

Nr. 404 der Urkundenrolle für 1999
(Die Urkunde ist einseitig beschrieben)

V e r h a n d e l t

zu Berlin, am 12. November 1999

Vor dem unterzeichneten Rechtsanwalt Thomas Gräfe,
als amtlich bestelltem Vertreter des Notars

Dr. Markus Fuhrmann,
Kurfürstendamm 224, 10719 Berlin,

erschien heute:

der Kaufmann, Herr Joaquin Graf Waldbott von Bassenheim
geboren am 10. April 1959
dem Notarvertreter persönlich bekannt und geschäftsansässig
Germaniastraße 18 - 20 in 12099 Berlin

**Teilungserklärung gemäß § 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung
Grundstück Glasmacher Straße 20/40/60 / Cottbuser Straße 41 in 03238 Finsterwalde**

Vor Eintritt in die Beurkundung erläuterte der Notarvertreter dem Erschienenen für die Beteiligte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 2 Nr. 7 BeurkG. Danach wurde die Frage, ob der Notar oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der zur Beurkundung anstehenden Angelegenheit außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist, von dem Erschienenen für die Beteiligte verneint.

Der Erschienene erklärte vorab, daß er nicht im eigenen Namen handele, sondern in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

Grundbesitz + Capital Immobilien- und Anlagenvermittlungs GmbH
Germaniastraße 18-20 in 12099 Berlin.

Der Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund der am 04.11.1999 erfolgten Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, daß dort unter HRB 23600 die Grundbesitz + Capital Immobilien- und Anlagenvermittlungs GmbH, Berlin, eingetragen und von dem Erschienenen als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer allein vertreten wird.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Finsterwalde Blatt 7620 zu Nr. 11 Flur 11 Flurstück 442 sowie das Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Massen Blatt 575 zu 8 Flur 1 Flurstück 945 nicht eingesehen. Ihm lagen einfache Abschriften der Grundbücher vor.

Der Erschienene bat namens der von ihm vertretenen Gesellschaft um Beurkundung einer

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung

und erklärte folgendes:

I. Vorbemerkung/Gegenstand

1. Die von dem Erschienenen vertretene

Grundbesitz + Capital Immobilien- und Anlagenvermittlungs GmbH
nachstehend „**der Eigentümer**“, genannt

sowie die Sicherheit & Capital Gesellschaft für Wirtschaftsberatung und Finanzvermittlung mbH, Berlin, haben am 03. Juni 1998 zur UR-Nr. 75/1998 des Notars Dr. Markus Fuhrmann in Berlin die Grundstücke

der Gemarkung Finsterwalde
lfd. Nr. 13 der Grundstücke, Flur 11 Flurstück 522
Gebäude und Freiflächen, Glasmacher Straße 20, 40, 60 / Cottbuser Straße 41
mit einer Größe von 1.361 m²,
- eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Finsterwalde
Blatt 7620 -

und

der Gemarkung Massen
 lfd. Nr. 9 der Grundstücke, Flur 1 Flurstück 945
 Gebäude und Freiflächen, Glasmacher Straße 20, 40, 60 / Cottbuser Straße 41
 mit einer Größe von 609 m²,
 - eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Massen
 Blatt 575

erworben. Beide Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1.970 m² werden zu einem Grundstück verschmolzen. Die Neuvermessung ist erfolgt. Der Verschmelzungsantrag ist gestellt und bearbeitet.

Die Sicherheit & Capital Gesellschaft für Wirtschaftsberatung und Finanzvermittlung mbH hat ihren Anteil an der GbR per 01.01.1999 auf die Grundbesitz + Capital Immobilien- und Anlagenvermittlungs GmbH übertragen, die damit alleinige Eigentümerin des Grundbesitzes sein wird. Die Eigentumsumschreibung ist beantragt. Der Vollzug des Antrages steht noch aus.

2. Das Grundbuch ist derzeit in Abt. II jeweils belastet wie folgt:

- lfd. Nr. 2: Eigentumsvormerkung für
- a) die Grundbesitz + Capital Immobilien- und Anlagenvermittlungs GmbH
 - b) die Sicherheit & Capital Gesellschaft für Wirtschaftsberatung und Finanzvermittlung mbH, eingetragen am 25.08.1998.

Das Grundbuch wird jeweils in Abt. II weiterhin belastet sein wie folgt:

„ Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde in Finsterwalde des Inhalts, unter Ausschluß des Eigentümers auf dem belasteten Grundstück eine (oder nach Bedarf weitere) Wärmegegewinnungsanlage/n zur Gewinnung von Heizwärme und Energie sowie eine (oder nach Bedarf weitere) Warmwassergewinnungsanlage zur Warmwasserversorgung des/der aufstehenden Gebäude zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die Stadtwerke und ihre Bediensteten und Beauftragten haben das Recht, zur Wartung, Unterhalt, Erneuerung und erstmaligen Anlage das belastete Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden zu betreten.

Dieser Beschränkung werden alle Wohnungs- und Teileigentümer unterliegen.

3. Das Grundstück ist derzeit in Abt. III Blatt 7620 wie folgt belastet und wird in Abt. III Blatt 575 belastet sein wie folgt:

- lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu 4.500.000 DM für die Westfälische Hypothekenbank AG , Dortmund, zur Gesamthaft,
- lfd. Nr. 2: Grundschild ohne Brief zu 17.500.000 DM für die Westfälische Hypothekenbank AG , Dortmund, zur Gesamthaft.

4. Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Grundstück ist mit einem Mietwohnhaus mit 26 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, die in sich abgeschlossen sind, bebaut. Des weiteren werden auf dem Grundstück 8 offene Stellplätze errichtet.

II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt das in vorstehend unter Ziff. I Abs. 1 näher bezeichnete Grundstück nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das **Sondereigentum** an allen Räumen einer bestimmten Wohnung samt Nebenräumen bzw. **Teileigentum** an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird.

Die behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landkreises Elbe-Elster, liegt noch nicht vor. Der Lageplan nebst Grundrisse und Ansichten und Aufteilungsplänen lagen während der Beurkundung zur Durchsicht vor und werden dieser Urkunde in Abschrift als **Anlage 1** beigelegt. Sie wurden zur Durchsicht vorgelegt und von dem Erschienenen genehmigt.

Die Wohn- bzw. Nutzflächen ergeben sich aus der als **Anlage 2** beigelegten Aufstellung, aus der sich auch die Einzelheiten der Aufteilung ergeben. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 12.11.1999 beim Landkreis Elbe-Elster beantragt.

Die jeweilige Lagebezeichnung der Wohnungen erfolgt von der Straßenfront aus gesehen.

III. Umfang des Sondereigentums

Für die Lage und das Ausmaß des Sondereigentums ist im Zweifel der dieser Urkunde als Anlage 1 in Abschrift beigelegte Aufteilungsplan maßgebend.

Der Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft ist berechtigt, im Bedarfsfall weitere Sondernutzungsrechte als die unter Ziff. IV. § 4 bezeichneten zu begründen.

IV. Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsatz

Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungs-/Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nachstehend etwas anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist wesentlicher Inhalt jedes Sondereigentumsrechts (§ 10 Abs. 2 WEG).

§ 2 Begriffsbestimmung

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

Teileigentum ist das Sondereigentum an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Sofern in den nachfolgenden Bestimmungen vom "Wohnungseigentümer" oder vom

"Wohnungseigentum" die Rede ist, gelten diese Bestimmungen analog für die Eigentümer der Teileigentumseinheiten bzw. das Teileigentum.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen einschließlich der Instandhaltungsrücklage sowie alle Versorgungsleitungen, die über das Grundstück führen und nicht im Eigentum der Versorger stehen.

Gegenstand des Sondereigentums sind insbesondere die einzelnen Räume der Wohnungen und alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet und nicht im Gemeinschaftseigentum ist.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a) der Fußboden einschließlich Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume sowie der Bodenbelag der Balkone;
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums;
- c) der Wandputz und die Deckenverkleidung sämtlicher Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume;
- d) etwaige in den Wohnungen befindliche Innentreppen und Einbauten;
- e) die Innentüren und Innenfenster einschließlich Beschläge der im Sondereigentum stehenden Räume;
- f) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen versorgungstechnischen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände (wie Wasch- und Badeinrichtungen, Zapfhähne, Steckdosen, Warmwasseraufbereitungsgeräte);
- g) die Bewässerungsleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an;
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung;
- i) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung ab Zähler;
- j) etwaige Antennenanlagen bzw. Kabelanlagen von der Abzweigung der gemeinsamen Hauptleitung an sowie die in der Wohnung befindliche Klingel-, Türöffnungs- und gegebenenfalls Sprechanlage;
- k) die Heizkörper einschließlich etwaiger Thermostatventile und Verbrauchsmeßgeräte sowie die Zu- und Ableitung vom gemeinsamen Strang an sowie
- l) Rolläden einschließlich des Innenanstrichs.

