

Verhandelt zu Berlin, am 4. September 2003



Vor dem unterzeichneten Notar

**Uwe Jürgen Fischer  
Hardenbergstraße 8, 10623 Berlin**

erschien heute:

Herr Thomas Brüstle, geb. am 23.01.1970,  
wohhaft: Am Friedrichshain 9, 10407 Berlin.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Auf Befragen des Notars erklärte der Erschienene, dass weder er noch mit ihm geschäftlich verbundene Personen außerhalb des Notaramtes mit dem Inhalt der nachfolgenden Urkunde vorbesprochen waren oder sind.

Der Erschienene ersuchte mich zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) um die Beurkundung einer

## Teilungserklärung

und erklärte:

### § 1 Grundbuchlage

1.

Der Erschienene ist Eigentümer des Grundstücks Huttenstraße 36, das im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Moabit Blatt 11239 wie folgt verzeichnet ist:

Gemarkung Tiergarten  
Flur 39, Flurstück 99  
Gebäude- und Freifläche  
Huttenstraße 36  
Größe: 511 qm

Das Grundstück ist mit einem Mietwohnhaus bebaut.

2.

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Gerhard Kurth in Berlin, geb. am 08.11.1942,

lfd. Nr. 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für Ingo Bartsch in Berlin, geb. am 26.08.1947,

Abt. III

lfd. Nr. 3: 600.000,00 DM (306.775,12 €) Grundschuld ohne Brief zu sechshunderttausend Deutsche Mark für die LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin, Hannover, nebst 12 % Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung

Des weiteren liegt dem Grundbuchamt ein Antrag auf Eintragung einer Grundschuld zu gunsten der Berliner Volksbank eG in Höhe von 177.000,00 € nebst 15 % Zinsen jährlich und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % vor, welcher noch nicht grundbuchlich vollzogen ist.

Der Notar hat das Grundbuch am 03.09.2003 eingesehen und dabei den vorstehend wiedergegebenen Inhalt festgestellt.

3.

Im Zuge der vorgesehenen Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum werden die in Abt. III eingetragenen/einzutragenden Belastungen unverändert in die neu zu bildenden Wohnungs- /Teileigentumsgrundbücher übertragen.

Der Notar beehrte darüber, dass nach Aufteilung sämtliche gebildeten Wohnungs- /Teileigentumseinheiten für die Rückführung der durch die Grundpfandrechte gesicherten Darlehen haften.

## § 2 Abgeschlossenheit

1.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin , Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, hat am 29.05.2002 zum Geschäftszeichen PlanG 2 111-20020739 Hutten 36 bescheinigt, dass

die im Erdgeschoss mit Nr. 3,  
im 1. Obergeschoss mit Nr. 5 bis 9,  
im 2. Obergeschoss mit Nr. 10 bis 14,  
im 3. Obergeschoss mit Nr. 15 bis 19,  
im 4. Obergeschoss mit Nr. 20 bis 24 bezeichneten Wohnungen,

die im Kellergeschoss mit Nr. 3 bis 24 (zu den entsprechenden Wohnungen gehörenden),

die im Kellergeschoss mit Nr. 25,  
im Erdgeschoss mit Nr. 1, 2 und  
im Dachgeschoss mit Nr. 25 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume,

in sich abgeschlossen sind.

Am 03.07.2003 wurde – ebenfalls zum Geschäftszeichen PlanG 2111-20020739 Hutten 36 bescheinigt, dass

die im Erdgeschoss mit Nr. 4 bezeichnete Wohnung  
in sich abgeschlossen ist.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 29.05.2002 und 03.07.2003 sowie die dazugehörigen Abgeschlossenheitszeichnungen (1 Lageplan, Ansichts- und Schnittzeichnungen – 2 Blatt - sowie insgesamt 7 Grundrisszeichnungen des Kellers, des Erdgeschosses, des 1. – 4. Obergeschosses und des Dachgeschosses) lagen bei Beurkundung vor.

Sämtliche Unterlagen wurden, soweit verlesungsfähig, verlesen, im übrigen dem Erschienenen zur Einsichtnahme vorgelegt, mit ihm erörtert und von ihm genehmigt. Der Erschienene macht die Unterlagen zum Gegenstand dieser Verhandlung. Der Notar belehrte über die Tragweite der vorstehenden Bezugnahme.

Die Originalunterlagen werden als **Anlage I** zur Urkunde genommen.

