

-Durchgehend nur einseitig beschrieben-



# Verhandelt

zu B e r l i n

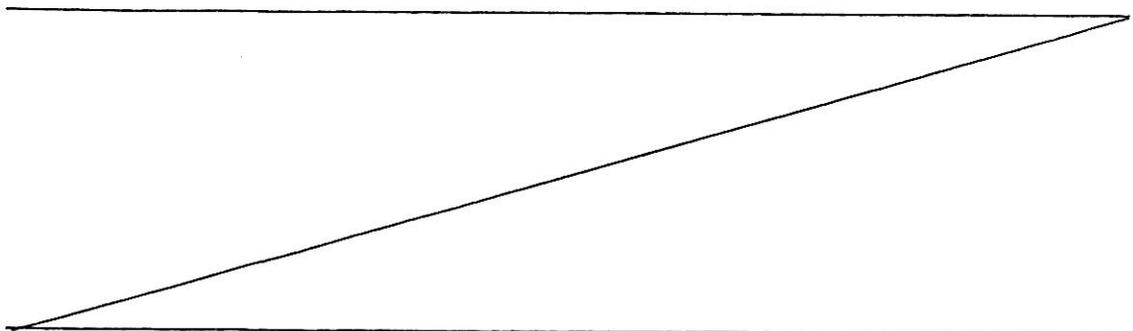
am 9. Juli 2001

Vor dem unterzeichneten Notar

Rüdiger Probst

in 14193 Berlin (Grünwald), Hagenstraße 23

erschienen heute :



1. Herr Andreas **M a i w a l d** , Kaufmann,  
geboren am 14. April 1965,  
geschäftsansässig in 12109 Berlin, Eisenacher Straße 19,
  
2. Herr Stefan **B r a n d e n b u r g e r** , Kaufmann,  
geboren am 3. Oktober 1962,  
geschäftsansässig ebenda,
  
3. Herr Andreas **V a t e r** , Kaufmann,  
geboren am 16. Juni 1958,  
geschäftsansässig ebenda.

Die Erschienenen zu 1) bis 3) sind dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte die Erschienenen, ob er oder die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Kollegen für sie wegen der in dieser Verhandlung beurkundeten Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Dieses wurde von den Erschienenen verneint.

Sodann baten die Erschienenen zu 1) bis 3) den Notar um die Beurkundung der nachfolgenden

### **Erklärung zur Begründung von Wohnungseigentum.**

#### **I. Teilung**

Wir, die Erschienenen, als Eigentümer des Grundstückes

**in 12557 Berlin (Köpenick), Ekhofstraße 27,**

bestehend aus dem Flurstück Nr. 1157/291 der Flur 9 mit einer grundbuchamtlichen Größe von 2.454 m<sup>2</sup>, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses, eingetragen im

**Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Köpenick Blatt 8466 N,**

das zur Zeit mit einem Wohngebäude (= Vorderhaus) bebaut ist und zusätzlich mit einem Gartenhaus bebaut werden wird, teilen hiermit das Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist, nach Maßgabe der nachstehenden Bedingungen.

Die lt. Aufteilungsplan mit den

**Nummern 1 bis 6** bezeichneten Wohnungen

sind gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, vom **12. Juni 2001, Bescheinigung Nr. 400/01 (Abgeschlossenheit der mit den Nummern 1 und 2 bezeichneten noch zu errichtenden Wohnungen)** und vom **30. März 2001, Bescheinigung Nr. 725/00 (Abgeschlossenheit der mit den Nummern 3 bis 6 bezeichneten Wohnungen)** jeweils nebst Aufteilungsplänen in sich abgeschlossen und entsprechen dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen nebst Aufteilungsplänen werden in Fotokopie als **Anlage 1** dieser Verhandlung beigelegt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen nebst Aufteilungspläne wurden von dem Notar dem Eigentümer verlesen, zur Einsicht vorgelegt und von diesem zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer stimmt ausdrücklich den Bescheinigungen nebst Aufteilungsplänen zu.

## **II. Miteigentumsanteile**

Den Aufteilungsplänen entsprechend, die den Erfordernissen des § 7 Absatz 4 Nr. 2, § 32 Absatz 2 Nr. 2 WEG entsprechen, werden im einzelnen folgende Miteigentumsanteile - sämtlich belegen Ekhofstraße 27 - gebildet.

### **1. Wohnungseigentum Nr. 1 :**

1.633,81/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß des Gartenhauses, im Aufteilungsplanes jeweils mit Nr. 1 bezeichnet.

**2. Wohnungseigentum Nr. 2 :**

1.690,24/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß des Gartenhauses nebst Terrasse, im Aufteilungsplanes jeweils mit Nr. 2 bezeichnet.

**3. Wohnungseigentum Nr. 3 :**

2.086,00/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Souterrain und Erdgeschoß nebst von außen zugänglichem Abstellraum im Souterrain und Terrasse im Erdgeschoß, im Aufteilungsplanes jeweils mit Nr. 3 bezeichnet.

**4. Wohnungseigentum Nr. 4 :**

2.173,57/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Souterrain und Erdgeschoß nebst Freisitz im Souterrain und Balkon im Erdgeschoß, im Aufteilungsplanes jeweils mit Nr. 4 bezeichnet.

**5. Wohnungseigentum Nr. 5 :**

1.575,66/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Ober- und Dachgeschoß nebst Balkon im 1. Obergeschoß, im Aufteilungsplanes jeweils mit Nr. 5 bezeichnet.

**6. Wohnungseigentum Nr. 6 :**

840,72/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß nebst Balkon, im Aufteilungsplanes jeweils mit Nr. 6 bezeichnet.

**III. Sondernutzungsrechte**

1. Der Wohnung mit der Nr. 1 wird im Garten ein Sondernutzungsrecht auf der in der **Anlage 2** dieser Urkunde beigefügten Lageplan blau unterlegten Fläche eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, die Fläche zu unterhalten.

2. Der Wohnung mit der Nr. 2 wird im Garten ein Sondernutzungsrecht auf der in der Anlage 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan braun unterlegten Fläche eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, die Fläche zu unterhalten.
3. Der Wohnung mit der Nr. 3 wird im Garten ein Sondernutzungsrecht auf der in der Anlage 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan rot unterlegten Fläche eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, die Fläche zu unterhalten.
4. Der Wohnung mit der Nr. 4 wird im Garten ein Sondernutzungsrecht auf der in der Anlage 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan violett unterlegten Fläche eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, die Fläche zu unterhalten.
5. Der Wohnung mit der Nr. 5 wird im Garten ein Sondernutzungsrecht auf der in der Anlage 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan dunkelgrün unterlegten Fläche eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, die Fläche zu unterhalten.
6. Der Wohnung mit der Nr. 6 wird im Garten ein Sondernutzungsrecht auf der in der Anlage 2 dieser Urkunde beigefügten Lageplan schwarz unterlegten Fläche eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, die Fläche zu unterhalten.
7. Die jeweiligen Miteigentümer sind berechtigt, die ihrem in vorstehend Ziffern 1 bis 6 näher bezeichneten Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile gegenüber den übrigen Grundstücksteilen durch Bepflanzung oder höchstens 0,8 Meter hohe Zäune abzugrenzen und jeweils einen Abstell-/Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 4 m<sup>2</sup> zu errichten, soweit dem öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
8. Der jeweilige Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3 ist berechtigt auf eigene Kosten an der straßenseitigen diese Wohneinheit erschließenden Zuwegung eine Gegensprechanlage sowie elektrisch betriebenes Gartentor zu installieren. Die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten sind ausschließlich von dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3 zu tra-

gen. Hinsichtlich der Gestaltung der Gartentor- und Gegensprechanlage ist auf den Gesamteindruck der Zaunanlage Rücksicht zu nehmen.

9. Der Wohnung mit der Nr. 5 wird im Dachgeschoß des Vorderhauses ein Sondernutzungsrecht an dem in der Anlage 1 dieser Urkunde beigefügten Grundriß Dachgeschoß Vorderhaus mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten und als „Boden“ bezeichneten Raum eingeräumt. Der Eigentümer ist berechtigt, diese Fläche unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Er ist verpflichtet, diese Fläche instandzuhalten.
10. Auf dem Grundstück befinden sich sechs Pkw - Einstellplätze (P 1 bis P 6), die als Sondernutzungsrechte - mit dinglichem Inhalt des Eigentums - den einzelnen Eigentumswohnungen wie folgt zugeordnet werden:

Die Eigentumswohnung Nr. 1 erhält das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „P 5“;

die Eigentumswohnung Nr. 2 erhält das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „P 4“;

die Eigentumswohnung Nr. 3 erhält das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „P 6“;

die Eigentumswohnung Nr. 4 erhält das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „P 3“;

die Eigentumswohnung Nr. 5 erhält das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „P 1“;

die Eigentumswohnung Nr. 6 erhält das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz „P 2“.

Der Berechtigte des jeweiligen Sondernutzungsrechts kann infolge des dinglichen Inhaltes seines Sondereigentums die übrigen Miteigentümer von der Nutzung der Einstellplätze ausschließen. Er ist verpflichtet, die Einstellplätze in einem gepflegten Zustand zu erhalten und insoweit der einheitlichen Weisung der Verwaltung Folge zu leisten.

11. Die Anlage 2 wurde dem Beteiligten vom Notar vorgelegt und von ihm genehmigt.

#### **IV. Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums**

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt II dieser Verhandlung bezeichneten Räume sowie zu diesen Räumen gehörende Bestandteile der Gebäude, die ver-

ändert, beseitigt oder 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 der Gebäude verändert wird.

2. In Ergänzung dieser Regelung wird festgestellt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- b) die nicht tragenden Zwischenwände;
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher Wände in den zum Sondereigentum gehörenden Räumen;
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und die Innenfenster;
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände;
- f) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung sowie die Schwachstrom- und Antennenleitungen von der jeweiligen Hauptleitung an;
- g) die Wasserver- und Entsorgungsleitungen von den Abzweigungen der Hausleitungen in die Wohnungen an;
- h) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Körper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steige- bzw. Falleitung an;
- i) die Klingel- und Türöffneranlage von der Abzweigung der gemeinsamen Hauptleitung an;
- j) der Bodenbelag der Terrassen.

3. Danach gehören insbesondere zum Gemeinschaftseigentum:

- a) Grund und Boden und diejenigen Teile des Gebäudes, der Anlagen und der Einrichtungen, die das Gesetz zwingend als Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums bezeichnet;
- b) alle nicht tragenden Trennwände, soweit sie Sondereigentum von gemeinsamen Eigentum oder Sondereigentum untereinander abgrenzen;
- c) alle tragenden Mauern;
- d) die Instandhaltungsrücklage, deren Auszahlung bei Veräußerung einer Eigentumsseinheit nicht verlangt werden kann;
- e) die Hauseingangstüren, die Brüstungen und die Fenster, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören;
- f) die Heizungsanlage einschließlich der Heizstränge, soweit diese nicht zum Sondereigentum gehören;
- g) die Rolläden; die Instandhaltungsverpflichtung obliegt jedoch dem jeweiligen Wohnungseigentümer;
- h) die Grundstückseinzäunung sowie die beiden Eingangstore einschließlich Gegensprech- und Briefkastenanlage;
- i) die Außen- und Gehwegbeleuchtungen.

## **V. Gemeinschaftsordnung**

### **§ 1 Grundsatz**

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 - 29 des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist.

2. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Ausnahmen hiervon sind nur nach Maßgabe der Regelung in nachfolgend § 2 der Gemeinschaftsordnung zulässig.
3. Soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt, gelten die Regelungen für das Wohnungseigentum entsprechend.

## **§ 2 Umfang und Art der Nutzung**

1. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in den Wohnungen oder den dazugehörigen Nebenräumen ist der Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt. Diese Zustimmung kann von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht und auch unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt werden. § 1 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung geht dieser Regelung jedoch vor. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Berufs oder Gewerbes eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner oder eine übermäßige Abnutzung der in gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten läßt, oder wenn durch die gewerbliche oder berufliche Nutzung der Wohnung der Charakter des Hauses beeinträchtigt oder auch nur verändert wird.
2. Eine etwa erteilte Verwalterzustimmung hebt nicht die Beschränkungen auf, die sich möglicherweise aus der Anerkennung oder aus anderen gesetzlichen Bestimmungen ergeben.
3. Der Verwalter kann sämtliche vorerwähnten erteilten Zustimmungen widerrufen, wenn sich für die Zustimmung maßgebliche Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.

## **§ 3 Vermietung und Veräußerung**

1. Der Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen.

Der Wohnungseigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich den Namen des Mieters zu benennen, im Mietvertrag die Hausordnung zum Vertragsgegenstand zu

machen und den Mieter zu verpflichten, die Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung wegen Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten und den diesbezüglichen Hinweisen des Verwalters der Eigentümergemeinschaft Folge zu leisten.

Im Falle eines Verstoßes ist der Wohnungseigentümer auf Veranlassung des Verwalters verpflichtet, den Miet- bzw. sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen oder den Verwalter zur Kündigung und zur Durchsetzung der Räumung zu bevollmächtigen.

