



---

## THE KENNEDY WING

Berlin-Dahlem – Clayallee 174, 174a, 174b

---

### Technischer Prospektteil

- Angebotsübersicht
  - Preisliste
  - Prospektangaben
  - Teilungserklärung
  - Vertragsmuster
-

# Inhalt

	Seite
Angebotsübersicht	3
Preisliste Marble Gallery	5
Preisliste Suiten 2.02 – 2.45	7 - 9
Prospektangaben	11 - 38
Teilungserklärung und Baubeschreibung (URNr. 483/2012)	39 - 90
<i>(Aufteilungspläne samt Tiefgarage Seite 67 - 78)</i>	
<i>(Baubeschreibung Seite 79 – 87)</i>	
<i>(Lageplan Seite 88)</i>	
Entwurf – Kaufangebot	91 - 112
Gesellschaftsvertrag Vermietungspool	113 - 121
Verwaltervertrag	123 - 126

*Zeitpunkt der Drucklegung: Januar 2014*

# Angebotsübersicht

- |   |   |
|---|---|
| <b>The Metropolitan Gardens®</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Denkmalgeschütztes ehemaliges US-Hauptquartier</li><li>• Einstiger Wirkungsort von Lucius D. Clay und John F. Kennedy</li><li>• Gesamtgrundstück mit insgesamt 56.000 qm Grundstücksfläche</li></ul>  |
| <b>Dahlem – Berlins erste Adresse</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Plötz Immobilienführer: Berlins Toplage</li><li>• 5000 neue Einwohner in drei Jahren</li><li>• Noble Nachbarschaft: Diplomaten, Unternehmer, Politiker</li><li>• Freie Universität Berlin, Max-Planck-Institute</li></ul>   |
| <b>Zwischen Grunewald und dem Puls der City</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• In fünf Minuten zum Botanischen Garten</li><li>• Joggen, Picknicken und Spaziergehen im Grunewald</li><li>• In ca. zehn Minuten mit dem Auto zum Kurfürstendamm</li></ul>   |
| <b>The Kennedy Wing</b>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ehemaliges Hauptgebäude des US-Hauptquartiers</li><li>• Haupt- und Nebenportale mit Muschelkalkverkleidung</li><li>• Kennedy-Saal mit historischen Tafeln mit Zitaten Kennedys und Roosevelts</li><li>• Tiefgaragenstellplätze, Aufzug</li></ul>  |
| <b>Moderne Suiten in historischem Ambiente</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 45 Suiten von 28 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup></li><li>• Marble-Gallery: Galerie, Kanzlei, Firmensitz, Praxis in historischem Marmor-Entree und Kennedy-Saal (ca. 914 m<sup>2</sup>)</li><li>• Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Wintergärten, Atrien</li><li>• Eichenparkett, Design-Bäder, moderne Haustechnik</li></ul> |
| <b>Qualitätssanierung</b>                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gut erhaltene und wertvolle Bausubstanz</li><li>• TÜV- bzw. Sachverständigenabnahme</li></ul>   |
| <b>Markenimmobilie Internet-Domain</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ihr Vorteil bei Vermietung und Wiederverkauf:<br/>Sie erwerben die Rechte an der Marke <i>The Metropolitan Gardens®</i> und der Internet-Domain <a href="http://www.themetropolitangardens.de">www.themetropolitangardens.de</a></li></ul>  |
| <b>Vermietung und Verwaltung</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mieterwartung: ca. 13,00 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Monat (netto kalt)</li><li>• Komplette Verwaltung und Vermietung durch Terraplan</li><li>• Mietsicherheit durch Mietpool</li></ul>  |
| <b>Ihr Steuervorteil</b>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Abschreibung nach §7i EStG, 100% Abschreibung in 12 Jahren</li><li>• Modernisierungskosten zwischen ca. 51% und 65% des Kaufpreises</li></ul>   |
| <b>Sicherheiten und Garantien</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fertigstellungsgarantie</li><li>• Bauqualitätsgarantie</li><li>• Bauzeitgarantie</li></ul>  |





## Marble Gallery

### Galerie, Firmensitz, Kanzlei, Praxis



- Marmorvertäfelung von Säulen, Wänden und Fußböden in Entree und Treppenhaus
- original erhaltener Kennedy-Saal mit Kronleuchtern
- Wellness-Bereich mit Fitnessraum, Sauna und Dampfbad
- nutzbar als Wohnung mit Kunstgalerie, Unternehmenssitz, Praxis
- ca. 143 m<sup>2</sup> großer Private Storage für Archiv und Lager
- verglaster Aufzug über vier Stockwerke
- Dachatrium
  
- **914,64 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (GG – DG1)**
- **Kaufpreis: ~~2.990.000,- €~~**

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Für die Marble Gallery entfallen ca. 12% auf das Grundstück, ca. 23% auf die Altbausubstanz und ca. 65% auf die Modernisierungskosten (für die Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 7i EStG siehe Prospektangaben Punkt XX). Diese Aufteilung ist sachgerecht kalkuliert und bietet bei abweichender Höhe aufgrund einer anderen Beurteilung durch die Finanzverwaltung keine Haftung des Veräußerers oder des Prospektherausgebers.

An den oberirdischen Kfz-Stellplätzen wurde ein Sondernutzungsrecht begründet, welches dem jeweiligen Eigentümer der Marble Gallery zusteht. Die Tiefgaragenstellplätze TG 1 bis TG 6 werden für den Erwerber der Marble Gallery zum Kauf reserviert. Der Kaufpreis pro Tiefgaragenstellplatz erhöht den oben genannten Kaufpreis jeweils um ~~29.500,- € pro oberirdischen~~ Kfz-Stellplatz um ~~12.500,- €~~

Die genaue Zusammensetzung der mit dem Erwerb verbundenen Erwerbsnebenkosten wollen Sie bitte den nachfolgenden Prospektangaben entnehmen.

Der o.g. Kaufpreis erhöht sich ggf. um den Kaufpreis der Küchenmöblierung für die zwei Teeküchen im Hochparterre und Dachgeschoss 1 sowie die Küche im Kennedy-Saal. Hierzu erhalten Sie im Falle der Erwerbsentscheidung ein auf Ihre Wünsche abgestimmtes separates Angebot.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Investitionen in Immobilien mit Chancen und Risiken behaftet sind. Bitte lesen Sie hierzu insbesondere die Punkte XXIII und XXIV der Prospektangaben.



## Preisliste The Kennedy Wing (Suiten 2.02 - 2.19)

Suite	Geschoss	Nutzung	Highlights	Wfl. in m <sup>2</sup>	Kaufpreis
2.02	GG	3-Zi.-Wohnung	Terrasse nach Osten, Private Storage	150,25	<del>1.028.307 €</del>
2.03	GG	3-Zi.-Wohnung	Terrasse nach Osten, offene Küche	89,58	<del>1.118.544 €</del>
2.04	HP	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	42,06	<del>240.888 €</del>
2.05	HP	3-Zi.-Wohnung	Wintergarten offene Küche	84,67	<del>408.858 €</del>
2.06	HP	2-Zi.-Wohnung	Ostbalkon, offene Küche	62,42	<del>328.858 €</del>
2.07	HP	2-Zi.-Wohnung	Balkon, offene Küche, barrierefrei	63,77	<del>347.423 €</del>
2.08	HP	2-Zi.-Wohnung	Ostbalkon, offene Küche, barrierefrei	47,18	<del>241.182 €</del>
2.09	HP	2-Zi.-Wohnung	Ostbalkon, offene Küche, barrierefrei	39,31	<del>197.819 €</del>
2.10	HP	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	63,03	<del>345.453 €</del>
2.11	HP	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	55,63	<del>278.138 €</del>
2.12	HP	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	55,23	<del>276.788 €</del>
2.13	HP	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	62,73	<del>340.888 €</del>
2.14	HP	2-Zi.-Wohnung	Balkon nach Osten, offene Küche	39,89	<del>198.767 €</del>
2.15	HP	2-Zi.-Wohnung	Ostbalkon, offene Küche	51,72	<del>258.428 €</del>
2.16	HP	2-Zi.-Wohnung	Balkon nach Süden, offene Küche	63,34	<del>348.888 €</del>
2.17	HP	2-Zi.-Wohnung	Süd-Ost-Balkon, offene Küche, barrierefrei	61,86	<del>308.118 €</del>
2.18	HP	3-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche	84,81	<del>431.888 €</del>
2.19	HP	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	42,20	<del>241.888 €</del>

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Für die Wohnungen 2.02 bis 2.33 und 2.40 bis 2.45 entfallen ca. 12 % auf das Grundstück, ca. 23 % auf die Altbausubstanz und ca. 65 % auf die Modernisierungskosten. Für die Wohnungen 2.34 bis 2.39 (DG1 und DG2) entfallen ca. 12% auf das Grundstück, ca. 37% auf die Altbausubstanz und ca. 51% auf die Modernisierungskosten (für die Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 7i EStG siehe Prospektangaben Punkt XX). Diese Aufteilung ist sachgerecht kalkuliert und bietet bei abweichender Höhe aufgrund einer anderen Beurteilung durch die Finanzverwaltung keine Haftung des Veräußerers oder des Prospektherausgebers.

Für die Suiten stehen ggf. ca. 38 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) und vier oberirdische Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht) zur Verfügung. An den oberirdischen Kfz-Stellplätzen (SP 01 bis SP 04) wurde ein Sondernutzungsrecht begründet, welches dem jeweiligen Eigentümer der Marble Gallery (Wohnung 2.01) zusteht. Die Tiefgaragenstellplätze TG 1 bis TG 6 werden für den Erwerber der Marble Gallery (Wohnung 2.01) zum Kauf reserviert. Der Kaufpreis pro Tiefgaragenstellplatz erhöht den oben genannten Kaufpreis jeweils um ~~88.500 €~~ und der Kaufpreis pro oberirdischen Kfz-Stellplatz um ~~42.000 €~~.

Die genaue Zusammensetzung der mit dem Erwerb verbundenen Erwerbsnebenkosten wollen Sie bitte den nachfolgenden Prospektangaben entnehmen.

Der o.g. Kaufpreis erhöht sich ggf. um den Kaufpreis der Küchenmöblierung in Höhe von\*:

- 6.500 € für die Suiten bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7.500 € für die Suiten bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 8.500 € für die Suiten bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9.500 € für die Suiten ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

\*ausgenommen Marble Gallery (Wohnung 2.01) - siehe hierzu Preisliste Marble Gallery

Wir weisen Sie darauf hin, dass Investitionen in Immobilien mit Chancen und Risiken behaftet sind. Bitte lesen Sie hierzu insbesondere die Punkte XXIII und XXIV der Prospektangaben.



## Preisliste The Kennedy Wing (Suiten 2.20 - 2.33)

Suite	Geschoss	Nutzung	Highlights	Wfl. in m <sup>2</sup>	Kaufpreis
2.20	OG	2-Zi.-Wohnung	Balkon nach Osten, offene Küche	58,87	<del>200.000 €</del>
2.21	OG	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, offene Küche, barrierefrei	50,97	<del>200.000 €</del>
2.22	OG	1-Zi.-Wohnung	Fensterband nach Westen	27,57	<del>100.000 €</del>
2.23	OG	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, Fensterband, offene Küche	59,69	<del>200.000 €</del>
2.24	OG	3-Zi.-Wohnung	Wintergarten, Fensterband, offene Küche	85,51	<del>200.000 €</del>
2.25	OG	2-Zi.-Wohnung	Ostbalkon, offene Küche, barrierefrei	65,55	<del>200.000 €</del>
2.26	OG	2-Zi.-Wohnung	Balkon, offene Küche, barrierefrei	62,02	<del>200.000 €</del>
2.27	OG	2-Zi.-Wohnung	Balkon nach Süden, offene Küche	63,92	<del>200.000 €</del>
2.28	OG	2-Zi.-Wohnung	Süd-Ost-Balkon, offene Küche	62,12	<del>200.000 €</del>
2.29	OG	3-Zi.-Wohnung	Wintergarten, Fensterband, offene Küche	94,65	<del>200.000 €</del>
2.30	OG	2-Zi.-Wohnung	Wintergarten, Fensterband, offene Küche	59,41	<del>200.000 €</del>
2.31	OG	1-Zi.-Wohnung	Fensterband nach Westen, offene Küche	39,77	<del>100.000 €</del>
2.32	OG	1-Zi.-Wohnung	Fensterband nach Westen, separate Küche	46,07	<del>100.000 €</del>
2.33	OG	2-Zi.-Wohnung	Balkon nach Osten, offene Küche	64,56	<del>200.000 €</del>

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Für die Wohnungen 2.01 bis 2.33 und 2.40 bis 2.45 entfallen ca. 12 % auf das Grundstück, ca. 23 % auf die Altbausubstanz und ca. 65 % auf die Modernisierungskosten. Für die Wohnungen 2.34 bis 2.39 (DG1 und DG2) entfallen ca. 12% auf das Grundstück, ca. 37% auf die Altbausubstanz und ca. 51% auf die Modernisierungskosten (für die Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 71 EStG siehe Prospektangaben Punkt XX). Diese Aufteilung ist sachgerecht kalkuliert und bietet bei abweichender Höhe aufgrund einer anderen Beurteilung durch die Finanzverwaltung keine Haftung des Veräußerers oder des Prospektherausgebers.

Für die Suiten stehen ggf. ca. 38 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) und vier oberirdische Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht) zur Verfügung. An den oberirdischen Kfz-Stellplätzen (SP 01 bis SP 04) wurde ein Sondernutzungsrecht begründet, welches dem jeweiligen Eigentümer der Marble Gallery (Wohnung 2.01) zusteht. Die Tiefgaragenstellplätze TG 1 bis TG 6 werden für den Erwerber der Marble Gallery (Wohnung 2.01) zum Kauf reserviert. Der Kaufpreis pro Tiefgaragenstellplatz erhöht den oben genannten Kaufpreis jeweils um ~~20.000 €~~, pro oberirdischen Kfz-Stellplatz um ~~10.000 €~~.

Die genaue Zusammensetzung der mit dem Erwerb verbundenen Erwerbsnebenkosten wollen Sie bitte den nachfolgenden Prospektangaben entnehmen.

Der o.g. Kaufpreis erhöht sich ggf. um den Kaufpreis der Küchenmöblierung in Höhe von \*:

- 6.500 € für die Suiten bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7.500 € für die Suiten bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 8.500 € für die Suiten bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9.500 € für die Suiten ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

\*ausgenommen Marble Gallery (Wohnung 2.01) - siehe hierzu Preisliste Marble Gallery

Wir weisen Sie darauf hin, dass Investitionen in Immobilien mit Chancen und Risiken behaftet sind. Bitte lesen Sie hierzu insbesondere die Punkte XXIII und XXIV der Prospektangaben.





## Preisliste The Kennedy Wing (Suiten 2.34 - 2.45)

Suite	Geschoss	Nutzung	Highlights	Wfl. in m <sup>2</sup>	Kaufpreis
2.34	DG 1	3-Zi.-Wohnung	Dachterrasse nach Osten, offene Küche	83,61	<del>551.250 €</del>
2.35	DG1/2	3-Zi.-Maisonette	mehrere Wohnebenen, Dachstudio	98,89	<del>514.750 €</del>
2.36	DG1/2	3-Zi.-Maisonette	mehrere Wohnebenen, Dachterrasse	105,46	<del>555.750 €</del>
2.37	DG1/2	3-Zi.-Maisonette	mehrere Wohnebenen, Dachterrasse	99,78	<del>538.250 €</del>
2.38	DG 1	3-Zi.-Wohnung	Atrium, zwei Wohnebenen, offene Küche	115,44	<del>600.200 €</del>
2.39	DG 1	3-Zi.-Wohnung	Dachterrasse nach Osten, offene Küche	74,48	<del>483.100 €</del>
2.40	DG 1	3-Zi.-Wohnung	Dachterrasse nach Osten, offene Küche	73,86	<del>505.750 €</del>
2.41	DG 1	3-Zi.-Wohnung	Atrium, zwei Wohnebenen, offene Küche	96,78	<del>503.100 €</del>
2.42	DG1/2	3-Zi.-Maisonette	mehrere Wohnebenen, Dachterrasse	98,33	<del>505.000 €</del>
2.43	DG1/2	3-Zi.-Maisonette	mehrere Wohnebenen, Dachterrasse	105,40	<del>550.150 €</del>
2.44	DG1/2	3-Zi.-Maisonette	mehrere Wohnebenen, Dachstudio	98,39	<del>511.000 €</del>
2.45	DG1	3-Zi.-Wohnung	Dachterrasse nach Osten, offene Küche	88,30	<del>470.000 €</del>

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Für die Wohnungen 2.01 bis 2.33 und 2.40 bis 2.45 entfallen ca. 12 % auf das Grundstück, ca. 23 % auf die Altbausubstanz und ca. 65 % auf die Modernisierungskosten. Für die Wohnungen 2.34 bis 2.39 (DG1 und DG2) entfallen ca. 12% auf das Grundstück, ca. 37% auf die Altbausubstanz und ca. 51% auf die Modernisierungskosten (für die Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 7i EStG siehe Prospektangaben Punkt XX). Diese Aufteilung ist sachgerecht kalkuliert und bietet bei abweichender Höhe aufgrund einer anderen Beurteilung durch die Finanzverwaltung keine Haftung des Veräußerers oder des Prospektherausgebers.

Für die Suiten stehen ggf. ca. 38 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) und vier oberirdische Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrecht) zur Verfügung. An den oberirdischen Kfz-Stellplätzen (SP 01 bis SP 04) wurde ein Sondernutzungsrecht begründet, welches dem jeweiligen Eigentümer der Marble Gallery (Wohnung 2.01) zusteht. Die Tiefgaragenstellplätze TG 1 bis TG 6 werden für den Erwerber der Marble Gallery (Wohnung 2.01) zum Kauf reserviert. Der Kaufpreis pro Tiefgaragenstellplatz erhöht den oben genannten Kaufpreis jeweils um ~~29.400 €~~ pro oberirdischen Kfz-Stellplatz um ~~12.500 €~~.

Die genaue Zusammensetzung der mit dem Erwerb verbundenen Erwerbsnebenkosten wollen Sie bitte den nachfolgenden Prospektangaben entnehmen.

Der o.g. Kaufpreis erhöht sich ggf. um den Kaufpreis der Küchenmöblierung in Höhe von\*:

- 6.500 € für die Suiten bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7.500 € für die Suiten bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 8.500 € für die Suiten bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 9.500 € für die Suiten ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

\*ausgenommen Marble Gallery (Wohnung 2.01) - siehe hierzu Preisliste Marble Gallery

Wir weisen Sie darauf hin, dass Investitionen in Immobilien mit Chancen und Risiken behaftet sind. Bitte lesen Sie hierzu insbesondere die Punkte XXIII und XXIV der Prospektangaben.





# *Prospektangaben*



## Prospektangaben

Mit den hier niedergelegten Prospektangaben soll der Informationspflicht des Veräußerers gegenüber Erwerbsinteressenten, die beabsichtigen, eine Wohnung ggf. samt Tiefgaragen-Stellplatz oder oberirdischem Kfz-Stellplatz zu erwerben und zur Kapitalanlage bzw. zur Vermietung zu nutzen, nachgekommen werden. Für den Eigennutzer sind ebenfalls wertvolle Informationen enthalten.

Gegenstand dieses Angebotes sind Wohnungen und ggf. Tiefgaragen- bzw. oberirdische Kfz-Stellplätze in dem zu sanierenden Anwesen „**The Kennedy Wing**“, Haus 2 (The Metropolitan Gardens®) mit der zukünftigen postalischen Anschrift Clayallee 174, 174 A, 174 B in Berlin-Dahlem, die konventionell und direkt vom Bau-träger erworben werden können.

Das Hauptgebäude des ehemaligen US-Hauptquartier war fünfzig Jahre lang Tagungs-, Versammlungs- und Arbeitsort hochrangiger amerikanischer Politiker und Offiziere. Lucius D. Clay, Militärgouverneur der amerikanischen Streitkräfte in Europa, organisierte von hier 1948/49 die Luftbrücke. Zusammenkünfte mit sowjetischen Funktionären, wie Verhandlungen über Lufträume etc., machten **The Kennedy Wing** zur Drehscheibe der Westalliierten im Kalten Krieg. Im Rahmen seines Berlin-Besuches im Sommer 1963 besuchte John F. Kennedy das Hauptquartier und bedankte sich für den Einsatz der hier stationierten Armeeangehörigen. Sein berühmter Ausspruch „...we are defending the freedom of Paris and New York when we stand up for freedom in Berlin“ blieb auf einer Bildtafel im Kennedy-Saal des Hauptgebäudes bis heute erhalten.

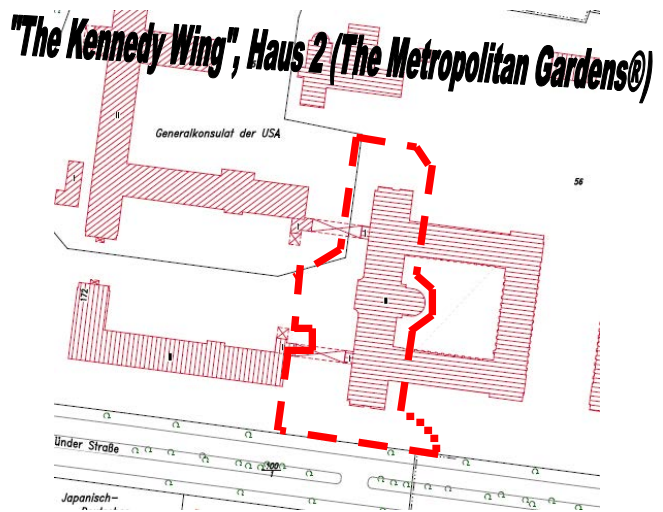
### I. Grundbuch- und Sachstand

Die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Nürnberg ist Alleineigentümerin des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Dahlem in Berlin:

Flur 25, Flurstücke 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69.

Gegenstand dieses Angebotes sind Wohnungen und ggf. Tiefgaragen- bzw. oberirdische Kfz-Stellplätze auf dem Flurstück 61 mit einer Grundstücksfläche von 5.668 m<sup>2</sup>.

### Lageplan



## II. Berlin – Wachstums-, Kreativ- und Innovationsstandort

Berlin ist politische und kulturelle Hauptstadt und zugleich die größte und bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands.

Die Öffnung der Berliner Mauer am 9. November 1989 markierte einen Neubeginn für Berlin. Das alte Berlin war bekannt für Politik, große Geschichte und als Stadt der Gegensätze. Das neue Berlin ist Kreativwirtschaft, Kultur, Prominenz, Design, Fashion und Chic.

Über 160.000 Studenten (2012/2013) aus der ganzen Welt nutzen über 430 Institute, Lehrstühle und Forschungszentren. Rund 1,5 Milliarden Euro investiert die Hauptstadt jährlich in ihre Hochschulen. Die Berliner Charité ist die größte medizinische Fakultät Europas. Fraunhofer, Helmholtz, Leibniz und Max-Planck – alle vier renommierten Forschungsgesellschaften haben mehrere Institute in der Stadt.

Seit Februar 2010 ist Berlin Zentrum der Weltmathematik. Die International Mathematical Union (IMU), Weltverband der Mathematik und Verleiher der Fields-Medaille für herausragende Forschungsleistungen, eröffnete hier ihren ständigen Hauptsitz.

**Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur sind in Berlin eng verzahnt**

Berlins besondere Stärke liegt in der Verzahnung von Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Kein Wunder, dass die Hightech-Messe IFA auch 2012 wieder in Berlin stattfand. Über 1.400 Aussteller präsentierten ihre Tablets, Flachbildschirme und Smartphones. An sechs Tagen kamen 240.000 Besucher, drei Prozent mehr als im Vorjahr. Aufgrund des Erfolges ist geplant, die Ausstellungsfläche ab 2014 räumlich zu erweitern.

Berliner Hightech-Entwicklungen finden sich in allen Sparten der Wissenschaft: Medizin und Pharmazie, Nanotechnologie, Physik, Chemie, IT, Geologie oder Weltraumforschung. Berlins Wissenschaftler zählen im internationalen Vergleich zu den Besten, stellte der Tagesspiegel im August 2010 fest. 2011 gelang es einer Forschergruppe der Freien Universität Berlin, ein autonomes Auto 20 Kilometer fehlerfrei durch den Stadtverkehr fahren zu lassen.

