

6014110

einseitig beschrieben

Urkundenrolle Nr.

802 1984

## 1. Ausfertigung

Eingeg. am: 18. Okt. 1984

10 Uhr 30 Min.

Anlagen: 1 DM = KM

Vor: Brief Grund: Brief



## Verhandelt

zu Berlin

am 15. Oktober 1984

Vor dem unterzeichneten Notar

Dieter Glomb,  
1000 Berlin 19,  
Ulmenallee 14,

erschien heute:

der Kaufmann Herr Joachim Friedrich Koch,  
geboren am 24. April 1926,  
geschäftsansässig 1000 Berlin 33, Humboldtstr. 42.

Der Erschienenen ist dem Notar persönlich bekannt.

50

Der Erschienene erklärte vorab:

Meine nachstehenden Erklärungen gebe ich nicht im eigenen Namen ab,  
sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Hektorstraße-Grundstücks-GmbH, mit dem Sitz in Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg  
zu HRB 21972.

Der beurkundende Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund der Ein-  
sicht des Handelsregisters am 12. Oktober 1984 zu HRB 21972, daß die  
Angaben des Erschienenen über die Vertretungsverhältnisse zutreffend  
sind.

Sodann erklärte der Erschienene:

Am 29.8.1984 habe ich zur Urkundenrolle Nr. 654/1984 des beurkundenden  
Notars eine Teilungserklärung bezüglich des Grundstücks 1 Berlin 31,  
Hektorstr. 15, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlotten-  
burg von Wilmersdorf Band 112 Blatt 3342, erklärt.

3346

Unter Bezugnahme auf diese Urkunde und die Verfügung des Grundbuch-  
amts vom 9. 10. 1984 gebe ich folgende

**Änderungserklärung zur Teilungserklärung**

ab:

§ 2 der Teilungserklärung erhält folgende Fassung:

### § 2

1. Jedes Wohnungseigentum ist verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an demjenigen Kellerraum, dessen Nummer in der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin vom 17. Juli 1984 - Bau I H 2.1 Hektorstraße 15 (10) - (vergl. dort Anlage: Zeichnung Kellergeschoß) der Wohnungsnummer zu § 1 der Teilungserklärung (Tabelle: Spalte Wo.Nr.) entspricht.
2. Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Dachgeschoß, die in der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (Zeichnung Dachgeschoß Plan Blatt 7) mit den Nrn. 20, 21 und 23 bezeichnet sind, sind Gemeinschaftseigentum.

2  
J.W.-S  
(mit Schrift)

Das Wohnungseigentum Nr. 20 ist verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Dachraum Nr. 20.

Das Wohnungseigentum Nr. 21 ist verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Dachraum Nr. 21.

Das Wohnungseigentum Nr. 23 ist verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Dachraum Nr. 23.

Das Protokoll ist dem Erschienenen von dem Notar  
genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

vorgelesen, von dem Beteiligten

Joachim Herk

Notar

Vorstehende Ausfertigung stimmt mit der Urschrift wörtlich überein.  
Sie wird hiermit als erste

der Hektorstraße-Grundstücks-GmbH,  
1000 Berlin 30, Kleiststr. 3-6,

erteilt.

Berlin, den 17. Oktober 1984

Notar

Begläubigte Fotokopie



Verhandelt

zu Berlin

am 29. August 1984

Vor dem unterzeichneten Notar

Dieter G l o m b ,  
1000 Berlin 19,  
Ulmenallee 14,

erschien heute

der Bankkaufmann Herr Michael T o u b a r t z , geb. am 16. Oktober 1954,  
geschäftsansässig 1000 Berlin 30, Kleiststraße 3 - 6.

Der Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Erschienene erklärte, nachstehende Erklärungen in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH,  
Kleiststraße 3 - 6, 1000 Berlin 30,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 18519, abzugeben.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund am 8.8.1984 erfolgter Einsicht des Handelsregisters beim Amtsgericht Charlottenburg zu HR B 18519, daß der Erschienene als alleinvertretungsberechtigter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen ist.

Dies vorausgeschickt, erklärte der Erschienene folgendes :

Die von mir vertretene

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH,  
Kleiststraße 3 - 6 -, 1000 Berlin 30,

- im folgenden Treuhänder genannt -,

beabsichtigt, als Treuhänder und Geschäftsbesorger für die künftigen Erwerber von Wohnungseigentum an dem Erwerbermodell

"Hektorstraße 15"

entsprechend der Teilungserklärung vom 29. August 1984 zur Urkundenrolle Nr. 654 /1984 des amtierenden Notars tätig zu werden.

Der wesentliche Inhalt der abzuschließenden Verträge wird hiermit zum Zwecke der verbindlichen Festlegung durch Beifügung zu dieser Urkunde im Sinne einer Grundlagenurkunde zusammengefaßt.

Ich füge bei:

- a) als Anlage 1) Angebot auf Abschluß eines Treuhand/Geschäftsbesorgungsvertrages;
- b) als Anlage 2) Annahmeverhandlung zum Angebot auf Abschluß eines Treuhand/Geschäftsbesorgungsvertrages;
- c) als Anlage 3) Muster des vorgesehenen Wohnungseigentums/Teileigentumskaufvertrages;
- d) als Anlage 4) Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 29.08.1984 Nr. 654/1984 der Urkundenrolle des beurkundenden Notars;
- e) als Anlage 5) Finanzierungsvermittlungsvertrag;
- f) als Anlage 6) Mietgarantievertrag;
- g) als Anlage 7) Verwaltervertrag;
- h) als Anlage 8) Objektbeschreibung, (Prospekt S. 1-19).

Die zur Anlage genommenen Verträge sind mit den in diesen Mustern genannten leistungsbereiten Vertragspartnern abgestimmt. Diese haben sich gegenüber dem Treuhänder verpflichtet, bis zum 31. Dezember 1984 entsprechend den Anlagen Verträge mit dem Treuhänder für die künftigen Erwerber des Erwerbermodells "Hektorstraße 15" abzuschließen.

Der Treuhänder erklärt schon heute gegenüber jedem der künftigen Erwerber des Erwerbermodells "Hektorstraße 15" die oben aufgeführten Verträge so abschließen zu wollen, wie es in den dieser Urkunde als Anlagen beigefügten Vertragsmustern vorgesehen ist.

Soweit in dem durch Angebot und Annahme noch abzuschließenden Treuhänder /Geschäftsbesorgungsvertrag nicht Mindestforderungen genannt sind, behält sich der Treuhänder jedoch vor, von den Vertragsmustern insoweit abzuweichen, als eine Abweichung im Interesse der Durchführung des Erwerbermodells notwendig oder zweckmäßig sein sollte und dadurch die Interessen der einzelnen Erwerber nur unwesentlich betroffen sind, insbesondere, wenn eine solche Abweichung aufgrund einer Änderung der steuerlichen Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung notwendig oder zweckmäßig sein sollte.

Die Kosten der Errichtung dieser Urkunde trägt der Treuhänder.

nebst Anlagen

Das Protokoll ist dem Erschienenen von dem Notar  
hmigt und eigenhändig unterschrieben worden:

vorgelesen, von dem Beteiligten

Weibach  
Notar

Angebot auf Abschluß eines Treuhand/Geschäftsbesorgungsvertrages

Notar

Urkundenrolle Nr.: 1984

Verhandelt zu

am

Vor mir, dem Notar  
mit dem Amtssitz in  
erschien(en) heute:

1.

2.

ausgewiesen durch:

zu 1)  
zu 2)

- nachstehend "Treugeber" oder "Erwerber" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Es wird zwischen den unter 1) und 2) genannten Erwerbern folgendes Beteiligungsverhältnis gewünscht:

Erwerber 1):

Erwerber 2):

in Gesellschaft bürgerlichen Rechts / in Bruchteilsgemeinschaft zu je 1/2 Anteil.

Der/die Erschienene(n) erklärte(n) mir mit der Bitte um Beurkundung wie folgt:

I. Vorbemerkung:

1. Die zu erwerbenden Miteigentumsanteile, die verbunden sind mit dem Sondereigentum an einer Wohnung sind näher bezeichnet in der Teilingserklärung vom 29. August 1984, Nr. 654/1984 der Urkundenrolle des Notars Dieter Glomb, Berlin, die dem Grundbuch zum grundbuchlichen Vollzug eingereicht ist. Die Miteigentumsanteile bestehen an dem Grundbesitz "Hektorstraße 15" Berlin-Charlottenburg, Ortsteil Wilmersdorf, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Wilmersdorf Blatt 3316.
2. Lageplan, Geschoßplan, die vom Treuhänder mit leistungsbereiten Vertragspartnern abzuschließenden Verträge, die den in der Konzeption angebotenen Leistungen zugrunde liegen, sowie die für den Erwerber kalkulierten Gesamtkosten für seine Wohnungseinheit sind in der "Grundlagenurkunde" zur Urkundenrolle Nr. 655 /1984 des Notars Dieter Glomb in ihren wesentlichen Grundzügen niedergelegt, in ihrer Zusammensetzung erläutert und, soweit es sich um Verträge handelt, in den grundsätzlichen Vertragstexten beigefügt.

Eine Ausfertigung dieser notariellen Grundlagenurkunde, auf die in dieser vorliegenden Urkunde Bezug genommen wird, lag bei Beurkundung vor. Der Inhalt der Grundlagenurkunde ist dem Erwerber bekannt. Er erklärte, daß er schon vor der heutigen Beurkundung eine Ausfertigung der Grundlagenurkunde erhalten habe.

Nach Belehrung verzichtete der Erwerber auf das Vorlesen dieser Urkunde sowie auf das Beifügen dieser Urkunde zur heutigen Niederschrift.

Der Notar belehrte den Erwerber, daß gem. § 13 a Beurkundungsgesetz der Inhalt der Grundlagenurkunde Teil des heutigen Treuhandvertragsangebotes ist.

3. Der Erwerber beabsichtigt, an dem zu 1. genannten Grundstück einen Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung mit Nr. bezeichneten Einheit zu erwerben.
4. Die für den Erwerber kalkulierten Gesamtkosten betragen DM (in Worten: Deutsche Mark ), vorbehaltlich II. Ziff. 1.).
5. Der Erwerber beabsichtigt, den Treuhänder zu beauftragen, die Rechte und Interessen des Erwerbers beim Erwerb des Miteigentumsanteils, verbunden mit Sondereigentum, und bei der Finanzierung und Abwicklung umfassend wahrzunehmen, den Treugeber vertraglich zu binden und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte im Namen und für Rechnung des Erwerbers vorzunehmen. Der Treuhänder ist gehalten, sich beim Abschluß von Verträgen an den in der Grundlagenurkunde genannten Daten zu orientieren.

Dies vorausgeschickt, bietet der Erwerber der im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin zu HRB Nr. 18519 eingetragenen

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH  
Kleiststr. 3-6, 1000 Berlin 30,

- im folgenden "Treuhänder" genannt -

den Abschluß des nachfolgenden Treuhand/Geschäftsbesorgungsvertrages an:

## II. Treuhandauftrag

- 1.(1) Gegenstand des Treuhandauftrages sind die nachfolgenden, dem Treuhänder übertragenen Aufgaben.
  - (2) Der unter I. 4. genannte und in der Grundlagenurkunde festgestellte Betrag stellt die in seiner kalkulatorischen Zusammensetzung erläuterten Anschaffungs- und sonstigen Kosten des Erwerbers für seine Wohnungseigentumseinheit/Teileigentumseinheit dar.

Eine gesamtschuldnerische Haftung des Erwerbers darf durch den Treuhänder nicht begründet werden, es sei denn, mehrere Erwerber kaufen gemeinschaftlich (z. B. Eheleute dieselbe Wohnungseinheit; oder es handelt sich um gesetzliche Gesamtschuldverhältnisse).
  - (3) Der Treuhänder darf im Innenverhältnis für den Zeitraum, in dem dieses Vertragsverhältnis besteht, keine vertraglichen Zahlungsverpflichtungen eingehen, die zu Mehraufwendungen über die unter I. 4. genannten Gesamtkosten hinausgehen.

Von dieser Regelung ausgenommen und in den kalkulierten Gesamtkosten nicht enthalten sind

    - a) der Aufwand für die Planung und Ausführung von Sonderwünschen,
    - b) der Aufwand für das Damnum der Fremdfinanzierung und etwaige Nebenleistungen, die Bereitstellungszinsen und Zinsen der Fremdfinanzierung,

- c) eventueller Mehraufwand durch Anhebung des zur Zeit gültigen Mehrwertsteuersatzes,
  - d) die Bearbeitungsgebühr der Vertriebsgesellschaft.
- (4) Der Erwerber ist berechtigt, sich durch Einsichtnahme in die Unterlagen beim Treuhänder von der ordnungsgemäßen Verwendung der von ihm oder für ihn zur Verfügung gestellten Geldmittel zu überzeugen.
- (5) Der Erwerber ist gegenüber den anderen Erwerbern zur Unterstützung des Treuhänders insoweit verpflichtet, als die Durchführung des Treuhandvertrages von allein in Person des Erwerbers zu erfüllenden Maßnahmen (z. B. Auskunft, spezielle Vollmachten, Weisungen auf in Rundschreiben erbetene Stellungnahmen) abhängt. Erben des Erwerbers haben unter Vorlage des Erbscheins unverzüglich einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen.
2. Der Treuhänder wird zur Durchführung aller Aufgaben beauftragt, zu denen er unter III. dieses Vertrages bevollmächtigt wird.
3. Soweit der Treuhänder, vom Erwerber privatschriftlich beauftragt und bevollmächtigt, bereits Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorgenommen hat, werden diese vom Erwerber ausdrücklich genehmigt.
- Die Regelungen dieses Vertrages treten an die Stelle früherer Abreden.

4. (1) Der Treuhänder ist verpflichtet, die Interessen des Erwerbers mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und nach pflichtgemäßem Ermessen wahrzunehmen.
- (2) Der Treuhänder haftet nur für die ordnungsgemäße und pflichtgemäße Wahrnehmung der von ihm übernommenen Aufgaben. Ansprüche gegen ihn sind auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt und können nur geltend gemacht werden, wenn der Treugeber nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag. Die Haftung des Treuhänders ist der Höhe nach auf die treuhänderisch Überlassenen Gelder begrenzt. Ansprüche auf weitergehende Schäden, insbesondere Gewinne sowie Ausbleiben steuerlicher Prognosen, sind ausgeschlossen.
- (3) Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für das Zustandekommen der vom Erwerber angestrebten Vertragsverhältnisse sowie für die ordnungsgemäße Erfüllung der im Namen und für Rechnung des Erwerbers abgeschlossenen Verträge, für den Eintritt des vom Erwerber angestrebten steuerlichen Erfolges (diese sind weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage) sowie für eventuelle Schäden, die der Erwerber durch Verletzung der ihm obliegenden Mitwirkungspflicht oder als Folge der Ausübung des dem Treuhänder eingeräumten Rücktrittsrechtes erleidet.
- (4) Überträgt der Treuhänder die Erledigung der von ihm übernommenen Aufgaben Dritten, wozu er berechtigt ist, so haftet er für deren Verschulden, wie er nach Maßgabe dieses Vertrages für eigenes Verschulden haften würde.
- (5) Schadenersatzansprüche des Erwerbers verjähren mit Ablauf des fünften Kalenderjahres, das auf die Beendigung des Treuhandverhältnisses folgt.

5. (1) Der Treuhandvertrag ist bis zur Zweckerreichung unkündbar.
- (2) Das gesetzliche Kündigungsrecht aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.
- (3) Der Treuhänder ist zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, wenn die Eigentumsübertragung aus Gründen, die der Treuhänder nicht zu vertreten hat, nicht verwirklicht werden kann.

Die Rücktrittserklärung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

6. (1) Dieses Treuhandverhältnis beginnt mit der notariellen Beurkundung der Annahmeerklärung des Treuhänders, ohne daß es eines Zuganges der Annahmeerklärung beim Treugeber bedarf. Der Treuhänder ist jedoch verpflichtet, dem Treugeber unverzüglich die Annahme anzuseigen.
  - (2) Das Treuhandverhältnis endet, ohne daß es einer Kündigung bedarf, an dem Tage, an dem
    - a) der Zweck dieses Vertrages erreicht ist, d. h., mit Beendigung des Erwerbsvorganges durch Eintragung im Grundbuch und Zugang der Schlußabrechnung des Treuhänders über die Kosten des Erwerbers, nicht jedoch vor Auszahlung der Fremdfinanzierungsmittel und Abdeckung etwaiger entsprechender Zwischenkreditkosten,
    - b) der Vertrag durch Rücktritt oder Kündigung aus wichtigem Grunde endet.
7. (1) Der Treuhänder erhält eine Vergütung in Höhe von 1,14 % incl. Mehrwertsteuer des unter I. 4. genannten Betrages. Erhöhungen des Mehrwertsteuersatzes gehen zu Lasten des Erwerbers.

(2) Endet der Treuhandvertrag - gleichgültig aus welchem Grunde - vor Zweckerreichung, so hat der Treuhänder Anspruch auf eine seiner bis dahin erbrachten Leistung entsprechende Vergütung, die anteilig auf 0,5 % pro Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer festgelegt wird, wobei eine durchschnittliche Abwicklungszeit von 2 Jahren festgelegt wird.

Dem Erwerber ist es vorbehalten, zu beweisen, daß Leistungen in diesem Umfange noch nicht erbracht sind.

(3) Die Treuhändervergütung ist mit Annahme dieses Vertrages zur Zahlung fällig. Der Treuhänder ist berechtigt, sie dem Eigenkapital des Erwerbers zu entnehmen oder aus der Finanzierung abzurufen.

9. (1) Ist dieser Vertrag von mehreren Erwerbern gemeinschaftlich abgeschlossen, so gelten von/gegenüber dem Treuhänder abzugebende Erklärungen oder vorzunehmende Handlungen als bewirkt, werden sie von/gegenüber einem der Erwerber abgegeben bzw. vorgenommen. Jeder Erwerber ist insoweit auch Zustellungsbevollmächtigter des anderen.

(2) Ist dieser Vertrag von mehreren Erwerbern gemeinschaftlich abgeschlossen, so haften sie dem Treuhänder gesamtschuldnerisch.

9. Der Erwerber ist verpflichtet, dem Treuhänder unaufgefordert einen Zustellungsbevollmächtigten mit Wohnsitz im Inland zu benennen, wenn er - auch nur vorübergehend - seinen ständigen Aufenthaltsort im Ausland hat.

10. Soweit sich Gebühren auf der Basis der Gesamtkosten/Fremdmittel berechnen, werden sie in dieser Höhe vom Erwerber geschuldet, auch wenn die tatsächlichen Kosten des Erwerbers z. B. infolge Sonderwunschausführung höher sind. Bei Nichtinanspruchnahme einzelner kalkulatorisch in seinen Gesamtkosten enthaltener Leistungen entfallen die entsprechenden Gebühren.

### III. Vollmacht

1. Zur Erfüllung der vorstehend unter I. und II. genannten Aufgaben wird hiermit der Treuhänder unwiderruflich bevollmächtigt. Die nachstehend genannten Beschränkungen beziehen sich auf das Innenverhältnis.

Der Erwerber bevollmächtigt den Treuhänder, alle Handlungen vorzunehmen und alle Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die dem Treuhänder zur Erfüllung seiner Aufgaben unter sorgfältiger Pflichtenabwägung erforderlich erscheinen.

Der Erwerber erteilt dem Treuhänder hiermit die Vollmacht, die Rechte und Interessen des Erwerbers bei Kauf der unter I. 1. bis 4. aufgeführten Wohnungseinheit/Teileigentumseinheit und bei der Finanzierung der vorbezeichneten Einheit umfassend wahrzunehmen.