2. **Die Veräußerung - mit Ausnahme der Erstveräußerung - bedarf der Zustimmung des Verwalters.** Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

#### **§ 4 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums**

1. Glasschäden an Fenstern und Türen sowie Schäden an Roll- und Klappläden im räumlichen Bereich des Sondereigentums oder der Sondernutzung sind ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens auch dann vom Wohnungseigentümer auf eigene Kosten zu beheben, wenn die Gegenstände im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.
2. Die Wohnungseigentümer sind ebenfalls für den Außenanstrich der nach außen führenden Fenster und Türen verantwortlich. Dies gilt auch für Rolläden, Balkone oder Terrassen, soweit sie zum Sondereigentum bzw. zu einem Sondernutzungsrecht gehören. Sämtliche Schäden, die an den vorbezeichneten Gegenständen entstehen, sind grundsätzlich von dem Wohnungseigentümer zu beseitigen, auch dann, wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, und zwar ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens. Soweit dies geschieht, gehen etwaige Ansprüche der Gemeinschaft gegen den Schadenverursacher auf den Wohnungseigentümer über.
3. Soweit der Wohnungseigentümer Anstricharbeiten an nach außen führenden Fenstern, Türen oder Rolläden durchführt, sind diese in Abstimmung mit der Verwaltung auf den Anstrich der Gesamtanlage abzustimmen.

#### **§ 5 Bauliche Änderungen**

1. Bauliche Änderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (also Veränderungen und Aufwendungen im Sinne des § 22 WEG), können auf einer Wohnungseigentümerversammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 aller Wohnungseigentümer beschlossen werden, sofern dadurch nicht die Rechte einzelner Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigt werden. Die Kosten für derartige Veränderungen gehen mangels eines besonderen Beschlusses zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.
2. Maßnahmen, die als Erweiterung des bestehenden Zustandes angesehen werden können, jedoch eine Anpassung an den Fortschritt der Technik und damit eine Werterhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes darstellen (z.B. Arbeiten an der Installationseinrichtung, der Antennenanlage oder der Heizungsanlage) gelten als Instandhaltung. Über solche Erweiterungen beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. An den sich daraus ergebenden Kosten haben sich auch die überstimmten und nicht anwesenden Wohnungseigentümer zu beteiligen. Mangels eines anderweitigen Beschlusses gehen diese Kosten zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.

### **§ 6 Lasten und Kosten (Wohngeld)**

1. Alle Ausgaben, die das gemeinschaftliche Eigentum und nicht lediglich einzelne Anteilseigner im Zusammenhang mit ihrem Sondereigentum betreffen und von diesen selbst zu tragen sind, werden von den Eigentümern des Vorderhaus und denjenigen des Gartenhauses getrennt gemäß nachfolgender Regelung in Ziffer 5 des § 6 entsprechend der in Abschnitt II dieser Teilungserklärung angegebenen Miteigentumsanteile getragen. Gleiches gilt auch für Sonderumlagen und auch für die Ausgaben ordnungsgemäß beschlossener Veränderungen und Neuerungen bezüglich der Wohnanlage, sofern nicht eine andere Verteilungsweise bestimmt wird. Ausgaben sind die Summe aller Lasten und Kosten.

Die Ausgaben, die die Eigentümergemeinschaft aufgrund der Instandhaltung der von der Straßenseite aus rechts gelegenen Tor- und Gegensprechanlage zu tragen hat, werden auf den Eigentümer der Einheit Nr. 3 umgelegt.

2. Die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten bestehen aus:
  - a) den Verwaltungskosten einschließlich der Verwaltergebühr. Die Verwaltungskosten werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt,

- b) den Betriebskosten, wie den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für die vom Verwalter abzuschließenden Versicherungen, den Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gartenpflege, Be- und Entwässerung, Schornsteinreinigung, ferner den allgemeinen Stromkosten (Auffahrt- und Gehwegbeleuchtung), den Kosten zur Gebrauchserhaltung der Zentralheizung und anderer gemeinschaftlicher Einrichtungen, den Hausreinigungskosten und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind,
- c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.
3. Die Kosten der Heizungsanlage und für die Warmwasserbereitung werden nach den Bestimmungen der HeizkostenVO vom 20. Januar 1989 und dem dort festgelegten Verteilerschlüssel umgelegt.
4. Die jedes Sondereigentum betreffenden Steuern und sonstigen Gebühren sind vom jeweiligen Anteilseigner alleine zu tragen.
5. Kosten, die sich ohne Zweifel einzelnen Miteigentümern oder Eigentümergruppen zurechnen lassen oder die durch unsachgemäße Behandlung oder durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Verbrauch, Gebrauch oder aus sonstigen Gründen entstehen, werden nur diesen belastet. Die Verteilung solcher Kosten erfolgt im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Hier ist vor allen Dingen an etwa größere Reparaturen, die durch Beschädigung in den Treppenhäusern entstanden sind oder an ähnliches gedacht.

Die Kostenabrechnung der Vorderhaus- (Einheiten 3 bis 6) und Gartenhauseinheiten (Einheiten 1 und 2) soll grundsätzlich getrennt voneinander vorgenommen werden, soweit sich eine zweifelsfreie Zuordnung der Kosten ermitteln läßt. Ist dies nicht der Fall, so erfolgt eine Kostenzuordnung entsprechend sämtlicher Miteigentumsanteile.

6. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, welche gemeinschaftliches Verwaltungsvermögen ist. Dabei sind für die Vorderhaus- und Gartenhauseigentümer

voneinander getrennte Instandhaltungsrücklagen anzusparen. Die Zahlungen hierfür werden im Wirtschaftsplan festgelegt und nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt; sie sind als Bestandteil der Bewirtschaftungskosten an den Verwalter zu bezahlen. Die Höhe der Kosten und die Anlageform der Gelder bestimmt die Wohnungseigentümersammlung bezüglich der Wohneinheit des Vorderhauses mit einfacher Mehrheit und bezüglich der Wohneinheiten des Gartenhauses mit 2/3 Mehrheit.

7. Auf die laufenden anteiligen Ausgaben hat der Wohnungseigentümer angemessene, monatliche Abschlagszahlungen (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens aber am 3. Werktag eines jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter auf ein von diesem zu benennendes Konto der Gemeinschaft zu leisten. Nichtbenutzung der Sondereigentumsräume entbindet nicht von den Beitragsleistungen zu den Gemeinschaftskosten und -lasten. Eine Verzinsung der eingezahlten Hausgelder kann nicht verlangt werden.

8. Die Wohngeldzahlungspflicht beginnt

- a) bei Erwerb durch notariellen Vertrag mit dem darin für den Übergang der Nutzungen und Lasten bestimmten Tag, oder, falls dieser Zeitpunkt früher liegt, mit dem Tag der Besitzerlangung bzw. Besitzergreifung;
- b) beim Erwerb durch Erbfolge mit dem Tag des Todes des Anteilseigners.

9. Der Verwalter ist berechtigt, Wohngeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Anmahnung zwangsweise einzuziehen und alle außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen - jeweils im eigenen Namen - zu ergreifen, die zur Einziehung des Betrages erforderlich sind. Für jede Anmahnung darf der Verwalter eine Gebühr bis zu DM 20,- in Rechnung stellen.

Als Wohngeld gelten auch bestandskräftig beschlossene Sonderumlagebeträge.

## **§ 7 Wirtschaftsplan**

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern mit einfacher Mehrheit zu beschließen ist. Sofern ein neuer Wirtschaftsplan vom Verwaltungsbeirat genehmigt ist, gilt er schon vor Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft als verbindlich für die Berechnung des Wohngeldes. Sofern

kein Verwaltungsbeirat bestellt ist, kann der Verwalter nach billigem Ermessen, aber unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten des letzten Jahres einen Wirtschaftsplan aufstellen und auf dieser Grundlage das neue Wohngeld berechnen.

### **§ 8 Wohnungseigentümerversammlung**

1. Die Eigentümerversammlung wird durch den Verwalter einberufen, der auch den Vorsitz in der Versammlung führt. Die Wohnungseigentümerversammlung ist einmal jährlich einzuberufen.
2. Eine außerordentliche Eigentümerversammlung kann dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer verlangt wird.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung des Ladungsschreibens an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft, den Verwalter oder durch eine zur Berufsschwiegenheit verpflichtete Person in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.
5. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.
6. Ist eine Versammlung nicht beschlußfähig, so kann der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einberufen. Diese Zweitversammlung ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
7. In der Einladung zur Eigentümerversammlung sind die Tagesordnungspunkte stichwortartig mitzuteilen.
8. Die Teilnahme von Personen, die nicht Wohnungseigentümer oder nach Absatz 4 zulässige Vertreter von solchen sind, kann vor Eintritt in die Tagesordnung mit einfacher

Mehrheit der erschienenen Eigentümer auf entsprechenden Antrag zur Geschäftsordnung hin zugelassen werden.

Ehegatten eines Eigentümers können stets an Versammlungen teilnehmen.

9. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz und den ergänzenden Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

**Je 1/1.000stel Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme.**

10. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

11. Das technische Verfahren der Abstimmung bestimmt der Versammlungsleiter. Zu Beginn einer Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Auf entsprechenden Geschäftsordnungsantrag eines Eigentümers hin oder bei begründeten Zweifeln der Beschlußfähigkeit im Laufe des Versammlungszeitraumes hat der Verwalter unter Umständen erneut eine Beschlußfähigkeitsprüfung vorzunehmen.

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

13. Die über die Versammlung und die darin gefaßten Beschlüsse aufgenommene Niederschrift wird beim Verwalter verwahrt.

### **§ 9 Ungültigkeitsklausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch wirksam. Alle Beteiligten verpflichten sich jedoch, die wichtigen Bestimmungen in wirksamer Form nachzuholen, so daß der gleiche wirtschaftliche oder sonstige angestrebte Erfolg erzielt wird.

## **VI. Anträge**

1. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch unter Anlegung der jeweiligen Wohnungsgrundbuchblätter.
2. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** gemäß § 10 WEG die Eintragung der vorstehenden Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums.
3. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**, die in Abteilung III zur laufenden Nr. 1 und 2 eingetragenen Grundpfandrechte zugunsten der Commerzbank Aktiengesellschaft Frankfurt am Main - Zweigniederlassung Berlin - in Berlin in die zu bildenden Wohnungsgrundbücher zur Gesamthaft zu übernehmen, und der Eigentümer erklärt insofern die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung wie folgt:

Der Eigentümer unterwirft sich wegen aller Ansprüche an Kapital, Zinsen und Nebenleistung, welche der Gläubigerin aus den vorbezeichneten Grundschulden zustehen, der sofortigen Zwangsvollstreckung in das mit den Grundschulden belastete Grundeigentum, und zwar in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundeigentums zulässig sein soll.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der **Unterwerfungserklärung gemäß § 800 ZPO** auch in die neu zu bildenden Grundbücher.

4. Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der Sondernutzungsrechte gemäß vorstehendem Abschnitt III. zugunsten des jeweiligen Eigentümers.

## VII. Durchführungsvollmachten

Der Eigentümer beauftragt und ermächtigt den amtierenden Notar oder seinen amtlich bestellten Vertreter, sämtliche Anträge aus dieser Verhandlung zu stellen und zurückzunehmen sowie gegenüber dem Grundbuchamt alle etwa noch notwendigen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich sein sollten.

Der Eigentümer verzichtet ausdrücklich auf sein eigenes Antrags- und Antragsrücknahmerecht.

Der Eigentümer erteilt hiermit den Angestellten des Notars:

- 1) Frau Katleen Grasmе,
  - 2) Frau Alexandra Grieser,
  - 3) Frau Waltraud Mateasik sowie
  - 4) Frau Marita Sündermann,
- geschäftsansässig Hagenstraße 23, 14193 Berlin -,

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Freistellung jeder persönlichen Schuldverpflichtung -, und zwar jede für sich allein, Vollmacht, alle zur Durchführung, Abänderung und Ergänzung zu dieser Teilungserklärung noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, Auflassungen zu erklären, Rangbestimmungen zu treffen, Löschungen zu bewilligen und zu beantragen. Die Vollmacht gilt über den Tod und die Teilung hinaus.

#### VIII. Verwalter

Zur Erstverwaltung wird bestellt die

**Stefan Brandenburger Hausverwaltung**  
**Eisenacher Straße 19 in 12109 Berlin,**

und zwar für die Dauer von einem Jahr ab Anlage der Grundbuchblätter.

Das Verwalterhonorar beträgt **pro Wohneinheit DM 35,-** zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

#### IX. Kosten

Der Wert dieser Teilungserklärung wird mit **DM 1.191.700,-** (**hälftiger Verkehrswert**) angegeben.