Berlins Unternehmen sind innovativ. Robowatch entwickelt und baut Roboter mit künstlicher Intelligenz. Auf dem eigenen Biotech-Campus entwickeln Unternehmen wie die sens.biognostic AG und Charles River Laboratories zusammen mit Siemens Medical Solutions das hochauflösende MRT mit 7-Tesla-Technologie.

Knapp 60 Prozent der Investitionen Berliner Unternehmen flossen 2011 in Zukunftsbranchen wie Medizin, Optik, Nanotechnologie, Biotech, IT und Kreativwirtschaft. Die Siemens AG gab 66 Millionen Euro für ein neues Brenner-Testzentrum für Gasturbinen aus. SAP, Europas führendes Software-Unternehmen, investierte 20 Millionen Euro in Younicos, ein Berliner Start-up-Unternehmen, das sich auf Batterien zur Stromspeicherung konzentriert.

Der Innovationsstandort Berlin wurde 2009 um ein Wachstumsfeld reicher – Green Economy. In vielen Bereichen der Umwelttechnik sind Unternehmen aus Berlin führend, weil sie es verstanden haben, mit neuen Technologien und erfolgreichen Forschungskooperationen im Wettbewerb um Kosten und Qualität zu punkten.

Berlins Unternehmen sind international. Coca Cola, Vattenfall und BASF sind nur ein kleiner Ausschnitt weltweit tätiger Unternehmen, die sich seit 2001 in der deutschen Hauptstadt angesiedelt haben. 2011 schuf der Internet-Einzelhändler Amazon über 400 langfristige Arbeitsplätze. Fujitsu Technology Solutions gab Berlin mit seinem 400 Mitarbeiter starken Inside Sales Center den Vorzug vor Brüssel und Lissabon. Die Deutsche Bahn AG, die Springer GmbH und Biotronik, Hersteller von Herzimplantaten, zählen zu den umsatzstärksten deutschen Weltmarktführern.

Seit der Jahrtausendwende erlebt Berlin einen Gründungsboom. Fast 43.000 neue Unternehmen wurden hier allein 2010 neu gegründet, ein Rekord seit Beginn der Erhebungen 1996. Die Hauptstadt lag damit im bundesweiten Vergleich zusammen mit Hamburg auf der Pole Position. Mit fast 21.000 Firmengründungen in den ersten sechs Monaten des letzten Jahres manifestiert sich dieser Trend. „Das Gründungsklima in Berlin ist so gut wie seit Langem nicht“, stellte Waltraud Wolf, Geschäftsführerin der Berliner Bürgerschaftsbank, fest.

In 2011 investierten Unternehmen rund 355 Millionen Euro in die Hauptstadt und schufen ca. 7000 neue Arbeitsplätze, weit mehr als die 5900 Stellen vor der Wirtschaftskrise im Rekordjahr 2008.

Die Prognosen für die Entwicklung der Berliner Wirtschaft sind positiv. *„Der Trend einer positiven Wirtschaftsentwicklung dürfte sich 2012 in Berlin fortsetzen. Das Geschäftsklima ist insgesamt positiv und auch zentrale Dienstleistungsbereiche wie Tourismus und Gesundheitswirtschaft dürften weiter expandieren. Ich erwarte für Berlin auch im Jahr 2012 einen weiteren Zuwachs an Arbeitsplätzen. Insgesamt gehe ich für 2012 von einer Zunahme der Berliner Wirtschaftsleistung um etwa 1,0 Prozent aus“*, so die Berliner Wirtschaftssenatorin Sybille von Obernitz. Nach einer Studie von Creditreform und der Förderbank IBB zur Entwicklung der Berliner Unternehmenslandschaft vom Mai 2012 korrigierte sie Ihre Einschätzung nach oben und erwartet jetzt eine Zunahme der Wirtschaftsleistung von 1,5 Prozent. Die in der Studie herausgestellte Tatsache, dass rund ein Drittel der Berliner Unternehmen planen ihre Belegschaft zu vergrößern und höhere Investitionen als bisher zu tätigen, unterstützt die Aussage der Wirtschaftssenatorin (Quelle: Berliner Morgenpost, Mai 2012).

Im September 2012 überboten die tatsächlichen, durch das Amt für Statistik bekanntgegebenen Entwicklungsdaten die oben genannten Einschätzungen. Mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,8 Prozent im ersten Halbjahr wies Berlin das beste Ergebnis im Vergleich der Bundesländer auf. Berlin lag beim BIP-Wachstum vor Baden-Württemberg und Niedersachsen, die jeweils ein Plus von 1,6 Prozent verzeichneten. Im Bundesdurchschnitt wurde ein Wachstum von 1,1 Prozent erreicht (Quelle: Die Welt).

Der geplante Berlin-Brandenburg-International Airport (BBI) wird zusätzlich für steigende Umsätze sorgen. Bis zu 27 Millionen Passagiere werden hier voraussichtlich ankommen oder zu nationalen und internationalen Zielen abreisen. 73.000 neue Arbeitsplätze entstanden und entstehen im unmittelbaren Umfeld.

telbaren Umfeld. Allein im Jahr 2010 siedelten sich 61 neue Unternehmen an, überwiegend aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrttechnik.

### **Berlin ist die erste deutsche Stadt im „Creative Cities Network“**

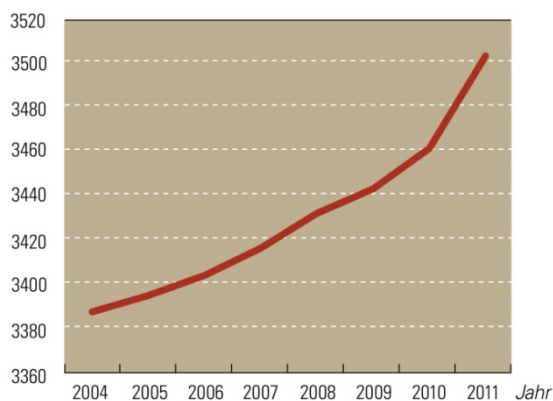
Die Berliner Designszene hat international einen Namen. Hierzu trägt die Bandbreite der Angebote von Produktdesign, Fashion, Umweltgestaltung bis hin zum Kommunikationsdesign bei. Vorreiter sind Innovationen aus kleinen und mittelständischen Unternehmen und die viel versprechende Modeszene. Die UNESCO hat Berlin als erste deutsche Stadt in das globale Netzwerk der kreativen Städte „Creative Cities Network“ aufgenommen. In Berlin boomen Kreativwirtschaft und High-tech.

Wirtschaft, Wissenschaft und Kreativszene sorgen seit 2004 für ein stabiles Wachstum der Bevölkerung. Im Jahr 2011 ließen sich ca. 158.800 an der Spree nieder – so viele wie nie zuvor seit 15 Jahren. Die Bevölkerung wuchs um 39.400 Menschen. Damit überschreitet die Szenestadt die 3,5-Millionen-Einwohner-Marke (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Juli 2012).

Laut einer Prognose der Stadtentwicklungsverwaltung und des Statistischen Landesamtes wächst die Bevölkerung bis 2030 vorrangig durch Zuwanderung um sieben Prozent. Angenommen wird für die nächsten 18 Jahre ein Zuwachs der Einwohnerzahl um 254.000 auf 3,75 Millionen Menschen.

Wachstumsstadt Berlin  
Entwicklung der Einwohnerzahlen 2004-2011

Einwohner (in Tausend)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Juli 2012

### **Kommen Sie in die Boomstadt Europas. Kommen Sie nach Berlin!**

Mehr Informationen zu Berlin finden Sie unter [www.berlin.de](http://www.berlin.de)

### **III. Rund um die The Metropolitan Gardens® – The Kennedy Wing**

Die The Metropolitan Gardens®, das ehemalige Hauptquartier der amerikanischen Streitkräfte in Deutschland, befinden sich in der Clayallee an der Ecke zur Saargemünder Straße in Berlin-Dahlem.

Dahlem, Teil des Berliner Bezirks Steglitz-Zehlendorf, zählt zu den teuren und noblen Wohnlagen der Hauptstadt. Der Plötz Immobilienführer aus dem Jahr 2011/12 setzt für den Stadtteil die höchstmögliche Bewertung von fünf Sternen an. Damit reiht sich Dahlem neben Grunewald und Wilmersdorf ein die Riege der Top-Wohnlagen im Berliner Südwesten.

Seit Dahlem Ende des 19. Jahrhunderts als Villenkolonie erschlossen wurde, ist der Stadtteil bevorzugter Wohnort von Unternehmern, Politikern, Schauspielern und Wissenschaftlern. Albert Einstein, Lion Feuchtwanger, Hildegard Knef, Zarah Leander, Winifred Wagner, Christian Wulf, Richard von Weizsäcker und Rapper Bushido sind nur eine kleine Auswahl der Prominenten, die dem hohen Lebensstandard Dahlems den Vorzug geben. In drei Jahren zogen 5.000 neue Einwohner zu.

Dahlems Bevölkerung ist wohlhabend. Die Kaufkraft liegt hier bei 161,5, doppelt so hoch wie der Berliner Durchschnitt von 88,2 (Quelle: Bulwien Gesa). Der Berliner Sozialatlas bescheinigt Dahlem den höchsten sozialen Status. Die Erwerbslosenquote ist die niedrigste der Stadt, der Anteil an Einwohnern mit Hochschulabschluss der höchste.

23 Institute und Fachbereiche der Freien Universität Berlin finden sich zwischen der Dahlemer Clay- und Thielallee und entlang der Fabeckstraße. Über 30.000 Studenten und Doktoranden nutzen die wissenschaftlichen Angebote von Wirtschaftswissenschaften über Physik und Biologie bis hin zu Philosophie. 1948 als Antwort auf die Verfolgung systemkritischer Studierender an der Universität Unter den Linden gegründet, erfuhr die FU von Beginn an weltweite Unterstützung. Heute ist die Universität in Dahlem eine Hochschule von internationalem Rang. Als eine von neun deutschen Hochschulen wird sie seit 2007 im Rahmen der Exzellenzinitiative des Bundes und der Länder als Eliteuniversität gefördert. In einem 2008 durchgeführten Ranking der New York Times belegt die FU Berlin europaweit Platz drei der besten Universitäten für Kunst und Geisteswissenschaften, direkt hinter Oxford und Cambridge.

Schon früh galt Dahlem als „Götterhimmel der Wissenschaft“. Anfang des 20. Jahrhunderts plante Friedrich Althoff, Ministerialdirektor im preußi-

schen Kultusministerium, den Villenvorort zu einem international führenden Wissenschaftsstandort auszubauen, ein deutsches Oxford zu gründen. 1911 wurden mit der Gründung der Kaiser-Wilhelm-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften, die späteren Max-Planck-Institute, naturwissenschaftliche Forschungslabors in Dahlem errichtet. Hier gaben sich spätere Nobelpreisträger die Klinke in die Hand. Max Planck, Fritz Haber und Carl Bosch – Otto Hahn entdeckte die Kernspaltung, Albert Einstein forschte an den Grundlagen seiner Relativitätstheorie, sein Freund Max Laue an der Beugung von Röntgenstrahlen.

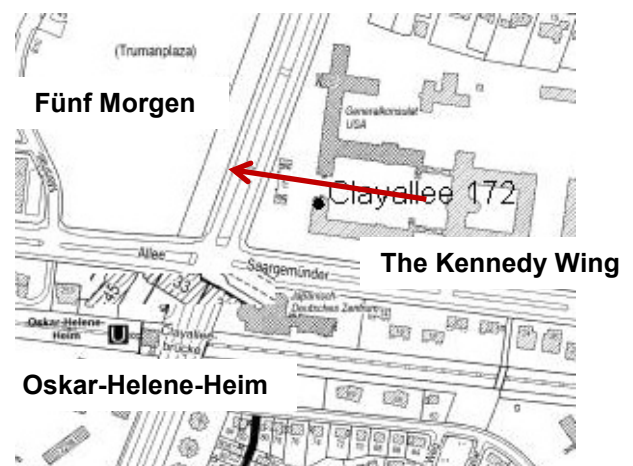
Der Botanische Garten, zehn Minuten östlich von **The Kennedy Wing** gelegen, stellt eine Besonderheit unter den Hochschuleinrichtungen dar. Mit einer Fläche von 43 ha gehört er zu den größten Botanischen Gärten der Welt. Zwischen 1897 und 1910 angelegt, wandern Spaziergänger heute durch eine Gartenanlage im Stil Peter Joseph Lennés. 15 Schaugewächshäuser zeigen 22.000 verschiedene Pflanzenarten aus aller Welt. Highlight ist das 1.700 Quadratmeter große und 25 Meter hohe Große Tropenhaus. Mit seinen Dreigelenkbögen gilt es als eine der größten Stahl-Glas-Konstruktionen weltweit.

Fünf Minuten westlich von **The Kennedy Wing** erstreckt sich der Grunewald über 3000 Hektar. Von Havel, Schlachtensee, Krummer Lanke und Grunewaldsee eingerahmt, bietet die grüne Lunge Berlins Ruhe, Erholung und zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob mit dem Rad, zu Fuß oder zu Pferd – auf den Wander- und Uferwegen gibt es stets Neues zu entdecken. Das Strandbad Wannsee ist das größte Binnensee-Strandbad Europas. Vom 36 Meter hohen Grunewaldturm auf dem Karlsberg blickt man über die Havelseen. Sportler nutzen die Downhill-Mountainbike-Strecken auf dem Teufelsberg im Norden des Grunewalds.

Für den Wohnkomfort im Südwesten Berlins sorgen Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegenen Schlosscenter Steglitz oder in der fünf Minuten entfernten Königin-Luise-Straße. Hier erhalten die Dahlemer alles, was sie zum Leben brauchen. Im Hofladen der Domäne Dahlem (Königin-Luise-Straße 49) stehen regionale Bio-Produkte wie Beelitzer Spargel und Teltower Rüben hoch im Kurs. Den besten Cappuccino der Stadt, Tartes, Quiche und Baguette bekommt man im Aux Delices Normands (Ihnestraße 29), Berlins französischer Patisserie Nr. 1. Feinschmecker werden im „Chalet Suisse“ am Rande des Grunewalds mit erlesenem Wein und französischen Spezialitäten verwöhnt.

## **The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>, Fünf Morgen, Oskar-Helene-Heim – ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Praxen und Nahversorgungszentrum entsteht**

In wenigen Jahren versorgen die Geschäfte auf dem Truman Plaza direkt gegenüber dem ehemaligen US-Hauptquartier die Bewohner des **The Kennedy Wing**. Unter dem Namen Fünf Morgen sind bis 2015 die Fertigstellung von ca. 100 Wohnungen, Büros, einem Super- und Biomarkt sowie einer Apotheke und Kindertagesstätte geplant. Von The Kennedy Wing ist das Versorgungszentrum in nur zwei Minuten die Hauptzufahrt hinab auf der anderen Seite der Clayallee zu erreichen. Drei Gehminuten entfernt liegt das Gelände des ehemaligen Oskar-Helene-Heims. Ab 2014 entstehen hier ein Rückenzentrum, Arztpraxen, Kindergärten und Fitness- und Wellness-Angebote mit Pool und Sauna.



Vom U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim, drei Minuten zu Fuß von **The Kennedy Wing** entfernt, oder vom zehn Minuten entfernten S-Bahnhof Sundgauer Straße gelangen Sie in nur 25 Minuten ins Herz der Hauptstadt Berlin. Gendarmenmarkt und Kurfürstendamm locken mit Konzerten, Boutiquen und Restaurants.

## **IV. The Kennedy Wing – part of The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>**

Das zu restaurierende denkmalgeschützte Gebäude ist Teil der „The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>“.

Das Gebäudeensemble der „The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>“ wurde zwischen 1936 und 1938 nach den Planungen des Architekten Fritz Fuß für das Luftgaukommando III errichtet. Es zeigt typische Elemente eines Monumentalbaus der zwanziger und dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts. Eine Mauer aus Naturstein, die bis heute größtenteils erhalten ist, friedet das Ge-

lände zur Clayallee, Saargemünder und Bit-scher Straße ein. Der Vorhof und die mit mo-numentalen Adlern im Stil des Art Déco ge-schmückten Portalbauten in Richtung der Clayallee lenken den Blick auf das quer dazu ausgerichtete Hauptgebäude, ähnlich einer symmetrisch angelegten barocken Schlossan-lage mit einem Ehrenhof vor dem Hauptwohn-trakt. Die Gestaltung der Fassaden wurde im Stil der Kasernenanlagen der damaligen Zeit reduziert ausgeführt. Portale, Gesimse und Sockel bestehen aus Muschelkalk, die Haupt-fassaden sind verputzt. Repräsentationsräume im Inneren sind mit Marmor, Parkett und Kron-leuchtern aufwändig gestaltet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg machte die USA das Gelände zum Hauptquartier ihrer in Deutschland stationierten Streitkräfte. Durch die Anwesenheit Lucius D. Clays, Oberbefehlshaber der amerikanischen Streitkräfte in Europa und Militärgouverneur, sowie Besuchen der US-amerikanischen Präsidenten Truman und Kennedy wurde das Hauptquartier an der Clayallee zur Drehscheibe der politischen Welt-geschichte. Luftbrücke, Mauerbau, Entspan-nung und Wiedervereinigung – stets diskutier-ten und entschieden westliche Entscheidungs-träger vor Ort. Seit dem Abzug der Amerikaner 1994 stehen die Gebäude leer.

Das Gebäude von **The Kennedy Wing**, am Endpunkt der von der Clayallee leicht anstei-genden, mit rotem Granitpflaster belegten Hauptpromenade gelegen, diente einst als Repräsentativ- und Hauptgebäude des Ensem-bles. Zwischen 1945 und 1994 empfingen die Militärgouverneure der amerikanischen Streit-kräfte in West-Berlin, u.a. Lucius D. Clay, hier internationale Staatsgäste und politische Dele-gationen zu Verhandlungen, wie die Sowjets zu Luftsicherheitsbesprechungen im April 1953 (Foto).



Ein mit Muschelkalkstein verkleideter Risalit teilt die ca. 97 Meter lange Westfassade von **The**

**Kennedy Wing** in der Mitte. Gegenüber der Bauflucht ragt er deutlich nach vorne, hin zur Hauptpromenade und Vorfahrt, aus dem Ge-bäude heraus. Über eine Freitreppe mit Stufen aus Basaltlava erreicht man den Haupteingang. Einst führte die zweiflügelige Tür mit Segment-bogen und schwarz lackierten Eisenstäben Politiker, Armeeangehörige und Besucher ins Hauptentree; in Zukunft schreiten hier Bewoh-ner und Gäste der Marble Gallery durch ihren Privateingang. Im Obergeschoss führen fünf Französische Fenster auf einen durch heraus-kragende Konsolen gestützten Balkon. Ur-sprünglich war über der Traufe ein vom Bild-hauer Willy Meller geschaffener Bronze-Adler mit einer Flügelspannweite von 4,50 Metern angebracht. Wegen der an ihm enthaltenen nationalsozialistischen Symbolik und Hoheits-zeichen wurde er von den Amerikanern 1945 entfernt.

Die Fassaden rechts und links des Mittelrisalits sind symmetrisch aufgebaut. Sie befinden sich heute noch im ursprünglichen Zustand. Seitli-che Lisenen, genau wie Sockel und Traufge-sims mit Muschelkalk verkleidet, rahmen die Wandfläche. Die Sprossen der Fenster, die sich im Obergeschoss als langes, optisch durch-gängig verputztes Fensterband entlangziehen, waren ursprünglich in einem blaugrauen Ton und weiß gestrichen und sind heute nur noch weiß lackiert. In Abstimmung mit der Denkmal-pflege erhalten sie durch die Restaurierung ihre originale Ausgestaltung zurück.

Die Giebel auf der Nord- und Südseite von **The Kennedy Wing** dominiert jeweils ein über drei Geschosse reichendes eisernes Thermenfen-ster. Thermenfenster sind halbkreisförmige, durch zwei senkrechte Pfosten dreigeteilte Fenster. Aufgrund seines erstmaligen Vorkom-mens in den Diokletiansthermen in Rom wird es auch diokletianisches Fenster genannt. Die Form des Thermenfensters wurde im 16. Jahr-hundert durch Palladio sowie im Jugendstil und Art Deco wieder aufgegriffen. Im **The Kennedy Wing** wird es von Muschelkalkstein gerahmt und schließt am oberen Ende mit einem Seg-mentbogen ab. In den Wintergärten und Atrien dahinter genießen die zukünftigen Bewohner die Sonnenstrahlen aus Osten, Süden und Westen, auch im Winter.

### Muschelkalkportale, Aufzug und Tiefgarage

Die Bewohner von **The Kennedy Wing** errei-chen ihre Suite über die Portale an der rechten und linken Seite der Westfassade. Wie das Hauptportal in der Mitte sind sie mit Muschel-kalk verkleidet. Arkadengänge zwischen **The**



**Kennedy Wing** und The Liner (Haus 3) sowie dem Gebäude des US-Konsulats weisen den Weg zum Eingang, spenden Schatten oder schützen vor Regen.

Im nördlichen Treppenhaus (TRH 1) bringt ein Fahrstuhl mit einer für Gehbehinderte geeigneten Kabine die Bewohner von **The Kennedy Wing** ins Tief- und Obergeschoss ins Dachgeschoss 1. Der bauzeitliche Aufzug im südlichen Treppenhaus (TRH 4) wird unter Erhalt seiner historischen Eigenschaften restauriert. Von hier gelangen die Bewohner trockenen Fußes in die Tiefgarage, die über eine Schleuse mit Höhendifferenzausgleichsstufen vom **The Kennedy Wing** erreichbar ist.

Gemäß Information durch und Abstimmung mit dem Nachbarn, dem US-Amerikanischen Konsulat, soll ein Streifen von ca. 2,75 m zwischen der nord-westlichen Grundstücksgrenze des Vertragsgegenstandes und dem US-Konsulat auf dem Grundstück des US-Konsulates als Rasenfläche angelegt und mit einer 2,75 m hohen, vor- und zurückspringenden und partiell mit Naturstein verkleideten Mauer abgegrenzt werden. Die Mauer soll mit geringem Lichtvolumen illuminiert werden. Es ist geplant, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Unterhalt der Rasenfläche auf dem Nachbargrundstück anteilmäßig übernimmt. Der Veräußerer haftet nicht und übernimmt keine Gewährleistung für die Ausführung der geplanten Maßnahmen. Im Norden der Arkaden plant der Nachbar, im Anschluss an die Mauer, die Erneuerung und Versetzung des im Bestand vorhandenen Zaunbauwerks, ebenfalls zurückgesetzt in sein Grundstück und die Entfernung der mittleren Arkadensegmente. Der im Bestand vorhandene Zaun soll – insgesamt von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und gestalterisch optimiert – bis zur Grundstücksgrenze in Richtung der Clayallee fortgeführt werden.

Die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG wird das Gebäude unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft sanieren und Wohnraum schaffen, der den heutigen Anforderungen an Wohnqualität im Rahmen des prioritär zu berücksichtigenden Denkmalschutzes möglichst nahe kommt.

Der Erhalt des äußeren und inneren Erscheinungsbildes des Gebäudes und die garten- denkmalpflegerische Wiederherstellung der Freiflächen sollen unter weitgehendem Erhalt von bauzeitlicher Originalsubstanz erfolgen. Bei den im Bestand vorhandenen Bauteilen handelt es sich naturgemäß nicht um „neu-

wertige“ Elemente, sondern um bauzeitlich wertvolle Original-Bauteile, die trotz Aufarbeitung Gebrauchsspuren aufweisen und ihr Alter zeigen werden. Vorschädigungen, die Spuren früherer Reparaturen und Ausbesserungen oder verbleibende Beschädigungen können nicht überall gänzlich verschwinden. Solch verbleibende Spuren sind als „Geschichtsdokument“ zu betrachten. Im Einvernehmen mit dem Denkmalpfleger festgelegtes Ziel ist das Bewahren von bauzeitlicher Originalsubstanz (was im Innenbereich ohnehin nur eingeschränkt möglich ist), nicht die Herstellung neuwertig wirkender perfekter Oberflächen.

In der Marble Gallery (Wohnung 2.01) werden im Bereich der Marmorhalle mit angrenzenden Nebenflächen im Hochparterre, die Treppen und Podeste zum Obergeschoss, der Vorraum und der Saal nebst Nebenflächen im Obergeschoss gemäß den Auflagen der Unteren Denkmalbehörde die Bodenbeläge, Deckenuntersichten, Wandansichten, Wandbeschichtungen und -beschriftungen erhalten. In diesem Bereich ist eine Unterschreitung des Mindestschallschutzes nicht ausgeschlossen.