### § 3 Aufteilungsplan

Der Eigentümer teilt das in § 1 genannte Grundstück nebst aufstehendem Gebäude entsprechend den Abgeschlossenheitsunterlagen unter Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nunmehr in 22 Wohnungseigentumseinheiten, sowie in 3 Teileigentumseinheiten, eine davon im Dachgeschoss gelegen, wie folgt auf:

1. Miteigentumsanteil von 561/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, im Erdgeschoss des Vorderhauses links gelegenen Teileigentumseinheit.
2. Miteigentumsanteil von 300/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, im Erdgeschoss des Vorderhauses rechts gelegenen Teileigentumseinheit
3. Miteigentumsanteil von 412/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im Erdgeschoss des Seitenflügels rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 3.
4. Miteigentumsanteil von 469/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten, im Erdgeschoss des Seitenflügels links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 4.

5.  
Miteigentumsanteil von 449/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten, im 1. Obergeschoss des Vorderhauses links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 5.
6.  
Miteigentumsanteil von 464/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten, im 1. Obergeschoss des Vorderhauses mitte gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 6.
7.  
Miteigentumsanteil von 382/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten, im 1. Obergeschoss des Vorderhauses rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 7.
8.  
Miteigentumsanteil von 412/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten, im 1. Obergeschoss des Seitenflügels gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 8.
9.  
Miteigentumsanteil von 464/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten, im 1. Obergeschoss des Seitenflügels links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 9.
10.  
Miteigentumsanteil von 488/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten, im 2. Obergeschoss des Vorderhauses links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 10.
11.  
Miteigentumsanteil von 412/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten, im 2. Obergeschoss des Vorderhauses mitte gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 11.
12.  
Miteigentumsanteil von 561/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten, im 2. Obergeschoss des Vorderhauses rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 12.
13.  
Miteigentumsanteil von 464/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten, im 2. Obergeschoss des Seitenflügels rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 13.

14.

Miteigentumsanteil von 412/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten, im 2. Obergeschoss des Seitenflügels links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 14

15.

Miteigentumsanteil von 449/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten, im 3. Obergeschoss des Vorderhauses links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 15.

16.

Miteigentumsanteil von 359/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten, im 3. Obergeschoss des Vorderhauses mitte gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 16.

17.

Miteigentumsanteil von 374/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17, im 3. Obergeschoss des Vorderhauses rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 17.

18.

Miteigentumsanteil von 292/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten, im 3. Obergeschoss des Seitenflügels rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 18.

19.

Miteigentumsanteil von 337/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten, im 3. Obergeschoss des Seitenflügels links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 19.

20.

Miteigentumsanteil von 240/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten, im 4. Obergeschoss des Vorderhauses links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 20.

21.

Miteigentumsanteil von 374/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten, im 4. Obergeschoss des Vorderhauses mitte gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 21.

22.

Miteigentumsanteil von 322/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten, im 4. Obergeschoss des Vorderhauses rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 22.

23.

Miteigentumsanteil von 262/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten, im 4. Obergeschoss des Seitenflügels rechts gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 23.

24.

Miteigentumsanteil von 359/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten, im 4. Obergeschoss des Seitenflügels links gelegenen Wohnung nebst Keller Nr. 24.

25.

Miteigentumsanteil von 382/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten, im Dachgeschoss des Vorderhauses sowie des Seitenflügels rechts und links gelegenen Teileigentumseinheit.

Die im vorstehenden Aufteilungsplan benutzten Begriffe links und rechts beziehen sich auf einen Betrachter, der auf der Strasse vor dem Haus (bzw. vor dem Eingang zum Seitenflügel im Innenhof) mit Blickrichtung auf dieses steht.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist berechtigt, in seinem Eigentum stehende Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten, sofern sie neben oder übereinander liegen, miteinander zu verbinden. Bauliche Änderungen, die zu diesem Zweck vorgenommen werden – Mauerdurchbrüche, Einbau von Treppen - , bedürfen, soweit sie das Gemeinschaftseigentum tangieren, der vorherigen Zustimmung des Verwalters.

Im Falle der Verbindung von Wohnungen auf die vorstehend geschilderte Weise können diese Wohnungen durch Zuschreibung auf einem Grundbuchblatt vereinigt werden.

#### **§ 4 Gemeinschaftseigentum / Sondernutzungsrechte**

Die auf den Grundrisskizzen nicht mit Ziffern bezeichneten Flächen innerhalb des Gebäudes sowie im Kellergeschoss stellen Gemeinschaftseigentum dar.

#### **§ 5 Ausbauten / Vollmacht**

1.

Der Eigentümer beabsichtigt, die im Aufteilungsplan aufgeführten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten an Dritte zu veräußern. Er wird – ggf. nach entsprechenden Verkäufen – die Fassade des Hauses, soweit erforderlich, ausbessern und malermäßig herrichten. Gleichermaßen gilt für die diversen Treppenhäuser der Wohnungseigentumsanlage.