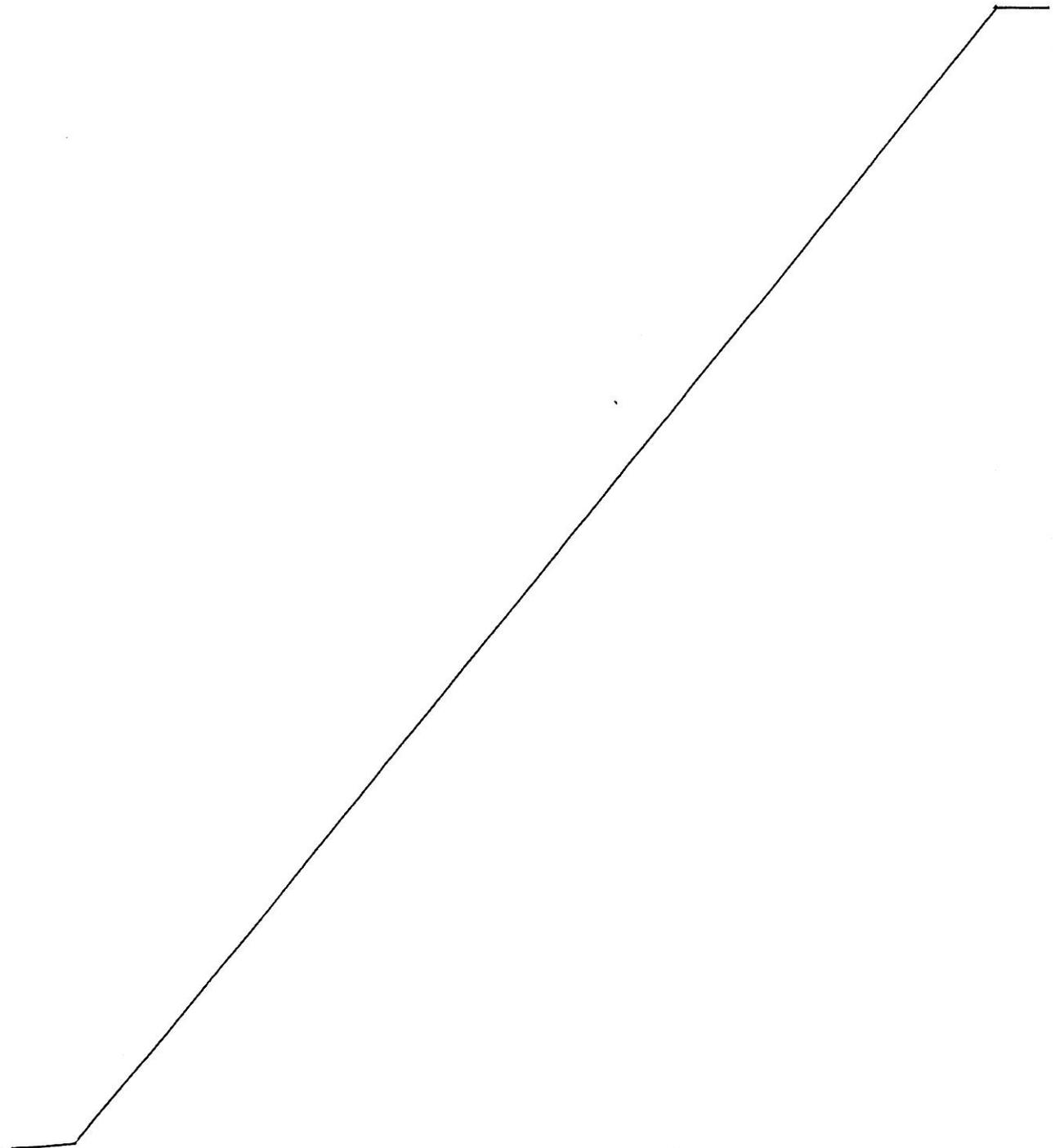
Die Kosten dieser Teilungserklärung trägt der Eigentümer.

Es wird gebeten, von dieser Verhandlung zu erteilen:

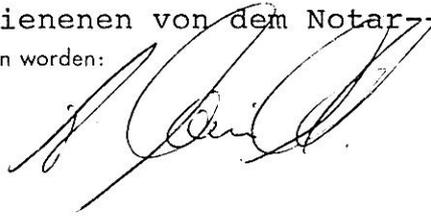
- eine Ausfertigung zur Vorlage beim Grundbuchamt,
- eine beglaubigte Fotokopie der Hausverwaltung und
- 10 beglaubigte Fotokopien dem Eigentümer.

-----

Die Beteiligten erteilen dem Notar die Zustimmung zur Speicherung und Verarbeitung der mit dieser Angelegenheit zusammenhängenden Daten (BDSchG).



Das Protokoll ist den Erschienenen von dem Notar ----- vorgelesen, von den Beteiligten  
genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden:



R. Kehr  
- Landes -

Anlage 1

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



Abteilung Stadtentwicklung  
Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin (Postanschrift)  
Dienstgebäude: Grünauer Straße 210-216, 12557 Berlin

Maiwald, Vater, Brandenburger GbR

Eisenacher Str. 19

12109 Berlin

Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon(030)	Telefax (030)	Datum	Geschäftszeichen
Frau Kallweit	211	6582 2126	6582 - 2315	12.06.01	BWA-H2/400-AG-01 Bei Antwort bitte angeben

Betr.: Grundstück Berlin-Köpenick, Ekhofstraße 27  
hier: **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Vorg.: Antrag vom: 23.04.01 Eingang: 07.06.01

**Bescheinigung Nr. 400/01**

aufgrund des § 7 Abs.4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes \*) vom 15.3.1951 (BGBl. S. 175/  
GVBl. S. 547), zuletzt geändert mit Artikel 8, Abs. 11 des Gesetzes vom 24.6.1994 (BGBl. IS. 1325).

Die in beiliegendem/n mit Prüfvermerk vom 12.06.01 versehenen Aufteilungsplänen mit Nummer

1 und 2 bezeichneten Wohnungen

in dem  bestehenden  zu errichtenden

Gebäude auf dem Grundstück in Berlin-Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Band: , Blatt: 8466N  
gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des  § 3 Abs. 2  § 32 Abs. 1 des  
Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrag

*Kallweit*  
Kallweit



**Sprechzeiten:**

Di 9.00-12.00 Uhr  
Mo, Mi, Fr geschlossen  
Do 14.00-18.00 Uhr

**Bankverbindung:**

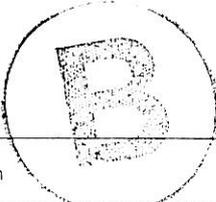
Sparkasse der Stadt Berlin  
Kto.-Nr.:1613013228  
BLZ 100 500 00

**Fahrverbindung:**

Straßenbahn 68  
bis Betonwerk

An die untere Bauaufsichtsbehörde

Eingangsvermerk



Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen

## Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

zum Zweck der Bildung von

- Neuantrag
- Änderungsantrag zu Aktenzeichen:
- Sondereigentum (§ 3 WEG)
- Dauerwohnrecht (§ 31 Abs. 1 WEG)
- Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2 WEG)

### Antragsteller

Name Maiwald, Vater, Brandenburger GbR	Vorname	Telefon (mit Vorwahl) 030 7079050	
Straße, Hausnummer Eisenacher Straße 19	PLZ 12109	Ort Berlin	

### Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigter

Name Maiwald, Vater, Brandenburger GbR	Vorname	Telefon (mit Vorwahl) 030 7079050	
Straße, Hausnummer Eisenacher Straße 19	PLZ 12109	Ort Berlin	

### Grundstück

Gemeinde		Gemeindeteil	
Straße, Hausnummer Ekhofstraße 27	PLZ 12557	Ort Berlin-Köpenick	
Gemarkung Köpenick	Flur-Nr. 9	Flurst.-Nr. 1157 / 291	Größe

In dem  bestehenden  zu errichtenden Gebäude wird für die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text" value="1"/>	bis	<input type="text" value="2"/>	bezeichneten Wohnungen
<input type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
<input type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	bezeichneten <input type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplätze <input type="checkbox"/> Garagen
<input type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	bezeichneten Kellerräume
<input type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	bezeichneten Büros
<input type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	bezeichneten
<input type="checkbox"/> mit Nummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>	bezeichneten

*Handwritten notes:* gehört zur Baugenehmigung Nr. 400/01 vom 12.06.2001, § 3 Abs. 2 Nr. 2, § 31 Abs. 1 Nr. 2, § 31 Abs. 2 Nr. 2

der Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt.

Dem Erfordernis  des § 3 Abs. 2  § 32 Abs. 1 des Wohneigentumsgesetzes wird entsprochen.

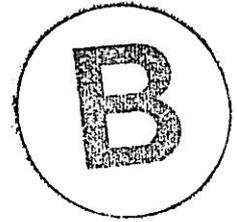
### Anlagen

<input type="checkbox"/> amtliche Flurkarte M 1 : 1000	<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan M 1 : 500 (mit der Darstellung zum Sondereigentum zugehöriger Garagen und sonstiger Nebengebäude außerhalb des Gebäudes)
<input checked="" type="checkbox"/> aktueller Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/> Grundrisse (aller Etagen, auch nichtausgebaute Dachböden)
<input type="checkbox"/> Erklärung zum Bestand	<input checked="" type="checkbox"/> Nachweis Vollmacht / Nachweis der gesetzl. Vertretung
<input checked="" type="checkbox"/> Schnitte und Gebäudeansichten	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Unterschriften

Antragsteller (Ort, Datum) Berlin, 23.04.2001 <i>i.v. Maiwald</i>	Eigentümer / Erbbauberechtigter Berlin, 23.04.2001 <i>i.v. Maiwald</i>
---	--

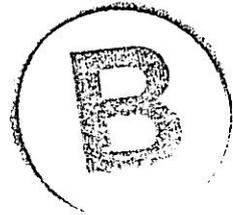




## INHALTSVERZEICHNIS:

-Antragstellung	1 Blatt
-Vollmacht	1 Blatt
-Eigentumsnachweis	
-Zeichnungen:	
Lageplan	1 Blatt
Grundriss EG	1 Blatt
Grundriss 1.OG	1 Blatt
Schnitt	1 Blatt
Ansichten	1 Blatt

# Vollmacht



Wir bevollmächtigen den Dipl.-Ing. Christian Scheel, wohnhaft in 15537 Grünheide,  
W.- Rathenau – Str. 13, Telefon / Fax: 03362 – 21275

bezüglich unseres Bauvorhaben: Neubau Gartenhaus – 2 WE  
in 12555 Berlin – Köpenick, Ekhostr. 27

Eigentümer des Grundstücks: Maiwald, Vater, Brandenburger GbR  
Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin

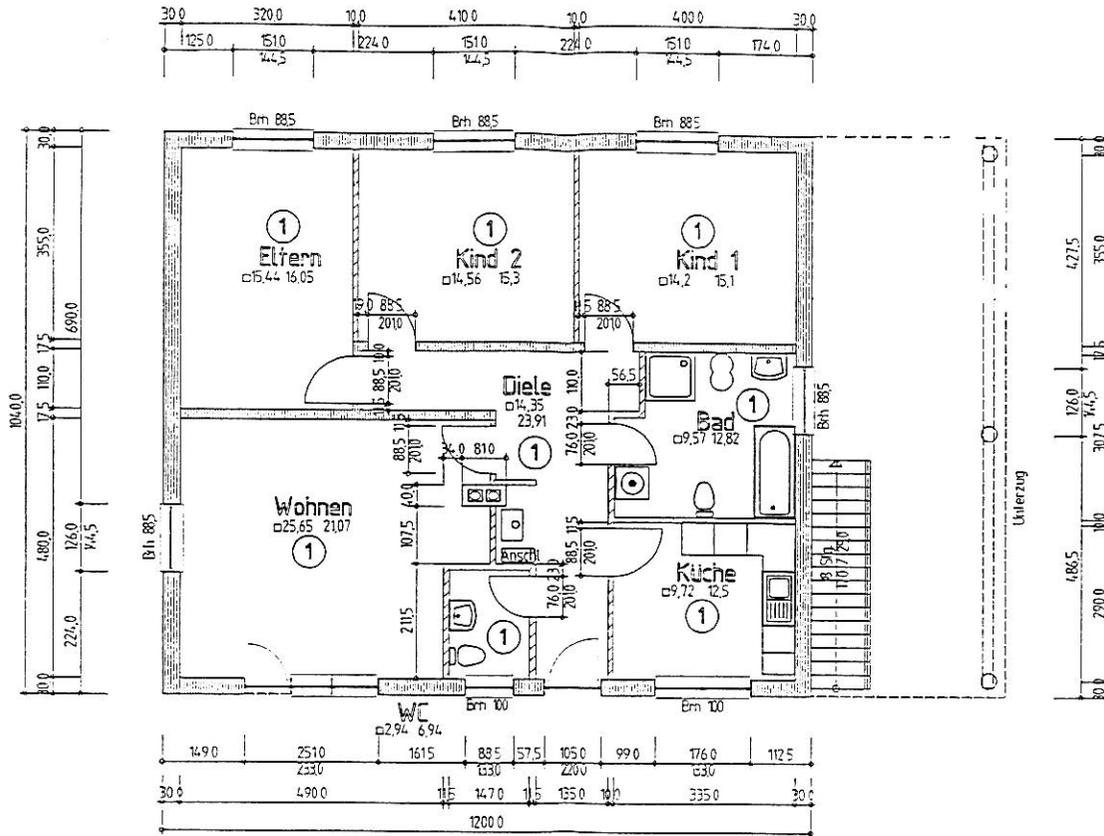
in unserem Namen alle erforderlichen Planungsunterlagen zu unterschreiben, Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Stellen, sowie den Nachbarn zu führen und insbesondere auch Rückfragen im Baugenehmigungsverfahren für uns zu erledigen.

