasten erfolgt grundsätzlich nach der Höhe der Miteigentumsanteile.

Die Kosten des Warmwasserverbrauchs werden jährlich, und zwar für die Zeit vom 01.01. - 31.12. gesondert abgerechnet, wobei als Verteilungsmaßstab für 50 % der Kosten die Wohnungsgröße und für 50 % der Kosten die verbrauchsgerechte Ablesung des Warmwasserzählers Anwendung findet.

Wegen des jeweils maßgebenden Wohngeldes hat sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, der sofortigen Zwangsvollstreckung sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

12. Versicherungen

Folgende Versicherungen sind sowohl für das gemeinschaftliche Eigentum als auch von jedem Wohnungseigentümer für sein Sondereigentum abzuschließen:

Versicherungen gegen Haftpflicht (mindestens für das gemeinschaftliche Eigentum)

Gebäudefeuerversicherung

Leitungswasserversicherung

Sturmschadenversicherung

Die Feuerversicherungen sind auf den Neuwert abzuschließen.

13. Zerstörung und Wiederaufbau

Die Wiederherstellung nach einer Zerstörung kann mit einfacher Mehrheit nach Bruchteilsanteilen aller Wohnungseigentümer beschlossen werden, wenn nicht mehr als die Hälfte des Wertes des Gesamtgebäudes (ohne Wert des Grund und Bodens) zerstört ist. Dies gilt auch dann, wenn der Schaden nicht völlig durch Versicherung, Rücklagenbildung oder in anderer Weise gedeckt ist.

Beträgt der Wert der Zerstörung mehr als die Hälfte des Gesamtwertes des Gebäudes aber nicht mehr als 3/4 des Gesamtwertes, so kann die Wiederherstellung mit 3/4 Mehrheit aller Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen beschlossen werden, auch dann, wenn eine entsprechende Versicherungssumme oder sonstige Deckung nicht zur Verfügung steht. Auch durch qualifizierte Mehrheit kann eine anderweitige Verwendung einer ausreichenden Versicherungssumme als zum Wiederaufbau nicht beschlossen werden.

Bei Unfällen oder Zerstörung hat der Verwalter die Aufgabe, alle notwendigen Not-Maßnahmen unverzüglich zu ergreifen.

Die Wohnungseigentümer, die sich an dem Wiederaufbau nicht beteiligen wollen, sind verpflichtet, aus der Gemeinschaft auszuschneiden, und müssen ihre Rechte den anderen Miteigentümern zur Übertragung anbieten, und zwar innerhalb eines Zeitraumes von längstens 2 Monaten nach Beschlußfassung über den Wiederaufbau. Bei mehreren Interessenten entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit, nötigenfalls das Los.

Die abtretenden und ausscheidenden Miteigentümer haben Anspruch auf eine Entschädigung, die vom Erwerber zu zahlen ist. Ein Anteil an der Versicherungssumme ist dem ausscheidenden Miteigentümer nicht auszuzahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so wird der Entschädigungsbetrag gemäß § 317 Abs. 2 BGB durch 2 Schiedsmänner bestimmt, von welchen jede Partei einen ernennt. Das Recht einer Partei zur Ernennung des Schiedsmannes geht auf die andere Partei über, wenn sie der mittels eingeschriebenen Briefes an sie ergangenen oder ihr zugestellten Aufforderung zu der Ernennung nicht binnen 2 Wochen nachgekommen ist. Einigen sich die Sachverständigen über die Entschädigungssumme nicht, so wählen sie einen Obmann. Kommt es über dessen Person zwischen den Sachverständigen zu keiner Einigung, so wird der Obmann durch den Präsidenten des Landgerichts, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ernannt. Wird dann über die Entschädigungssumme keine Einigung erzielt, so ist der Durchschnitt der zuletzt von jedem der drei Schiedsmänner ermittelten Entschädigungssummen maßgebend. Der Betrag ist in 3 Jahresraten zu zahlen und bis zur Zahlung mit 6 v.H. pro Jahr zu verzinsen.

Bei ausreichender Versicherungssumme ist der Wiederaufbau ungeachtet des Grades der Zerstörung durchzuführen.

Wird mangels ausreichender Versicherungssumme, entsprechend einem zulässigen Beschluß oder aufgrund einstimmiger Vereinbarung der Wohnungseigentümer der Wiederaufbau unter den seinerzeitigen Miteigentümern nicht durchgeführt, so erfolgt die Auflösung der Gemeinschaft, und zwar in der Weise, daß jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung des Sondereigentums und die Eintragung zu bloßem Miteigentum nach §§ 1008 ff BGB verlangen kann.

Für die Auseinandersetzung über noch vorhandene Bauteile, Materialien oder Ersatzansprüche sind die einzelnen Miteigentumsanteile maßgebend. Etwaige Ausstattungs- oder Ausrüstungswerte einzelner Sondereigentümer, die der Sondereigentümer auf eigene Kosten eingebracht hat, bleiben hierbei außer Ansatz. Werterhöhungen, die trotz mangelnder Zustimmung eines Miteigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum eingetreten sind, werden ihm nicht zugute gerechnet (s. § 17 WEG).

