

Urkundenverzeichnis-Nr. AS 187 /2025

Berlin, 18. März 2025

Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde



Verhandelt

vor dem unterzeichnenden Notar

Alexander Stelter

Budapester Straße 31 · 10787 Berlin

erschien heute, am 18. März 2025:

Herr Kaspar Storch,
geboren am 21. April 1968,
geschäftsansässig Augsburg Straße 37, 10789 Berlin.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar befragte den Erschienenen nach einer Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Sie wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern aufgrund Vollmacht vom 5. Februar 2025, UVZ-Nr. AS 89/2025 des amtierenden Notars, für die

Liven HW11 GmbH, mit dem Sitz in Berlin,
Geschäftsanschrift: Augsburg Str. 37, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, HRB 244444 B,

welche in unterschiftsbeglaubigter Urschrift, vorlag und in Ablichtung – **die ich hiermit beglaubige** - der Urschrift dieser Urkunde beigefügt wird.

Der Erschienene erklärte namens der von ihm Vertretenen mit der Bitte um Beurkundung die nachstehende

A. Teilungserklärung

zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

1. Objektbeschreibung

1.1. Grundbesitz, Grundbuchstand

Die von dem Erschienenen Vertretene ist eingetragene Eigentümerin folgenden im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln, **Blatt 31902**, Flur 110, Flurstück 290 eingetragenen Grundbesitzes:

Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11,
mit einer grundbuchmäßigen Größe von insgesamt 708 Quadratmetern.

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

Abteilung I

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Liven HW11 GmbH, Berlin – HRB 244444 B, Amtsgericht Charlottenburg

Abteilung II

lfd. Nrn. 1-2: gelöscht

- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht Balkone) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Auflösend bedingt. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5 und 6.
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht Fluchttreppe) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Auflösend bedingt. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 5, und 6
- lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Überbaurecht Schornstein) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Auflösend bedingt. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, und 6.
- lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Fluchtwegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Neukölln 7095. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4 und 5.

Abteilung III

lfd. Nrn. 1-4: gelöscht

Der Notar hat das elektronische Grundbuch und die Markentabelle am 11. März 2025 eingesehen und den vorstehenden Grundbuchinhalt festgestellt. Vor der Beurkundung hat der Notar im Wege des elektronischen Aktualitätsnachweises überprüft, dass sich der Grundbuchstand seit dem Einsichtszeitpunkt nicht geändert hat.

Dem Grundbuchamt liegen derzeit keine Anträge vor.

1.2. Nachbarschaftsvereinbarung

Der teilende Eigentümer hat am 11. Juli 2023 eine Nachbarschaftsvereinbarung getroffen, die dieser Urkunde als **Anlage 1.2.** beigefügt ist. Die Anlage wurde vollständig verlesen. Auf sie wird verwiesen.

1.3. Erhaltungsgebiet

Der vorstehend in Ziffer 1.1. näher bezeichnete und zu teilende Grundbesitz befindet sich im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung. Da es sich bei dem zu teilenden Objekt um einen Neubau handelt, ist eine Genehmigung gem. § 250 BauGB nicht erforderlich. Der Notar wird beauftragt eine Negativbescheinigung zur Vorlage an das Grundbuchamt einzuholen.

1.4. Errichtung

Auf dem vorstehenden Grundbesitz wird ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage, bestehend aus 24 Wohnungen und 12 Pkw-Stellplätzen errichtet.

2. Teilung des Objekts

2.1. Wohnungs-, Teileigentum

Der Eigentümer teilt nunmehr das Eigentum an dem vorstehend näher bezeichnete Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil laut Teilungsplan das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder einem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) verbunden ist, gemäß dem als **Anlage 2.1** dieser Urkunde beigefügtem „Teilungsplan“. Die Anlage 2.1 wurde vollständig verlesen. Auf sie wird verwiesen.

2.2. Abgeschlossenheit i.S.d. § 3 Abs. 2 WEG

Das Wohnungs- und Teileigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung sind zur Nr. 2024/1624 des Bezirksamtes Neukölln von Berlin am 13. Februar 2025 erteilt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lag im Original vor. Der Textteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde verlesen. Die Aufteilungspläne wurden durchgesehen. Auf sie wird Bezug genommen und verwiesen.

Auf ein Beifügen der Original-Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde verzichtet. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne sind der heutigen Urkunde als **Anlage 2.2** in Ablichtung beigefügt, die aufgrund fototechnischer Verkleinerung nicht maßstabsgetreu sind.

3. Sondereigentume

Am Grundstück kann es folgende Typen von Sondereigentum geben:

3.1. Selbstständiges Sondereigentum

Das selbstständige Sondereigentum kann als eine eigene Sondereigentumseinheit bestehen, z. B. an einem Stellplatz, der als Raum i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 WEG gilt. Dann ist es in einem eigenen Grundbuchblatt verzeichnet.

3.2. Unselbstständiges Sondereigentum

Terrassen- oder Gartenflächen auf dem Grundstück sind nicht alleiniger Gegenstand des Sondereigentums. Für diese Flächen, wie auch für Stellplatzflächen, kann Sondereigentum so begründet werden, dass die Flächen ein wesentlicher Bestandteil wirtschaftlich übergeordneter Räume werden. Dann sind die Flächen als unselbstständiges Sondereigentum einem Wohnungs- oder Teileigentum zugehörig und mit in dem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch verzeichnet.

3.3. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, die in sich abgeschlossen sind und sich – soweit das Wohnungseigentum die Hauptsache bleibt – auch auf die dem Wohnungseigentum untergeordneten Teile des Grundstücks außerhalb des Gebäudes erstreckt.

3.4. Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, die in sich abgeschlossen sind und sich – soweit das Teileigentum die Hauptsache bleibt – auch auf die dem Teileigentum untergeordneten Teile des Grundstücks außerhalb des Gebäudes erstreckt.

3.5. Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer im Sinne dieser Teilungserklärung sind der jeweils im Grundbuch eingetragene Eigentümer und derjenige, der gegenüber dem teilenden Eigentümer einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums hat, der durch die Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und dem der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde. Letztere treten hinsichtlich des betroffenen Sondereigentums an die Stelle des teilenden Eigentümers.

3.6. Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung ist die Gemeinschaft der Eigentümer unter Berücksichtigung von Ziffer 3.5.

4. Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

4.1. Inhalt, Umfang

Inhalt und Umfang des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums bestimmen sich nach den Festlegungen in dieser Teilungserklärung und den gesetzlichen Vorschriften.

4.2. Ergänzung, Erläuterung Sondereigentum

Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- die Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizungen ab der ersten technischen Absperrmöglichkeit, die im räumlichen Bereich des Sondereigentums liegt.
- die festen Einbauten und Ausstattungen des Sondereigentums (Waschbecken), Duschwannen, Badewannen, WC, Wasserhähne, Lichtschalter, Steckdosen, Kabelanschlusssdosen usw..
- die Innenrollläden/Innenjalousien bzw. Innenraffstores, soweit vorhanden.
- die Leitungen für Strom und ggf. Gas von der Abzweigung ab der ersten technischen Absperrmöglichkeit, die im räumlichen Bereich des Sondereigentums liegt.
- der Fußbodenbelag und der etwaige Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- die nichttragenden Zwischenwände, die im Sondereigentum belegen sind.
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume.
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.
- die Balkone und Terrassen, ausgenommen die Außenwände, Gitter und Geländer sowie Bodenplatte und Isolierschicht.

4.3. Erläuterung, Ergänzung Gemeinschaftseigentum

Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Gemeinschaftseigentum gehören:

- die jeweilige Haustür zum Treppenhaus, Eingangstüren zum Sondereigentum oder zum Teileigentum, Fenster, Terrassentüren, Balkontüren inklusive der Rahmen und der Verglasung und inklusive der Tür bzw. Fensterrahmen,
- das Tiefgaragentor, Pergola (Außenanlagen, Ausstattung, Spielplatz), Müllplatz, Technikräume, Dachfläche,
- die zentrale Heizungsanlage, soweit sie nicht im Eigentum eines Drittbetreibers steht,

- der Aufzug / Fahrstuhl,
- die Leitungen und Einrichtungen für Versorgung und Entsorgung, soweit sie nicht Sondereigentum sind,
- der Grund und Boden und die Zäune, soweit diese nicht zum Sondereigentum, weil sie das Gemeinschaftseigentum vom Sondereigentum trennen.

5. Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

5.1. Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum

Es wird den jeweiligen Eigentümern einzelner Sondereigentumsrechte unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie folgt zugewiesen:

Gebäudeflächen zur Dachflächennutzung - Vorbehalt zur Zuordnung von Dachflächen als Sondernutzungsrechte

Sämtliche Miteigentümer werden aufschiebend bedingt durch Zuweisungserklärung des aufteilenden Eigentümers – der Liven HW11 GmbH – vom Mitgebrauch der aus dem Plan mit der Bezeichnung „SNR-Klimageräte“ ersichtlichen rot umrandeten Dachfläche zum Zwecke der Aufstellung von Klimaanlage ausgeschlossen.

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt diese Dachflächen in beliebiger Größe einzelnen Einheiten zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Das Recht zur Zuweisung erlischt mit der Veräußerung und Eigentumsumschreibung der letzten dem teilenden Eigentümer gehörigen Einheit.

Aufgrund der vorstehenden Zuweisung begründet der Eigentümer die Sondernutzungsrechte an den Dachflächen.

5.2. Verkehrssicherungspflicht

Jeder Sondernutzungsberechtigte trägt auch sämtliche Verkehrssicherungspflichten für von seinem Sondernutzungsrecht ausgehende Gefahren und hat die Gemeinschaft insoweit von Ansprüchen Dritter freizustellen.

B. Gemeinschaftsordnung

1. Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

1.1. Wohnungseigentümergeinschaft

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich, soweit sich im Folgenden nichts anderes ergibt, nach den §§ 10-29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

1.2. Hausordnung

Weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums können in der Hausordnung festgelegt werden.

Die Hausordnung ist vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen.

1.3. Name der WEG

Die WEG führt den Namen:

WEG Hüttenroder Weg 11.

Sie entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher.

1.4. Untergemeinschaften

1.4.1. Aufteilung

Es werden insgesamt zwei unabhängige, soweit rechtlich möglich, Untergemeinschaften (UG) gebildet, und zwar

- **UG 1**, bestehend aus den **Wohneinheiten [01 bis 24]** laut Teilungsplan,

in der Tiefgarage

- **UG 2** Tiefgarage (TG), bestehend aus den **Tiefgaragenstellplätzen [25 - 36]** im Untergeschoss sowie die Fahrradabstellplätze und der Schleusenbereich.

Es wird klargestellt, dass die **Außenanlagen, Müll-, Technik- und Hausanschlussräume sowie die Hausflure des Kellers bis zur Schleuse**, sofern kein Sondereigentum bestellt ist, der **UG 1** zugeordnet sind und die Beschlusskompetenz bei diesen verbleibt, sofern diese Teilungserklärung im Folgenden keine bestimmten Vorgaben zur Stimmrechtsausübung trifft.

1.4.2. Kosten

Die Untergemeinschaften tragen vorbehaltlich der Regelungen dieser Teilungserklärung und der gesetzlichen Regelungen alle auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallenden Kosten allein und unter Ausschluss der nicht betroffenen weiteren Untergemeinschaften. Hierzu zählen insbesondere folgende Kosten:

- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- Instandhaltungsrücklage,
- die Kosten, die auf die entsprechende Untergemeinschaft separat zuordenbar sind.

Die Kosten der UG2 trägt jeder Stellplatz zu 1/14 und die Gemeinschaft der UG 1 für die Fahrradabstellplätze zu 2/14.

1.4.3. Beschlussfassung

Sofern auf der Eigentümerversammlung über solche Gegenstände entschieden werden soll, die nur die Belange einer Untergemeinschaft betreffen, so sind nur diese Mitglieder der Wohnungseigentümerversammlung stimmberechtigt, die zu der betroffenen Untergemeinschaft zu zählen sind; ansonsten gelten die Stimmrechts- und Abstimmungsregelungen dieser Gemeinschaftsordnung entsprechend.

2. Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG

2.1. Nutzung des Sondereigentums

Die Nutzung des Sondereigentums wird wie folgt eingeschränkt:

2.1.1. Art der Nutzung von Wohnungen

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, seine Wohnung zu Wohnzwecken zu nutzen.

Eine gewerbliche und/oder freiberufliche Nutzung einer Wohnung ist zulässig, wenn die übrigen Eigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt werden, der bestellte Verwalter seine Zustimmung erteilt hat oder ein sog. „stilles Gewerbe“ vorliegt; eine Nutzung zu Zwecken der Gastronomie oder Veranstaltungen, auch unter Beachtung des Folgenden, ist ausgeschlossen.

Solche, zustimmungsfreien Nutzungen „stilles Gewerbe“ sind solche, die keinen wesentlichen Publikumsverkehr ausweisen und von denen keine Lärmimmissionen ausgehen, die den Charakter üblichen Wohngebrauches überschreiten. Ausgeschlossen ist die Ausübung von Betrieben im Bereich des Glücksspiel- und „Rotlicht“-Gewerbes.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über eine etwaige Zweckentfremdung, bleiben unberührt.

2.1.2. Art der Nutzung von Stellplätzen

Die Nutzung der Stellplätze dient dem Abstellen von Fahrzeugen aller Art.

2.1.3. Art der Nutzung von Gartenflächen

Die Eigentümer aller Gartenflächen sind verpflichtet, die Gartenflächen regelmäßig ordentlich zu unterhalten und zu pflegen, um der äußerlichen Gesamtanlage eine anschauliche Außenwirkung zu verschaffen; ein einheitlicher Charakter des Gesamtgrundstückes muss bewahrt werden.

Die dem jeweiligen Sondereigentum gem. Ziffer 3.2. unterliegenden Gartenflächen dürfen mit kleinwüchsigen Pflanzen begrünt werden; Nutztierhaltung ist nicht zulässig. Hecken, die da Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum abgrenzen, sind von der Gemeinschaft zu unterhalten.

Jeder Eigentümer hat Licht- und Lüftungsschächte für Kellerräume anderer Sondereigentümer, für die Tiefgarage und vergleichbare Einrichtungen in der seinem Sondereigentum gem. Ziffer 3.2. unterliegenden Fläche zu dulden.

Diese Duldungspflicht gilt insbesondere auch in Bezug auf durch die betreffende Fläche des Sondereigentums etwa verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen und etwa im Bereich der Fläche des Sondereigentums befindliche Zu- und/oder Abluftschächte für die Tiefgarage.

Sofern sich in der betreffenden Fläche des Sondereigentums derartige Einrichtungen befinden, hat der betreffende Eigentümer dem Verwalter bzw. den von diesem bzw. von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Dritten den Zugang der im Sondereigentum gem. Ziffer 3.2 stehende Gartenflächen zur Durchführung von Wartungs-, erforderlichen Unterhalts- sowie Instandsetzungsmaßnahmen zu gestatten.

Entsprechend hat der Sondereigentümer der Gemeinschaft und / oder von ihr zu beauftragenden Dritten den Zugang zur Bewässerung und Pflege der aufgestellten Pflanzentröge der Fassadenbegrünung zu gestatten.

Soweit zum Zweck der Durchführung derartige Maßnahmen Aufgrabungen erforderlich sein sollten, hat dies der betreffende Eigentümer zu gestatten. Nach Durchführung derartiger Maßnahmen ist der frühere Zustand der im Sondereigentum gem. Ziffer 3.2. stehenden Gartenflächen auf Kosten der Eigentümergemeinschaft wieder herzustellen.

Weitergehende Ersatzansprüche seitens des betreffenden Eigentümer sind ausgeschlossen. Vorstehendes gilt auch, wenn sich zukünftig die Notwendigkeit zur Errichtung der vorstehend genannten Einrichtungen im Bereich des Sondereigentums gemäß Ziffer 3.2. ergibt. In diesem Fall hat der Eigentümer die Errichtung der vorstehend genannten Einrichtungen auf seiner im Sondereigentum gemäß Ziffer 3.2 stehenden Gartenfläche zu dulden, solange diese hierdurch nicht völlig unbrauchbar werden sollte.

Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Errichtung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

Jeder Eigentümer darf auf seiner Gartenfläche eine Wäschespinne o. ä. ohne Zustimmung der weiteren Eigentümer aufstellen.

Die zur Abgrenzung der jeweiligen im Sondereigentum gemäß Ziffer 3.2. stehende Gartenfläche zum Gemeinschaftseigentum oder zu anderen unselbstständigen Sondereigentumen gem. Ziffer 3.2. gepflanzten Hecken stehen zum Teil im Gemeinschaftseigentum und sind in diesem Bereich deshalb auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu pflegen und zu unterhalten; die in den Sondereigentumen gemäß Ziffer 3.2. stehenden Gartenflächen gepflanzten Hecken sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

2.1.4. Ergänzende Regelung

Soweit sich gemeinschaftliche Anlagen, wie z. B. Kaminreinigungsöffnungen, im Bereich eines Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts befinden, hat der jeweilige Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte den erforderlichen Zutritt zu gewähren; gleiches gilt, sofern Leitungen zur Ver-/ Entsorgung einer Sondereigentumseinheit in einer abgehängten Decke einer anderen Sondereigentumseinheit geführt werden.

Soweit das Gebäude grundsätzlich nicht begehbare Dachflächen, bekieset oder extensiv begrünt, ausweist, sind die Sondereigentümer entsprechend vorstehendem Absatz verpflichtet die von der Hausverwaltung zu organisierenden Wartungsvorgänge zu dulden und den die Wartung durchführenden Handwerkern den Zugang zu diesen Flächen über ihr Sondereigentum zu gewähren; § 14 (4) WEG.

2.1.5. Nutzungsänderung

Die Änderung der bei den einzelnen Sondereigentumsrechten angegebenen Nutzungsart ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig.

Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Änderung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit ist.

2.2. Nutzungsregelungen für Gemeinschaftsräume

2.2.1. Einhaltung der Nutzungsart

Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der jeweiligen Untergemeinschaft dienenden Räume und Flächen dürfen nur entsprechend ihrer im Aufteilungsplan angegebenen Nutzungsart verwendet werden, sofern nicht die Eigentümerversammlung eine andere gemeinschaftliche Verwendung beschließt.

Der teilende Eigentümer ist insoweit zu einer Veränderung der Bestimmung der Nutzungsart für die noch nicht verkauften Sondereigentumseinheiten und die Gemeinschaftsräume bis zur Fertigstellung unbeschränkt befugt.

2.2.2. Räume ohne festgelegte Nutzungsart

Ist für zum Gemeinschaftseigentum gehörende Räume und Flächen keine besondere Nutzungsart festgelegt, bestimmt die Eigentümerversammlung den Verwendungszweck, der so lange verbindlich ist, bis die Eigentümerversammlung eine andere Bestimmung trifft.

2.3. Zustimmungsverfahren

Soweit in dieser Teilungserklärung die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen ist, gilt im Einzelnen Folgendes:

2.3.1. Übertragung auf den Verwalter

Die Gemeinschaft kann die ausdrücklich ihr obliegende Zustimmungsbefugnis dem Verwalter übertragen.

2.3.2. Widerrufliche Erteilung, Auflagen und Bedingungen

Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Sie kann auch mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

2.3.3. Verweigerungsgründe

Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Nutzungsänderung für bestimmte Wohnungseigentümer oder Hausbewohner eine unzumutbare Beeinträchtigung zur Folge haben könnte oder sie den Charakter des Hauses nicht nur unwesentlich verändert.

Erteilt der Verwalter eine erforderliche Einwilligung nicht oder widerruft er sie, so kann der Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeiführen. Der teilende Eigentümer bedarf bis zur Übergabe des letzten Sondereigentums an den Erwerber dieser Einheit einer Zustimmung nicht.

3. Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum werden folgende Regelungen getroffen:

3.1. Bauliche Veränderungen an der Außenfront (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

3.1.1. Außenfront

Bauliche Veränderungen an der Außenfront wie das Anbringen von Markisen, Schutzgittern, Werbeeinrichtungen (Firmenschilder, Transparente, Leuchtreklame) oder ähnlichen Einrichtungen sind nur zulässig, wenn durch sie das Gesamtbild der Anlage nicht beeinträchtigt wird und erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

3.1.2. Zustimmung

Die Maßnahme bedarf nur der Zustimmung des Verwalters. Sie kann nur wegen Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage, fehlender behördlicher Genehmigung oder aus einem anderen wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden und widerruflich erteilt werden. Werden die bei Zustimmung gesetzten Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten, dann kann der Verwalter seine erteilte Zustimmung widerrufen und die Entfernung der Veränderung verlangen.

3.1.3. Eigentumslage

Die angebrachten Gegenstände bleiben Eigentum des Eigentümers, der die Maßnahme durchgeführt hat. Er und seine Rechtsnachfolger haben dafür zu sorgen, dass sich die Einrichtungen stets in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand befinden. Bei einer Entfernung ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

3.1.4. Entbehrliche Zustimmung

Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Änderung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

3.2. Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

3.2.1. Zulässigkeit

Bauliche Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen und die allen Eigentümern zugutekommen, z.B. Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere Energiequelle, Anschluss an das Breitbandkabelnetz, Veränderung der Einrichtungen für die Müllentsorgung, sind zulässig, wenn die Maßnahme der Erhaltung des Wertes oder einer sinnvollen und zumutbaren Verbesserung der Anlage, insbesondere einer Anpassung an den technischen Fortschritt sowie an einen gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandard, dient, wenn sie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich erscheint oder wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen geboten ist.