Die Restaurierung der historischen Gebäudesubstanz erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz. Die Baugenehmigung wurde am 14.06.2013 erteilt. Informationen zu den Details von Art und Umfang der Restaurierung und Sanierung finden Sie in den Grundrissplänen und in der Baubeschreibung, wie sie in der Teilungserklärung enthalten sind.

Es ist geplant, **The Kennedy Wing** bis zum 30.12.2014 bezugsfertig und zum 30.04.2015 vollständig fertig zu stellen.

Aufgrund von nicht vom Veräußerer verschuldeten Umständen, insbesondere höhere Gewalt, Streik oder nicht durch den Veräußerer angeordnete Aussperrung (z.B. in für den Veräußerer arbeitenden Baubetrieben) sowie bei Vertragsschluss nicht erwartbare Witterungseinflüsse, kann sich der Termin der Fertigstellung ggf. verschieben (siehe hierzu auch Punkt XII).

Der Baubeginn ist nach Abschluss der Ausführungsplanung für das I. Quartal 2014 geplant.

Die weiteren Bauvorhaben auf dem gesamten Gelände der The Metropolitan Gardens®, insbesondere auch der geplante Neubau von Einfamilienhäusern und Stadtvillen, werden voraussichtlich **nacheinander und aller Voraussicht nach teilweise auch nach Fertigstel-**

lung von **The Kennedy Wing** durchgeführt werden. Von diesen Baumaßnahmen ausgehende Emissionen (z. B. Baulärm und Staubentwicklung) hat der Erwerber zu dulden, ebenso Baustellenverkehr mit Baufahrzeugen, auch über das Grundstück des Hauses 2 (**The Kennedy Wing**). Schadensersatzansprüche gegen den Veräußerer wegen möglicher vorübergehender Beeinträchtigungen der Nutzung bzw. Wohnqualität des Kaufobjekts durch Bauarbeiten auf den anderen Grundstücken werden ausgeschlossen. Um Mietminderungen auszuschließen, empfiehlt es sich, diesen Sachverhalt im Mietvertrag zu verankern.

Die Rechte an der Wort-/Bildmarke für „The Metropolitan Gardens®“ sind als Marke zur Kommunikation von einheitlichen Werbebotschaften für das Gesamtareal beim Patentamt in München eingetragen. Die Rechte an der eingetragenen Marke stehen zusammen mit den Rechten an der Internet-Domain [www.themetropolitangardens.de](http://www.themetropolitangardens.de) allen Eigentümergemeinschaften, die auf dem Gesamtgelände (Flur 25, Flurstücke 60, 61, 62, 66, 67, 68, 69, 63, 64, 65) entstehen, lautend auf ihren Verwalter, zu. Die Eigentümergemeinschaften übernehmen alle Nutzen und Lasten, die mit dem Besitz der eingetragenen Marke und der Internet-Domain verbunden sind. Künftige Erwerber erteilen hierzu ihre Zustimmung. Der einzelne Erwerber wird im jeweiligen Kaufvertrag sein Einverständnis erteilen. Durch die Eintragung der Wort-/Bildmarke erhalten die Eigentümergemeinschaften das alleinige Recht, die Gebäude in Berlin mit dem entsprechenden Markennamen zu bewerben, zu vermieten und weiter zu veräußern. Wenn die Eigentümergemeinschaften ihre Rechte aus dem Markenschutz wahren, wird es in Deutschland keine weiteren Gebäude mit der eingetragenen Bezeichnung geben.

**Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Teilungserklärung und dem Kaufangebot.**

## V. Marble Gallery

### **Marmor, Kronleuchter und Säulen in der ca. 900 qm großen Marble Gallery**

Im Inneren von **The Kennedy Wing** werden Machtanspruch und Repräsentationsgedanke der Bauherren und späteren Besitzer deutlich. Bei der Ausgestaltung der Räume wurden Materialien wie Natursteine aus Jura-Kalkstein, Groß-Kunzendorfer Marmor und Lahnmarmor verwendet. Türen wurden aus Eichenholz ge-

fertigt. Foyer und Treppenhaus, ehemaliger Eingangs- und Empfangsbereich des Hauptgebäudes haben Deckenhöhen zwischen 4,50 und 8,85 Metern. Mit Marmor verkleidete Säulen stützen den Freiraum zum Obergeschoss ab. Ein Marmorsockel führt über drei Stufen in das nach außen hin abgerundete Treppenhaus. Ein ca. acht Meter hohes Fenster mit rechteckigen Sprossen (US-Hauptquartier-Zeit) mit Tür zum Innenhof beleuchtet die zweiflügelige Treppe ins Obergeschoss. Ursprünglich war das Fenster mit Glasschliffarbeiten von Alfred Mahlau gestaltet. Die Sprossung rahmte quadratische, verschiedenfarbige Glasscheiben. Im oberen Bereich befanden sich eine Sonne und ein Vogel mit ausgebreiteten großen Schwingen. Im Bereich der Tür waren 20 Wappen ausgeführt, die Wappen von Berliner Stadtteilen (Französische Lilie: Wilmersdorf) darstellten.

Die Eichentür im Obergeschoss führt in den ca. 16 Meter breiten, 9 Meter langen und 6 Meter hohen Kennedy-Saal. Der Fußboden ist mit hellem Eichenholzparkett in Kassettenmusterung belegt. Französische Fenster führen auf den Balkon mit Blick entlang der Hauptpromenade auf die Clayallee und die dahinter liegende Truman Plaza. An den Wänden rechts und links hin zum Balkon hängen Spruchtafeln mit die Weltgeschichte prägenden Aussagen der ehemaligen US-Präsidenten Franklin D. Roosevelt und John F. Kennedy. Zwei von der Decke hängende 16-flammige Kronleuchter blieben erhalten.

Aufgrund des originalen Erhaltungszustandes von Foyer, Treppenhaus und Kennedy-Saal diente **The Kennedy Wing** unzählige Male als Schauplatz von TV- und Hollywood-Produktionen mit zeitgeschichtlichem Hintergrund. Der amerikanische Kult-Regisseur Quentin Tarantino drehte hier Szenen für „Inglorious Basterds“ und Tom Cruise schritt als Stauffenberg in „Operation Walküre“ das Treppenhaus hinauf.

Die Räume der Marble Gallery verteilen sich über vier Stockwerke. Im Gartengeschoss steht den Bewohnern ein privater Wellnessbereich mit Fitnesssaal, Sauna und Dampfbad zur Verfügung. Ein ca. 143 Quadratmeter großer Private-Storage-Bereich hält Lagerfläche bereit. Im Hochparterre dient das Marmor-Entree als Galerieraum oder Empfangshalle. Nebenan befinden sich ein kleines Büro sowie Toiletten und Teeküche. Billardlounge, Kennedy-Saal, Master-Bedroom mit Ankleide- und Wellness-Bereich und Gäste-Trakt befinden sich im Obergeschoss. Ein Dachatrium mit angrenzender Küche bildet im Dachge-

schoß den oberen Abschluss der Marble Gallery. Alle Ebenen sind durch einen in Glas ausgeführten Aufzug miteinander verbunden. Alternativ kann die Marble Gallery als Firmensitz, Praxis, Kanzlei oder für Gastronomie genutzt werden.

## VI. Qualität der Wohnungen

Nach der Revitalisierung wird **The Kennedy Wing** seinen Bewohnern in Suiten verschiedener Art und Größe durch ca. 2,60 bis 2,80 Meter hohe Fenster nach Westen Ausblick auf die Hauptpromenade und nach Osten in den nach dem Vorbild New Yorker Parkanlagen gestalteten Innenhof bieten. Terrassen, Balkone, Wintergärten, Atrien und Dachterrassen sind mit Blick nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet. Alle Wohnungen sind gemäß den Plänen, wie sie der Teilungserklärung beigefügt sind, wohlüberlegt konzeptioniert und verfügen über Grundrisse, die eine der Wohnungsgröße entsprechende Möblierung erlaubt.

Der Komfort in den Wohnungen wird durch eine sorgfältige, an den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer orientierte Planung der Grundrisse und eine sachgerechte Bauausführung gewährleistet. Fenster im historischen Format in den Regelgeschossen, geflieste Bäder sowie Parkett in Wohn-, Schlaf- und Fluren verleihen dem Inneren der Wohnungen Eleganz. **Die Details der Ausstattung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung, wie sie der Teilungserklärung beigefügt ist.**

Die Suiten 2.02 bis 2.45 verfügen über einen Abstellraum im Gartengeschoss (in Teilungserklärung mit Tiefparterre bezeichnet), die Marble Gallery (Suite 2.01) über vier Abstellräume im Gartengeschoss. Der Ausbaustandard der Abstellräume ist der eines normalen Altbaukellers und zur Lagerung von Akten, Kleidung, etc. nicht geeignet.

Sollten Sie besondere Wünsche an den Grundriss oder die Ausstattung Ihrer Wohnung haben, erfüllt diese der Verkäufer gemäß den Vereinbarungen zu Sonderwünschen in § 2 des Kaufangebotes in der Regel gerne für Sie. Mit der Detail- und Ausführungsplanung wird, zur Sicherstellung der termingerechten Ausführung und Fertigstellung Ihrer Wohnung und des Gesamtbauvorhabens, schon während des Baugenehmigungsverfahrens begonnen. Über Sonderwünsche im Sinne des § 2 Ziffer 4 des Kaufangebotes wollen Sie uns deshalb bitte, sobald es Ihnen möglich ist, spätestens vier

Wochen nach Baubeginn, schriftlich und unter möglichst konkreter Bezeichnung der Art der gewünschten Ausführung unterrichten. Nur durch rechtzeitige Disposition kann deren Ausführung und ein reibungsloser Ablauf der gesamten Sanierungsmaßnahmen gewährleistet sowie Mehrkosten durch Rückbau vermieden werden.

Für die Planung und Bearbeitung Ihrer Sonderwünsche durch die Architekten und die Fachplaner (Elektro-, Heizung-, Lüftung-, Brandschutzplanung, etc.) berechnet der Verkäufer auch im Falle des Verzichts auf deren Ausführung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 95 Euro pro Stunde (netto). Neben dem Bearbeitungsaufwand sind die Mehr- bzw. Minderkosten für die Ausführung der geänderten Leistung gesondert zu vergüten.

Gerne zeigen wir Ihnen Ausstattungsbeispiele vor Ort am Beispiel eines der zahlreichen erstellten, verkauften und vermieteten Referenzobjekte in Berlin und Potsdam. Zu einer Besichtigung laden wir Sie herzlich ein.

Ziel der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist prioritär der Erhalt und die Sanierung des Denkmals und dessen Umbau zur dauerhaft sinnvollen Nutzung als Wohnraum, dessen Gestaltung sich an der funktionalen Qualität modernen Wohnungsbaus orientiert. Schall- und Wärmeschutz werden unter Berücksichtigung und Erhalt der denkmalgeschützten Substanz verbessert. Neubaustandard wird in der Regel nicht erreicht und ist nicht geschuldet. Die komplette Gebäudetechnik wird nach dem heutigen Stand der Technik neu ausgeführt. Generell werden umweltverträgliche Baustoffe und Materialien unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten ausgewählt und eingebaut.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Baudenkmals, ist insbesondere für die Gestaltung der Fassade, die Wahl der Baumaterialien, die Farbgebung und die Bauausführung, Zustimmung der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Für die Art und den Umfang der Ausführung sind die Weisungen der Genehmigungsbehörden und im Besonderen der Denkmalschutzbehörde verbindlich und haben bei diesem Bauvorhaben entscheidenden Charakter. Alle Ausführungen in der Baubeschreibung sowie in den Bauplänen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Genehmigungsbehörden insbesondere der Denkmalschutzbehörde und werden auch für den Erwerber bindender Vertragsinhalt, insbesondere auch wenn Sie nach Kaufvertrags-

abschluss, nach Baugenehmigung oder während der Ausführungsplanungs- oder der Bauphase ergehen.

Bau- und anlagentechnische Änderungen, die auf Veranlassung der Genehmigungsbehörden, der Prüfsachverständigen oder der Prüfingenieure erfolgen, bleiben vorbehalten. Darüber hinaus dürfen Änderungen, die keine Minderung bedeuten und gleichwertig sind, vorgenommen werden. Bei Differenzen zwischen Bauplan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend und geht den Plänen vor.

Das Baudenkmal wird vor der Planung von einem Vermesser ausgemessen. Aufgrund von Einbauten, versteckten Hohlräumen oder Besonderheiten der Konstruktion etc. kann es jeweils zu Abweichungen der Ausführungsplanung und der baulichen Realisierung von der Genehmigungsplanung, wie sie Grundlage der Teilungserklärung ist, kommen. Änderungen in der Bauausführung, die sich durch Auflagen aus Genehmigungsbescheiden, aus baulichen Besonderheiten sowie technischen Zwängen ergeben, bleiben vorbehalten. Änderungen der Baubeschreibung aus örtlichen, technischen oder konstruktiven Gegebenheiten sowie nachbarschaftsrechtlichen Belangen bleiben vorbehalten und werden in gleichwertiger Ausführung eingeplant.

Für die genannten Fabrikate der angegebenen Ausstattung ist der Bauträger berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Fassaden aus behördlichen Auflagen Änderungen in der Ausführung möglich sind, die sich auch auf das Sondereigentum auswirken können. Auch solche Änderungen bleiben vorbehalten.

Die Planunterlagen können durch die Vervielfältigung vom Originalmaßstab abweichen und sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Soweit in den Plänen Einbaumöbel, Küchen, Möbel, etc. eingetragen sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge, die nicht im Vertragsumfang enthalten sind. Die Planung der technischen Gebäudeausstattung orientiert sich an der Lage der in den Ausführungsplänen durch den Architekten darzustellenden Möblierung.

## VII. Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

Die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Wohnungs- und Teileigentum wurde vom Veräußerer zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin, URNr. 483/2012 vom 06.12.2012 durchgeführt. Auf diese Teilungserklärung wird verwiesen.

## VIII. Objektübersicht

Die Wohnfläche der einzelnen Einheiten ist nachfolgender Objektübersicht zu entnehmen:

Suite	Geschoss	Nutzung	Fläche
Marble Gallery (2.01)	GG-DG1	4-Zi.-Whg.+	914,64
2.02	GG	3-Zi.-Whg.	150,25
2.03	GG	3-Zi.-Whg.	89,58
2.04	HP	2-Zi.-Whg.	42,06
2.05	HP	3-Zi.-Whg.	84,67
2.06	HP	2-Zi.-Whg.	62,42
2.07	HP	2-Zi.-Whg.	63,77
2.08	HP	2-Zi.-Whg.	47,18
2.09	HP	2-Zi.-Whg.	39,31
2.10	HP	2-Zi.-Whg.	63,03
2.11	HP	2-Zi.-Whg.	55,63
2.12	HP	2-Zi.-Whg.	55,23
2.13	HP	2-Zi.-Whg.	62,73
2.14	HP	2-Zi.-Whg.	39,89
2.15	HP	2-Zi.-Whg.	51,72
2.16	HP	2-Zi.-Whg.	63,34
2.17	HP	2-Zi.-Whg.	61,86
2.18	HP	3-Zi.-Whg.	84,81
2.19	HP	2-Zi.-Whg.	42,20
2.20	OG	2-Zi.-Whg.	58,87
2.21	OG	2-Zi.-Whg.	50,97
2.22	OG	1-Zi.-Whg.	27,57
2.23	OG	2-Zi.-Whg.	59,69
2.24	OG	3-Zi.-Whg.	85,51
2.25	OG	2-Zi.-Whg.	65,55
2.26	OG	2-Zi.-Whg.	62,02
2.27	OG	2-Zi.-Whg.	63,92
2.28	OG	2-Zi.-Whg.	62,12
2.29	OG	3-Zi.-Whg.	94,65
2.30	OG	2-Zi.-Whg.	59,41
2.31	OG	1-Zi.-Whg.	39,77
2.32	OG	1-Zi.-Whg.	46,07
2.33	OG	2-Zi.-Whg.	64,56
2.34	DG1	3-Zi.-Whg.	83,61
2.35	DG1/2	3-Zi.-Mais.	98,89

2.36	DG1/2	3-Zi.-Mais.	105,46
2.37	DG1/2	3-Zi.-Mais.	99,78
2.38	DG1	3-Zi.-Whg.	115,44
2.39	DG1	3-Zi.-Whg.	74,48
2.40	DG1	3-Zi.-Whg.	73,86
2.41	DG1	3-Zi.-Whg.	96,78
2.42	DG1/2	3-Zi.-Mais.	98,33
2.43	DG1/2	3-Zi.-Mais.	105,40
2.44	DG1/2	3-Zi.-Mais.	98,39
2.45	DG1	3-Zi.-Mais.	88,30
<b>Gesamt</b>			<b>4053,72</b>

**Die Berechnung der Wohnflächen erfolgte in Anlehnung an die ab 01.01.2004 geltende Wohnflächenverordnung (WoFIV):**

<b>Anteil</b>	<b>Grundfläche</b>
voll	Grundflächen von Räumen oder Raumteilen, auch von beheizten Wintergärten, mit einer lichten Höhe von mindestens 2 und von allen Räumen / Raumteilen in Wohnungen unabhängig von ihrer baurechtlich genehmigten Nutzung im Sinne des § 48 Absatz 1, Satz 1, Bauordnung Berlin soweit sie 2,0 m lichte Höhe überschreiten;
zur Hälfte	Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m;
zur Hälfte	Grundflächen von Freisitzen wie Terrassen, Balkonen, Loggien oder Dachterrassen, Dachatrien und unbeheizten Wintergärten;
nicht	Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

Abweichungen von der angegebenen Wohnfläche können sich aufgrund spezieller örtlicher Situationen, den konstruktiven und bautechnischen Überraschungen, die ein Denkmal in der Regel für alle an der Planung und am Bau Beteiligten bereit hält, und den daraus resultierenden Änderungen der Bauausführung ergeben und bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Gegensatz zu einem Neubau, der ohne Rücksicht auf Beschränkungen durch den Bestand, vom Plan weg und mit genauer Maßhaltigkeit neu errichtet werden kann, kann es im Denkmal regelmäßig zu

Abweichungen der geplanten Wohnfläche von mehr als 3% und zu Verschiebungen innerhalb der Räume einer Wohnung kommen. Sollten Sie als Erwerber ein hohes Maß an Exaktheit und Übereinstimmung der Realisierung mit den Plänen für Ihre Zwecke benötigen, bitten wir Sie, vom Erwerb einer Suite im **The Kennedy Wing** abzusehen. Wenn Sie sich im Lichte möglicher, nicht unwesentlicher Differenzen zwischen Bauplan und Flächenberechnung zum baulichen Ergebnis dennoch für eine Suite in dem denkmalgeschützten Gebäude entscheiden, tun Sie dies bitte im Wissen darüber, dass gemäß Anlage I des Entwurfes des Kaufangebotes keine Garantie für die Wohnfläche übernommen wird. Sollte es zu Minderflächen kommen, erhalten Sie selbstverständlich einen Ausgleich zu Ihren Gunsten, wenn die errichtete Wohnfläche die der Kaufpreisberechnung zugrunde liegende Wohnfläche um mehr als 3% unterschreitet. Flächenmehrungen bleiben zu Ihren Gunsten unberücksichtigt. Weitergehende Ansprüche, bspw. auf Schadenersatz, Vertragsrücktritt oder sonstige Ansprüche aus diesem Grund sind ausgeschlossen.

Die detaillierten Gebäudedaten hinsichtlich Gebäudeabmessungen, Flächenangabe und Anzahl der Räume ergeben sich aus den Plänen, Schnitten und Ansichten, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind. Bitte lassen Sie sich von uns persönlich informieren, wenn Sie weitere Maße oder zusätzliche technische Angaben für Ihre Entscheidungsfindung oder bspw. zur Einrichtungsplanung Ihrer Suite wünschen. Gerne stellen wir Ihnen Planunterlagen – in der Regel in digitaler Form - auch in einem größeren Maßstab zur Verfügung.

Der Veräußerer beabsichtigt, auf dem Grundstück des **The Kennedy Wing** ca. 38 Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) mit Zufahrt von der Saargemünder Straße zu errichten.

Die Errichtung des Garagenbauwerks auf dem Baugrundstück steht unter dem Vorbehalt der behördlichen Genehmigung sowie der technischen und wirtschaftlichen Realisierbarkeit. Der direkte Zugang zur Tiefgarage vom Wohnhaus erfolgt über eine Schleuse mit Höhendifferenzausgleichsstufen.

Die Marble Gallery (Sondereigentumseinheit Nr. 2.01) kann im Rahmen freiberuflicher Tätigkeit als Praxis bzw. Kanzlei, als Galerie, Büro oder ähnliches sowie auch als gastronomische Einrichtung genutzt werden. Die Ausübung eines produzierenden Gewerbes oder eines sonstigen, mit Emissionen verbun-

denen Gewerbes ist unzulässig.

**Folgende Sondernutzungsrechte wurden begründet und zugewiesen:**

Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten (Wohnungen) mit den Nummern 2.02 bis 2.45 steht das Sondernutzungsrecht an dem jeweils mit gleicher Nummer wie die jeweilige Sondereigentumseinheit bezeichneten Abstellraum im Tiefparterre zu.

Entsprechendes gilt für die vier mit der Nummer SON 2.01 bezeichneten Abstellräume im Tiefparterre, an denen ein Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Marble Gallery (Sondereigentumseinheit Nr. 2.01) besteht.

Im vorläufigen Aufteilungsplan des Tiefparterres (Anlage III der Teilungserklärung) ist der derzeitige Planungsstand dargestellt. Aufgrund der noch nicht geklärten Anordnung von Versorgungseinrichtungen und haustechnischen Installationen kann sich die Lage und Größe der Abstellräume noch verändern. Die teilende Eigentümerin behält sich vor, nach Klärung aller zu beachtenden Aspekte in einem Nachtrag zur Teilungserklärung die endgültige Lage und Abmessung der Abstellräume festzulegen und die Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen den Sondereigentumseinheiten dinglich zuzuordnen.

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 2.01 bis 2.03 im Tiefparterre steht das Sondernutzungsrecht an der vor der jeweiligen Wohnung befindlichen Terrasse zu, wie sie in dem der Teilungserklärung beigefügten Tiefparterreplan rot umrandet und mit der Bezeichnung SON WE sowie der gleichen Nummer wie die jeweilige Wohnung gekennzeichnet ist.

Der Veräußerer plant auf dem Grundstück die Errichtung von 4 oberirdischen Kfz-Stellplätzen, wie sie in dem der Teilungserklärung beigefügten Freiflächenplan mit SP 01 bis SP 04 bezeichnet sind. An den Kfz-Stellplätzen wird ein Sondernutzungsrecht begründet, welches dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2.01 zusteht.

An dem der Teilungserklärung beigefügten Plan des Tiefparterres mit der Bezeichnung SON-AR versehenen Abstellraum wird ein Sondernutzungsrecht unter der aufschieben-

den Bedingung bestellt, dass der allein zur Nutzung berechnigte Wohnungseigentümer in der nachgenannten Form durch den Veräußerer bestimmt wird. Die Zuordnung des Sondernutzungsrechts erfolgt durch Einreichung einer entsprechenden Erklärung des Veräußerers beim Grundbuchamt, dass das Sondernutzungsrecht dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Sondereigentumseinheit zustehen soll. Dabei kann die Zuordnung zu beliebigen Einheiten in der Anlage erfolgen. Die Zuordnung kann enthalten sein in einem Veräußerungsvertrag über das Sondernutzungsrecht. In diesem Falle wird sie gegenüber dem Erwerber mit Abschluss des Vertrages bindend. Sie kann jedoch auch enthalten sein in einer beglaubigten Erklärung des Veräußerers an das Grundbuchamt. In diesem Falle wird die Zuordnung erst mit einer Eintragung im Grundbuch bindend.

Das Recht des Veräußerers zur Zuordnung des Sondernutzungsrechts endet mit Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit durch den Veräußerer, d.h. spätestens mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, deren Gläubiger und/oder des Verwalters ist nicht erforderlich. Bis zur Zuweisung des Sondernutzungsrechts in der vorstehenden Form steht die Nutzung ausschließlich des teilenden Veräußerers zu, die auch etwaige Nutzungsentgelte für eigene Rechnung vereinnahmen darf.