Kommt der Wiederaufbau nicht zustande, gleich aus welchem Grunde, so sind aus einer etwa anfallenden Versicherungssumme die dinglichen Lasten des Gesamtwesens und der Sondereigentumsrechte, öffentliche Lasten sowie Kosten und Lasten der Abwicklung der Gemeinschaft zu bezahlen. Diese Abwicklung gehört zu den Aufgaben des Verwalters.

Im Falle durchzuführenden Wiederaufbaues entscheidet die Eigentümerversammlung in der Mehrheit, in der sie über den Wiederaufbau entschieden hat, im Zweifel aber mit einfacher Stimmenmehrheit, über die Art und Weise des Wiederaufbaues; die zu beauftragenden Unternehmer, Architekten und über die abzuschließenden Verträge und sonst nötige Maßnahmen.

In der beschließenden Versammlung hat der Verwalter Bericht zu erstatten über Zerstörung, Versicherung und Zweckmäßigkeit des Wiederaufbaus. Die Versammlung kann weitere Untersuchungen einem Sonderausschuß aus ihren Reihen übertragen oder auch Sachverständige beauftragen.

Wird der Wiederaufbau, gleich aus welchen Gründen, nicht durchgeführt und kann der Rest des Gebäudes weiterhin zweckmäßig verwertet werden, wird nur mit schuldrechtlicher Wirkung -ohne dingliche Sicherung im Grundbuch- folgendes vereinbart:

Für diesen Fall steht es den Eigentümern der erhaltenen Sondereigentumsräume frei, durch entsprechende Veränderungen oder Ausbau, z. B. durch Neuaufsetzen eines Dächstuhles, sich ihre Sondereigentumsrechte zu wahren. Die Auflösung der Gemeinschaft ist in diesem Falle ebenfalls ausgeschlossen. Dagegen sind diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentumsräume zerstört sind, soweit sie nicht mit der Versicherungssumme für den Wert ihrer Anteile abgefunden werden

können, durch die verbleibenden Sondereigentümer zu entschädigen. Die Ausscheidenden sind verpflichtet, ihre Miteigentumsrechte (unter Auflösung ihres Sondereigentums) an die verbleibenden Sondereigentümer zu übertragen. Die Entschädigung hierfür wird entsprechend Abs. 5 oben festgestellt. Falls nicht wieder aufgebaut wird und die Eigentümergemeinschaft in eine gewöhnliche Miteigentümergeinschaft überführt wurde, steht jedem Miteigentümer das Recht zu, die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft gem. § 180 ZVG zu beantragen.

Nachfolgende Bestimmungen haben auch wieder dingliche Wirkung:

14. Entziehung

Für die Entziehung des Wohnungseigentums gelten die §§ 18 und 19, sowie 53 WEG.

Als Gründe der Entziehung gelten insbesondere Verletzungen der in dieser Vereinbarung niedergelegten Verpflichtungen in Bezug auf Eigentum, Nutzung und Gebrauch des Gemeinschaftseigentums, sowie auch des Sondereigentums, ferner nachbarrechtliche Störungen und schwere persönliche Mißhelligkeiten. In allen Fällen genügt der tatsächlich eingetretene Zustand, der gegenüber dem Verursacher zur Entziehung berechtigt, ohne daß ein Verschulden nachzuweisen wäre.

Die Wirkungen des Urteils auf Entziehung werden durch Beseitigung des Entziehungsgrundes nicht aufgehoben; es wird aber die Durchführung des Urteils aufgeschoben. Das bedeutet, daß bei Eintritt des gleichen Entziehungsgrundes (Rückfall) aus dem früheren Urteil vollstreckt werden kann. Streitigkeiten über die Zulässigkeit einer solchen Vollstreckung werden zum Gegenstand der Anrufung des Gerichts nach § 43 Abs. 1 WEG gemacht. Die zivilprozeßnahen Rechtsbehelfe bleiben unbenommen.

Bemerkungen: Für das Verfahren bei der Vollstreckung des Urteils selbst gelten §§ 53 bis 58 WEG. Über § 55 hinaus wird dem Verwalter zur Pflicht gemacht, die Terminbestimmung für die Versteigerung, an der für Anschläge im Haus vorgesehenen Tafel spätestens 4 Wochen vor dem Termin auszuhängen bzw. alle Wohnungseigentümer entsprechend schriftlich zu verständigen.

15. Verwaltung

Funktionsträger der Verwaltung sind:

die Wohnungseigentümersammlung (§§ 23 - 25 WEG)
der Verwalter (§§ 26 - 28 WEG).

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, so bestellen sie einen gemeinsamen Bevollmächtigten. Dieser gilt als ermächtigt, alle im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehenden Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, ihm obliegt die Ausübung und Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten aus Gesetz und Vereinbarung. Solange dies noch nicht geschehen ist, gelten alle Erklärungen, die von einem Beteiligten abgegeben oder entgegengenommen worden sind, allen Beteiligten gegenüber als verbindlich.