3.2.2. Zustimmung

Solche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung, § 25 (1) WEG.

3.2.3. Kosten

Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen die Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum, gleichgültig, ob sie der Maßnahme zugestimmt haben oder nicht.

3.3. Bauliche Veränderungen am bestehenden Gebäude (nach erstmaliger Herstellung und Erstveräußerung)

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind im Rahmen folgender Bedingungen zulässig:

3.3.1. Zulässigkeit

Bauliche Veränderungen, die die Substanz, die Statik sowie den Gesamtcharakter und das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, sind nur aufgrund eines einstimmigen Beschlusses aller Eigentümer zulässig.

Das Entfernen von Wohnungseingangstüren ist ohne Zustimmung zulässig, entsprechend Ziffer 3.4. d. U.. Es ist jedoch auf Kosten des durchführenden Eigentümers ein einheitliches Bild des Hausflures herzustellen.

3.3.2. Beschlusskompetenz Miteigentümer

Bauliche Veränderungen, die nur einen bestimmten Kreis von Eigentümern betreffen, sei es, dass sie von der Maßnahme Nutzen haben, mit Folgekosten belastet sein können oder von der Maßnahme über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, sind nur aufgrund eines Beschlusses dieser betroffenen Eigentümer zulässig.

3.3.3. Zustimmung Verwalter

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die innerhalb einer Einheit oder zwischen einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Tangierung der räumlichen Grenzen zum Gemeinschaftseigentum oder zu weiteren Sondereigentumseinheiten vorgenommen werden sollen, z.B. Wand- und Deckendurchbrüche, Verschiebung oder Entfernung von Wänden und dergl., bedürfen nur der Zustimmung des Verwalters.

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn von der Maßnahme keine über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung anderer Eigentümer ausgeht und etwa erforderliche behördliche Genehmigungen nachgewiesen werden.

3.3.4. Kosten

Die Kosten für die Maßnahme und die Folgekosten für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Wiederaufbau tragen

- im Falle der Ziffer 3.3.1. alle Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum,

- im Falle der Ziffer 3.3.2. der dort bezeichnete Kreis der Eigentümer nach den allgemeinen Regeln über die Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum dergestalt, wie wenn sie eine vollständige Eigentümergemeinschaft wären,
- im Falle der Ziffer 3.3.3. sowie der Ziffer 3.4. der oder die veranlassenden Eigentümer allein.

Die kostentragungspflichtigen Eigentümer haben die anderen Eigentümer von jeder Inanspruchnahme für die Errichtungs- und Folgekosten, seien sie unmittelbar oder mittelbar auf die Maßnahme zurückzuführen, freizustellen.

3.4. Bauliche Veränderungen im Rahmen der erstmaligen Errichtung der baulichen Anlagen

Vorstehendes nach den Ziffern 3.1. – 3.3. gilt nicht für die erstmalige Errichtung der baulichen Anlagen der Gemeinschaft durch den teilenden Eigentümer. Der teilende Eigentümer ist berechtigt, Änderungen aufgrund behördlicher Genehmigungen und Auflagen oder aufgrund technischer Erfordernisse vorzunehmen.

Dieses Recht erlischt mit Übergabe der letzten Sondereigentumseinheit bzw. mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welches Ereignis zuletzt eintritt.

Der teilende Eigentümer ist insbesondere berechtigt, im Dachgeschoss Kamine- und Kaminöfen einzubauen, Art, Größe und Ausrichtung von Lichtkuppeln und Lichtschächten zu verändern, neue Lichtkuppeln/ Lichtschächte oder Dachflächenfenster einzubauen, anstelle von Rollläden Raffstores oder andere Sonnenschutzrichtungen einzubauen, Klimaanlage einzubauen und / oder auf den Dachflächen zu errichten sowie die Entlüftung der Küchen der Dachgeschosswohnungen über das Dach zu führen, und an den Bauteilen Sondernutzungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweiligen Dachgeschosseinheit zu bestellen.

Der teilende Eigentümer ist auch berechtigt Wohnungseingangstüren nach Zusammenlegung von Einheiten entfallen zu lassen und den jeweiligen Bereich baulich zu verschließen.

Der teilende Eigentümer ist befugt, Fenster bodentief – und oder auch brüstungshoch und nicht bodentief auszuführen, sowie weitere Fenster einzubauen oder vorgesehene Fenster zu verschließen sowie anstelle von Balkontüren Schiebetüren einzubauen.

4. Bauliche Veränderung am Sondereigentum

Für bauliche Veränderungen am Sondereigentum gilt:

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 WEG mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

5. Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung ist dem Verwalter zeitnah vorab anzuzeigen; einer Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht. Dem Verwalter ist eine einfache Ablichtung des Kaufvertrages zuzustellen.

6. Instandhaltung, Instandsetzung

6.1.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft; es gelten die Bestimmungen zu den Untergemeinschaften gemäß Ziffer 1.4. der Gemeinschaftsordnung.

Soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist, entscheidet über die Notwendigkeit und die Art der Instandhaltung die Eigentümergemeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.

6.2.

Der Miteigentümer ist vorbehaltlich des Folgenden verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile und seiner alleinigen Nutzung unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums begrenzender Türen, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Miteigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Miteigentümer, seiner Angehörigen oder Personen, denen er die Räume überlassen hat, notwendig werden.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume, z.B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und das Sondereigentum begrenzende Türen, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Miteigentümers.

6.3.

Glasschäden an Türen und Fenstern, die das Sondereigentums begrenzen, sind, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, von den jeweiligen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten zu beheben.

6.4.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auf eigene Kosten.

6.5.

Daneben gelten die in dieser Gemeinschaftsordnung getroffenen weiteren Bestimmungen zur Instandhaltung und Instandsetzung.

6.6.

Die Instandhaltungs- und Betriebskosten für die Tiefgarage und der Tiefgaragensoranlage trägt die Untergemeinschaft der Tiefgarage ohne die weiteren Miteigentümer. Untereinander werden die Kosten nach Einheiten verteilt.

6.7.

Der Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Miteigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

6.8.

Lehnt die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Vornahme der vom Verwalter für notwendig erachteten Arbeiten ab, so haften die ablehnenden Wohnungseigentümer der zustimmenden Minderheit für den etwa dadurch entstehenden Schaden als Gesamtschuldner.

7. Lasten und Kosten

7.1. Allgemeine Verteilung

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung (Teil B. dieser Urkunde) keine abweichenden Bestimmungen getroffen sind; es gelten die Bestimmungen zu den Untergemeinschaften gemäß Gemeinschaftsordnung, Teil B. Ziffer 1.4.

Das gilt auch für die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas, soweit keine getrennten Messvorrichtungen vorhanden sind.

7.2. Heiz- und Warmwasserkosten

Die Heizkosten werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach der Fläche verteilt, im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung, die mit Vorrang zu beachten ist. Die Eigentümergemeinschaft kann mehrheitlich eine andere Kostenverteilung beschließen, soweit die Heizkostenverordnung und das WEG dem nicht entgegenstehen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt durch jeden Eigentümer allein.

Der teilende Eigentümer behält sich vor den Betrieb und die Errichtung der Heizungsversorgungsanlage einem Dritten in der Form eines Contractingvertrages zu übertragen. Der nähere Inhalt wird in diesem Fall sich aus der Anlage zur Grundlagenurkunde ergeben.

7.3. Betriebskosten

Der auf den Miteigentümer entfallende Anteil an den Betriebskosten wird nach den Miteigentumsanteilen der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten ermittelt.

Bisher nicht aufgeführte Betriebskosten sowie neu entstehende Betriebskosten können ebenfalls umgelegt werden.

7.4. Verwaltungskosten

Die Vergütung des Verwalters ist einerseits für jedes Wohnungseigentum und andererseits für jeden Tiefgaragenstellplatz gleich hoch.

Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem vom teilenden Eigentümer mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag und obliegt zukünftig dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Werden Einheiten zur Nutzung zusammengelegt, sind sie als eine Einheit zu betrachten, soweit nicht mehr als zwei Einheiten zusammengelegt werden.

7.5. Versicherungen

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Wohngebäudeversicherung,
- Gebäudebrandversicherung,
- Hagel- und Elementarschadenversicherung,
- Haus-Haftpflichtversicherung,
- Leitungswasser-, Frost- und Sturmschadenversicherung,
- soweit gewünscht eine Haftpflichtversicherung für die Tätigkeit der Mitglieder des Verwaltungsbeirates.

Der Verwalter ist generell bevollmächtigt, im Namen der Eigentümergemeinschaft die oben aufgeführten Versicherungen abzuschließen und auch zu kündigen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft(en) und der Abschluss der ersten Versicherungen obliegen dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode kann die Wohnungseigentümerversammlung einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft(en), den Abschluss weiterer oder die Aufgabe bestimmter Versicherungen beschließen.

Die Kosten für den Unterhalt der Versicherungen trägt die Eigentümergemeinschaft gemeinschaftlich nach Miteigentumsanteilen.

7.6. Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer der Untergemeinschaft **UG 1** sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Jeder Wohnungseigentümer hat hierfür einen Beitrag zu entrichten, welcher durch Beschluss der Eigentümerversammlung einheitlich festgelegt wird und zu Beginn 0,20 € pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche pro Monat beträgt.

Die Instandhaltungsrücklage ist für jede Untergemeinschaft getrennt zu bilden und zu verwalten. Für die gemeinschaftlich von allen Untergemeinschaften genutzten Außenanlagen ist eine einheitliche Rücklage zu bilden. Der Beitrag wird durch Beschluss der Eigentümerversammlung einheitlich festgelegt und beträgt zu Beginn 0,05 € pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche pro Monat.

Für die Einheiten der Untergemeinschaft **UG 2**, Tiefgarage, wird zunächst keine Rücklage gebildet, die Sondereigentümer sind verpflichtet, anfallende Kosten der Instandhaltung nach Maßgabe der Verwaltung zu tragen; die Eigentümerversammlung kann eine hiervon abweichende Regelung beschließen. [entfällt, wenn es keine Tiefgarage gibt]

Die vorgenannten Beträge zur Instandhaltungsrücklage werden in den Wirtschaftsplan eingestellt und sind somit mit den monatlich zu leistenden Wohngeldzahlungen zu entrichten.

Die vorgenannten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sind erstmals ab Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens sowie Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Wohnungseigentümergeinschaft fällig; im Übrigen gilt nachfolgender Abs. 7.10.

7.7. Leistungspflicht

Sämtliche an die Gemeinschaft zu zahlenden oder von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der sie verwaltet bzw. weiterleitet.

7.8. Veräußerung

Im Falle der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums gilt Folgendes:

7.8.1. Erwerberhaftung

Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für alle Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers gegenüber der Gemeinschaft, auch für Hausgeld- und sonstige Rückstände. Das gilt nicht für Erwerber, die das Wohnungseigentum durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erworben haben.

7.8.2. Jahresabrechnung

Im Falle des Ersterwerbs einer Einheit erfolgt hierfür eine Hausgeldabrechnung separat für den Veräußerer und den Erwerber aufgeteilt nach der jeweiligen Besitzzeit ausgehend vom Stichtag des Besitzübergangs. Etwaige Fehlbeträge oder Guthaben, die sich aus einer solchen Abrechnung ergeben können, einschließlich der Heizkosten, werden dann direkt im jeweiligen Verhältnis zwischen Verwalter und Veräußerer einerseits oder Verwalter und Erwerber andererseits ausgeglichen.

7.9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Jeder Erwerber hat sich wegen des laufenden monatlichen Wohngeldes in der Höhe, die beim Erwerb gilt, in der Kaufvertragsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

7.10. Fertigstellung

Bis zum Tage der Fertigstellung nicht veräußerten Sondereigentums, ist der jeweilige Eigentümer von der Kostentragung sämtlicher verbrauchsabhängiger Kosten freigestellt.

7.12 Rauchmelder

Der teilende Eigentümer behält sich vor für den Einbau und die Wartung automatischer Rauchmelder für die WEG und die einzelnen Eigentümer Verträge abzuschließen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Baubeschreibung. für den Abschluss von Verträgen wegen der Rauchmelder entsprechend.

8. Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

8.1. Verpflichtung

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor dem Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen, soweit nicht § 22 WEG dem entgegensteht.

8.2. Kosten

Soweit die Wiederherstellungskosten nicht anderweitig gedeckt sind, trägt jeder Sondereigentümer die Kosten für die Wiederherstellung seines Sondereigentums sowie im Verhältnis seines Miteigentumsanteils die Kosten für die Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Daneben gelten in dieser Gemeinschaftsordnung getroffene weitere Bestimmungen zur Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht.

8.3. Leistungsbefreiung

Jeder Sondereigentümer kann sich von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau dadurch befreien, dass er sein Sondereigentum innerhalb von drei Monaten nach Beschlussfassung über den Wiederaufbau veräußert.

Der Erwerber ist nicht berechtigt, sich in dieser Weise der Wiederaufbaupflicht zu entziehen, es sei denn, die Eigentümerversammlung erklärt sich einstimmig damit einverstanden.

8.4. Aufhebung der Gemeinschaft

Steht dem Wiederaufbau ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Sondereigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

8.5. Versteigerung

Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

9. Entziehung des Wohnungseigentums

9.1. Voraussetzungen

In Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, dass die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums auch dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung mit mehr als 12 Monatsraten in Verzug ist.

9.2. Mehrere Eigentümer

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung auch geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen für die Entziehung nur in der Person eines der Miteigentümer begründet sind.

10. Eigentümerversammlung

10.1. Stimmrecht

Die Versammlung der Wohnungseigentümer entscheidet über alle Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer entscheiden können. Dabei gewährt jedes volle 10.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme.

10.2. regelmäßige Versammlung

Mindestens einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Darüber hinaus hat eine Eigentümerversammlung dann stattzufinden, wenn mehr als ein Viertel aller Wohnungseigentümer (im Sinne von § 24 Abs. 2 WEG) die Einberufung einer Versammlung unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes schriftlich verlangen.

10.3. Einberufung

Die Eigentümerversammlung hat der Verwalter einzuberufen. Hierzu ist er auch noch nach Ablauf seiner Amtszeit befugt, es sei denn, er ist abgewählt oder durch einen neuen Verwalter ersetzt worden.

10.4. Ladung

Die Einberufung erfolgt schriftlich. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Anschrift eines Wohnungseigentümers, für die Richtigkeit der beim Verwalter hinterlegten Anschrift des Wohneigentümers ist dieser verantwortlich. Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von drei Wochen. Maßgebend für den Beginn der Frist ist das Datum des Poststempels.

10.5. Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist; dies gilt für Belange der einzelnen Untergemeinschaften entsprechend.

Soweit lediglich Angelegenheiten einer Untergemeinschaft zu regeln sind, erfolgt die Beschlussfassung durch die jeweils betroffenen Untergemeinschaften, wobei jedes volle 10.000stel Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt.

10.6. Vertretung Wohnungseigentümer

Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

10.7. schriftlicher Beschluss

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer der schriftlichen Beschlussfassung schriftlich zustimmen.

11. Wirtschaftsplan

11.1. Aufstellung

Der Wirtschaftsplan ist jeweils im Voraus vom Verwalter für ein Wirtschaftsjahr aufzustellen und von der Eigentümerversammlung zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Eigentümerversammlung kann das Wirtschaftsjahr auch anders festlegen; im Jahr der Bezugsfreigabe ist der Wirtschaftsplan lediglich für das restliche Kalenderjahr ab Bezugsfreigabe und Übergabe an den ersten Eigentümer aufzustellen.

Die gemäß Wirtschaftsplan ermittelten Wohngelder sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu entrichten.

11.2. Gültigkeitsdauer

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen in Kraft.

11.3. Kosten

In den Wirtschaftsplan sind die nach dieser Teilungserklärung von der Gemeinschaft aufzubringenden Kosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag für spätere größere Instandhaltungsarbeiten zurückzulegen ist.

11.4. Abrechnung

Eine Abrechnung als WEG findet zwischen allen Einheiten, auch solchen, die noch nicht fertiggestellt sind, ab Übergabe der ersten veräußerten Einheit statt. Ab diesem Zeitpunkt nehmen auch die nicht fertiggestellten Einheiten an der Abrechnung teil. Der vorangegangene Abrechnungszeitraum des Kalenderjahres bleibt für die WEG außer Betracht.

Im Falle des Ersterwerbs einer Einheit erfolgt hierfür eine Hausgeldabrechnung separat für den Veräußerer und den Erwerber aufgeteilt nach der jeweiligen Besitzzeit ausgehend vom Stichtag des Besitzübergangs. Etwaige Fehlbeträge oder Guthaben, die sich aus einer solchen Abrechnung ergeben können, einschließlich der Heizkosten, werden dann direkt im jeweiligen Verhältnis zwischen Verwalter und Veräußerer einerseits oder Verwalter und Erwerber andererseits ausgeglichen.

12. Mehrheit von Wohnungseigentümern

Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder einzelne von ihnen als ermächtigt, für und gegen alle Personen dieser Eigentümergemeinschaft Willenserklärungen im Verhältnis zu der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ihrer Organe abzugeben und entgegenzunehmen.

13. Verwalter

13.1. Erstverwalter

Der erste Verwalter wird bestellt, nachdem sämtliche Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter angelegt sind. Die Bestellung erfolgt durch Beschluss der Wohnungseigentümer, also gegebenenfalls durch den teilenden Eigentümer.

13.2. Bestellung / Abbestellung

Über die Bestellung und Abbestellung sowie über die Entschädigung und Entlastung des Verwalters, soweit im Verwaltervertrag keine Entschädigung vereinbart wurde, beschließt die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Die Eigentümerversammlung kann den Verwalter jederzeit abberufen.

13.3. Rechte und Pflichten des Verwalters

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter die zur Ausübung seiner Aufgaben und Befugnisse erforderliche Vollmacht zu bestätigen. Die Vollmacht hat über den Tod des Vollmachtgebers hinaus zu wirken. Der Verwalter kann Prozessvollmacht und Untervollmacht erteilen.

Darüber hinaus hat der Verwalter folgende Aufgaben und Befugnisse:

- Mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.
- Im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen.
- Von den Wohnungseigentümern und auch von den Erwerbern von Einheiten ab Übergabe die nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung an oder über den Verwalter zu zahlenden Beträge einzuziehen und sie ggf. im Namen und für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen.
- Einen Hausmeister anzustellen und mit diesem im Namen der WEG einen Dienstvertrag abzuschließen.
- Die Hausordnung aufzustellen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

13.4. Rechtsnachfolge

Jeder Miteigentümer ist im Falle der ganzen oder teilweisen Übertragung seines Eigentums verpflichtet, die Anerkennung und Bestätigung der dem Verwalter erteilten Vollmachten durch den Erwerber und dessen Eintritt in den Verwaltervertrag hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums herbeizuführen. Er ist darüber hinaus verpflichtet, dem Erwerber die Verpflichtung aufzuerlegen, wenn er seinerseits seinen Miteigentumsanteil veräußert, das Gleiche zu tun.

14. Verwaltungsbeirat

14.1. Allgemein

Die Eigentümerversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.

14.2. Anzahl der Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats legt die Eigentümerversammlung fest. Dabei darf die in § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG festgesetzte Zahl von drei Mitgliedern überschritten werden.

14.3. Rechte

Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, alle die Gemeinschaft betreffenden Bücher und sonstigen Unterlagen der Gemeinschaft beim Verwalter einzusehen.

15. Teilung und/oder Vereinigung von Sondereigentumseinheiten

Die Sondereigentümer können ihre Einheiten samt den dazugehörigen Miteigentumsanteilen unterteilen oder vereinigen, ganz oder teilweise. Die baulichen Maßnahmen und damit verbundenen baulichen Änderungen bedürfen der Zustimmung des Verwalters, vgl. auch § 3 der Gemeinschaftsordnung. Vorschriften des Bauordnungsrechtes sind zu beachten.

Die beteiligten Sondereigentümer tragen sämtliche Kosten. Der Verwalter kann einen Finanzierungsnachweis oder eine Sicherheitsleistung verlangen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und die Sicherheit der Finanzierung gegeben sind.

Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, wenn die Teilung oder Vereinigung der Sondereigentumseinheiten durch den teilenden Eigentümer vorgenommen wird und dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

16. Begriffsbestimmung

Die vorstehenden Bestimmungen für Wohnungseigentum gelten sinngemäß auch für das Teileigentum, soweit hierfür keine besonderen Regelungen getroffen worden sind.

17. Änderungsbefugnis

Der teilende Eigentümer behält sich die Befugnis vor, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die Baubeschreibung noch einseitig zu ändern oder zu ergänzen.