Berlin, den 18.4.01

Bauherr: Maiwald, Vater, Brandenburger GbR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Scheel'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

Das gesamte Geschöß erhält Fußbodenheizung  
Das gesamte Geschöß erhält elektrische Rollläden



**Fußbodenaufbau EG**

- 10 cm Nutzschiicht
- 4,5 cm Heizstrich
- 2,5 cm Heizschlängen
- 1 Lg. PE - Folie
- 10,0 cm Wärmedämmung WLG 040
- 20,0 cm Bodenplatte B 25

**Aufteilungsplan**

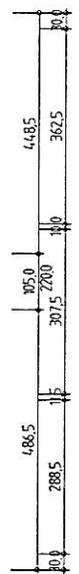
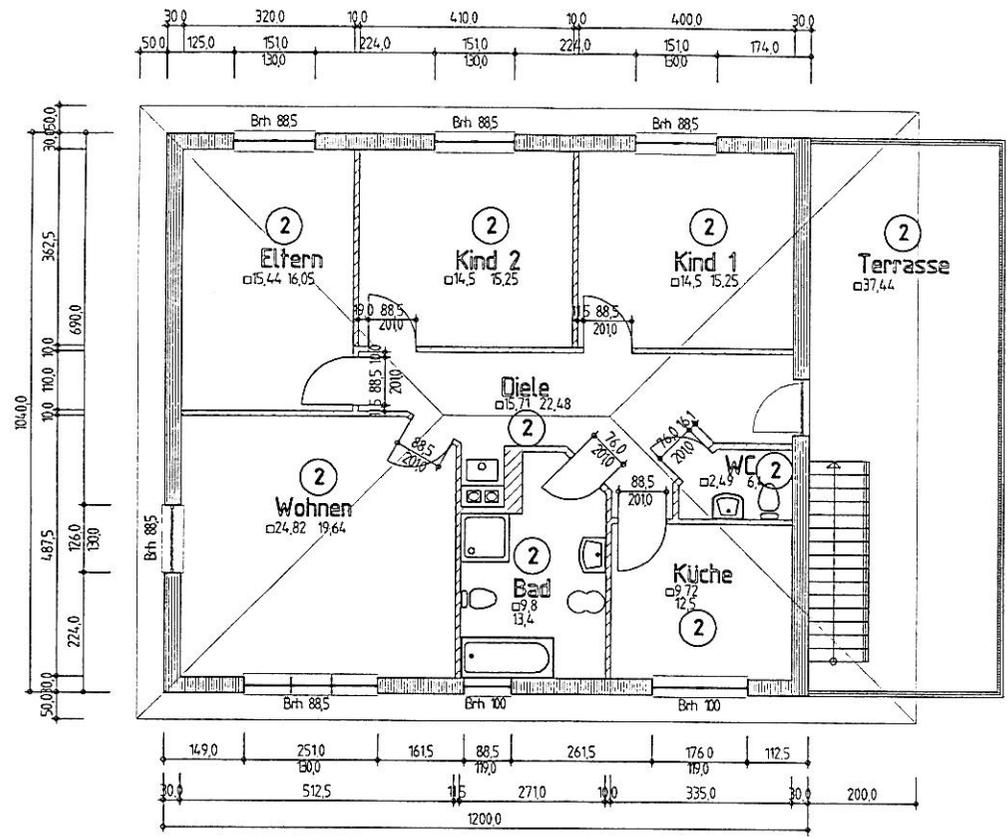
Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 400/01 vom 10.06.01  
Im Auftrage  
Kulke



- Klinker
- Dämmung
- Perlon T16 AW
- Stahlbeton
- Trockenbau Metallständer einseitig beplankt

<p>Heifo GmbH Bauplanung und -betreuung 5299 Müritzer Gewerkepark 8</p> <p><small>Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen und allen dazugehörigen dem Empfänger anvertrauten Unterlagen bleibt bei den Erwerbsverfassern. Sie dürfen nicht kopiert, vervielfältigt, Dritten zugänglich gemacht oder anderweitig bekannt gemacht werden.</small></p>	Objekt: freie Planung Ekhofstraße 27 12555 Berlin		Projekt-Nr.: 5829-2
	Baunr.: Maiwald Varel Brandenburger GoR 12109 Berlin Eisenacher Straße 19-20		Datum: 12.04.2001
Darstellung: Grundriß EG		Maßstab: 1:100	
Planer: Jörg-Uwe Dammann Heifo Groß		Tel.: 033606 8670	
Änderungsdatum: A B C		Zuassung: 50199/94 Broc <i>Blum</i>	
Ersatz für Blatt:		Blatt-Nr.: 22	

Das gesamte Geschoß erhält Fußbodenheizung  
 Das gesamte Geschoß erhält elektrische Rolläden



**Fußbodenaufbau OG**

- 10 cm Nutzschrift
- 4,5 cm Heizestrich
- 2,5 cm Heizschlangen
- 1 Lg. PE - Folie
- 4,0 cm Wärmedämmung WLG 040
- 20,0 cm Decke B 25

**Aufteilungsplan**

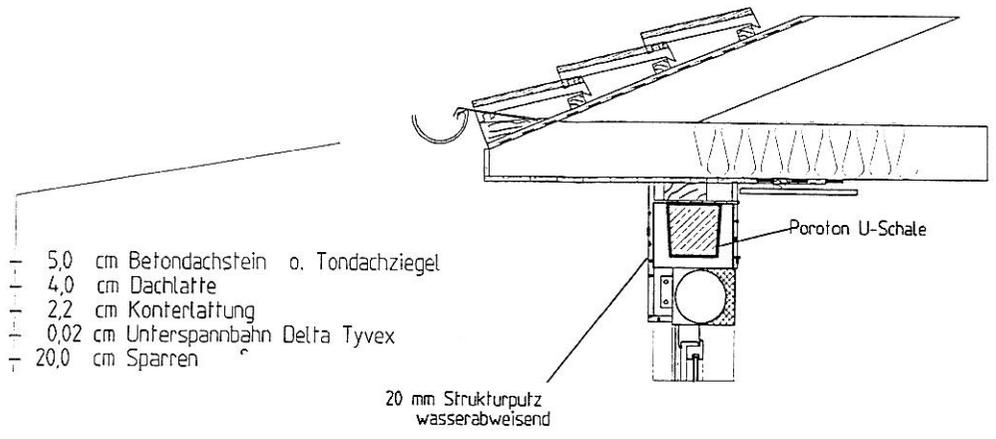
Gebäude zur  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 Nr. 100/01 vom 12.04.2001

Im Auftrage



- Klinker
- Dämmung
- Porolon T16 AW
- Stahlbeton
- Trockenbau Metallständer einseitig beplankt

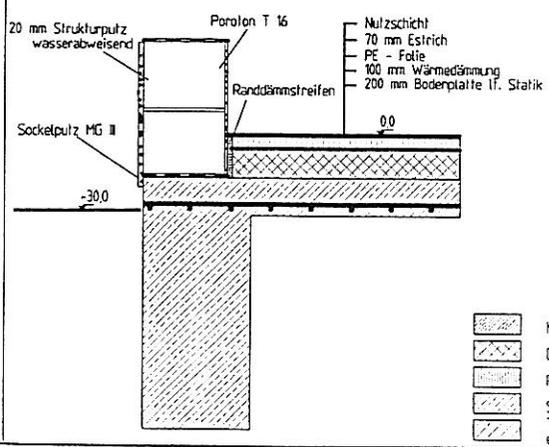
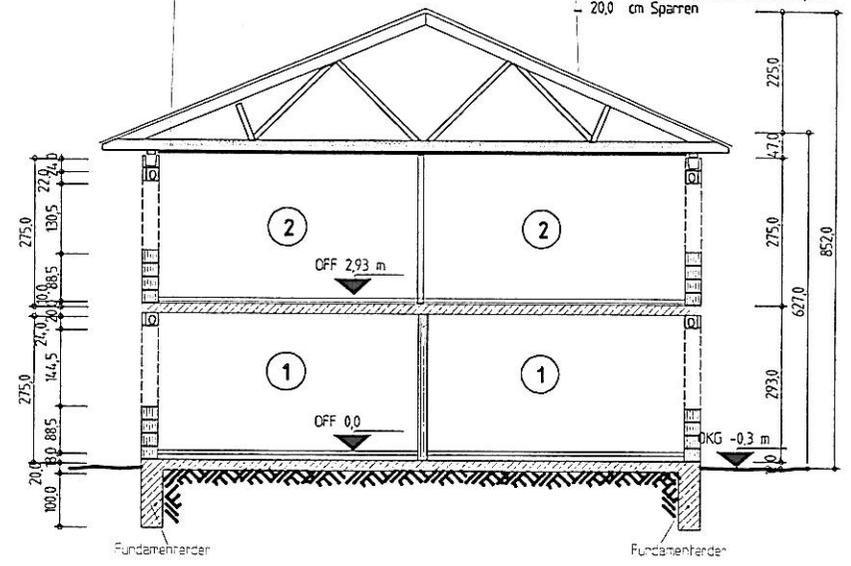
<p>Helfo GmbH                  Bauplanung und -betreuung                  15299 Müllrose Gewerbeparkring 8</p> <p><small>Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen und allen Beilagen die dem Empfänger anvertraut sind, verbleiben jederzeit beim Entwurfsverfasser. Sie dürfen nicht kopiert, vervielfältigt, Dritten zugänglich gemacht werden.</small></p>	Objekt	Freieplanung Ekhofstraße 27 12555 Berlin	Projekt-Nr.:	5829-2
	Bauherr:	Maiwald Vater Brandenburger GbR 12109 Berlin Eisenacher Straße 19-20	Datum:	12.04.2001
	Darstellung:	Grundriß OG	Maßstab:	1 : 100
	Planer:	Jörg-Uwe Dammann Helfo GmbH	Tel.:	033606 8870; 0172 9632761
	Änderungsdatum	A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/>	Zulassung:	50199/94 Bldg <i>Wannem</i>
	Ersatz für Blatt:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Blatt-Nr.:	24



- 5,0 cm Betondachstein o. Tondachziegel
- 4,0 cm Dachlatte
- 2,2 cm Konterlattung
- 0,02 cm Unterspannbahn Delta Tyvex
- 20,0 cm Sparren

- 20,0 cm Kehrlriegel mit 16 cm MWo WLG 040
- 0,02 cm Dampfbremse
- 3,5 cm Unterkonstruktion für Gipskarton
- 1,25 cm Gipskarton

- 5,0 cm Betondachstein o. Tondachziegel
- 4,0 cm Dachlatte
- 2,2 cm Konterlattung
- 0,02 cm Unterspannbahn Delta Tyvex
- 20,0 cm Sparren



- Fußbodenaufbau OG**
- 10 cm Nutzschicht
  - 4,5 cm Heizestrich
  - 2,5 cm Heizschlangen
  - 1 Lg. PE - Folie
  - 4,0 cm Wärmedämmung WLG 040
  - 20,0 cm Decke B 25

- Fußbodenaufbau EG**
- 10 cm Nutzschicht
  - 4,5 cm Heizestrich
  - 2,5 cm Heizschlangen
  - 1 Lg. PE - Folie
  - 10,0 cm Wärmedämmung WLG 040
  - 20,0 cm Bodenplatte B 25

- KS Stein
- Dämmung
- Poroton T16 AW
- Stahlbeton
- Trockenbau Metallständer einseitig bedeckt

### Aufteilungsplan

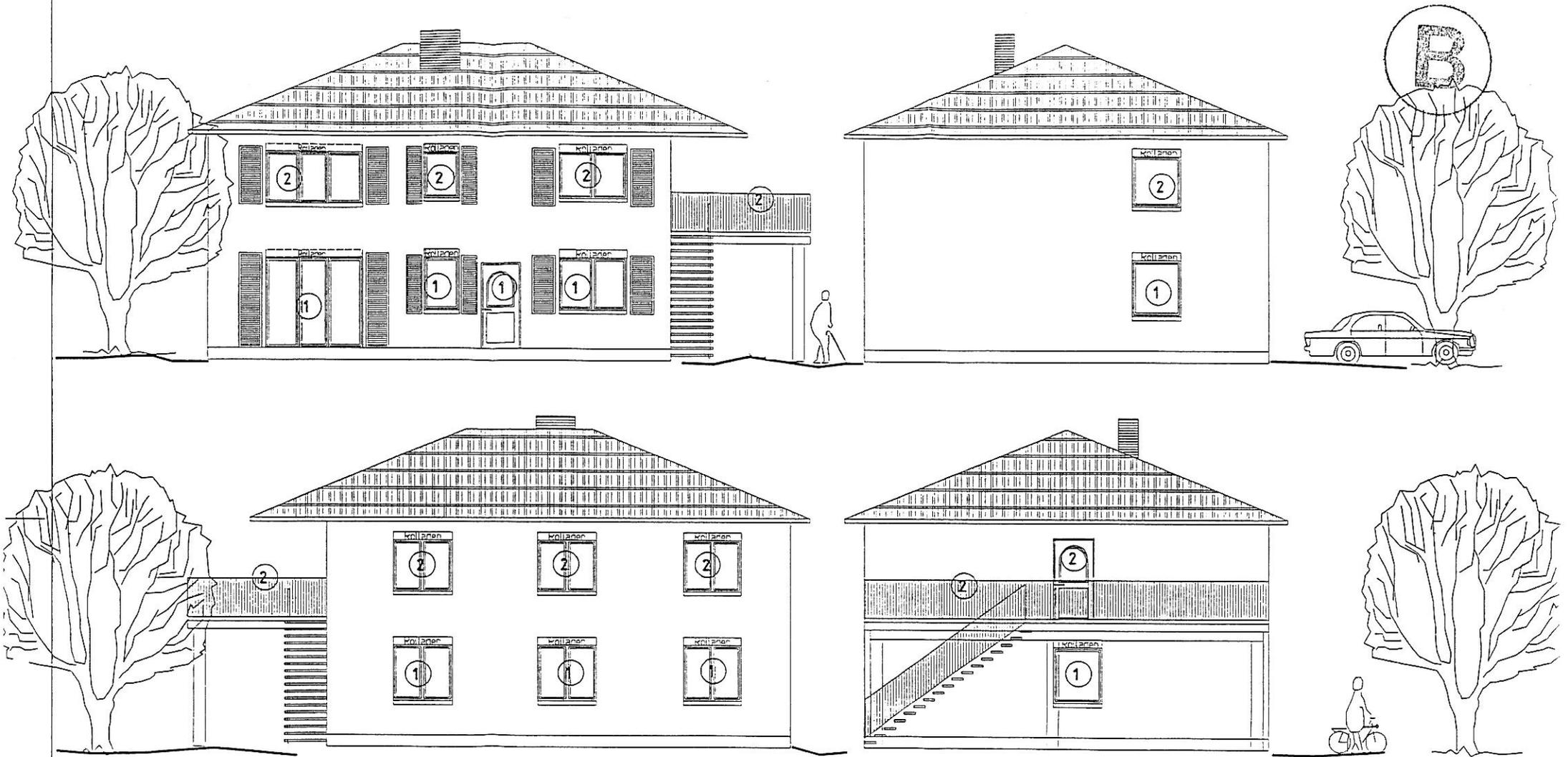
gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 400/01 vom

Im Auftrage



<p>Heifa GmbH Bauplanung und -betreuung 6299 Müllrose Gewerbestraße 8</p>	Objekt	freie Planung 12555 Berlin Ekhostraße 27	Projekt-Nr.	5829-2
	Bauherr	Maiwald Vater Brandenburger GbR 12109 Berlin Eisenacher Straße 19-20	Datum	12.04.2001
	Darstellung	Darstellung: Schnitt A-A	Maßstab	1 : 100
	Planer	Jörg-Uwe Damann Heifa GmbH	Tel.	033606 8870
	Änderungsdatum	A B C	Zulassung	50199/94 Bldg. <i>Damann</i>
	Ersatz für Blatt		Blatt-Nr.	30

Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen und allen Beilagen die dem Empfänger anvertraut sind, verbleibt jederzeit beim Entwurfsverfasser. Sie dürfen nicht kopiert, vervielfältigt, drucken, parsonen mitgeteilt oder zugänglich gemacht werden.