Mehrere Inhaber eines Eigentums haften für alle Verbindlichkeiten, welche mit diesem im Zusammenhang stehen, dem Verwalter, der Gemeinschaft und den übrigen Eigentümern gegenüber als Gesamtschuldner.

Für ausländische oder nicht in der Bundesrepublik Deutschland wohnenden Personen ist ein Zustellungsbevollmächtigter im Inland zu bestellen. Folgen der Nichtbestellung gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers.

16. Eigentümersammlung

In der Eigentümersammlung ist für das Stimmrecht die Größe des Miteigentumsanteils maßgeblich. Ein Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte stimmt mit der Summe seiner Miteigentumsanteile ab. Stimmenthaltungen beim Beschluß einer Eigentümersammlung werden weder als Ja- noch als Nein-Stimmen gewertet, sondern bleiben unberücksichtigt bei der Auszählung.

Die Einberufung der Eigentümersammlung erfolgt nach Gesetz, unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen; in eiligen Fällen kann davon abgewichen werden.

Es wird ausdrücklich vereinbart, daß schon gleich mit der Einberufung zur ersten Versammlung eine vorsorgliche Einberufung einer zweiten Versammlung für einen

Zeitpunkt von mindestens einer Stunde nach dem anberaumten Termin für die erste Versammlung verbunden werden kann, wobei die zweite Versammlung unabhängig von der anwesenden Stimmzahl auf alle Fälle beschlußfähig ist.

Die Eigentümer können sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, jedoch nur durch einen anderen Eigentümer der Anlage, durch den Verwalter, durch den Ehegatten oder einen Verwandten gerader Linie.

Das Stimmrecht eines Eigentümers ruht, solange er mit mehr als zwei Monatsbeträgen des Wohngeldes in Rückstand ist. Das Teilnahmerecht bleibt unberührt.

Der Verwalter muß zu jeder Angelegenheit als fachkundiger Berater gehört werden, wenn er dies verlangt. Er hat Anspruch darauf, daß bei Ablehnung seiner Empfehlung dies in der Niederschrift aufgenommen wird.

17. Verwalter

Die Bestellung des Verwalters erfolgt gemäß §§ 20 Abs. 2, 26 WEG für die Dauer von höchstens 5 Jahren.

Für Aufgaben und Befugnisse des Verwalters gilt § 27 WEG, für die Wirtschaftsführung insbesondere § 28 WEG. Im übrigen ist der mit dem Verwalter abzuschließende Verwaltungsvertrag maßgeblich. Die Vertragsgestaltung ist ausdrücklich im einzelnen von der Versammlung mit einfacher Mehrheit zu beschließen.

18. Hausmeister

Es ist Aufgabe des Verwalters, nach Bedarf einen Hausmeister zu bestellen. Der Hausmeister hat für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.

19. Vermittlung

Vor der Anrufung des Gerichtes gemäß § 43 Abs. 1 und 2 WEG soll jeder Miteigentümer die Vermittlung der Eigentümerversammlung anrufen und den Verwalter veranlassen, hierzu eine Eigentümerversammlung form- und fristgerecht einzuberufen. Die Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit einen besonderen Ausschuß zur Schlichtung einsetzen.

Die Eigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen beschließen, daß anstelle des Gerichts nach §§ 43 ff. WEG in allen Fällen den § 43 Abs. 1 - 4 WEG ein Schiedsgericht anzurufen ist. Jede der Parteien eines solchen Schiedsverfahrens ernennt einen Schiedsrichter; diese ernennen einen Obmann; kommt es zur Ernennung des Obmanns nicht, so ist der Präsident des örtlich zuständigen Landgerichts zu ersuchen, einen Obmann des Schiedsgerichts zu benennen. Das Schiedsgericht bestimmt sein Verfahren selbst; es ist auch befugt, Gestaltungsentscheidungen nach Billigkeit zu erlassen.

20. Änderungen

Grundsätzlich bedarf es zur Änderung dieser Vereinbarung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Fehlende Zustimmungen zur notwendigen Einstimmigkeit für Vereinbarungen, deren Änderung, Aufhebung oder Ergänzung sowie auch Veränderung und Aufhebung der Teilungserklärung, können für unbeachtlich erklärt werden, wenn die überwiegenden Interessen der Gemeinschaft die Geltendmachung dieses Rechtes des einzelnen Wohnungseigentümers als Rechtsmißbrauch erscheinen lassen. § 894 ZPO ist im Rahmen des § 43 Abs. 1 Ziff. 4 in Verbindung mit Ziff. 1 WEG anzuwenden.

21. Unwirksame Klauseln

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit der Vereinbarung im ganzen grundsätzlich nicht berührt. eine ungültige oder unklare Bestimmung ist so auszulegen, daß der mit

ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Dasselbe gilt hinsichtlich einer etwaigen Vertragslücke.