Die Gemeinschaftsordnung kann geändert werden, wenn technische Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten eine Änderung angebracht erscheinen lassen oder wenn sich Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als nicht oder nur schwer durchführbar erwiesen haben. Es gelten vorrangig §§ 16, 22 WEG.

18. Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt.

Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung haben den Charakter einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG, soweit sie einzelnen Wohnungseigentümern besondere Rechte geben. Soweit das nicht der Fall ist, können die Bestimmungen mit einer Stimmenmehrheit von $\frac{3}{4}$ geändert werden, sofern das Gesetz nicht eine niedrigere Mehrheit vorsieht und soweit nicht einzelne Miteigentümer unbillig benachteiligt werden.

Soweit die vorstehenden Bestimmungen nicht dinglicher Inhalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums sein können, kann der Notar diese von seinem Eintragungsantrag aussparen.

C. Eintragungsbewilligung und Kosten

1. Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt**, im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Grundstücks gemäß Ziffer 2. der Teilungserklärung, Teil A. dieser Urkunde,
2. die Bestimmungen der Ziffern 4., 5. der Teilungserklärung, Teil A. dieser Urkunde, und die Bestimmungen der Ziffern 1. bis 18. der Gemeinschaftsordnung, Teil B. dieser Urkunde, ausgenommen Ziffer 17 Satz 1 dieser Gemeinschaftsordnung, Teil B. dieser Urkunde, als Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums.
3. die Erwerberhaftung für Geldschulden des Veräußerers im Bestandsverzeichnis.

2. Kosten

Die Kosten dieser Beurkundung und ihres Vollzuges trägt der aufteilende Eigentümer.

3. Abschriften

Von dieser Erklärung werden **2 beglaubigte Abschriften** sowie eine elektronische Ablichtung für den Eigentümer beantragt.

D. Vollmachten und Vollzug

1. Durchführungsvollmacht

1.1. Vollmachtserteilung

Die Eigentümerin bevollmächtigt die Mitarbeiter des amtierenden Notars, und zwar

- a) Frau Yvonne Danziger,
- b) Frau Jessica Krenz-Hansel,
- c) Frau Joanna Klimowicz,
- d) Frau Claudia Lorbeer,
- e) Frau Melanie Schramm,
- f) Frau Irina Bundin,

alle geschäftsansässig Budapester Straße 31, 10787 Berlin, und zwar jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in ihrem Namen sämtliche zur Änderung der Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, beliebige Änderungen und Auflassungen zu erklären, Identitätserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.

Sie können also für alle Beteiligten wechselseitig Erklärungen abgeben.

Im Außenverhältnis ist die Vollmacht unbeschränkt. Das Grundbuchamt hat den Gebrauch der Vollmacht insoweit nicht zu prüfen. Sie ist stets weit auszulegen.

1.2. Vollmachtumfang

Die Vollmacht berechtigt auch zur beliebigen Ergänzung und Änderung der Teilungserklärung insbesondere aber nicht nur bei etwaigen Beanstandungen durch das Grundbuchamt.

1.3. Überwachungspflicht des Notars

Die Bevollmächtigten werden auf Weisung des amtierenden Notars tätig. Sie sind von jeder persönlichen Haftung freigestellt. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar Gebrauch gemacht werden.

1.4. Wirksamkeitsdauer der Vollmacht

Die Vollmacht erlischt 3 Jahre nach Anlegung der Grundbücher, gilt also auch ausdrücklich für beliebige Änderungen nach Anlegung.

2. Vollzugsmaßnahmen

Der Notar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger, werden hiermit je einzeln beauftragt und bevollmächtigt,

2.1.

alle zu dieser Teilungserklärung und ihrem Vollzug erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Zustimmungserklärungen, Freigaben oder Löschungserklärungen zu beantragen, einzuholen und entgegenzunehmen, insbesondere Zustellungen in Empfang zu nehmen,

2.2.

alle Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, auch diese Urkunde zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen, soweit das zum Vollzug und zur Abwicklung dieser Erklärung erforderlich ist oder den Bevollmächtigten zweckdienlich erscheint.

2.3.

Soweit in dieser Urkunde dem amtierenden Notar

- Aufträge erteilt werden;
- Ermächtigungen gewährt werden;
- Vollmachten erteilt werden;
- oder Erklärungen nur vor dem „amtierenden Notar“ ausgeübt werden dürfen oder sollen,

gilt dies sinnentsprechend stets auch für die mit dem amtierenden Notar in Sozietät stehende Notarin Sabine Brückner.

Das Protokoll einschließlich der Anlagen 1.2. sowie 2.1 wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben, die zitierten Pläne wurden durchgesehen und ebenfalls genehmigt:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Vollmacht zur Teilung von Grundbesitz

Die

**Liven HW11 GmbH mit dem Sitz in Berlin,
geschäftsansässig Augsburg Str. 37, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 244444 B,
nachstehend "der Vollmachtgeber" genannt,**

ist Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

**Grundstück Hüttenroder Weg 11,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Neukölln,
noch Blatt 31902, Flur 110, Flurstück 290,
Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11 mit einer Größe von 708 m².**

Die heutige Vollmacht soll der Teilung des vorgenannten Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten dienen.

I. Vollmacht

Der Vollmachtgeber erteilt hiermit

**Herrn Kaspar Storch,
geboren am 21. April 1968,
geschäftsansässig c/o Liven Wohnungsbau GmbH, Augsburg Str. 37, 10789 Berlin,**

nachstehend "der Bevollmächtigte" genannt,

die **Vollmacht** in der Weise, dass der Bevollmächtigte berechtigt ist, die bevollmächtigende Gesellschaft bei folgenden Rechtsgeschäften und Erklärungen allein zu vertreten:

- Errichtung von Teilungserklärungen samt Gemeinschaftsordnung, Baubeschreibung und sonstigen Inhalten sowie deren Aufhebung und Änderungen;
- Erteilung von Löschungsbewilligungen oder Freigaben und Erklärung der Eigentümerzustimmung zu Löschungen;
- Erklärung von Auflassungen, Bewilligung und Beantragung von Auflassungsvormerkungen und Löschung derselben;
- Belastung von Grundbesitz mit Dienstbarkeiten und Reallasten, Abschluss von grundstücksbezogenen Vereinbarungen mit Nachbarn oder Dritten;
- Beurkundung von Nachträgen zur Teilungserklärung, wie etwa der Identitätserklärung, in welcher die Aufteilungspläne festgestellt werden, sowie auf die dann endgültig gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten;

- Stellung von Anträgen gegenüber Privaten, Behörden und Ämtern zur Erlangung von Genehmigungen, Bescheiden, Vermessungen usw., insbesondere Teilungsgenehmigungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Der Vollmachtgeber genehmigt alle Erklärungen, die der Bevollmächtigte hierbei bereits für ihn abgegeben hat.

Umfasst von der Vollmacht sind im weitesten Sinne alle Rechtsgeschäfte, -erklärungen und -handlungen, deren Vornahme oder Entgegennahme erforderlich oder zweckdienlich sind, um alle vorstehend genannten Geschäfte abzuschließen, aufzuheben oder abzuändern - ausdrücklich auch Zustimmungen, Nachgenehmigungen u.Ä. zu bereits errichteten Verträgen oder Urkunden mit genannten Inhalten.

II. Allgemeines

Von der Vollmacht darf nur vor den Notaren Alexander Stelter oder Sabine Brückner, Budapester Str. 31, 10787 Berlin, deren Vertretern oder Amtsnachfolgern Gebrauch gemacht werden.

Diese Vollmacht ist widerruflich; für einen Widerruf gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB insoweit befreit, als er als Bevollmächtigter bzw. Unterbevollmächtigter eines Dritten mit dem Vollmachtgeber abschließt. Er ist auch berechtigt, andere insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien und Untervollmacht zu erteilen.

Der Vollmachtgeber erhält das Original und eine beglaubigte Abschrift dieser Vollmacht.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Vollmachtgeber.

Berlin, den 5. Februar 2025



Andero Laur, Geschäftsführer
der Liven HW11 GmbH

Ich habe Herrn Andero Laur vor Unterschriftsleistung nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG befragt, welche von diesem verneint wurde.

Hiermit beglaubige ich die Echtheit, der heute vor mir geleisteten Unterschrift des

Herrn Andero Laur,
geboren am 2. Oktober 1985,
geschäftsansässig c/o Liven HW11 GmbH, Augsburgener Straße 37, 10789 Berlin,

den ich gemäß Art. 13 DSGVO Abs. 1 und 2 informiert habe und der sich mit der Einspeicherung seiner Daten einverstanden erklärt hat.

Der Unterschriftsleistende wies sich aus durch Vorlage seines gültigen Personalausweises der Republik Estland.

Er handelt nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Firma

Liven HW11 GmbH
mit dem Sitz in Berlin,
geschäftsansässig Augsburgener Str. 37, 10789 Berlin,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 244444 B.

Die Notarvertreterin bescheinigt aufgrund ihrer heutigen Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 244444 B, dass Herr Andero Laur wie oben beschrieben befugt ist, die Liven HW11 GmbH zu vertreten.

Berlin, den 5. Februar 2025


Brückner, Notarvertreterin



Nachbarschaftsvereinbarung	Neighbourhoodsagreement
zwischen:	between:
<p>Liven Hermsdorf GmbH geschäftsansässig Knesebeckstraße 63, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 244444 B,</p>	<p>Liven Hermsdorf GmbH business resident Knesebeckstraße 63, 10719 Berlin, registered in the commercial register of the district court Charlottenburg under HRB 244444 B,</p>
- nachstehend „ Bauherr “ genannt -	- hereinafter referred to as " client " -
sowie	as well as
<p>Quatre Vents H32 GmbH geschäftsansässig in der Adolfstraße 18, 12167 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 212702 B,</p>	<p>Quatre Vents H32 GmbH business resident Adolfstraße 18, 12167 Berlin, registered in the commercial register of the district court Charlottenburg under HRB 212702 B,</p>
- nachstehend „ Nachbar “ genannt -	- hereinafter referred to as ' neighbour ' -
- Nachbar und Bauherr einzeln auch „ Partei “ und gemeinsam auch „ Parteien “ genannt -	- Neighbour and builder individually also called " party " and together also " Parteien " -
Präambel	Preamble
<p>(A) Der Bauherr erwirbt mit Kaufvertrag vom 11.07.2023 [(UVZ-Nr. W 97 2023 des Notars Rayko Wittig in Berlin) (nachfolgend: „Kaufvertrag“) das im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Neukölln Blatt 7095 unter lfd. Nr. 2, eingetragene Flurstück 290 der Flur 110 mit einer Größe von 708 m² (Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Hüttenroder Weg 11) mit der postalischen Anschrift Hüttenroder Weg 11, in 12059 Berlin (nachstehend das „Baugrundstück“ genannt) vom hiesigen Nachbarn und wird nach</p>	<p>(A) By purchase agreement dated 11.07.2023 [(UVZ-Nr. W 97 2023 of the notary Rayko Wittig in Berlin) (hereinafter: "Purchase Agreement"), the Developer acquires the land parcel 290 of the land register of the Local Court Neukölln of Neukölln, sheet 7095, under no. 2, with a size of 708 m² (economic type and location: building and open space Hüttenroder Weg 11) with the postal address Hüttenroder Weg 11, in 12059 Berlin (hereinafter referred to as the "Building Plot") from the local neighbor and will</p>

<p>Vollzug des Kaufvertrages der alleinige Eigentümer des Baugrundstücks werden.</p>	<p>become the sole owner of the Building Plot after execution of the Purchase Agreement.</p>
<p>Der Nachbar beabsichtigt nach der bereits erfolgten katastermäßigen Teilung des Grundbesitzes in die vorgenannten Flurstücke die Teilung des vorgenannten Grundstücks und hat die Abschreibung des Flurstücks 290 auf gesondertes Grundbuchblatt am 7. Juli 2023 beim Amtsgericht Neukölln – Grundbuchamt – beantragt. Der Antrag ist bisher nicht vollzogen worden.</p>	<p>Neighbour intends to divide the aforementioned property into the aforementioned parcels after the cadastral division of the property into the aforementioned parcels has already taken place and has applied for the depreciation of parcel 290 on a separate land register sheet at the Neukölln Local Court – Land Registry on 7 July 2023. The application has not yet been executed.</p>
<p>(B) Der Nachbar wird nach Vollzug des Kaufvertrages weiterhin Eigentümer des derzeit im Grundbuch des Amtsgerichts Neukölln von Neukölln Blatt 7095 unter lfd. Nr. 2, eingetragenen Flurstücks 289 der Flur 110, mit der postalischen Anschrift Harzer Straße 32, 12059 Berlin, sein (nachstehend das „Nachbargrundstück“ genannt).</p>	<p>(B) After execution of the Purchase Agreement, the Neighbor shall continue to be the owner of the property currently registered in the land register of the Local Court Neukölln of Neukölln, sheet 7095, under No. 2, parcel 289 of parcel 110, with the postal address Harzer Straße 32, 12059 Berlin (hereinafter referred to as the "Neighboring Property").</p>
<p>(C) Die Lage der Grundstücke ergibt sich aus dem als Anlage (C) zu dieser Vereinbarung genommenen Lageplan.</p>	<p>(C) The location of the land results from the site plan taken as annex C to this agreement.</p>
<p>(D) Das Baugrundstück ist derzeit mit einem dreigeschossigen Geschäftshaus und einer zweigeschossigen Garage bebaut (die „Bestandsbebauung“).</p>	<p>(D) The building plot is currently built with a three- and two-storey commercial buildings (the "existing development").</p>
<p>(E) Der Bauherr beabsichtigt den Abriss der Bestandsbebauung und einen Neubau auf dem Baugrundstück.</p>	<p>(E) The client intends to demolish the existing buildings and build a new building on the buildingplot.</p>

<p>(F) Im Hinblick auf das beabsichtigte Bauvorhaben des Bauherrn schließen die Parteien diese Nachbarschaftsvereinbarung, u. a. um für das Bauvorhaben notwendige Baulasten und Dienstbarkeiten sowie die Benutzung des Nachbargrundstücks während der Bauphase inkl. Überschwenk- und Hammerschlagrechte abschließend zu regeln.</p>	<p>(F) With regard to the intended construction projects of the client, the parties conclude this neighbourhood agreement, inter alia in order to conclusively regulate construction loads and easements necessary for the construction project as well as the use of the neighbouring property during the construction phase, including over-swivel and hammer blow rights.</p>
<p>DIES VORAUSGESCHICKT, vereinbaren die Parteien, was folgt:</p>	<p>WITH THIS IN MIND, the parties agree on what follows:</p>
<p style="text-align: center;">§ 1 Bauvorhaben des Bauherrn</p>	<p style="text-align: center;">§ 1 Construction project of the client</p>
<p>1. Der Bauherr beabsichtigt auf dem Baugrundstück nach derzeitigem Planungsstand den Neubau von einem Wohnhaus mit je fünf Vollgeschossen nebst Dachgeschoss, Kellergeschoss und Tiefgarage (nachstehend insgesamt das „Bauvorhaben“ genannt). Grundlage des Bauvorhabens ist der Bauvorbescheid Nr. 2020/1436 mit Stand vom 15.03.2021, wobei sich Einzelheiten zur Beschreibung der beabsichtigten Neubaubebauung aus den Antragsunterlagen zum Bauvorbescheid ergeben (nachstehend insgesamt der „Bauvorbescheid“ genannt) Der aktuelle Planungs- und Genehmigungsstand ist dieser Vereinbarung als Anlage § 1 beigefügt.</p>	<p>1. According to the current state of planning, the client intends to build one new residential building on the building plot, each with five full storeys, together with an attic, basement and underground car park (hereinafter referred to as the "construction project"). The basis of the construction project is the preliminary building decision as of 15.03.2021, whereby details of the description of the intended new building development result from the application documents for the preliminary building decision (hereinafter referred to as the "preliminary building decision") The current planning and approval status is attached to this agreement as Annex § 1.</p>
<p>Anlage § 1 ist Anlage 5 der Urkunde zur UVZ-Nr. W 96/2023 des amtierenden Notars vom 11.07.2023, die bei Beurkundung in Urschrift vorliegt. Diese wird nachfolgend als die „Bezugsurkunde“ bezeichnet. Auf die</p>	<p>Annex § 1 is Annex 5 of the deed to UVZ No. W 96/2023 of the officiating notary dated 11.07.2023, which is available in original at the time of notarisation. This is hereinafter referred to as the "Reference Deed". Pursuant to</p>

<p>Bezugsurkunde wird hiermit gemäß § 13a Beurkundungsgesetz ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Der Inhalt ist den Beteiligten in vollem Umfang bekannt. Die Beteiligten haben rechtzeitig vor der Beurkundung Gelegenheit erhalten, die Urschrift der Bezugsurkunde einzusehen und zu überprüfen.</p>	<p>§ 13a Beurkundungsgesetz (German Notarisation Act), express reference is hereby made to the reference deed and its contents are made the subject matter of the agreements in these minutes. The content is known to the parties in its entirety. The parties have been given the opportunity to inspect and review the original of the deed of reference in due time prior to the notarisation.</p>
<p>Nach Belehrung durch den Notar über die Bedeutung der Verweisung verzichten die Erschienenen, handelnd wie angegeben, auf eine erneute Verlesung der Bezugsurkunde, auf die Vorlage der darin enthaltenen Karten, Zeichnungen und Abbildungen zur Durchsicht und Beifügung der Bezugsurkunde zu dieser Niederschrift. Die Parteien genehmigen hiermit sämtliche in der Bezugsurkunde abgegebenen Erklärungen.</p>	<p>After instruction by the notary public on the significance of the reference, the appearing parties, acting as indicated, waive a further reading of the deed of reference, the submission of the maps, drawings and illustrations contained therein for perusal and the attachment of the deed of reference to these minutes. The parties hereby approve all the declarations made in the Deed of Citation</p>
<p>2. Der Bauherr ist nicht verpflichtet, das geplante Bauvorhaben überhaupt oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu realisieren.</p>	<p>2. The client is not obliged to realize the planned construction project at all or up to a certain point in time.</p>
<p>3. Der Bauherr wird dem Nachbarn einen Bauablaufplan zur Verfügung stellen, sobald die beabsichtigten Baumaßnahmen und der Zeitplan hinreichend konkretisiert worden sind.</p>	<p>3. The client will provide the neighbour with a construction schedule as soon as the intended construction measures and the timetable have been sufficiently specified.</p>

<p style="text-align: center;">§ 2 Zustimmung des Nachbarn</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Consent of the neighbour</p>
<p>1. Der Nachbar stimmt dem Bauvorhaben auch mit etwaigen Abweichungen und Anpassungen zu und verzichtet auf Rechtsmittel gegen die Realisierung dieses Vorhabens sowie gegen die zur Realisierung notwendigen Genehmigungen, Befreiungen, Erlaubnisse und Gestattungen, soweit das Vorhaben dem in der Anlage § 1 beigefügten Bauvorbescheid des BZA Neukölln vom 15.03.2021 entspricht (Planungskonzept) und im Hinblick auf etwaige Auswirkungen das Nachbargrundstück nicht wesentlich abweicht und diese Abweichungen zumutbar sind. Dies gilt nicht für die Geltendmachung von Rechten aus dieser Vereinbarung.</p>	<p>1. The neighbor agrees to the building project, also with any deviations and adjustments, and waives legal remedies against the realization of this project as well as against the approvals, exemptions, permits and permissions required for realization, insofar as the project complies with the preliminary building decision of the BZA Neukölln of March 15, 2021, attached in Annex § 1 (planning concept) and, with regard to any effects, the neighboring property does not deviate significantly and these deviations are reasonable. This shall not apply to the assertion of rights arising from this agreement.</p>
<p>2. Die Zustimmung bezieht sich grundsätzlich auf den Bauherren inklusive seiner Mitarbeiter, Nachunternehmer und sonstigen vom ihm im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben beauftragten Unternehmen und Personen.</p>	<p>2. The consent basically refers to the client including his employees, subcontractors and other companies and persons commissioned by him in connection with this construction project.</p>
<p>3. Der Nachbar verpflichtet sich, die Unterlagen der Genehmigungsplanung für das gesamte Bauvorhaben auf der Grundlage der Anlage § 1 zur Dokumentation seiner Zustimmung gegenzuzeichnen.</p>	<p>3. The neighbour undertakes to countersign the documents of the approval planning for the entire construction project based on the annex § 1 for the documentation of his consent.</p>
<p>4. Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Nachbarschaftsvereinbarung zugleich die Ankündigungspflichten aus dem NachbG Bln. erfüllt sind. Auf das Leisten von Sicherheit wird wechselseitig verzichtet. Im Übrigen sind die Regelungen des Berliner</p>	<p>4. The parties agree that this neighbourhood agreement also fulfils the notification obligations under the NachbG Bln. The provision of security is mutually dispensed with. In all other respects, the provisions of the Berlin Neighbourhood</p>