Der Erwerber bevollmächtigt den Treuhänder insbesondere wie folgt:

- 1 ) Einen Kaufvertrag abzuschließen über Miteigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. auf dem vorbezeichneten Grundbesitz entsprechend der Teilungserklärung vom 29. August 1984 zur Urkundenrolle Nr. 654 /1984 des Notars Dieter Glomb in Berlin, einschließlich Auflassungserklärung, die Eigentumsumschreibung zu beantragen und - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die ihm zur Durchführung und zum Vollzug des Kaufvertrages erforderlich und zweckmäßig erscheinen, eingeschlossen das Recht, die nach pflichtgemäßem Ermessens ggf. nach Abschluß erforderlich werdenden Vertragsänderungen vorzunehmen;

- (2) die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung inhaltlich abzuändern oder zu ergänzen, insbesondere auch Sondernutzungsrechte zu begründen und alle Anträge zu stellen und Erklärungen abzugeben, die ihm zum Vollzug der Teilungserklärung und deren Änderungen als erforderlich und zweckmäßig erscheinen;
- (3) Darlehensverträge mit Kreditinstituten abzuschließen -eingeschlossen sind Darlehensverträge bezüglich der Finanzierung des Eigenkapitals - sowie die Belastung des Grundbesitzes und Wohnungs- und Teileigentums mit Grundpfandrechten aller Art zur Sicherung der im Rahmen dieses Treuhandvertrages aufzunehmenden Fremdmittel und mit Grunddienstbarkeiten im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens sowie die Änderung, Aufteilung, Löschung und Aufhebung der Belastung ganz bzw. zum Teil vorzunehmen; eingeschlossen ist die dingliche Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers des Grundbesitzes unter die sofortige Zwangsvollstreckung ggf. mit der Befugnis, dem Grundpfandgläubiger sofort ohne Nachweis der Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen und die persönliche Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers sowie ggf. die Mitverpflichtung wegen der Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen. Bei der Bestellung von Grundpfandrechten ist der Treuhänder auch berechtigt, Zweckbestimmungserklärungen abzugeben.
- (4) Die aufzunehmenden Darlehensmittel sind auf die kalkulierten Gesamtkosten begrenzt. Darlehenszinsen und Darlehenskosten oder -leistungen (z. B. Damnum, Bearbeitungsgebühr) können über diesen Rahmen hinausgehen. Der Treuhänder ist nicht berechtigt, den Darlehensnehmer - außer bei gemeinschaftlichem Erwerb einer Wohnungs-/Teileigentumseinheit - einer persönlichen gesamtschuldnerischen Haftung für die Verbindlichkeiten anderer Erwerber zu unterwerfen;

- (5) Anträge, Erklärungen und Bewilligungen, die dem Treuhänder zur Zweckerreichung erforderlich erscheinen, gegenüber Privatpersonen, Behörden und dem Grundbuchamt einschließlich der Erklärungen, die die Eintragung, Rangänderung (einschließlich Rangrücktritt) und die Löschung von Rechten (z. B. Einholen von Nachbargenehmigung, Mitwirkung bei baubehördlichen Verfahren, Eintragung von Grundschulden) einschließlich der Auflassungsvormerkungen zugunsten des Erwerbers umfassen, abzugeben, entgegenzunehmen, zurückzunehmen;
- 11) Lösungsbewilligungen für die dem Erwerber eingetragene Auflassungsvormerkung zu erteilen, Aufhebung des für den Erwerber abgeschlossenen Kaufvertrages über Wohnungs- und Teileigentum. Aufhebung bzw. Kündigung aller anderen für den Erwerber abgeschlossenen Verträge sowie die erforderlichen Änderungen im Grundbuch vornehmen zu lassen.

Im Innenverhältnis darf der Treuhänder von der Vollmacht nur Gebrauch machen, wenn der Erwerber trotz Fristsetzung den von ihm zu entrichtenden Kaufpreis nicht erbringt;

- 1) unter Beschränkung auf die von dem Erwerber zu übernehmenden und unter I. 4 . bezifferten Gesamtkosten die folgenden vertraglichen Bindungen für unabhängige Einzelleistungen im Namen und für Rechnung des Erwerbers einzugehen, die dem Erwerber ihrem wesentlichen Inhalt nach bekannt sind und von denen er weiß, daß ihr Inhalt ggf. noch ausgehandelt werden muß.

Der Treuhänder wird weiterhin zum Abschluß der nachfolgend unter (8 - 12) aufgeführten Leistungsverträge bevollmächtigt, wenn der Treugeber ihm keine anderweitigen Anweisungen - z. B. durch Streichung - erteilt.

- (8) Abschluß von Finanzierungsvermittlungsverträgen, Finanzierungsbearbeitungs- und -betreuungsverträgen zu einer Gesamtvergütung von 2,14 % (incl. Mehrwertsteuer) der für den Erwerber kalkulierten Fremdfinanzierungsmittel;
- (9) Abschluß eines Mietgarantievertrages zu einer Vergütung von 4 Monatsmieten (incl. Mehrwertsteuer) der für den Erwerber garantierten Kaltmiete. Die Mietgarantie wird gegenüber dem Wohnungseigentümer/Teileigentümer abgegeben;
- (10) Abschluß eines Steuerberatungsvertrages über die laufende objektbezogene Steuerberatung für das 1. Jahr des Erwerbes zu einer Vergütung entsprechend der Steuerberater-Gebührenverordnung;
- (11) Abschluß eines Verwaltervertrages (WEG);
- (12) Mitwirkung bei der Erstellung und ggf. Änderung der Hausordnung und der Gemeinschaftsordnung.
- (13) Der Treuhänder ist berechtigt, für den Erwerber und in dessen Namen weitere Verträge abzuschließen, Verträge aufzuheben, zu ändern und neu abzuschließen, alle notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie entsprechende Rechtshandlungen vorzunehmen, wenn dies zur Anpassung auf dem Gebiet des Rechts und des Steuerrechts oder soweit dem Erwerber zumutbar oder vorteilhaft sowie zur ordnungsgemäßen Abwicklung zur Erlangung von Steuerbefreiungen und -vergünstigungen erforderlich erscheint.

Im Innenverhältnis darf der Treuhänder diese Vollmacht nur gebrauchen, wenn er die in der Urkunde des Notars Dieter Glomb vom 29.8.1984 zur Urkundenrolle Nr. 655 /1984 festgelegten wesentlichen Inhalte beachtet (Grundlagenurkunde).

- (14) Der Treuhänder ist weiterhin zur Abgabe/Entgegennahme/Vornahme weiterer Erklärungen und Handlungen bevollmächtigt, zu denen insbesondere gehören:
- ) den gesamten Zahlungsverkehr abzuwickeln und die Fremdmittel abzurufen; der Treuhänder wird die Mittel des Erwerbers auf einem Einzelkonto verwalten, darüber verfügen und die vertragsgemäße Verwendung überwachen; das Vorhaben abzurechnen, nicht jedoch, bevor alle Anschaffungs- und sonstigen Kosten in Rechnung gestellt, diese Rechnungen geprüft und alle geschuldeten Leistungen bewirkt sind; den Erwerber zu informieren und die Vertragspartner im Rahmen der für den Treuhänder abgeschlossenen Verträge zu überwachen;
  - (b) die anfallende Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten für den Erwerb und die Finanzierung für den Erwerber aus seinem vom Treuhänder verwalteten Guthaben zu bezahlen.
- (15) Der Erwerber bestellt den Treuhänder als seinen Zustellungs-Empfangsbevollmächtigten.
- (16) Der Treuhänder ist zur Aufhebung aller für den Erwerber abgeschlossenen Verträge, zur Abgabe und Entgegennahme aller zu ihrer Rückabwicklung notwendigen Erklärungen sowie zur Vornahme der erforderlichen Rechtshandlungen berechtigt, wenn der Erwerber in anderer Weise als durch den Tod aus der Erwerbergemeinschaft ausgeschieden ist.

- 7) Der Treuhänder ist berechtigt, die Interessen anderer Erwerber in gleicher Weise zusammen oder neben den Interessen des Erwerbers wahrzunehmen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Ausgenommen ist die Verpflichtung zur Rechnungslegung gegenüber dem Erwerber.
- 8) Der Treuhänder darf Untervollmacht und Prozeßvollmacht erteilen.
- 9) Die dem Treuhänder erteilte Vollmacht ist unwiderruflich.
- 10) Im Grundbuchverkehr ist die dem Treuhänder erteilte Vollmacht unbeschränkt, so daß Beschränkungen im Innenverhältnis vom Grundbuchamt nicht nachzuprüfen sind.
- 11) Der Erwerber bestätigt weiterhin, daß er weder durch den Abschluß dieses Vertrages noch durch die Verträge, zu deren Abschluß er dem Treuhänder vorstehende Vollmacht erteilt, über sein gesamtes oder wesentliches Vermögen verfügt.
- 12) Die Kosten der Beurkundung trägt der Erwerber; die Kostenrechnung, ausgestellt auf den Namen des Erwerbers, ist dem Treuhänder zur Begleichung aus den Eigen- oder Fremdmitteln des Erwerbers zuzusenden.
- (23) Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages oder der vom Erwerber erteilten Vollmacht ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Abreden nicht. Die Parteien sind alsdann verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Regelungen durch eine ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck entsprechende wirksame zu ersetzen, die - soweit rechtlich zulässig - als von Anfang an vereinbart

Geltung haben soll.

IV. Annahme des Vertragsangebotes

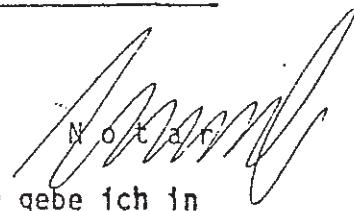
Der Erwerber hält sich an dieses Angebot bis zum Ablauf von drei Monaten, gerechnet vom Tage der Beurkundung des Angebotes an, gebunden.

Der Treuhandvertrag kommt durch notarielle Annahmeerklärung, ohne daß es innerhalb dieser Frist eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf, zustande.

Der Treuhänder ist jedoch nicht zur Annahme verpflichtet.

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

- 2 -

  
Notar  
Michael Toubartz

Der Erschienene erklärte vorweg, nachstehende Erklärung gebe ich in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Treuhänderin der Erwerbergemeinschaft "Hektorstraße 15", nämlich hier

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH,  
Kleiststraße 3 - 6, 1000 Berlin 30,

a) Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HR B 18519  
b.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund heute erfolgter Einsicht des Handelsregisters beim Amtsgericht Charlottenburg zu HR B 18 519. daß der Erschienene, Herr Michael Toubartz als alleinvertretungsberechtigter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen ist.

Dies vorausgeschickt erklärte der Erschienene folgendes:

Zur Urkundenrolle des Notars  
mit Amtssitz in hat/haben  
Herr/Frau/die Eheleute  
wohnhaft in  
der von mir vertretenen Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs  
GmbH ein Angebot auf Abschluß eines Treuhand/Geschäftsbesorgungsvertrages  
gemacht.

Eine Ausfertigung dieses Angebotes liegt vor. Ich bestätige ausdrücklich, daß der Text dieser Urkunde von mir zur Kenntnis genommen ist. Im Hinblick auf § 13 a Beurkundungsgesetz verzichte ich auf die Verlesung dieser Urkunde nebst Anlagen und deren Beifügung zu dieser Annahmeerklärung.

Ich nehme hiermit das Angebot zu obiger Urkundenrolle für die von mir vertretene Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH an.

Zugleich verpflichte ich die von mir vertretene Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH, sämtliche Rechtshandlungen und Erklärungen entsprechend den in der Grundlagenurkunde vom 29.08.1984 zur Urkundenrolle Nr. 655 /1984 des Notars Dieter Glomb in Berlin niedergelegten Grundsätzen vorzunehmen.

Vorstehende Niederschrift wurde vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt unterschrieben.

Notar

Die Erschienenen schlossen nachstehenden

Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung,

schdem der Notar mit ihnen die Grundbuchlage, wie sie durch Grundbucheinsicht  
festgestellt wurde, erörtert hatte:

§ 1

Der Verkäufer verkauft an den Käufer

den ihm gehörenden Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der  
Ziff. im belegenen Wohnung, gemäß  
Teilungserklärung vom 29.08.1984 zur Urkundenrolle Nr. 654 /1984  
des Notars Dieter Glomb,Berlin,die dem Grundbuch zum grundbuchlichen  
Vollzug eingereicht ist.

Die vorbezeichnete Eigentumswohnung wird nachstehend als "Kaufgegenstand"  
bezeichnet. Die Lage der auf dem in Berlin-Friedenau belegenen Grundstück,  
Bennigsenstr.15, befindlichen Wohnung, der Gegenstand und der Umfang des  
Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums, die Rechtsbeziehungen der  
Hausseigentümer untereinander und die Verwaltung ergeben sich aus der  
Teilungserklärung vom 29.08.1984 - Urkundenrolle Nr. 654/1984  
des Notars Dieter Glomb,Berlin-, die dem Käufer in beglaubigter Abschrift  
übergeben wurden.

Der Käufer erklärte nach Belehrung gemäß § 13 a BeurkG., daß ihm der Inhalt der vorbezeichneten Teilungserklärung vollinhaltlich bekannt ist und daß er auf Verlesen derselben verzichtet. Ebenso verzichtet er darauf, daß eine glaubigte Abschrift der vorbezeichneten Urkunde der vorliegenden Urkunde angeheftet werden.

§ 2

Kaufgegenstand gemäß § 1 dieser Verhandlung besteht aus Wohnung Nr.   (indereigentum) mit einer Wohnfläche von ca.   m<sup>2</sup>, verbunden mit einem Eigentumsanteil von  /10.000.

Bei etwaigen Größenabweichungen kann keine der Parteien irgendwelche Rechte erheben.

§ 3

Der Kaufpreis für das verkaufte Wohnungseigentum einschließlich Instandzungs- und Modernisierungsarbeiten gemäß Prospektzusage (Baubeschreibung) beträgt:

       -- DM

In Worten:

Deutsche Mark der Deutschen Bundesbank)

und wird wie folgt belegt:

1. Der Kaufpreisbetrag in Höhe von   DM ist spätestens 6 Wochen nach Beurkundung auf das von dem Notar einzurichtende Notar-Anderkonto zu hinterlegen.

2. Der Notar wird von den Vertragsparteien angewiesen, den Kaufpreis mit den aufgelaufenen Bankzinsen an den Verkäufer bzw. nach dessen Weisung auszuzahlen, wenn

das Negativzeugnis gemäß § 24 Abs. V Bundesbaugesetz beim beurkundenden Notar vorliegt,

die Eintragung der Vormerkung auf Eigentumsverschaffung für die Käufer im Grundbuch gewährleistet ist,

die vom Verkäufer zugesicherte Lastenfreiheit gewährleistet ist,

der Treuhandauftrag des den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitutes die Auszahlung zuläßt. Der Käufer ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß der Treuhandauftrag des den Kaufpreis finanzierenden Kreditinstitutes spätestens einen Monat nach Hinterlegung die Auszahlung zuläßt.

Für den Fall der nicht fristgerechten Hinterlegung zahlt der Käufer an den Verkäufer Verzugszinsen in Höhe von 1 v. H. pro Monat.

Wegen und in Höhe des zu zahlenden Kaufpreises von DM sowie der etwaigen Verzugszinsen in Höhe von 1 % pro Monat unterwirft sich der Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen und ist unwiderruflich damit einverstanden, daß dem Verkäufer jederzeit

vollstreckbare Ausfertigung dieser Verhandlung erteilt werden darf, ohne daß es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf.

Dem Käufer steht ein Aufrechnungsrecht gegenüber den Kaufpreisansprüchen des Verkäufers nicht zu, es sei denn, die Forderung des Käufers ist unbestritten oder rechtskräftig.

Die Haftung des Verkäufers für die Grundpfandrechte darf sich nur auf den verkauften Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum, erstrecken. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

§ 4

- Der Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum, wird verkauft, wie er steht und liegt, ohne Gewährleistung des Verkäufers für Mängel irgendwelcher Art, insbesondere auch ohne Gewähr für Güte, Beschaffenheit und bauliche Ausnutzbarkeit der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Bestandteile der Wohnanlage.

Die Eigentumswohnung wird frei von Lasten in Abt. II und Abt. III des Grundbuches verkauft. Die z. Zt. in Abt. II und III noch eingetragenen Lasten wird der Verkäufer auf seine Kosten zur Löschung bringen.

Verkäufer und Käufer beantragen insoweit alle Löschungen bezüglich Abt. II und III des Grundbuches nach Maßgabe der noch abzugebenden Bewilligungen der Gläubiger.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, aus dem hinterlegten Kaufpreis die Lastenfreiheit herbeizuführen.

#### § 5

Nach der Gemeinschaftsordnung vom 29.8.1984 - Anlage 2 zur UR.Nr. 654/1984 des Notars Dieter Glomb in Berlin - hat der jeweilige Eigentümer des verkauften Wohnungseigentums an den Verwalter der Wohnanlage ein Wohngeld zu zahlen, welches sich aus dem Anteil an den Betriebskosten der Wohnanlage und den Kosten für die Verwaltung etc. zusammensetzt.

Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung des Wohnungseigentums dem Nacherwerber aufzuerlegen, die gleichen Verpflichtungen zu übernehmen, welche er in dem vorliegenden Vertrag übernommen hat und den Nacherwerber zu verpflichten, bei einem Weiterverkauf des Wohnungseigentums diese Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Der Käufer tritt hiermit in alle übrigen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung aus der von dem Verkäufer abgegebenen Teilungserklärung vom 29.08.1984 - UR.Nr. 654/1984 des Notars Dieter Glomb in Berlin - sowohl bezüglich der Rechte wie Pflichten ein. Er erteilt auch die gleichen Vollmachten.

§ 6

Übergabe der Eigentumswohnung erfolgt zum letzten Tag des Monats, in dem die vollständige Hinterlegung des Kaufpreises erfolgt

Jahr, Nutzen und Lasten gehen am letzten Tag desjenigen Monats auf den Verkäufer über, an dem die vollständige Hinterlegung des Kaufpreises für die zußerte Eigentumswohnung erfolgt. Dem Käufer ist bekannt, daß die Wohnung jetzt vermietet ist. Der Inhalt des Mietvertrages ist ebenfalls bekannt.

Kaufvertragsparteien sind sich darüber einig, daß dem Verkäufer das Recht steht, von dem Kaufvertrag durch einseitige, dem Käufer und dem Notar per Schreiben abzugebende Erklärung zurückzutreten, falls der Käufer mit seinen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere der Kaufpreiszahlung, später als einen Monat in Verzug geraten sollte.

§ 7

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich Hinterlegungskosten und Hebegebühren trägt der Käufer. Der Käufer trägt ferner die Grunderwerbsteuer. Der Verkäufer ist auf seine Mithaft hinsichtlich der Grunderwerbsteuer hingewiesen worden.

§ 8

Nunmehr erklärten die Erschienenen folgende

A u f l a s s u n g:

Wir sind darüber einig, daß das in § 1 näher bezeichnete Wohnungs-eigen-tum auf den Käufer zu Alleineigen-tum übergeht.

Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung der Ei-gentumsänderung in das Wohnungsgrundbuch.

Wir bewilligen und beantragen, zugunsten des Käufers eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruches auf Übertragung des Eigentums an der verkauften Eigentumswohnung im Wohnungsgrundbuch einzutragen.

Gleichzeitig wird beantragt, die Vormerkung wieder zu löschen, sobald das Eigentum auf den Käufer im Wohnungsgrundbuch umgeschrieben wird, sofern zwischenzeitlich keine Eintragungen erfolgt oder beantragt sind, die das Recht des Käufers beeinträchtigen.

Die Vormerkung auf Eigentumsverschaffung soll Vorrang vor den von dem Käufer zur Kaufpreisbelegung aufgrund der in dieser Urkunde er-teilten Vollmacht zu bestellenden Hypotheken oder Grundschulden im Grundbuch erhalten.