22. Verbindlichkeit

Die Vereinbarung ist -mit Ausnahme der Bestimmung in Ziffer 13, letzter Absatz, die nur schuldrechtliche Wirkung hat- Inhalt des Sondereigentums im Sinne des § 5 Abs. 4 WEG und wird mit der Eintragung im Grundbuch gemäß § 10 Abs. 2 WEG verbindlich gegenüber Universal- wie Sonderrechtsnachfolgern.

Die Anlage wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen von d. Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

gez. Ehrentraud Rochow, geb. Scholz.

gez. Stephan Teichner, Notar

HAUSORDNUNG

als Anlage zu der Gemeinschaftsordnung vom 21. April 1989
der Wohnungseigentümergeinschaft Gäßnerweg 33 - 37
Berlin 42

Alle Wohnungseigentümer und deren Angehörige oder Mieter sind im Rahmen der Hausgemeinschaft verpflichtet, an der Erhaltung eines auf gegenseitige Rücksichtnahme basierenden verständnisvollen Zusammenlebens mitzuwirken. Die einzelnen Punkte dieser Hausordnung sind Selbstverständlichkeiten für ein geregeltes Zusammenleben.

1. Schutz des Hauses

Die Haus- und Hoftüren sind stets geschlossen zu halten und in der Zeit von 20.00 Uhr abends und 7.00 Uhr morgens abzuschließen.

2. Brandgefahr

Offenes Licht im Keller darf nicht benutzt werden. Wohnung und Kellerräume sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare oder feuergefährliche Stoffe. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind unbedingt zu beachten. Das Waschen mit feuergefährlichen Stoffen in geschlossenen Räumen ist nicht gestattet.

3. Treppenhaus und Kellerräume

Treppenhaus, Hausflure und Kellergänge sind keine Abstellplätze. Sie müssen stets frei gehalten werden.

4. Tierhaltung

Die Haltung von Haustieren ist unter der Voraussetzung zulässig, daß hiervon die Miteigentümer und deren Angehörige oder Mieter weder durch Lärm oder Schmutz belästigt oder in besonderer Weise gefährdet werden. Für alle durch Haustiere verursachten Schäden haften deren Besitzer und der Wohnungseigentümer in dessen Wohnung die Tiere gehalten werden, gesamtschuldnerisch.

5. Schutz vor Lärm

Ruhestörender Lärm ist unbedingt zu vermeiden. Bei Hausmusik, dem Betrieb von Fernseh-, Rundfunk und Platten- oder Kassettenabspielgeräten muß jederzeit die Zimmerlautstärke eingehalten werden. Zur Vermeidung von Störungen anderer Mitbewohner sind nur elektrische Geräte zu verwenden, die den VDE-Vorschriften entsprechen.

In der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 8.00 Uhr sowie an allen Sonn- und Feiertagen muß jede sonstige ruhestörende Tätigkeit unterbleiben.

In der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 8.00 Uhr morgens hat die Rücksicht auf das Ruhebedürfnis der Mitbewohner unbedingten Vorrang. Bei Hausfesten und Familienfeiern muß vorher eine Verständigung mit allen betroffenen Mitbewohnern erfolgen.

6. Anzeige von Schäden

Auf tretende Schäden oder Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum sind unverzüglich dem Hausmeister und dem Verwalter anzuzeigen. Aufträge zur Schadensbehebung dürfen von den Bewohnern nicht selbständig vergeben werden.

Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, seine Bewohner oder Dritte hat jeder Wohnungseigentümer oder dessen Mieter, soweit ihm dies zumutbar ist, vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung geeigneter Warnzeichen zu sorgen.

7. Abfallbeseitigung

Müll gehört ausschließlich in die Mülltonnen. Haus- und Küchenabfälle dürfen zur Vermeidung von Verstopfungen weder in die Aborte noch in die Abflußbecken geschüttet werden. Verstopfungen im Wohnungsbereich, insbesondere auch der Badewannenabflüsse, gehen zu Lasten des Wohnungseigentümers oder seiner Mieter, die beide gesamtschuldnerisch für die Beseitigung derartiger Verstopfungen haften.

8. Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums

Verunreinigungen von Hausfluren, Treppen oder sonstigen zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen oder Grundstücksflächen müssen von dem Wohnungseigentümer, der persönlich oder dessen Angehörige, Mieter oder Besucher diese Verunreinigungen verursacht haben, auf seine Kosten beseitigt werden.

9. Frostgefahr

Bei starkem Frost muß jeder Wohnungseigentümer oder dessen Mieter geeignete Maßnahmen treffen, um das Einfrieren von Leitungen oder sanitärer Objekte zu verhindern. Für alle derartigen Schäden innerhalb des Sondereigentums haftet der Wohnungseigentümer in jedem Falle. Es muß jedoch beachtet werden, daß auch andere Wohnungen oder das Gemeinschaftseigentum hierdurch beschädigt werden kann. Die Behebung derartiger Schäden kann dann von dem Wohnungseigentümer beansprucht werden.