<p>Nachbarschaftsrechts nach Maßgabe des NachbG Bln zu befolgen.</p>	<p>Law must be complied with in accordance with the NachbG Bln.</p>
<p>5. Durch die Ausübung der Rechte des Bauherrn dürfen sowohl die weitere Nutzung des Grundstückes des Nachbarn in seiner gewidmeten Funktion als auch die Sicherheit der Nutzer nicht beeinträchtigt werden, soweit nicht diese Nachbarschaftsvereinbarung oder andere Absprachen dies erlauben.</p>	<p>5. Exercising the rights of the client must not affect the further use of the neighbor's property in his dedicated function or the safety of the users, unless this neighborhood agreement or other agreements permit this.</p>
<p>6. Die Ausübung der Rechte nach dieser Vereinbarung geschieht auf eigene Gefahr des Bauherrn.</p>	<p>6. Exercising the rights under this agreement is at the client's own risk.</p>
<p style="text-align: center;">§ 3 Besondere Maßnahmen des Bauherrn während der Bauphase und Zustimmung des Nachbarn</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Special measures of the client during the construction phase and consent of the neighbor</p>
<p>1. Zur Realisierung des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsvorschriften entlang der Grenze zwischen Baugrundstück und dem Nachbargrundstück ein Baugrubenverbau ausgeführt.</p>	<p>1. To realize the project, a construction pit shoring will be carried out along the border between the building plot and the neighboring property:</p>
<p>2. Der Nachbar gestattet den Bauherren, die in vorstehender Ziffer 1. genannten, zur Absicherung der Baugrube notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Zur Vorbereitung und Durchführung der in vorstehender Ziffer 1. genannten Maßnahmen gestattet der Nachbar dem Bauherrn die Begehung etwaiger Kellerflächen an den Giebelseiten für Vorarbeiten, Kontrolle und Inspektion. Für die Beschaffenheit des Untergrundes und für die Gebrauchsfähigkeit für den</p>	<p>2. The neighbour allows the builders to carry out the measures mentioned in paragraphs 3.1.a) and 3.1.b) above to secure the excavation pit. In order to prepare and carry out the measures referred to in paragraphs 3.1.a) and 3.1.b) above, the neighbour authorizes the client to inspect any cellar areas on the gable sides for preparatory work, control and inspection during the underpinning work. The neighbor allows the client to leave any installed anchors in the ground there</p>

<p>Nutzungszweck übernimmt der Nachbar keine Gewähr.</p>	<p>permanently and without compensation even after completion of the construction project.</p>
<p>3. Der Nachbar gestattet dem Bauherrn eine Unterschreitung der Abstandsflächen in dem nach dem Planungskonzept notwendigen Umfang. Der Nachbar wird sämtliche in diesem Zusammenhang notwendigen Erklärungen und Zustimmungen abgeben, insbesondere solche die im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens des Bauherrn notwendig sind.</p>	<p>3. The neighbour allows the client to fall below the spacing areas. The neighbour will make all declarations and consents necessary in this context, in particular those that are necessary within the framework of the building code procedure of the client.</p>
<p>4. Der Nachbar wird der Bestellung von für das Bauvorhaben nach dem Planungskonzept notwendigen und sein Grundstück betreffenden Baulasten und/oder Dienstbarkeiten zustimmen und diese auf Kosten des Bauherrn bewilligen und beantragen. Insbesondere wird der Nachbar den folgenden Baulasten gemäß § 84 BauO Bln zustimmen.</p>	<p>4. The neighbour will agree to the appointment of building loads and/or easements necessary for the construction project and concerning his property and will approve and apply for them at the expense of the client . In particular, the neighbour will accept the construction loads in accordance with § 84 BauO Bln.</p>
<p style="text-align: center;">§ 4 Unterfangung und Erhöhung der Tiefgarage</p> <p>1. Der Bauherr wird auf seinem Grundstück ein Kellergeschoss errichten und zu diesem Zweck eine Baugrube herstellen. Zur Absicherung dieser Baugrube im Bereich zum Nachbarn beabsichtigt der Bauherr eventuell eine rückverankerte Hochdruckinjektion Unterfangung (HDI) zum Gebäude des Nachbarn. Das Grundstück des Nachbarn wird dabei dergestalt in</p>	<p style="text-align: center;">§ 4 Opening in fire—of the building walls according to § 30 BauO Bln</p> <p>1. The client will build a basement on his property and construct an excavation for this purpose. In order to secure this excavation in the area to the neighbor, the builder may intend to use a back-anchored high-pressure injection underpinning (HDI) to the neighbor's building. The neighbor's property will be used in such a way that anchors will be set in a concrete mass placed underneath the buildings standing</p>

Anspruch genommen, dass Anker in einer unterhalb der dort aufstehenden Gebäude eingebrachten Betonmasse gesetzt werden. Die Anker werden nach Fertigstellung der Baugrube gekappt und verbleiben im Erdreich des Nachbarn.

2. Der Nachbar erklärt hiermit seine Zustimmung zur Durchführung der HDI, soweit der Bauherr das Gutachten eines öffentlich bestellten Bausachverständigen / Statikers vorlegt, wonach eine technische Notwendigkeit der Ausführung mit HDI zur Umsetzung des Planungskonzeptes gemäß § 2 Ziff. 1 erforderlich ist. Die Zustimmung umfasst alle zur fachgerechten Durchführung des Verfahrens erforderlichen baulichen Maßnahmen, auch soweit sie auf dem Grundstück des Nachbarn durchgeführt werden (dies ändert aber nichts an der vorherigen Informationspflicht). Hierbei ist zu beachten, dass die HDI unterhalb der Tiefgarage des Nachbarn eingebracht werden. Der Bauherr hat sicherzustellen, dass diese Abdichtung durch Einbringung der HDI unbeschädigt bleibt. Der Nachbar erklärt darüber hinaus, einen Verbleib der in seinem Baugrund verbrachten Anker unbefristet zu dulden. Klarstellend wird festgehalten, dass die Anker nach Abschluss der Arbeiten zur Erstellung der Baugrube funktionslos sind, und im Rahmen einer ggfls. später auf dem Grundstück der Nachbarin erfolgenden Baumaßnahme von dem Nachbarn aus dem Baugrund entfernt werden können. Für den Fall, dass der Bauherr das HDI Verfahren wählt, erhält der Nachbar keine

there. The anchors are capped after completion of the excavation and remain in the neighbor's soil.

2. The neighbor hereby declares his consent to the execution of the HDI, insofar as the builder presents the expert opinion of a publicly appointed building expert / structural engineer, according to which a technical necessity of the execution with HDI is required for the implementation of the planning concept according to § 2 item 1. The consent includes all constructional measures required for the professional implementation of the procedure, also insofar as they are carried out on the neighbor's property (however, this does not change the prior information obligation). It should be noted here that the HDI are brought in below the neighbor's underground garage. The builder must ensure that this waterproofing remains undamaged by the insertion of the HDI. In addition, the neighbor declares to tolerate indefinitely any retention of the anchors placed in his subsoil. It is clarified that the anchors are non-functional after completion of the work for the construction of the excavation pit and can be removed from the building ground by the neighbor in the context of a possible later construction measure on the neighbor's property. In the event that the builder chooses the HDI procedure, the neighbor will not receive compensation for the set anchors. The neighbor undertakes to grant a corresponding easement and also to make any further public-law declarations that may be required, including the registration of a

<p>Entschädigung für die gesetzten Anker. Der Nachbar verpflichtet sich eine entsprechende Dienstbarkeit zu bewilligen und auch die weiteren ggf. erforderlichen öffentlich rechtlichen Erklärungen u.a. zur Eintragung einer Baulast abzugeben.</p> <p>3. Der Bauherr beabsichtigt gemäß Anlage § 4 (Skizze Seitenansicht inkl. Abstandsflächen & Balkone) das Dach der Tiefgarage um 30 cm, gegenüber dem Bauvorbescheid, auf 36.20 NHN zu erhöhen. Nachbar verpflichtet sich eine entsprechende Dienstbarkeit zu bewilligen, sofern die im Kaufvertrag vorgesehene Dienstbarkeit nicht ausreichend ist und auch die weiteren ggf. erforderlichen öffentlich rechtlichen Erklärungen abzugeben. Sollte hierfür eine Baulast für die Abstandsflächen notwendig sein, wird der Nachbar einem entsprechenden Antrag des Nachbarn zustimmen.</p>	<p>construction easement.</p> <p>3. The client intends to raise the roof of the underground garage by 30 cm, compared to the preliminary building permit, to 36.20 NHN according to Annex § 4 (sketch side view incl. distance areas & balconies). Neighbor undertakes to grant a corresponding easement if the easement provided for in the purchase agreement is not sufficient and also to make any further public-law declarations that may be required. Should a construction easement for the distance areas be necessary for this, the neighbor will agree to a corresponding application by the neighbor.</p>
---	---

<p style="text-align: center;">§ 5 Sicherung der Abstandsfläche auf dem Grundstück des Nachbarn gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 BauO Bln</p>	<p style="text-align: center;">§ 5 Securing the distance area on the neighbor's property according to § 6 paragraph 2 sentence 3 BauO Bln</p>
<p>Zu Sicherung der Abstandsflächen für das Vorhaben des Bauherren und des Nachbarn haben die Parteien in dem Kaufvertrag wechselseitig Vereinbarungen zur Gewährung von Dienstbarkeiten und Baulasten getroffen. Soweit wechselseitig weitere Dienstbarkeiten und/oder Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen erforderlich werden sollten, verpflichten sich die Parteien bereits jetzt zu deren Bewilligung in dem in § 2 festgehaltenen Umfang.</p>	<p>In order to secure the distance areas for the project of the client and the neighbor, the parties have made mutual agreements on the granting of easements and building encumbrances in the purchase contract of today. Insofar as further easements and/or building encumbrances should become mutually necessary to secure distance areas, the parties undertake to approve them to the extent specified in § 2.</p>
<p style="text-align: center;">§ 6 Geh-, Fahr und Leitungsrecht inkl. Bewirtschaftung</p>	<p style="text-align: center;">§ 6 Walking, driving and management rights incl. management</p>
<p>1. Der Bauherr beabsichtigt den Einsatz von Baukränen, in deren Schwenkbereich jeweils auch das Nachbargrundstück liegt. Der Bauherr verpflichtet sich, alle zumutbaren Maßnahmen - insbesondere auch gegenüber den von ihm beauftragten Unternehmen - zu ergreifen, damit das Nachbargrundstück nicht mit Last überschwenkt wird. Unter dieser Maßgabe gestattet der Nachbar das Überschwenken seines Grundstücks im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens des Bauherrn. Diese Gestattung umfasst insbesondere auch, dass sich die Kräne ggf. über Nacht frei im Wind drehen können, ohne sich gegenseitig zu gefährden. Vorstehende Regelung findet auch auf das Vorhaben des Nachbarn Anwendung, der Bauherr gestattet diesem nach Maßgabe</p>	<p>1. The client intends to use construction cranes, in the swivel area of which the neighbouring property is also located. The client undertakes to take all reasonable measures - in particular also vis-à-vis the companies commissioned by him - so that the neighbouring property is not overshadowed with load. Under this condition, the neighbour allows the over-swivelling of his property as part of the execution of the client's construction project. This permission includes, in particular, that the cranes can rotate freely in the wind overnight without endangering each other. The above regulation also applies to the neighbor's project; the builder-owner also allows him to swing over the purchase property in accordance with the above regulations.</p>

<p>vorstehender Regelungen ebenfalls das Überschnen des Kaufgrundstückes.</p>	
<p>2. Der Nachbar gestattet dem Bauherrn das Nachbargrundstück und ggf. das Nachbargebäude im Rahmen der Baumaßnahmen zu betreten, soweit dies für die Ausführung der Baumaßnahmen erforderlich ist (Hammerschlagrecht). Das Betreten und der Zeitraum des Betretens sind dem Nachbarn im Vorfeld rechtzeitig, mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Die Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten. Das Befahren des Nachbargrundstücks ist nicht gestattet, auch nicht zum An- und Abtransport von Material.</p>	<p>2. The neighbour allows the client to enter the neighbouring property and, if applicable, the neighbouring building as part of the construction measures, insofar as this is necessary for the execution of the construction measures (hammer blow right). Entering and the period of entry must be reported to the neighbor in advance, at least 2 weeks in advance and coordinated with him. The impairments must be kept as low as possible.</p>
<p style="text-align: center;">§ 7 Regelungen für die Durchführung einzelner Baumaßnahmen</p>	<p style="text-align: center;">§ 7 Regulations for the implementation of individual construction measures</p>
<p>1. Der Bauherr verpflichtet sich, sämtliche durchzuführenden Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen bzw. ausführen zu lassen.</p>	<p>1. The client undertakes to carry out all construction measures to be carried out in accordance with the recognised rules of technology or to have them carried out.</p>
<p>2. Der Bauherr verpflichtet sich, die mit der Bautätigkeit verbundenen Beeinträchtigungen auf einen zumutbaren Umfang zu beschränken, bei Ausführung der Bauarbeiten die Belange des Nachbarn so weit wie möglich zu berücksichtigen und Beschädigungen am Nachbargrundstück zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen des erschütterungsarmen Bauens und die Bindung entstehenden Staubs sowie</p>	<p>2. The client undertakes to limit the impairments associated with the construction activity to a reasonable extent, to take into account the interests of the neighbour as far as possible when carrying out the construction work and to avoid damage to the neighbouring section. These include, in particular, measures for low-vibration construction and the binding of resulting dust as well as the consideration of neighbour-compatible construction times.</p>

<p>die Berücksichtigung nachbarverträglicher Bauzeiten.</p>	
<p>§ 8 Haftung, Beweissicherung</p>	<p>§ 8 Evidence</p>
<p>1. Für alle Schäden, die dem Nachbarn, seinen Mietern oder Dritten im Zusammenhang mit der Gestattung entstehen, hat der Bauherr aufzukommen. Nicht von dieser Regelung erfasst sind etwaige Mietminderungsrechte der jeweiligen Mieter, es gelten insoweit die Bestimmung unter § 8 a. Er stellt den Nachbarn frei, wenn letzterer wegen eines solchen Schadens unmittelbar in Anspruch genommen wird.</p>	<p>1. The client is responsible for all damage caused to the neighbour, his tenants or third parties in connection with the permit. Any rent reduction rights of the respective tenants are not covered by this regulation; the provision under § 8 a. He releases the neighbors if the latter is directly claimed for such damage.</p>
<p>2. Der Bauherr ist verpflichtet, einen Gutachter für Schäden am Nachbargrundstück zu beauftragen, der vor dem Beginn, während und nach Abschluss der Bauarbeiten den Ist-Zustand des Nachbargrundstücks und baulicher Anlagen auf dem Nachbargrundstück zum Zwecke der Beweissicherung dokumentieren wird. Die Beweissicherung dient der Nachweisführung in Bezug auf Schäden, die infolge der mit der Realisierung des Vorhabens durchgeführten Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück eintreten könnten.</p>	<p>2. The client is entitled, but not obliged, to commission an expert for damage to the neighbouring property, who will document the current state of the neighbouring property and structural facilities on the neighbouring property for the purpose of preserving evidence before the start, during and after completion of the construction work. The preservation of evidence serves to prove damage that could occur as a result of the construction measures carried out with the realization of the project on the neighboring property.</p>
<p>3. Die Kosten der Beweissicherung trägt der Bauherr bis zu einem Betrag von 10.000 Euro.</p>	<p>3. The costs of preserving evidence may be borne by the client up to an amount of 10.000 EUR.</p>
<p>4. Besichtigungstermine sollen möglichst flexibel und individuell gestaltet werden. Sie sind aber der jeweils dem Nachbarn spätestens eine Woche vor</p>	<p>4. Viewing appointments should be designed as flexibly and individually as possible. However, they must be announced to the neighbour at least</p>

<p>Besichtigung anzukündigen. Der Nachbar wird dem Sachverständigen in zumutbarem Umfang jeweils Zugang zu seinem Grundstück (dem Nachbargrundstück), den dortigen Gebäuden und baulichen Anlagen ggf. einschließlich der Wohnungen gewähren.</p>	<p>one week before the visit. The neighbour shall grant the expert access to his property (the neighbouring property), the buildings and structural facilities there to a reasonable extent, including the apartments, if applicable.</p>
<p>5. Die Parteien vereinbaren schon jetzt Begehungen zu folgenden Zeitpunkten der jeweiligen Bauvorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) vor Herstellung der Baugrube, b) 8 Wochen nach Fertigstellung der Baugrube, c) nach Fertigstellung des Rohbaus, spätestens bis zur Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens. <p>Zur laufenden Sicherung der Baumaßnahme gestatten der Nachbar hiermit, weitere kurzfristig anberaumte Zwischenbegehungen sowie der dortigen Gebäude und baulichen Anlagen, deren Umfang (räumlich und zeitlich) die Parteien nach den Erfordernissen der bei Durchführung der Bauarbeiten gebotenen Sorgfalt untereinander abstimmen. Die Parteien berücksichtigen dabei, dass insbesondere während der Errichtung des Verbaus eine tägliche Besichtigung erforderlich werden kann.</p>	<p>5. In the case of commissioning an expert in accordance with Section 1 above, the parties hereby agree on inspections at the following times of the respective construction projects:2</p> <ul style="list-style-type: none"> a) before the construction pit is manufactured, b) 8 weeks after completion of the excavation pit, c) after completion of the shell, at the latest until the completion of the overall construction project. <p>In order to ensure the ongoing securing of the construction project, the neighbour hereby permits further interim inspections scheduled at short notice as well as the buildings and structures there, the scope of which (spatially and temporally) the parties coordinate with each other according to the requirements of the care required when carrying out the construction work. The parties shall take into account that a daily inspection may be necessary, in particular during the construction of the installation.</p>

<p style="text-align: center;">§ 8 a</p> <p style="text-align: center;">Ausschluss von Mietminderungsschäden</p>	<p style="text-align: center;">§ 8 a</p> <p style="text-align: center;">Exclusion of rent reduction damage</p>
<p>1. Die Parteien verpflichten sich jeweils wechselseitig über für den Nachbarn und Bauherren und dessen Mieter/Pächter relevante Gegebenheiten auf dem jeweiligen Nachbargrundstück z.B. baulich-technischer und sonstiger Natur, Position und Funktion von Rauchabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsschächten inklusive Festhalten des Zustandes der Filter der Belüftungsanlage bzgl. des Ansaugens von Frischluft, sowie ggfls. weitere vorhandene technische Anlagen auf dem Dach zu informieren.</p>	<p>1. The parties mutually undertake to inform the neighbors and builders and their tenants/tenants of relevant conditions on the respective neighboring property, e.g. structural-technical and other nature, position and function of smoke extraction systems, ventilation shafts including recording the condition of the filters of the Ventilation system regarding the intake of fresh air, and if necessary. to inform other existing technical systems on the roof.</p>
<p>2. Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer der jeweiligen Baumaßnahmen, längstens jedoch für die Dauer von 18 Monaten ab Baubeginn durch den Bauherrn auf die Geltendmachung von Mietminderungsansprüche, welche aufgrund der Bauarbeiten des auf der jeweiligen Baustelle, z.B. wegen Lärm, Erschütterungen, Staub, Zugangsbeschränkungen, Gebrauchsbeeinträchtigungen oder sonstiger Auswirkungen des Bauvorhabens. bei den jeweiligen Mietern entstehen können. Etwaige Mietminderungsansprüche der Mieter einer Partei sind von der jeweiligen Partei selbst zu tragen. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, entsprechende Vereinbarungen in den Mietverträgen mit den zukünftigen Mietern zu treffen, wonach Mietminderungsansprüche für die Dauer der Bauarbeiten und wegen dieser, längstens jedoch bis 18</p>	<p>2. The parties mutually waive the assertion of rent reduction claims for the duration of the respective construction measures, but no longer than for a period of 18 months from the start of construction by the client, which are due to the construction work on the respective construction site, e.g. due to noise, vibration, dust, Access restrictions, impairments of use or other effects of the construction project. can arise with the respective tenants. Any rent reduction claims of the tenants of a party are to be borne by the respective party itself. The parties mutually undertake to make corresponding agreements in the rental contracts with the future tenants, according to which claims for rent reductions are excluded for the duration of the construction work and because of this, but no longer than 18 months after the start of construction.</p>