### Aufteilungsplan

Gehört zur  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 Nr. 400/101 vom 10.06.2001

Im Auftrage



 Heifo GmbH Bauplanung und -betreuung 15299 Müllrose Gewerbestraße 8	Objekt: freie Planung 12555 Berlin Ekhostraße 27		Projekt-Nr.: 5829-2
			Datum: 12.04.2001
Bauherr: Mälwald Vater Brandenburger GbR 12109 Berlin Eisenacher Straße 19-20			
Darstellung: Anschließen		Maßstab: 1 : 100	
Planer: Jörg-Uwe Dammann		Heifo GmbH	
		Tel.: 033606 8870	
Änderungsdatum:	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
Erlaubnis-Nr.:			Zulassung: 50799/94 Brog.
Ersatz für Blatt:			Blatt-Nr.: 4.0

Das Urheberrecht an diesen Zeichnungen und allen Beilagen, die dem Empfänger anvertraut sind, verbleibt jederzeit beim Entwurfsverfasser. Sie dürfen nicht ohne die schriftliche Genehmigung des Verfassers an Dritte weitergegeben oder zugänglich gemacht werden.

# Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



## Abteilung Stadtentwicklung

### Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin (Postanschrift)  
Dienstgebäude: Grünauer Straße 210-216, 12557 Berlin

Maiwald, Vater, Brandenburger GbR

Eisenacher Str. 19

12109 Berlin

Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon(030)	Telefax (030)	Datum	Geschäftszeichen
Frau Kallweit	211	6582 2126	6582 - 2315	30.03.01	BWA-H2/725-AG-00 Bei Antwort bitte angeben

Betr.: Grundstück Berlin-Köpenick, Ekhofstraße 27  
hier: Abgeschlossenheitsbescheinigung

Vorg.: Antrag vom: 18.09.00 Eingang: 25.09.00

### Bescheinigung Nr. 725/00

aufgrund des § 7 Abs.4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes \*) vom 15.3.1951 (BGBl. S. 175/  
GVBl. S. 547), zuletzt geändert mit Artikel 8, Abs. 11 des Gesetzes vom 24.6.1994 (BGBl. IS. 1325).

Die in beiliegenden mit Prüfvermerk vom 30.03.01 versehenen Aufteilungsplänen mit Nummer

3 - 6 bezeichneten Wohnungen

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in Berlin - Köpenick, Ekhofstraße 27  
Grundbuch von Köpenick, Band: , Blatt: 8466N gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des  § 3 Abs. 2  § 32 Abs. 1 des  
Wohnungseigentumsgesetzes.

Im Auftrag

  
Kallweit



Feststellung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung

#### Sprechzeiten:

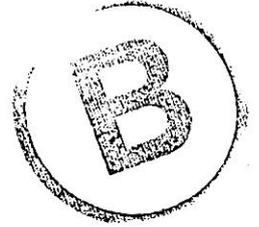
Di 9.00-12.00 Uhr  
Mo, Mi, Fr geschlossen  
Do 14.00-18.00 Uhr

#### Bankverbindung:

Sparkasse der Stadt Berlin  
Kto.-Nr.:1613013228  
BLZ 100 500 00

#### Fahrverbindung:

Straßenbahn 68  
bis Betonwerk



## Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.3.51

### Antragsteller:

Maiwald, Vater, Brandenburger GbR  
Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin

### Vertreter: (Vollmacht als Anlage)

Dipl.-Ing. Christian Scheel  
W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide  
Tel./ Fax: 03362 / 21275

### Grundstückseigentümer:

Maiwald, Vater, Brandenburger GbR  
Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin

Notarvertrag vom 14.6.2000  
Urkundenrolle: URP 143/2000

### Grundstück:

Ekhofstr. 27, 12557 Berlin – Köpenick      Flur: 9  
Flurstück: 1157/ 291  
Größe: 2454 m<sup>2</sup>

### Beantragung:

Für die Wohnungen Nr.: **1 bis 6** in den bestehenden Gebäuden ( Gartenhaus und Vorderhaus) wird  
gem. § 32 WEG die Abgeschlossenheit beantragt.

### Anlagen zum Antrag:

Gem. Inhaltsverzeichnis

Gehört zur Bescheinigung Nr. 7.2/10 vom 30.03.01  
auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 22 Abs. 2 Nr. 2  
des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951

### Unterschrift:

Berlin, den 18.9.00  
Maiwald, Vater, Brandenburger

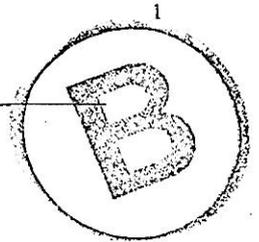
i.V. Christian Scheel

Im Auftrage

Kallert



IBS  
W  
Tele (030) 362 21275



Bezirksamt Köpenick von Berlin  
Abteilung Bau- und Wohnungswesen  
Bau- und Wohnungsaufsichtsamt  
Grünauer Str. 210-216  
12557 Berlin

Grünheide, den 27.3.01

BV.: Umbau und Instandsetzung 6WE  
Ekhofstr. 27, 12557 Berlin – Köpenick

Aktenzeichen: BWA 23 – 726 / 00

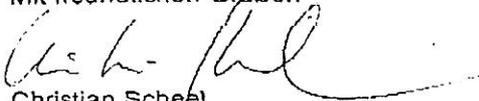
Bauherr: Maiwald, Vater, Brandenburger GbR  
Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin

Betreff: Antrag auf Abgeschlossenheit für die Wohnungen 3 bis 6 im Vorderhaus des  
o.g. BV

Sehr geehrte Frau Kallweit,

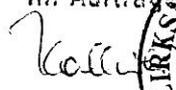
hiermit stelle ich, Christian Scheel, als Vertreter des Bauherren den formlosen Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheit zum o.g. BV für das eigenständige Vorderhaus mit 4 den Wohneinheiten Nr. 3, 4, 5 und 6 aus der Gesamtantragstellung.  
Das Gartenhaus mit 2 WE bleibt vom Antrag unberührt.

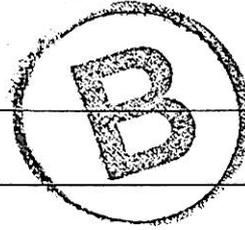
Mit freundlichen Grüßen

  
Christian Scheel

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abteilung Bau- und Wohnungswesen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt		
Eing.: 27. MRZ. 2001		

Gehört zur Bescheinigung Nr. 725/00 vom 30.08.01  
auf Grund der § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2  
des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951

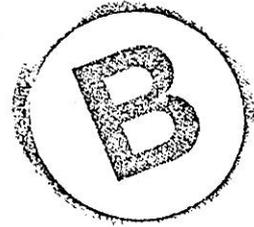
Im Auftrag  
  

## INHALTSVERZEICHNIS:

-Antragstellung	1 Blatt
-Vollmacht	1 Blatt
-Flurkartenauszug	1 Blatt
-Zeichnungen:	
Lageplan	1 Blatt
Süd-Ansicht GH	1 Blatt
Ost-Ansicht GH	1 Blatt
Nord-Ansicht GH	1 Blatt
Grundriss EG GH	1 Blatt
Grundriss 1. OG GH	1 Blatt
Schnitt A-A	1 Blatt
Süd-Ansicht VH	1 Blatt
West-Ansicht VH	1 Blatt
Nord-Ansicht VH	1 Blatt
Ost-Ansicht VH	1 Blatt
Grundriss Souterrain VH	1 Blatt
Grundriss EG VH	1 Blatt
Grundriss 1.OG VH	1 Blatt
Grundriss DG VH	1 Blatt
Schnitt B-B	1 Blatt
Schnitt C-C	1 Blatt

# VOLLMACHT



Ich/Wir bevollmächtigt(e)n den Architekten

Dipl.-Ing. Christian Schaal  
W.-Rathenau-Str. 13  
15537 Grünheide

bezüglich meines/unseres Bauvorhabens

Bezeichnung

Umbau + Instandsetzung GWB

Grundbuchbezeichnung

Ekkehardstr. 27, 12559 Berlin  
Ort, Straße

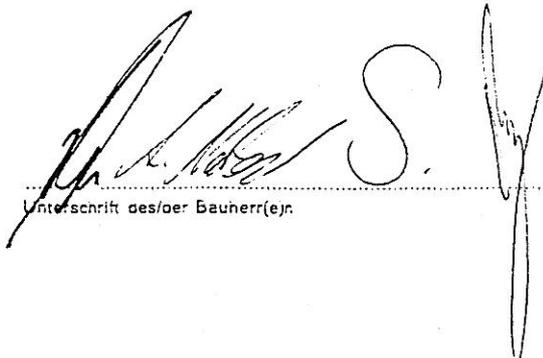
Eigentümer des Grundstücks

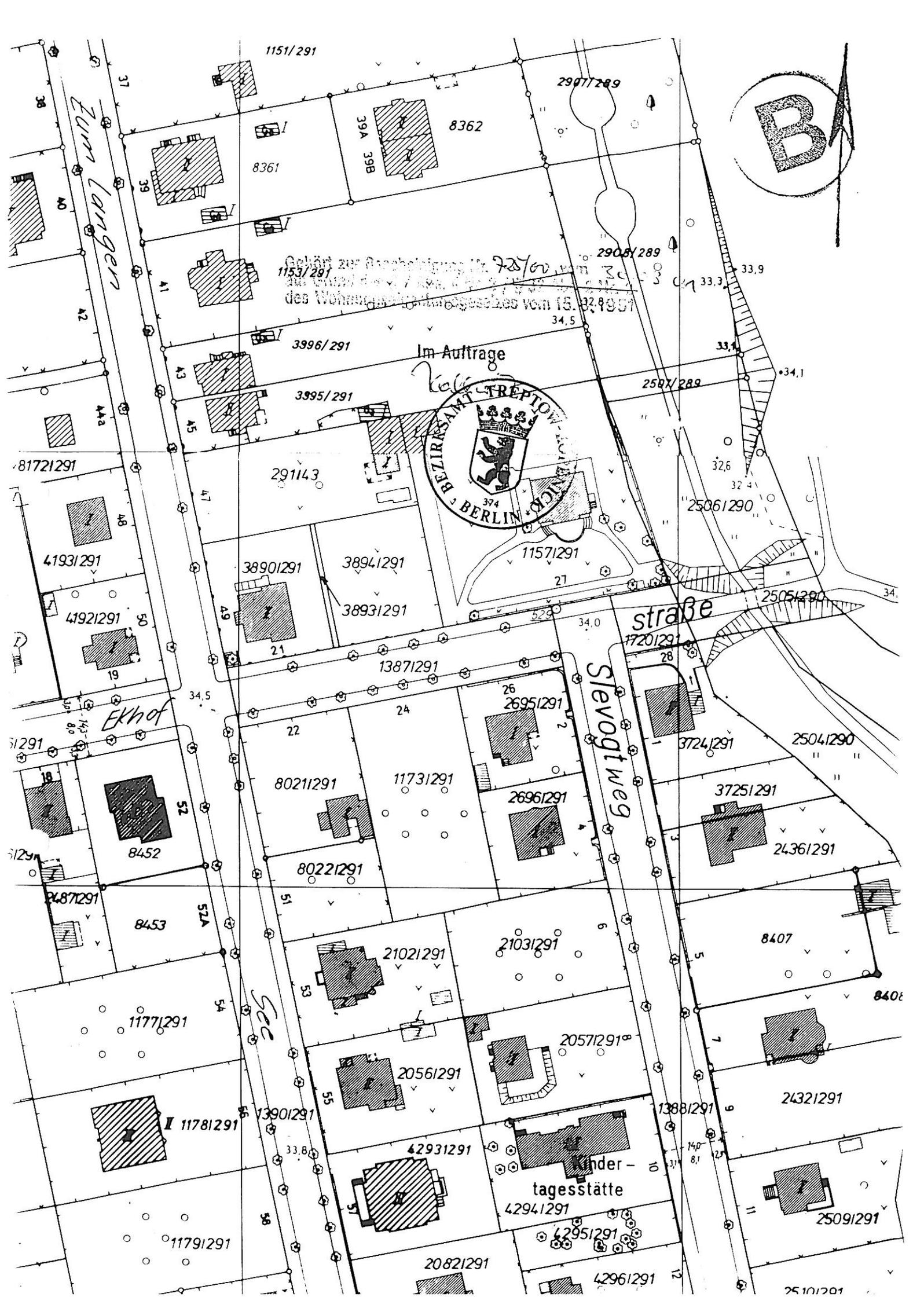
Maiwald, Vater, Brandenburger ABR  
Name  
Ort Eisenacher Str. 19; 12109 Berlin  
Straße

die erforderlichen Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Stellen sowie den Nachbarn zu führen und insbesondere auch Rückfragen im Baugenehmigungsverfahren für mich/uns zu erledigen.