§ 3 Nutzung des Wohnungs- und Gemeinschaftseigentums

1. Jeder Eigentümer ist berechtigt und verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum so zu nutzen, daß die übrigen Eigentümer nicht mehr als bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich beeinträchtigt werden.

Jeder Eigentümer hat den übrigen Eigentümern dafür einzustehen, daß auch die zu seinem Hausstand gehörenden Personen sich an diese Gebrauchsregelung halten.

2. Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet.

Zur Ausübung eines Gewerbebetriebes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden; sie ist stets widerruflich, kann jedoch vom Verwalter nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt, wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt oder wenn etwaige gesetzliche Nutzungsbeschränkungen bestehen.

3. Für den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums ist die Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Der teilende Eigentümer behält sich vor, die Hausordnung zu erstellen oder den Verwalter mit der Erstellung zu beauftragen. Die Bestimmungen der Hausordnung können mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

4. Wohnungseigentümer von angrenzenden Wohnungen haben das Recht, zur Verbindung dieser Einheiten Veränderungen baulicher Art an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mauerdurchbrüche vorzunehmen, sofern sie dem Verwalter vor Durchführung dieser Maßnahmen den Nachweis erbringen, daß öffentlich-rechtliche und technische, insbesondere statische Bedenken dem nicht entgegenstehen. Die hieraus erwachsenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des/der betroffenen Wohnungseigentümer(s). Die Verbindung von Wohnungen läßt die rechtliche Behandlung nach dieser bzw. aufgrund dieser Teilungserklärung als getrennt zu behandelnde Einheiten unberührt.

5. Die Eigentümer/Inhaber von Sondernutzungsrechten an offenen Pkw-Stellplätzen dürfen diese nur zum abstellen von Pkw oder Krafrädern oder sonstigen Kleinfahrzeugen benutzen. Auf den Flächen der Pkw-Stellplätze dürfen keine Reparaturarbeiten, keine Fahrzeugwäschen und auch sonst keine Tätigkeiten, die mit Lärmentwicklung oder mit Verschmutzung des Grundstücks verbunden sind, durchgeführt werden.

6. Hinsichtlich der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Freiflächen treffen die Wohnungseigentümer besondere Nutzungsregelungen, in denen die Nutzung und die Unterhaltung des betreffenden Gemeinschaftseigentums zu ordnen sind.

7. Bei der Anbringung von Balkonverkleidungen, Lampen und Außenbeleuchtungen sowie Markisen, Blumenkästen, Farbanstrichen usw. an den Balkonen ist darauf zu achten, daß dies wegen der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes nur im Einvernehmen mit dem Verwalter bzw. mit Beschluß der Eigentümergemeinschaft geschehen darf.

8. Die Gartengestaltung erfolgt nach einem einheitlichen Plan des aufteilenden Eigentümers bzw. des Verwalters, verbindlich für alle Rechtsnachfolger im Eigentum. Änderungen können aufgrund Gemeinschaftsbeschlusses erfolgen.

§ 4 Sondernutzungsrechte

1. Alle Sondernutzungsrechte sind nur gemeinsam mit dem Sondereigentum übertragbar und nur an Erwerber des Sondereigentums und ferner nur, wenn dem Erwerber die gleichen Verpflichtungen hinsichtlich des Sondernutzungsrechts auferlegt werden, wie sie der Ersterwerber hat.

2. Im übrigen gelten für den Umfang der Sondernutzungsrechte die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechend. Eine Abänderung ohne Zustimmung der jeweils berechtigten Sondereigentümer ist ausgeschlossen.
3. An den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Keller), die dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan mit Nr. 1 - 27 bezeichnet sind, bestehen Sondernutzungsrechte, die eingeräumt und mit dem jeweiligen Sondereigentum verbunden werden können.
4. Des weiteren werden auf dem Grundstück 8 offene Stellplätze errichtet, die aus dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan mit Nr. 1 - 8 bezeichnet sind. Die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen können ebenfalls mit dem jeweiligen Sondereigentum verbunden werden.
5. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentums-/bzw. Teileigentumseinheiten festzulegen, ob und ggf. welcher Keller, Stellplätze dem betreffenden Erwerber und künftigen Wohnungseigentümer einer Sondereigentumseinheit zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zusteht.

Der aufteilende Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Abschrift der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Unter der aufschiebenden Bedingung, daß der zur jeweiligen Sondernutzung eines Keller- raums bzw. Stellplatzes allein berechnigte Wohnungs-/oder Teileigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung der Keller bzw. der Pkw-Stellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

6. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen jeweiligen Sondernutzungsrecht, während die übrigen Wohnungseigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Die Sondernutzungsrechte können den Berechtigten nicht gegen ihren Willen entzogen werden. Sie gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
7. Die Sondernutzungsrechte können nur durch den teilenden Eigentümer zugeordnet werden.

§ 5 Bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen durch die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich untersagt, soweit sie
 - a) die tragenden Teile der Gebäude,
 - b) die der Gemeinschaft dienenden Zu- und Ableitungen aller Art,
 - c) die Zu- und Abgänge,
 - d) die Auflagen der Feuerversicherung oder ähnliche Belange der Sicherheit berühren oder

- e) das äußere Erscheinungsbild der Anlage oder ihren architektonischen Aufbau und Ausdruck verändern oder beeinträchtigen.
2. Sonstige bauliche Veränderungen außerhalb des Sondereigentums bedürfen der vorherigen Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer, die dieses Recht ganz oder teilweise auch auf den Verwalter übertragen kann.
3. Beschließen die Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes oder seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind oder wegen des technischen Fortschritts zweckmäßig erscheinen, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht dafür gestimmt haben, die Durchführung der beschlossenen Maßnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch die Benutzbarkeit der Räume und Gegenstände des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte vorübergehend eingeschränkt wird. Die Kosten dieser Maßnahmen haben alle Wohnungseigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen.

§ 6 Untergemeinschaften

Es werden bezüglich der Wohnanlage folgende Untergemeinschaften gebildet, die sich in Gebäude- und Aufgangsgemeinschaften unterteilen:

Gebäudegemeinschaft ist: Glasmacher Straße 20-60 / Cottbuser Straße 41

Aufgangsgemeinschaften sind: Glasmacher Straße 20, 40, 60 und Cottbuser Straße 41.

Zu einer Aufgangsgemeinschaft gehören diejenigen Wohnungen, welche zu einem gemeinsamen Hausaufgang gehören. Die Aufgangsgemeinschaft ist Bestandteil der jeweiligen Gebäudegemeinschaft.

Die Untergemeinschaften bzw. Aufgangsgemeinschaften können in allen Angelegenheiten selbständig und ohne Mitwirkung der übrigen Untergemeinschaften entscheiden, die entweder nur das Innenverhältnis der Untergemeinschaft betreffen oder nicht zwingend auch das Sonder- oder Gemeinschaftseigentum der anderen Untergemeinschaften, die Außenanlagen, das einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage, deren Sicherheit sowie deren gemeinsame Einrichtungen und deren Nutzung berühren.

Der Entscheidungsbefugnis der Untergemeinschaften bzw. Aufgangsgemeinschaften unterliegen:

- Instandhaltung, Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen an dem zur Untergemeinschaft bzw. Aufgangsgemeinschaft gehörigen Gemeinschaftseigentum nebst der ausschließlich durch die Untergemeinschaft bzw. Aufgangsgemeinschaft genutzten technischen Anlagen, sowie
- die Nutzung der Gemeinschaftsräume der jeweiligen Untergemeinschaft.

Sofern Teile des Gemeinschaftseigentums innerhalb des Gebäudes oder technische Anlagen von mehreren Untergemeinschaften/Aufgangsgemeinschaften gemeinsam genutzt werden, gilt folgende Regelung:

Für Instandhaltung, Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen ist diejenige Untergemeinschaft/Aufgangsgemeinschaft zuständig, in deren Bereich die betroffenen Teile des Gemeinschaftseigentums bzw. die technische Anlage gelegen sind.

Diejenigen Kosten, die am Gemeinschaftseigentum außerhalb der jeweiligen Untergemeinschaft/Aufgangsgemeinschaft anfallen, tragen sämtliche Wohnungseigentümer. Ansonsten gilt die Kostenregelung gem. § 9, Abs. 2, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist.

§ 7 Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- a) Feuerversicherung, Sturmschaden- und Hagelversicherung,
- b) Leitungswasserschadenversicherung einschließlich Abwasserversicherung und Gewässerschadenhaftpflicht,
- c) Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum,
- d) eine Glasversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum, soweit nötig.

Die Sachversicherungen sind - soweit möglich - zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Eigentümer bzw. dem Verwalter mit der Maßgabe, daß soweit möglich, alle Versicherungen für die gesamte Anlage möglichst beim gleichen Versicherer gehalten werden sollen.

Die Entschädigungssumme aus den abgeschlossenen Versicherungen ist jeweils voll zur Wiederherstellung oder Instandhaltung der Wohnanlage zu verwenden.