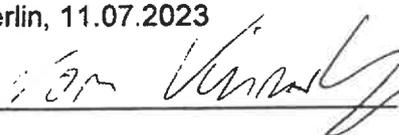
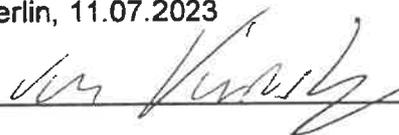
<p>Monate nach Baubeginn ausgeschlossen sind.</p>	
<p style="text-align: center;">§ 9 Kooperation, Abstimmungen, Ergänzungszustimmungen etc.</p>	<p style="text-align: center;">§ 9 Cooperation, votes, supplementary approvals, etc.</p>
<p>1. Der Bauherr erklärt sich bereit, relevante Änderungen bezüglich der Planungen, Genehmigungen und Bauabläufe frühestmöglich mitzuteilen.</p>	<p>1. The client agrees to communicate relevant changes to the planning, permits and construction processes as early as possible.</p>
<p>2. Die Parteien stimmen darin überein, dass Umplanungen oder bei Verhandlung dieser Vereinbarung von einer Seite übersehene Zustimmungserfordernisse im Rahmen der erstmaligen Bauerrichtung dazu führen können, dass nach Abschluss dieser Vereinbarung nochmals die Mitwirkung der jeweils anderen Partei erforderlich ist.</p>	<p>2. The parties agree that rescheduling or consent requirements overlooked by one party in the context of the initial construction of this agreement may result in the cooperation of the other party again being required after the conclusion of this agreement.</p>
<p>3. Der Bauherr kann daher von dem Nachbarn verlangen, im weiteren Verlauf der Bauplanung und Baudurchführung ggf. erforderlich werdende nachbarliche Zustimmungen (nachstehend „Ergänzungszustimmungen“ genannt) mit folgenden Maßgaben zu erteilen, sofern und soweit die Ergänzungszustimmungen</p> <p>a) den Wert und die Nutzbarkeit des Nachbargrundstücks nicht wesentlich über den in dieser Vereinbarung geregelten Umfang hinaus beeinträchtigen oder</p>	<p>3. The client may therefore require the neighbour to grant any neighbourly consents (hereinafter referred to as "supplementary consents") with the following provisions in the further course of the construction planning and construction implementation, if and to the extent that the supplementary consents</p> <p>a) do not significantly impair the value and usability of the adjacent property beyond the scope of this Agreement, or</p>

<p>b) materiell nicht wesentlich über die in diesem Vertrag geregelten Inhalte hinausgehen.</p>	<p>b) materially does not go significantly beyond the contents regulated in this contract.</p>
<p>4. Etwaige Kosten (Gebühren, Planungshonorare) im Zusammenhang mit einer möglichen Ergänzungszustimmung trägt der Bauherr.</p>	<p>4. Any costs (fees, planning fees) in connection with a possible supplementary consent shall be borne by the client.</p>
<p>5. Für wechselseitige Informationen und Ankündigungen stehen die folgenden Ansprechpartner zur Verfügung:</p> <p>Ansprechpartner Bauherr:</p> <p style="padding-left: 40px;">[Andero Laur, Liven Hermsdorf GmbH]</p> <p>Ansprechpartner Nachbar:</p> <p style="padding-left: 40px;">[Bartosz Dzbuk]</p> <p>Die Parteien sind jeweils berechtigt, ihren Ansprechpartner auszutauschen, indem sie der anderen Partei einen neuen Ansprechpartner schriftlich (ausreichend per E-Mail) benennen.</p>	<p>5. For mutual information and announcements, the following contact persons are available:</p> <p>Contact person client:</p> <p style="padding-left: 40px;">[Andero Laur, Liven Hermsdorf GmbH]</p> <p>Contact person neighbor:</p> <p style="padding-left: 40px;">[Bartosz Dzbuk]</p> <p>The parties are each entitled to exchange their contact person by naming a new contact person to the other party in writing (sufficiently by e-mail).</p>
<p style="text-align: center;">§ 10 Haftpflichtversicherung</p>	<p style="text-align: center;">§ 10 Liability insurance</p>
<p>Der Bauherr verpflichtet sich zur Absicherung der Schadensrisiken eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme (mindestens EUR 10.000.000,00) abzuschließen, die für die Dauer der Bauzeit aufrecht gehalten wird. Ferner werden die jeweiligen, bauausführenden Unternehmen für die Gewerke</p>	<p>In order to cover the risks of damage, the client undertakes to take out a builder's liability insurance with an appropriate sum insured, which is maintained for the duration of the construction period. Furthermore, the respective construction companies for the trades special foundation engineering, demolition and shell construction are obliged to take out a public liability insurance</p>

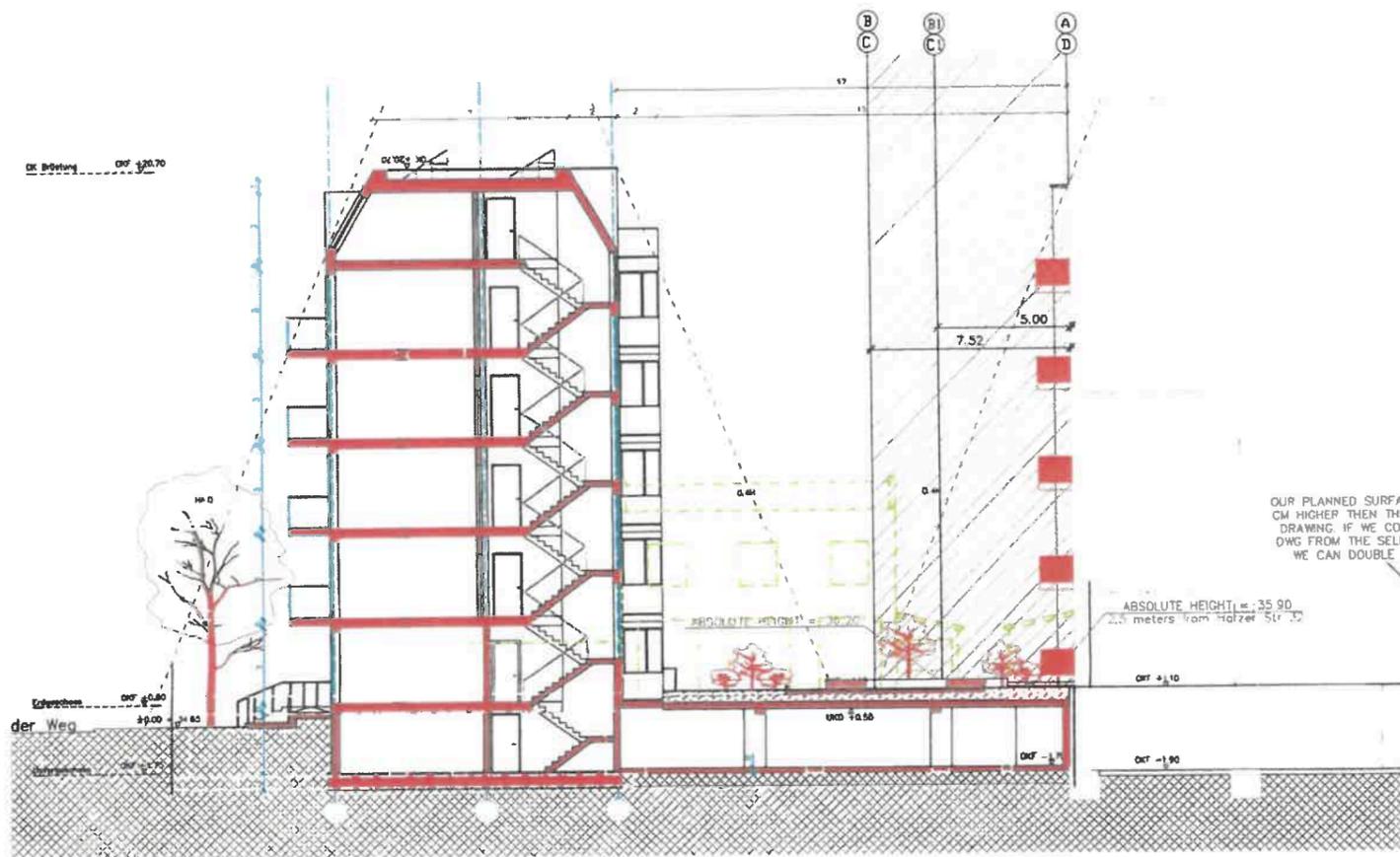
<p>Spezialtiefbau, Abbruch und Rohbau verpflichtet, vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten eine Betriebshaftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.</p>	<p>of an appropriate amount before the start of the respective construction work</p>
<p style="text-align: center;">§ 11 Rechtsnachfolge</p>	<p style="text-align: center;">§ 11 Succession</p>
<p>Der Nachbar verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung übernommenen Verpflichtungen seinen jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und auch diese zu verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung künftige Rechtsnachfolger an die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen zu binden, sofern der Übergang der Verpflichtung nicht kraft Gesetzes erfolgt. Solange keine wirksame Übertragung der Verpflichtungen aus dieser Nachbarschaftsvereinbarung auf den Rechtsnachfolger erfolgt ist, steht der Nachbar für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung ein.</p>	<p>The Parteien undertake to impose the obligations assumed in this agreement on their respective legal successors and also to oblige them to bind future legal successors to the provisions made in this agreement in the event of a resale, unless the transfer of the obligation takes place by operation of law. As long as no effective transfer of the obligations under this Neighbourhood Agreement has been made to the successor in title, the respective party shall be responsible for fulfilling all obligations under this Agreement.</p>
<p>Als Rechtsnachfolger gelten insbesondere bei Eigentumsübertragung die Nacheigentümer und bei Aufteilung in Teil- und Wohneigentum, die Mitglieder der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft.</p>	<p>The legal successors are, in particular in the case of transfer of ownership, the subsequent owners and, in the case of division into partial and residential property, the members of the respective condominium owners' association.</p>
<p>Bei Übertragung von Rechten aus dieser Vereinbarung informieren sich die Parteien gegenseitig schriftlich, spätestens vier Woche vor dem, den Rechtswechsel begründenden Ereignis (Abschluss eines Kaufvertrages, Umwandlungsvereinbarung o.ä) unter Mitteilung des neuen Rechtsträgers (Name, Anschrift, Kontaktdaten) und der Art der Rechtsnachfolge.</p>	<p>If rights from this agreement are transferred, the parties shall inform each other in writing, no later than four weeks before the event justifying the change of law (conclusion of a purchase contract, conversion agreement, etc.) stating the new legal entity (name, address, contact details) and the type of legal succession.</p>

<p style="text-align: center;">§ 12 Schlussbestimmungen</p>	<p style="text-align: center;">§ 12 Final provisions</p>
<p>1. Die Parteien sind sich einig, dass mit dieser Nachbarschaftsvereinbarung zugleich die Ankündigungspflichten aus dem NachbG Bln erfüllt sind. Auf das Leisten von Sicherheit wird wechselseitig verzichtet. Im Übrigen sind die Regelungen des Berliner Nachbarschaftrechts nach Maßgabe des NachbG Bln zu befolgen.</p>	<p>1. The parties agree that this neighbourhood agreement also fulfils the notification obligations under the NachbG Bln . The provision of security is mutually dispensed with. In all other respects, the provisions of the Berlin Neighbourhood Law must be complied with in accordance with the NachbG Bln.</p>
<p>2. Die Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit über alle Inhalte dieses Vertrages, insbesondere über alle ihnen im Rahmen der Verhandlungen zu diesem Vertrag zur Kenntnis gelangten Informationen über die Geschäftstätigkeit und (Bau-)Vorhaben der anderen Partei. Keine Partei darf Informationen ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei an Dritte, soweit diese nicht einer berufsrechtlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen, weitergeben oder zugänglich machen. Davon ausgenommen sind diejenigen Informationen, die zur Vorbereitung oder Durchführung dieser Vereinbarung Dritten gegenüber weitergegeben werden müssen.</p>	<p>2. The parties undertake to maintain confidentiality with regard to all contents of this contract, in particular with regard to all information they have come to their knowledge in the course of the negotiations on this contract about the business activities and (construction) projects of the other party. Neither party may pass on or make accessible information to third parties without the prior express written consent of the other party, unless they are subject to a professional duty of confidentiality. Excluded from this are those information that must be passed on to third parties in order to prepare or execute this agreement.</p>
<p>3. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen, Einschränkungen oder eine Aufhebung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das vorstehende Schriftformerfordernis.</p>	<p>3. No ancillary agreements were made. Changes and additions, restrictions or cancellation of this agreement must be made in writing; this also applies to the above written form requirement.</p>
<p>4. Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise</p>	<p>4. Should provisions of this agreement be or become invalid or unenforceable in</p>

<p>unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Das gleiche gilt, falls die Vereinbarung eine Regelungslücke enthält oder eine solche entsteht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am Nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck der Vereinbarung gewollt haben würden, sofern sie bei Vertragsabschluss den Punkt bedacht hätten.</p>	<p>whole or in part, this shall not affect the validity of the remaining provisions. The same applies if the agreement contains or arises a loophole. Instead of the invalid or unenforceable provision or to fill the loophole, a provision shall apply which, as far as legally possible, comes closest to what the parties wanted or would have wanted according to the meaning and purpose of the agreement, provided that they had considered the point at the time of conclusion of the contract.</p>
<p>5. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist – soweit rechtlich zulässig – Berlin.</p>	<p>5. This contract is subject to the law of the Federal Republic of Germany. The place of jurisdiction for disputes arising from and in connection with this agreement is – as far as legally permissible – Berlin.</p>
<p>6. Soweit in dieser Urkunde neben dem deutschen Text auch englischer Text enthalten ist, ist dieser englische Text nicht Bestandteil der Urkunde, sondern dient nur der besseren Verständlichkeit im internationalen Gebrauch.</p>	<p>6. Insofar as this document contains English text in addition to the German text, this English text is not part of the document, but only serves to improve comprehensibility in international use</p>
<p>6. Nachfolgende Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage C Lageplan Gesamtgrundstück, den Parteien zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt • Anlage § 4 Skizze Seitenansicht inkl. Abstandsflächen & Balkone, wurde den Parteien zur 	<p>7. The following annexes are essential components of the contract:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Annex C Site plan of entire property, submitted to the parties for review and approved by them. <p>Annex § 4 Sketch side view incl. distance areas & balconies, was</p>

zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt.	submitted to the parties for review and approved by them.
<p>_____</p> <p>Ort, Datum Berlin, 11.07.2023</p> <p></p>	<p>_____</p> <p>Place, Date Berlin, 11.07.2023</p> <p></p>
<p>Für den Bauherrn, die Liven Hermsdorf GmbH,</p> <p>vertreten durch Herrn Maximilian Freiherr von Künsberg, geboren am 26.01.1990, geschäftsansässig Knesebeckstraße 63, 10719 Berlin aufgrund ihm zur UVZ-Nr. 233/2022 des Notars Rayko Wittig, Berlin erteilten Vollmacht vom 13.09.2022 -soweit gesetzlich zulässig unter Ausschluss jeder persönlichen Haftung.</p>	<p>For the client, the Liven Hermsdorf GmbH</p> <p>represented by Mr. Maximilian Freiherr von Künsberg, born on January 26, 1990, business address Knesebeckstraße 63, 10719 Berlin on the basis of the power of attorney issued to him under UVZ No. 233/2022 by the notary Rayko Wittig, Berlin, dated September 13, 2022 - to the extent permitted by law, excluding any personal liability</p>
<p></p> <p>_____</p>	<p></p> <p>_____</p>
<p>Für den Nachbarn, die Quatre Vents H32 GmbH</p> <p>vertreten durch Herr Bartosz Dzbuk, geboren am 24.03.1977, geschäftsansässig Adolfstraße 18, 12167 Berlin als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer.</p>	<p>For the neighbor, the Quatre Vents H32 GmbH</p> <p>represented by Mr. Bartosz Dzbuk, born on 24.03.1977, business address Adolfstraße 18, 12167 Berlin as sole authorized representative and managing director exempt from the restrictions of § 181 BGB.</p>

SECTION



OUR PLANNED SURFACE IS 5 CM HIGHER THEN THE FACADE DRAWING IF WE COULD GET DWG FROM THE SELLER THEN WE CAN DOUBLE CHECK

ABSOLUTE HEIGHT = 35.90
2.1 meters from Halzel Str.



(2/2)
by
2/2/21/21

Anlage 2.1
zur Teilungserklärung vom 18. März 2025 UVZ-Nr. AS 187/2025

Objekt: Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Nutzungsart	Einheit	Lage	Miteigentumsanteil von 10.000
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum sowie einer Gartenfläche und einer Terrasse	1	Erdgeschoss	440
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum sowie einer Gartenfläche und einer Terrasse	2	Erdgeschoss	275
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum sowie einer Gartenfläche und einer Terrasse	3	Erdgeschoss	369
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum sowie einer Gartenfläche und einer Terrasse	4	Erdgeschoss	401
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	5	1. Obergeschoss	495
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	6	1. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	7	1. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	8	1. Obergeschoss	681
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	9	2. Obergeschoss	495
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	10	2. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	11	2. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	12	2. Obergeschoss	681
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	13	3. Obergeschoss	495
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	14	3. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	15	3. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	16	3. Obergeschoss	681
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	17	4. Obergeschoss	495
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	18	4. Obergeschoss	220
Wohnung nebst nicht zu	19	4. Obergeschoss	220

wohnzwecken dienendem Kellerraum			
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	20	4. Obergeschoss	681
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	21	Dachgeschoss	435
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	22	Dachgeschoss	197
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	23	Dachgeschoss	197
Wohnung nebst nicht zu wohnzwecken dienendem Kellerraum	24	Dachgeschoss	597
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	25	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	26	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	27	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	28	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	29	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	30	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	31	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	32	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	33	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	34	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	35	Untergeschoss	50
Nicht zu Wohnzwecken dienender Stellplatz	36	Untergeschoss	75
Gesamt			10.000

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Neukölln von Berlin, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Liven HW11 GmbH
 Augsburgener Straße 37
 10789 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

240-2024-1624-BWA a4

Herr Winkler

Tel. 030 / 90239 - 1528

Fax 030 / 90239 - 2803

Winkler@bezirksamt-neukoelln.de

(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoelln.berlin.de

(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

13.02.2025

Grundstück: **Berlin - Neukölln, Hüftenroder Weg 11**
 Vorhaben: Antrag auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2024 / 1624

Antragsdatum: 18.12.2024 Eingang: 30.12.2024 zuletzt vervollständigt 13.02.2025

Anlagen: 01 Blatt Flurkarte
 08 Blatt Grundrisse
 04 Blatt Schnitte
 04 Blatt Ansichten

Aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG wird bestätigt, dass die in den Aufteilungsplänen mit **Nummer 1 bis 24** bezeichneten **Wohnungen** und **die dazugehörigen nicht zu wohnzwecken dienenden Kellerräume**, sowie die mit **Nummer 25 bis 36 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Stellplätze** in dem zu errichtenden Gebäude

Grundstück Neukölln, **Hüftenroder Weg 11**

Grundbuch von: Amtsgericht **Neukölln**, Grundbuchamt von **Neukölln**

katastermäßige Bezeichnung: Flur: **110** / Flurstück: **290** / Blatt: **31902**

als in sich abgeschlossen gelten.

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 3 WEG.

Sprechzeiten: Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, Fahrverbindungen: Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7), (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

Die Bescheinigung gilt nur im Zusammenhang mit den Aufteilungsplänen (bestehend aus 16 Blatt Zeichnungen 01 Blatt Flurkarte).

Das Vorhaben wurde noch nicht ausgeführt.

Hinweise:

Die Feststellung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung. Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde nicht die Frage geprüft, ob der Antragsteller Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter ist.

Diese Prüfung bleibt dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kein Verwaltungsakt, so dass ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) gemäß §§ 68 ff. VwGO entfällt. Sollten Sie der Ansicht sein, dass die vorstehende Entscheidung über die Abgeschlossenheit Sie in Ihren Rechten verletzt, können Sie eine allgemeine Leistungsklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin, erheben. Die Klage ist gegen das Land Berlin zu richten, vertreten durch Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, .

Über die Zulässigkeit einer Klage entscheidet das Verwaltungsgericht.