10. Pflege des Sondereigentums

Schäden am Sondereigentum, insbesondere Glasschäden und mangelhafte Fensterans-
striche, die das äußere Bild der Wohnungseigentumsanlage beeinträchtigen, müssen in angemessener Frist durch den Wohnungseigentümer beseitigt werden.

11. Antennenanlagen

Bei einer bestehenden Gemeinschaftsantenne können einzelne Antennen nicht gestattet werden.

12. Sonstiges

Bei längerer Abwesenheit ist der Wohnungsschlüssel für Gefahrenfälle, wie Rohrbruch, Kurzschluß oder Brand und ähnlichem, beim Hausmeister oder einer anderen Vertrauensperson zu hinterlegen. Der Verwalter wird hiervon durch den Wohnungseigentümer unterrichtet.

Zur Abwendung unmittelbarer Gefahren ist der Verwalter ermächtigt, die Wohnung auch in Abwesenheit der Bewohner öffnen zu lassen.

13. Anbringung von Schildern

Werbe- und Firmenschilder dürfen nur nach Zustimmung durch Beschluß der Miteigentümer mit einfacher Mehrheit gemäß § 16 der Gemeinschaftsordnung angebracht werden.

14. Inkrafttreten

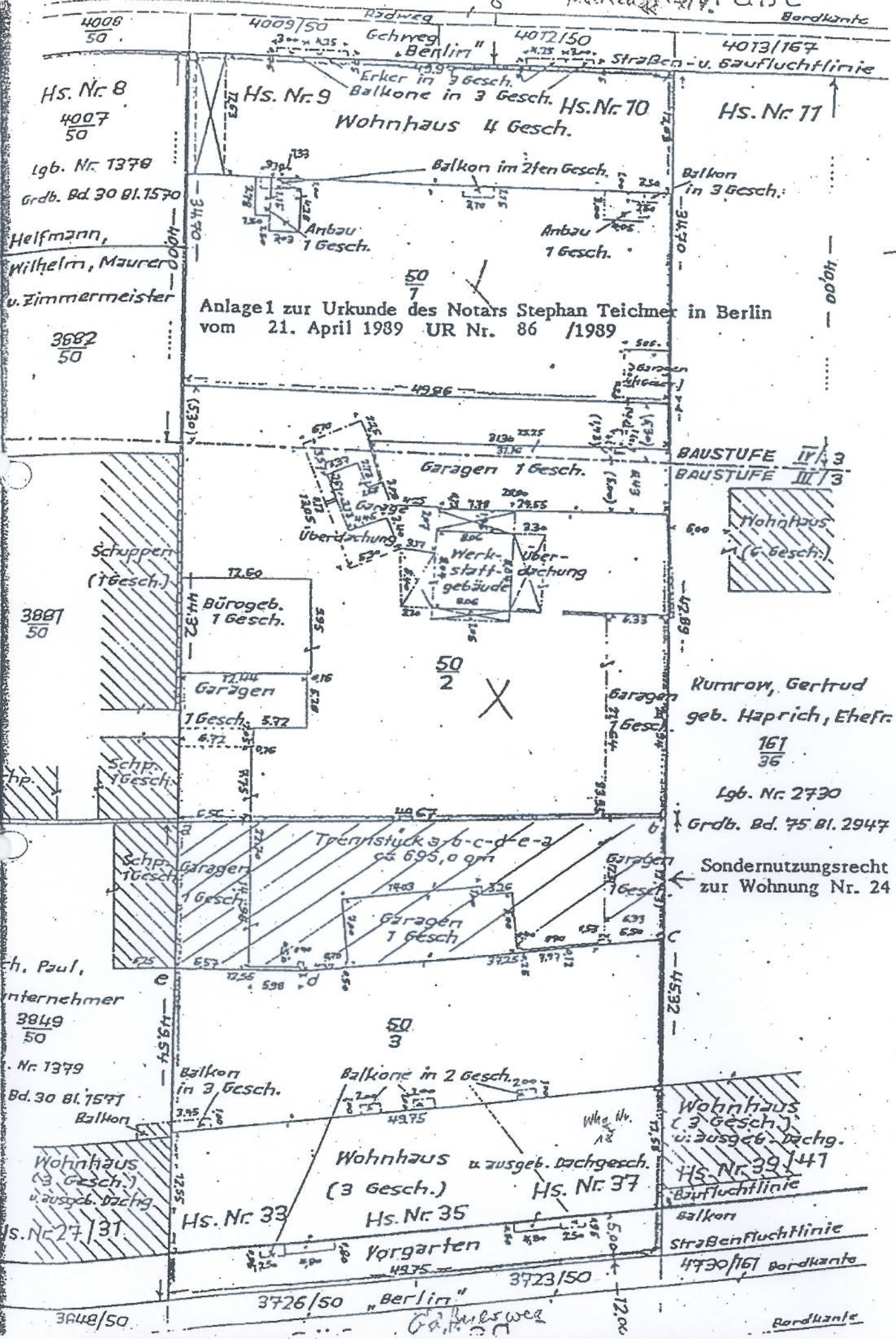
Diese Hausordnung wird mit dem Zeitpunkt der mehrheitlichen Beschlußfassung in der heutigen Eigentümerversammlung gültig. Etwa vorhergehende Hausordnungen verlieren damit ihre Gültigkeit.