§ 8 Instandhaltung, Instandsetzung, Wiederherstellung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum, die in § 9 Abs. 1 aufgeführten Teile des Gemeinschaftseigentums sowie die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen einschließlich regelmäßiger Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.
2. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Erfüllung der in Ziffer 1 aufgeführten Pflichten anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung einmal im Jahr den Zustand der Wohnräume überprüfen.
3. Die Sondereigentümer sind nicht berechtigt, Fenster, Fensterrahmen, Rolläden und Wohnungseingangstüren eigenmächtig zu verändern, auch soweit sie sich in ihrem Sondereigentum befinden. Änderungen der äußeren Gestalt sind nicht zulässig.
4. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, so-

weit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

5. Reicht die Instandhaltungsrücklage zur Deckung entstehender Kosten nicht aus, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Mehrkosten entsprechend ihren Anteilsquoten zu übernehmen. Der Verwalter ist berechtigt, Vorauszahlungen für den nicht gedeckten Teil der veranschlagten Kosten von den Eigentümern zu verlangen.
6. Werden Gebäude ganz oder teilweise zerstört, besteht die Pflicht zur Wiederherstellung des vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustandes, sofern die Kosten durch Versicherungsleistungen oder Schadenersatzansprüche gedeckt sind.

Sofern die Zerstörung weniger als die Hälfte des Wertes des Gebäudes beträgt, besteht die Pflicht zur Wiederherstellung in jedem Fall.

Sofern eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht besteht, besteht der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 17 Satz 2 WEG nur, wenn sich in angemessener Frist kein Wohnungseigentümer oder Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung der Gemeinschaft verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB oder § 180 ZVG.

§ 9 Lastentragung

1. Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums sowie folgender Gebäudeteile gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Wohnungseingangstür, Rolläden, Rollädenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone sowie die Kosten des Ersatzes zerstörter oder beschädigter Fenster von Sondereigentumsräumen.

2. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile der Wohnungen.

Eine angemessene Instandhaltungsrückstellung ist zu bilden, die im Verhältnis der Wohnflächen der Wohnungen zur Gesamtwohnfläche bzw. der Flächen der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume zu deren Gesamtfläche erhoben wird, sofern in dieser Gemeinschaftsordnung für die jeweiligen Untergemeinschaften nichts anderes bestimmt wird.

3. Sämtliche gemeinschaftliche, d.h. nicht individuell verbrauchsabhängig abrechenbare Betriebskosten, die die Eigentümergemeinschaft zu tragen hat (z.B. für Heizung, Wasser und Abwasser, öffentliche Abgaben - mit Ausnahme der Grundsteuer -, Versicherungen, Elektroenergie/Hausstrom), werden im Verhältnis der Wohnflächen der Wohnungen zur Gesamtwohnfläche verteilt, sofern in dieser Erklärung, in der Gemeinschaftsordnung oder durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nichts anderes bestimmt ist.

Die Verteilung der Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser einschließlich der diesbezüglichen Nebenkosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Berechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) in der

jeweils gültigen Fassung. Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden 70% nach dem Wärmeverbrauch und 30% nach der Wohn- oder Nutzfläche der beheizten Räume (Heizfläche) abgerechnet.

Für die Wärme/Warmwasserlieferung wird der teilende Eigentümer einen Vertrag mit den Stadtwerken Finsterwalde abschließen, der von der Eigentümergemeinschaft zu übernehmen ist.

Ebenso übernimmt der Eigentümer den mit der PKG Projektmanagement Kommunikationsnetze Gesellschaft mbH und Co. KG Finsterwalde bestehenden Vertrag zur Einrichtung bzw. Bereitstellung der ortsüblichen zusätzlichen Fernseh- und Hörfunkprogramme vom 28.01.1994. Die Eigentümergemeinschaft trägt die Kosten gemäß vorstehender Regelung nach Abs. 2.

Der Verwalter hat dafür zu sorgen, daß Wärme- und Warmwassermesser, die der Heizkostenverordnung entsprechen, angebracht, eingestellt und abgelesen werden. Den Beauftragten dieser Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten.

4. Die Verteilerschlüssel zu vorstehend Ziff. 2 und 3 können - sofern rechtlich zulässig - nur mit 2/3 Mehrheit geändert werden.
5. Wohnungseigentümer, die durch ihr Verhalten die gemeinschaftlichen Lasten erhöhen, haben die daraus entstehenden Kosten allein zu tragen.
6. Mehrere Eigentümer einer Einheit haften für alle Verpflichtungen, die sie als Wohnungseigentümer treffen, als Gesamtschuldner.
7. Zahlungen erfolgen ausschließlich an den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage, der diese treuhänderisch für die Wohnungseigentümer entgegennimmt.
8. Der Verwalter ist berechtigt, von dem jeweils künftigen Wohnungseigentümer ab dem Zeitpunkt des Nutzen- bzw. Lastenwechsels und vor Eigentumsumschreibung in dem noch zu bildenden Wohnungsgrundbuch Vorschüsse auf die Verwaltungskosten, auf laufende Betriebskosten sowie hinsichtlich der Kosten aus Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen zu verlangen.

§ 10 Wohnungseigentümerversammlung und Stimmrecht

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach ihren Miteigentumsanteilen.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
3. Für Ordnungsmäßigkeit der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist; im übrigen gilt für Einberufung und Vorsitz der Versammlung und

die Niederschrift der Beschlüsse § 24 Abs. I bis VI WEG in vollem Umfange.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile und mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer vertreten sind. Ist hiernach die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
5. Das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers ruht, solange er mit mehr als zwei Monatsbeiträgen gem. § 14 dieser Teilungserklärung im Rückstand ist. Das Teilnahmerecht bleibt hiervon unberührt.
6. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden.
7. Jeder Eigentümer kann sich in der Wohnungseigentümerversammlung durch seinen Ehegatten, einen Verwandten in gerader Linie oder einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen. Im Falle der Veräußerung von Wohnungseigentum kann der bisherige Eigentümer den künftigen Eigentümer zur Vertretung bevollmächtigen.

Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Besucher haben keinen Zutritt zur Versammlung.

8. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Zur Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentumseinheiten nicht berücksichtigt. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
9. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß ebenfalls wirksam, wenn sämtliche Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklärt haben.
10. Die Wohnungseigentümerversammlungen werden in der Regel mit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer durchgeführt, sofern sie nicht Angelegenheiten nur einer Untergemeinschaft betreffen.

§ 11 Übertragung und Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Jedes Wohnungseigentum ist grundsätzlich frei veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung ist eine Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.
2. Bei der Veräußerung seines Wohnungseigentums hat der Veräußerer dafür zu sorgen, daß der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung eintritt, alle Rechte und Pflichten dieser Gemeinschaftsordnung anerkennt, sich wegen des maßgeblichen Wohngeldes der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen unterwirft, dem bestehenden Verwaltervertrag beitrifft und dem Verwalter Verwaltervollmacht in öffentlich beglaubigter Form erteilt. Bis zum Eintritt des Erwerbers in diese Verpflichtungen haftet der Veräußerer gegenüber der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter in vollem Umfange weiter.
3. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandhaltungsrücklage ausgezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleistete Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Die Auseinandersetzung über die Abrechnung ist den Vertragsparteien überlassen.

Soweit bei der Veräußerung des Wohnungseigentums Wohngeldrückstände des Veräußers bestehen, haftet der Erwerber persönlich für solche Rückstände gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

4. Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, die Veräußerung dem Verwalter anzuzeigen. Für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand des Eigentümerwechsels ist von ihnen eine besondere Verwaltergebühr in Höhe von 50 % einer Jahresvergütung der unter § 17 Ziff. 7. genannten Verwaltervergütung zu zahlen.

§ 12 Personenmehrheit

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestimmen und dem Verwalter schriftlich zu benennen, der berechtigt ist, sie in allen das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Angelegenheiten uneingeschränkt zu vertreten und alle damit zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben bzw. Entgegenzunehmen. Solange dies noch nicht geschehen ist, gelten alle Erklärungen, die von einem der Beteiligten abgegeben oder entgegengenommen werden, allen Beteiligten gegenüber als verbindlich. Mehrere Inhaber eines Eigentums haften für alle Verbindlichkeiten, welche mit diesem im Zusammenhang stehen, dem Verwalter der Gemeinschaft und den übrigen Eigentümern gegenüber als Gesamtschuldner.