Bezüglich weiterer Einzelheiten verweisen wir auf das Kaufangebot und die Geschosspläne sowie die Baubeschreibung, wie sie der Teilungserklärung beigefügt sind.

**Wärmeversorgung**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt gemäß dem Erschließungs- und Versorgungskonzept mit Fernwärme. Im Sinne einer möglichst effizienten und kostengünstigen Versorgung wird das Gebäude als Teil des Gesamtkomplexes „The Metropolitan Gardens“ mittels einer gewerblichen Wärmelieferung mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Mit diesem Konzept wird für den Nutzer eine wirtschaftliche Wärme- und Warmwasserlieferung sichergestellt. Die zur Erzeugung und Lieferung der Wärme und des Warmwassers erforderlichen Einrichtungen verbleiben hierbei im Eigentum des Wärmelieferers. Die Leistungsschnittstellen ergeben sich aus den Lieferverträgen des Versorgers. Dieser trägt das Versorgungs-, Reparatur- und Instandhal-

tungsrisiko. Für die Wärmeverteilung werden Hocheffizienz-Pumpen eingesetzt.

Die Wärmeverteilung erfolgt in einem Rohrleitungsnetz aus Metall- und/oder Metallverbundrohr oder Kunststoffrohr, über Steigepunkte aus dem Parterre zentral in die Wohnungen und bis an die Heizkörper. Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Haustechnikplaners und der EnEV. Jede Wohnung erhält eine Heizungsunterverteilung mit allen notwendigen Absperrarmaturen. Als Heizflächen sind Röhrenheizkörper in der Farbe Weiß vorgesehen. Die Heizkörper werden mit absperr-, regulier- und entleerbaren Vor- und Rücklaufverschraubungen versehen und erhalten Regulierventile mit thermostatischen Fühlerelementen. Mit Wanne oder Dusche ausgestattete Badezimmer erhalten je einen Handtuchheizkörper.

Die Abrechnung der Verbräuche wird mittels zugelassener Messeinrichtungen durch einen Wärmedienst vorgenommen. Die Messgeräte werden angemietet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gemäß dem abschließenden Versorgungskonzept zentral über Warmwasserspeicher, Verteilungsleitungen und mit einer Warmwasserumwälzpumpe in der Zirkulationsleitung. Die Möglichkeit einer thermischen Desinfektion (sogenannte Legionellschaltung) der Warmwasseranlage wird vorgesehen.

## IX. Kaufvertragsabwicklung

Es ist vorgesehen, dass Erwerbsinteressenten gegenüber dem Eigentümer und Verkäufer ein Angebot auf Abschluss eines Vertrages zum Erwerb von Wohnungseigentum zur Annahme durch den Verkäufer abgeben. Durch die Trennung von Angebot und Annahme wird dem Erwerber ermöglicht, an seinem Heimatort und bei einem Notar seines Vertrauens den Kaufvertrag (Kaufangebot) zu beurkunden. Selbstverständlich ist es auf Wunsch des Erwerbers jederzeit möglich, und dem Verkäufer sehr willkommen, den Kaufvertrag in Berlin oder Nürnberg zu beurkunden.

## X. Kaufpreisfälligkeit

### Ratenzahlung nach Baufortschritt gem. der Makler- und Bauträgerverordnung

Die Fälligkeit des Kaufpreises ist im Kaufangebot § 4, Ziffer 4 (Wohnungseigentum Ziffer 4.2) geregelt. Der Kaufpreis ist nach den all-

gemeinen Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung in Teilen fällig. Der Kaufpreis teilt sich in folgende Raten auf, die sich aus folgenden Prozentsätzen, höchstens 7 Raten, zusammensetzen:

Sofort	Danach sind die anteiligen Anschaffungskosten des Veräußerers inkl. bestehende Altbausubstanz gem. <b>Anlage I</b> , Ziffer 4 a (Grundstück) und Ziffer 4 b (bestehende Gebäudesubstanz) – <b>höchstens 30 % der Vertragssumme</b> zu zahlen 14 Tage nach Vorliegen der in Ziffer 4.1 genannten Grundvoraussetzungen. Dem Erwerber ist dabei eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu leisten. Erhöht sich der Kaufpreis infolge von Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags, insbesondere bei Sonderwünschen, um mehr als 10 %, ist dem Erwerber eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des Mehrpreises zu leisten. Die Sicherheitsleistung erfolgt dadurch, dass der Erwerber den Sicherheitsbetrag einbehält. Der Einbehalt ist ab der ersten Kaufpreisrate zulässig. Der Veräußerer kann die Auszahlung des Sicherheitseinbehalts verlangen, soweit sich der Sicherungszweck erledigt hat oder er Sicherheit durch Bürgschaft, Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder –versicherers leistet. Die restliche Vertragssumme ist in höchstens weiteren sechs Raten zu zahlen, die der Veräußerer aus den nachgenannten Von-Hundert-Sätzen zusammensetzen darf:
40 %	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
8 %	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
3 %	für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
3 %	für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
3 %	für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
10 %	für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,

- 6 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- 3 % für den Estrich,
- 4 % für die Fliesenarbeiten im Sanitär-  
bereich,
- 12 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um  
Zug gegen Besitzübergabe,
- 3 % für Fassadenarbeiten,
- 5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Der Kaufpreis für den Tiefgaragen-Stellplatz (Teileigentum) wird entsprechend des Kaufvertrages §4, Ziffer 4.3 nach den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig und ist nach Baufortschritt in folgenden Raten zu zahlen:

- 30 % bei Beginn der Erdarbeiten
- 33,6 % bei Rohbaufertigstellung
- 32,9 % bei Gebrauchsfertigkeit
- 3,5 % bei vollständiger Fertigstellung

Die Abwicklung des Kaufs des Wohnungseigentums erfolgt unabhängig von der Abwicklung des Kaufs des Tiefgaragen-Stellplatzes.

Weitergehende Informationen zu den Voraussetzungen, die gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für die Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreisratenzahlung zu Ihrer Sicherheit gegeben sein müssen, finden Sie im Entwurf des Kaufangebotes unter § 4, Ziffer 4, 4.2 und 4.3.

## **XI. Sicherheit über die Lastenfreistellung**

An Belastungen sind bzw. werden für das Flurstück 61 im Grundbuch eingetragen:

### **Abt. III**

Globalfinanzierungsgrundpfandrechte zur Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme.

10.000.000 -- € Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München,

55.060.000 -- € Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München,

Die Grundstückseigentümerin behält sich vor, ggf. weitere Grundpfandrechte zur Eintragung zu bringen. Diese Grundpfandrechte sind spätestens mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zu löschen.

Die Finanzierung wird im Rahmen einer Bauträgerfinanzierung gesichert. Die den Veräuße-

rer finanzierende Bank wird eine Freistellungsverpflichtungserklärung zu Händen des amtierenden Notars erteilen, die den Voraussetzungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu entsprechen hat.

### **Abt. II:**

Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) zur Sicherung der Erschließung sämtlicher in § 1 Ziff. 1) aufgeführten Grundstücke sowie ggf. Nachbargrundstücke, insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeglicher Art, ggf. Abstandsflächenrechte, Nachweis für Spielplatzflächen, Überbaurechte, Stellplatzrechte und dergleichen, sowie Reallasten zur Sicherung der Wärme- und Energieversorgung anderer Grundstücke.

Insbesondere wird der ungehinderte Zugang zu den im Haus 1 Ostflügel (The Square) gelegenen Wohnungen Nr. 1.01, 1.02, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.42 und 1.43, der nur über die Treppenhäuser im Haus 2 (The Kennedy Wing) möglich ist, durch Dienstbarkeiten (Durchgangsrecht und Aufzugsmitbenutzungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 60 der Flur 25, bzw. zugunsten der Wohnungseigentümerschaft des benachbarten Grundstücks gesichert. Außerhalb des Grundbuchs werden aufgrund der Vorschriften der Bauordnung des Landes Berlin im wesentlichen inhaltsgleiche Baulasten gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bauaufsichtsbehörde, bestellt werden.

Hierzu verweisen wir auf die Teilungserklärung und das Kaufangebot.

## **XII. Bauzeitgarantie**

Der Veräußerer verpflichtet sich, fristgerechte Kaufpreiszahlung des Erwerbers vorausgesetzt, bei verspäteter Herstellung der Bezugsfertigkeit zur Zahlung eines Betrages in Höhe von € 13,00 pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat als Mietersatz ab dem zweiten auf die geplante Bezugsfertigkeit folgenden Monat bis zur tatsächlichen Bezugsfertigkeit. Der Beginn der Mietersatzzahlung verschiebt sich um die Summe derjenigen Zeiträume seit Vertragschluss, in welchen der Erwerber mit der Zahlung von einzelnen Kaufpreisraten in Rückstand war oder sich die Fertigstellung aufgrund nicht vom Veräußerer verschuldeter Umstände, insbesondere höhere Gewalt, Streik oder nicht durch den Veräußerer ange-



ordnete Aussperrung (z.B. in für den Veräußerer arbeitenden Baubetrieben) sowie bei Vertragsschluss nicht zu erwartende Witterungseinflüsse, verschoben hat. Hierzu verweisen wir auf § 2 Ziffer 3 des Kaufangebots.

Nach vollständiger Fertigstellung und bei Vermietung werden die Mietzahlungen vom Mieter geleistet. Eine Vermietungsgarantie wird damit nicht übernommen. Bitte kalkulieren Sie ab vollständiger Fertigstellung zur Sicherheit noch ca. vier bis sechs Monate Vermietungszeitraum ohne Mieteinnahmen ein. Durch diese Zusicherung erhält der Erwerber im Ergebnis eine **Festpreisgarantie**, eine **Fertigstellungsgarantie** sowie eine notariell beurkundete **Bauzeitgarantie**.

Im Rahmen der Realisierung des anspruchsvollen Bauwerks wird dem Faktor Qualität der Vorrang vor dem Faktor Zeit eingeräumt. Als Erwerber einer Wohnung im **The Kennedy Wing** beteiligen Sie sich an einem Projekt, das durchschnittliche Anforderungen an Planungs- und Umsetzungskreativität weit übersteigt. Das Bauwerk ist ohne aufwändige Zulieferungslogistik und komplexes Zusammenspiel ausgewählter Partner nicht denkbar und daher in jeder Hinsicht etwas Besonderes. Hieraus ergibt sich auch für den Erwerber die Angemessenheit einer Regelung, wonach Verzögerungsnachteile des Erwerbers grundsätzlich durch die obenstehende Mietersatzvereinbarung ausgeglichen werden sollen. Eine Nachfrist, die der Erwerber dem Veräußerer für dessen Leistung zu setzen hat, muss dem Umfang und der qualitativ anspruchsvollen Zielsetzung des Bauvorhabens Rechnung tragen und kann je nach Ursache ggf. auch mehrere Monate betragen.

### XIII. Besitzübergang

Der Besitz und die Nutzungen am Vertragsgegenstand (Wohnungen) gehen Zug-um-Zug gegen Zahlung der nach Bezugsfertigkeit und Zug-um-Zug gegen Besitzübergabe fälligen Kaufpreisrate sowie aller bis zu diesem Zeitpunkt sonst fälligen Kaufpreisteile auf den Erwerber über.

Die Lasten, die Verpflichtung zur Zahlung von Abgaben und Steuern und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung sowie die mit dem Vertragsgegenstand verbundene Haftung gehen mit Abnahme nach Bezugsfertiger Herstellung gem. § 6 Ziffer 1 auf den Erwerber über.

Der Veräußerer ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, den einheitlichen Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und Haftung durch Erklärung gegenüber dem Erwerber auch unabhängig vom Kaufpreiszahlungsstand bzw. der Abnahme herbeizuführen, frühestens jedoch wirksam zum Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung.

Besitz, Nutzungen und Lasten des Tiefgaragen-Stellplatzes gehen mit Abnahme des gebrauchsfertigen Kaufgegenstandes sowie Zahlung aller bis zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Kaufpreisteile auf den Erwerber über.

### XIV. Bauabnahme

Der jeweilige Bautenstand wird durch eine Bestätigung des den Bau leitenden Architekten nachgewiesen. Nach bezugsfertiger Herstellung und vollständiger Fertigstellung samt Außenanlagen ist der Vertragsgegenstand abzunehmen. Die jeweilige Abnahme des Vertragsobjektes erfolgt durch einen vereidigten Sachverständigen, die DEKRA oder den TÜV, auf Kosten des Veräußerers. Der Erwerber kann auf Wunsch an der jeweiligen Abnahme teilnehmen. Die persönliche Teilnahme des Erwerbers an der Abnahme würden wir sehr begrüßen. Siehe hierzu auch Entwurf des Kaufangebotes § 6, Ziffer 1.

### XV. Investitionsvolumen

Der Kaufpreis setzt sich aus den Kaufpreisteilen, die auf Grund und Boden, die bestehende Altbausubstanz und Modernisierungskosten entfallen, zusammen. Der Anteil an Grund und Boden ist nicht abschreibbar und wurde unter Berücksichtigung der Grundstückspreise, der Lage und der Ausnutzung kalkuliert. Im Kaufpreis enthalten sind nicht wertbildende Kosten für Marketing, Vertrieb (Innenprovision), Werbung, Pressearbeit, Verkaufsförderung und Verkaufsabwicklung.

Neben dem Kaufpreis sind direkt durch den Erwerber noch zu entrichten:

- \* die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 5 % (Berlin) der jeweiligen Bemessungsgrundlage
- \* die Notariats- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2 % des Kaufpreises
- \* sofern der Erwerber einen externen Finanzierungsvermittler zur Darlehensbeschaf-

fung einschaltet, ggf. die Gebühr für die Finanzierungsvermittlung

- \* ggf. die Maklergebühr (Außenprovision) in Höhe von in der Regel 3 % bis 6 % zzgl. MwSt. der Summe des Kaufpreises

Die Gebühren sind mit Annahme des Kaufangebotes bzw. des Darlehensvertrages und entsprechender Rechnungsstellung fällig. Bitte beachten Sie die von Ihnen jeweils getroffenen Vereinbarungen hierzu.

Gebühren und im Kaufpreis einkalkulierte Kosten für Dienstleistungen Dritter können nicht wertbildend sein. So ist damit zu rechnen, dass bei einem Weiterverkauf an einen Dritten, dieser beispielsweise die beim Erwerb gezahlte Grunderwerbsteuer nicht zusätzlich zum Kaufpreis und seiner Grunderwerbsteuerbelastung zu entrichten bereit ist.

## XVI. Finanzierung

Das Investitionsvolumen einschließlich Erwerbsnebenkosten wird entsprechend der Vorstellung und der persönlichen Bonität des Erwerbers aus Eigenkapital und Fremdkapital erbracht. Im Falle der Aufnahme von Fremdmitteln empfiehlt es sich, bei dem derzeit noch günstigen Zinsniveau möglichst langfristig, d. h. im 10- oder 15-Jahres-Zinsbindungsbereich zu finanzieren. Bitte besprechen Sie Art und Umfang der Finanzierung genau mit Ihrer Bank und Ihrem Steuerberater. **Nach unserer Erfahrung sollte die Finanzierung zu mindestens 10 % bis 20 % mit Eigenkapital erfolgen.** Ein niedrigeres Eigenkapital bedeutet ggf. eine höhere Rendite auf das eingesetzte Kapital, erhöht aber das notwendige Darlehen und die Zinsen und damit das Risiko und die Darlehenslaufzeit.

Sollten Sie, zur Reduzierung des Zinssatzes während der Zinsfestschreibungszeit, ein Damnum aufnehmen wollen, weisen wir darauf hin, dass dann das Damnum eine Erhöhung des zur Finanzierung erforderlichen Fremdkapitals bewirkt, sofern das Damnum nicht aus Eigenmitteln erbracht wird. Das bedeutet, dass die Kosten für das Damnum zusätzlich zu Kaufpreis und Nebenkosten anfallen. Das Damnum trägt nicht zur Wertbildung bei.

Eventuell fallen Bereitstellungszinsen in Höhe von ca. 0,25 % pro Monat auf jeweils noch nicht valutierte Darlehensbeträge an, wobei die Berechnung der Bereitstellungszinsen ab ca. dem 3. Monatsersten nach Annahme des verbindlichen Darlehensangebotes einsetzt.

Bitte kalkulieren Sie im Falle der Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt gemäß MaBV ab dem Tag Ihrer ersten Kaufpreistratenzahlung oder der Valutierung des eventuell in Anspruch genommenen Damnums mit Zinsaufwendungen aus den Teilvalutierungen mindestens bis zur Fertigstellung. In der Höhe, in der Ihr Darlehen valuiert wird, fallen die normal vereinbarten Darlehenszinsen an und erhöhen sich um jede weitere Kaufpreisrate, die von Ihnen geleistet wird (bis zur Vollvalutierung). Für den noch nicht valuierten Teil des Darlehens berechnet Ihnen die Bank eventuell Bereitstellungszinsen. Die genauen Konditionen erfragen Sie bitte bei Ihrem Finanzierungsvermittler oder Ihrem Kreditinstitut.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Kauf oder der Kaufpreiszahlung zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt sich Zinsbelastung, Mietengang etc. entsprechend verschieben.

Nach der persönlichen Bonitätssituation des Erwerbers werden Tilgungsart und Tilgungshöhe im Rahmen der Endfinanzierung vom Erwerber und der finanzierenden Bank festgelegt. Nach dem Auslaufen der Zinsbindungsfrist könnte sich, bei einem höheren oder niedrigeren Zinssatz, der Zins- und Tilgungsanteil und daraus resultierend auch die Liquiditätssituation verändern. Bitte berücksichtigen Sie auch die hierzu erläuterten Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition unter den Punkten XXIII bzw. XXIV. Es ist grundsätzlich möglich, dass der Erwerb von Immobilieneigentum vollkommen ohne Eigenkapitaleinsatz dargestellt werden kann. Wahrscheinlich ist dies nicht. Bitte rechnen Sie daher damit, dass nötige Aufwendungen für Instandhaltung, Verbesserung oder Änderung der Immobilie oder auch schwankende Mieteinnahmen bzw. Zinssteigerungen nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist die Zuführung von Eigenmitteln erfordern könnte. Die grundsätzliche Rentabilität von Qualitätsimmobilien als Kapitalanlage stellt dies allerdings nicht in Frage.

Neben der Modernisierung und Instandsetzung einer Wohnung bzw. eines Wohngebäudes fördert die KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) den Kauf eines neu sanierten Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung. Grundsätzlich wird das Darlehen für Gebäude oder Wohnungen, die zuvor wohnwirtschaftlich genutzt wurden, gewährt. Daneben werden Gebäude, die zuletzt gewerblich, kulturell, militärisch etc. genutzt wurden und bei denen zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung angestrebt wird, gefördert, sofern das Gebäude bereits früher zu Wohnzwecken

genutzt wurde. Bei Objekten, die zu keiner Zeit wohnwirtschaftlich genutzt wurden, wird eine Umwidmung in Wohnraum nicht mitfinanziert.

Aufgrund dieser durch die KfW-Bank festgelegten Bestimmungen und Voraussetzungen weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass eine Gewähr für die Bereitstellung eines Darlehens durch die KfW zum Kauf einer denkmalgeschützten Eigentumswohnung im **The Kennedy Wing** nicht übernommen werden kann. Insoweit stellt dies weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage dar. Der Prospektherausgeber haftet nicht für den Fall, dass die KfW-Bank eine Förderung verweigert. Änderungen durch Genehmigungsbehörden, der Verwaltungspraxis, der Rechtsprechung sowie gesetzliche Neuregelungen bleiben vorbehalten.

## **XVII. Mieterwartung und Nebenkosten**

Für die Kalkulation der Mieteinkünfte wird gemäß derzeitigen Vermietungsergebnissen in Berlin für sanierte Qualitätsimmobilien mit entsprechendem Ausstattungsstandard eine Netto-Kalt-Miete für Wohnungen von ca. € 12,00 bis 14,00 pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche/Monat erreicht. Diese Werte stellen kalkulatorische Werte dar.

Diese Mieterwartung (keine garantierte Miete) halten wir für realistisch und sehen hier langfristig Steigerungspotential. Bitte kalkulieren Sie bei Ihren Betrachtungen zur Sicherheit einige Monate ohne Miete als Vermietungszeitraum ab Fertigstellung ein. In diesem Zusammenhang weisen wir Sie auch auf die unter XXIII und XXIV aufgeführten Chancen bzw. Risiken einer Immobilieninvestition hin.

Das Anwesen **The Kennedy Wing** bietet 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen und -Maisonetten. Die 1 bis 2-Zimmer-Suiten sind zur Nutzung durch Singles und Paare geeignet. Familien stehen die 3-Zimmer-Wohnungen und Maisonetten zur Verfügung. Freiberufler, Künstler und Selbstständige finden in der mehr als 5 Zimmer großen Marble Gallery im historischen Foyer und Kennedy Saal mit Wellness-Bereich Platz zum Wohnen und Arbeiten.

Für eine schnelle Vermietung der Wohnungen zu attraktiven Konditionen ist der Einbau von Küchen gerade in den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und Maisonetten ratsam. Zum Zeitpunkt des Einzuges ist der zukünftige Mie-

ter in der Regel durch die Kosten für den Umzug, eventuell neue Möbel, Kautions- und die erste Miete stark belastet. Stellt man dem Mieter eine Küche zur Verfügung und erspart ihm somit diese Anschaffungskosten, wird der Fortgang der Vermietung erfahrungsgemäß beschleunigt, da man sich im Wettbewerb mit anderen Vermietern abheben kann. Siehe hierzu den beiliegenden Küchenmöblierungsvertrag.

Gerne bieten wir Ihnen auf Anfrage die Möglichkeit der teilmöblierten Vermietung. Zusammen mit einem erfahrenen Küchenbauer entwickelt der Innenarchitekt gerne für Sie ein maßgeschneidertes Möblierungskonzept für Ihre Wohnung. Eine solche Erweiterung Ihrer Investition könnte lohnenswert sein, da sich die Miete und damit die Rentabilität durch das Angebot möblierter Wohnungen, insbesondere in Dahlem, nennenswert erhöhen könnten.

Bitte berücksichtigen Sie, dass für die Vermietung der Suiten eine Erstvermietungsgebühr (Maklercourtage) in Höhe von bis zu 2 Monatsmieten (Netto-Kalt-Miete) zzgl. Mehrwertsteuer anfällt. Die Gebühr wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn ein mit der Vermietung beauftragter Makler einen rechtsverbindlich unterschriebenen Mietvertrag vorlegt, und der Mieter die Kautions- sowie die erste Mietzahlung geleistet hat. Die Gebühr für die Erstvermietung zählt zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten. Häufig beschließen Eigentümergemeinschaften, die die Vermietung über den Mietpool gemeinsam organisieren lassen, auf die Zahlung der Gebühr für die Erstvermietung zu verzichten. Die Gebühr für die Erstvermietung wird dann aus den ersten eingehenden Mieten getragen. Die Ausschüttungen aus dem Mietpool reduzieren sich entsprechend.

Die nicht umlagefähigen Nebenkosten, z. B. WEG-Verwaltungskosten betragen derzeit € 21,00 monatlich zzgl. Umsatzsteuer pro Sondereigentumseinheit. Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage erfolgt durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft. Ohne der Meinungsbildung innerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer vorgreifen zu wollen, empfehlen wir in der Regel die Bildung einer Instandhaltungsrücklage von monatlich ca. € 0,20 pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage sind nicht umlagefähig. Somit können sich die nicht umlagefähigen Nebenkosten um diesen Betrag und ggf. weitere Kosten erhöhen. Die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind vom Mieter zu bezahlen. Zahlt der Mieter sie nicht oder steht die Wohnung leer, sind diese, ggf. vermindert um Teile der Ver-

brauchskosten, durch den Eigentümer zu gleichen.

## XVIII. Mietsicherung durch Mietpool

Als Instrument der langfristigen **Mietsicherung** hat sich in der Vergangenheit der sog. Mietpool erwiesen. Im Mietpool werden alle Mieteinnahmen und alle Ausgaben bezüglich der sich im Mietpool befindlichen Wohnungseigentumseinheiten (ausgenommen WE 2.01) gesammelt und nach einem Wertigkeitschlüssel (z. B. Quadratmeter) anteilmäßig wieder verteilt. Es handelt sich dabei nicht um eine modellhafte Zwischenvermietung oder eine Mietgarantie. Der Mietpool ist eine echte Solidargemeinschaft. Die Sicherheit, die er bietet, schöpft er aus dem Zusammenwirken der beteiligten Gesellschafter.