§ 9

Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung der zu seinen Gunsten zur Eintragung kommenden Auflassungsvormerkung und der Verkäufer be-antragt diese.

Der amtierende Notar wird angewiesen, von dieser Löschungsbewilligung Gebrauch zu machen, sofern die Käufer nicht rechtzeitig zahlen und der Verkäufer dem Notar nachweist, daß er wegen Nichtzahlung des Kaufpreises oder eines Teiles des Kaufpreises vom Vertrag zurückgetreten ist.

§ 10

Die Kaufparteien verzichten unwiderruflich auf ihre Antragsrechte gegenüber dem Grundbuchamt.

Der amtierende Notar soll allein berechtigt sein, Anträge zur Durchführung dieser Urkunde zu stellen. Den Antrag auf Umschreibung darf er erst stellen, wenn der gesamte Kaufpreis auflagenfrei bei ihm hinterlegt ist.

§ 11

Die Erschienenen wurden von dem Notar darauf hingewiesen, daß der Eigentumserwerb erst mit der Eintragung des Käufers im Wohnungsgrundbuch erfolgt und daß die Umschreibung des Eigentums erst nach Beibringung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen kann.

Der Notar belehrte die Erschienenen über die Bestimmungen des Grundsteuersteuergesetzes und wies auf die Folgen unrichtiger und unvollständiger Angaben hinsichtlich der wahren Leistungen für den Erwerb des Wohnungseigentums hin.

Die Erschienenen versicherten daraufhin die Richtigkeit und Vollständigkeit der beurkundeten Angaben.

§ 12

Der amtierende Notar wird mit der Durchführung dieses Kaufvertrages beauftragt. Er wird bevollmächtigt, alle Genehmigungen für die

Vertragsparteien entgegenzunehmen, so daß sie mit  
ihrem Eingang bei dem Notar unmittelbar wirksam werden.

§ 13

Die Kaufvertragsparteien erteilen hiermit der Bürovorsteherin  
Frau Ellinor Sadowski und der Rechtsanwalts- und Notariatsge-  
hilfin Fräulein Birgit Schmidinger, beide geschäftsansässig  
1000 Berlin 19, Ulmenallee 14, - jeder für sich allein -,

V o l l m a c h t

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Abgabe von  
Erklärungen, soweit Änderungen oder Ergänzungen des vorstehenden  
Vertrages notwendig sind und Auflagen des Grundbuchamtes oder der  
Grundpfandrechtsgläubiger zu erfüllen sind.

Sollte aufgrund einer Auflage oder Zwischenverfügung des  
Grundbuchamtes eine Ergänzung oder Abänderung der Teilungserklärung  
vom 29.08.1984 notwendig sein, so werden die Vorgenannten, und zwar  
jeder für sich allein, von den Vertragsparteien unter Befreiung von  
den Beschränkungen des § 181 BGB ebenfalls bevollmächtigt, alle zur  
Behebung notwendigen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen,  
sowie den vorstehenden Vertrag entsprechend abzuändern.

Anlage 4 zur Urkunde vom 29. August 1984

- URk.-Nr. 655/1984 des Notars Glomb in Berlin-

Notar



## Verhandelt

J. Berlin

am 29. August 1984

Vor dem unterzeichneten Notar

Dieter Glomb,  
1000 Berlin 19,  
Ulmenallee 14,

erschien heute

der Kaufmann Herr Joachim Friedrich Koch, geb. am 24. April 1926,  
geschäftsansässig 1000 Berlin 33, Humboldtstraße 42.

Der Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Erschienene erklärte vorab:

Meine nachstehenden Erklärungen gebe ich nicht im eigenen Namen ab, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Hektorstraße-Grundstücks-GmbH

mit dem Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 21972.

Der beurkundende Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund der Einsicht des Handelsregisters am 28. August 1984 zu dem Aktenzeichen HRB 21972, daß die Angaben des Erschienenen über die Vertretungsverhältnisse zutreffend sind.

Sodann erklärte der Erschienene:

I. Voraussetzungen

Die Hektorstraße-Grundstücks-GmbH ist eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Wilmersdorf Band 111 Blatt 3316 verzeichneten Grundstücks, welches in 1000 Berlin 31 (Wilmersdorf), Hektorstraße 15, belegen ist.

Die Grundstückseigentümerin gibt zu den vorgenannten Grundakten folgende Erklärung ab:

## II. Teilungserklärung

### § 1

Der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 1 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) - nachstehend kurz "WEG" genannt -, genehmigt am 7. Juni 1984 vom Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin Abteilung Bauwesen liegt vor. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung hat das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin Abteilung Bauwesen am 7. Juni 1984 - Bau I H 2.1 Hektorstraße 15 (10) - erteilt. Sie liegt ebenfalls vor und wird nebst dem mit dem Dienstsiegel der Behörde versehenen Aufteilungsplan als Anlage 1 dieser Verhandlung beigefügt.

Unter Bezugnahme auf diese vorstehenden Urkunden gibt die Grundstückseigentümerin hiermit gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 8 WEG die Erklärung ab, daß das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt wird, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten errichteten Wohnung (Wohnungseigentum) nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Die Aufteilung gemäß § 8 WEG erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle, in der die dort angeführten Nummern der Wohnungen den entsprechenden Angaben im Aufteilungsplan (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung) entsprechen, wobei in der Tabelle den Wohnungsnummern eine zweistellige Kennzahl vorangestellt ist:

Wo.Nr.	Lage	Anzahl der Wohnräume	Wohnfläche in qm	10.000stal Miteigentumsanteil
5 001	EG	2	57,21	250
5 002	EG	3	84,26	369
5 003	EG	5 1/2	157,36	688
5 004	EG	2	56,89	249
5 105	1. OG	2	58,02	254
5 106	1. OG	4 1/2	131,58	575
5 107	1. OG	5 1/2	170,58	746
5 108	1. OG	2	58,56	256
5 209	2. OG	2	59,64	261
5 210	2. OG	4 1/2	132,56	580
5 211	2. OG	5 1/2	172,05	752
5 212	2. OG	2	59,46	260
5 313	3. OG	2	60,59	265
5 314	3. OG	4 1/2	134,58	589
5 315	3. OG	5 1/2	168,70	738
5 316	3. OG	2	60,50	264
5 417	4. OG	2	60,56	265
5 418	4. OG	4 1/2	130,01 *	569
5 419	4. OG	5 1/2	169,60	742
5 420	4. OG	2	60,85	266
5 521	DG	3	107,96	472
5 522	DG	2	45,06	197
5 523	DG	3	89,95	393

In dem der Teilung zugrunde liegenden Aufteilungsplan (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung) sind die zu den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten gehörenden Räume mit einheitlichen dieses Wohnungseigentum kennzeichnenden Ziffern versehen.

Sämtliche Wohnungseigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen.

## § 2

1. Jedes Wohnungseigentum ist verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, wie diese in der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin vom 7. Juni 1984, GeschZ.: Bau I H 2.1 Hektorstraße 15 (10) (vergl. dort Anlage: Zeichnung Kellergeschoß) aufgeführt sind.

Die Zuteilung der einzelnen Kellerräume nach Lage und Bezifferung obliegt abschließend und ausschließlich dem ersten Verwalter, dem hiermit hierzu von den jeweiligen Eigentümern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht erteilt wird.

Eine einmal erfolgte Zuteilung bleibt bindend, es sei denn, die von einer Änderung unmittelbar Betroffenen erklären zu einer Änderung schriftlich ihre Zustimmung.

2. Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 20 an dem nicht zu Wohnzwecken dienen Raum Nr. 20, für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum Nr. 21, für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 23 an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum Nr. 23.

Die vorgenannten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume liegen im Dachgeschoß. Sie sind in der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (Zeichnung Dachgeschoß Plan-Nr. 7) mit den angegebenen Nummern bezeichnet.

### § 3

Die Grundstückseigentümerin bestimmt weiter, daß das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach näherer Maßgabe der dieser Verhandlung als Anlage 2 beigehefteten Gemeinschaftsordnung geregelt wird.

#### III. Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt,

1. die Teilung des im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Wilmersdorf Band 111 Blatt 3316 eingetragenen Grundstücks in 23 Miteigentumsanteile (Wohnungsrechte) gemäß § 1 (Tabelle) dieser Teilungserklärung einzutragen, die entsprechenden Wohnungsgrundbuchblätter anzulegen, den jeweiligen ideellen Miteigentumsanteil verbunden mit dem zugeordneten Sondereigentum auf das betreffende Wohnungsgrundbuchblatt zu übertragen und das bisherige Grundbuchblatt zu schließen;;
2. bei der Eintragung des Wohnungseigentums die entsprechenden Nummern des Sondereigentums an den Wohnungen anzugeben und im jeweiligen Wohnungsgrundbuch zu vermerken;
3. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des jeweiligen Sondereigentums unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in die Wohnungsgrundbuchblätter einzutragen.

#### IV. Schlußbestimmungen

1. Der beurkundende Notar wird ermächtigt, alle zur Durchführung dieser Urkunde noch notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, soweit hierdurch die grundbuchlichen Eintragungen gefördert und ermöglicht werden.
2. Jeder Wohnungseigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen,
  1. die Bürovorsteherin Ellinor Sadowski,
  2. die Rechtsanwalts- und Notariatsgehilfin Birgit Schmidinger,  
beide geschäftsansässig 1000 Berlin 19, Ulmenallee 14,und zwar jede für sich allein, alle zur Durchführung, Änderung und Ergänzung der Urkunde und der anliegenden Gemeinschaftsordnung noch notwendigen oder zweckmäßigen Anträge zu stellen, insbesondere
  - a) Rangänderungen zu bewilligen,
  - b) Löschungen zu bewilligen und zu beantragen und Löschungsvormerkungen zu bewilligen und zu beantragen und die hierzu erforderlichen Anträge zu stellen,
  - c) mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen,
  - d) alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen.

Diese Vollmacht gilt über den Tod und die Teilung hinaus.

3. Der Notar hat das Grundbuch am 28. August 1984 eingesehen und gab dem Erschienenen die Grundbuchlage bekannt.
4. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt DM 5.200.000,--

---

hebst Anlagen 1 und 2  
ist dem Erschienenen von dem Notar  
anhändig unterschrieben worden:

und zur Ansicht  
vorgelegt  
vorgelesen, von dem Beteiligten

Joachim Kerk

Hans

A n g e b o t

*N. M. N. O. T. a. r.*

Die Firma

Marktconsult Gesellschaft für Finanzberatung mbH,  
Kleiststraße 3-6, 1000 Berlin 30,

- nachstehend Finanzierungsvermittler genannt -

bietet hiermit unwiderruflich jedem Erwerber einzeln und für sich,  
der von der

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH,  
Kleiststraße 3 - 6, 1000 Berlin 30,

für die Erwerbergemeinschaft

"Hektorstraße 15"

benannt wird, den Abschluß des nachstehenden

FINANZIERUNGSVERMITTLUNGS-  
FINANZIERUNGSBEARBEITUNGS-  
u. -BETREUUNGSVERTRAGES

an.

Der Treuhänder vertritt den benannten Erwerber und wird das Angebot  
annehmen, wenn und soweit ihm eine entsprechende Vollmacht erteilt  
wird.

Für die Wirksamkeit der Annahme des Vertrages ist nicht das Datum des  
Annahmeschreibens oder des Zuganges des Annahmeschreibens maßgebend,  
sondern das Datum der Annahme dieses Vertragsangebotes durch den  
Treuhänder, welches in dessen Unterlagen vermerkt ist.

durch die Annahme des Vertrages werden Rechtsbeziehungen zwischen jedem einzelnen Erwerber und dem Finanzierungsvermittler hergestellt. Demgemäß wird der einzelne Erwerber aus diesem Vertragsverhältnis berechtigt und verpflichtet. Vertragsstörungen berühren deshalb nur die Beziehungen zwischen den jeweiligen einzelnen Erwerber und dem Finanzierungsvermittler. Die Verpflichtung eines jeden einzelnen Erwerbers aus dem Vertrag ist sowohl gegenüber dem Finanzierungsvermittler wie auch im Innenverhältnis den anderen Erwerbern gegenüber auf die Zahlung der auf ihn entfallenden Vergütung sowie seine eigenen vertraglichen Mitwirkungspflichten beschränkt.

Der Finanzierungsvermittler hält sich an das Angebot bis zum 31. Dezember 1984 an.

### § 1

#### Vorbemerkung

1. Der Erwerber beabsichtigt, aus dem Erwerbermodell "Hektorstraße 15" Wohnungseigentum nebst Söndernutzungsrechten an der Wohnung Nr. gemäß Teilungserklärung vom 29.08.1984 zur Urkundenrolle Nr. 654 für 1984 des Notars Dieter Glomb, Berlin, welche dem Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug eingereicht ist, zu erwerben.
2. Die Einzelheiten sind dem Finanzierungsvermittler bekannt.
3. Der Erwerber beabsichtigt, den Erwerb von Wohnungs-/Teileigentum unter Inanspruchnahme der in den Angebotsunterlagen genannten Darlehen zu finanzieren. Die Darlehen sollen mit Grundpfandrechten gesichert werden.

### § 2

#### Leistungsumfang

1. Der Erwerber beauftragt den Finanzierungsvermittler unwiderruflich mit einem Alleinauftrag bezüglich der Beschaffung einer Fremdfinanzierung gemäß den Angebotsunterlagen.

Die Darlehen müssen zum Zeitpunkt der Vermittlung bankübliche Bedingungen ausweisen.

Der Finanzierungsvermittler verpflichtet sich, die Finanzierung so rechtzeitig zu beschaffen, daß die Durchführung des beabsichtigten Vorhabens nicht verzögert wird, sofern der Erwerber seinen Verpflichtungen nachkommt und die vom Kreditinstitut gemachten Auflagen erfüllt hat.

Eine eigene Finanzierungsverpflichtung des Finanzierungsvermittlers wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

Weiterhin beauftragt der Erwerber den Finanzierungsvermittler mit der umfassenden Betreuung und Beratung bei der Finanzierung seiner Wohnungseigentums-/Teileigentumseinheit sowie mit der Beschaffung und Bearbeitung der für die Darlehensgewährung notwendigen Bonitätsunterlagen.

6. Der Finanzierungsvermittler wird das Objekt gegenüber den Banken vorstellen und Erläuterungen des Vertragswerkes sowie der Finanzierungsabwicklung vornehmen.
7. Hierbei hat der Vermittler insbesondere die nachfolgend aufgeführten Leistungen gegenüber dem Erwerber zu erbringen:
  - a) Erstellen von Finanzierungsmodellen unter gleichzeitiger Vornahme von Vergleichsrechnungen,
  - b) Beratung hinsichtlich der Bedeutung der Dauer der langfristigen Finanzierung und des Damnum für die Wirtschaftlichkeit der Kapitalanlage,

- c) Führung von Verhandlungen mit den Kreditinstituten und Einholung von Angeboten,
- d) Beobachtung des Kapitalmarktes und daraus resultierend Vorauswahl der geeigneten Finanzierungen und Unterbreitung von Finanzierungsvorschlägen,
- e) Bearbeitung der Anträge zur Beschaffung der Finanzierung,
- f) Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Finanzierung, Beschaffung, Überprüfung und Weiterleitung der notwendigen Kreditunterlagen,
- g) Vorbonitätsprüfung und Unterstützung bei der Zusammenstellung etwaiger notwendiger Bonitätsnachweise durch den Erwerber,
- h) Überwachung der Kreditabwicklung,
- i) Abstimmung möglicher zusätzlicher Sicherheiten.

### § 3 Pflichten des Erwerbers

- 1. Der Erwerber hat die von den finanzierenden Kreditinstituten gestellten Auflagen, die banküblich sein müssen, zu erfüllen, insbesondere dingliche und persönliche Sicherheiten zu stellen.
- 2. Der Erwerber hat ferner alle im Zusammenhang mit der Finanzierung von den Kreditinstituten geforderten üblichen Erklärungen abzugeben und Auskünfte zu beschaffen (z. B. Mitverpflichtung des Ehegatten, Einkommensteuerbestätigung des Steuerberaters, Bilanzen etc.).

1. Der Finanzierungsvermittler wirkt bei der Beschaffung der Finanzierungsunterlagen gemäß den vorstehenden Ziffern mit und überprüft dieselben vor Weitergabe an das Finanzierungsinstitut.
2. Das Risiko der Ablehnung aus Bonitätsgründen durch das Finanzierungsinstitut trägt der Erwerber.

#### § 4 Vergütungsanspruch

1. Der Finanzierungsvermittler erhält vom Erwerber folgende Vergütung:
  - a) Für den Nachweis der Fremdfinanzierung 1 % (incl. eventueller Mehrwertsteuer) der für den Erwerber kalkulierten Fremdfinanzierungsmittel,
  - b) für die Finanzierungsbetreuung und -bearbeitung 1,14 % (incl. evtl. Mehrwertsteuer) der für den Erwerber kalkulierten Fremdfinanzierungsmittel.

2. Beide unter 1 a) und 1 b) aufgeführten Leistungen sind voneinander unabhängig.

3. Die Vergütung zu a) ist fällig mit dem Nachweis der Zusage der Fremdfinanzierung, wenn der Abschluß des vermittelten Darlehensvertrages nur noch von Handlungen des Erwerbers abhängt bzw. wenn statt der angebotenen Endfinanzierung eine ebenfalls nachgewiesene Alternativfinanzierung vom Erwerber angenommen wird.

4. Die Vergütung zu b) ist bei Vertragsannahme fällig.

5. Für die Bemessung der zu zahlenden Vergütung bleibt ohne Berücksichtigung, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten gegenüber den kalkulierten Gesamtkosten eine Aenderung erfahren. Dies gilt auch für den Fall, daß der Erwerber eine Leistung, deren Vergütung im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten war, nicht in Anspruch nimmt.

§ 5

Mehrere Personen als Erwerber einer  
einzelnen Wohnungs-/Teileigentumseinheit

Zwischen dem Finanzierungsvermittler und jedem Erwerber bestehen einzelvertragliche Beziehungen. Somit obliegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem Erwerber auch nur im Verhältnis seiner kalkulierten Gesamtkosten zu den kalkulierten Gesamtkosten für alle Einheiten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Erwerber ist ausgeschlossen.

Erwerben mehrere Personen gemeinsam (z. B. Eheleute) dasselbe Wohnungs-/Teileigentum, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen in bezug auf dieses Wohnungs-/Teileigentum aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für jeden und gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden und gegen jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 6

Änderungen und Ergänzungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird hierdurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in

gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.

3. Dieser Vertrag umfaßt 7 Seiten.

.....  
Ort, Datum

.....  
Finanzierungsvermittler

Anlage 6) zur Urkunde vom  
29.08.84 Urkundenrolle Nr. 655/198

A n g e b o t

*Nova*

Die Firma

Treuwa Treuhand- und Bauverwaltungs-GmbH

- nachstehend "Mietgarant" genannt -

bietet hiermit unwiderruflich jedem Erwerber einzeln und für sich,  
der von der

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH

Kleiststraße 3-6, 1000 Berlin 30,

für die

Erwerbergemeinschaft Hektorstraße 15."

benannt wird, den Abschluß des nachstehenden

M i e t g a r a n t i e v e r t r a g e s

an.

Der Treuhänder vertritt den benannten Erwerber und wird das Angebot nach Maßgabe der ihm erteilten Vollmacht annehmen. Für die Wirksamkeit dieses Vertrages ist nicht das Datum des Annahmeschreibens oder des Zugangs des Annahmeschreibens maßgebend, sondern das Datum der Annahme dieses Vertragsangebotes durch den Treuhänder, welches in seinen Unterlagen vermerkt ist.