Im Auftrag

Winkler

Fundstellennachweis:

Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmisständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz - WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes vom 07. April 2020 (GVBl. S. 249)

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6. Juli 2021 (BAnz AT 12.07.2021 B2)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)



Bezirksamt
Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung und Geoinformation
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte

2024/1624

Flur 110

Gemarkung

Neukölln

Gehört zur Bescheinigung

vom 13. Feb. 2025

Maßstab 1:1000

Aktualität 30.05.2023 22:00 Uhr

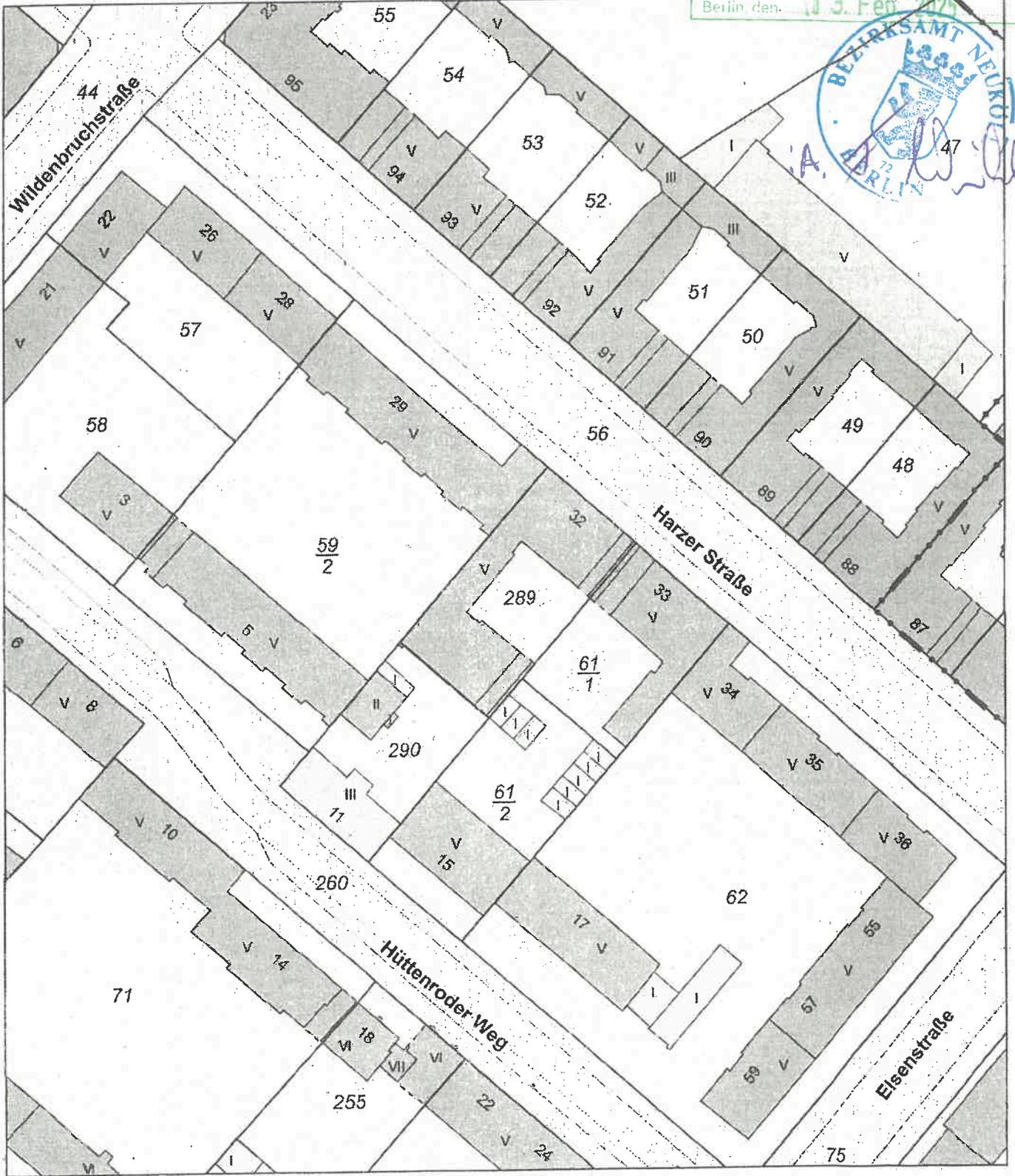
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

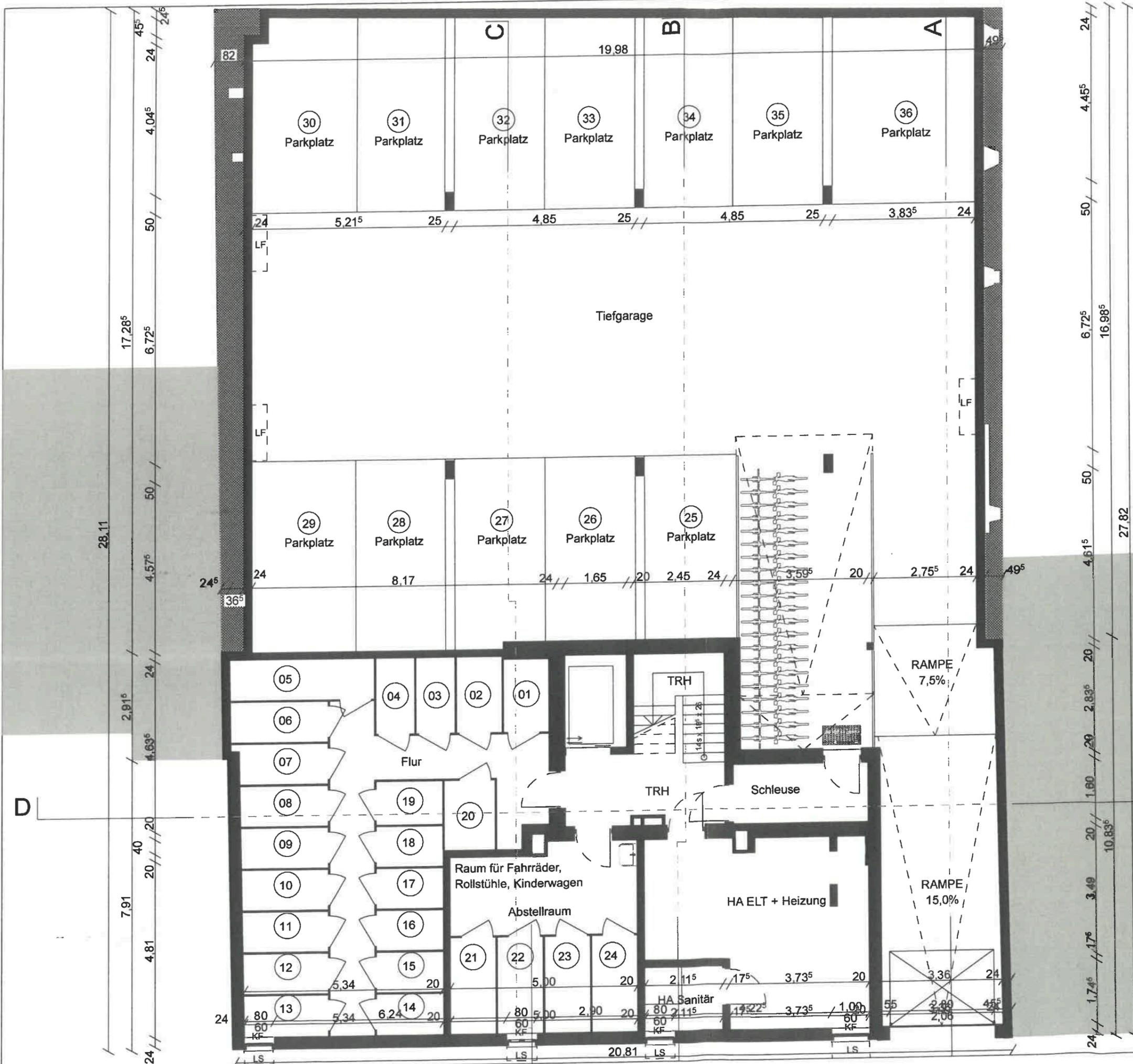
Bezirk Neukölln

Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Berlin den 13. Feb. 2025



Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs. 5 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel 41 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs.1, § 27 Abs.1 VermGBln). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein



Legende



2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025**
 Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsausschuss
 Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
 13. Feb. 2025



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	29.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Bodenplatte, OEF in Tü... ändern, Rampen verlängert, Masketten angepasst.

Zeichnung:

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
 Augsburger Str. 37
 10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

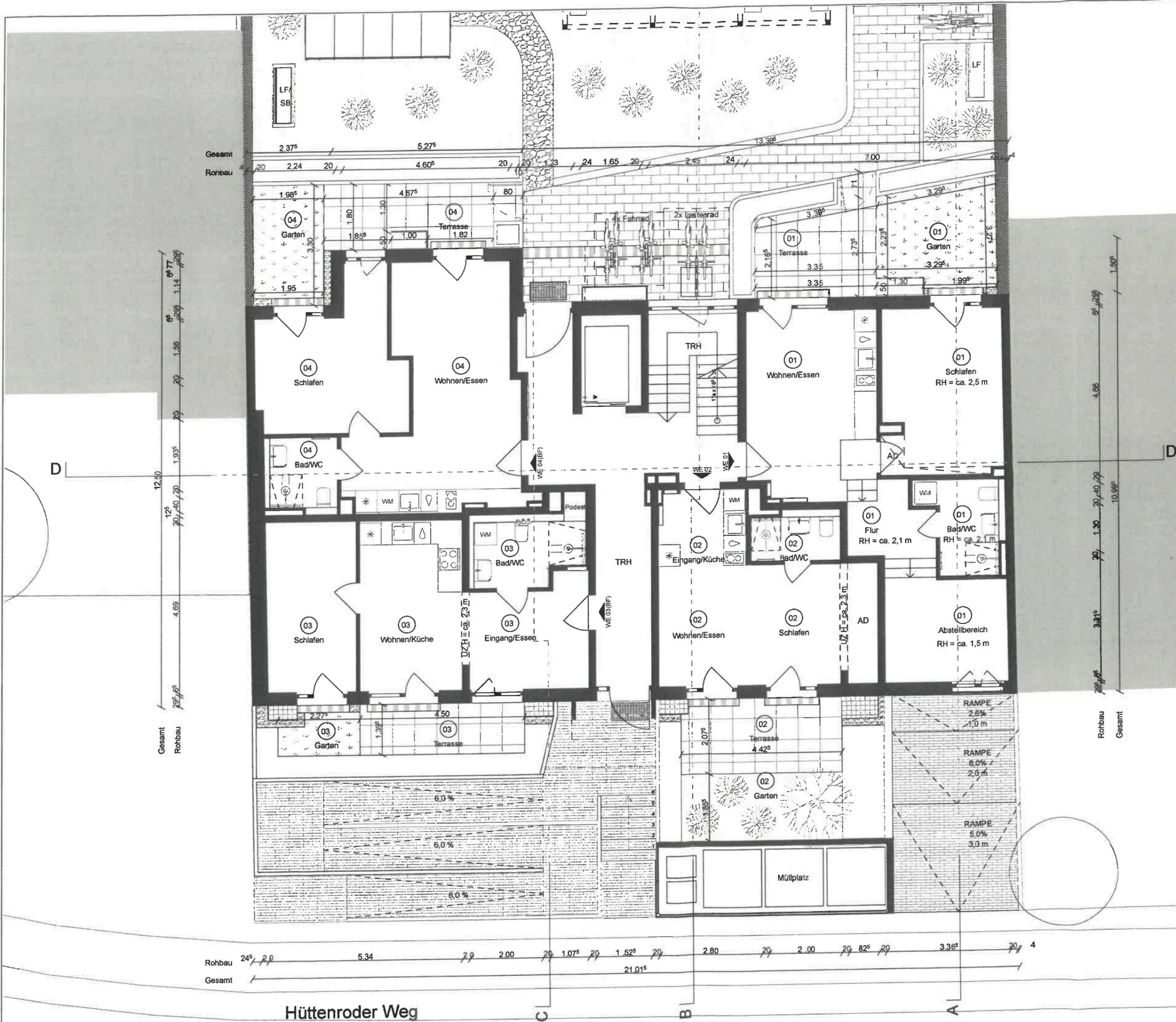
LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_GR_UG** Index: A

Entwurfs- **saft studio architecture GmbH**

Ana León Oller
 Architektenliste Berlin Nr. 14329
 Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
 Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@saft.studio

100% = 1cm 5cm



Legende

- Grenze zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum
- AD** abgehängte Decke (Abkoffung ca. 30 cm)
- RH** Raumhöhe
- UZ H** Unterzug, lichte Höhe bis zum Unterzug
- LS** Lichtschacht
- LF** Lüftungsschacht
- LF/SB** Lüftungsschacht mit Sitzbank



2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025**
 Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsentwurf
 für Bau- und Wohnungsaufsicht
 13. Feb. 2025



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 ÜNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Maßketten für Terrassenflächen hinzugefügt Maßketten, Schächte angepasst.

Zeichnung:

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
 Augsburger Str. 37
 10789 Berlin

Format: **A3 (420 x 297 mm)**

Maßstab: **1:100**

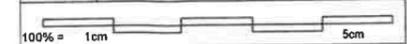
Datum: **26.02.2025**

LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_GR_EG** Index: **A**

Entwurfs- **studio architecture GmbH**

Ana Leon Oller
 Architektin Berlin Nr. 14329
 Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
 Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@oalt.studio

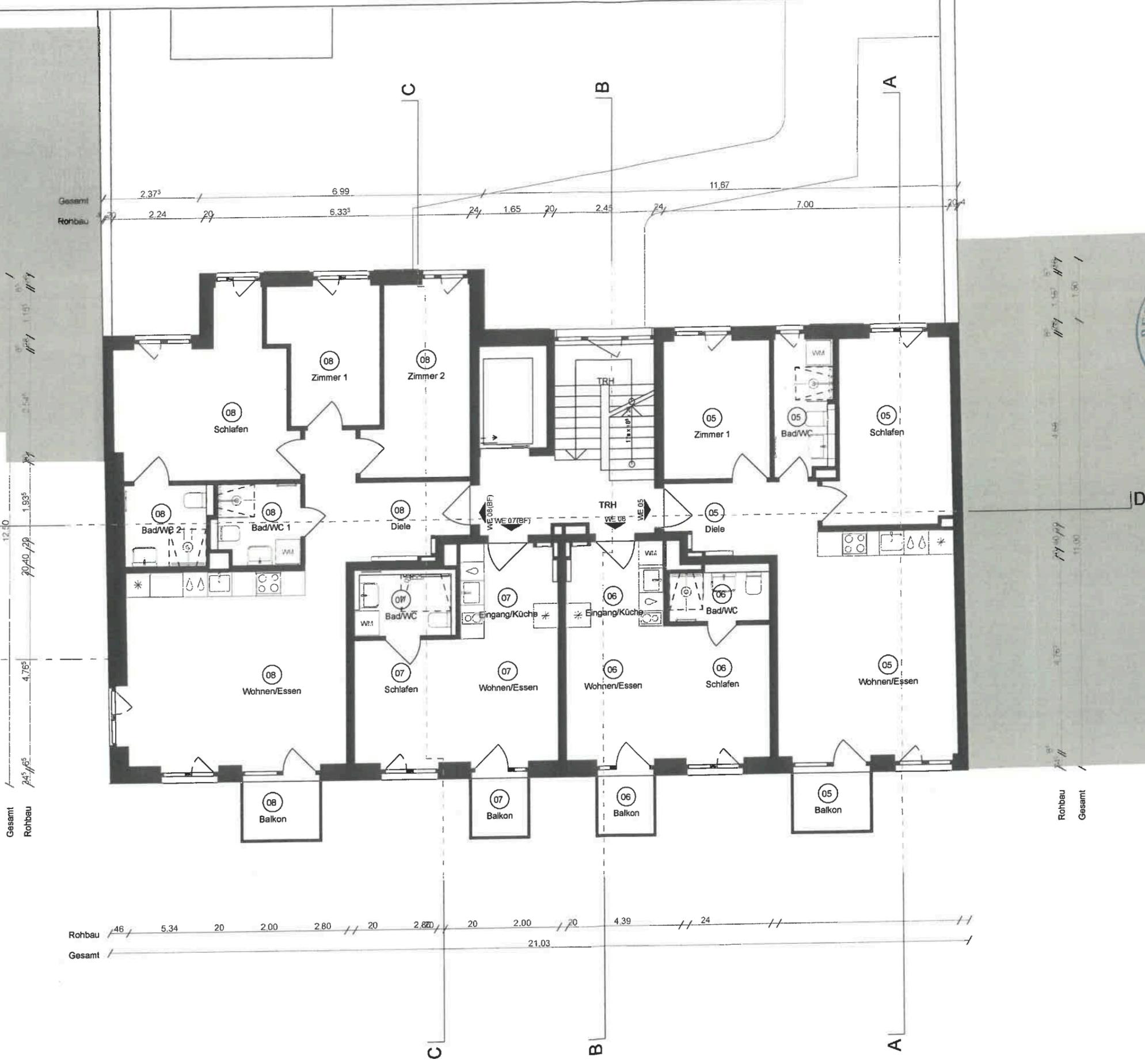


B

Legende

2024/1624-

Geht zur Bescheinigung
vom **13. Feb. 2025**
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin, den **13. Feb. 2025**



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Bad/WC 1 Nurdar in ... Maßketten, Schächte angepasst.

Zeichnung:

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im
Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: Aufteilungspläne

Plannr.: H11_GR_1.0G Index: A

Entwurfs-
anstudio architecture GmbH
Ana León Oller
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@anstudio



Legende

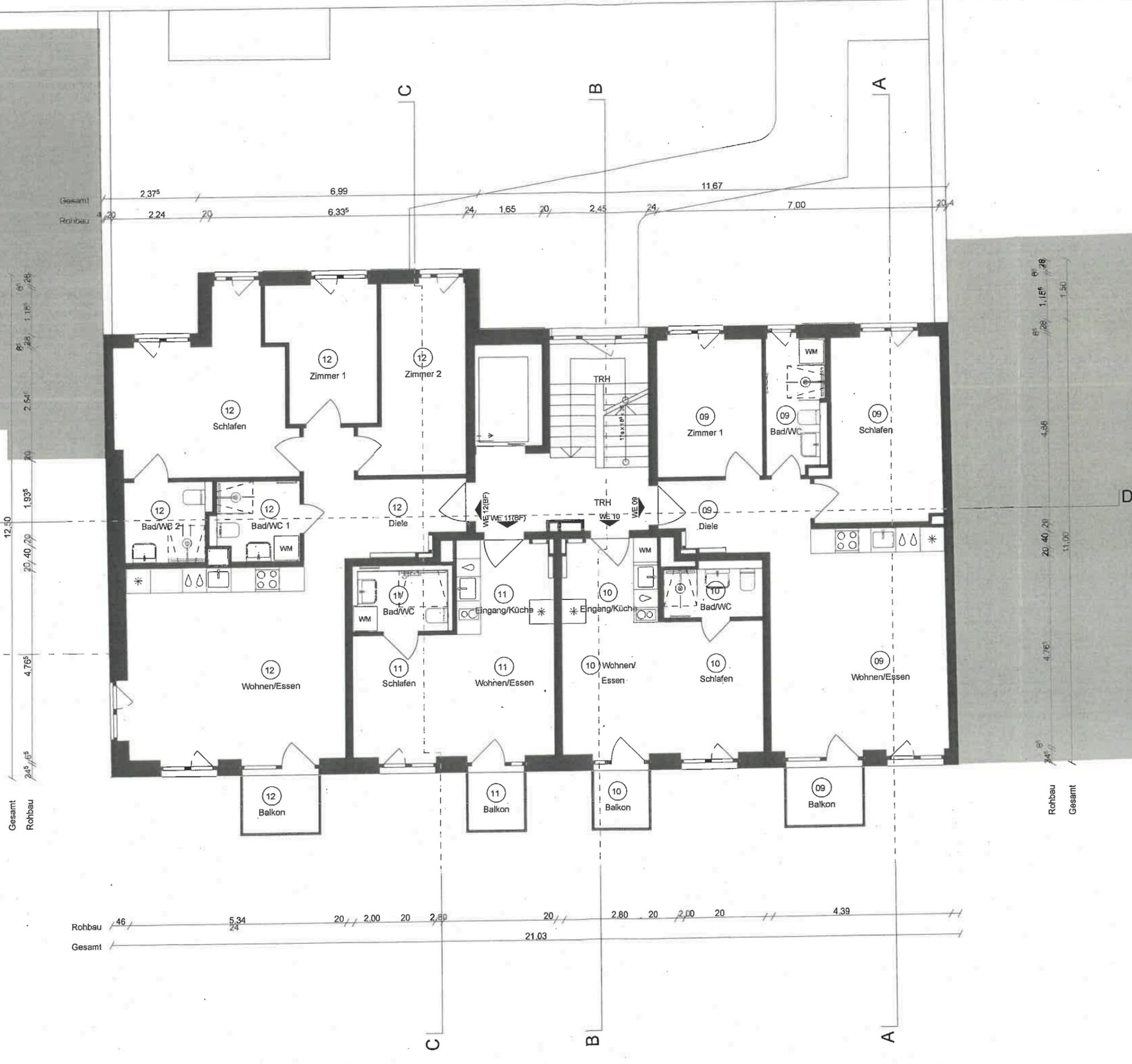


2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025** Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt Bereich Bau- und Wohnungsaufsicht **13. Feb. 2025**



Handwritten signature in blue ink.



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Maßketten, Schächte angepasst.