§ 13 Vermietung

1. Der Eigentümer kann die in seinem Eigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen nach Maßgabe der §§ 3 und 4. Er haftet für Verstöße des Mieters oder sonstigen Nutzers gegen die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung wie für eigene Verstöße.
2. Der Wohnungseigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich den Namen des Mieters zu benennen. Im Mietvertrag ist die Hausordnung als in der jeweils geltenden Fassung wirksam zum Vertragsgegenstand zu machen und der Mieter zu verpflichten, die Regelung dieser Gemeinschaftsordnung über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten und den Hinweisen des Verwalters der Eigentümergemeinschaft Folge zu leisten.
Ferner hat er dafür Sorge zu tragen, daß der Mieter eine Haftpflichtversicherung abschließt, die Schäden am Eigentum Dritter abdeckt.
3. Der Wohnungseigentümer hat dem Verwalter nachzuweisen, daß er die Verpflichtung nach vorstehend Absatz 2 Satz 2 und 3 eingehalten hat.

§ 14 Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die laufenden Kosten zu tragen und hierauf und auf die zu bildende Instandhaltungsrücklage angemessene Abschlagszahlungen jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats im voraus an den Verwalter zu leisten (Wohngeld). Das Wohngeld setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Betriebskosten für die Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten für die gemäß § 7 der Teilungserklärung abzuschließenden Versicherungen, der Müllabfuhr, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, den Kosten des Betriebs der Fahrstuhl-anlage sowie anderer Anlagen.

- b) Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 9 der Teilungserklärung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
- c) Vergütung für die Tätigkeit des Verwalters,
- d) Warmwasser- und Heizkostenvorschuß.

Verwaltungskosten werden pro Einheit berechnet, verbrauchsabhängige Kosten nach Verbrauch. Die übrigen Kosten werden im Verhältnis der Wohnfläche getragen. Zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Jeder Wohnungseigentümer hat sich wegen der Zahlung des Wohngeldes in Höhe eines Jahresbetrages zuzüglich etwaiger Verzugszinsen gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnanlage der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

§ 15 Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.
2. Der Fall des § 18 WEG liegt auch dann vor, wenn die Voraussetzungen in der Person eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten eintreten und der Eigentümer nicht binnen einer angemessenen Frist für Abhilfe sorgt.

§ 16 Verwaltungsbeirat

1. Die Wohnungseigentümer können gemäß § 29 WEG in der Eigentümerversammlung jeweils für die Dauer von 2 Jahren einen Verwaltungsbeirat wählen. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates müssen Wohnungseigentümer sein.
2. 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.
3. Der Verwaltungsbeirat hat das Recht, in alle Bücher und sonstige Unterlagen des Verwalters einzusehen.

§ 17 Verwaltung

1. Zum ersten Verwalter wird für die Dauer von 5 Jahren ab dem Tage der Beurkundung die

Grundbesitz + Capital Immobilien - und Anlagenvermittlungs GmbH,
mit Sitz Germaniastraße 18 - 20, 12099 Berlin

bestellt.

Der teilende Eigentümer ist berechtigt, den Verwaltervertrag abzuschließen. Die Sonderrechtsnachfolger sind verpflichtet, in die Verträge bzgl. der WEG - Verwaltung einzutreten.

Nach Ablauf der Zeit der ersten Bestellung bedarf die Bestellung des Verwalters eines erneuten ausdrücklichen Beschlusses der Wohnungseigentümer.

2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG und aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.
4. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für oder gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten sowie
 - c) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Lasten und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist, auf Verlangen in der Form des § 29 GBO. Steht das Eigentum an einer Einheit mehreren Personen zu, haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, für sie in Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagzahlungen (Wohngeld) gem. § 14 zu leisten. Die Höhe der Abschlagzahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes, der jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen und von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist, festgesetzt.

Die Abschlagzahlungen sind im voraus, spätestens am Dritten eines jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu leisten, der zum Einzug im eigenen Namen befugt ist.

Der Wirtschaftsplan ist solange gültig, bis ein neuer Wirtschaftsplan durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen wurde.

7. Die Vergütung des Verwalters beträgt zunächst DM 40,00 je Monat pro Wohnung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.
Für die Verwaltung von Garagen und Stellplätzen ist eine gesonderte Vereinbarung zu treffen.

Der Verwalter kann eine Erhöhung seiner Vergütung anlässlich einer Eigentümerversammlung verlangen, und zwar insbesondere dann, wenn durch Änderung der II. Berechnungsordnung eine Anhebung der Verwaltervergütung vorgesehen wird.

8. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu entrichtenden Geldleistungen und die von ihm gemäß vorstehend Ziff. 6 geleisteten Abschlagzahlungen vorzulegen. Soweit sich die Abschlagzahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur un-

verzöglichen Nachzahlung verpflichtet. Soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen oder auszuzahlen.

9. Im Falle des Verzuges mit der Leistung von Beiträgen sind die rückständigen Leistungen mit dem jährlichen Satz von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz bzw. einem vergleichbaren Zinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Zahlungen auf Sperrkonto, Hinterlegung oder Aufrechnung, soweit die Gegenforderung nicht unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist, sind unzulässig und dem Verzug gleichgestellt.

V. Grundbuchantrag

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt,

- a) im Grundbuch von Finsterwalde Blatt 7620 bzw. Von Massen Blatt 575 die Teilung des Grundstücks gemäß Ziff. II. dieser Urkunde in Sondereigentumsrechte einzutragen sowie
- b) für jedes Sondereigentum ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen, wobei die vorstehenden Bestimmungen als Inhalt jedes einzelnen Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen sind.

2. Zur Stellung von Anträgen aus dieser Teilungserklärung ist nur der amtierende Notar oder sein amtlich bestellter Vertreter befugt. Der Eigentümer verzichtet auf sein eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

VI. Sonstiges

1. Die Kosten der Teilungserklärung und des Vollzuges trägt der Eigentümer.
2. Der halbe Verkehrswert des gesamten Grundstücks wird mit DM 270.000,00 angegeben.
3. Sollte sich eine der in dieser Erklärung getroffenen Vereinbarungen als unwirksam erweisen, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Inhaltes nicht berührt. Eine ungültige oder unklare Vereinbarung ist so zu deuten, zu ergänzen oder erforderlichenfalls zu berichtigen, daß der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt hinsichtlich etwa hervortretender Lücken.
4. Der Notar, der mit der Durchführung der Erklärung beauftragt wird, ist berechtigt, diese Urkunde zum getrennten Vollzug dem Grundbuchamt einzureichen, Anträge zu ergänzen, zu berichtigen und erforderlichenfalls zurückzunehmen.
5. Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - jeweils zum getrennten Handeln - die bei dem Notar dienstansässigen ReNo-Fachangestellten

Frau Irina Fritzsche, Frau Dagmar Schramm,
Frau Monika Gleißner und Frau Ostara Tatusch,

sämtliche für die Durchführung der Teilungserklärung oder etwaige Änderungen/Ergänzungen der Teilungserklärung noch erforderlichen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen.

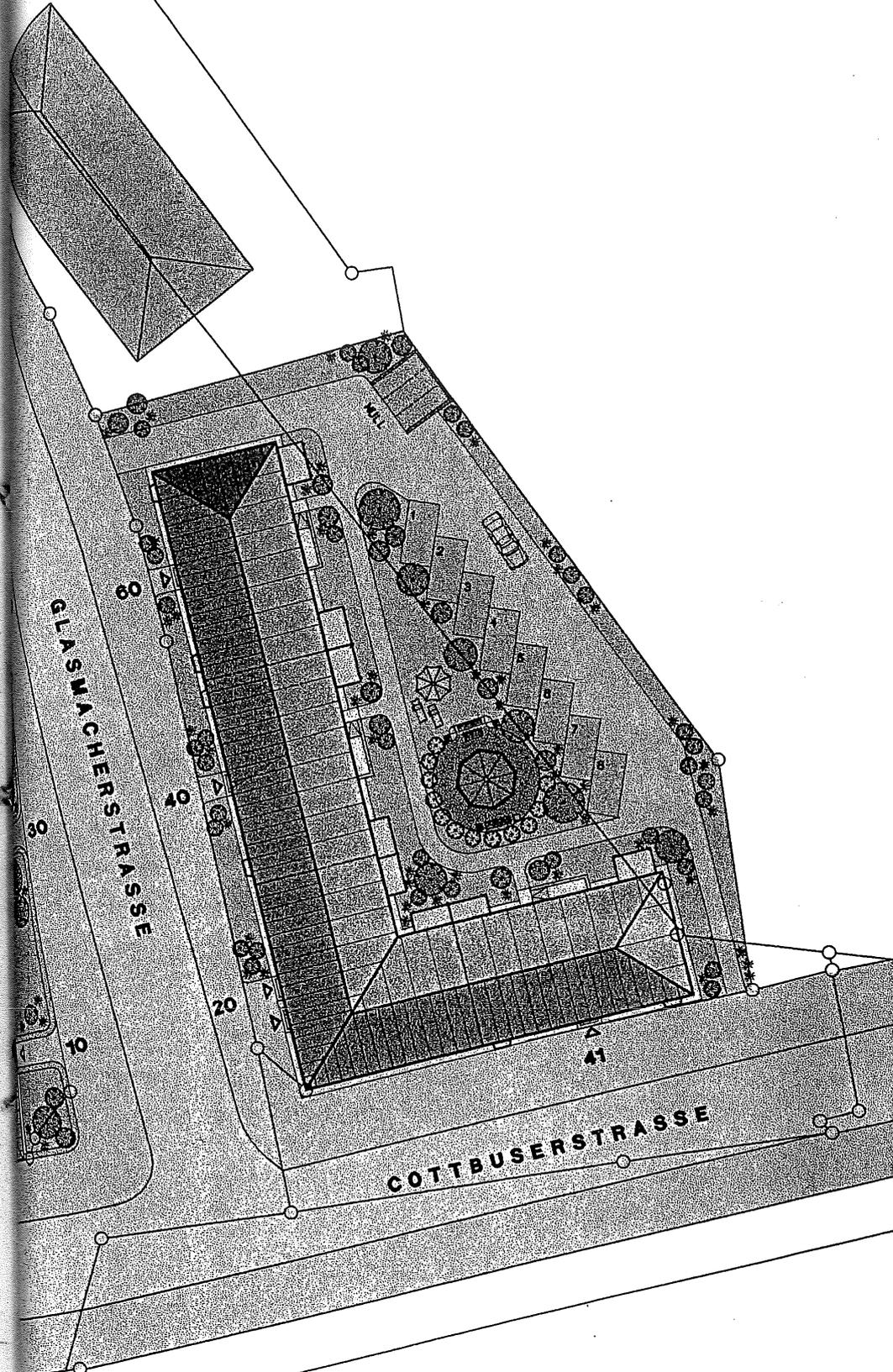
Für die Bevollmächtigten ist jegliche persönliche Haftung ausgeschlossen. Der Eigentümer und der Notar haben sie von einer etwaigen Inanspruchnahme freizustellen.