Berlin, 18.9.00

Ort, Datum

  
Unterschrift des/der Bauherr(e)n



B



Gehört zur Baubehauptung Nr. 72/60  
des Wohnungswirtschaftsgesetzes vom 15. 02. 1951

Im Auftrage

Ekhof

Sievogtweg

straße

Kindertagesstätte



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte

Kartenblatt **30003**  
**40003**  
 Maßstab **1:1000**  
 E-Nr.:

Bezirksamt Köpenick von Berlin  
 Abteilung Bau- und Wohnungswesen  
 LuV Vermessen und Planen

Berlin, den 19.9.2000

Dienstgebäude Grünauer Straße 210 - 216  
 Postfach 840237  
 12532 Berlin

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß dieser Auszug (~~7~~ Seite/n) mit der Flurkarte übereinstimmt.



(Siegel)

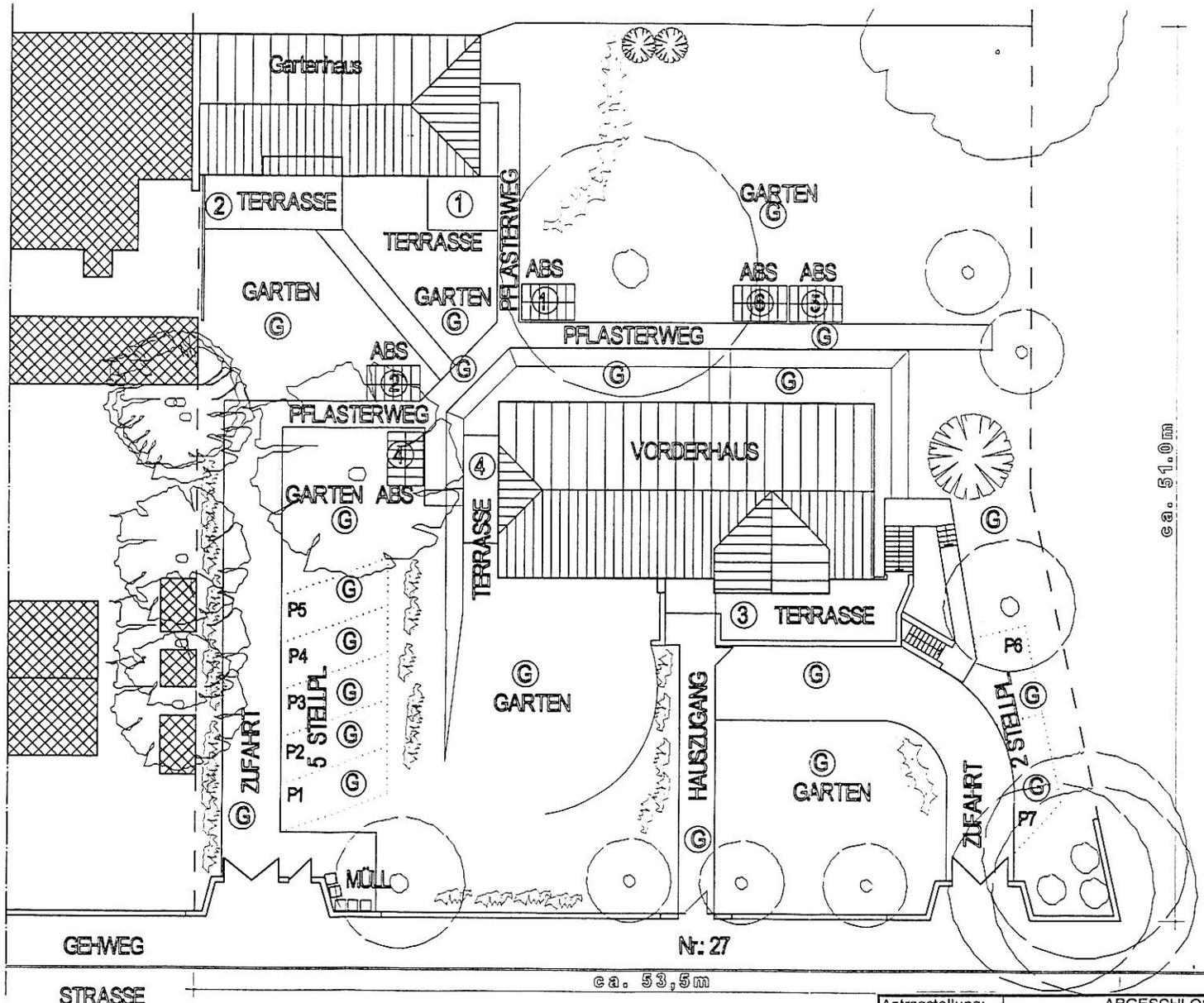
Im Auftrag

*P. Stöckh*

Unbeglaubigter Auszug ( Seite/n)

## Zeichenerklärung

	Grenze von Berlin		öffentliches Gebäude mit Beschriftung, z.B. Postamt
	Bezirksgrenze		Wohngebäude mit Durchfahrt u. Geschoszahl
	Ortsteilgrenze		Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, oder Lagergebäude
	Gemarkungsgrenze		Gewächshaus
	Flurgrenze		offene Garage, offener Schuppen offene Seite gefesselt
	Flurstücksgrenze		unterirdisches Bauwerk
	Nutzungsartengrenze		Überdachung mit/ohne Säulen (offene Seiten gefesselt)
$\frac{296}{9}, 60$	Flurstücksnummer		Schornstein maßstäblich
$49, 7A$	Grundstücksnummer		Stahlgitter- Stahlrohrmast
	topografische Begrenzungslinie z.B. Bordkante		Funk- oder Sendemast
	Fahrbahnbegrenzung ohne Bordkanten		Zaun
	Gleisachse		Hecke
	Straßenbahn		markanter Einzelbaum Naturdenkmal mit Zusatz ND
	Mauer, Stützmauer		Straßen- oder geschützter Baum
	gemauerte oder gepflasterte Böschung		Denkmal mit Beschriftung, z.B. Dien
	sonstige Böschungen mit Höhenangaben		
	Verfahrensgrenze des Vermögenszuordnungsgebietes		



gehört zur Baubehauung Nr. 725/60 vom 30.03.01  
auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 22 Abs. 2 Nr.  
des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.19

Im Auftrag  
*Kollatz*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT		
Objekt:	6 WOHNHEITEN		Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin		<i>Maiwald S.</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick		
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax: 03362 - 21275		<i>W. Rathenau S.</i>
Darstellung	LAGEPLAN		
Maßstab:	1 / 100	Datum:	18.09.00 Blatt: 1



### Aufteilungsplan

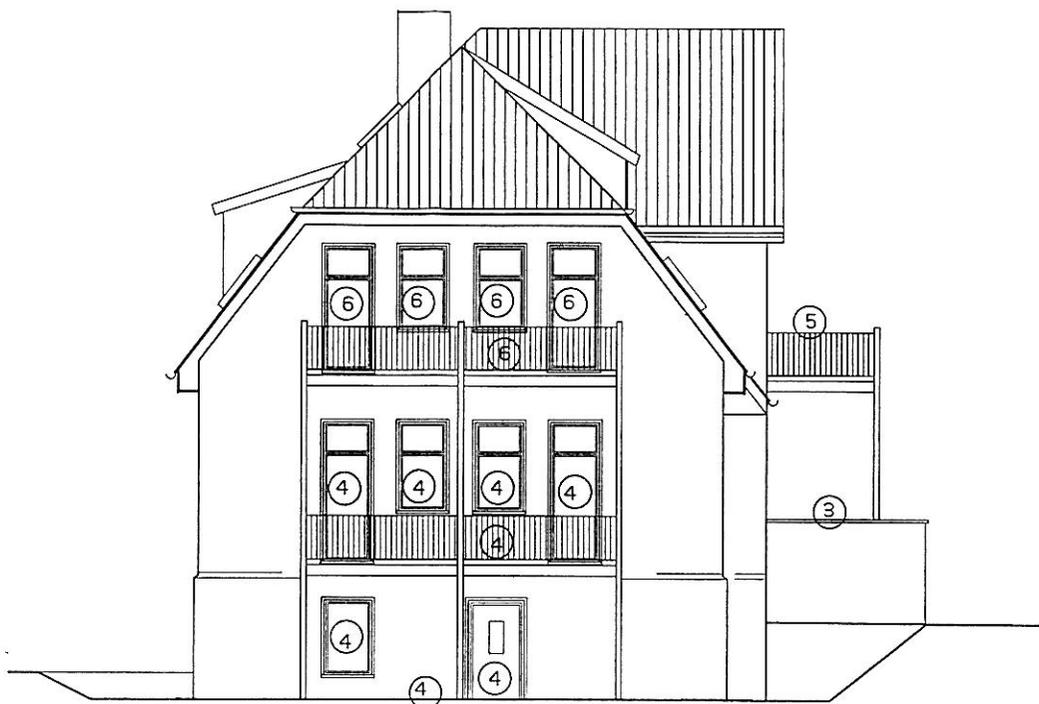
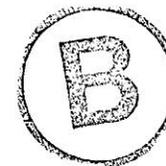
Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 125/00 vom 30.03.01

Im Auftrage

*Kaizer*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	6 WOHNHEITEN	Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	<i>Maiwald</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W -Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide, Tel /Fax: 03362 - 21275	<i>CS</i>
Darstellung	SÜD - ANSICHT VORDERHAUS	
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00 Blatt: 8



### Aufteilungsplan

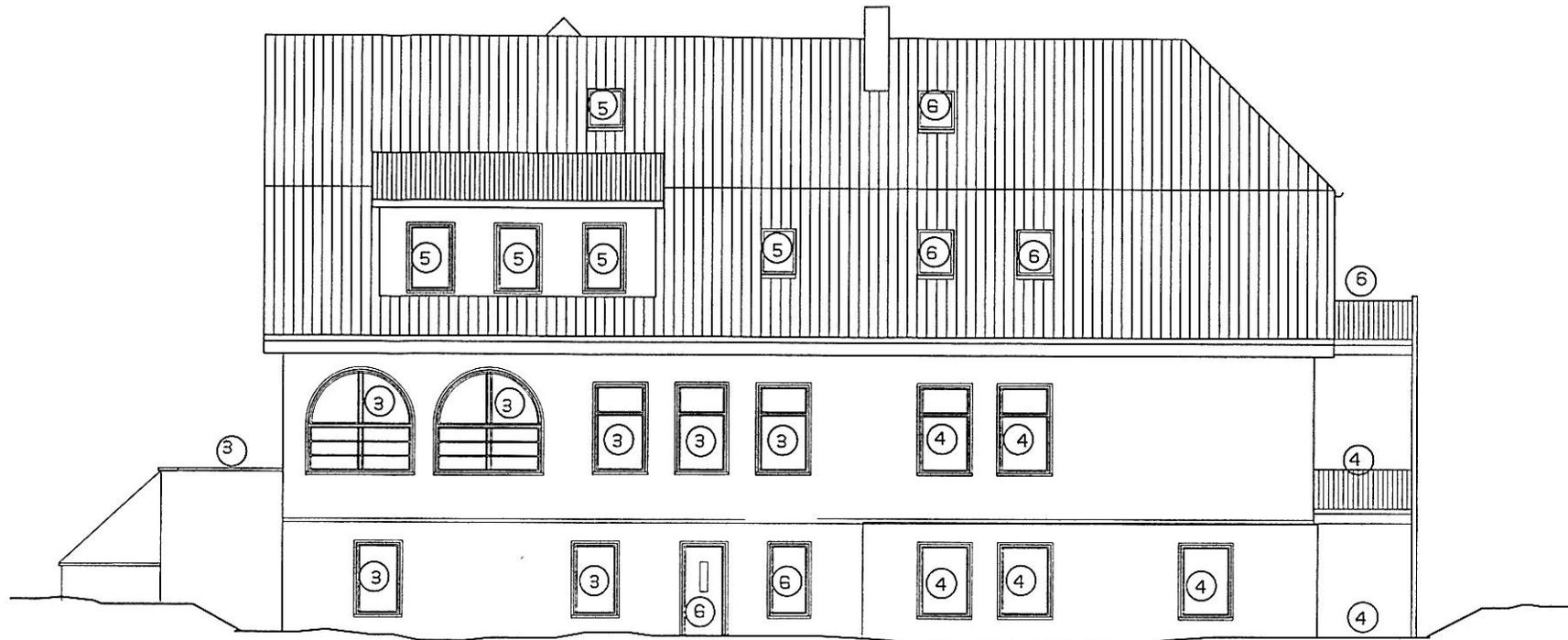
Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 725790 vom 30.03.00

Im Auftrage

*Handwritten signature*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	<b>6 WOHN EINHEITEN</b>	
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	Unterschrift
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	<i>Handwritten signature</i>
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide, Tel./Fax: 03362 - 21275	<i>Handwritten signature</i>
Darstellung	<b>WEST- ANSICHT VORDERHAUS</b>	
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00 Blatt: 9



## Aufteilungsplan

Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 7,25/00 vom 2. 09. 2001

Im Auftrage

*Handwritten signature*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT		
Objekt:	6 WOHNHEITEN		Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin		<i>Handwritten signature</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick		
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax: 03362 - 21275		<i>Handwritten initials</i>
Darstellung	NORD - ANSICHT VORDERHAUS		
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00	Blatt: 10