Zeichnung:

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: Aufteilungspläne

Plannr.: H11_GR_2.0G Index: A

Entwurfs- *Logo of aat.studio* aat.studio architecture GmbH
Ana León Oller
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@aat.studio

100% = 1cm 5cm

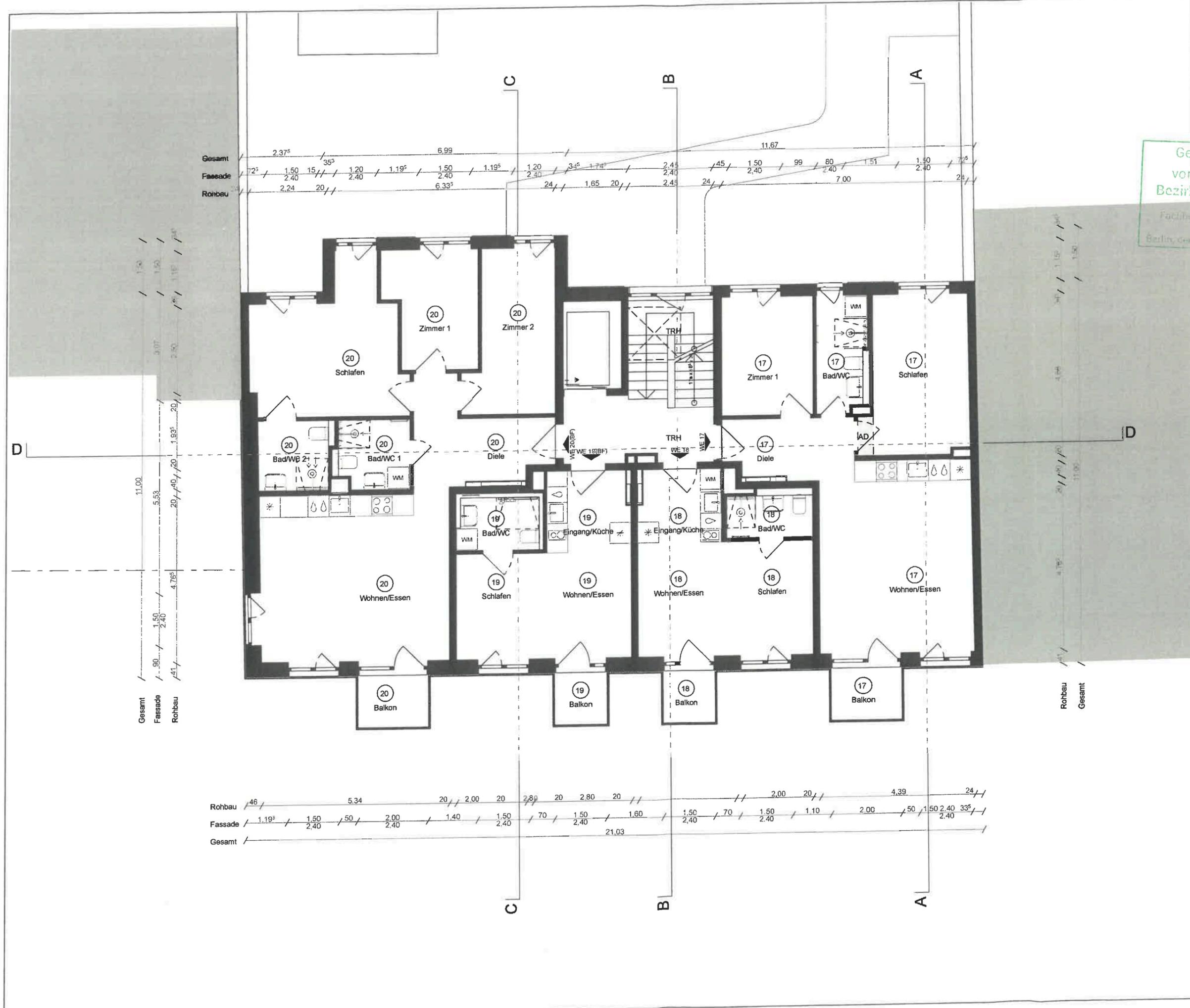
Legende

AD abgehängte Decke (Abkantung ca. 30 cm)



2024/1624-

Geht zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025** Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Berlin, den **13. Feb. 2025**



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung



Zeichnung: **GRUNDRISS 4.OG**

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: **A3 (420 x 297 mm)**

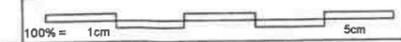
Maßstab: **1:100**

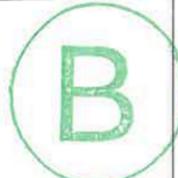
Datum: **27.01.2025**

LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_GR_4.OG** Index:

Entwurf: **saft studio architecture GmbH**
Ana Leon Ollier
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D-10999 Berlin
Tel: +49 178 84271671 E-Mail: H11@saft.studio





2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom 13. Feb. 2025
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin, den 13. Feb. 2025



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung

Zeichnung: GRUNDRISS 5.DG

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

Maßstab: 1:100

Datum: 27.01.2025

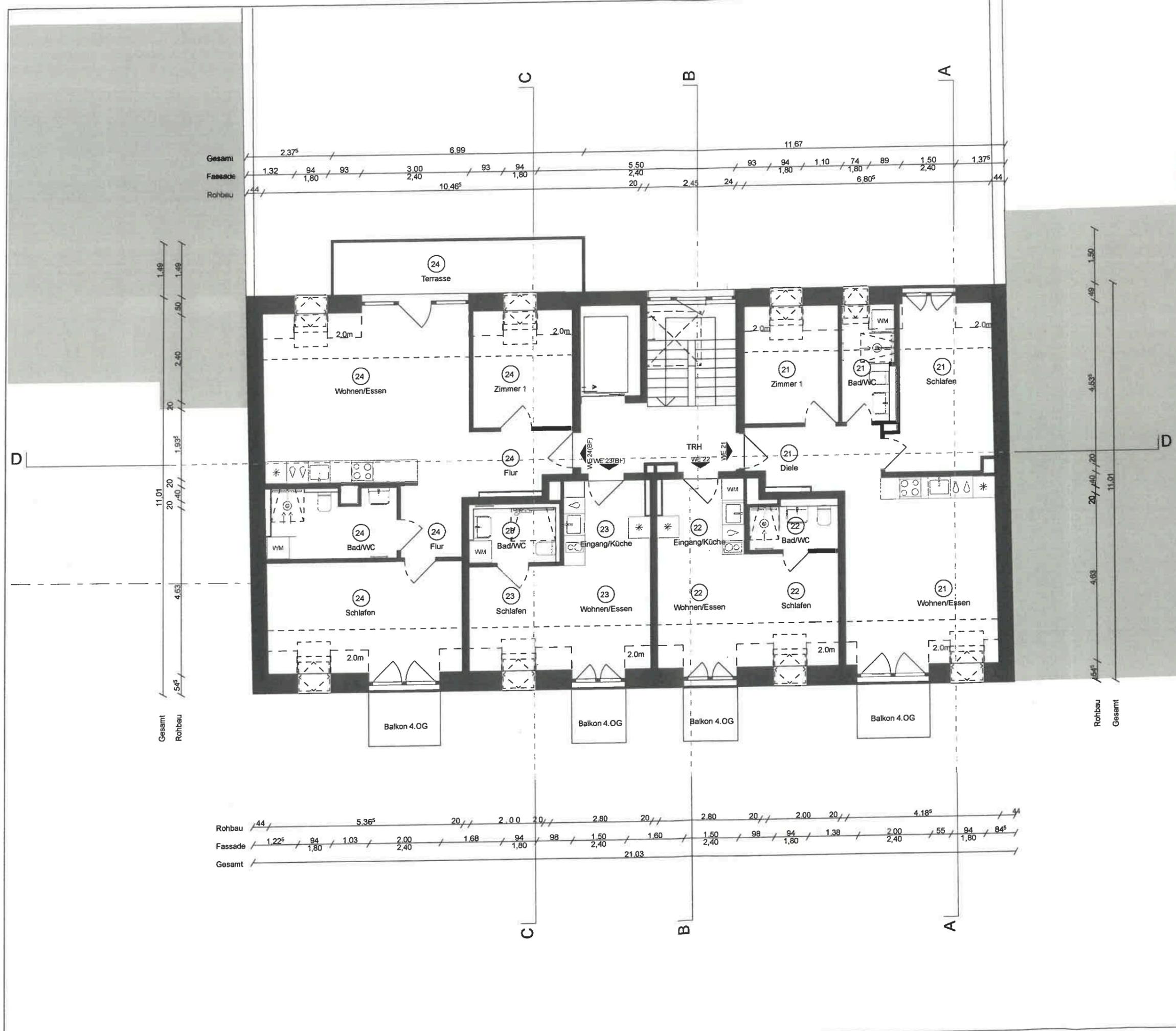
LP: Aufteilungspläne

Plannr.: H11_GR_5.DG Index:

Entwurfs-Verantwortlich: gaitstudio architecture GmbH

Ana Leon Oller
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@gaitstudio

100% = 1cm 5cm



Gesamt 2.37^s 6.99 11.67
 Fassade 1.32 94 93 3.00 93 94 5.50 93 94 1.10 74 89 1.50 1.37^s
 Rohbau 44 1.80 2.40 10.46^s 2.45 24 1.80 6.80^s 44

1.49 1.49
 2.40 2.0
 1.93^s 2.0
 11.01 20 40
 4.63 5.4^s
 Gesamt Rohbau

1.50 1.49
 4.63^s 2.0 40 2.0
 11.01 4.63 4.63
 Rohbau Gesamt

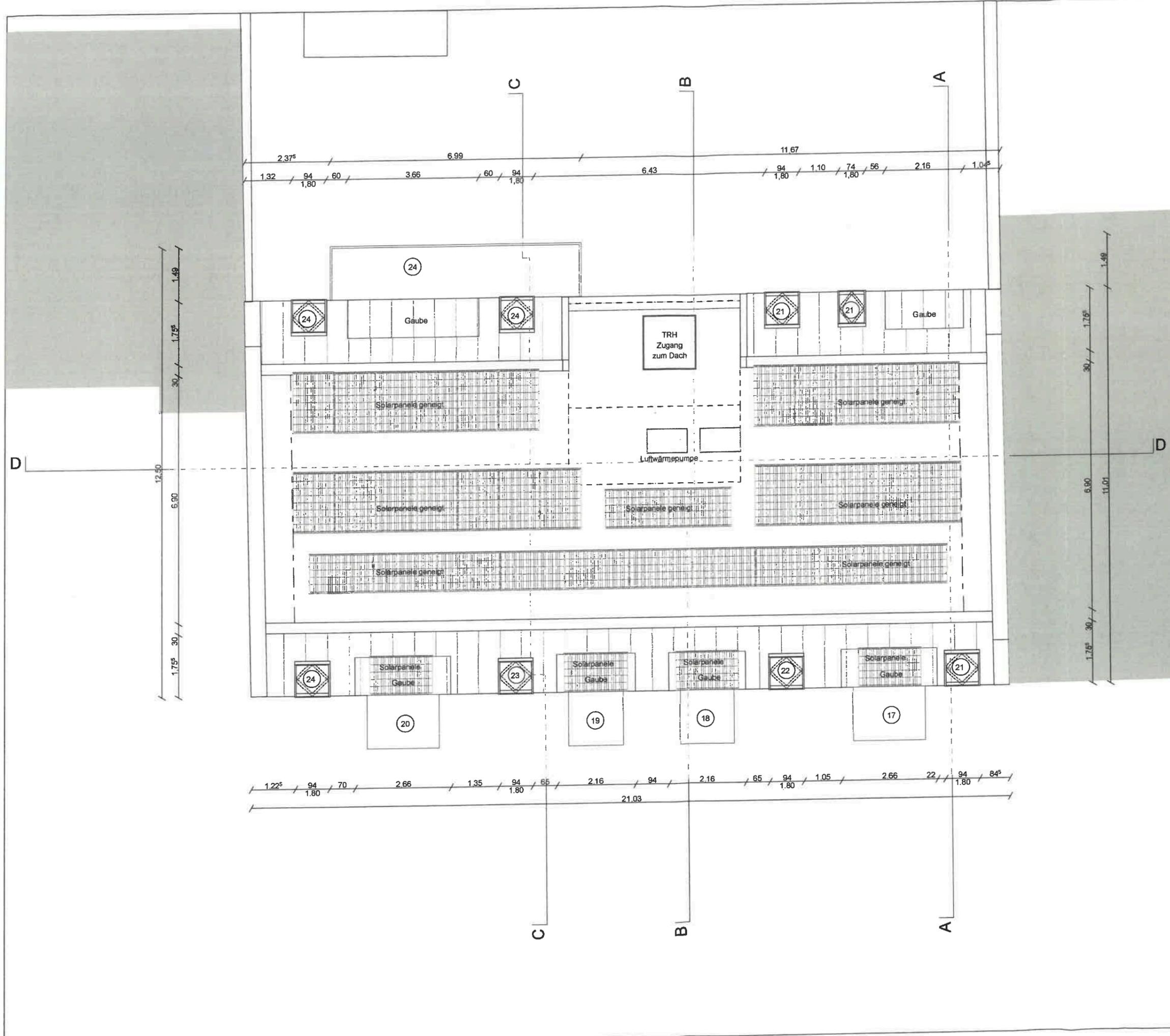
Rohbau 44 5.36^s 20 2.00 2.0 2.80 20 2.80 20 2.00 20 4.18^s 44
 Fassade 1.22^s 94 1.03 2.00 1.68 94 98 1.50 1.60 1.50 98 94 1.38 2.00 55 94 84^s
 Gesamt 21.03 2.40 1.80 2.40 1.80

Legende



2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025** Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtbauverwaltung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlinden **13. Feb. 2025**



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 ÜNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung



Zeichnung: **DACHAUFSICHT**

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: **A3 (420 x 297 mm)**

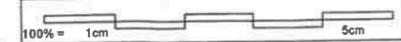
Maßstab: **1:100**

Datum: **27.01.2025**

LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_GR_DA** Index:

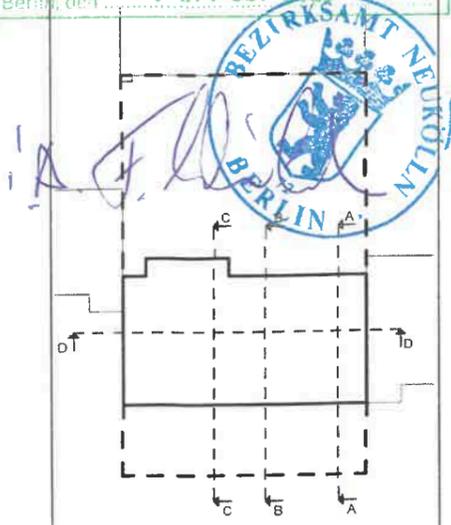
Entwurfs- **studio architecture GmbH**
Ana León Oller
Architekturbüro Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271871 E-Mail: H11@saht.studio



B

2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom 13. Feb. 2025
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadterwerknämsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin, den 13. Feb. 2025



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung angefügt, OKFF in TG geändert, Rampen verlängert.

Zeichnung:

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: Aufteilungspläne

Plannr.: H11_SN_A-A Index: A

Entwurfs-: **BARSTUDIO** architecture GmbH

Ana León Oller
Architektinliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@astl.studio

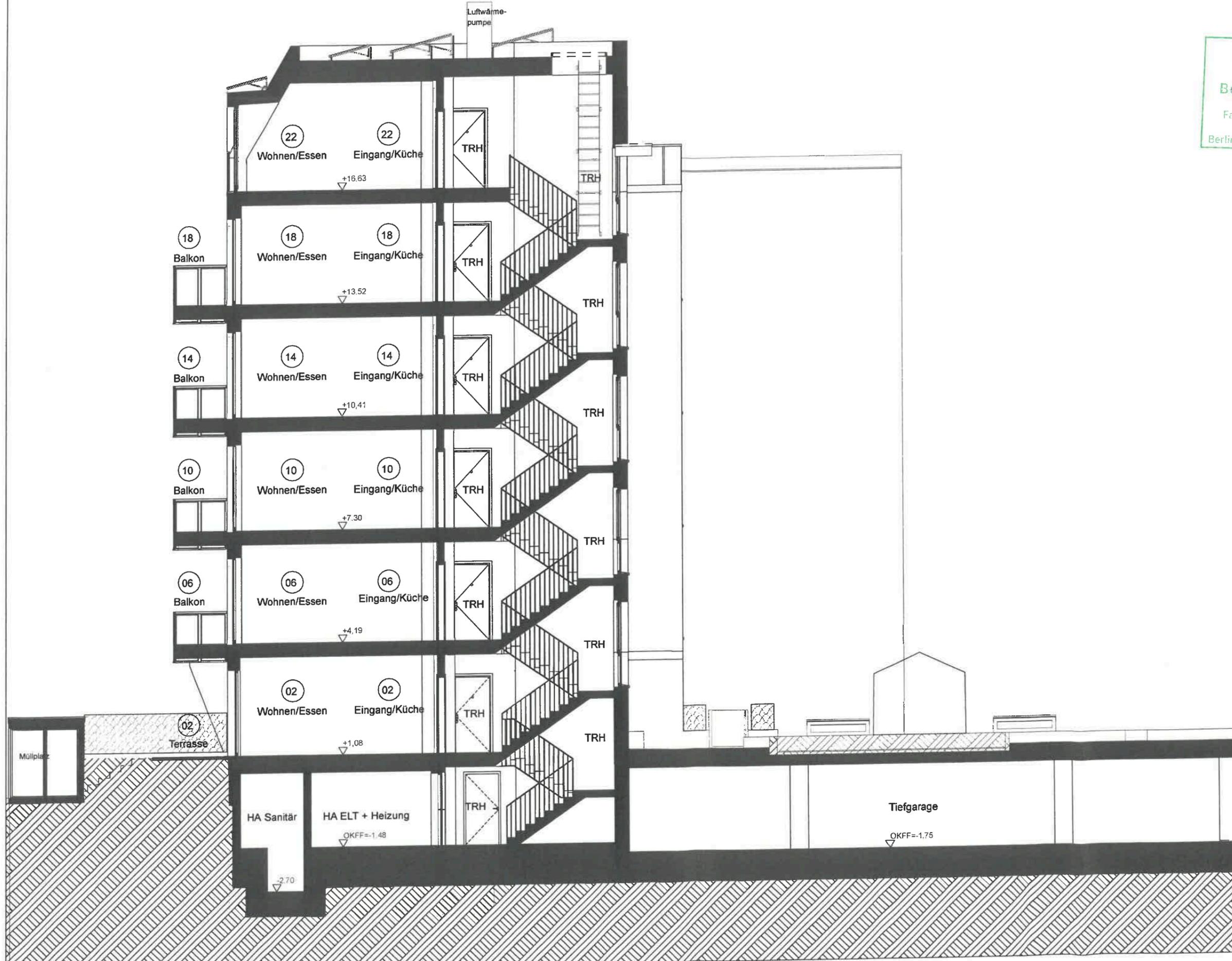
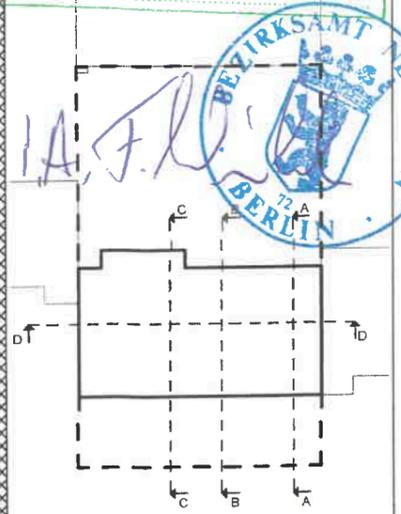
100% = 1cm 5cm



B

2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom 13. Feb. 2025
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadterwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin den 13. Feb. 2025



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Numerierung, Anfertigung des Grundrisses und OKFF in TG geändert.

Zeichnung:

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

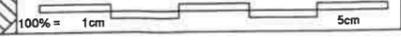
Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: Aufteilungspläne

Plannr.: H11_SN_B-B Index: A

Entwurfs-: galt studio architecture GmbH
Ana Leon Oller
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@galtstudio



B

2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung
 vom **13. Feb. 2025**
 Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Bau- und Wohnungswesen
 Berlin, den **13. Feb. 2025**



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 ÜNNH

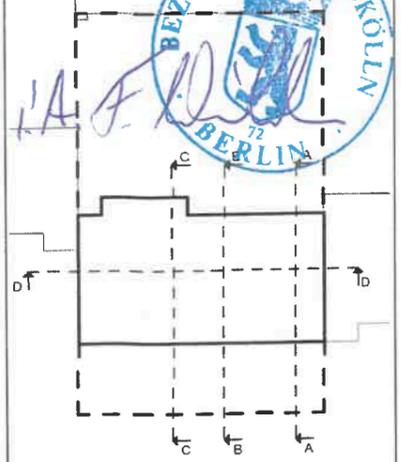
Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung angefügt, Bodenplatte und OKFF in TG geändert.