Der Verwalter ist nach § 27 (1) WEG berechtigt und verpflichtet, für die Durchführung dieser Hausordnung zu sorgen.

Die Anlage wurde vom Notar vorgelesen, von der Erschienenen genehmigt und unterschrieben:

gez. Ehrentraud Rochow, geb. Scholz

gez. Stephan Teichner, Notar



Anlage 1 zur Urkunde des Notars Stephan Teichner in Berlin vom 21. April 1989 UR Nr. 86 /1989

BAUSTUFE IV/3
BAUSTUFE III/3

Rumrow, Gertrud
geb. Harpich, Ehefr.
161
36

Lgb. Nr. 2730
Grdb. Bd. 75 Bl. 2947

Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 24

Wohnhaus (3 Gesch.)
u. ausgeb. Dachg.
Hs. Nr. 39/41
Baufluchtlinie

Wohnhaus u. ausgeb. Dachgesch.
(3 Gesch.) Hs. Nr. 37
Hs. Nr. 35

Wohnhaus (3 Gesch.)
u. ausgeb. Dachg.
Hs. Nr. 27/31

h. Paul,
Unternehmer
3849
50
Nr. 1379
Bd. 30 Bl. 7547

Hs. Nr. 8
4007
50
Lgb. Nr. 1370
Grdb. Bd. 30 Bl. 1570
Helfmann,
Wilhelm, Maurer
u. Zimmermeister

3887
50

3882
50

3848/50

50
3

50
2

50
7

4000

Bordkante

Bordkante

Bordkante

Gärtnerweg

3726/50 "Berlin"

3723/50

4730/167

Balkon

Hs. Nr. 39/41

Wohn. Nr. 12

4975

Vorgarten

4975

Hs. Nr. 33

Hs. Nr. 33

Balkon in 3 Gesch.

Balkon in 3 Gesch.

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Balkon

Beglaubigte Abschrift.

Urkundenrolle Nr. 116 /1989

Diese Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben.

Kopie
für

[Handwritten Signature]
Notar#

Jun 89



Verhandelt

zu Berlin, 27 Heiligensee

am 01. Juni 1989

Vor dem unterzeichneten Notar

Stephan Teichner

Berlin 27 (Heiligensee)

Schöllkrautstraße 15

erschien heute

die kaufmännische Angestellte
Ehrentraud Rochow geb. Scholz, geboren am 06.09.1936 in Steinau/Oder
1000 Berlin 62, Meraner Straße 52

- von Person bekannt -

Die Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht in eigenem Namen ab sondern als
B e v o l l m ä c h t i g t e für

1. den ledigen Arzt Hartmut R a a s c h , geb. am 02.10.1945, in Berlin, 1000 Berlin 42, Podewilsstraße 7 und
2. dessen Schwester, die geschiedene Künstlerin Ingrid R a a s c h - Dubas, geb. Raašch, geb. am 19.05.1940 in Berlin, 1000 Berlin 42, Manteuffelstraße 9-10.

Mein Vollmachtgeber zu 1) hat in der notariellen Verhandlung vom 09.03.1989 UR NR. 57/1989 des beurkundenden Notars mir Generalvollmacht zu seiner Vertretung in allen Angelegenheiten auch betreffend das Grundstück in Berlin-Tempelhof, Gäßnerweg 33-37 erteilt.

Er hat mir in dieser Verhandlung gleichzeitig in Ausübung des Rechts auf Übertragung seiner Bevollmächtigung aufgrund der ihm am 20. September 1988 zu UR Nr. 394/1988 der Notarin Marianne Lemcke-Hartwig in Berlin seinerseits von seiner Schwester, der Vollmachtgeberin zu 2) erteilten Generalvollmacht, diese Vollmacht der vorgenannten Vollmachtgeberin zu 2) übertragen.

Auf das Verlesen und Beifügen der vorgenannten Vollmachtsurkunden verzichte ich.

Nunmehr erklärte die Erschienene weiter:

Ich nehme Bezug auf die notarielle Verhandlung des amtierenden Notars vom 21. April 19 UR Nr. 86/1989, durch welche an dem Grundstück in Berlin 42, Gäßnerweg 33,35 und 37, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Tempelhof, Band 70, Blatt 2788 Wohnungseigentum gem. § 8 WEG begründet wurde.

Dies vorausgeschickt ergänze ich die vorgenannten Urkunden wie folgt:

1. Zur besseren Übersichtlichkeit erläutere ich, daß die in der Teilungserklärung zur Lage der einzelnen Wohnungen verwendete Bezeichnung "postalisch" dem Amtsgebrauch der Deutschen Bundespost entspricht; das heißt, daß die Lage der Wohnungen von dem das Treppenhaus benutzenden Besucher aus betrachtet wird.