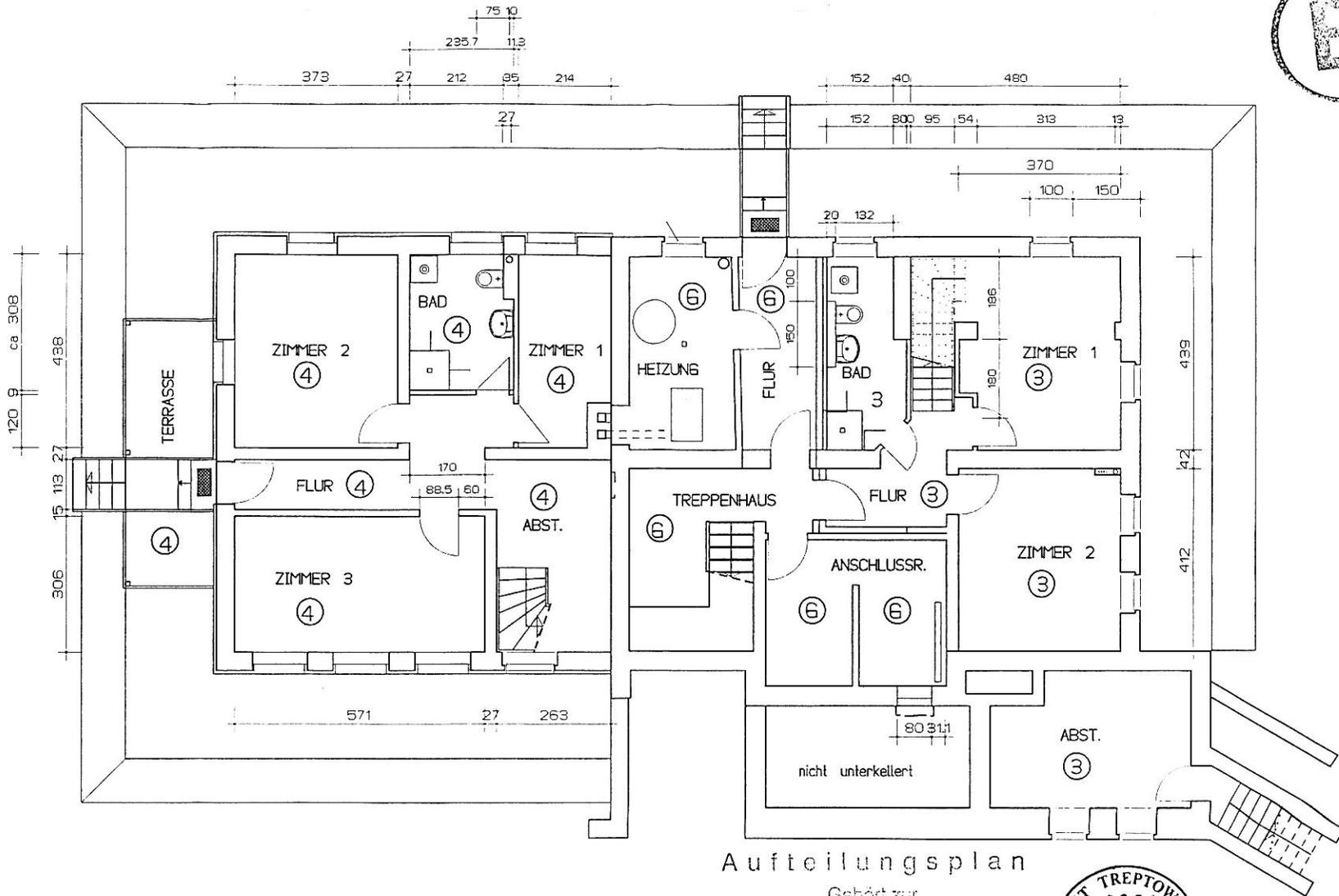
### Aufteilungsplan

für  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 725/00 vom 30.03.01

Im Auftrage  
*Kallert*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT		
Objekt:	6 WOHN EINHEITEN		Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin		<i>M. S.</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick		
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax: 03362 - 21275		<i>CS</i>
Darstellung	OST - ANSICHT VORDERHAUS		
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00	Blatt: 11

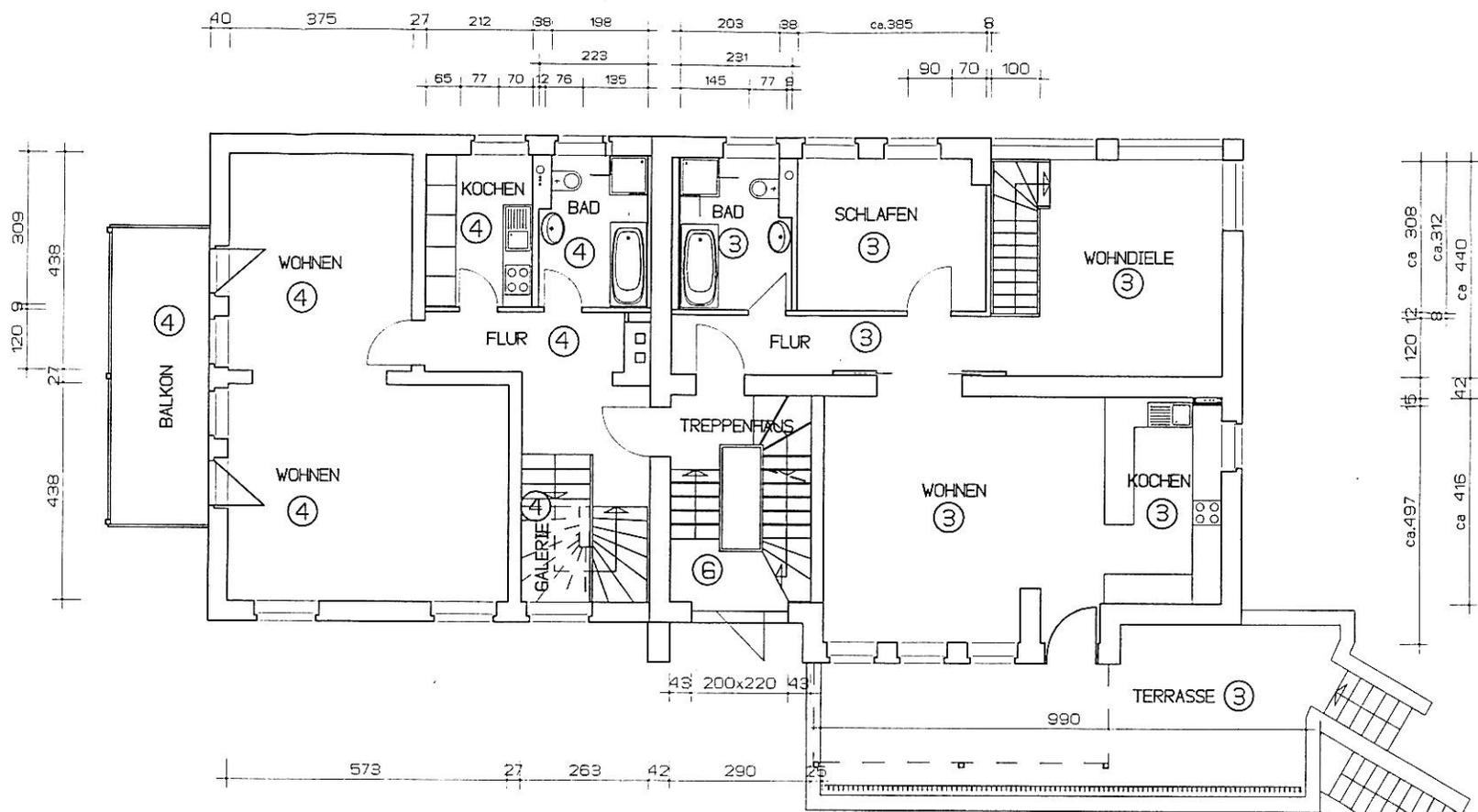


**Aufteilungsplan**

Gehört zur  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 Nr. 725/00 vom 30.01.00  
 Im Auftrage  
 Scheel



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	6 WOHNHEITEN	Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	<i>[Signature]</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide, Tel./Fax: 03362 - 21275	<i>[Signature]</i>
Darstellung	<b>GRUNDRISS SOUTERRAIN VORDERHAUS</b>	
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00 Blatt: 12



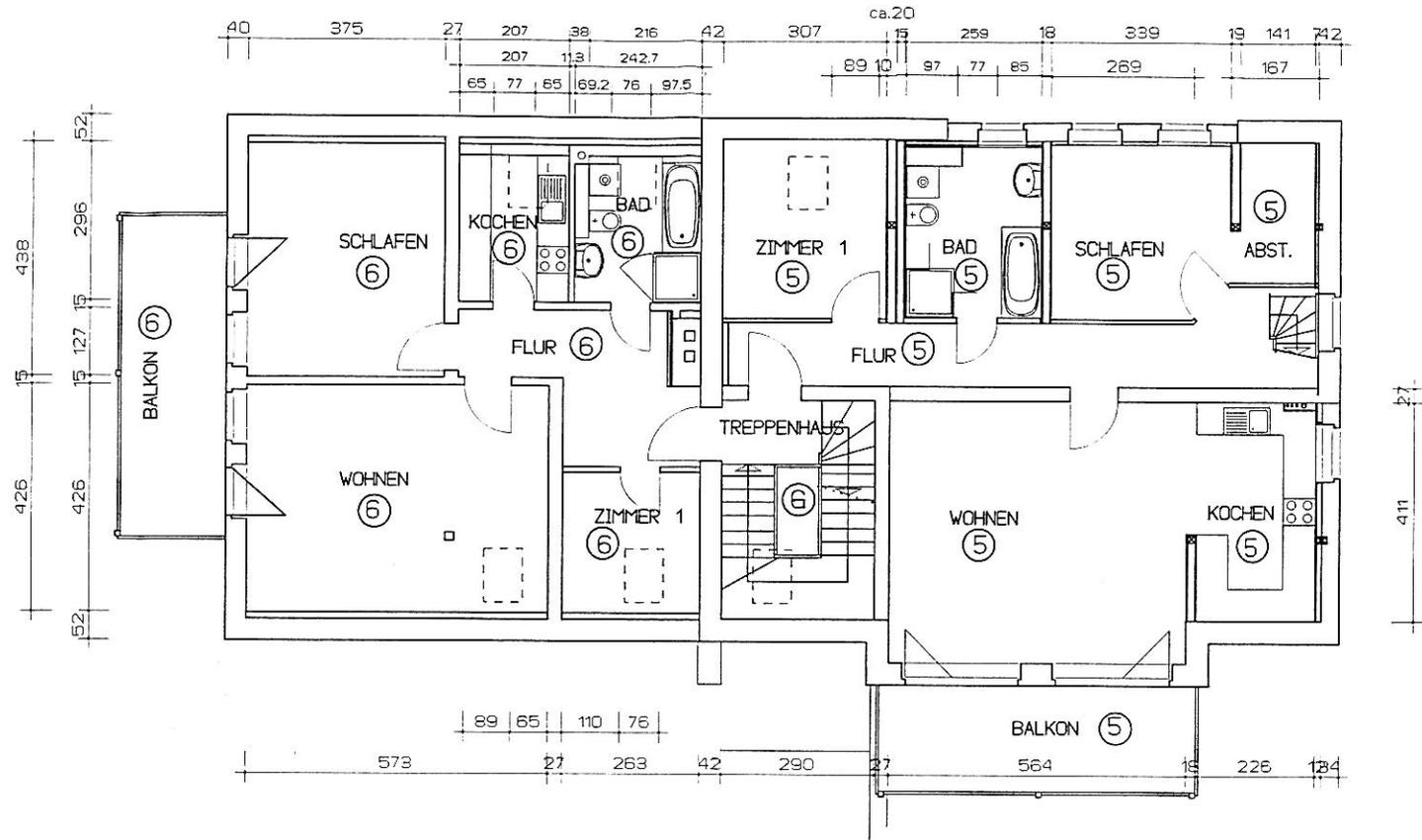
### Aufteilungsplan

Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 7.25/00 vom 30.09.00

Im Auftrage



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	6 WOHNHEITEN	
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	Unterschrift <i>[Signature]</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide, Tel./Fax: 03362 - 21275	
Darstellung	GRUNDRISS EG VORDERHAUS	
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00 Blatt: 13



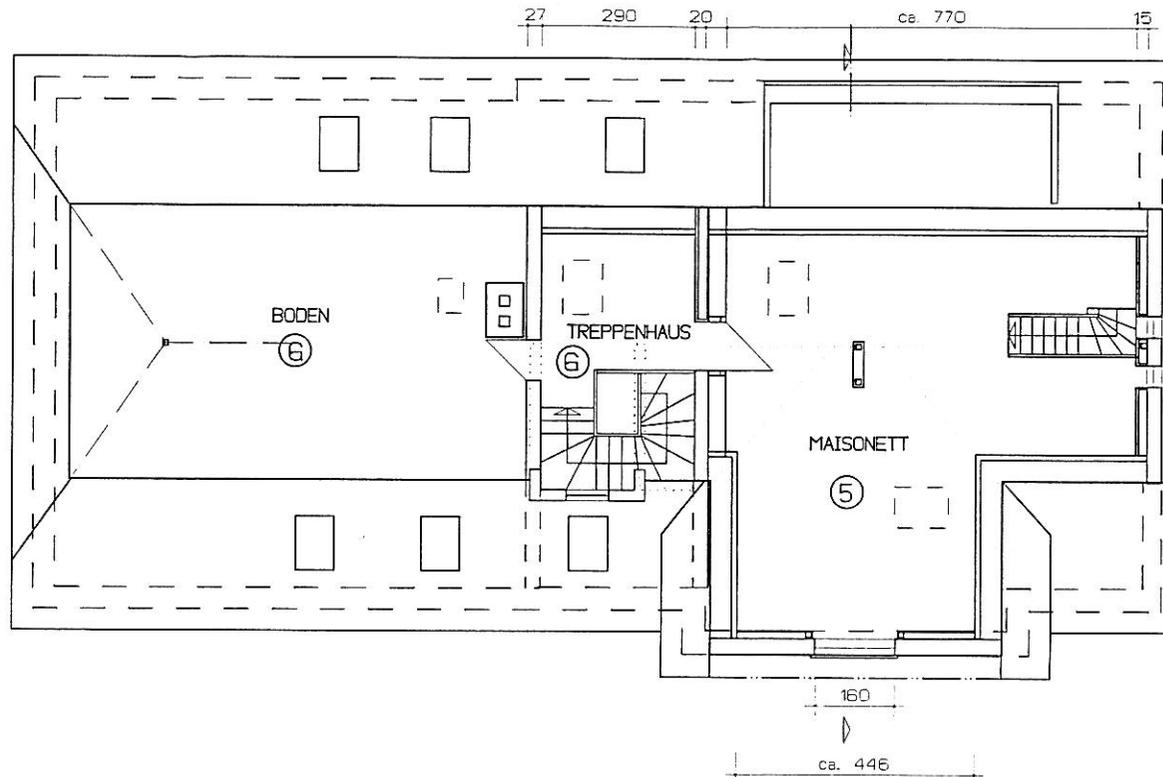
### Aufteilungsplan

Gehört zur  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 Nr. 3.25/00 vom 30.08.00