Die Vertragsannahme erfolgt in schriftlicher Form.

durch die Annahme des Vertrages werden Rechtsbeziehungen zwischen dem einzelnen Erwerber und dem Mietgarantiegeber hergestellt. Demgemäß wird jeder einzelne Erwerber aus diesem Vertragsverhältnis berechtigt und verpflichtet. Vertragsstörungen berühren deshalb nur die Beziehungen zwischen dem jeweiligen einzelnen Erwerber und dem Mietgarantiegeber. Die Verpflichtung eines jeden einzelnen Erwerbers aus dem Vertrag ist deshalb notwendig sowohl gegenüber dem Mietgarantiegeber als auch im Innenverhältnis gegenüber den anderen Erwerbern auf Zahlung der auf ihn entfallenden Vergütungen sowie seine eigenen rechtlichen Mitwirkungspflichten beschränkt.

Der Mietgarant hält sich an das Angebot bis zum 31. 12. 1984 gebunden.

### § 1

#### Vorbemerkung

Der Erwerber beabsichtigt, aus dem Erwerbermodell "Hektorstraße 15" Wohngesamtnebst Sondernutzungsrechten an der Wohnung Nr. 1 gemäß Teilungserklärung vom 29.08.1984 zur Urkundenrolle Nr. 654 /1984 des Notars Dietrich Glomb, Berlin, welche dem Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug einzureicht ist, zu erwerben. Für die Dauer des Mietgarantievertrages überträgt der Erwerber die Verwaltung der betreffenden Wohnungseigentumseinheit auf den Mieteranten, soweit diese nicht im Rahmen des Wohnungseigentums durch den in der Teilungserklärung bestellten Verwalter erfolgt. Der Mietgarant wird die ihm zugeschende Verwaltung durch einen Dritten ausüben lassen.

### § 2

1. Der Mietgarant garantiert für einen Zeitraum von 5 Jahren, beginnend mit dem Tag des Überganges von Nutzen und Lasten für die Wohneinheit auf den Erwerber, die Zahlung eines monatlichen Mietzinses (Kaltmiete) in der auf Seite 22 der Anlage 8) der Grundlagenurkunde vom 29.08.84 - Urkundenrolle Nr. 655/1984 des beurkundenden Notars - im einzelnen angegebenen Höhe.

2. Die Garantieverpflichtung ist vom Garanten gegenüber dem Wohnungseigentümer/Teileigentümer zu erbringen.
3. Die Mietgarantie beginnt mit Abschluß dieses Vertrages, nicht jedoch vor Übergang von Nutzen und Lasten.
4. Im Rahmen der ihm zustehenden Verwaltung ist der Mietgarant verpflichtet, die mietvertraglichen Rechte, insbesondere Einzug des Mietzinses, für den Eigentümer geltend zu machen und gegebenenfalls diese Rechte gerichtlich durchzusetzen. Hierzu wird dem Mietgaranten die übliche Hausverwaltervollmacht erteilt (RNK 528 vergl. Anlage). Der Mietgarant erhält für die Verwaltung eine Vergütung von monatlich 0,15 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Teilungserklärung vom 29. August 1984 - UR.Nr. 654/1984 des Notars Dieter Glomb in Berlin -.

### § 3

#### Voraussetzungen der Mietgarantie

1. Die Mietgarantie greift in folgenden Fällen ein:
  - a) Die vereinbarte Kalt-Miete erreicht nicht den garantierten Betrag pro qm Wohn- bzw. Gewerbefläche.
  - b) die Mieter entrichten nicht die volle vereinbarte Kalt-Miete, wobei festgelegt wird, daß bei Teilzahlungen diese zunächst auf die Kaltmiete zu verrechnen sind, es sei denn, eine zulässige entgegenstehende Bestimmung wird durch den Mieter getroffen.
  - c) das Mietobjekt ist nicht vermietet.

2. Die Mietgarantie greift nicht ein, wenn
  - a) die Nichtzahlung der vereinbarten Miete oder die nicht volle Zahlung der vereinbarten Miete vom Erwerber zu vertreten ist;
  - b) das Nichtzustandekommen eines Mietvertrages vom Erwerber zu vertreten ist.
3. Die Garantiepflicht entfällt außerdem, soweit infolge gesetzgeberischer Maßnahmen und/oder behördlicher Anordnungen, insbesondere auf dem Gebiet des Mietpreisrechtes, die zur Zeit erzielte Kalt-Miete herabgesetzt bzw. außer Kraft gesetzt wird.
4. Der Garant ist nicht berechtigt, seine Garantieleistung mit dem Hinweis zu verweigern, der Vermieter habe gegen den Mieter nicht zunächst erfolglos die Zwangsvollstreckung versucht. Der Vermieter ist darüberhinaus auch nicht verpflichtet, hinsichtlich des Mietausfalles Befriedigung aus einem Pfand- und/oder Zurückbehaltungsrecht an Sachen des Mieters zu suchen. Der Garant verzichtet im Übrigen auf die Einreden nach § 776 BGB analog.

Die Garantiepflicht entfällt für den Fall der Eigennutzung durch den Erwerber.

§ 4  
Garantiezahlung

Erfolgt die Mietzahlung nicht in Höhe der garantierten Miete oder tritt ein vom Mieter zu vertretender Mietausfall ein, ist der Garant gegenüber dem Wohnungseigentümer/Teileigentümer zur Zahlung der Garantiemiete bzw. der Differenzmiete zwischen dem Garantiebetrag und den tatsächlichen vom Mieter geleisteten Zahlungen verpflichtet.

2. Im Falle von Mietausfällen ist der Wohnungseigentümer/Teileigentümer berechtigt, die Garantiezahlungen vom Mietgaranten anzufordern.
3. Die Abrechnung bezüglich der vom Mietgaranten auszugleichenden Beträge hat per 31. 12., spätestens bis zum 15. 2. des Folgejahres zu erfolgen.
4. Wird der Garant aus der Mietgarantie in Anspruch genommen, weil die vereinbarte Miete vom Mieter ganz oder teilweise nicht gezahlt wird, so tritt der Vermieter bereits jetzt die Ansprüche gegen den Mieter bezüglich der rückständigen Miete bis zur Höhe der vom Garanten zu leistenden Zahlungen an den Garanten ab.

§ 5  
Vergütung

1. Der Garant erhält für die Übernahme der Mietgarantie eine Vergütung in Höhe von vier Garantiemieten (Kaltmieten).
2. Die Vergütung ist fällig bei Abschluß dieses Vertrages.

3. Für den Fall, daß die Mietgarantiegebühr vom Garanten der Mehrwertsteuer zu unterwerfen ist, ist die Mehrwertsteuer in der Vergütung enthalten.
4. Für die Bemessung der zu zahlenden Vergütung ist es bedeutungslos, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten gegenüber den kalkulierten Gesamtkosten eine Änderung erfahren. Dies gilt auch für den Fall, daß der Erwerber eine Leistung, deren Vergütung im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten war, nicht in Anspruch nimmt.

§ 6

Mehrere Personen als Erwerber einer einzelnen  
Wohnungs-/Teileigentumseinheit

1. Verpflichtungen aus diesem Vertrag obliegen dem Erwerber nur im Verhältnis seines kalkulierten Gesamtaufwandes zum kalkulierten Gesamtaufwand für alle Einheiten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Erwerber ist ausgeschlossen.
2. Erwerben mehrere Personen gemeinsam (z. B. Eheleute) dasselbe Wohnungs-/Teileigentum, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen in bezug auf dieses Wohnungs-/Teileigentum aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für jeden und gegen jeden von ihnen wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden und gegen jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 7

Änderungen und Ergänzungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird hierdurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.

Dieser Vertrag umfaßt 6 Seiten und 1 Anlage.

.....  
Ort, Datum

.....  
Garant

# Vollmacht zur Hausverwaltung

(Lücken ausfüllen, Nichtzutreffendes durchstreichen!)

..... als Eigentümer .....

.....

alle hierdurch Herrn \_\_\_\_\_  
Frau \_\_\_\_\_

.....

sich und meine Erben zum Bevollmächtigten für alle die Verwaltung betreffenden Angelegenheiten des..... zu  
unsere.....

reicht im Grundbuch..... Band..... Blatt Nr. ....

gegen Grundstück ... für die Zeit vom ..... 19..... ab

zum ..... 19..... also für ..... Jahr ..... Monat .....

je V. Pacht verlängert sich jeweils um ..... Jahr ..... Monate, wenn sie nicht unter Einhaltung einer

folgu. Frist von ..... Monaten rechtzeitig gekündigt wird.

von  Bevollmächtigte ist befugt  
 -3-

durch das Grundstück verursachten Ausgaben, wie z. B. die laufenden Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten, Reparaturkosten usw. zu leisten; Miet-, Pacht-, Versicherungs- und solche Verträge, welche die Erfüllung behördlicher Vorschriften sowie die Wartung und Instandhaltung des Hauses und der Gebäude bezeichnen, abzuschließen und zu kündigen; Mieten, Pachten, Mietentschädigungen und andere Zahlungen und Aufkommen — auch von Behörden und den Hinterlegungsstellen — in Empfang zu nehmen und darüber rechtsgültig zu quittieren;

über rechtliche und gerichtliche Schritte zur Aufrechterhaltung der Hausordnung, Ausübung des Vermieterpfands und Rückbehaltungsrechts, Geltendmachung des Hausrechts und des Räumungsrechts zu tun; ferner zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung in allen Angelegenheiten und Prozessen, welche mit der Hausverwaltung und der Wahrung der Rechte aus Miet- und Pachtverträgen und den Beziehungen zu Mieter und Pächtern in irgend einer Weise zusammenhängen; sich auch in allen diesen Prozessen durch einen Rechtsanwalt oder Unterbevollmächtigten vertreten zu lassen;

innerhalb dem Hauseigentümer obliegenden An- und Abmeldungen, sowie sonstige Angaben bei den zuständigen Behörden zu machen; in Grundbuch und Grundakten einzusehen, mit den Steuerbehörden hinsichtlich der Grundsteuern, des Einheitswertes und der Hypotheken-Gewinnabgabe für das Grundstück zu verhandeln und Bescheidende Empfang zu nehmen.

Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf den Verkehr mit privaten sowie öffentlichen Hypotheken- u. Darlehensgläubigern.  
Der Bevollmächtigte ist — während der Abwesenheit des Vollmachtgebers — ferner ermächtigt\*)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Verwaltervertrag

zwischen  
der Eigentümergemeinschaft des Objektes

"Hektorstraße 15"

vertreten durch den Treuhänder, die

Germania Wohnungsbau Treuhand-Beteiligungs GmbH,  
Kleiststraße 3-6, 1000 Berlin 30,

- nachstehend Eigentümergemeinschaft genannt -  
und

Reinhard Müller Verwaltungsgesellschaft mbH,  
1000 Berlin 15, Fasanenstraße 61,

- nachstehend Verwalter genannt -.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1)

Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der oben bezeichneten Grundstückseinheit.

Der Verwalter nimmt diesen Auftrag an.

(2)

Dieser Verwaltervertrag ist auf eine entgeltliche Geschäftsbesorgung nach § 675 BGB gerichtet (sog. Geschäftsbesorgungs-Dienstvertrag).

## § 2

### Laufzeit und Kündigung

(1)

Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Übergabe und wird auf die Dauer von 5 Jahren fest abgeschlossen. Es verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn es nicht von einem Vertragspartner mit einer Frist von 6 Monaten vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Bei Kündigung durch die Eigentümergemeinschaft bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümersversammlung. Das Vertragsverhältnis endet im Falle der Auflösung der Gemeinschaft, gleich aus welchem Grund.

(2)

Das Vertragsverhältnis kann von jedem Vertragsteil (Eigentümergemeinschaft und Verwalter) aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Vertragverhältnisses bis zum Ablauf der Vertragsdauer nicht zugemutet werden kann (§ 626 Abs. 1 BGB).

Eine außerordentliche Kündigung durch die Eigentümergemeinschaft ist nur dann zulässig, wenn die Gemeinschaft gemäß § 26 Abs. 1 S. 3 WEG wegen wichtigen Grundesberechtigt ist, den Verwalter abzuberufen. Der aus wichtigem Grund abgewählte Verwalter hat unverzüglich nach Aufforderung die Verwaltungsunterlagen herauszugeben.

### § 3

#### Vertragsänderungen

(1)

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Abreden sind nicht getroffen worden.

(2)

Sollte eine Bestimmung des Verwaltervertrages unwirksam sein oder werden, so hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluß. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung durch Vereinbarung des Verwalters mit dem Verwaltungsbirat als bevollmächtigtem Vertreter der Eigentümergemeinschaft so umzuformulieren oder zu ergänzen, daß der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

Dasselbe soll dann gelten, wenn bei Durchführung des Verwaltervertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird.

### § 4

#### Obliegenheiten und Vollmacht des Verwalters

(1)

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus:

- a) dem Wohnungseigentumsgesetz,
- b) der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, soweit die Rechte und Pflichten des Verwalters in diesem Vertrag nicht anders geregelt sind,
- c) den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer,
- d) diesem Vertrag.

(2)

Der Verwalter hat im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.

(3)

Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümergemeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten.

(4)

Der Verwalter handelt im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer und ist, auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern, bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergemeinschaft zu vertreten.

(5)

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, befreit. Im Innenverhältnis ist bei Selbstkontrahieren die Zustimmung des Verwaltungsbeirates notwendig.

## § 5

### Besondere Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere:

- 1) Die Wohnlasten (Wohngeld/Hausgeld) nach § 6 anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
- 2) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderliche Maßnahmen einzuleiten, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, zu überwachen und abzunehmen;
- 3) die notwendigen und zweckmäßigen Versicherungen für die Gemeinschaft abzuschließen;
- 4) für die Durchführung der Haus und Wohnordnung zu sorgen;
- 5) notwendige und/oder zweckmäßige Wartungsverträge abzuschließen;

- 6) das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung innerhalb von 4 Wochen nach dem Versammlungstermin den Wohnungseigentümern zu übersenden;
- 7) 1/4-jährlich eine Begehung der Wohnanlage durchzuführen;
- 8) dem Verwaltungsbeirat das Recht einzuräumen, auch außerhalb der Jahresabrechnung Einblick in die Abrechnungsunterlagen und Gemeinschaftsakten zu nehmen; sowie dem Verwaltungsbeirat Auskunft in allen Gemeinschaftssachen zu geben, dieses gilt sowohl für das Instandhaltungskonto als auch für das Konto gemäß § 6 Ziff. 8;
- 9) dem Verwaltungsbeirat von allen für die Gemeinschaft wichtigen Schriftstücken und Rechnungen, Duplikate oder Fotokopien kostenlos auszuhändigen;
- 10) dem Verwaltungsbeirat am Ende eines jeden Jahres die Anlagegelder für die Instandhaltung nachzuweisen;
- 11) über die Beauftragung eines Hauswartes und dessen Vergütung zu entscheiden;
- 12) im Rahmen der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung unter Wahrung der Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Zulassung der Ausübung eines Gewerbes oder freien Berufes in den Wohnungen zu entscheiden.

#### § 6

##### Abrechnungstechnische Aufgaben des Verwalters (Wohnlasten)

Die Wohnlasten (Wohngeld/Hausgeld) sind der Beitrag jedes Wohnungseigentümers zu den Kosten der gesamten Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum) und zu den einzelnen Eigentumswohnungen. Sie setzen sich im wesentlichen aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- 1) Bewirtschaftungskosten, das sind Betriebskosten der Wohnanlage (des gemeinschaftlichen Eigentums), insbesondere für Be-/Entwässerung, Müllbeseitigung, Versicherungsbeiträge,

Straßenreinigung, Strom, Hausmeisterlohn, soweit ein solcher bestellt ist, Pflege der Grünanlagen, Kleinreparaturen usw., umgelegt nach dem in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung/Beschlußfassung der Wohnungseigentümer, bestimmten Verteilerschlüssel (Miteigentumsanteile, Wohnfläche usw.).

- 2) Kosten der Heizung, nach dem vorgesehenen verbindlichen Verteilerschlüssel.
- 3) Beiträge zum Instandhaltungsfonds für das gemeinschaftliche Eigentum, umgelegt nach dem vorgesehenen und verbindlichen Umlageschlüssel. Diese Gelder werden nach Absprache mit dem Verwaltungsbeirat bestmöglichst angelegt.
- 4) Die Verwaltergebühr ist für jedes Wohnungseigentum/Teileigentum in gleicher Höhe zu bemessen.
- 5) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 6) Die Höhe der Wohnlasten wird alljährlich vom Verwalter in Form eines Wirtschaftsplans bestimmt. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat zu Beginn des Zeitraumes, für den er gelten soll, innerhalb einer Frist von 6 Monaten zur Begutachtung und Annahme vorzulegen.
- 7) Der Verwaltungsbeirat gibt zu dem Wirtschaftsplan schriftlich seine Stellungnahme ab, bzw. zeigt seine Zustimmung durch Gegenzeichnung. Die Annahme des vorgelegten Wirtschaftsplans durch den Verwaltungsbeirat verpflichtet die Wohnungseigentümer zur Zahlung des aus dem Wirtschaftsplan resultierenden Wohngeldes. Die Beschlußfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung tritt anstelle der vorläufigen Stellungnahme des Verwaltungsbeirates.
- 8) Die Zahlung der Wohnlasten hat auf das Fremdgeldkonto des Verwalters zu erfolgen, und zwar kostenfrei monatlich im voraus spätestens bis zum 3. Werktag.
- 9) Der Verwalter hat dem Verwaltungsbeirat nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahres im ersten Quartal des darauffolgenden Jahres

eine Wohnlastenabrechnung zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

- 10) Die zur Wohnlastenabrechnung gehörenden Belege sind mit der Abrechnung vorzulegen. Die Rechnungslegung hat am Ort der Gemeinschaft oder am Sitz des Verwalters stattzufinden.
- 11) Die Abrechnung über die gezahlten Wohnlastenbeträge für die einzelnen Wohnungseigentümer ist vom Verwalter dem jeweiligen Wohnungseigentümer im zweiten Quartal des am Abrechnungsjahr folgenden Jahres auszuhändigen.
- 12) Der Verwalter beruft die beschlußfassende Wohnungseigentümersammlung (§§ 23 - 25 WEG) vor Ablauf des zweiten Quartals des am Abrechnungszeitraum folgenden Jahres ein.
- 13) Defizite oder Überschüsse, die sich aus der Jahresabrechnung ergeben, sind durch den Verwalter bzw. Wohnungseigentümer binnen eines Monats auszugleichen.
- 14) Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, rückständige Wohnlasten außergerichtlich, gegebenenfalls gerichtlich, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes geltend zu machen.

#### § 7

#### Verwaltergebühr

(1)

Die Verwaltergebühr, einschließlich aller Nebenkosten, beträgt jährlich pro Wohnung

360,-- DM (incl. Mehrwertsteuer).

Die Gebühr ist im voraus in monatlichen gleichen Teilbeträgen, zusammen mit den Wohnlasten an den Verwalter zu zahlen.

Der Verwalter kann die Verwaltergebühr um DM 10,-- zuzüglich Mehrwertsteuer je Wohnungseigentum für jede Eigentümerversammlung erhöhen, die im Bewirtschaftungsjahr zusätzlich und auf Verlangen aus dem Kreis der Wohnungseigentümer einberufen wird.

(2)

Sonstige Mahngebühren kann der Verwalter den Verursachern in Höhe von DM 10,-- pro Mahnung in Rechnung stellen. Die Mahngebühr fließt dem Verwalter zu.

(3)

Nebengebühren für Fotokopien, Aktenabschriften usw. werden vom Verwalter nicht erhoben, außer Auslagen, die nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind, bzw. durch die Übertragung von Aufträgen entstehen, die nicht Gegenstand der Verwaltertätigkeit sind.