Ausdrücklich eingeschlossen ist die Vollmacht zur Abgabe der erforderlichen Erklärungen im Zusammenhang mit dem Vollzug eventueller Verteilungs- oder Löschungsbewilligungen zu eingetragenen Grundpfandrechten.

6. Von dieser Urkunde werden erteilt:

- zur Vorlage beim Grundbuchamt die erste Ausfertigung;
- dem Eigentümer eine beglaubigte Abschrift je Sondereigentumseinheit sowie weitere 3 einfache Abschriften.

Anlage 1 *5 Teilungselementierung*
 vom 13.11.99 404/99



BAUVORHABEN:

**MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 03238 FINSTERWALDE**

BAUORT:

**GLASMACHER - KARREE
 03238 FINSTERWALDE**

BAUHERR:

GERMANASTRASSE 18 - 20
 12099 BERLIN
 Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT:

Petra Ritsche
 NEDUTZER STR. 1a
 10 711 BERLIN
 Tel:030-898 864 0 Fax:030-898 864 51

GENEHMIGUNGSPLANUNG

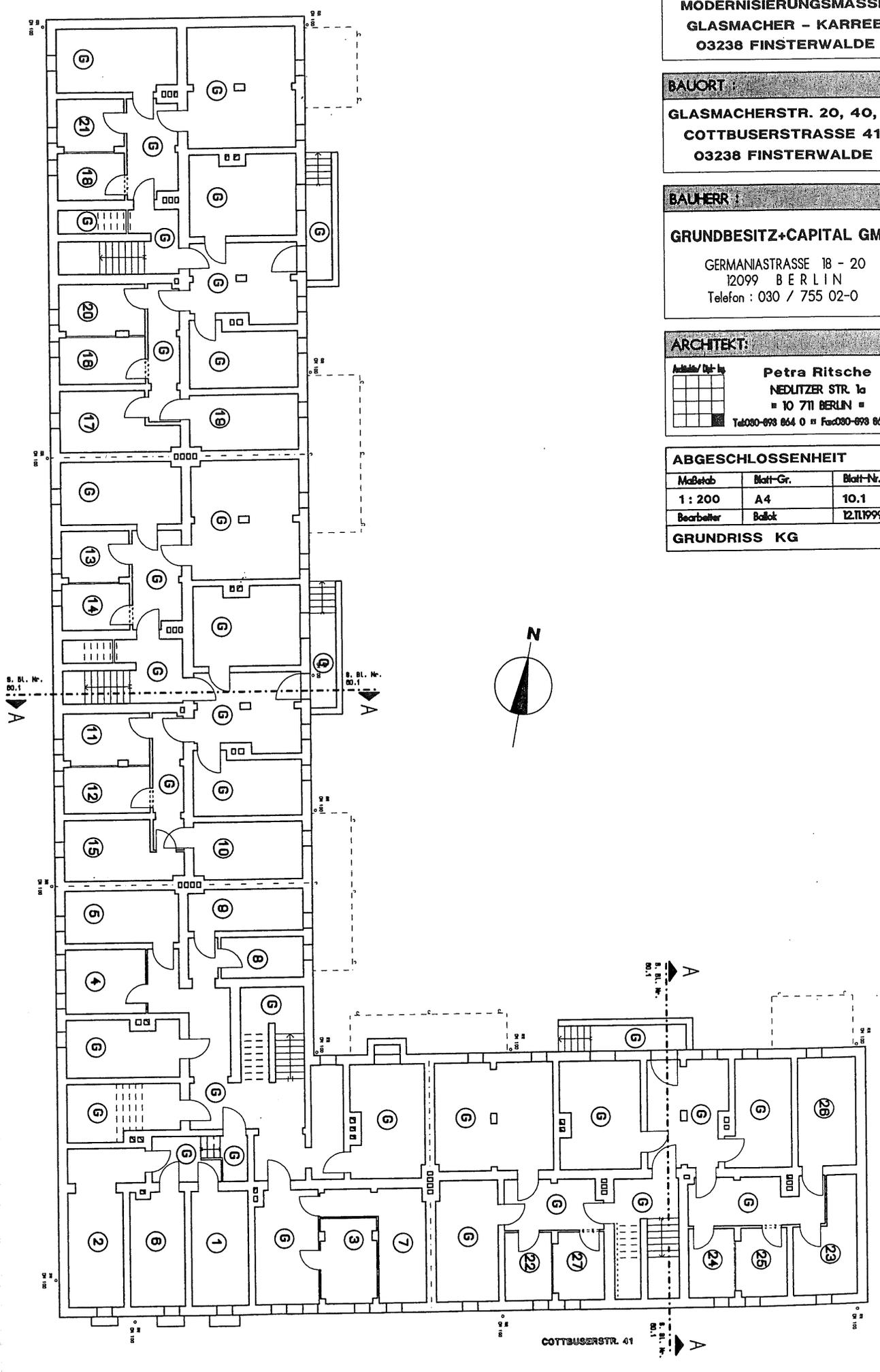
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 800	1200 / 1100	0.10
Bearbeiter	Bolck	14.07.1999

LAGEPLAN FREIFLÄCHENES

GLASMACHERSTR.40

GLASMACHERSTR.40

GLASMACHERSTR.20



BAUVORHABEN :

**MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE**

BAUORT :

**GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
GERMANIASTRASSE 18 - 20
12099 BERLIN
Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT:

Architekt/Architektin	Petra Ritsche
	NEUJITZER STR. 1a
	10 711 BERLIN
	Telefon: 030-893 864 0 Fax: 030-893 864 59

ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	10.1
Bearbeiter	Balk	12.II.1999