Im Auftrage



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	6 WOHN EINHEITEN	
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	Unterschrift <i>[Signature]</i>
Grundstück:	EKhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide. Tel./Fax: 03362 - 21275	<i>[Signature]</i>
Darstellung	GRUNDRISS 1.OG VORDERHAUS	
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00 Blatt: 14



### Aufteilungsplan

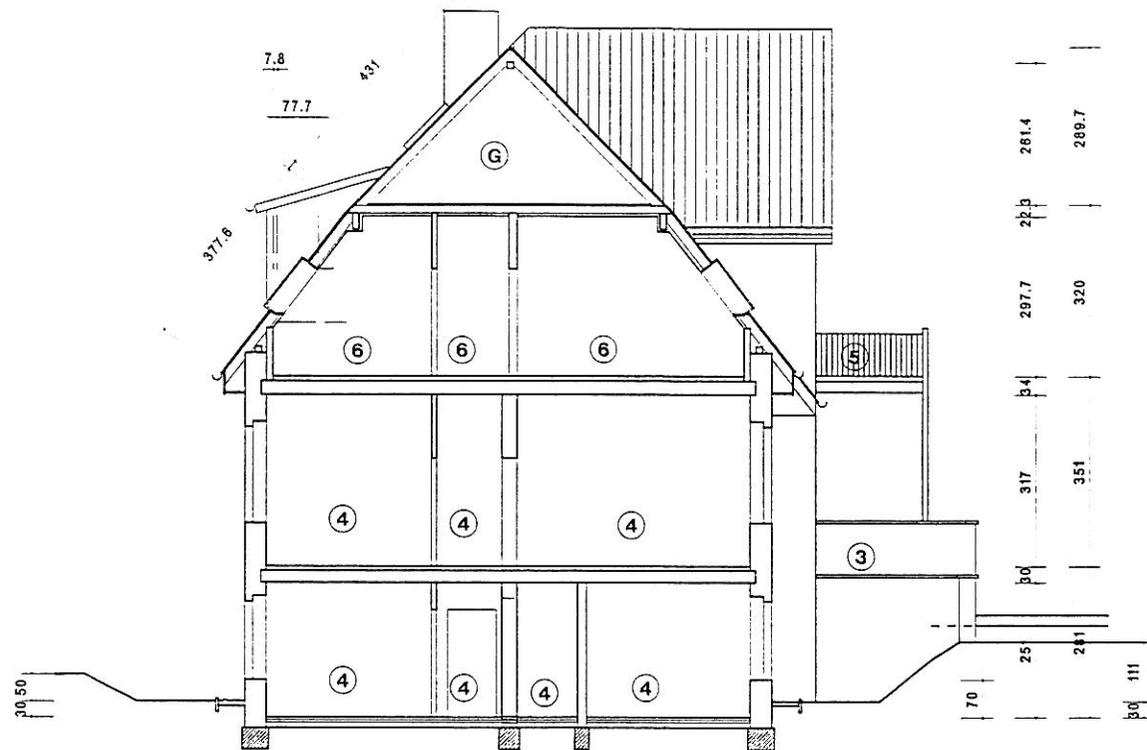
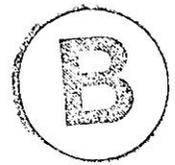
gemäß der  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 7 25 / sc vom 20.05.00

Im Auftrage

*Scheel*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	6 WOHNHEITEN	Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	<i>Christian Scheel</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W -Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax. 03362 - 21275	<i>CS</i>
Darstellung	GRUNDRISS DG VORDERHAUS	
Maßstab:	1 / 100	Datum: 18.09.00 Blatt: 15



### Aufteilungsplan

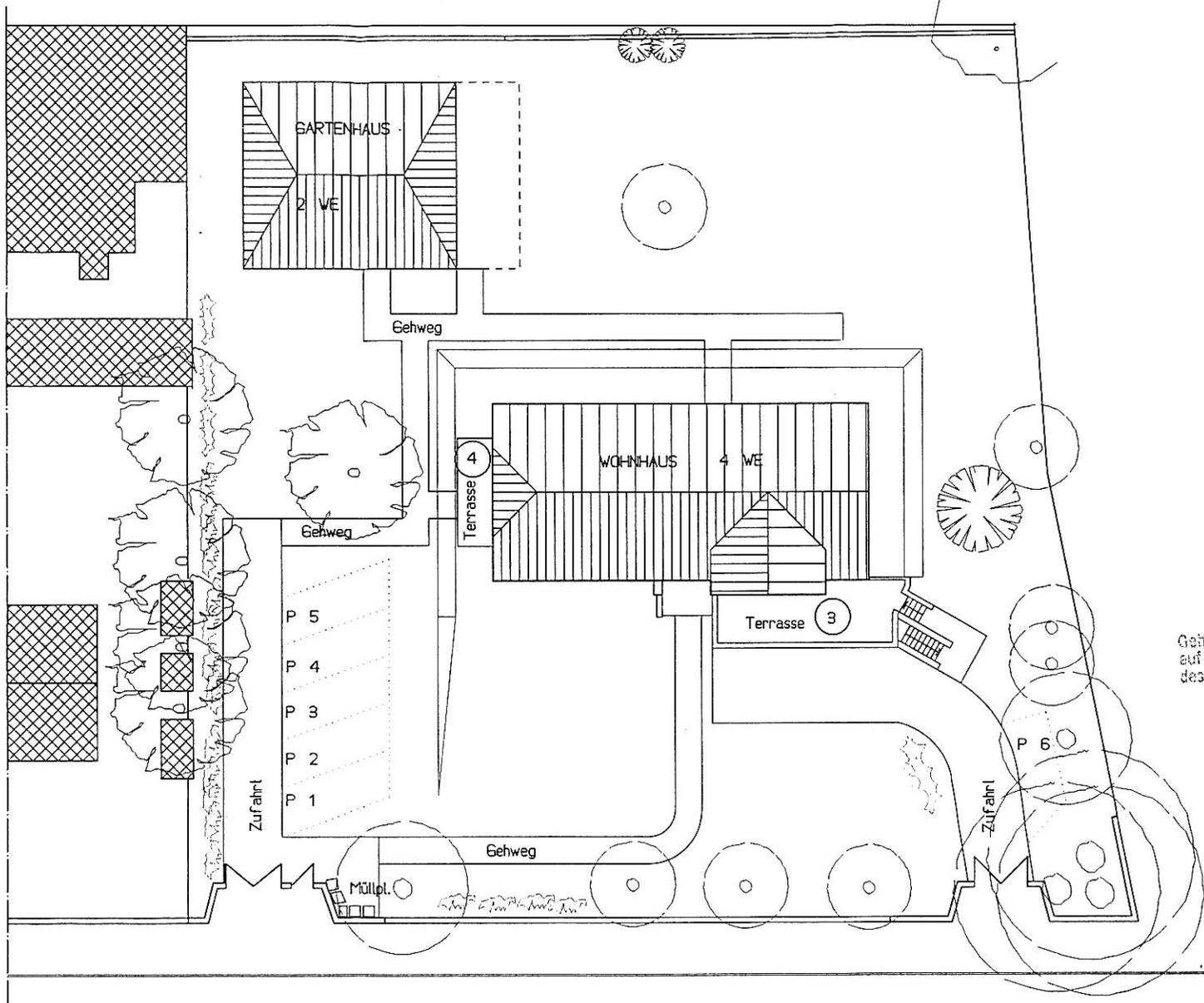
Geliefert für  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
Nr. 725/00 vom 18.09.00

Im Auftrage

*Krause*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT		
Objekt:	6 WOHN EINHEITEN		Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin		<i>Maiwald</i>
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick		
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax: 03362 - 21275		<i>Sch</i>
Darstellung	SCHNITT : B - B		
Maßstab:	1 / 100	Datum:	18.09.00 Blatt: 16

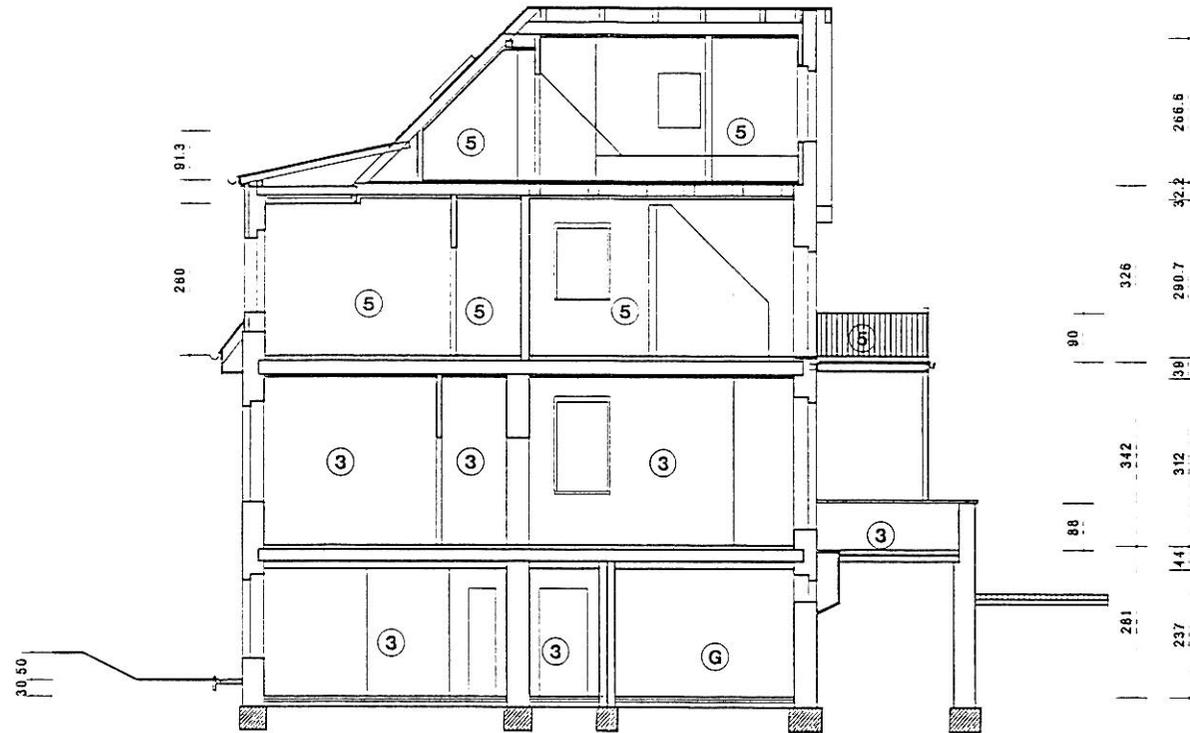
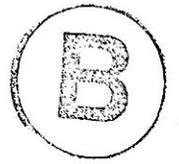


Gehört zur Beschreibung für Geol. Nr. 12 66 01  
 auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 22 Abs. 1  
 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.

Im Auftrage  
 Christian Scheel



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT		
Objekt:	2 + 4 WOHN EINHEITEN		Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin		
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick		
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax: 03362 - 21275		<i>CS</i>
Darstellung	LAGEPLAN		
Maßstab:	1 / 250	Datum:	12.04.01 Blatt: 1



Aufteilungsplan

Gezeichnet  
 Abgeschlossene Flächenbeschilderung  
 Nr. 725/07 vom

Im Auftrage

*Klein*



Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT		
Objekt:	6 WOHNHEITEN		
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin		Unterschrift
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick		
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide, Tel./Fax: 03362 - 21275		<i>CS</i>
Darstellung	SCHNITT : C - C		
Maßstab:	1 / 100	Datum:	18.09.00
		Blatt:	17



- WE 01
- WE 02
- WE 03
- WE 04
- WE 05
- WE 06

Antragstellung:	ABGESCHLOSSENHEIT	
Objekt:	2 + 4 WOHN EINHEITEN	Unterschrift
Eigentümer:	Maiwald, Vater, Brandenburger GbR Eisenacher Str. 19, 12109 Berlin	
Grundstück:	Ekhofstr. 27, 12557 Berlin - Köpenick	
Bearbeitung:	Ing.-Büro Christian Scheel W.-Rathenau-Str. 13, 15537 Grünheide; Tel./Fax: 03362 - 21275	<i>CS</i>
Darstellung	LAGEPLAN	
Maßstab:	1:250	Datum: 12.04.01
		Blatt: 1