Die Verteilung auf jeden einzelnen Gesellschafter erfolgt im Verhältnis der Wohnfläche (Quadratmeter) der ihm gehörenden Wohnung/Wohnungen zur Gesamtwohnfläche aller sich im v.g. Vermietungspool befindlichen Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschafter stehen.

Als Bemessungs- und Berechnungsgrundlage wird für eine etwaige Küchenmöblierung eine Größe von 3,00 m<sup>2</sup> (pro Küche), für ggf. Tiefgaragenstellplätze eine Größe von 7,50 m<sup>2</sup> (pro Stellplatz) und für oberirdische Kfz-Stellplätze eine Größe von 4,00 m<sup>2</sup> (pro Stellplatz) angesetzt. Die Größe der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage für eine eventuelle Teilmöblierung wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Mietpoolgeschäftsführer nach billigem Ermessen festgelegt.

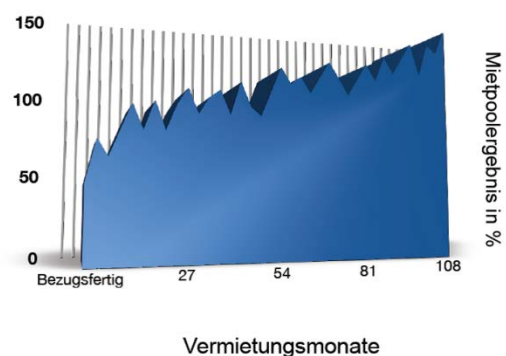
Der Verteilungsschlüssel erfolgt somit für Wohnungen, Küchen- und Teilmöblierungen, Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Kfz-Stellplätze nach „Quadratmeter“.

Wir empfehlen eine einheitliche Vermietung zur Sicherung des Vermietungserfolges, zu der sich die Erwerber im Rahmen eines Mietpools zusammenschließen können. Insbesondere sollte für alle Wohnungen und ggf. Tiefgaragenstellplätze oder oberirdische Kfz-Stellplätze ein jeweils abgestimmter Mietpreis verlangt werden. Wird zu unterschiedlichen Mietpreisen vermietet, pendelt sich das Mietniveau erfahrungsgemäß auf dem niedrigsten Niveau ein, da sich die Mieter untereinander abstimmen. Dies soll durch ein einheitliches

Vermietungskonzept vermieden werden.

Alle Eigentümer von Wohnungen nehmen dabei gleichermaßen an den planmäßigen **Mieterhöhungen** teil. Gleichzeitig sichert der Mietpool jedem beitretenden Eigentümer einen regelmäßigen Mieteingang zu, da eine nicht vermietete Wohnung, also Mietausfall, auf die Gemeinschaft verteilt wird und nicht den jeweiligen Eigentümer allein und in voller Höhe trifft. Es könnte somit nur bei vollständigem Leerstand theoretisch vorkommen, dass Sie als einzelner Eigentümer keine Einnahmen aus Vermietung (wegen Leerstand, Mietrückstand, etc.) erhalten. Auch ist ein **einheitliches Vermietungskonzept** gegenüber den Mietern für die Stimmung im Objekt und daher für die langfristige Wertsteigerung Ihrer Immobilie sehr förderlich.

Verlauf der zu erwartenden Mieteinnahmen



Erfahrungsgemäß entwickeln sich die Einnahmen eines Mietpools wie in der vorstehenden Grafik dargestellt. Da bereits vor Fertigstellung mit den Vermietungsbemühungen begonnen wird, startet der Mietpool in der Regel mit bis zu 20 % der kalkulierten Einnahmen. Hiervon werden die von der Mietpoolgesellschaft zu tragenden Vermietungskosten (wie Maklerprovisionen für den Vermietungsmakler, Insertionskosten, etc.) sowie ggf. Hausgeldzahlungen gemäß Teilungserklärung an die WEG (wie z. B. für Versicherungen, Energiekosten, Hausmeister, usw.), die in der Anlaufphase des Mietpools naturgemäß als Ausgabenpositionen auch über den Einnahmen liegen können, in Abzug gebracht. Im Laufe der Vermietungsaktivitäten erhöhen sich die Einnahmen des Mietpools von Quartal zu Quartal, so dass eine evtl. anfängliche Unterdeckung sukzessive ausgeglichen werden kann. Zwischen dem dritten und vierten Quartal wird meist Vollvermietung und damit jeweils im Folgequartal der geplante Mieteingang erreicht.

Mieteinnahmen werden immer wieder durch Mieterwechsel, Mietrückstände, ggf. Rechtsverfolgungskosten, etc. geschmälert. Dies verursacht die in der Grafik dargestellten Schwankungen des Mietpoolergebnisses. Bitte gehen Sie insbesondere in den ersten Vermietungsjahren in Ihrer persönlichen Kalkulation von Ausschüttungen aus dem Mietpool unter 100 % des kalkulierten Mietpoolergebnisses aus. Diese „Naturgesetze“ im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum werden auch durch den Mietpool nicht außer Kraft gesetzt. Durch den Mietpool werden diese Aspekte jedoch für die Gemeinschaft und den Einzelnen leichter beherrschbar. Im Falle der Realisierung der mit den Mietern ggf. zu vereinbarenden Mieten und einer erwarteten positiven Entwicklung des Mietmarktes, erhöht sich das Mietpoolergebnis im Zeitablauf über das kalkulierte Ergebnis. Jeder Mietpoolgesellschafter nimmt dann voll an den Mieterhöhungen teil.

Für die Tätigkeit als Mietpoolgeschäftsführer erhält die Fa. Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH ein Honorar von 5 % p. a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer aus den jährlichen Bruttomieteinnahmen. Der Geschäftsführer des Mietpools übernimmt weiter die tägliche Arbeit mit den Mietern, den Versorgungsunternehmen, etc. In der Zusammenarbeit mit den Erwerbern und Eigentümern verstehen wir uns als Moderator zwischen den unterschiedlichen Interessen der einzelnen Eigentümer. Wichtige Entscheidungen können die Gesellschafter des Mietpools selbstverständlich weiterhin treffen. Weitere Details wollen Sie bitte dem Mietpoolvertrag entnehmen.

Wir möchten nicht versäumen zu erwähnen, dass die zusätzliche Sicherheit, die Ihnen der Beitritt zum Mietpool bietet, immer auch einen Verzicht auf die Chance einer „höheren“ Rendite darstellt. Es kann vorkommen, dass Ihre Wohnung von Beginn an für z. B. € 13,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat vermietet ist, Ihr Mieter 10 Jahre nicht auszieht und immer pünktlich seine Miete bezahlt, und Sie in der Lage sind, die Miete kontinuierlich zu erhöhen. Ihr Mieter wäre dann der Idealfall. In diesem Falle würde Ihre Rendite geschmälert durch die anteilige Übernahme von Mietausfall oder auch Anwalts- und Renovierungskosten, die bei der Vermietung anderer Wohnungen anfallen. Andererseits profitieren Sie als von Mietausfall betroffener Eigentümer im Mietpool von den Mieteinnahmen anderer Eigentümer (Mietpoolgesellschafter). Weitere Details wollen Sie bitte dem Mietpoolvertrag

entnehmen.

Die Teilnahme am Mietpool ist eine sehr persönliche Entscheidung und sollte das Ergebnis Ihrer Beurteilung und Ihrer Wünsche nach Sicherheit und Chance sein. Wir bitten bei der Abwägung der Vor- und Nachteile auch die Entlastung von sämtlicher Verwaltungs- und Vermietungstätigkeit zu würdigen.

## **XIX. Angaben zur Liquiditätsentwicklung**

Im Rahmen Ihrer Liquiditätsplanungen wollen Sie bitte berücksichtigen, dass die betragsmäßige Auswirkung Ihrer Immobilieninvestition auf die Besteuerung in ihrer Liquiditätswirksamkeit voraussichtlich zeitversetzt anfallen wird. Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich eine Änderung der zunächst eintretenden Liquiditätsverhältnisse aus dem Finanzierungsbereich ergeben kann, wenn nach Ablauf des Zinsbindungszeitraumes (5, 10 oder 15 Jahre) ein abweichender Zins- und Tilgungssatz maßgebend ist, d. h. sich bei einem erhöhten Zins ein erhöhter Liquiditätsbedarf ergibt und umgekehrt.

Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage (siehe Teilungserklärung) kann durch Beschluss einer Eigentümerversammlung festgelegt werden. Eine weitere Änderung der Liquiditätsverhältnisse kann sich durch Veränderung der Mieteinnahmen (Mietausfall/Mietsteigerung) sowie durch Veränderungen in der Kostenstruktur im Bereich der Vermietungsnebenkosten und der Verwaltungskosten ergeben.

## **XX. Steuern und Steuervorteile**

### **Allgemeines**

Sämtliche ertragsteuerlichen und grunderwerbssteuerlichen Aussagen erfolgen aufgrund des zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes erkennbaren Standes der steuerlichen Gesetzes- und Rechtslage, wie sie sich für den Herausgeber des Prospektes anhand vorliegender Rechtsprechung und Verwaltungspraxis ergibt. Vor Abschluss des Kaufvertrages bitten wir Sie, sich bei uns bzw. Ihrem Steuerberater nach ggf. eingetretenen Änderungen zu erkundigen.

## Ertragsteuerliche Aussagen für Vermieter

### a) Steuerpflichtige Einnahmen

Steuerpflichtige Einnahmen sind grundsätzlich die Mieteinnahmen einschließlich der an den Mieter berechneten Mietnebenkosten.

### b) Steuerlich abzugsfähige Werbungskosten

- jährliche Darlehenszinsen
- Damnum - im Jahr der Valutierung –

Das Damnum ist nach dem BMF-Schreiben vom 20.10.2003 als marktüblich anzusehen, wenn bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren ein Damnum in Höhe von bis zu 5 % vereinbart wird und ist insoweit sofort absetzbar. Die steuerlich wirksame Valutierung eines Damnums darf nicht früher als 3 Monate vor Auszahlung von mindestens 30 % der Darlehensvaluten incl. Damnum liegen.

- ggf. Bereitstellungszinsen

Je nach Art und Umfang der vom Erwerber gewählten Fremdfinanzierung über Kreditmittel können die o. g. Werbungskosten zum Ansatz kommen.

- ggf. Abschreibung der Küchenmöblierung

*Hinweis: Falls vom Erwerber gewünscht und angeschafft, bestehend aus Spüle, Herd, Kochplatten, Kühlschrank, Dunstabzug sowie Ober- und Unterschränken. Es handelt sich dabei um Markengeräte (voraussichtlich Zanussi/ Electrolux, Siemens oder gleichwertig).*

*Die Küchenmöblierung ist pro rata temporis ab dem Jahr des Einbaus und der Bezahlung und den folgenden neun Jahren in gleichen Raten abzuschreiben.*

*Vergleichbares gilt bei der Anschaffung zusätzlicher Möblierung.*

- ggf. Finanzierungsvermittlungsgebühr (im Jahr der Bezahlung)

*Hinweis: Sofern der Erwerber für die Vermittlung einer Finanzierung einen Finanzierungsvermittler einschaltet. Die Gebühr für die Vermittlung der Finanzierung ist mit dem Finanzierungsvermittler zu vereinbaren und beträgt üblicherweise 2 % der individuellen Darlehenssumme.*

- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung und Verwaltung der Wohnung, wie z. B. Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Vermietungskosten, etc. (siehe hierzu Teilungserklärung und Mietpoolvertrag).
- Lineare Abschreibung nach § 7, Abs. 4 EStG in Höhe von 2,0 % (Verwaltungs- und Militärbauwerke, erbaut 1936 bis 1938) der Bemessungsgrundlage.
- Hinweis: Bemessungsgrundlage hierfür sind die Anschaffungskosten für die Altbausubstanz zzgl. der auf diesen Anteil entfallenden Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten und ggf. Maklercourtage.
- Erhöhte Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 7 i EStG.

*Hinweis: Die Immobilie, die hier zum Kauf angeboten wird, erfüllt alle Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung nach § 7 i EStG (Denkmalschutz). Voraussetzungen für § 7 i EStG: Das Gebäude befindet sich im Inland und ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal. Das Gebäude wird nach der Modernisierungs- und Instandsetzung in einer Weise genutzt, welche die schützenswerte Substanz auf Dauer gewährleistet. Ausgenommen sind Aufwendungen zur Herstellung neuer Stellplätze, Außenanlagen und Tiefgaragestellplätze.*

*Bei § 7 i EStG beziehen sich die erhöhten Absetzungen auf die Herstellungs- oder Anschaffungskosten für die Baumaßnahme, die zur Erhaltung der Gebäude als Baudenkmal nötig sind.*

*Der Begünstigungszeitraum, in dem die erhöhten Absetzungen gelten, beträgt im Fall des § 7 i EStG zwölf Jahre und beginnt mit dem Jahr der Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten (Bezugsfertigkeit). Während dieser Zeit können jährlich in den ersten 8 Jahren bis zu 9 % und in den darauf folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der v. g. Modernisierungskosten abgesetzt werden. Auf diese Weise können in zwölf Jahren die gesamten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten, die auf die Modernisierungskosten entfallen, abgeschrieben werden. Ein verbleibender Restwert ist nach Ablauf von 12 Jahren den übrigen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten zuzuschlagen und mit dem linearen*

*Abschreibungssatz nach § 7, Abs. 4 EStG einheitlich abzuschreiben.*

*Bemessungsgrundlage: Der Käufer kann nach § 7 i EStG den Teil der Anschaffungskosten seiner erworbenen Eigentumswohnung, der auf die Modernisierung entfällt, erhöht absetzen. Zusätzlich können die auf diesen Anteil entfallenden Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, ggf. Maklercourtage etc.) hinzugerechnet werden. Evtl. beschränkt wird die Bemessungsgrundlage durch die Bescheinigung der Behörde.*

*Zuschüsse aus Sanierungs-, oder Entwicklungsfördermitteln bestehen nicht. Nur die nach dem Abschluss eines rechtswirksamen und unbedingten Kaufvertrages entstandenen Modernisierungskosten sind maßgebend für die Abschreibung nach § 7 i EStG.*

*Soweit der Vertragsabschluss beispielsweise nach Baubeginn erfolgt, sind Kosten, die davor anfallen, nicht begünstigt abzuschreiben.*

*Steuervorteile aus der begünstigten Abschreibung von Modernisierungskosten fließen Ihnen in der Regel im auf die Fertigstellung folgenden Jahr zu. Voraussetzung für deren Beantragung sind vor allem die Fertigstellung des Bauvorhabens, die Schlussrechnung durch die Bauunternehmen, Kaufpreiszahlung aller Erwerber, etc.*

Möglicherweise ausgenommen von der Sonderabschreibung gemäß §7i EStG sind Räume, die neu gebaut werden oder im Bestand vorhanden waren und neu ausgebaut werden bzw. bisher keiner oder nur geringster Nutzung unterlagen (Beispiel Dachböden). Da es sich beim **The Kennedy Wing** um eine komplette Umnutzung handelt, ist davon auszugehen, dass die Modernisierung insgesamt begünstigt ist. Darüber hinaus sind gemäß der vom Veräußerer aufgestellten Kalkulation die Einnahmen aus dem Verkauf bzw. der Vermietung zum Ausbau vorgesehener, bisher nicht oder nur gering genutzter Gebäudeteile, insbesondere im Dachgeschoss, wirtschaftlich erforderlich, um den Erhalt des gesamten Baudenkmals und dessen dauerhaft sinnvolle Nutzung insgesamt sicherzustellen. Der Veräußerer wird seine Kalkulation zum Nachweis der Bescheinigungsbehörde vorlegen und für die Wohnungen die Bescheinigungen gemäß §7i EStG in gleicher Höhe beantragen.

Für die Wohnungen 2.01 bis 2.33 und 2.40 bis 2.45 entfallen ca. 12% auf das Grundstück, ca. 23% auf die Altbausubstanz und ca. 65% auf die Modernisierungskosten.

Für die Wohnungen 2.34 bis 2.39 (DG1 und DG2) entfallen ca. 12% auf das Grundstück, ca. 37% auf die Altbausubstanz und ca. 51% auf die Modernisierungskosten.

Diese Aufteilung ist sachgerecht kalkuliert und bietet bei abweichender Höhe aufgrund einer anderen Beurteilung durch die Finanzverwaltung keine Haftung des Veräußerers oder des Prospektherausgebers.

Sollte die Denkmalbehörde die Kosten für den Innenausbau des DG1 und DG2 als Baumaßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gesamtdenkmals erforderlich sind, bescheinigen (vgl. § 7i EStG) und das Finanzamt dem zustimmen, können die Kosten für den Innenausbau der Wohnungen im Dachgeschoss nach § 7i EStG vollständig abgeschrieben werden. Eine Garantie wird dafür nicht übernommen. Falls der Auffassung des Veräußerers seitens der Bescheinigungsbehörde oder des Finanzamtes nicht gefolgt wird, kann sich die Erstellung der Bescheinigung bzw. die Anerkennung der Modernisierungskosten durch das Finanzamt, auch aufgrund von eingelegten Rechtsmitteln, verzögern, bzw. es wären die nach § 7i EStG steuerlich begünstigten Modernisierungskosten für die Wohnungen im Dachgeschoss um die Kosten für den Innenausbau zu mindern. In diesem Fall gehen die Abschreibungen nicht verloren, sie werden gestreckt und es greift die lineare Abschreibung nach § 7, Abs. 4 EStG in Höhe von 2,0% (Verwaltungs- und Militärgebäude, erbaut 1936 bis 1938) der Bemessungsgrundlage.

#### c) § 15 b EStG findet keine Anwendung

Bei § 15 b EStG ist Voraussetzung seiner Anwendung eine modellhafte Gestaltung. Eine solche halten wir für den hier vorliegenden Immobilienkauf nicht für anwendbar, da neben der Hauptleistung keine Zusatz- oder Nebenleistungen angeboten werden.

#### d) Verlustausgleich möglich

Ergibt sich aus der vorliegenden Immobilieninvestition ein steuerlicher Verlustbetrag aus Vermietung und Verpachtung, ist dieser mit anderen positiven Einkünften unbeschränkt ausgleichsfähig.

#### e) Verlust Vor- bzw. -rückträge

Verbleibt aus der vorliegenden Immobilieninvestition ein nicht mit anderen Einkünften ausgleichsfähiger Verlustbetrag, ist dieser nach bestimmten Grundsätzen auf das vorhergehende Jahr nach Wahl des Käufers (Steuerpflichtiger), betragsmäßig beschränkt, zurückzutragen und der hier nicht berücksichtigte Verlust auf die folgenden Jahre bis zum Ausgleich vorzutragen. Der Verlustrücktrag ist betragsmäßig auf € 511.500,00 bei Einzel- und auf € 1.023.000,00 bei Zusammenveranlagung beschränkt. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis zur Höhe von 1 Mio. € im vollem Umfang und darüber hinaus bis zu 60 % des 1 Mio. € übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abgezogen werden; bei Zusammenveranlagung erhöht sich der Betrag auf 2 Mio. €. Auch hier sind im Einzelnen die steuerlichen Folgen mit Ihrem persönlichen Steuerberater abzuklären.

#### f) Grundstücksverkauf

Im Falle eines späteren Verkaufs ist ein eventuell erzielter Veräußerungsgewinn nach gegenwärtiger Rechtslage dann nicht steuerpflichtig, wenn die Wohnung mehr als 10 Jahre im Bestand behalten wird. In diesem Zeitraum sind eventuelle Veräußerungsverluste nur eingeschränkt steuerlich abzugsfähig. Eine Steuerpflicht kann sich ergeben, wenn der Erwerber einen gewerblichen Grundstückshandel betreibt. Dieser wird vor allem bereits dann angenommen, wenn mehr als drei Objekte veräußert werden. Dabei können solche Objekte berücksichtigt werden, welche nicht mehr als 10 Jahre vom Verkäufer gehalten wurden. Als Objekt sind beispielsweise auch Anteile in Gesamthands- oder Miteigentumsform zu berücksichtigen.

#### **Ertragsteuerliche Aussagen für Eigennutzer (nur für Sanierung)**

Eigennutzer erzielen grundsätzlich keine Einkünfte, da eine eigengenutzte Wohnung nach der sog. Konsumgütlösung nicht den Tatbestand einer Einkunftsart erfüllt. Es ergeben sich weder Einnahmen noch Werbungskosten. Ausgaben für die eigengenutzte Wohnung sind grundsätzlich ertragsteuerlich nicht berücksichtigungsfähig.

Unter der Geltung des § 10 f EStG besteht die Möglichkeit, Absetzungsbeträge aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Sinne des § 7 i EStG als Sonderausgaben geltend zu machen (Hinweis auf den vorstehenden Ab-

schnitt „Erhöhte Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 7 i EStG für Wohnungen“). Diese sind im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 9 Jahren mit jeweils 9%, also insgesamt 90% der maßgebenden Aufwendungen, ansetzbar. Andere Aufwendungen im Sinne vorstehender Werbungskosten, insbesondere Zinsen, Disagio und Normalabschreibung, sind nicht berücksichtigungsfähig.

Zur erhöhten Abschreibung der Modernisierungskosten nach § 7 i EStG in den Wohnungen im Dachgeschoss beachten Sie bitte die v. g. Hinweise im Abschnitt „Ertragsteuerliche Aussagen für Vermieter“ (Punkt XX b).

Auf die Möglichkeit der entsprechenden Behandlung von Erhaltungsaufwendungen nach § 10 f Abs. 2 EStG sei hingewiesen.

Die als Sonderausgaben möglichen Absetzungsbeträge nach § 7 i EStG setzen voraus, dass die gesamte Wohnung nicht unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird. Die unentgeltliche Überlassung nur von Teilen einer Wohnung ist unschädlich. Das Selbstwohnen muss ab dem Tag des Nutzen- und Lastenübergangs erfolgen. Erfolgt das Selbstwohnen erst im nachfolgenden Jahr, entfällt der Absetzungsbetrag nach § 7 i EStG ohne spätere Nachholungsmöglichkeit. Auch in späteren Jahren muss die Wohnung während der Geltendmachung der Absetzungen nach § 7 i EStG ganzjährig selbst bewohnt werden.

Der Absetzungsbetrag nach § 10 f EStG ist nicht mehr gegeben, sofern bereits für eine Wohnung ein Absetzungsbetrag geltend gemacht wurde. Ehegatten, welche die Voraussetzungen der Zusammenveranlagung erfüllen, können die Absetzungsbeträge für 2 Wohnungen geltend machen.

Nachdem der Absetzungsbetrag als Sonderausgabe behandelt wird, unterliegt dieser Betrag auch nicht dem Verlustvor- oder -rücktrag, d.h. ergibt sich ein negativer Betrag der gesamten Einkünfte, welcher als Verlustvor- oder -rücktrag berücksichtigungsfähig ist, wird dieser Betrag nicht durch den Absetzungsbetrag nach § 7 i EStG erhöht.

Wird eine zunächst eigengenutzte Wohnung später vermietet, werden ab diesem Zeitpunkt die Einkünfte, wie oben dargestellt, weiter ermittelt. Nicht ausgenutzte Absetzungsbeträge während der Eigennutzung können über die Restwertabschreibung des § 7 i EStG geltend gemacht werden.



Im Falle eines späteren Verkaufs einer zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung ist ein eventuell erzielter Veräußerungsgewinn nach gegenwärtiger Rechtslage auch innerhalb von 10 Jahren nicht ertragssteuerpflichtig.

Im Falle der Eigennutzung der erworbenen Wohnung ist unbedingt die Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe erforderlich, da an dieser Stelle nicht alle möglichen Einflüsse auf den Absetzungsbetrag nach § 7 i EStG dargestellt werden können.

### **Grunderwerbsteuer**

Die Höhe der anfallenden Grunderwerbsteuer könnte sich nach dem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 12.02.1992, BSTBI 92 II, S.422 richten. Neben dem Kaufpreis der Wohnung und ggf. oberirdischen Kfz- oder Tiefgaragenstellplatz könnte danach die Maklergebühr inkl. Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage mit einbezogen werden. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ergibt sich aus der Summe von Kaufpreis und ggf. Maklergebühr. Die Grunderwerbsteuer beträgt daraus 5 % (in Berlin).

### **Umsatzsteuer**

Bei Gebühren oder anderen umsatzsteuerpflichtigen Leistungen wurde der aktuelle Umsatzsteuersatz von 19 % zugrunde gelegt.