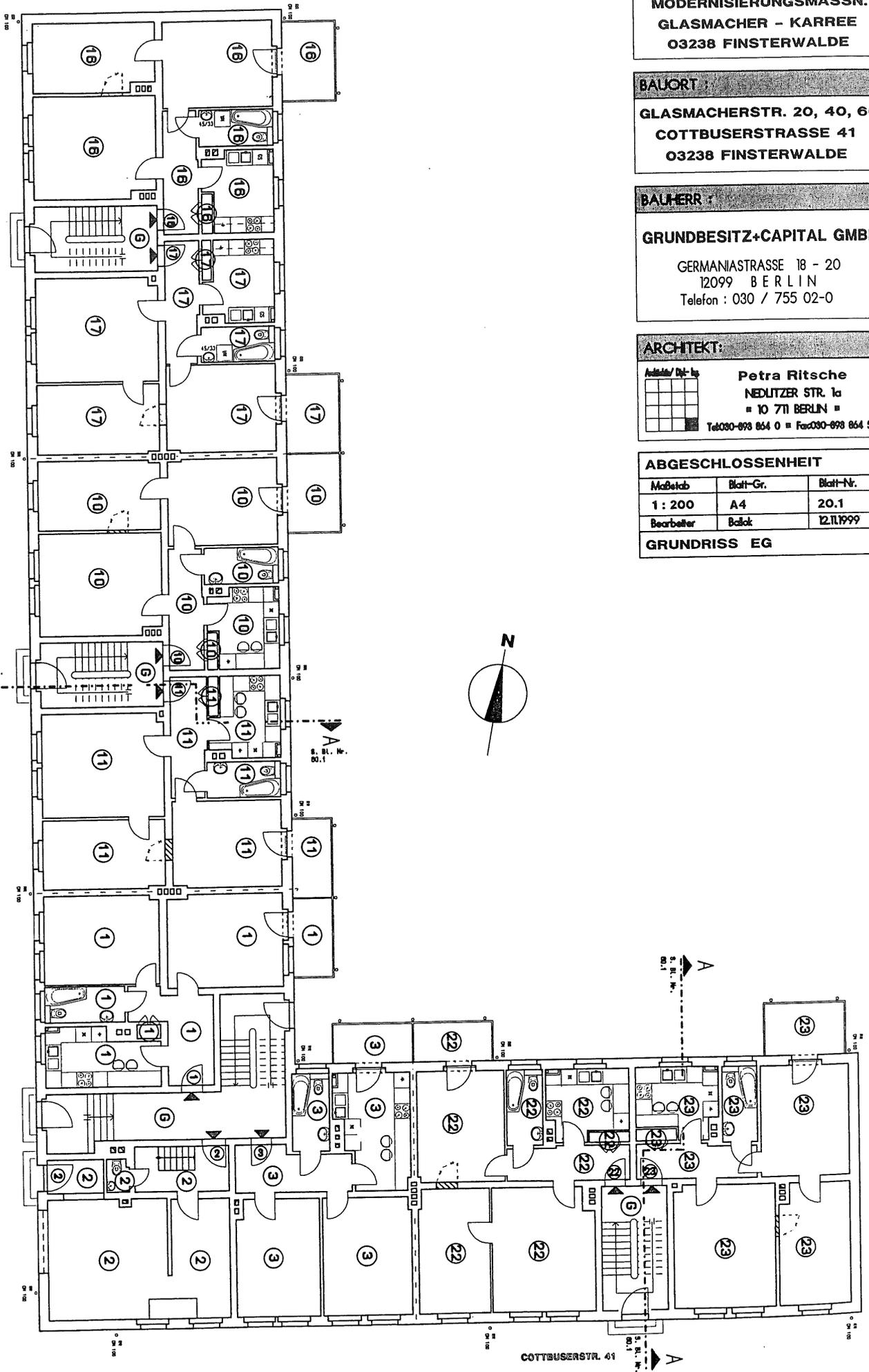
GRUNDRISS KG

COTTBUSERSTR. 41

GLASMACHERSTR. 40

GLASMACHERSTR. 40

GLASMACHERSTR. 40



COTTBUSERSTR. 41

BAUVORHABEN :

**MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE**

BAUORT :

**GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
GERMANIASTRASSE 18 - 20
12099 BERLIN
Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT:

Petra Ritsche
NEDLITZER STR. 1a
10 711 BERLIN
Tel 030-893 864 0 = Fax 030-893 864 59

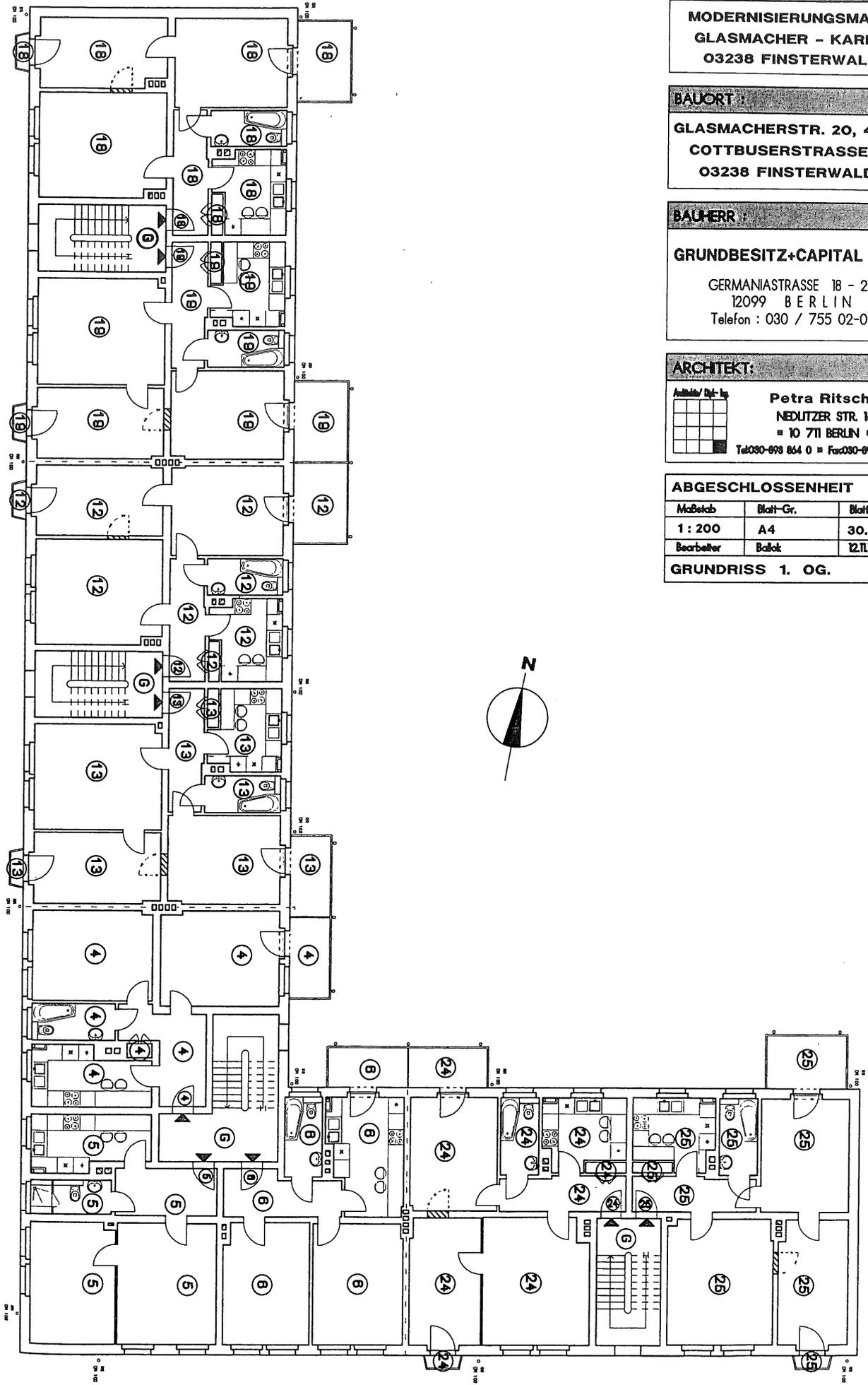
ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	20.1
Bearbeiter	Balk	12.11.1999

GRUNDRISS EG

GLASMACHERSTR. 20

GLASMACHERSTR. 40



BAUVORHABEN :

MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE

BAUORT :

GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE

BAUHERR :

GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
GERMANIASTRASSE 18 - 20
12099 BERLIN
Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT:

Architekt/Architektin	Petra Ritsche
Adresse	NEDLITZER STR. 1a
	= 10 711 BERLIN =
Telefon	030-693 864 0
Fax	030-693 864 59