Da die Treppen zwischen dem Erdgeschoß und dem 1. Obergeschoß anders als zwischen den anderen Etagen gewandelt sind, liegen nicht alle mit "postalisch links" bzw. "postalisch rechts" bezeichneten Wohnungen übereinander.

Ich ergänze daher die Lagebezeichnungen zu den Wohnungen entsprechend ihrer Ansicht vom öffentlichen Straßenland aus und zwar jeweils vom Hauseingang gelegen rechts bzw. links:

Haus Nr. 33, EG	Wohnung Nr. 1	links
	Wohnung Nr. 2	rechts
Haus Nr. 35, EG	Wohnung Nr. 3	links
	Wohnung Nr. 4	rechts
Haus Nr. 37, EG	Wohnung Nr. 5	links
	Wohnung Nr. 6	rechts
Haus Nr. 33, 1. OG	Wohnung Nr. 7	links
	Wohnung Nr. 8	rechts
Haus Nr. 35, 1. OG	Wohnung Nr. 9	links
	Wohnung Nr. 10	rechts
Haus Nr. 37, 1. OG	Wohnung Nr. 11	links
	Wohnung Nr. 12	rechts
Haus Nr. 33, 2. OG	Wohnung Nr. 13	links
	Wohnung Nr. 14	rechts
Haus Nr. 35, 2. OG	Wohnung Nr. 15	links
	Wohnung Nr. 16	rechts
Haus Nr. 37, 2. OG	Wohnung Nr. 17	links
	Wohnung Nr. 18	rechts
Haus Nr. 33, DachG.	Wohnung Nr. 19	links
	Wohnung Nr. 20	rechts
Haus Nr. 35, DachG.	Wohnung Nr. 21	links
	Wohnung Nr. 22	rechts
Haus Nr. 37, DachG.	Wohnung Nr. 23	links
	Wohnung Nr. 24	rechts

2. Wegen Ziffer 8 der Gemeinschaftsordnung wird klargestellt, daß nur die Vereinbarung bezüglich der Zustimmung des Verwalters im Veräußerungsfall gemäß § 12 WEG im Grundbuch eingetragen werden soll.

Die anderen Erklärungen dieser Bestimmung sind ausschließlich schuldrechtlicher Natur.

3. Eine Skizze der 17 Garagen in 3 Garagengebäuden, die in der Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht verbunden mit dem Wohnungseigentum Nr. 24 ausgewiesen sind, wird als Anlage zu dieser Urkunde beigelegt.

Der Wert dieser Verhandlung wird mit DM 5.000,-- angegeben.

Der Notar wird beauftragt folgende Ausfertigungen und begl. Abschriften zu erteilen:

- 1 Ausfertigung für das Grundbuchamt
- 1 Ausfertigung für die Eigentümer z.Hd. des Verwalters
- 2 begl. Abschriften für den Verwalter

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

Antraia Rochow
geb. Schmidt

J. Schmidt, Notar

Ohne Kosten gem. § 16 KostO

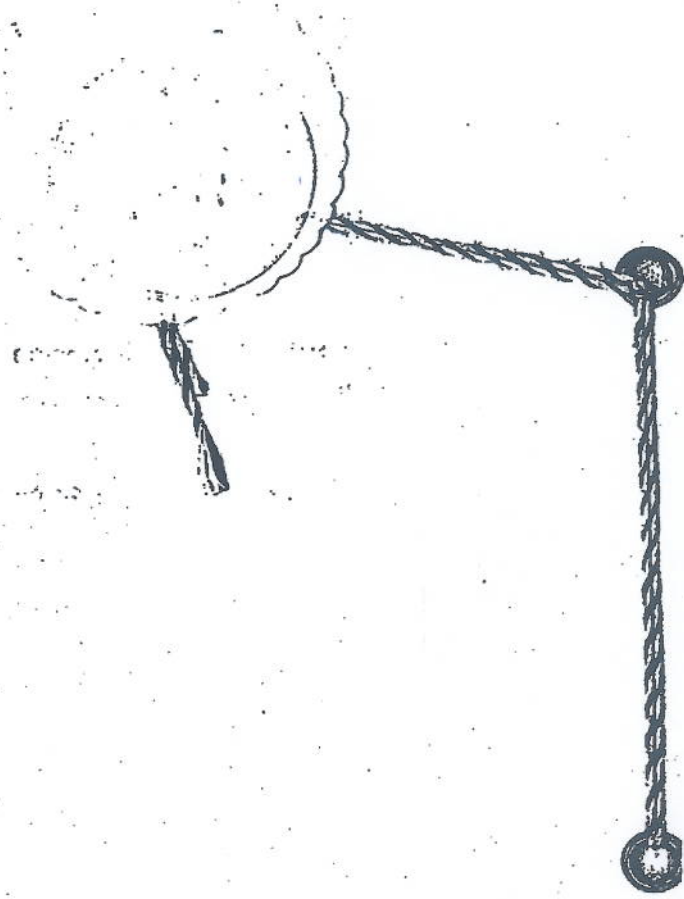
Berlin 27, den 01. Juni 1989

J. Schmidt Notar

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehen-
der - umstehender - Abschrift - Fotokopie
mit der mir vorliegenden Urschrift