Sollte sich vor Fälligkeit der letzten Kaufpreistarif der Umsatzsteuer gegenüber dem jetzigen Tarif ändern, so ändern sich – mit Ausnahme der ersten Rate – die Kaufpreistarif, die nach dem Zeitpunkt fällig werden, der im Änderungsgesetz als Stichtag bestimmt worden ist.

Der Änderungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Kaufpreistarif durch 119 zu teilen und mit dem neuen Regelsatz der Umsatzsteuer + 100 zu vervielfältigen sind. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Bautenstand innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss erreicht ist.

### **Wiederverkauf**

#### **Wohnungs-/Grundstücksübertragung**

Wird eine Immobilie wieder verkauft, „beginnen die steuerlichen Uhren neu zu ticken“. Die Abschreibungen des Erwerbers bestimmen sich nach dem auf das Gebäude entfallenden Anteil des Kaufpreises und der Nebenkosten. Die dem Verkäufer zustehenden steuerlichen Vergünstigungen können vom Käufer nicht fortge-

führt werden; anders gegebenenfalls bei Wohnungs- und Grundstücksübertragungen an Angehörige, da hier die Vermutung der Unentgeltlichkeit gilt, es sei denn, es werden Verbindlichkeiten (z.B. bei Kreditfinanzierung) mit übertragen. Bei Annahme der Unentgeltlichkeit setzt der Erwerber die steuerlichen Verhältnisse unverändert fort, d. h. Abschreibungen bzw. erhöhte Abschreibungen für Immobilien können vom Erwerber in gleicher Weise wie vom bisherigen Eigentümer/Verkäufer fortgeführt werden.

### **Bitte prüfen Sie die wirtschaftliche und steuerliche Auswirkung der vorliegenden Immobilieninvestition, vorzugsweise unter Hinzuziehung Ihres Steuerberaters.**

Auf Ihren Wunsch stellen wir Ihnen diese Auswirkungen in einer Planrechnung und/oder Prognose-Berechnung dar, sofern Sie uns hierzu die notwendigen Parameter angeben. Soweit Sie von dritter Seite eine Prognose-Berechnung erhalten, wollen Sie uns diese bitte zur Prüfung zur Kenntnis geben. Wir erlauben uns an dieser Stelle den ausdrücklichen Hinweis, dass eine Haftung des Prospektherausgebers für Folgen aus von Dritten aufgestellten oder übermittelten Berechnungen ausgeschlossen ist.

## **XXI. Verträge**

Das gesamte Vertragswerk umfasst die Teilungserklärung inkl. Baubeschreibung den Entwurf eines Kaufangebotes, den Mietpoolvertrag, den Verwaltervertrag sowie den Kaufvertrag über die Küchenmöblierung.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum wurde vom Veräußerer zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Heidtmann, Berlin, URNr. 483/2012 vom 06.12.2012 durchgeführt.

Eine beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung erhalten Sie zur Beurkundung. Auf diese Urkunde wird hiermit verwiesen. Dem Prospekt ist der Entwurf eines Kaufangebotes beigelegt. Es handelt sich dabei lediglich um eine Grundlage für die Beurkundung. Bitte prüfen Sie dieses Muster mit Ihrem Notar. Änderungen sind in beidseitigem Einvernehmen selbstverständlich möglich. Weitere Details wollen Sie bitte diesem Kaufangebotsentwurf entnehmen.

Die Abwicklung über Kaufangebot und Annahme dieses Angebots wird Ihnen angeboten, um Ihnen eine lange Fahrt nach Berlin oder Nürnberg zu ersparen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl der Beurkundungen nicht zu Ihnen reisen können. Sollten

Sie den Weg nach Berlin oder Nürnberg nicht scheuen oder in der Region wohnen, würden wir es bevorzugen, einen Kaufvertrag mit Ihnen direkt zu beurkunden.

Wir weisen darauf hin, dass eine Rückabwicklung des Kaufvertrages, verursacht durch den Erwerber bspw. durch Nichterfüllung des Vertrages (wie Nichtzahlung von fälligen Kaufpreisen, etc.), während oder nach der Bauphase für den Veräußerer einen hohen Schaden bedeuten kann. Provisionen an Makler für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Erwerbern sind dann gezahlt und unter Umständen nicht mehr zurückholbar. Ferner können „neue“ Erwerber nur noch den Teil der Modernisierungskosten bspw. gem. § 7 i EStG geltend machen, der nach ihrem Erwerb anfällt. Unter anderem könnte auch dies den Zweitverkaufserlös beim Verkauf an einen neuen Erwerber vermindern und dadurch zu erheblichem seitens des Erwerbers zu erstattendem Schaden beim Veräußerer und Bauträger führen.

Der Mietpoolvertrag (Gesellschaftsvertrag Vermietungspool) regelt die Geschäftsbeziehungen zwischen dem Mietpoolgeschäftsführer und den Mietpoolgesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern des Vermietungspools untereinander. Zum ersten Geschäftsführer der Mietpoolgesellschaft wird gemäß Gesellschaftsvertrag die Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Nürnberg bestellt.

Mit dem Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird der dem Prospekt beiliegende Mustervertrag abgeschlossen. Als erster Verwalter wurde in der Teilungserklärung die Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH bestellt. Die Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH hat das Recht einen Unterverwalter zu bestellen. Der WEG-Verwalter erhält für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums eine Verwaltergebühr von € 21,00,- monatlich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer pro Sondereigentum.

Auf Wunsch haben Sie die Möglichkeit, zusätzlich zur Suite eine Küchen- und/oder Teilmöblierung zu erwerben und/oder der Mietpoolgesellschaft beizutreten. Sie können diese Angebote wahrnehmen, müssen es aber nicht. Ein Anspruch auf Küchen- und/oder Teilmöblierung oder das Zustandekommen einer Mietpoolgesellschaft besteht nicht.

Gerne informieren wir Sie regelmäßig per E-Mail beispielsweise über den jeweils aktuellen Stand der Bauarbeiten oder senden Ihnen

Ihre Einladung zum Richtfest, etc. Bitte stellen Sie uns hierzu Ihre E-Mail-Adresse zur Verfügung. Ihre E-Mail-Adresse wird nur zu diesem Zweck gespeichert und nicht an Dritte weitergegeben. Bitte erlauben Sie den Hinweis, dass Sie nicht kaufvertraglich geschuldete Informationen ausschließlich per E-Mail und nicht alternativ oder zusätzlich per Post erhalten.

## **XXII. Ihre Sicherheiten**

### **5 Jahre Gewährleistung auf Bauwerke (Sachmängelhaftung)**

Der Veräußerer und Bauträger haftet für Mängel des Bauwerks nach den gesetzlichen Bestimmungen auf die Dauer von fünf Jahren. Siehe hierzu Entwurf des Kaufangebotes, § 6.

### **Qualitätssicherung durch professionelle Bauabnahme**

Nach bezugsfertiger Herstellung und vollständiger Fertigstellung wird das Gebäudeensemble jeweils durch den TÜV Bau- und Betriebstechnik, die DEKRA oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen abgenommen.

### **Kaufpreiszahlung in Raten nach MaBV**

Es ist vorgesehen, den Kaufpreis ratenweise nach Baufortschritt im Sinne der Makler- und Bauträgerverordnung zu zahlen.

### **Bauzeitgarantie**

Bei pünktlicher Kaufpreiszahlung in Raten gemäß § 3 MaBV verpflichtet sich der Veräußerer bei verspäteter Herstellung der Bezugsfertigkeit zur Zahlung eines Betrages in Höhe von € 13,00 pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat als Mietersatz ab dem zweiten auf die geplante Bezugsfertigkeit folgenden Monat bis zur tatsächlichen Bezugsfertigkeit. Die Herstellung der Bezugsfertigkeit im Sinne der MaBV ist bis zum 30. Dezember 2014 geplant. Die vollständige Fertigstellung im Sinne der MaBV erfolgt zum 30. April 2015. Siehe hierzu Kaufangebot § 2.

### **Erfahrene und etablierte Partner**

Für die Restaurierung des The Kennedy Wing (The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>) haben sich zwei der führenden Bauherren der Metropolregion Berlin zur The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG zusammengeschlossen. Als Kommanditisten stellen die Prinz von Preussen Grundbesitz AG, die PVP Bauträgersgesellschaft mbH und die Terraplan Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH die gemeinsame Kommanditgesellschaft mit dem erforderlichen Eigenkapital

aus. Die Terraplan Consulting GmbH übernimmt die Geschäftsführung und die Haftung als Komplementär gegenüber Erwerbern, Banken und Auftragnehmern. Neben den anderen Sicherheiten ist dies ein wichtiger Sicherheitsaspekt.

### **XXIII. Chancen einer Immobilieninvestition**

Kapitalanlagen in Immobilien sind grundsätzlich langfristige und unternehmerisch orientierte Investitionen. Der Erfolg einer Immobilieninvestition ist von den steuerlichen, rechtlichen und vor allem den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Diese Voraussetzungen können sich während der Dauer der Kapitalanlage verändern, ohne dass diese Veränderungen selbst bei größtmöglicher Sorgfalt heute vorausgesehen werden könnten. Grundsätzlich bietet die Investition in Immobilieneigentum die Chance einer Vermögensbildung über den erwarteten Umfang hinaus.

Einer möglichen Zinserhöhung kann durch eine langfristige Finanzierung entgegengewirkt werden. Nach Ablauf der Zinsbindungsfristen besteht die Chance einer Veränderung der Zinsen nach unten.

Steuervorteile sind Ihnen im Prospekt nicht in Aussicht gestellt oder zugesichert worden. Bitte besprechen Sie sich deshalb diesbezüglich mit Ihrem Steuerberater. Die steuerlichen Auswirkungen einer Investition sind von Ihrer persönlichen Steuersituation abhängig.

Neben der Chance auf Vermögensbildung erzielen Sie Einnahmen aus Vermietung. Es besteht die Möglichkeit, diese langfristig durch Mietsteigerungen zu erhöhen.

Es besteht die Möglichkeit einer langfristigen Wertsteigerung der Immobilie (Berlin ist Zentrum einer Wachstumsregion), durch welche Sie im Falle eines künftigen Wiederverkaufes einen Veräußerungsgewinn erzielen können.

### **XXIV. Risiken einer Immobilieninvestition**

Neben den im vorhergehenden Punkt erläuterten Chancen sind Risiken, die mit einer Investition in Immobilieneigentum in der angebotenen Form verbunden sind, für den Entscheidungshorizont eines Laien darzulegen. Dieser Ver-

pflichtung wollen wir hiermit nachkommen. **Bitte lesen Sie sich die folgenden Ausführungen gründlich durch und berücksichtigen Sie diese bei Ihrer Entscheidung über eine Immobilieninvestition.**

Bitte beachten Sie, dass trotz der beim Kauf einer Immobilie bestehenden Chance auf Vermögensbildung (vgl. hierzu Punkt XXIII) das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung besteht.

Mietausfall: Zahlt der Mieter keine Miete (Kaltmiete und Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung) oder ist die Wohnung nicht vermietet, entfallen Mieteinnahmen. Auch kann es Zeiten geben, zu denen die geplante Miete von der realisierbaren Marktmiete nach unten abweicht. Die Bauzeitgarantie umfasst keine Vermietungs- oder Erstvermietungsgarantie.

Es kann zu höheren Ausgaben als z. Zt. übersehbar kommen. So können Zinsen, Neben- und Instandhaltungskosten schneller steigen als heute erwartet wird. Nach Ablauf der Zinsbindungsfristen kann es zu Veränderungen der Zinsen nach oben kommen. Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Eigentümergemeinschaft Schäden oder Mängel am Objekt (Gemeinschaftseigentum) beheben lassen, die nicht der Gewährleistung unterliegen, sondern nutzungs- oder altersbedingt sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden. In diesem Falle müssten die Erwerber (künftigen Sondereigentümer) die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel in Form einer Sonderumlage aufbringen. Im Hinblick auf die bestehende Eigentümergemeinschaft gem. WEG wird auf die gesetzliche Gesamtschuldnerschaft hingewiesen. Alle Eigentümer haften per Gesetz gesamtschuldnerisch für die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Bitte prüfen Sie, ob Sie sich im Falle eines ganz oder teilweise aus Kreditmitteln erfolgten Erwerbs der Immobilie den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) abzüglich der Mieteinnahmen leisten können. Sollte dies nicht der Fall sein, raten wir von einer Investition ab. Insbesondere sollte der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) auch ohne möglicherweise erwartete Steuerersparnisse geleistet werden können. Die Wirtschaftlichkeit einer Investition in eine Immobilie sollte stets vor Betrachtung der steuerlichen Auswirkungen analysiert werden, da sich das persön-

liche Einkommen und damit die persönliche steuerliche Situation verändern kann.

Aufgrund einer nicht termingerechten oder nicht vollständigen Fertigstellung könnten Kosten entstehen. Allerdings wäre der Veräußerer im Rahmen der Vereinbarungen im Kaufvertrag ganz oder teilweise zu Schadensersatz verpflichtet. Insofern sei an dieser Stelle auf das theoretisch und grundsätzlich immer bestehende Insolvenzrisiko der an der Projektrealisierung beteiligten Firmen oder Personen hingewiesen. Eine Insolvenz der wesentlich Beteiligten führt in der Regel zu Forderungsverlusten der Gläubiger.

Der Erwerber hat Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger/Veräußerer (siehe Kaufangebot § 6) für fünf Jahre ab Abnahme. Soweit während dieser fünf Jahre Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen. Sollte der Veräußerer/Bauträger während des Gewährleistungszeitraums insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche, soweit sie nicht durch Gewährleistungsbürgschaften der Handwerker gesichert sind, möglicherweise nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.

Die Weiterveräußerung der Wohnung und ggf. Tiefgaragen- oder oberirdischen Kfz-Stellplatzes ist jederzeit möglich. Dabei können ungünstige Folgewirkungen eintreten. Zu berücksichtigen sind besonders die zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung herrschenden Rahmenbedingungen, Marktdaten und der typische immer wiederkehrende Immobilienzyklus. Auch die nicht mehr bestehende erhöhte Abschreibung gem. § 7 i EStG wirkt wertmindernd. Erfahrungsgemäß benötigt man nach dem Kauf einer Immobilie einige Jahre, um den Kaufpreis der Immobilie nebst Verkaufs- und Erwerbsnebenkosten wieder durch Wertsteigerungen bei Weiterverkauf realisieren zu können. Der Kauf einer Wohnung oder eines Büros ist daher als langfristige Kapitalanlage zu sehen. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten.

## **XXV. Prospektgrundlagen/ Haftungsvorbehalt**

Alle Informationen des Prospektes sowie diese ergänzende Darstellung wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem Wissens- und Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe.

Zusammenfassungen und Inhaltsangaben bedingen eine Auswahl, die bei allem Bemühen um Objektivität und Vollständigkeit subjektive Auswahlelemente enthalten können. Im Prospekt könnten möglicherweise Angaben über Umstände fehlen, die ein anderer als wesentlich betrachten würde. Daher ist der Erwerber nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht, ggf. unter Heranziehung eines rechtlichen, technischen oder steuerlichen Beraters, entbunden. Die in der Teilungserklärung und in den Prospektplänen gezeigten Grundrisse, Schnitte und Pläne sind zur Maßstabnahme nicht geeignet. Falls Sie maßstabsgerechte Pläne wünschen, fordern Sie diese bitte bei uns an.

Darstellungen des Grafikers und Visualisierungen im Farbprospekt sind atmosphärische Illustrationen. Dabei wird versucht, so weit wie möglich der Realität zu entsprechen. Da zu dem Zeitpunkt der Anfertigung dieser Darstellungen die Planung noch nicht fertig gestellt ist, wird in der Regel die später zu bauende, tatsächliche Realität nach Fertigstellung davon abweichen. Insbesondere kann es im Rahmen der Ausführungsplanung und während der Bauphase zu Änderungen der Planung kommen, die zu Abweichungen von dem in den Grafiken und Visualisierungen Dargestellten führen. Grundlage Ihrer Erwerbentscheidung sollten daher ausschließlich die Pläne und die Baubeschreibung, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind, sein. Im Rahmen seiner kaufvertraglichen Pflichten gewährleistet der Veräußerer ausschließlich hierfür.

Soweit im Prospekt Aussagen über Ereignisse und Entwicklungen gemacht werden, die in der Zukunft liegen und deshalb keine Tatsachenfeststellungen darstellen, kann die Gewähr für den Eintritt dieser Entwicklungen nicht übernommen werden. Daher ist für die Investitionsentscheidung ausschließlich die eigene, persönliche Beurteilung und Einschätzung des Erwerbers über den zukünftigen Verlauf maßgeblich.

Dies gilt insbesondere für Aussagen über die mit der Investition verbundene mögliche Wertsteigerung des Objektes, die langfristige Miet- bzw. Pachtsituation und die langfristige Entwicklung der Miet- bzw. Pachteinnahmen und der Finanzierungskonditionen. Hierbei handelt es sich um Prognosen, bei denen, wie bei jeder Einschätzung einer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung, Risiken immanent sind. Wir empfehlen Ihnen sich einen eigenen Eindruck über den Miet- und Kaufmarkt zu machen. Die klas-

sischen Immobilienportale wie bspw. immobilenscout24.de erlauben Ihnen einen einfachen und schnellen Überblick, auch aus der Distanz. Achten Sie bitte auf die tatsächliche Vergleichbarkeit von Lage, Qualität der Ausführung, der Planung, etc.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Gewähr für die erwarteten steuerlichen Auswirkungen nicht übernommen werden kann. Insofern stellen diese auch keinen Vertragsinhalt und keine Geschäftsgrundlage dar. Alle Angaben stehen unter dem Vorbehalt unveränderter behördlicher Auflagen. Änderungen durch Genehmigungsbehörden, Änderungen der Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung sowie gesetzliche Neuregelungen bleiben vorbehalten.

Änderungen der Zinskonditionen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist richten sich nach den Gegebenheiten des Marktes. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist können sich die Konditionen verändern. Es ist heute nicht vorhersehbar, wie sich die Hypothekenzinsen in einigen Jahren darstellen, da deren konkrete Höhe von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung abhängt.

**Der Prospektherausgeber wird dem Interessenten auf schriftliche Anfrage vor Kaufvertragsabschluss sämtliche mit dem Erwerb verbundenen Details schriftlich erläutern. Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Dritte, insbesondere selbstständige Anlageberater oder Makler sind zu vom Prospektinhalt abweichenden Angaben nicht berechtigt. Mit Abgabe des Kaufangebotes erklärt der Erwerber rechtsverbindlich sein Einverständnis mit den Angaben und Haftungsvorbehalten im Prospekt und bestätigt den Erhalt des Gesamtprospektes. Dieser setzt sich zusammen aus dem Prospektteil A (Farbprospekt) und dem Prospektteil B (Verkaufsprospekt).**

## XXVI. Ihre Partner

### Bauträger und Veräußerer

Bauträger und Veräußerer der hier angebotenen Sondereigentumseinheiten ist die The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG mit dem Sitz in 90461 Nürnberg, Parsifalstraße. 66. Die The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG wurde im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg als Berlin-Dahlem Baudenkmal GmbH unter HRA 15909 am 18.05.2011 eingetragen. Am 19.09.2011 erfolgte im Handelsre-

gister des Amtsgerichts Nürnberg die Umbenennung in The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG.

Gesellschaftszweck ist der Erwerb, die Sanierung, Aufteilung in Wohnungseigentum und Veräußerung des Objekts „The Metropolitan Gardens, Berlin-Dahlem“.

### Vertriebsbeauftragte

Vertriebsbeauftragte des hier genannten Objektes, Haus 2 (The Kennedy Wing), sind die Firma Terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH mit Sitz in 90461 Nürnberg, Parsifalstraße 66, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 1526 am 28.12.1971 und die Firma Prinz von Preussen Grundbesitz AG mit Sitz in 53111 Bonn, Fritz-Schöder-Ufer 37. Geschäftsgegenstand der Terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH ist die Betreuung von Bauherren und Erwerbern als Treuhänder, jegliche Art von Vermittlungs-, Verwaltungs- und Finanzierungstätigkeit sowie der An- und Verkauf von Immobilien aller Art. Das Stammkapital beträgt € 25.564,59. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Dipl.-Kfm. Erik Rossnagel, Wendelstein. Der Veräußerer hat der Terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH sowie der Prinz von Preußen Grundbesitz AG Verkaufsauftrag erteilt und diese werden für ihre Leistungen direkt vom Veräußerer honoriert.

Die Angaben speziell zu dem Bauvorhaben und dem Grundbesitz stammen allein vom Veräußerer. Hierfür haftet gegenüber dem Erwerber daher allein der Bauträger und Veräußerer (Fa. The Metropolitan Gardens GmbH und Co. KG) gemäß Kaufvertrag in vollem Umfang. Eine Haftung der Terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH wird hiermit ausgeschlossen. Insbesondere haftet Terraplan nicht für von Dritten zu erbringende Leistungen bspw. Beratungs-, Bau- oder Planungsleistungen.

### WEG-Verwaltung, Mietpoolgeschäftsführung

Die Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in der Parsifalstraße 66 in 90461 Nürnberg wurde vom Veräußerer als Verwalter nach dem WEG bestellt. Die Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH hat das Recht einen Unterverwalter zu beauftragen. Zum ersten Mietpoolgeschäftsführer wird gemäß Gesellschaftsvertrag die Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH bestellt. Der Mietpoolgeschäftsführer kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben Dritter be-

dienen.

Die Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH wurde im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRB 4827 am 24.10.1980 eingetragen. Geschäftsgegenstand ist Verwaltungstätigkeit. Das Stammkapital beträgt € 25.564,59. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Gesellschaft ist Frau Roswitha Kugler, Nürnberg.

### **Prospektherausgeber**

The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG

vertreten durch die TCG Terraplan Consulting GmbH

Nürnberg, Januar 2014



# *Teilungserklärung*



Durchgehend einseitig beschrieben



**V e r h a n d e l t**

zu Berlin-Charlottenburg, am 06.12.2012

Vor dem unterzeichneten Notar

**Dr. Jürgen Heidtmann**

Carmerstraße 3

10623 Berlin

erschien heute:

Herr Erik Roßnagel, geb. am 26.01.1965,  
geschäftsansässig Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg.

Der Erschienenene ist dem Notar von Person bekannt.



V E R T R E T U N G S B E S C H E I N I G U N G

gemäß § 21 BNotO

zur Urkunde vom 06.12.2012

UR-Nr. 483/2012 des Notars Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin

Aufgrund der am 16.11.2012 vorgenommenen Einsichtnahme in das Handelsregister beim Amtsgericht Nürnberg bescheinige ich

- a) zu HRA 15909, dass dort die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co KG und die TCG Terraplan Consulting GmbH, Nürnberg, als deren alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin eingetragen sind,
- b) zu HRB 13769, dass dort die Firma TCG Terraplan Consulting GmbH und Herr Erik Roßnagel, Nürnberg, als deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen sind,

und das die Vertretungsbefugnis auch zum Zeitpunkt der Beurkundung bestand.

Berlin, 06.12.2012



Dr. Heidtmann  
N o t a r

Der Notar fragte den Erschienenen zunächst nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 I Nr. 7 BeurkG. Diese Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienenene erklärte vorab, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg zu HRB 13769 eingetragenen Firma TCG Terraplan Consulting GmbH mit Sitz in Nürnberg, diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg zu HRA 15909 eingetragenen

**Firma The Metropolitan  
Gardens GmbH & Co. KG  
mit dem Sitz in  
90461 Nürnberg, Parsifalstraße 66.**

Notarielle Vertretungsbescheinigung gemäß § 21 BNotO erfolgt hier gesondert.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkundete der Notar sodann, nach Grundbucheinsicht, was folgt:

**Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch Teilung  
gemäß § 8 WEG**

**§ 1 Grundstücke**

1) Die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG – im weiteren auch Grundstückseigentümerin genannt – hat das in ihrem Alleineigentum stehende, mit den Gebäuden des ehemaligen Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Berlin bebaute Grundstück der Gemarkung Dahlem von Berlin, Flur 25, Flurstück 56, in einer Größe von 56.405 qm, im Wege der Flurstückszerlegung in folgende neue Grundstücke geteilt:

a) In das mit dem Haus 1 (Ostflügel) bebaute Flurstück 60 der Flur 25, Gebäude- und

Freifläche Saargemünder Straße 27, 27 A, 27 B, 27 C, in einer Größe von 8.649 qm.

b) In das mit dem Haus 2 bebaute Flurstück 61 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Clayallee 174, 174 A, 174 B, in einer Größe von 5.668 qm.

c) In das mit dem Haus 3 bebaute Flurstück 62 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Clayallee 172 A, 172 B, in einer Größe von 10.559 qm.

d) In das mit dem Haus 4 bebaute Flurstück 66, der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 29, 29 A, 29 B, in einer Größe von 2.637 qm.

e) In das mit dem Haus 5 bebaute Flurstück 67 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 3.405 qm.

f) In das nicht bebaute Flurstück 68 der Flur 25 (derzeit versiegelte Fläche), Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 4.283 qm.

g) In das mit dem Haus 6 bebaute Flurstück 69 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 2.713 qm.

h) In das mit dem Haus 8 bebaute Flurstück 63 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 2.640 qm.

i) In das mit dem Haus 9 bebaute Flurstück 64 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 3.808 qm.