ABGESCHLOSSENHEIT

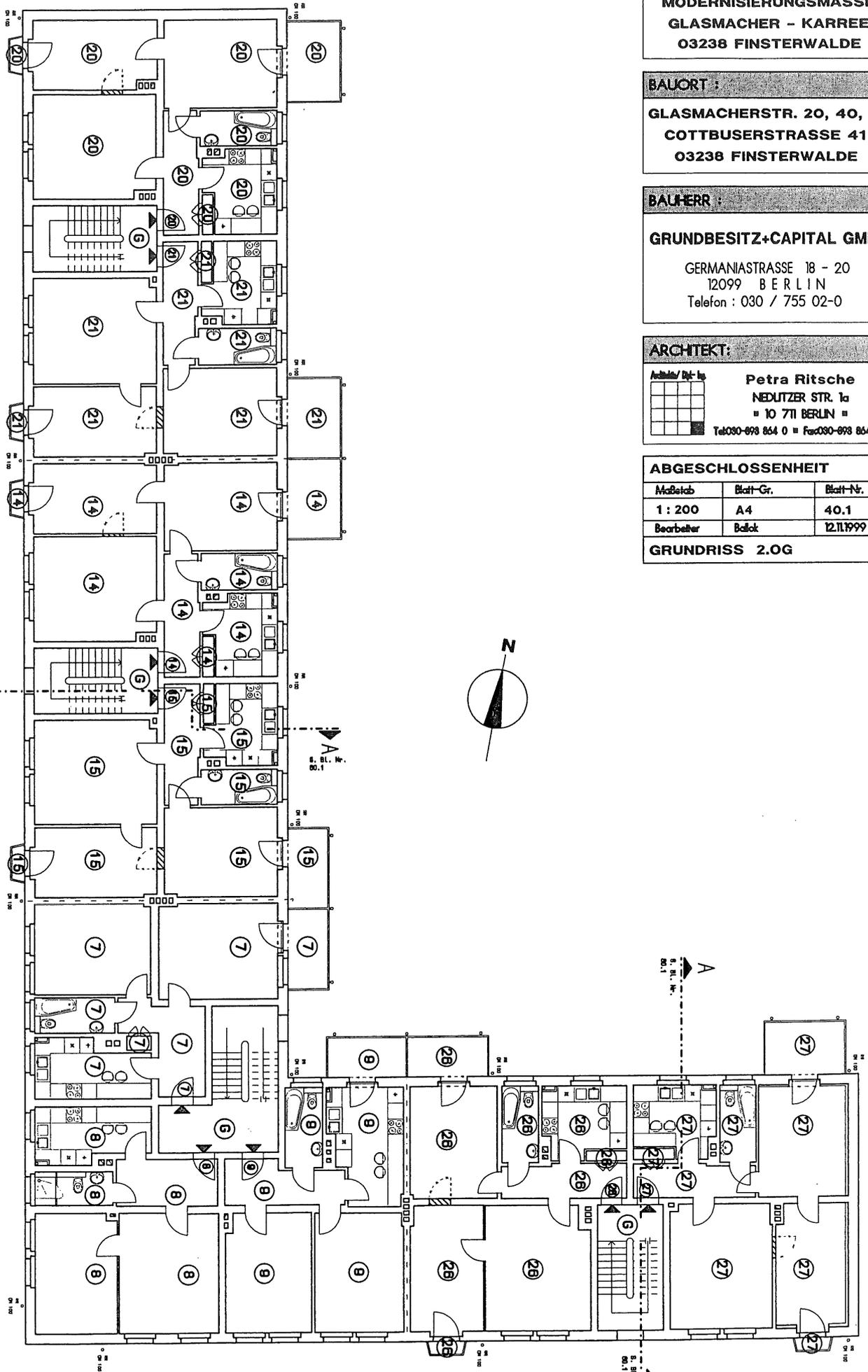
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	30.1
Bearbeiter	Balk	Datum
		12.11.1999

GRUNDRISS 1. OG.

GLASMACHERSTR. 40

GLASMACHERSTR. 40

GLASMACHERSTR. 40



BAUVORHABEN :

**MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE**

BAUORT :

**GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
GERMANIASTRASSE 18 - 20
12099 BERLIN
Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHTEKT:

Autoren/Arch.:	Petra Ritsche
	NEDUTZER STR. 1a
	10 771 BERLIN
	Tele 030-893 854 0 Fax 030-893 854 59

ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	40.1
Bearbeiter	Balk	12.11.1999

GRUNDRISS 2.OG



COTTBUSERSTR. 41

BAUVORHABEN :

**MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE**

BAUORT :

**GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
GERMANIASTRASSE 18 - 20
12099 BERLIN
Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT:

Petra Ritsche
NEDLITZER STR. 1a
10 711 BERLIN
Tel 030-698 864 0 Fax 030-698 864 59

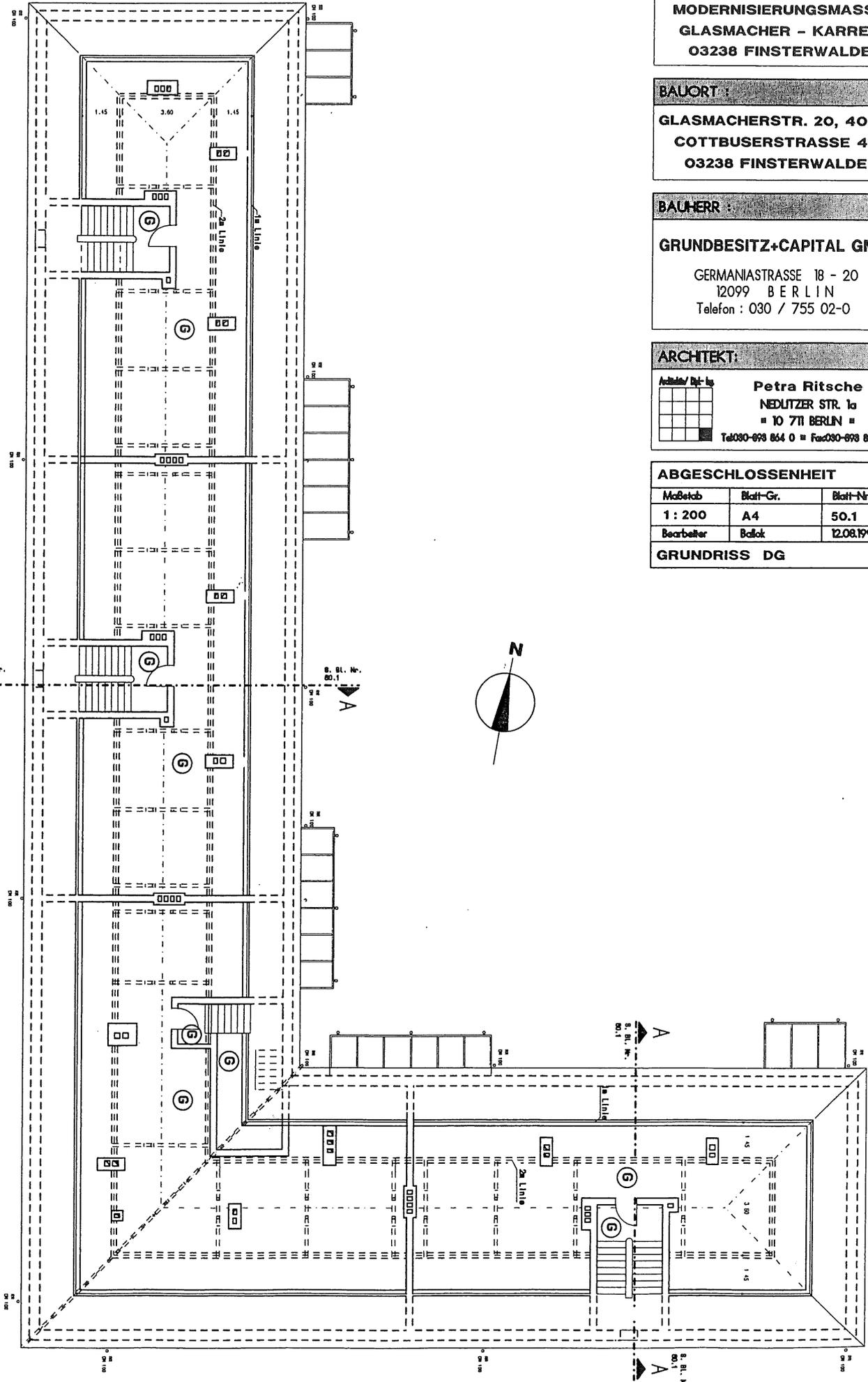
ABGESCHLOSSENHEIT

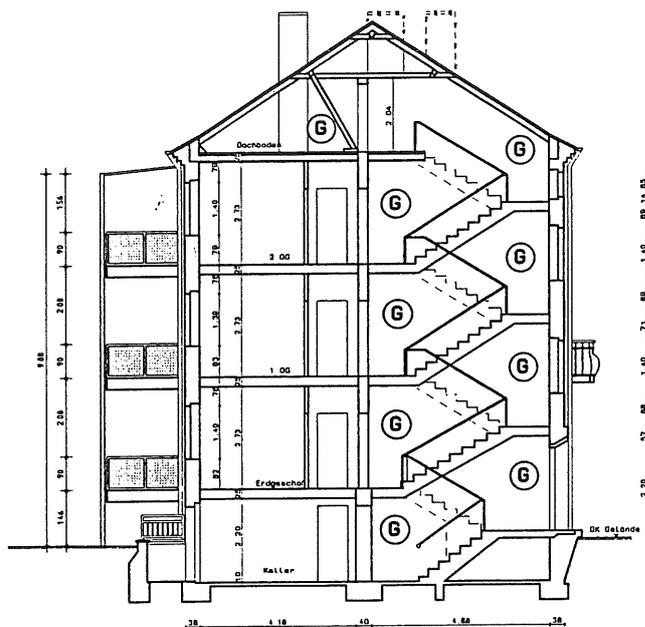
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	50.1
Bearbeiter	Balk	12.08.1999