(4)

Nicht in der Verwaltergebühr enthalten sind die Kosten, die durch einzelne Wohnungseigentümer verursacht werden, d. h. die nicht im Rahmen der Verwaltertätigkeit für die Wohnungseigentümergeinschaft entstehen (z.B. Vermietung der Wohnungen, einzelne Mietberechnungen, evtl. Maklertätigkeit für einzelne Wohnungseigentümer, Aktenabschriften für einzelne Wohnungseigentümer bei Verkauf usw.).

(5)

Für die Bewertung und Beurteilung von Instandsetzungsarbeiten im größeren Umfang, bei Prozeßführung und Rechtsgutachten, kann der Verwalter sachkundige Personen (Juristen, Architekten, Ingenieure) hinzuziehen. Die entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft. Gehört der Verwalter selbst diesen Berufsgruppen an, bzw. stehen ihm qualifizierte Fachleute im eigenen Hause zur Verfügung, kann er sich selbst oder die entsprechenden Sachkundigen

auf Kosten der Gemeinschaft, unter Befreiung des § 181 BGB, beauftragen.

(6)

Eine Veränderung der oben genannten Verwaltergebühren ist:

- a) von der Verwaltung zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme in der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschuß,
- b) von der Eigentünergemeinschaft zu beschließen und tritt mit Annahme durch die Verwaltung in Kraft.

## § 8

### Veräußerung des Wohnungseigentums

(1)

Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums muß der Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle Verträge, Vereinbarungen und Beschlüsse der Gemeinschaft verpflichtet werden. Ziel dieser Bestimmung ist es, daß alle Wohnungseigentümer gleiche Rechte und Pflichten haben.

(2)

Eine Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage findet nicht statt. Käufer und Verkäufer verzichten auf eine Zwischenabrechnung, etwaige Guthaben oder Fehlbeträge werden von den Parteien intern ausgeglichen. Der Käufer haftet für rückständige Wohnlasten und sonstige Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber der Gemeinschaft.

(3)

Muß der Verwalter dem Wohnungsverkauf in notariell beglaubigter Form zustimmen, hat er Anspruch auf Auslagenersatz und Vergütung. Für die Zustimmung einschließlich Änderung der Akten, Aufsuchen des Notars usw. erhält der Verwalter eine Pauschal-Gebühr von z. Z. 100,-- DM + Mehrwertsteuer. Für die Gebühr haften Verkäufer und Käufer

gesamtschuldnerisch. Die Gebühr erhöht bzw. senkt sich im Verhältnis der Verwaltergebühr.

§ 9

Schlußbestimmungen

(1)

Dem Verwalter sind die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen, sowie sämtliche Protokolle der bis zur Verwaltungsübernahme durchgeföhrten Wohnungseigentümersammlungen auszuhändigen.

(2)

Benötigt der Verwalter nach seiner Auffassung weitere Unterlagen und sind diese nicht in der entsprechenden Form vorhanden, kann der Verwalter diese Unterlagen in entsprechender Form neu erstellen lassen. Die hierbei anfallenden Kosten sind von der Gemeinschaft zu tragen.

(3)

Erheben Dritte bei Verwalterwechsel für die Umschreibung der Akten Gebühren, so z.B. Kreditinstitute für Hypothekenumschreibung, gehen diese Kosten zu Lasten der Gemeinschaft.

einseitig beschrieben

2. Ausfertigung

Urkundenrolle Nr.

654

/19 84

siehe auch UR-Nr. 802/84 + 655/84



## Verhandelt

zu Berlin

am 29. August 1984

Vor dem unterzeichneten Notar

Dieter G l o m b ,  
1000 Berlin 19,  
Ulmenallee 14,

erschien heute

der Kaufmann Herr Joachim Friedrich K o c h , geb. am 24. April 1926,  
geschäftsansässig 1000 Berlin 33, Humboldtstraße 42.

Der Erschienene ist dem Notar persönlich bekannt.

Der Erschienene erklärte vorab:

Meine nachstehenden Erklärungen gebe ich nicht im eigenen Namen ab, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

Hektorstraße-Grundstücks-GmbH  
mit dem Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 21972.

Der beurkundende Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund der Einsicht des Handelsregisters am 28. August 1984 zu dem Aktenzeichen HRB 21972, daß die Angaben des Erschienenen über die Vertretungsverhältnisse zutreffend sind.

Sodann erklärte der Erschienene:

#### I. Voraussetzungen

Die Hektorstraße-Grundstücks-GmbH ist eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Wilmersdorf Band 111 Blatt 3316 verzeichneten Grundstücks, welches in 1000 Berlin 31 (Wilmersdorf), Hektorstraße 15, belegen ist.

Die Grundstückseigentümerin gibt zu den vorgenannten Grundakten folgende Erklärung ab:

## II. Teilungserklärung

### § 1

Der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Ziff. 1 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) - nachstehend kurz "WEG" genannt -, genehmigt am 7. Juni 1984 vom Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin Abteilung Bauwesen liegt vor. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung hat das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin Abteilung Bauwesen am 7. Juni 1984 - Bau I H 2.1 Hektorstraße 15 (10) - erteilt. Sie liegt ebenfalls vor und wird nebst dem mit dem Dienstsiegel der Behörde versehenen Aufteilungsplan als Anlage 1 dieser Verhandlung beigefügt.

Unter Bezugnahme auf diese vorstehenden Urkunden gibt die Grundstückseigentümerin hiermit gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 8 WEG die Erklärung ab, daß das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt wird, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten errichteten Wohnung (Wohnungseigentum) nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Die Aufteilung gemäß § 8 WEG erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle, in der die dort angeführten Nummern der Wohnungen den entsprechenden Angaben im Aufteilungsplan (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung) entsprechen, wobei in der Tabelle den Wohnungnummern eine zweistellige Kennzahl vorangestellt ist:

Wo.Nr.	Lage	Anzahl der Wohnräume	Wohnfläche in qm	10.000stel Miteigentumsanteil
5 001✓	EG	2	57,21	250
5 002	EG	3	84,26	349
5 003✓	EG	5 1/2	157,36	688
5 004	EG	2	56,89	249
5 105	1. OG	2	58,02	254
5 106✓	1. OG	4 1/2	131,58	575
5 107✓	1. OG	5 1/2	170,58	746
5 108	1. OG	2	58,56	256
5 209	2. OG	2	59,64	261
5 210✓	2. OG	4 1/2	132,56	580
5 211✓	2. OG	5 1/2	172,05	752
5 212	2. OG	2	59,46	260
5 313	3. OG	2	60,59	265
5 314✓	3. OG	4 1/2	134,58	589
5 315✓	3. OG	5 1/2	168,70	738
5 316✓	3. OG	2	60,50	264
5 417✓	4. OG	2	60,56	265
5 418✓	4. OG	4 1/2	130,01	569
5 419✓	4. OG	5 1/2	169,60	742
5 420✓	4. OG	2	60,85	266
5 521✓	DG	3	107,96	472
5 522	DG	2	45,06	197
5 523✓	DG	3	89,95	393

In dem der Teilung zugrunde liegenden Aufteilungsplan (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung) sind die zu den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten gehörenden Räume mit einheitlichen dieses Wohnungseigentum kennzeichnenden Ziffern versehen.

Sämtliche Wohnungseigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen.

## § 2

1. Jedes Wohnungseigentum ist verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, wie diese in der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin vom 7. Juni 1984, GeschZ.: Bau I H 2.1 Hektorstraße 15 (10) (vergl. dort Anlage: Zeichnung Kellergeschoß) aufgeführt sind.

Die Zuteilung der einzelnen Kellerräume nach Lage und Bezifferung obliegt abschließend und ausschließlich dem ersten Verwalter, dem hiermit hierzu von den jeweiligen Eigentümern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht erteilt wird.

Eine einmal erfolgte Zuteilung bleibt bindend, es sei denn, die von einer Änderung unmittelbar Betroffenen erklären zu einer Änderung schriftlich ihre Zustimmung.

2. Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 20 an dem nicht zu Wohnzwecken dienen Raum Nr. 20, für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 21 an dem nicht zu Wohnzwecken dienen Raum Nr. 21, für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 23 an dem nicht zu Wohnzwecken dienen Raum Nr. 23.

Die vorgenannten nicht zu Wohnzwecken dienen Räume liegen im Dachgeschoß. Sie sind in der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung (Zeichnung Dachgeschoß Plan-Nr. 7) mit den angegebenen Nummern bezeichnet.

### § 3

Die Grundstückseigentümerin bestimmt weiter, daß das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach näherer Maßgabe der dieser Verhandlung als Anlage 2 beigehefteten Gemeinschaftsordnung geregelt wird.

### III. Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt,

1. die Teilung des im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Wilmersdorf Band 111 Blatt 3316 eingetragenen Grundstücks in 23 Miteigentumsanteile (Wohnungsrechte) gemäß § 1 (Tabelle) dieser Teilungserklärung einzutragen, die entsprechenden Wohnungsgrundbuchblätter anzulegen, den jeweiligen ideellen Miteigentumsanteil verbunden mit dem zugeordneten Sondereigentum auf das betreffende Wohnungsgrundbuchblatt zu übertragen und das bisherige Grundbuchblatt zu schließen; ,
2. bei der Eintragung des Wohnungseigentums die entsprechenden Nummern des Sondereigentums an den Wohnungen anzugeben und im jeweiligen Wohnungsgrundbuch zu vermerken;
3. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des jeweiligen Sondereigentums unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in die Wohnungsgrundbuchblätter einzutragen.

#### IV. Schlußbestimmungen

1. Der beurkundende Notar wird ermächtigt, alle zur Durchführung dieser Urkunde noch notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, soweit hierdurch die grundbuchlichen Eintragungen gefördert und ermöglicht werden.
2. Jeder Wohnungseigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen,
  1. die Bürovorsteherin Ellinor Sadowski,
  2. die Rechtsanwalts- und Notariatsgehilfin Birgit Schmidinger,  
beide geschäftsansässig 1000 Berlin 19, Ulmenallee 14,  
und zwar jede für sich allein, alle zur Durchführung, Änderung und Ergänzung der Urkunde und der anliegenden Gemeinschaftsordnung noch notwendigen oder zweckmäßigen Anträge zu stellen, insbesondere
    - a) Rangänderungen zu bewilligen,
    - b) Löschungen zu bewilligen und zu beantragen und Löschungsvormerkungen zu bewilligen und zu beantragen und die hierzu erforderlichen Anträge zu stellen,
    - c) mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen,
    - d) alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen.

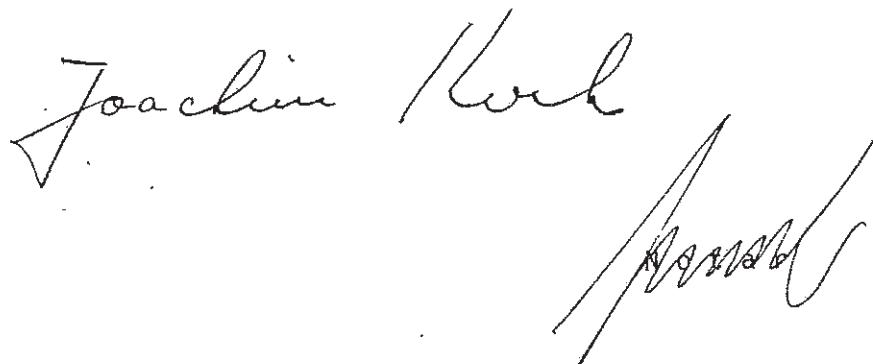
Diese Vollmacht gilt über den Tod und die Teilung hinaus.

3. Der Notar hat das Grundbuch am 28. August 1984 eingesehen und gab dem Erschienenen die Grundbuchlage bekannt.
4. Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt DM 5.200.000,-- .

---

nebst Anlagen 1 und 2  
s Protokoll ist dem Erschienenen von dem Notar  
jt und eigenhändig unterschrieben worden:

und zur Ansicht  
vorgelegt  
vorgelesen, von dem Beteiligten

  
Joachim Kerk

**Kostenberechnung**

§§ 141, 154 KostO  
zu DM 2.600.000,-- (§ 21 II)

,, § 36 I . . . DM 3.975,--

ir §§ 58, 59 . . . " 10,--

§ 150 " 129,--

egen §§ 136, 152 . . . " 10,--

en §§ 137, 152 . . . " "

uslagen §§ 137 ff . . . "

DM 4.124,--

577,36

uer (MWSt) 14 %

zusammen DM 4.701,36

gez. Horw  
Notarvertreter

nt Wilmersdorf von Berlin

sen  
3. Wohnungsaufsichtsamt

BERLIN

Anlage 1 zur Verhandlung vom 29. August 1984

- UR.-Nr. 654/1984 des Notars Glomb in Berlin -

*Notar*

ersdorf - Bau -, Fehrbelliner Platz 4, D-1000 Berlin 31

Günstiger Zeitraum für Anrufe:  
9.00-15.00 Uhr

antwort bitte angeben)

12.1 Hektor-  
i (10)

Bearbeiter

Wiesel

Zimmer

4053

☎ (Durchwahl)

86 89- 7959 7.6.1984

Vermittlung (030) 86 89-1, intern (981)

Datum

### B e s c h e i n i g u n g

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2  
des Wohnungseigentumsgesetzes

dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Nummer 1 bis 23  
bezeichneten Wohnungen mit Nummer 1 bis 23 bezeichneten  
zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller- und Bodenräume  
der Wohnungen 1-23) in dem bestehenden Gebäude auf dem  
Gebiet in Berlin-Wilmersdorf, Hektorstr. 15, Grundbuch  
Wilmersdorf, Blatt 3316 sind in sich abgeschlossen.

tsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des  
Wohnungseigentumsgesetzes.

trag

*zu*



lungen:  
Fehrbelliner Platz,  
1, 4, 21, 50,

Sprechzeiten:  
Montag-Dienstag  
und Freitag  
von 9 bis 12 Uhr

Zahlungen nur auf folgende Konten  
der Bezirksskasse Wilmersdorf

Kontonummer  
399-105  
0910004005  
3500153400

Geldinstitut  
PSchA Bln W  
Spk Berlin West  
Berliner Bank

Bankleitzahl  
100 100 10  
100 500 00  
100 200 00

Aufstellungsplan

Zu der Bescheinigung vom „...“ Dem. 1  
§ 7, Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 3 Nr. 2 des  
Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 –  
in der Fassung vom 30. Juli 1973 geändert.  
Berlin 31 den „...“  
Frikassee Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bauwesen  
„...“ und Wohnungsauflösungsamt  
Im Auftrag