Architektin
 Dipl.-Ing.
 Ana León
 Architektin
 Berlin

Zeichnung:
 Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**
 Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
 Augsburg Str. 37
 10789 Berlin
 Format: A3 (420 x 297 mm)
 Maßstab: **1:100**
 Datum: **26.02.2025**
 LP: **Aufteilungspläne**
 Plannr.: **H11_SN_C-C** Index: **A**
 Entwurfs-: **galt studio architecture GmbH**
 Ana León Oller
 Architektenliste Berlin Nr. 14329
 Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
 Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@galt.studio

100% = 1cm 5cm

Gehört zur Bescheinigung vom 13. Feb. 2025
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtwirtschaftsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin den 13. Feb. 2025



+20,12
Dachplan

+16,63
DG

+13,52
4.OG

+10,41
3.OG

+7,30
2.OG

+4,19
1.OG

+1,08
EG

-1,48
UG



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
O	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung



Zeichnung:

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

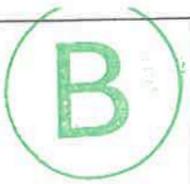
Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: Aufteilungspläne

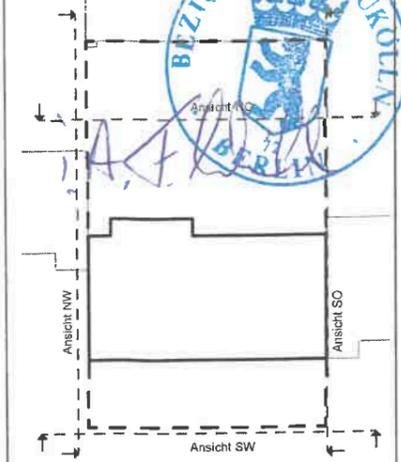
Plannr.: H11_SN_D-D Index: A

Entwurfs-: **galt studio architecture GmbH**
Ana León Oiler
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271871 E-Mail: H11@galt.studio



2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung
von **13. Feb. 2025**
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin, der **13. Feb. 2025**



+20,12
6 Dachplan

+16,63
5 DG

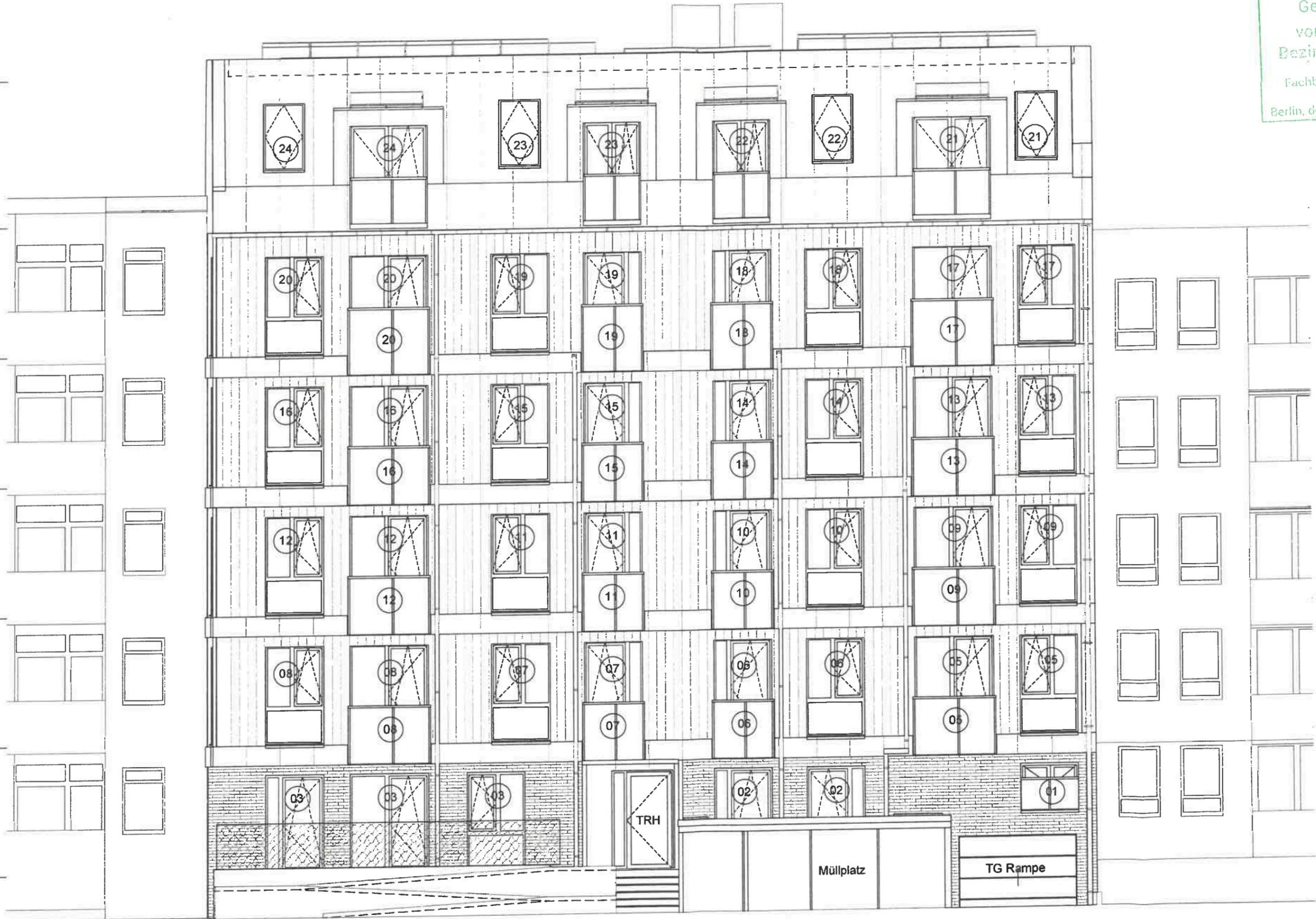
+13,52
4
4.OG

+10,41
3
3.OG

+7,30
2.2.OG

+4,19
1.1.OG

+1,08
0 EG



STRAßENANSICHT

Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 ÜNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung Angelegenheit



Zeichnung:

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

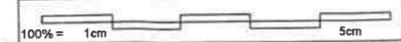
Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_AN_SW** Index: **A**

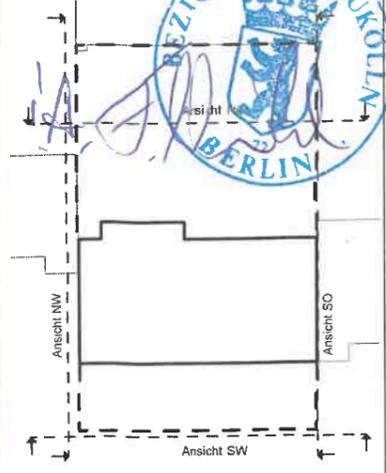
Entwurfs- **studio architecture GmbH**
Ana Leon Oller
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@allt.studio



B

2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung
vom **13. Feb. 2025**
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtbauverwaltung
Bereich Bauplan- und Wohnungsaufsicht
13. Feb. 2025
Berlin



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung



Zeichnung:

Projekt: HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin

Bauherr: Liven HW11 GmbH
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

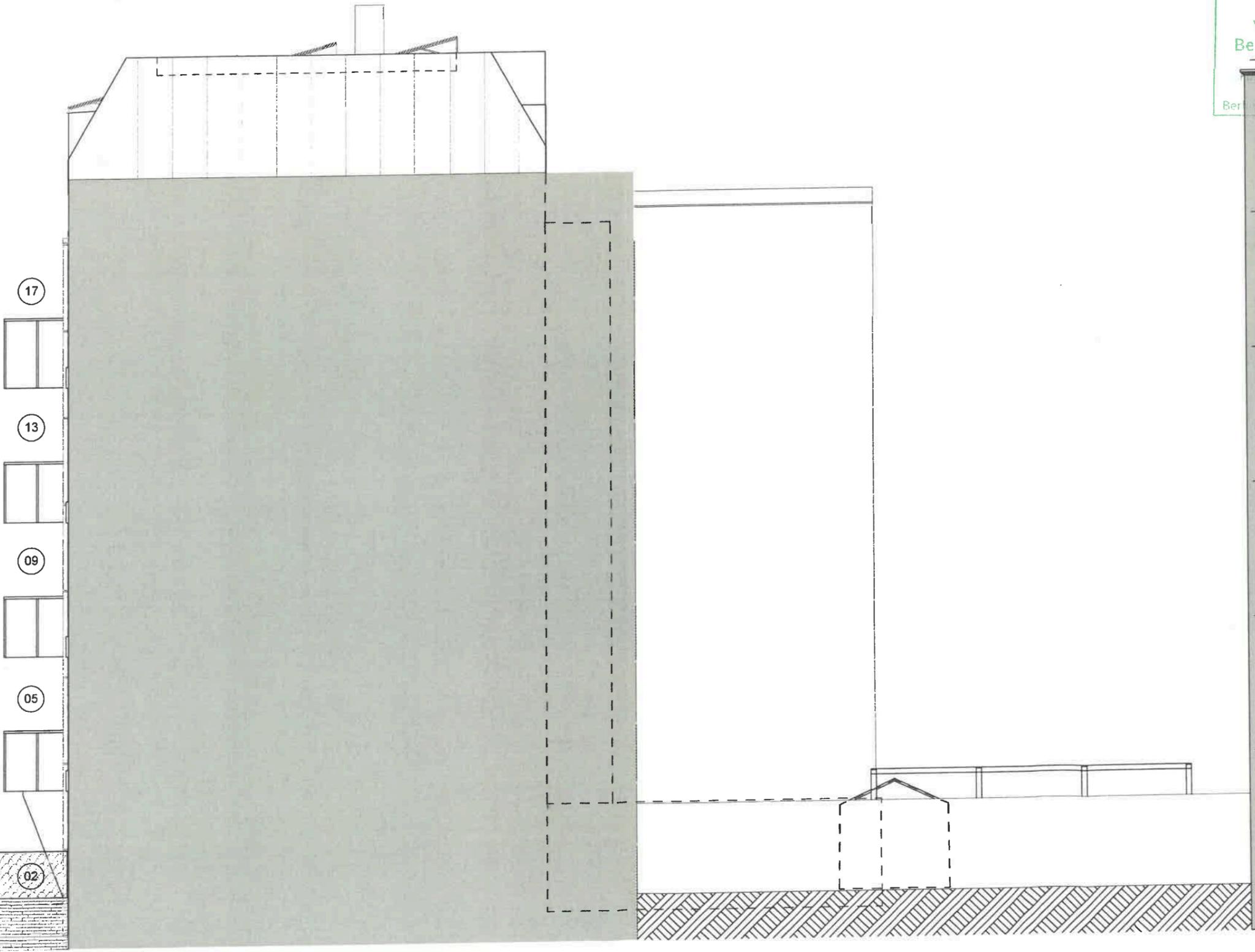
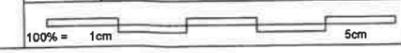
Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

LP: Aufteilungspläne

Plannr.: H11_AN_SO Index: A

Entwurfs- **gaalt studio architecture GmbH**
Ana León Otter
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@gaalt.studio

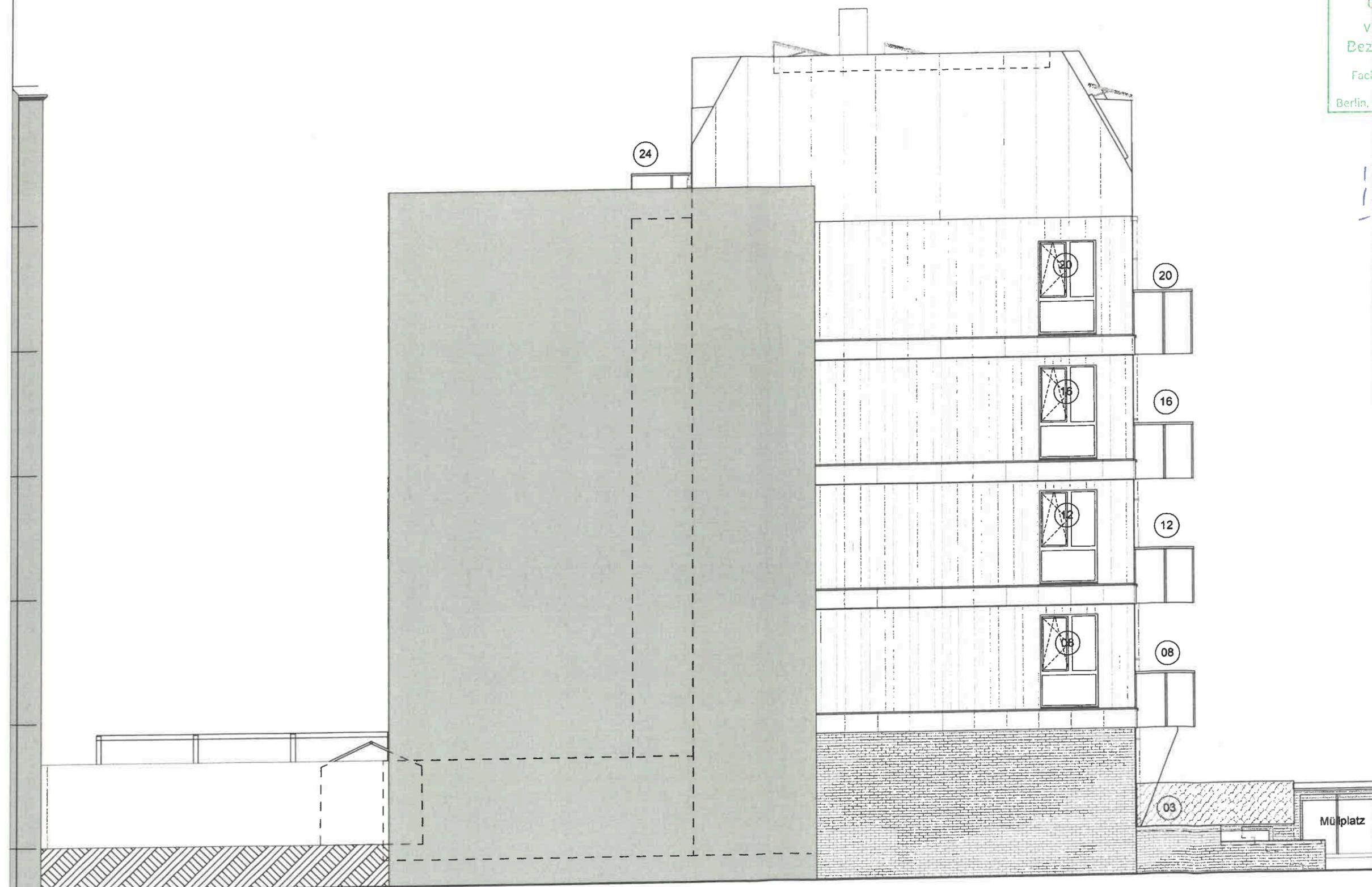
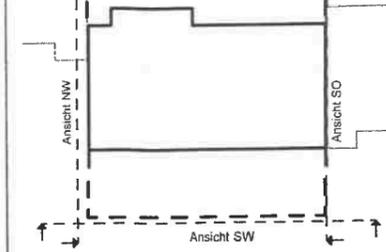
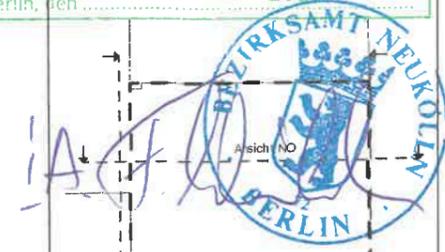


BRANDWAND

B

2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung
vom **13. Feb. 2025**
Bezirkamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin, den **13. Feb. 2025**



BRANDWAND

Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 ÜNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung angefügt



Zeichnung:

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: **A3 (420 x 297 mm)**

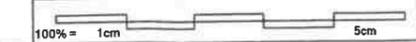
Maßstab: **1:100**

Datum: **26.02.2025**

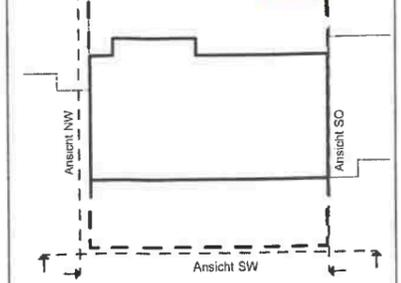
LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_AN_NW** Index: **A**

Entwurf: **saaltstudio architecture GmbH**
Ana Leon Oller
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 60 D- 10999 Berlin
Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@saaltstudio



Gehört zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025** Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtenwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
Berlin den **13. Feb. 2025**



+20,12
Dachplan

+16,63
5 DG

+13,52
4
4.OG

+10,41
3
3.OG

+7,30
2
2.OG

+4,19
1
1.OG



HOF

Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung
A	26.02.2025	Nummerierung



Zeichnung:

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
Augsburger Str. 37
10789 Berlin

Format: A3 (420 x 297 mm)

Maßstab: 1:100

Datum: 26.02.2025

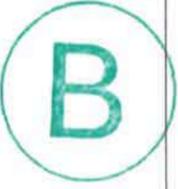
LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_AN_NO** Index: A

Entwurfs- **galt.studio architecture GmbH**
Ana León Olier
Architektenliste Berlin Nr. 14329
Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
Tel: +49 178 84271671 E-Mail: H11@galt.studio

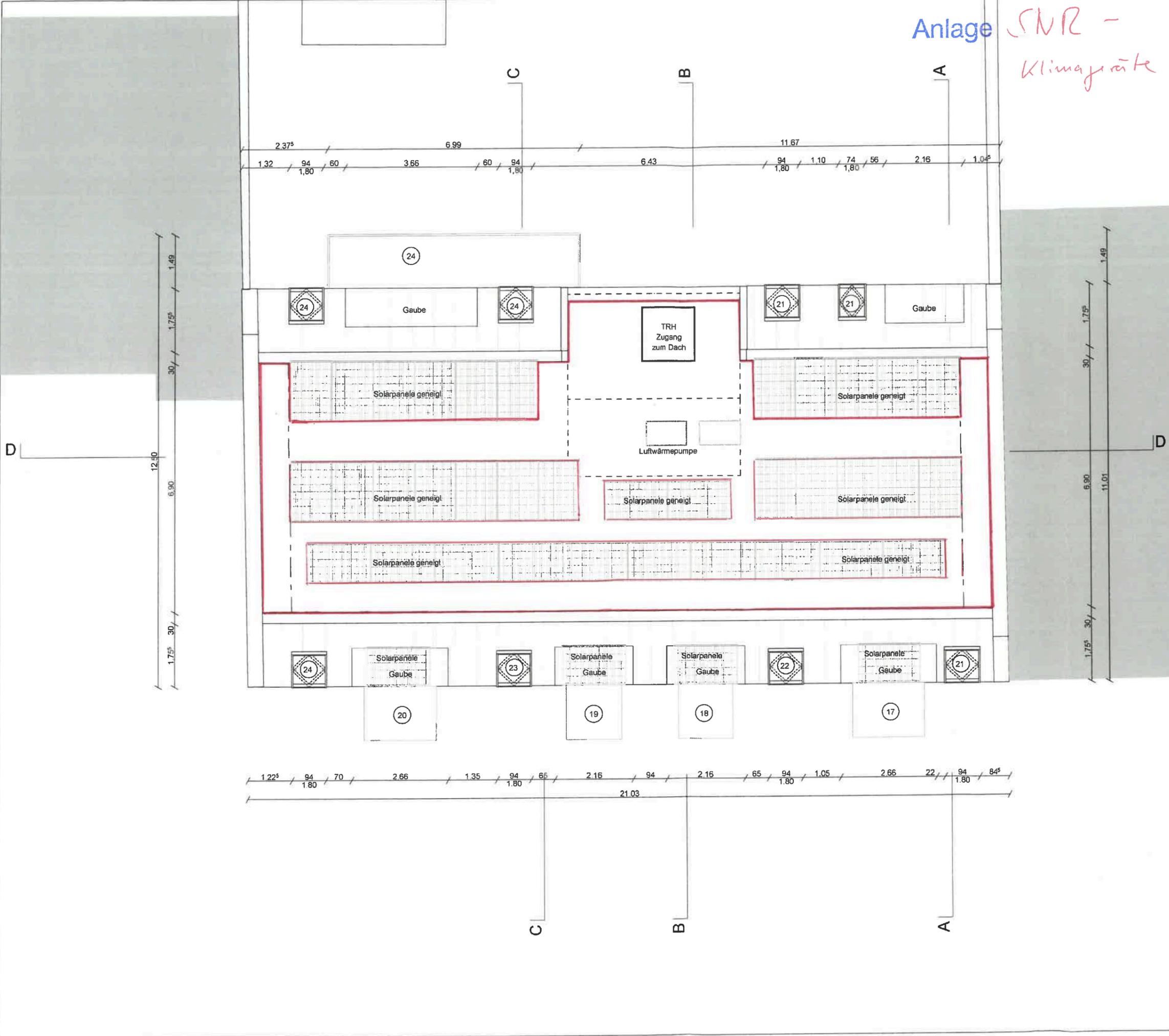
Anlage *SNR - Klimazone*

Legende



2024/1624-

Gehört zur Bescheinigung vom **13. Feb. 2025** Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Fachbereich Bau- und Grünflächenamt
 Berlin, den **13. Feb. 2025**



Höhenkotenangaben über 0.00 = +34.65 üNNH

Index	Datum	Änderung
0	27.01.2025	Planerstellung



Zeichnung: **DACHAUFSICHT**

Projekt: **HW11 - Mehrfamilienhaus im Hüttenroder Weg 11, 12056 Berlin**

Bauherr: **Liven HW11 GmbH**
 Augsburgener Str. 37
 10789 Berlin

Format: **A3 (420 x 297 mm)**

Maßstab: **1:100**

Datum: **27.01.2025**

LP: **Aufteilungspläne**

Plannr.: **H11_GR_DA** Index:

Entwurfs- **studio architecture GmbH**
 Ana León Oller
 Architektenliste Berlin Nr. 14329
 Reichenberger Str. 80 D- 10999 Berlin
 Tel: +49 176 84271671 E-Mail: H11@ealt.studio