~~..... Ausfertigung beglaubigten~~
~~Abschrift~~ beglaubige ich. 20.02.91
Berlin 27 den ~~19.12.90~~

Sehr, Peter



UR.Nr. 30/89

51

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg Eing. - 6. FEB. 1989 12 Uhr 25 Min. Anl. Hyp.Grd.Br.
--

A N T R A G
auf Löschung von Rechten und
und Eintragung eines Wegerechtes

Elster

D. Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgericht Berlin 61 - Tempelhof-Kreuzb. von Tempelhof Band 70, Blatt 2788 verzeichneten Grundbesitzes beantragen hiermit unter Bezugnahme auf d. Löschungsbewilligung d. Gläubigerin

die Löschung

der in Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte und des in Abteilung III des genannten Grundbuches unter Nr. 7 eingetragenen Rechts über DM 72.400,-- und des Rechtes in Abteilung III Nr. 12 über DM 79.063,21,

wobei ich die Löschung des Rechtes III Nr. 12 gleichzeitig bewillige.

Ich gebe die vorstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab sondern als

B E V O L L M Ä C H T I G T E für

1. den ledigen Arzt Hartmut Raasch, I/26
geb. 02.10.1945,
1000 Berlin 42, Podewilsstraße 7, und
2. dessen Schwester, die geschiedene Künstlerin I/2a
Ingrid Raasch - Dubas, geb. Raasch,
geb. 19.05.1940,
1000 Berlin 42, Manteuffelstraße 9 - 10.

Mein Vollmachtgeber zu 1) hat in der notariellen Verhandlung vom 19.04.1985, UR.Nr. 179/85 der Notarin Marianne Lemcke-Hartwig in Berlin und meine Vollmachtgeberin zu 2) hat in der notariellen Verhandlung vom 20.09.1988, UR.Nr. 394/88 der Notarin Marianne Lemcke-Hartwig in Berlin dem

Grundstücksverwalter Hans Teichner,
1000 Berlin 27, Schöllkrautstraße 15,

Nächste Seite: - 2 -

un 63

39

1000 Berlin 27, den 01.02.89

*Im Hand. Rochow
geb. Luok*

Vorstehend vor mir eigenhändig vollzogene Unterschrift

der kaufmännischen Angestellten
Ehrentraut Rochow, geb. Scholz
geboren am 06.09.1936 in Steinau/Oder
1000 Berlin 67, Meraner Straße 52



- von Person bekannt -

beglaubige ich.

1000 Berlin 27, den 01.02.89

Janowitz
N



Kostenrechnung
(Kostenregister 34898)

Wert: 151.463,21 DM

Gebühr §§ 32, 38 II 5 a, 145 I (5/10)	DM	175,00
Schreibauslagen §§ 136, 152	DM	0,00
Postgeb. u. sonst. Auslagen §§ 137,152	DM	0,00
Mehrwertsteuer 14 %	DM	24,50
Zusammen	DM	199,50

Janowitz
N

Wolgy 12

Wohnfläche der Wohnung Blu-Tempelhof
 Gäßenerweg 37. 1. OG links

Flür	$6.08 \cdot 1.83 = 11.13$	
	$- 2.50 \cdot 0.30 = 0.90$	<u>10.23 m²</u>
Balkonzimmer	$2.94 + 5.44 = 15.99$	
Wohnungskorridor		
Balkon	$0.85 \cdot 2.33 \cdot 0.5 = 0.99$	<u>16.98 m²</u>
Wohnzimmer	$3.83 \cdot 5.47 = 20.95$	20.95 m ²
Zimmer	$(3.975 + 3.76) \cdot 0.5 \cdot 3.28 =$	11.37 m ²
Schlafzimmer	$(2.73 + 0.19 + 3.43) \cdot 0.5 \cdot 5.87 = 18.54$	
	$- 0.19 \cdot 1.57 - 0.14 \cdot 0.63 = 0.42$	<u>18.12 m²</u>
Kleines Zimmer	$3.91 \cdot 1.59 =$	4.23 m ²
Bad	$3.88 \cdot 1.745 - 1.12 \cdot 0.61$	6.09 m ²
Küche	$4.22 \cdot 2.345 + 0.23 \cdot 0.72 = 9.93$	
	$- 2.15 \cdot 0.24 = 0.60$	<u>9.33 m²</u>
		<u><u>99.29 m²</u></u>

Heim 5/3 1990

A U S F E R T I G U N G

Vorstehende Ausfertigung wird zum 2. Male erteilt und
stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift überein.

Sie wird

Herrn Hartmut Raasch, 1000 Berlin 42, Podewilsstraße 7
und Frau Ingrid Raasch, 1000 Berlin 42, Manteuffelstraße 9-10

erteilt.

Berlin 27 (Heiligensee), den 25. April 1989


Notar