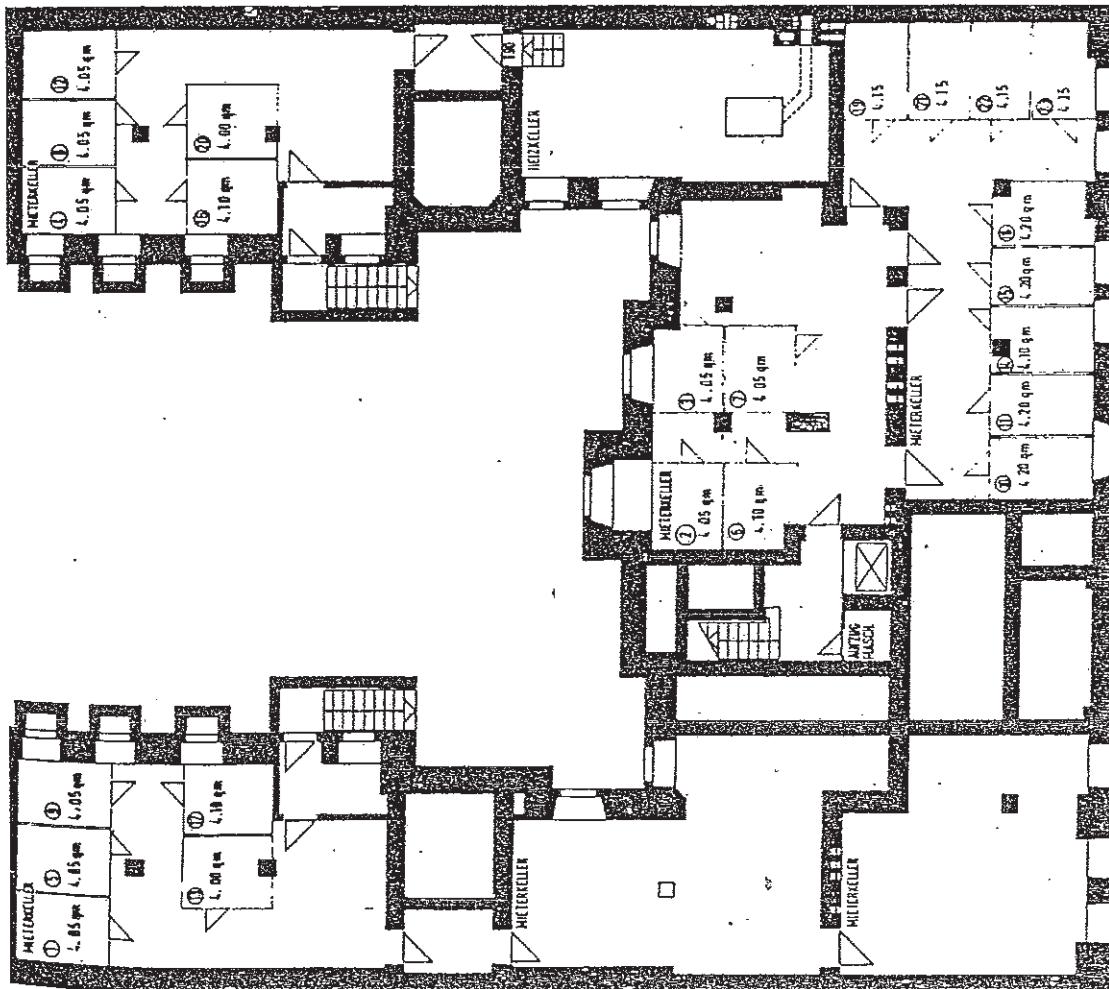
*[Signature]*

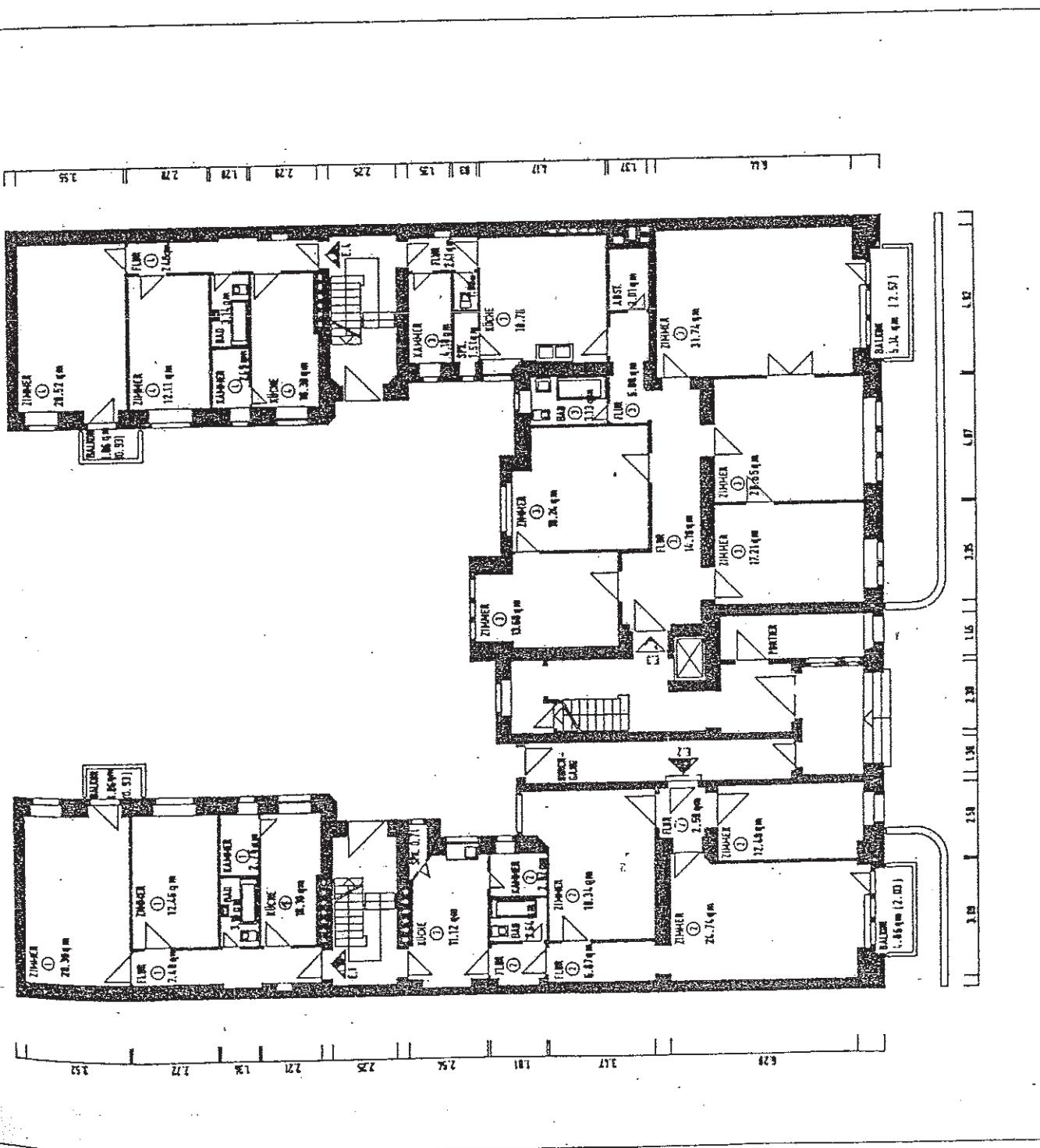
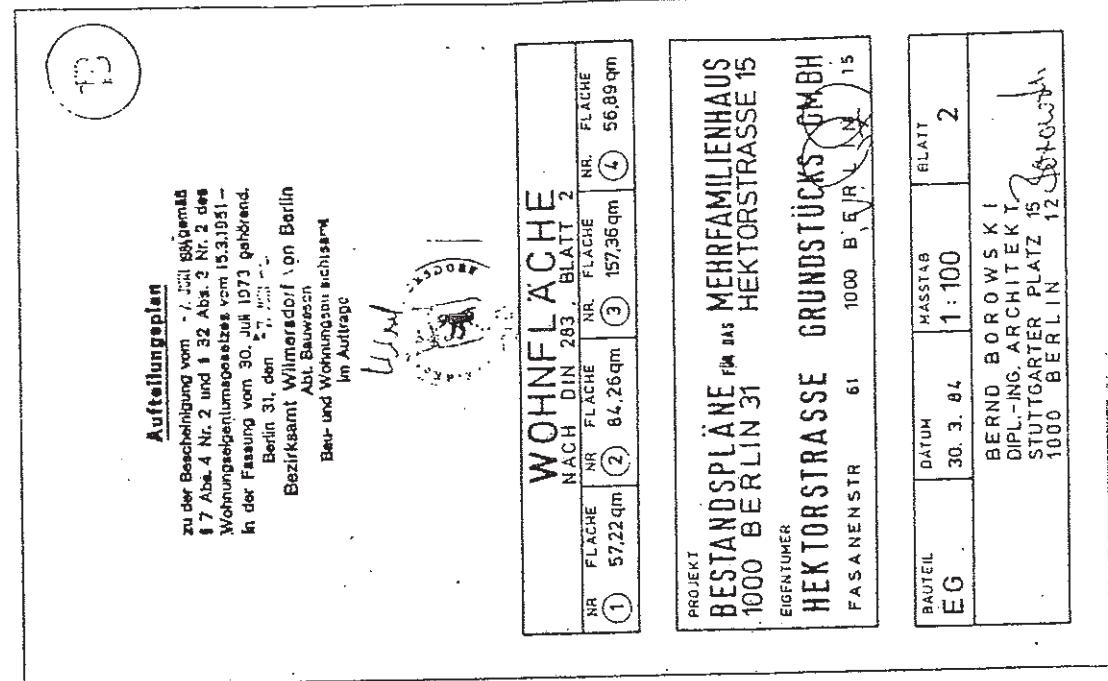
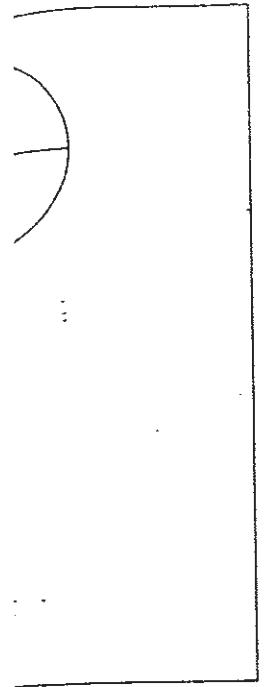


PROJEKT  
**BESTANDSPLÄNE FÜR DAS MEHRFAMILIENHAUS**  
1000 BERLIN 31  
EIGENTÜMER  
HEKTORSTRASSE- GRUNSTÜCKS GMBH  
FASSANENSTR. 61  
1000 BERLIN 15

BÄRTHICH	DATUM	MAßSTAB	BLATT
KG	30. 3. 84	1 : 100	1

BERND BROWNSKI  
DIPLO-M. ARCHITEKT  
STUTTGARTER PLATZ 15  
1000 BERLIN 12





2

四庫全書

zu der Pachtcheinnahme vom - 7. JULI 1911  
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 v. 2. 6. 1911  
Wohnungsseigentumsvertrages vom 1. 1. 1911 -  
In der Fassung vom 30. Juli 1911. 0. J. Freind.  
Berlin 31. den 27. VIII. 1911.

Abl. Bauverg...  
Eru- und Wohnungsbaus.: 11.23.1  
Im Auftrag



WOHNFLÄCHE  
BLATT 2  
DIN 283,  
NACH

NR	F.L.A. HF	N.R.	F. ALHE	NR.	FLA.CH.	NR.	FL A.CHE
(5)	58,02 qm	(6)	131,56 qm	(7)	170,58 qm	(8)	58,56 qm

**BESTANDSPLÄNE** für das **MehrFAMILIENHAUS**  
HEKTORSTRASSE 15  
1000 BERLIN 31

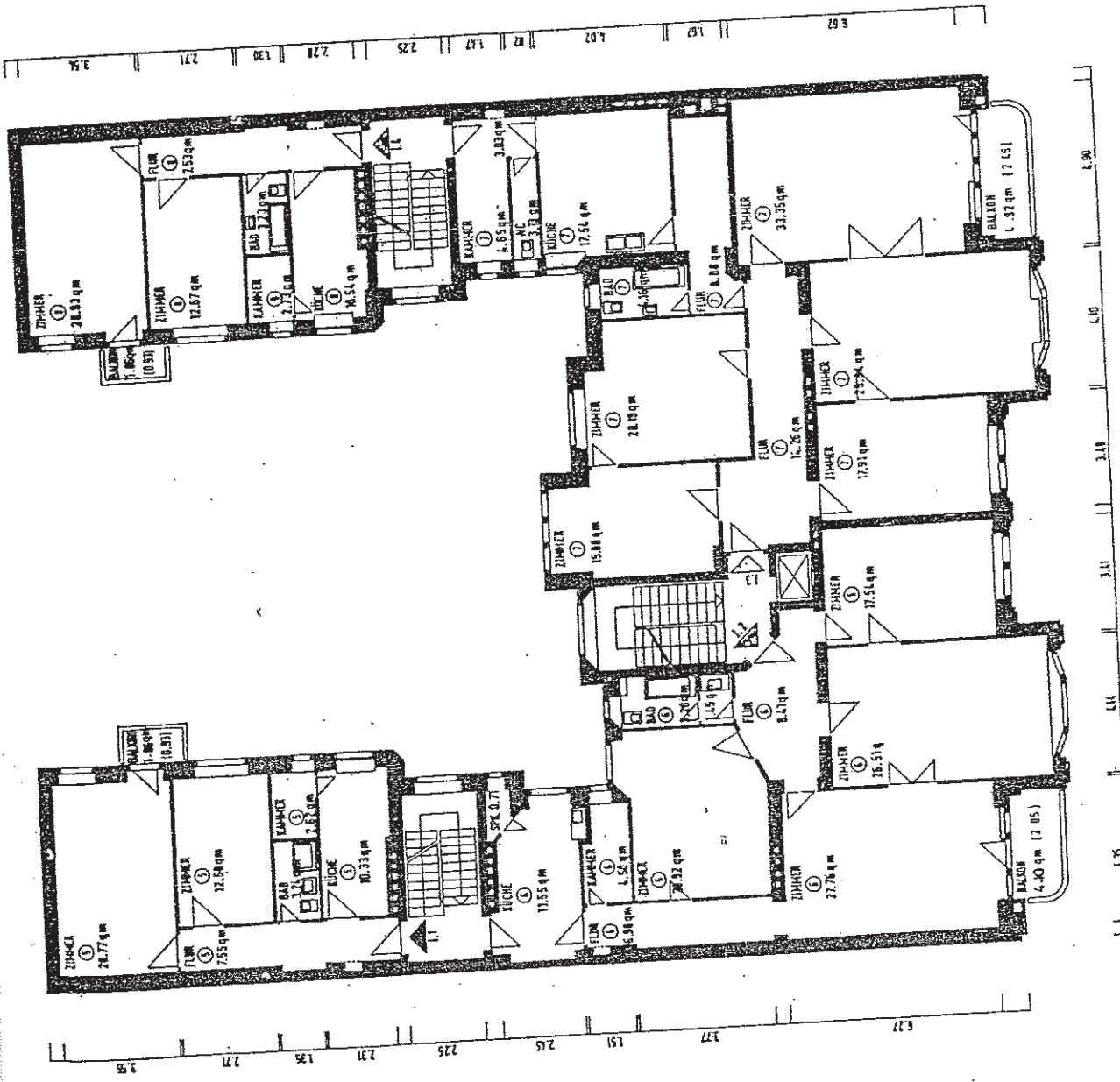
**HEKTORSTRASSE - GRUNDSTÜCKSFASANENSTR.**

1000 B.E.R.L.I.N.  
61

1000 B.E.R.L.I.N.  
61

BAUTYP	DATUM	MASSSTAB
<b>1.06</b>	30 3 84	<b>1:100</b>

BERND BOROWSKI  
DIPLO.-ING. ARCHITEKT  
STUTGARTER PLATZ 15  
1000 BERLIN



Aufstellungsplan

zu der Bescheinigung vom 7. Juli 1934 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und I 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungsbau- und Wohnungsbaugesetzes vom 15.3.1934 - In der Fassung vom 30. Juli 1973 geändert. Berlin 31, den 1. August 1973  
Bezirksamt Abl. Bauwesen Wilmersdorf  
Bau- und Wohnungsbaubüro

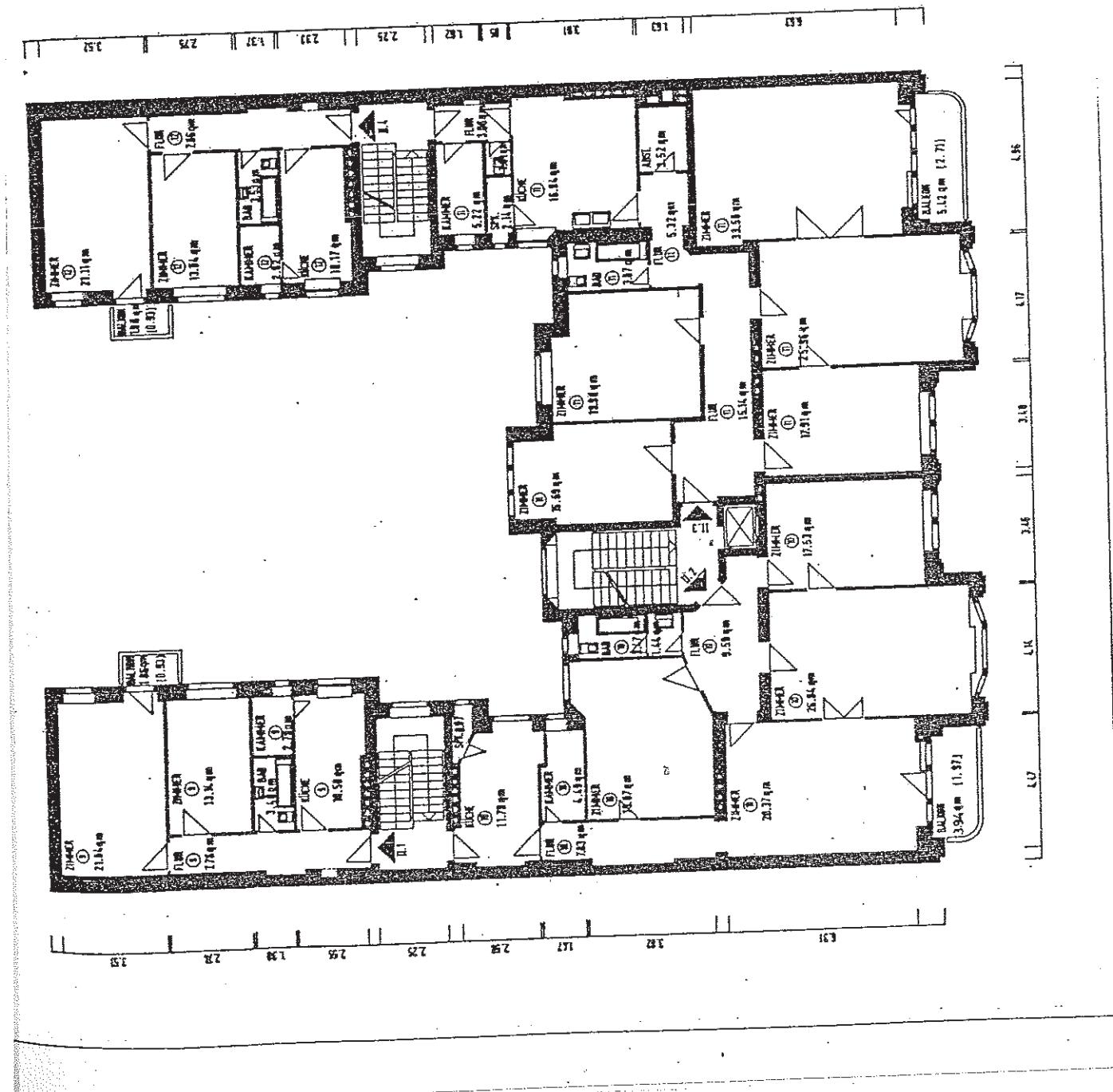


WÖLLENSCHE

NR.	FLÄCHE	NR.	FLÄCHE	NR.	FLÄCHE
	DIN 283		DIN 283		DIN 283
9	59,64 qm	10	133,20 qm	11	172,05 qm
					(12) 59,50 qm

BAUTYPE	DATUM	MASSSTAB	BLATT
2. OG	30. 3. 84	1 : 100	4

BERND BOROWSKI  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
STUTTGARTER PLATZ 16  
1000 BERLIN 12



**Autofahrer!?**  
zu der Erscheinung vom 7. Juli 1954 gemäß  
§ 17 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des  
Wohnungssegenstumsbesitzes vom 15.3.1951 –  
in der Fassung vom 30. Juli 1973 gekündigt.

Berlin  
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abl. Bauwesen  
Bau- und Wohnungsaufsichtsam  
Im Auftrag



WOHNFLÄCHE 2

NR	FLÄCHE	DIN 2031	DE	NR	FLÄCHE	NR	FLÄCHE
NR	FLÄCHE	NR	FLÄCHE	NR	FLÄCHE	NR	FLÄCHE
(13)	60,59 qm	(14)	134,68 qm	(15)	168,70 qm	(16)	60,50 qm

**PROJEKT  
BESTANDSPLÄNE FÜR DAS MEHRFAMILIENHAUS  
HEKTORSTRASSE 31  
1000 BERLIN**

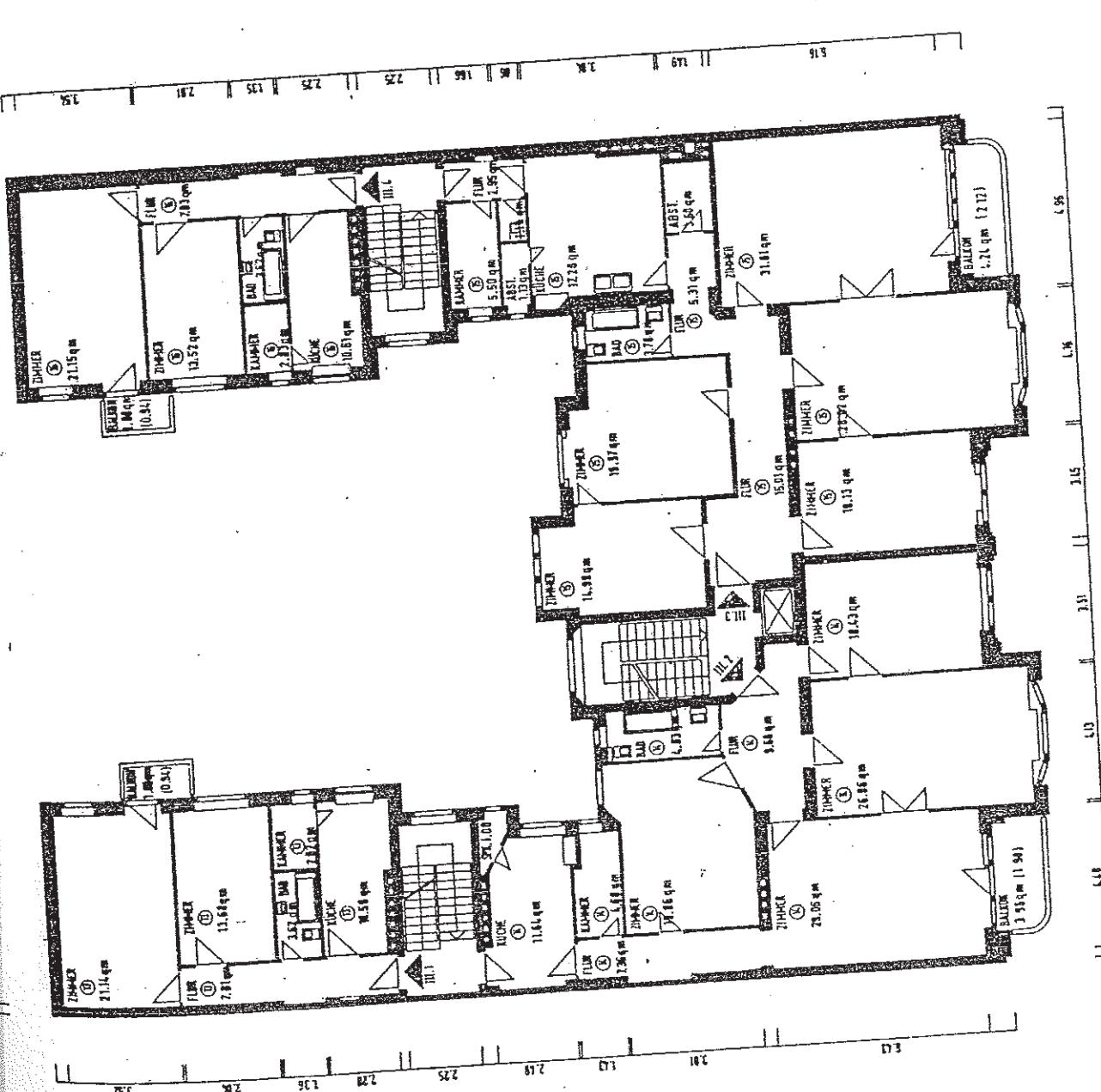
EIGENTÜMER  
**HEKTORSTRASSE- GRUNDSTÜCKS- GMBH**