GRUNDRISS DG

GLASMACHERSTRASSE

GLASMACHERSTRASSE





SCHNITT A - A GLASMACHERSTRASSE 20, 40, 60 COTTB.-STR. 41

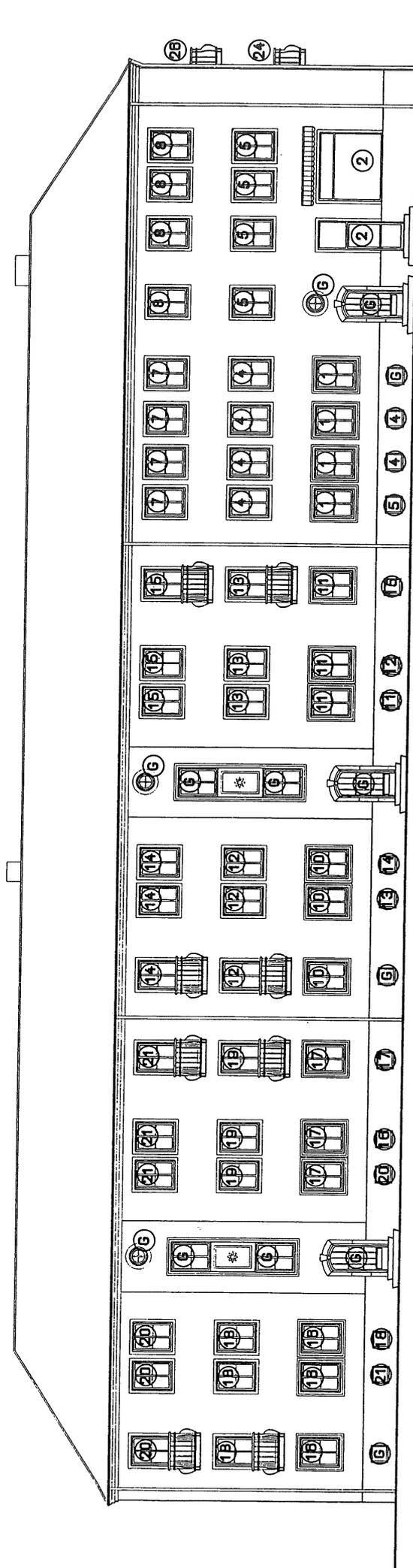
BAUVORHABEN :
MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE

BAUORT :
GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE

BAUHERR :
GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
 GERMANIASTRASSE 18 - 20
 12099 BERLIN
 Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT :
 Architekt / Dipl.-Ing.
 Petra Ritsche
 NEDLITZER STR. 1a
 10711 BERLIN
 Tel: 030-698 864 0 Fax: 030-698 864 59

ABGESCHLOSSENHEIT		
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	60.1
Bearbeiter	Balk	12.11.1999
SCHNITT A - A		



GLASMACHERSTRASSE 20

GLASMACHERSTRASSE 40

GLASMACHERSTRASSE 60

BAUVORHABEN
 MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 03238 FINSTERWALDE

BAUORT
 GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
 COTTBUSERSTRASSE 41
 03238 FINSTERWALDE

BAUHERR
 GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
 GERMANIASTRASSE 18 - 20
 12099 BERLIN
 Telefon : 030 / 755 02-0

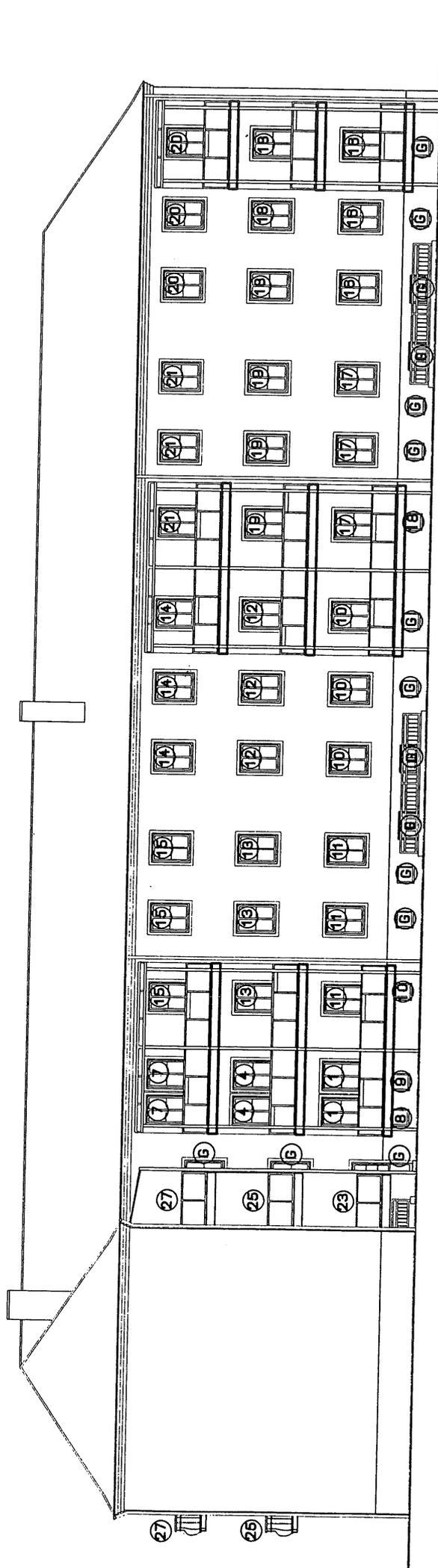
ARCHITEKT
 Architekt/ Dipl.-Ing.

Petra Ritsche
 NEDLITZER STR. 1a
 10 711 BERLIN
 Tel: 030-893 864 0 = Fax: 030-893 864 59

ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	70.1
Bearbeiter	Balk	12.11.1999

WEST - ANSICHT



GLASMACHERSTRASSE 60

GLASMACHERSTRASSE 40

GLASMACHERSTRASSE 20

COTTBUSERSTRASSE 41

BAUVORHABEN
MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE

BAUORT
GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE

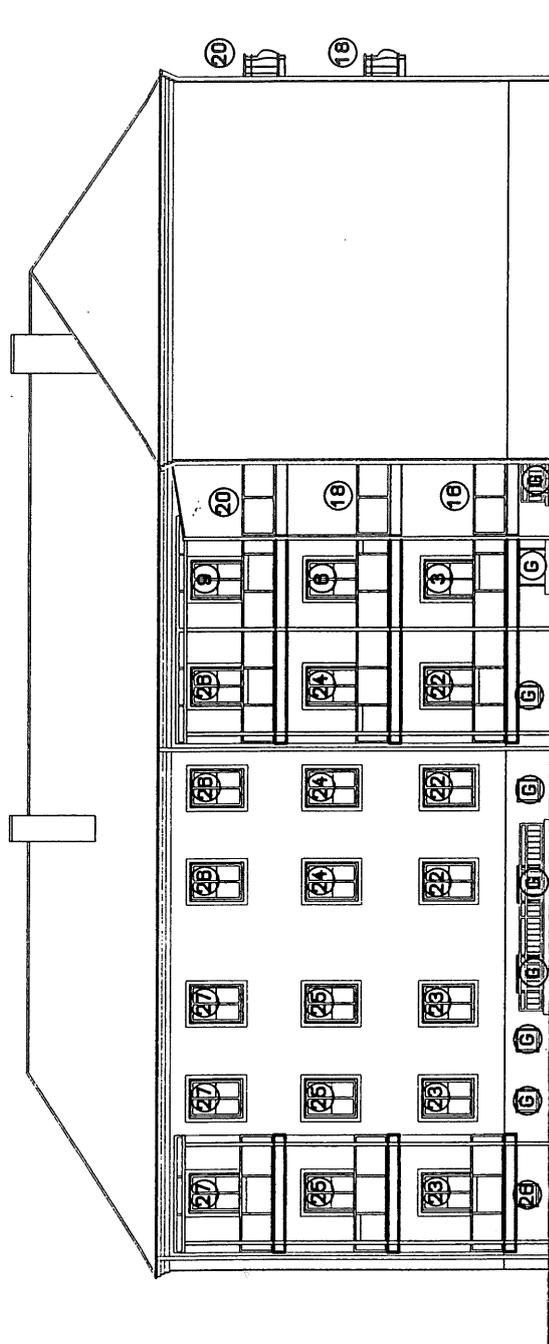
BAUHERR
GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH
 GERMANIASTRASSE 18 - 20
 12099 BERLIN
 Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHITEKT
 Author/Obj. by

Petra Ritsche
 NEDUTZER STR. 1a
 ■ 10 711 BERLIN ■
 Tel:080-693 864 0 ■ Fax:080-693 864 59

ABGESCHLOSSENHEIT		
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	72.1
Bearbeiter	Balk	12.11.1999

OST - ANSICHT



GLASMACHERSTRASSE 60

GLASMACHERSTRASSE 20

COTTBUSERSTRASSE 41

BAUVORHABEN :

**MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE**

BAUORT :

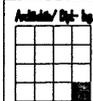
**GLASMACHERSTR. 20, 40, 60
COTTBUSERSTRASSE 41
03238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

GRUNDBESITZ+CAPITAL GMBH

GERMANIASTRASSE 18 - 20
12099 BERLIN
Telefon : 030 / 755 02-0

ARCHTEKT :



Petra Ritsche
NEULITZER STR. 16
10711 BERLIN
Tel:030-693 864 0 = Fax:030-693 864 59

ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	73.1
Bearbeiter	Balk	12.II.1999

NORD - ANSICHT