**GASANENSTR.  
61.**

1000 BERLIN

15

RAUMFLAUE	RÄUMFLÄCHE	MASSSTAB	BLATT
3.06	30.3.84	1:100	5



B

Aufteilungsgesetz

zu der Bescheinigung vom 7.4.1973 gemäß  
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des  
Wohnungsentnahmengesetzes vom 15.3.1951 –  
in der Fassung vom 20. Juli 1973 geändert.  
Berlin 31, den 7. Juli 1973  
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bauwesen  
Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
im Auftrage



WOHNFLÄCHE

NACH DIN 283, BLATT 2	
NR.	FLÄCHE
(19)	169,60 qm
(18)	130,01 qm

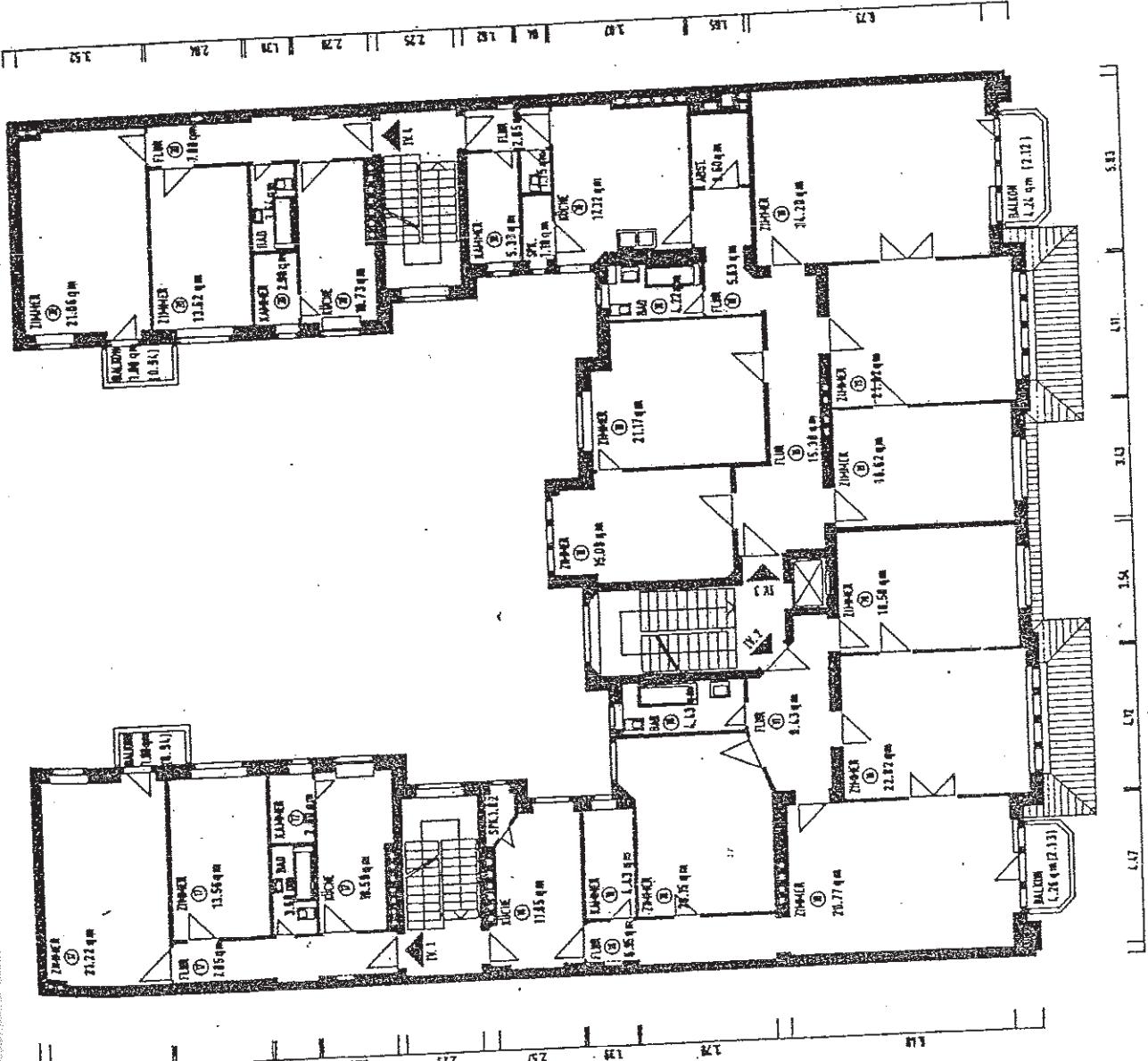
NR. FLÄCHE

PROJEKT  
BESTANDSPLÄNE für das MEHRFAMILIENHAUS  
HEKTORSTRASSE - GRUNDSTÜCKS-GMBH  
EIGENTÜMER  
HEKTORSTRASSE 31  
FASANENSTR. 61  
1000 BERLIN 15

PROJEKT  
BESTANDSPLÄNE für das MEHRFAMILIENHAUS  
HEKTORSTRASSE - GRUNDSTÜCKS-GMBH  
EIGENTÜMER  
HEKTORSTRASSE 31  
FASANENSTR. 61  
1000 BERLIN 15

BAUTEIL	MASSSTAB	BLATT
4. OG	1 : 100	6

BERND BOROWSKI  
DIPLO.-ING. ARCHITEKT  
STUTTGARTER PLATZ 15  
1000 BERLIN 12



Anschlussplan

zu der Fassung vom 7. Juli 1934  
der Reichsstrafordnung vom 7. Juli 1933  
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 22 Abs. 2, 2. Gs.  
Vehmgerichtsstrafe ausgesetzt vom 15.1.1934  
In der Fassung vom 30. Juli 1973 geblieben.  
Berlin 30.7.1984

A. J. und Wohlwollens. 153

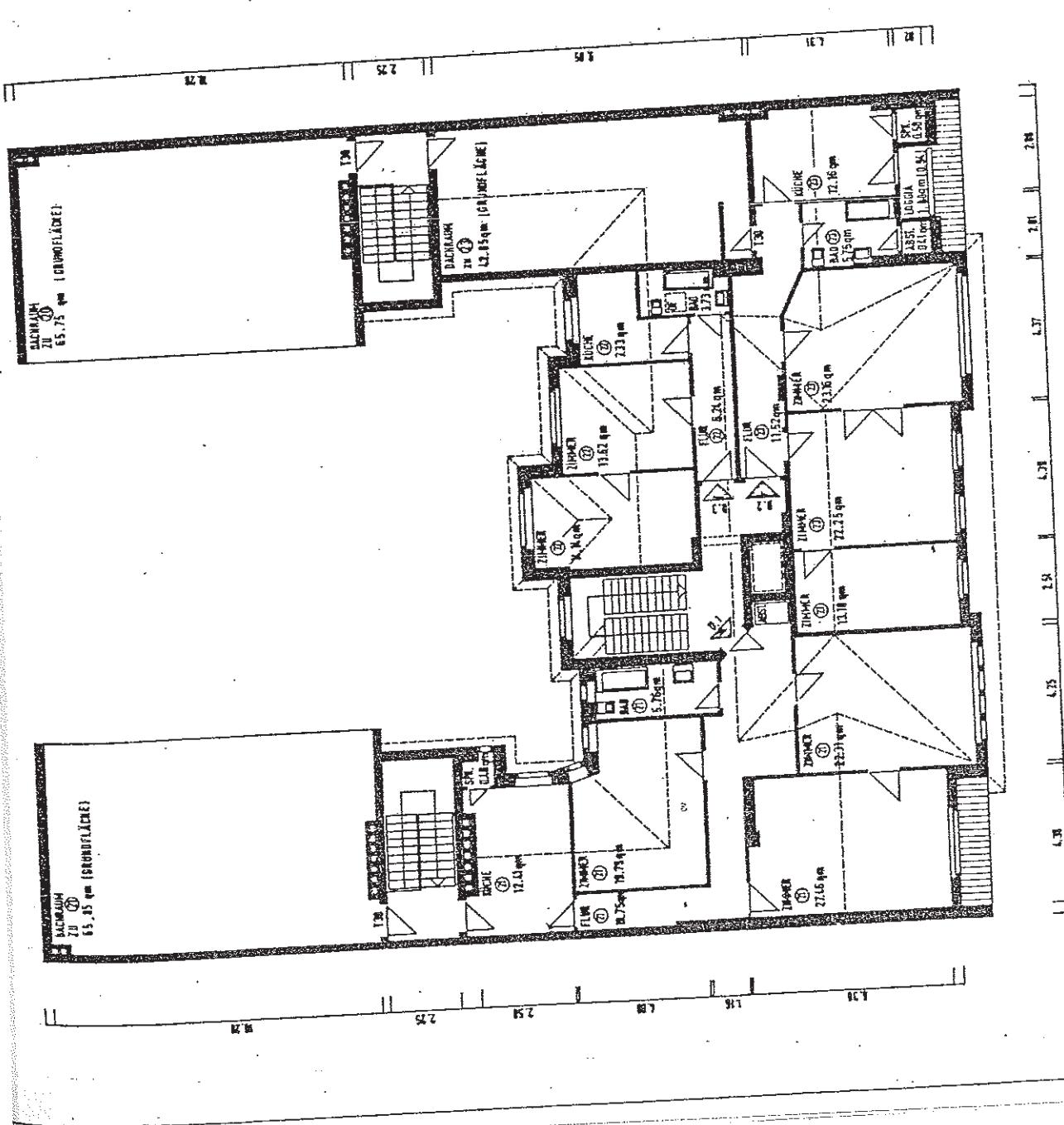


WOHNEN! WÄCHTE

NR.	FLÄCHE	NR.	FLÄCHE	NR.	FLÄCHE	DACHRAUM/LÄCK
(21)	107,96 qm	(22)	45,06 qm	(23)	89,95 qm	65,15 qm (7,43 qm)
(24)						

BAUTEN:	DATUM	MASSSTAB	BLATT
D6	30. 3. 84	1:100	7

BERND BOROWSKI  
DPL.-ING. ARCHITEKT  
STUTGARTER PLATZ 15  
1000 BERLIN 12



10

Sitzungsber.

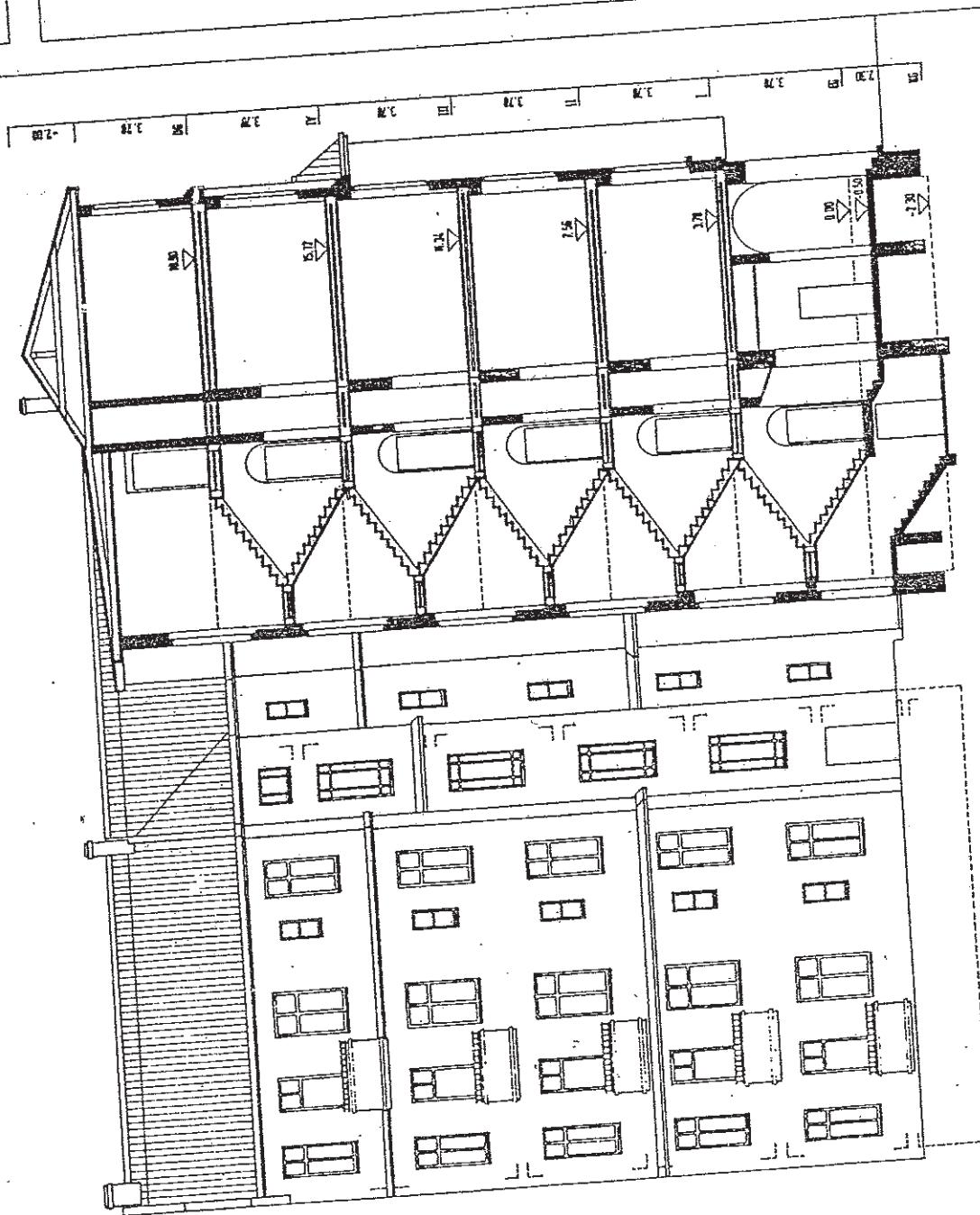
**Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin**  
der Bauaufsichtsrat von Berlin  
Bau- und Wohnungsaufsichtsrat  
Aufsichtsrat



**PROJEKT  
BESTANDSPLÄNE FÜR DAS MEHRFAMILIENHAUS  
HEKTORSTRASSE 15  
1000 BERLIN 31**

EIGENTUM DER  
**HEKTORSTRASSE — GRUNDSTÜCKS-OMBI**

SCHNITT	DATUM 30. 3. 84	MÄSTAB 1 : 100	PLATZ 8
		BERND BOROWSKI DIPLOM-ARCHITEKT STUTTGARTER PLATZ 15 1000 BERLIN 1000	12. 1. 84



B

Aufteilungsplan

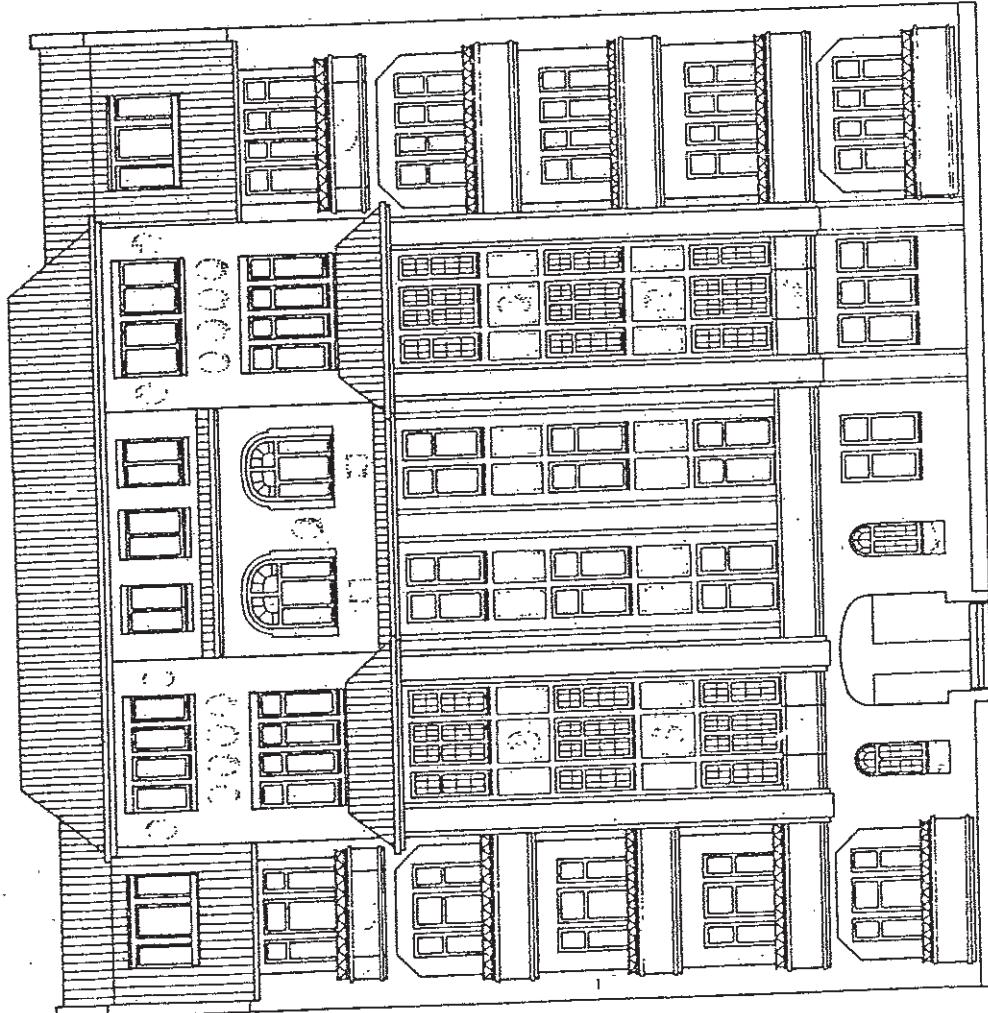
Ur-Bescheinigung vom 7. Juli 1951, gemäß  
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des  
Vorwurfsabgeltungsgesetzes vom 15.3.1951 –  
in der Fassung vom 30. Juli 1973 geändert.  
Berlin, den 31. den 7. Juli 1951  
Bezirksamt Wilmersdorf, Berlin  
Bau- und Raumordnungsausschuss  
Bau- und Raumordnungsausschuss  
Anfrage



PROJEKT  
**BESTANDSPLÄNE** für das MEHRFAMILIENHAUS  
1000 BERLIN 31  
EIGENNUMMER  
**HEKTORSTRASSE - GRUNDSTÜCKS** GMBH  
FASSANENSTR. 61  
1000 BERLIN 15

BAUTIL	MAßSTAB	MAßSTAB	BLATT
ANSICHT	30. 3. 84	1 : 100	9

222



223

Anlage 2 zur notariellen Verhandlung  
vom 29. August 1984 - UR.-Nr. 654/1984  
des Notars Dieter Glomb in Berlin -

## GEMEINSCHAFTSORDNUNG

### Teil I

#### § 1 Gegenstand des Wohnungseigentums

##### (1) Begriffsbestimmungen

###### a) Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

###### b) Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht ist das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum in einer bestimmten Art und Weise hinsichtlich eines bestimmten räumlichen genau bezeichneten Teils unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

###### c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile,

Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sonder-eigentum stehen.

d) Anlage

Anlage im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung ist die Summe des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Sondereigentumseinheiten.

e)

Wohnungseigentum wird nachstehend auch Eigentum, Wohnungseigentümer auch Eigentümer genannt.

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Tabelle in § 1 der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgestellt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag, Deckenoberfläche und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,

- c) der Wandputz, die Wandverkleidung und die Oberfläche (z.B. Tapeten, Fliesen, Farbanstrich) sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innen türen, bei Doppelfenstern die Innenfenster sowie die Innenseiten der Außenfenster und der Eingangstüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Danach sind Sondereigentum:

Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Kücheneinrichtungen und Garderoben,

- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) Klappläden und Rolläden.

### (3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

## Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung.

### § 2 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

### § 3 Nutzung des Wohnungseigentums

(1) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sofern diese nicht einem Sondernutzungsrecht unterliegen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

(2) Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist einem Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters erlaubt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

Entsprechendes gilt für das Anbringen von Schildern, sonstigen Werbeanlagen, Antennen, Markisen und allen anderen Anlagen, die die äußere Gestaltung des Hauses betreffen.

(3) Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner z.B. durch Publikumsverkehr oder auf andere Weise befürchten läßt oder wenn sie den Charakter als Wohnhaus beeinträchtigt.

(4) Eine Umgestaltung des Wohnungseigentums in Teileigentum mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung der Räume ist nur dann möglich, wenn dem betreffenden Wohnungseigentümer die nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind. Sie ist außerdem nur mit Zustimmung des Verwalters möglich. Die Vorschriften der Absätze 2. und 3. gelten entsprechend.

(5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 3 Abs. 2., 3. oder 4. nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschuß der Eigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

(6) Die Hausordnung stellt der Verwalter auf. Die Bestimmungen

dieser Hausordnung können durch die Eigentümersversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

- (7) Jeder Eigentümer ist berechtigt, sein Eigentum in Sonder-eigentum zu unterteilen unter der Bedingung, daß auf das entsprechende Sondereigentum diese Gemeinschaftsordnung Anwendung finden muß mit der Folge, daß für den neuen Eigen-tümer alle Rechte und Pflichten aus dieser Gemeinschafts-ordnung unmittelbar gelten.

#### § 4 Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich. Die Veräußerung - mit Ausnahme der ersten Veräußerung - bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder bei Veräußerung nach Zwangsversteigerung durch den Er-steigerer, sofern dieser zuvor Gläubiger war, oder durch den Konkursverwalter.
- (2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Eigen-tümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

- (3) Der Verwalter kann die Zustimmung auch an die Bedingung knüpfen, daß die Zahlung rückständiger oder möglicherweise nachzuberechnender Bewirtschaftungskosten, die er bis zur endgültigen Abrechnung nach billigem Ermessen pauschal beziffern kann, sichergestellt wird.
- (4) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

#### § 5 Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außieranstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die

rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

- (4) Im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben gesetzliche Schadensersatzansprüche unberührt. Für Schäden, die von Besuchern, nutzungsberechtigten Dritten, Handwerkern, Lieferanten, Spediteuren usw. auch ohne Verschulden verursacht werden, haften die betreffenden Eigentümer gegebenenfalls gesamtschuldnerisch mit diesen, und zwar im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gemeinschaft, im Falle der Beschädigung von Sondereigentum gegenüber dem Eigentümer. Auch Eigentümer haften entsprechend für schuldlos verursachte Schäden.

## § 6 Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

### Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwei Jahren nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne des § 5 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sonder-eigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen.

Aus wichtigen Gründen ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

## § 7 Mehrheit von Eigentümern

### (1) Erklärungs- und Zustellungsvollmacht

Mehrere Eigentümer einer Eigentumswohnung erteilen sich wechselseitig, und zwar jedem einzeln Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sich bei der Abgabe aller Erklärungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft und der Annahme aller Erklärungen der Eigentümergemeinschaft an sie zu vertreten.

### (2) Nachwirkung

Das gilt auch für den Fall des Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich aller Angelegenheiten, die die vorangegangene Mitgliedschaft betreffen.

## § 8 Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- a) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch dann vor, wenn ein Eigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zu Lasten- und Kostentragung länger als sechs Monate mit mindestens der dreifachen Monatsleistung im Verzug ist.
- b) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich

zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

### § 9 Versicherungen

- (1) Für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grundstückseigentümer.
  - b) Eine Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden zu gleitendem Neuwert und mit einer Zusatzversicherung in Höhe der Wiederherstellungs-kosten.
  - c) Eine Versicherung gegen die gesetzliche Haftpflicht aus dem Betrieb der Zentralheizungsanlagen.
- (2) Der Verwalter hat für den Abschluß dieser Versicherungen bei von ihm auszuwählenden Versicherungsgesellschaften zu sorgen. Ist ein Verwaltungsbeirat bestellt, so ist er bei Abschluß von Versicherungen anzuhören.

### § 10 Nutzungen, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentum - Heizungskosten der Anlage -

- (1) Die Wohnungseigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentums-

anteile an den Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligt und in dem gleichen Verhältnis verpflichtet, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen.

(2) Zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums rechnen insbesondere

- a) die auf das Grundstück und das Gebäude entfallenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren;
- b) Versicherungskosten;
- c) Betriebskosten der Anlage (z.B. die Kosten der Wasser- und Stromversorgung, soweit sie nicht durch gesonderte Hauszähler ermittelt und direkt bezahlt werden);
- d) Kosten für Instandhaltung und Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
- e) Kosten des Hausmeisters. Wird dem Hausmeister im Rahmen seines Entgeltes eine Wohnung zur Verfügung gestellt, so sind deren Kosten umlagefähig. Vermietet der Verwalter eine eigene oder eine von ihm angemietete Wohnung langfristig an die Eigentümer, so wird zunächst ein Betrag umgelegt, der der gesetzlichen Kostenniete (2. Berechnungs VO) - errechnet höchstens aus dem Kaufpreis gleicher Wohnungen - bei Erstverkauf zuzüglich eventueller Selbstkosten - entspricht. Die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel ist zulässig. Mietet der Verwalter die Wohnung kurzfristig von einem Dritten an, so wird der gezahlte Mietzins zuzüglich eventueller Selbstkosten umgelegt;

- f) Beiträge zur Schaffung eines Sonderfonds in angemessener Höhe. Aus den Mitteln dieses Fonds ist der Verwalter berechtigt,
  - 1. fällige Zahlungen im Vorlagewege zu leisten, ohne daß der Zahlungspflichtige im Innenverhältnis hiervon befreit wird,
  - 2. die Kosten der Rechtsverfolgung gegen säumige Miteigentümer zu bestreiten;
- g) Kosten für Betrieb von Fahrstühlen und sonstigen Sondereinrichtungen, wie z.B. einer Sammelantenne oder einer Gemeinschaftswaschküche;
- h) Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung;
- i) Kosten der Verwaltung;
- k) sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Anlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind.

(3) Reparatur- und Instandhaltungskosten für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die einer Sondernutzung unterliegen (besonders Tiefgaragen und Freiabstellplätze), werden von den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten getragen, jeweils zu gleichen Teilen.

Für jede wirtschaftliche Untereinheit ist ein eigenes Rück-

lagenkonto zu bilden, von dem nach Maßgabe dieser Urkunde anteilige Entnahmen getätigt werden können.

- (4) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zur Deckung der laufenden Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie zur Instandhaltungsrücklage einen monatlichen Beitrag zu leisten. Die Beiträge sind monatlich im voraus bis zum 3. eines jeden Monats auf das Hauskassenkonto des Verwalters einzuzahlen. Die Höhe des monatlichen Betrages richtet sich nach dem Wirtschaftsplan. Soweit die nach dem festgesetzten Wirtschaftsplan monatlichen Beiträge und die angesammelten Mittel nicht ausreichen, um die laufenden Lasten und Kosten zu decken, ist der Verwalter berechtigt, die monatlichen Beiträge zu erhöhen oder von den Eigentümern außergewöhnliche Beiträge zu verlangen.
- (5) Zum Zweck der Deckung künftiger Instandhaltungskosten ist eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Jeder Miteigentümer hat einen nach seinem Anteil bemessenen Betrag zu entrichten. Dieser Betrag wird vom Verwalter festgesetzt. Eine Änderung dieser Festsetzung ist der Eigentümerversammlung mit Mehrheit möglich. Die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Mittel dürfen nicht dazu verwendet werden, um Fehlbeträge bei den laufenden Lasten und Kosten zu decken.
- (6) Die Heizungskosten werden gesondert nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauchs- und Wartungsaufwand abgerechnet und auf der Grundlage der Wohnungsflächen unter Berücksichtigung vorhandener Verbrauchszähler umgelegt. Die Heizungskosten bestehen aus den Kosten der verbrauchten Wärmeenergie, der Wartung und Reparatur der Heizungsanlage, einschließlich Schornsteinreinigung sowie des Stromverbrauchs für die Heizungsanlage.

Auf die Heizungskosten sind zusammen mit dem monatlichen Beitrag für die übrigen laufenden Lasten und Kosten Vorausleistungen zu erbringen. Sollten diese Vorausleistungen voraussichtlich nicht ausreichend sein, kann sie der Verwalter jederzeit einseitig abändern. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Ablauf einer Heizperiode durch den Verwalter oder durch einen von diesem beauftragten Dritten. Soweit sich dabei die Vorauszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist jeder Eigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Überzahlungen werden den Eigentümern anteilmäßig zurückgestattet.

- (7) Die Pflicht des Wohnungseigentümers, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich der Heizungskosten zu tragen und zu diesen Kosten monatliche Beiträge zu leisten, bleibt auch dann bestehen, wenn der Wohnungseigentümer abwesend ist oder, wenn er sein Sondereigentum oder Teile des Gemeinschaftseigentums weder selbst benutzt noch durch Dritte benutzen läßt. Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten dadurch entziehen, daß er sein Miteigentum aufgibt oder darauf verzichtet.
- (8) Der Veräußerer einer Wohnung kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandhaltungsrücklage, ausbezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleistete Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Es ist Sache des Veräußerers und Erwerbers, diese Fragen untereinander zu regeln.
- (9) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirt-

schaftsplan aufzustellen und nach Ablauf des Kalenderjahres innerhalb der nachfolgenden sechs Monate eine Abrechnung der Eigentümerversammlung vorzulegen.

Für die Berechnung von Umlagen, die nach dem Verhältnis der Wohn- und Raumflächen aufgeschlüsselt werden, ist die Flächengröße verbindlich, die in der Tabelle in § 1 der Teilungserklärung angegeben ist.

- (10) Vor Beschußfassung durch die Eigentümerversammlung wird die Abrechnung den Eigentümern schriftlich mitgeteilt. Ist ein Verwaltungsbeirat bestellt, hat er die Abrechnung zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen.

Etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Eigentümer gutzubringen, etwaige Fehlbeträge sind von ihm mit der nächsten fälligen Zahlung auszugleichen. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

Für Zahlungsrückstände auf die monatlichen Vorauszahlungen und für etwaige jährliche Nachzahlungen kann der Verwalter ab Fälligkeit Zinsen von 4 vom Hundert über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz verlangen. Werden Teilzahlungen geleistet, so bestimmt der Verwalter die Art der Verwendung; im Zweifel gilt § 367 BGB. Die Leistung von Zahlungen auf Sperrkonto gilt als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen.

Für jede berechtigte Mahnung kann der Verwalter eine ihm zustehende Verwaltergebühr von DM 10,-- zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer fordern.

- (11) Vor Verabschiedung des ersten Wirtschaftsplans und vor der ersten Heizkostenabrechnung sind monatliche Vorausleistungen auf die Heizkosten und auf die sonstigen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu erbringen. Die Höhe der monatlichen Vorausleistungen setzt der nach § 11 dieser Urkunde bestellte Verwalter fest.
- (12) Verursacht der Inhaber eines Wohnungseigentum zusätzliche Kosten und Lasten, so hat er diese alleine zu tragen.
- (13) Mehrere Inhaber eines Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner.
- (14) Der Wohnungseigentümer darf gegenüber Beiträgen oder Vorauszahlungen weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

#### § 11 Eigentümerversammlung

- (1) Die Eigentümer beschließen über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Eigentümer durch Beschuß entscheiden können, soweit nicht durch das Wohnungseigentumsgesetz oder die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung der Verwaltungsbeirat oder der Verwalter für zuständig erklärt sind.
- (2) Die Eigentümer fassen alle Beschlüsse in einer Versammlung der Eigentümer. Eigentümerversammlungen sind einzuberufen

- a) in den Fällen, in denen nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung die Eigentümer zu entscheiden haben,
  - b) wenn mehr als 1/4 der Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen.
- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Die Einberufung der Eigentümerversammlung obliegt allein dem Verwalter. Sie hat in der Regel einmal jährlich, möglichst im 2. Quartal, zu erfolgen.

- (4) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.

In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer der dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

- (5) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist. Ein Eigentümer kann sich aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit demselben Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

- (6) In der Eigentümersversammlung entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme. Zusammengelegte Wohnungseinheiten behalten ihre ursprünglichen Stimmrechte.
- (7) Zu Beginn der Eigentümersversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlusfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.
- (8) § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (9) Im übrigen sind für die Eigentümersversammlung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer die gesetzlichen Vorschriften maßgebend.

## § 12 Verwalter

- (1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters sowie über den mit dem Verwalter abzuschließenden Vertrag beschließen die Eigentümer durch Stimmenmehrheit, soweit nicht im Folgenden etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den von den Eigentümern durch Stimmenmehrheit beschlossenen Verwaltervertrag als für sich rechtsverbindlich anzuerkennen und auf Verlangen des Verwalters eine Ausfertigung des Verwaltervertrages zu unterzeichnen. Ferner hat jeder Wohnungseigentümer bei einer Veräußerung seines Wohnungseigen-

tums seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag einzutreten und seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

(3) Als erster Verwalter ist die

Reinhard Müller  
Verwaltungsgesellschaft mbH

bestellt.

Die Bestellung gilt auf die Dauer von höchstens fünf Jahren, gerechnet vom Datum der Beurkundung dieser Gemeinschaftsordnung.

Die Bestellung des Verwalters kann wiederholt werden. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.

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

(5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;

b) die von den Wohnungseigentümern nach § 11 der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber Wohnungseigentümern gerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter ist berechtigt, fällige Beträge im Lastschriftverfahren (Abbuchungen von Bankkonten) einzuziehen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, hierfür ein Bankkonto zu benennen und dort ein entsprechendes Guthaben zu unterhalten.

c) einen Hausmeister einzustellen, mit diesem einen Dienstvertrag abzuschließen und gegebenenfalls den Hausmeister zu entlassen.

Der Verwalter ist im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Er ist berechtigt, einzelne Aufgaben Dritten zu übertragen und insoweit Untervollmacht zu erteilen. Er kann auch ein Rechenzentrum einschalten. Die bei dem Rechenzentrum entstehenden Kosten sind Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 10 dieser Gemeinschaftsordnung.

(6) Soweit es zur Erledigung der Verwalteraufgaben erforderlich sein sollte, kann der Verwalter verlangen, daß ihm die Wohnungseigentümer über den Umfang seiner Befugnisse und Vertretungsmacht eine besondere Vollmachtsurkunde ausstellen.

(7) Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit dem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, soweit die Tatsache und der Tag der Absendung auf der beim Verwalter verbleiben-

den Durchschrift mit Handzeichenvermerk oder sonstwie feststellbar sind.

- (8) Neben der Verwaltergebühr, die im Verwaltervertrag festzulegen ist, erhält der Verwalter für jede zweite und folgende Eigentümerversammlung in einem Jahr eine gesonderte Gebühr, deren Höhe ebenfalls im Verwaltervertrag festzulegen ist, sowie Reisekosten, gegebenenfalls auch für die protokollführende Person. Hierzu kommt die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer bei allen Gebühren.

### § 13 Bildung des Verwaltungsbeirates

- (1) Die Eigentümer haben aus ihrem Kreis einen Verwaltungsbeirat zu bilden. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Mitgliedern. Daneben können drei Ersatzmitglieder bestellt werden.
- (2) Die Ersatzmitglieder treten in einer im voraus bestimmten Reihenfolge an die Stelle der für dauernd verhinderten Mitglieder des Verwaltungsbeirates. In der gleichen Reihenfolge können die Ersatzmitglieder die drei ordentlichen Mitglieder des Verwaltungsbeirates auch im Einzelfall bei einer Sitzung des Beirates vertreten.
- (3) Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates und die Ersatzmitglieder werden von den Eigentümern mit einfacher Stimmenmehrheit auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Wiederwahl ist möglich.

## § 14 Aufgaben des Verwaltungsbeirates

- (1) Der Verwaltungsbeirat entscheidet anstelle der Eigentümer über alle Verwaltungsangelegenheiten, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen oder die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung die Entscheidung der Wohnungseigentümer vorsehen oder der Verwalter zuständig ist. Der Verwaltungsbeirat hat insbesondere die Aufgabe, zu dem vom Verwalter aufgestellten jährlichen Wirtschaftsplan eine Stellungnahme, verbunden mit einer Empfehlung für die Eigentümersversammlung bezüglich der Entlastung des Verwalters abzugeben.
- (2) Innerhalb seines Aufgabenbereiches nimmt der Verwaltungsbeirat die Interessen der Eigentümer wahr und vertritt diese. Der Verwaltungsbeirat hat hierbei alle Rechte und Pflichten der Eigentümersversammlung, soweit eine Übertragung dieser Rechte und Pflichten gesetzlich möglich und zulässig ist. Beschlüsse des Verwaltungsbeirates sind für alle Eigentümer in gleicher Weise verbindlich, wie es ein entsprechender Beschuß der Eigentümer wäre.

## § 15 Sitzungen des Verwaltungsbeirates

- (1) Die Einberufung des Verwaltungsbeirates obliegt dem Verwalter.
- (2) Der Verwaltungsbeirat muß mindestens einmal im Kalenderjahr zusammentreten. Er ist außerdem einzuberufen, wenn wenigstens zwei Beiratsmitglieder dies schriftlich und unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangen. Im übrigen gelten die Vorschriften des § 24 Abs. 3 - 5 des WEG entsprechend.

- (3) Der Verwaltungsbeirat faßt seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Er ist beschlußfähig, wenn wenigstens drei Mitglieder oder Ersatzmitglieder anwesend sind.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, an den Sitzungen des Verwaltungsbeirates ohne Stimmrecht als Zuhörer teilzunehmen.
- (5) Die mit der Tätigkeit des Verwaltungsbeirates verbundenen Kosten gehen zu Lasten der gemeinschaftlichen Hauskasse. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates erhalten für jeden Sitzungstag eine Unkostenpauschale. Ferner sind ihnen die besonders entstandenen Reisekosten zu erstatten. Die Höhe der Unkostenpauschale ist im Wirtschaftsplan festzulegen.

#### Schlußbestimmung

#### § 16 Ungültigkeitsklausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch wirksam. Alle Beteiligten verpflichten sich, die nichtigen Bestimmungen in wirksamer Form nachzuholen, so daß der gleiche wirtschaftliche oder sonstige angestrebte Erfolg erzielt wird.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ermächtigt den beurkundenden

Notar, in seinem Namen gegenüber dem Grundbuchamt alle etwa noch notwendigen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollten, insbesondere Anträge zu stellen, zurückzunehmen oder klarzustellen.

Vorstehende Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein. Sie wird hiermit der

Werner Naumann Grundstücks- und Vermögensverwaltungen Immobilien  
GmbH, Bergengruenstraße 25, 14129 Berlin, als Verwalterin der  
Wohnungseigentümergemeinschaft Hektorstraße 15, 10711 Berlin,

erteilt.

Berlin, 2. Dezember 2005

Notar  
Uwe Glomb  
als Notariatsverwalter  
des Notars Dieter Glomb