Dieser Grundbesitz ist derzeit vorgetragen im Grundbuch von Dahlem Blatt 4364 des Amtsgerichts Schöneberg.

Auf den beigefügten Auszug aus der Flurkarte - Anlage V - wird verwiesen; er ist gemäß § 9 I S. 3 BeurkG Bestandteil dieser Urkunde.

Die vorstehend dargestellte Grundstücksteilung entspricht dem gegenwärtigen Planungsstand. Die Grundstückseigentümerin behält sich Änderungen der Anzahl, der Grenzen, der Größe und des Zuschnitts ggf. weiterer neu zu bildenden Grundstücke und eine weitere Unterteilung einzelner Grundstücke im Rahmen der Entwicklung des Gesamtbauvorhabens vor.

- 2) Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Grundstücke wird durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten gesichert.

Die Kosten der Teilungsvermessung, der Abmarkung der neuen Grundstücksgrenzen und der Fortführung des Liegenschaftskatasters trägt die Grundstückseigentümerin.

Gegenstand der nach Maßgabe dieser Urkunde erfolgenden Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ist ausschließlich das Flurstück 61 der Flur 25 von Dahlem.

## **§ 2 Grundbuchstand**

- 1) Das Grundstück Flur 25 Flurstück 61 Haus 2 (The Kennedy Wing) ist bzw. wird im Grundbuch voraussichtlich wie folgt belastet:

### **Abteilung II**

Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) zur Sicherung der Erschließung sämtlicher in § 1 Ziff. 1) aufgeführten Grundstücke sowie ggf. Nachbargrundstücke, insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeglicher Art, ggf. Abstandsflächenrechte, Nachweis für Spielplatzflächen, Überbaurechte, Stellplatzrechte und dergleichen, sowie Reallasten zur Sicherung der Wärme- und Energieversorgung anderer Grundstücke.

Insbesondere wird der ungehinderte Zugang zu den im Haus 1 Ostflügel (The Square ) belegenen Wohnungen Nr. 1.01, 1.02, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.42 und 1.43, der nur über die Treppenhäuser im Haus 2 (The Kennedy Wing) möglich ist, durch Dienstbarkeiten (Durchgangsrecht und Aufzugsmitbenutzungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 60 der Flur 25, bzw. zugunsten der Wohnungseigentümerschaft des benachbarten Grundstücks gesichert.

Außerhalb des Grundbuchs werden aufgrund der Vorschriften der Bauordnung des Landes Berlin im wesentlichen inhaltsgleiche Baulasten gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bauaufsichtsbehörde, bestellt werden.

### **Abteilung III**

Globalfinanzierungsgrundpfandrechte zur Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme.

10.000.000 -- € Grundschild ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München,

55.060.000 -- € Grundschild ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München,

Die Grundstückseigentümerin behält sich vor, ggf. weitere Grundpfandrechte zur Eintragung zu bringen.

## **§ 3 Bauplanung**

- 1) Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, das auf dem Flurstück 61 der Flur 25 aufstehende historische, unter Denkmalschutz stehende Gebäude – Haus 2 (The Kennedy Wing) – des ehemaligen Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Berlin zu sanieren und daran im Wege der Sanierung ein Gebäude mit 45 Sondereigentumseinheiten (Wohneinheiten) zu schaffen.

Weiterhin soll eine Tiefgarage mit ca. 38 Kfz-Stellplätzen als Sondereigentumseinheiten (Teileigentum) auf dem Grundstück errichtet werden. Außerdem ist die Schaffung von ca. 4 oberirdischen Kfz-Stellplätzen, die zur Sondernutzung zugewiesen werden, geplant.

Die Baugenehmigung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird beantragt.

Der vorstehend bezeichnete, in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilende Grundbesitz führt nach Angabe der Grundstückseigentümerin künftig die postalische Bezeichnung „Clayallee 174, 174 A, 174 B“ in 14195 Berlin.

- 2) Für die Aufteilung und Sanierung des Gebäudes Haus 2 (The Kennedy Wing) auf dem Flurstück 61 sind die amtlichen Aufteilungspläne noch zu erstellen und die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen.

Die zu sanierenden bzw. zu errichtenden Baulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ergeben sich aus den als **Anlage III** zu dieser Urkunde beigefügten vorläufigen Aufteilungsplänen sowie aus der als **Anlage IV** zu dieser Urkunde beigefügten Baubeschreibung. Auf die mitverlesene **Anlage IV** und die **Anlage III**, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bilden, wird jeweils Bezug genommen.

Die Grundstückseigentümerin versichert, dass die einzelnen mit dieser Urkunde gebildeten Sondereigentumseinheiten, wie sie in den **Anlagen I und III** aufgeführt sind, jeweils in sich abgeschlossen sind.

Der Grundstückseigentümerin ist bekannt, dass das Vorliegen des amtlichen Aufteilungsplanes samt Abgeschlossenheitsbescheinigung Voraussetzung für den Vollzug der gegenwärtigen Urkunde im Grundbuch ist. Deren Erteilung und dessen Vollzug wird die Grundstückseigentümerin bei der zuständigen Behörde bean-

tragen. Sie verpflichtet sich, die amtlichen Aufteilungspläne und die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung in zweifacher Ausfertigung dem amtierenden Notar jeweils nach ihrer Erteilung vorzulegen. Sollten sich zwischen den amtlichen Aufteilungsplänen und den dieser Urkunde beigefügten vorläufigen Aufteilungsplänen Änderungen ergeben, verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, die gegenwärtige Urkunde entsprechend anzupassen. Die Kosten für die Sanierung des Gebäudes und ebenso die Kosten für die Herstellung der Tiefgarage sowie Errichtung und Änderung der Teilungserklärung sowie ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt allein die Grundstückseigentümerin.

- 3) Die Grundstückseigentümerin behält sich vor, in weiteren Bauabschnitten, die Flurstücke 60, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69 (Nachbargrundstücke) zu sanieren bzw. neu zu bebauen. Eine konkrete Bauplanung für die Bauabschnitte auf den benachbarten Flurstücken 68 und 69 sowie auf dem Flurstück 65 liegt noch nicht vor. Diese wird erstellt.

#### **§ 4 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum**

- 1) Die Grundstückseigentümerin teilt das Eigentum an dem in § 1 Ziff. 1) b) benannten Grundbesitz hiermit gemäß

#### **§ 8 WEG**

in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in dem Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung mit Nebenräumen (Wohnungseigentum) bzw. an einem bestimmten im Aufteilungsplan näher bezeichneten Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage (Teileigentum) verbunden wird.

- 2) Es werden die in der **Anlage I** zu dieser Urkunde und in den vorläufigen Aufteilungsplänen – **Anlage III** – im einzelnen

aufgeführten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gebildet.

## **§ 5 Begriffsbestimmungen**

### **Wohnungseigentum**

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

### **Teileigentum**

ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

### **Sondereigentum**

ist der Oberbegriff für Wohnungs- und Teileigentum bzw. gemischtes Wohnungs- und Teileigentum zur Abgrenzung von gemeinschaftlichem Eigentum.

### **Gemeinschaftliches Eigentum**

sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.

### **Sondernutzungsrecht**

ist das Recht auf ausschließliche Benutzung an Teilen des Gemeinschaftseigentums.

Soweit in dieser Urkunde die Begriffe „Wohnungseigentum“ bzw. „Wohnungseigentümer“ verwendet werden, gelten diese sinngemäß auch für „Teileigentum“ bzw. „Teileigentümer“ und umgekehrt.

## **§ 6 Bestimmungen über das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und über die Verwaltung**

Für die Rechtsverhältnisse der Sondereigentümer untereinander sowie die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Vermögens des teilrechtsfähigen

Verbandes der Eigentümergemeinschaft gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen soweit diese nicht durch die in der **Anlage II** näher bezeichnete Gemeinschaftsordnung ergänzt oder abgeändert werden.

## **§ 7 Verwalter**

Für die Verwaltung der Wohnanlage muss dauernd ein Verwalter vorhanden sein. Zum ersten Verwalter wird auf die Dauer von 3 Jahren bestellt, und zwar ab dem Tag der Übergabe der ersten verkauften Sondereigentumseinheit an den bzw. die Käufer, die Firma

**Terraplan Grundbesitz  
Verwaltungsgesellschaft mbH  
mit dem Sitz in 90461 Nürnberg,  
Parsifalstraße 66.**

## **§ 8 Gültigkeitsklausel**

Sollte eine Bestimmung der vorliegenden Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Bestimmungen gleichwohl wirksam sein.

## **§ 9 Eintragungsbewilligungen und Anträge**

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt zur Eintragung im Grundbuch:

- a) Gemäß der vorgenommenen Realteilung des Grundstücks das in § 1 Ziff. 1) b) beschriebene Flurstück 61 der Flur 25 vom Bestand des Grundbuchblatts 4364 von Dahlem abzuschreiben und auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen;
- b) Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 4 Ziffer 1) in Verbindung mit der **Anlage I und Anlage III** dieser Urkunde;

- c) Die Bestimmungen gemäß § 6 in Verbindung mit der **Anlage II** (Gemeinschaftsordnung) als Inhalt des Sondereigentums;
- d) Die Eintragung der Sondernutzungsrechte gemäß § 17 der Gemeinschaftsordnung (Anlage II).

Teilvollzug ist zulässig.

Um Vollzugsnachricht an den Notar wird gebeten.

### **§ 10 Baubeschreibung**

Die Grundstückseigentümerin wird nach Maßgabe der von dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin bauordnungsbehördlich noch zu genehmigenden Baupläne das Gebäude sanieren.

Die Grundstückseigentümerin gibt hiermit gegenüber den künftigen Erwerbern der einzelnen Sondereigentumseinheiten die nachfolgenden Erklärungen ab:

Die Bauausführung und Ausstattung des Gebäudes Haus 2 (The Kennedy Wing) richtet sich nach den noch zu genehmigenden Bauplänen sowie nach den dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten vorläufigen Aufteilungsplänen samt Baubeschreibung (**Anlagen III und IV**).

Diese Baubeschreibung beinhaltet die Regelleistungen. Bei Abweichungen zwischen den in der Baubeschreibung niedergelegten Regelleistungen und etwaiger anderslautender Bestimmungen im individuellen Kaufvertrag haben die Bestimmungen des Kaufvertrages Vorrang, soweit das Sondereigentum des jeweiligen Erwerbers betroffen ist. Die Baubeschreibung sowie die beigefügten vorläufigen Aufteilungspläne gelten als wesentlicher Bestandteil und werden zum Inhalt dieser Urkunde gemacht. Die Grundstückseigentümerin behält sich Änderungen der Baubeschreibung vor, soweit sie im Rahmen der Baugenehmigung von Behörden ver-

langt bzw. - technisch – notwendig werden oder nicht wertmindernd sind.

### **§ 11 Befugnisse der Grundstückseigentümerin, Änderungen, Mitwirkungspflichten**

- 1)
- a) Die teilende Grundstückseigentümerin ist berechtigt, die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung beliebig zu ändern und zu ergänzen, insbesondere die Verteilung des Sondereigentums zu den Miteigentumsanteilen zu ändern und umgekehrt, durch Zusammenlegung einzelner Raumeinheiten oder Teilung neue Raumeinheiten zu bilden, Wohnungseigentum in Teileigentum und umgekehrt umzuwandeln sowie auch Sondernutzungsrechte zu begründen und aufzuheben, insbesondere die in § 17 der Gemeinschaftsordnung (Anlage II) begründeten Sondernutzungsrechte nach Lage, Größe und Zuordnung zu den Sondereigentumseinheiten, zu verändern. Die teilende Grundstückseigentümerin behält sich insbesondere das Recht vor, ggf. auch mehrere Sondereigentumseinheiten (auch ggf. alle Einheiten) einer oder mehrerer Etagen zusammenzulegen und neue Raumeinheiten zu bilden. Sie ist in diesem Zusammenhang auch zu allen Baumaßnahmen und baulichen Veränderungen berechtigt. Die teilende Grundstückseigentümerin ist insbesondere auch berechtigt, soweit dies nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist,
- im Bereich der Wohnungseigentumseinheiten einen offenen Kamin zu errichten,
  - an Balkonen und Terrassen Markisen und sonstige Beschattungsanlagen anzubringen.
- b) Vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher ist in sachenrechtlicher Hinsicht eine Zustimmung der künftigen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten und hieran dinglich Berechtigter nicht erforderlich.

c) Klargestellt wird, dass die Befugnisse gemäß Buchstabe a) jedoch nicht dazu berechtigen, nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer bzw. der dinglich Berechtigten die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft zu ändern, insbesondere Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt umzuwandeln bzw. Sondernutzungsrechte neu zu begründen.

2) Zum Zweck der Verwirklichung der geplanten Sanierungs- und Baumaßnahmen kann es erforderlich sein, Änderungen in der Bauplanung und Bauausführung vorzunehmen und die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung entsprechend der geänderten Planung anzupassen, auch soweit hierdurch das sachenrechtliche Grundverhältnis betroffen ist.

Alle Mit- bzw. Sondereigentümer haben ein eigenes wirtschaftliches und rechtliches Interesse an der Verwirklichung der Baumaßnahmen. Die Eigentümer verpflichten sich daher, alles zu tun, was für die Verwirklichung der geplanten Maßnahmen noch erforderlich sein sollte und alles zu unterlassen, was die Realisierung verhindern könnte, auch soweit mit der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt das sachenrechtliche Grundverhältnis betroffen ist. Sie werden daher der teilenden Grundstückseigentümerin im Rahmen des Bauträgervertrages zur Verwirklichung der Gesamtanlage folgende Vollmachten erteilen:

a) Am gesamten Grundbesitz mit dem von der Grundstückseigentümerin für notwendig befundenen Inhalt zugunsten von Nachbargrundstücken oder zugunsten von Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen oder der Stadt Berlin oder sonstiger Dritter Dienstbarkeiten, Reallasten, Grunddienstbarkeiten, Nutzungsregelungen und/oder Baulasten zur Eintragung zu bringen, die entweder zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nachbarrechtlichen Duldungen, Auflagen oder im Zusammen-

hang mit der Gesamtbaumaßnahme erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere für Gas, Wasser, Strom, Heizwärme, Kanal, Stellplätze, Geh- und Fahrtrechte, (gegebenenfalls auch für die Zuwegung zum Generalkonsulat der USA) Gartenmitbenutzungsrechte, Grenzbegehungs- und Betretungsrechte, Abstandsflächendienstbarkeiten und dergleichen und alle hierfür erforderlichen Bewilligungen, Anträge und sonstige Erklärungen, auch bezüglich der Vormerkungen der Käufer und Zustimmungen zu Rangrücktritten von deren Finanzierungsgläubigern, abzugeben und entgegenzunehmen.

b) Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Verwalterbestellung zu errichten, zu ändern und zu ergänzen, insbesondere die Verteilung des Sondereigentums zu den Miteigentumsanteilen zu ändern, durch Zusammenlegung von Einheiten oder Aufteilung von Einheiten neue Raumeinheiten zu bilden, Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt umzuwidmen, Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt umzuwandeln sowie Sondernutzungsrechte zu begründen, zu ändern und aufzuheben, insbesondere Lage und Größe der zur Sondernutzung zugewiesenen Sondernutzungsflächen und Kfz-Stellplätze zu ändern, erforderlichenfalls auf dem Grundstück weitere oberirdische Stellplätze zu errichten, Sondernutzungsrechte daran zu begründen und diese einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuordnen, die Zweckbestimmung von Räumen und Einheiten zu ändern, alle hierzu erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen auch gegenüber Grundbuchamt und Dritten abzugeben und entgegenzunehmen sowie die Festlegung der endgültigen Aufteilungspläne vorzunehmen, einschließlich genauer Festlegung des Grundstücks.

In das Gemeinschaftseigentum darf eingegriffen und dieses, soweit erforderlich, geändert werden, soweit dies dem Erwerber zumutbar ist.

Diese Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt erteilt. Die Vollmacht umfasst das Bestimmungsrecht für den Veräußerer gemäß § 315 BGB.

- c) Änderungen der Grundstücksgröße vorzunehmen und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Dies gilt auch für Abtretungen von Straßengrund und sonstigen öffentlichen Flächen sowie zum Erwerb und der Veräußerung von Flächen zur Abrundung des Grundbesitzes.

Ebenso dulden die Erwerber (auch als künftige Eigentümer der werdenden Eigentümergemeinschaft) eine etwaige Bebauung der nachbarschaftlichen Grundstücke und stimmen der Bestellung erforderlicher Dienstbarkeiten (Wegerechte, Fahrrechte, Leitungsrechte oder dergleichen) und Reallasten zu.

Klargestellt wird, dass diese Mitwirkungsverpflichtung zur Realisierung des Bauvorhabens keine dingliche Ermächtigung zur Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses, insbesondere zur Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt, enthält.

- d) Im Innenverhältnis sind die Befugnisse/Mitwirkungsverpflichtungen dadurch beschränkt, dass Änderungen Inhalt und Umfang des Sondereigentums samt Sondernutzungsrechte bereits veräußerter Raumeinheiten bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht beeinträchtigen, dem betreffenden Erwerber keine weiteren Belastungen auferlegt werden und die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht wesentlich eingeschränkt wird, mit Ausnahme der Änderung der Miteigentumsanteile, wenn dabei die räumliche Verteilung des bereits veräußerten Sondereigentums nicht verändert wird und der entsprechenden Anpassung der Gemeinschaftsordnung. Grundlage für die Ermittlung der Miteigentumsanteile sind die Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

- e) Die Befugnisse des teilenden Eigentümers bestehen solange, wie die derzeitige Grundstückseigentümerin, die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG, Eigentümerin einer zum Gebäude gehörenden Sondereigentumseinheit ist. Die Befugnisse enden frühestens nach Ablauf von 10 Monaten gerechnet ab vollständiger Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens auf dem Flurstück 61.

- f) Die vorstehende Mitwirkungsverpflichtung zur Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt und Begründung von Sondernutzungsrechten verliert jedoch ihre Wirkung gegenüber den Eigentümern bereits mit vollständiger Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens auf dem Flurstück 61.

### **§ 12 Vollzugsauftrag**

- 1) Die Grundstückseigentümerin beauftragt und bevollmächtigt den Notar,
  - a) alle Genehmigungen und sämtliche zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen unter Entwurfsübersendung einzuholen;
  - b) sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen – auch geteilt und beschränkt – sowie Rangbestimmungen zu treffen.
- 2) Der Notar wird weiter ermächtigt, in Form einer Eigenurkunde ergänzend oder berichtend Feststellungen zu treffen, die sich in formeller Hinsicht zu dieser Urkunde, insbesondere zum Zwecke des Vollzugs, noch als erforderlich oder zweckdienlich erweisen sollten.
- 3) Ebenso werden die beim amtierenden Notar angestellten Sachbearbeiterinnen Frau Petra Geßner, Frau Medina Nezirevic und Frau Bianka Schimanski jeweils ein-



zeln ermächtigt und bevollmächtigt, alle erforderlichen Nachtragserklärungen, auch Erklärungen zum Grundbuch, im Namen der Beteiligten abzugeben, die sich zum Zwecke des Vollzugs dieser Urkunde als erforderlich oder zweckdienlich erweisen sollten. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### **§ 13 Kosten, Abschriften**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG.

Von dieser Urkunde erhalten je eine Ausfertigung:

- die Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG
- das Grundbuchamt Schöneberg

Der Grundstückseigentümerin werden 60 beglaubigte Abschriften erteilt.

### **§ 14 Verweisung**

Auf die **Anlagen I, II, III, IV, V, und VI** dieser Urkunde wird hiermit verwiesen. Sie bilden jeweils einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde. Die Anlagen I, II und IV wurden jeweils mitverlesen.

Die Pläne gemäß Anlage III, V, und VI wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Dieser Urkunde sind als Anlagen beigelegt:

**Anlage I:**  
Aufstellung der Miteigentumsanteile

**Anlage II:**  
Gemeinschaftsordnung

**Anlage III:**  
Vorläufige Aufteilungspläne

**Anlage IV:**  
Baubeschreibung

**Anlage V**  
Auszug aus der Flurkarte

**Anlage VI**  
Vorläufiger Freiflächenplan

### **§ 15 Sonstiges**

Die Rechte an der Marke „**The Metropolitan Gardens**“ wurden beim Patentamt in München beantragt und stehen zusammen mit den Rechten an der Internet-Domain [www.themetropolitangardens.de](http://www.themetropolitangardens.de) allen Eigentümergeinschaften, die auf dem Gesamtgelände (Flur 25, Flurstücke 60,61, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 63, 64) entstehen, lautend auf ihren Verwalter, zu. Die Eigentümergeinschaften übernehmen alle Nutzen und Lasten, die mit dem Besitz der eingetragenen Marke und der Internet-Domain verbunden sind. Künftige Erwerber erteilen hierzu ihre Zustimmung. Der einzelne Erwerber wird im Kaufvertrag sein Einverständnis erteilen.

### **§ 16 Genehmigungen**

Eine Genehmigung zur Aufteilung des neu gebildeten Grundstücks in Wohnungseigentum ist weder nach Bundesrecht noch nach Landesrecht erforderlich.

\*\*\*

**Samt Anlagen I, II und IV vorgelesen vom Notar, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig von ihm und dem Notar unterschrieben:**

**gez. Erik Roßnagel  
gez. Dr. J. Heidtmann, Notar**

## Anlage I

zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Heidtmann  
in Berlin vom 06.12.2012, UR-Nr. 483 /2012

### **Aufstellung der Miteigentumsanteile am Grundstück**

**Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet:**

**2087/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Tiefparterre, Hochparterre und Obergeschoss sowie in der 1. Dachgeschossebene (The Kennedy Room) samt Balkonen und Dachatrium einschließlich des innerhalb dieser Sondereigentumseinheit befindlichen Aufzuges, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit

**Nr. 2.01,**

**342/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Tiefparterre, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.02,**

**204/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Tiefparterre, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.03,**

**96/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.04,**

**193/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.05,**

**142/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.06,**

**145/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.07,**

**108/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.08,**

**90/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.09,**

**144/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.10,**

**127/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.11,**

**126/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.12,**

**143/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten,

im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.13,**

**91/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.14,**

**118/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.15,**

**144/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.16,**

**141/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.17,**

**193/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.18,**

**96/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hochparterre samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.19,**

**134/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.20,**

**116/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Wintergarten,

im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.21,**

**63/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.22,**

**136/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.23**

**195/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.24,**

**149/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.25,**

**141/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.26,**

**146/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.27,**

**142/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit  
**Nr. 2.28,**

**216/10.000**

**Miteigentumsanteil,**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Wintergarten,

im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.29**,

**135/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Wintergarten, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.30**,

**91/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.31**,

**105/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.32**,

**147/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss samt Balkon, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.33**,

**191/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.34**,

**225/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene und 2. Dachgeschossebene (Maisonette), im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.35**,

**240/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene und 2. Dachgeschossebene (Maisonette) samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.36**,

**227/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene und 2. Dachgeschossebene (Maisonette) samt Dach-

terrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.37**,

**263/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene samt Atrium, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.38**,

**170/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.39**,

**168/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.40**,

**221/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene samt Atrium, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.41**

**224/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene und 2. Dachgeschossebene (Maisonette) samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.42**,

**240/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene und 2. Dachgeschossebene (Maisonette) samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.43**,

**224/10.000**

**Miteigentumsanteil**,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene und 2. Dachgeschossebene (Maisonette), im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.44**,

**201/10.000**

**Miteigentumsanteil**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in der 1. Dachgeschossebene samt Dachterrasse, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.45**





**20/10.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit TG 37,

**20/10.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit TG 38



Anlage II  
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Heidtmann in  
Berlin vom 06.12.2012 - UR-Nr. 483/2012

Gemeinschaftsordnung  
der Mehrfamilienhausanlage The Metropolitan Gardens – Haus 2  
(The Kennedy Wing)  
in Berlin-Dahlem

**§ 1 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums**

- 1) Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume einschließlich – soweit vorhanden - der Balkone, Dachterrassen und Wintergärten usw. sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des jeweiligen Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
  - 2) Zum Sondereigentum gehören insbesondere - soweit vorhanden –
    - a) der Oberboden und Fußbodenbelag in den im Sondereigentum stehenden Räumen,
    - b) die nichttragenden Zwischenwände,
    - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
    - d) sämtliche innerhalb im Sondereigentum stehender Räume befindlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören,
    - e) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, die Innenseite der Abschlussüren der Sondereigentumseinheiten sowie sämtliche Beschläge,
    - f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an, die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung am Zähler an, die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung, die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an und die Heizkörper der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese Einrichtungen nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 ff BGB sind,
    - g) die innerhalb der Wohnung installierten Teile der Brandmeldeanlage (Rauchmelder), soweit vorhanden,
    - h) innen angebrachte, nicht in die Außenwand integrierte Sonnenschutzeinrichtungen, die ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestaltung des Gebäudekomplexes, d.h. der Einheitlichkeit der Fassade, (de-) montiert werden können,
    - i) bei Balkonen und Atrium/Dachterrassen der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau.
  - 3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, der gesamte Grund und Boden, alle tragenden Mauern und nicht tragenden Trennwände, die das Sondereigentum vom gemeinsamen Eigentum abgrenzen, ferner die Decken und das Dach. Das Verwaltungsvermögen und die Instandhaltungsrückstellung steht im Eigentum des Verbandes der Eigentümergemeinschaft, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht anderes bestimmt ist oder sich aus dem Gesetz etwas anderes ergibt.
- Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit in dieser Urkunde nichts abweichendes bestimmt ist, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG. Als Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums wird jedoch in Ergänzung

des WEG und in teilweiser Abänderung davon folgendes bestimmt:

## **§ 2 Nutzung**

1) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen des Gesetzes, dieser Teilungserklärung, Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Eigentümer widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus den eingeräumten Sondernutzungsrechten sowie aus der Hausordnung.

2) Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung der Wohnungen ist – mit Zustimmung des Verwalters – zulässig, soweit dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, insbesondere nach der Art des Gebrauchs, der Durchführung und den örtlichen und zeitlichen Verhältnissen keine unzumutbare Beeinträchtigung hervorgerufen wird. Die öffentlich – rechtlichen Vorschriften, insbesondere über eine etwaige Zweckentfremdung bleiben unberührt.

Zur Nutzungsänderung ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer nicht erforderlich; jedoch ausdrücklich die des Verwalters, die nur verweigert werden kann, wenn dadurch die Nutzung der Gemeinschaft des Anwesens beeinträchtigt wird.

3) Die Ausübung von Tätigkeiten, die dem Charakter der Wohnanlage nicht entsprechen, ist unzulässig, insbesondere die Ausübung eines Handwerks, der Handel mit Waren, der Betrieb einer gastronomischen Einrichtung sowie die entgeltliche Erbringung sexueller Dienstleistungen.

Die Sondereigentumseinheit Nr. 2.01 kann im Rahmen freiberuflicher Tätigkeit als Praxis bzw. Kanzlei, als Galerie, Büro oder ähnliches sowie auch als gastronomische Einrichtung genutzt werden. Die Ausübung eines produzierenden Gewerbes oder eines sonstigen, mit Emissionen verbundenen Gewerbes ist unzulässig.

4) Im übrigen ist die Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit – dem jeweiligen Eigentümer eines solchen Wohnungseigentums jederzeit gestattet. Gleiches gilt umgekehrt für die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum. Zur Umwandlung ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer und der dinglich Berechtigten nicht erforderlich, jedoch ausdrücklich die des Verwalters, die nur verweigert werden kann, wenn dadurch die Nutzung der Gemeinschaft der Wohnanlage beeinträchtigt wird.

Die Umwandlung stellt jedoch eine Inhaltsänderung dar, die der Eintragung in das Grundbuch bedarf. Der Berechtigte ist verpflichtet, die Inhaltsänderung auf eigene Kosten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, wozu ihm seitens sämtlicher Eigentümer uneingeschränkt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt wird.

5) Die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen des Gesetzes, dieser Teilungserklärung sowie ergangener Vereinbarungen und Beschlüsse hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und der Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Sondereigentümern verursachten Schäden haftet der Sondereigentümer der Gemeinschaft und den anderen Sondereigentümern neben den Dritten als Gesamtschuldner. Der Verwalter ist zur Untersagung befugt, wenn sich die Nutzung nicht im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung oder nicht im Rahmen der Hausordnung hält. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter jeweils schriftlich anzuzeigen.

6) Die Vereinigung von Miteigentumsanteilen und dem damit verbundenen Sondereigentum ist zulässig, ebenso die Teilung eines Miteigentumsanteils und des damit verbundenen Sondereigentums in mehrere Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit einem in sich abgeschlossenen Sondereigentum. Gleichfalls ist die Abspaltung von Miteigentumsanteilen und dem Sondereigentum an einzelnen Räumen bei gleichzeitiger Hinzufügung zu einem anderen Miteigentumsanteil und dem damit verbundenen Sondereigentum zulässig. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an

tragenden Wänden und Decken, die Gemeinschaftseigentum sind, Durchbrüche (z.B. für Türen, Ver- und Entsorgungsleitungen) zu schaffen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlich erforderlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters, die nur verweigert werden kann, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde. Die anderen Eigentümer sind in den vorgenannten Fällen verpflichtet, die dadurch erforderlichen baulichen Maßnahmen zu dulden.

Sämtliche vorgenannten Maßnahmen bedürfen keiner Zustimmung anderer Miteigentümer, oder Dritter, soweit dies nicht aufgrund gesetzlicher Vorschrift zwingend erforderlich ist, jedoch der Zustimmung des Verwalters. Sämtliche baurechtlichen Vorschriften und statischen Erfordernisse sind zu beachten. In den Fällen der vorgenannten Vereinigungen, Abspaltungen bzw. baulichen Veränderungen ist der Berechtigte verpflichtet, die Veränderungen hinsichtlich der Größe von damit verbundenem Sondereigentum auf eigene Kosten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, wozu ihm seitens sämtlicher Eigentümer uneingeschränkt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt wird.

- 7) Der jeweilige Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze (Teileigentum) Nrn. TG 1 bis TG 6 ist berechtigt, diese Stellplätze durch Errichtung von Wänden und Einbau von Garagentoren, auch Rolltoren, baulich abzuschließen.

### **§ 3 Übertragung des Sondereigentums**

- 1) Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Die Weiterveräußerung des Sondereigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei der Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie oder bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter oder bei Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, wenn er ein von ihm erworbenes Wohnungs- bzw. Teileigentum weiterveräußert. Zur Erstveräußerung durch den Grund-

stückseigentümer ist eine Zustimmung nicht erforderlich.

- 3) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden, insbesondere dann, wenn
  - a) Besorgnis besteht, dass der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungs- bzw. Teileigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird; dies gilt insbesondere auch im Falle von § 11 Ziffer 2 der Teilungserklärung.
  - b) Zweifel daran bestehen, ob sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
  - c) in der Person des Erwerbers die Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Sondereigentums berechtigen.
- 4) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
- 5) Bei der Veräußerung gehen der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und am sonstigen Gemeinschaftsvermögen bzw. die Mitgliedschaft an dem Verband der Sondereigentümer auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens. Erwerber und Veräußerer haften gesamtschuldnerisch für das Hausgeld (dies gilt für die monatlichen Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan sowie für die Abrechnungsspitze des betroffenen Wirtschaftsjahres) des Wirtschaftsjahres, in dem die Veräußerung erfolgt.

### **§ 4 Mehrheit von Sondereigentümern - abwesende oder unbekannte Sondereigentümer**

- 1) Steht ein Sondereigentum im Eigentum mehrerer Personen, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Inhaber eines Sondereigentums sind; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt, falls dem Verwalter nicht eine gegenteilige schriftliche Erklärung beider Ehegatten vorgelegt wird.

Die Vollmacht muss enthalten:

- a) Die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Sondereigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen und das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben,
  - b) die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
- 2) Die mehreren Sondereigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
  - 3) Der Sondereigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu bestellen, wenn
    - a) er mehr als drei Monate abwesend ist,
    - b) er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt,
    - c) die Zustimmung aller Sondereigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig und er an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist,
    - d) er das Sondereigentum auf mehrere Berechtigte überträgt, solange keine Vollmacht nach Absatz 1. vorhanden ist.
- Für den Inhalt der Vollmacht gilt Abs. 1 a) und b). Einer Vollmacht nach Abs. 3 bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Abs. 1 vorhanden ist.

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

- 1) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum und seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen; die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Sondereigentums-einheit und der Sondernutzungsflächen, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlusstür, das Streichen der übrigen Türen, Fußböden und Heizkörper, steht im Ermessen des Sondereigentümers.

#### **§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

- 1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist, den Sondereigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter auszuführen.
- 2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Sondereigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Sondereigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

- 3) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.
- 4) Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten, einschließlich baulicher Veränderungen, den Sondereigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
- 5) Jeder Sondereigentümer hat in den Fällen der Absätze 3) und 4) Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- 6) Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile errechnet. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.
- 7) Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, Nachschüsse im jeweiligen Verhältnis der Miteigentumsanteile untereinander zu leisten.
- 8) Falls aufgrund behördlicher Auflage eine komplette Brandschutzanlage (gemeinschaftliche Flächen/Fluchtwege und in Wohnungen) installiert wird, muss diese dauerhaft gewartet (durch eine Fachfirma) und in Betrieb gehalten werden. Hierfür ggf. anfallende Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft und den Sondereigentümern entsprechend zu tragen.

## § 7 Bauliche Veränderungen

- 1) Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen und Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen, den Terrassen und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
- 2) Im Übrigen gilt § 22 WEG.
- 3) Absatz 1) gilt auch für die Gestaltung der Sondernutzungsflächen.  
Es sind:
  - a) Die Eigentümer benachbarter Sondereigentumseinheiten berechtigt, mit Zustimmung des Verwalters auf eigene Kosten eine Verbindung zwischen den Sondereigentumseinheiten über einen Mauerdurchbruch oder eine andere bauliche Maßnahme zu schaffen und diese ggf. wieder zu schließen.
  - b) Alle Wohnungseigentümer berechtigt, auf jeweils eigene Kosten nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Ausführung geltenden öffentlichrechtlichen Bestimmungen mit Zustimmung des Verwalters einen offenen Kamin in ihrem Sondereigentum zu errichten, soweit dies technisch möglich ist.
  - c) Alle Sondereigentümer berechtigt, an Balkonen, Terrassen und Fenstern nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften jeweils mit Zustimmung des Verwalters hinsichtlich der Art und Ausführung auf eigene Kosten Markisen und sonstige Beschattungsanlagen anzubringen.
  - d) Dem jeweiligen Sondereigentümer wird für den Fall der Errichtung an dem offenen Kamin sowie an der Markise und/oder sonstiger Beschattungsanlagen einschließlich tragender Konstruktionsteile das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung gemäß §§ 10, 15 WEG (Sondernutzungsrecht) eingeräumt. Die Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung trägt der jeweilige Sondereigentümer. Die Zustimmung des Verwalters kann verweigert werden, wenn das Erscheinungsbild des Ge-

bäudes durch das Anbringen von Markisen und/oder sonstigen Beschattungsanlagen beeinträchtigt wird.

- e) Der jeweilige Sondereigentümer ist – unbeschadet etwa erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - berechtigt, alle hierzu erforderlichen baulichen Maßnahmen, auch soweit hierdurch in das Gemeinschaftseigentum, insbesondere tragende Konstruktionsteile, eingegriffen wird, vorzunehmen.

### **§ 8 Versicherungen**

- 1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum sind für das Gebäude 2 (The Kennedy Wing) folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
  - b) eine Gebäudebrandversicherung,
  - c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
  - d) eine Sturmschadenversicherung, soweit diese nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist;
- 2) Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.
- 3) Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.

### **§ 9 Wiederaufbau, Aufhebung der Gemeinschaft**

- 1) Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes Haus 2 gelten zum Wiederaufbau die gesetzlichen Bestimmungen des § 22 Abs. 4 WEG. Die Sondereigentümer haben etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.
- 2) Die Aufhebung der Gemeinschaft ist gemäß § 11 (1) Satz 3 WEG nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.
- 3) Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so wird die

Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff. ZVG durchgeführt.

### **§ 10 Ermittlung und Verteilung der laufenden Lasten und Kosten**

- 1) Die Lasten werden nach Maßgabe des für das Gebäude Haus 2 (The Kennedy Wing) jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes gemäß den Bestimmungen des § 28 WEG für den einzelnen Sondereigentümer berechnet und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Hausgeld ist spätestens bis zum dritten Werktag jeden Monats im voraus und kostenfrei auf das entsprechende Hausgeldkonto zu zahlen.
- 2) Das Hausgeld setzt sich zur Zeit aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:
  - a) den Betriebskosten (wie z.B. Grundstücksgebühren, Schornsteinreinigung, Hausbeleuchtung, Aufzüge im Treppenhaus 1 und Treppenhaus 4, Gartenpflege, Hausmeister, Hausreinigung, die von allen Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile untereinander zu tragen sind, wobei der Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2.01 von der Kostentragung für die beiden Aufzüge ausgenommen ist;
  - b) den Verwaltungskosten, die mit einem Pauschbetrag je Sondereigentum (derzeit 21,00 EUR zuzüglich gesetzliche Umsatzsteuer monatlich) ermittelt werden,
  - c) den Versicherungen nach § 8, die jeweils von allen Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind,
  - d) der Instandhaltungsrückstellung nach § 6 Abs. 6 und 7,
  - e) den Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, die von allen Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind.
- 3) Die Beheizung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und die Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme. Die Übergabestation befindet sich im Haustechnikraum.

Die für die Erfassung des Verbrauchs von Heizwärme und Warmwasser notwendigen Messgeräte werden angemietet.

Die Abrechnung erfolgt über zugelassene Zählereinrichtungen durch Wärmedienst, die von den Beauftragten der mit der Abrechnung vom Verwalter betrauten Firma montiert, justiert und abgelesen werden. Diesen Beauftragten ist zu üblicher Tageszeit freier Zugang zu allen Messgeräten zu gestatten. Den Abrechnungsmodus bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der jeweils beauftragten Firma, soweit nicht ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt und dem nicht die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) entgegensteht. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden zu 30% nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche, zu 70% nach dem tatsächlichen, durch entsprechende Messgeräte, zu ermittelnden Verbrauch umgelegt.

Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit 3/4 Mehrheit aller stimmberechtigten Sondereigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (§ 16 (4) S. 2 WEG) einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen. Soweit Kosten und Lasten durch entsprechende Messvorrichtungen oder in sonstiger Weise einem oder mehreren Sondereigentümern zugeordnet werden können, sind sie von diesen zu tragen.

Kosten eines etwaigen Kabelfernsehens (Anmietung etc.) bzw. einer evtl. SAT-Anlage werden umgelegt nach Anzahl der Wohnungen.

### **§ 11 Wirtschaftsplan und Abrechnung**

- 1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.
- 2) Der Verwalter hat nach dem Ablauf jedes Kalenderjahres eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen. Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Hausgeldabrechnung.
- 3) Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Wenn nicht innerhalb von 14 -vierzehn- Tagen nach der Absendung der Abrechnung ein schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Sondereigentümer gutzubringen, etwaige Fehlbeträge sind vom Sondereigentümer nachzuzahlen, zuviel bezahlte Beträge

werden nicht verzinst.

### **§ 12 Entziehung des Sondereigentums**

- 1) Für die Entziehung des Sondereigentums gilt § 18 WEG.
- 2) Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

### **§ 13 Eigentümerversammlung**

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Sondereigentümer in ihrer Vereinigung als gemeinschaftliche Eigentümer und als Mitglieder des teilrechtsfähigen Verbandes der Eigentümergemeinschaft durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- 2) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Er muss in durch Vereinbarung der Sondereigentümer bestimmten Fällen die Versammlung einberufen, im übrigen wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Sondereigentümer verlangt wird.
- 3) Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
- 4) § 24 WEG bleibt unberührt.
- 5) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Sondereigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Ein Sondereigentümer kann sich von einem Bevollmächtigten (Ehegatte, Le-

benspartner, Familienangehöriger, anderer Wohnungseigentümer oder Verwalter) vertreten lassen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform.

- 6) Ist 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.
- 7) Der Verwalter ist abweichend von § 25 (4) WEG auch berechtigt, bereits in der Einladung zur ersten Versammlung die zweite Versammlung einzuberufen, die 30 Minuten nach der Erstversammlung beginnt (Eventualeinberufung).
- 8) Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter oder dessen organschaftlicher Vertreter bzw. Bevollmächtigter. Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet.
- 9) § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- 10) Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.
- 11) Bezüglich des Stimmrechts wird folgendes vereinbart: Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile.

Dies gilt auch bei Unterteilung und/oder Vereinigung von Sondereigentum.

Beschlüsse werden, soweit sich nicht aus dem Gesetz oder der Teilungserklärung etwas anderes ergibt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimme.

#### **§ 14 Verwalter**

- 1) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verwaltungsvermögens im Eigentum des teilrechtsfähigen Verbandes der Eigentümergemeinschaft sowie zur Vertretung der Eigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Eigentum

und zur Vertretung des Verbandes muss dauernd ein Verwalter vorhanden sein.

- 2) Über die Abberufung des ersten und jedes nachfolgenden Verwalters unter gleichzeitiger Bestellung eines zur Übernahme bereiten neuen Verwalters entscheidet die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit der Sondereigentümer. Erreicht kein Bewerber diese Mehrheit, so genügt die einfache Mehrheit.
- 3) Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG; er ist danach insbesondere auch berechtigt, eine geeignete Hausordnung aufzustellen, zu ergänzen, oder auch wiederholt abzuändern und ihre Einhaltung zu überwachen. Die vorgelegte Hausordnung ist für alle Miteigentümer verbindlich.
- 4) Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen. In den jeweiligen Verwaltervertrag treten jeder Sondereigentümer und seine Rechtsnachfolger ein.

#### **§ 15 Verwaltungsbeirat**

Die Sondereigentümer können mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Sondereigentümern einschließlich des von den Sondereigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters bzgl. des Objektes berechtigt. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates haften bei ihrer Tätigkeit nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

#### **§ 16 Änderungen der Gemeinschaftsordnung**

- 1) Änderungen der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarungen aller Eigentümer sind jederzeit zulässig, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Werden durch die Änderung nicht alle Eigentümer betroffen, genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Eigentümer.
- 2) Mit einfacher Mehrheit aller abgegebenen Stimmen kann die Versammlung der Miteigentümer Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen,



- a) sofern die Änderungen alle Miteigentümer gleichmäßig betreffen oder
  - b) wenn die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder die Lastenverteilung gemäß § 16 WEG geändert werden soll, weil dies infolge technischer Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten sinnvoll und zweckmäßig ist, oder
  - c) wenn es sich um bauliche Veränderungen handelt, die voraussichtlich zu einer künftigen Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen oder infolge technischer Neuerungen bzw. Änderungen der Lebensgewohnheiten sinnvoll und zweckmäßig sind.
- 3) Änderungen der Gemeinschaftsordnung durch (Mehrheits)-beschluss sind jedoch nur zulässig, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Sondereigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Sonder- oder Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluss nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden. Rein schuldrechtlich, also ohne Bindungswirkung gegen Rechtsnachfolger gem. § 10 (2) WEG, wird hierzu bestimmt:
- a) Ein solcher Änderungsbeschluss soll zur Bindung von Rechtsnachfolgern verdinglicht werden.
  - b) Die Sondereigentümer, auch diejenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, derartige Rechtsänderungen, die beschlussmäßig getroffen worden sind, zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und somit den Charakter einer Vereinbarung zu verschaffen. Die jeweiligen Sondereigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen gegenüber Grundbuchamt und Notar zu vertreten. Diese Vollmacht gilt im Außenverhältnis, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber unbeschränkt. Der Verwalter ist weiter berechtigt, soweit erforderlich, die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.
- 4) Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

## § 17 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte werden in Rechten und Pflichten wie Sondereigentum behandelt. Es werden hiermit gemäß §§ 10 und 15 WEG wie folgt Sondernutzungsrechte begründet und zugewiesen.

- 1) Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten (Wohnungen) mit den Nummern 2.02 bis 2.45 steht das Sondernutzungsrecht an dem jeweils mit gleicher Nummer wie die jeweilige Sondereigentumseinheit bezeichneten Abstellraum im Tiefparterre zu. Der Abstellraum steht dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zu.

Entsprechendes gilt für die vier mit der Nummer SON 2.01 bezeichneten Abstellräume im Tiefparterre, an denen ein Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Sondereigentumseinheit Nr. 2.01 besteht.

Im vorläufigen Aufteilungsplan des Tiefparterres ist der derzeitige Planungsstand dargestellt. Aufgrund der noch nicht geklärten Anordnung von Versorgungseinrichtungen und haustechnischen Installationen kann sich die Lage und Größe der Abstellräume noch verändern. Die teilende Eigentümerin behält sich vor, nach Klärung aller zu beachtenden Aspekte in einem Nachtrag zur Teilungserklärung die endgültige Lage und Abmessung der Abstellräume festzulegen und die Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen den Sondereigentumseinheiten dinglich zuzuordnen.

- 2) Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseinheiten Nrn. 2.01 bis 2.03 im Tiefparterre steht das Sondernutzungsrecht an der vor der jeweiligen Wohnung befindlichen Terrasse zu, wie sie in dem dieser Urkunde beige-fügten Tiefparterreplan rot umrandet und mit der Bezeichnung SON WE sowie der gleichen Nummer wie die jeweilige Wohnung gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die Terrassenfläche stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Ihm obliegt die alleinige Er- und Unterhaltung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Terrassenfläche, die ihm unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer allein und ausschließlich zur Nutzung zusteht, soweit vorstehend nichts

anderes bestimmt ist. Der Verwalter ist berechtigt, den Sondernutzungsberechtigten hierzu anzuhalten. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt. § 5 und § 6 der Gemeinschaftsordnung gelten entsprechend.

- 2) Die Grundstückseigentümerin plant auf dem Grundstück die Errichtung von 4 oberirdischen Kfz-Stellplätzen, wie sie im Freiflächenplan (Anlage VI) mit SP 01 bis SP 04 bezeichnet sind. An den Kfz-Stellplätzen wird ein Sondernutzungsrecht begründet, welches dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2.01 zusteht.

Das jeweilige Sondernutzungsrecht beinhaltet die Befugnis zum Abstellen von Personenkraftwagen, die im Straßenverkehr zugelassen sind. Unzulässig ist das Abstellen von abgemeldeten Fahrzeugen; fahruntauglichen Unfallfahrzeugen, Wohnwagen und Werbeanhängern sowie die Lagerung von Fahrzeugteilen, Autozubehör, Kraft- und Schmierstoffen, Baumaterialien oder Waren jeglicher Art.

- 3) An dem im Plan des Tiefparterres mit der Bezeichnung SON-AR versehenen Abstellraum wird ein Sondernutzungsrecht unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der allein zur Nutzung berechtigte Wohnungseigentümer in der nach genannten Form durch die Grundstückseigentümerin bestimmt wird. Die Zuordnung des Sondernutzungsrechts erfolgt durch Einreichung einer entsprechenden Erklärung der Grundstückseigentümerin beim Grundbuchamt, dass das Sondernutzungsrecht dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Sondereigentumseinheit zustehen soll. Dabei kann die Zuordnung zu beliebigen Einheiten in der Anlage erfolgen. Die Zuordnung kann enthalten sein in einem Veräußerungsvertrag über das Sondernutzungsrecht. In diesem Falle wird sie gegenüber dem Erwerber mit Abschluss des Vertrages bindend. Sie kann jedoch auch enthalten sein in einer beglaubigten Erklärung der Grundstückseigentümerin an das Grundbuchamt. In diesem Falle wird die Zuordnung erst mit einer Eintragung im Grundbuch bindend.

Mit Zuordnung des Sondernutzungsrechts

nach den vorstehenden Bestimmungen steht das Recht auf ausschließliche Nutzung des Abstellraums SON-AR unter Ausschluss aller anderen Miteigentümer nur dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit zu, dem das Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde. Ab diesem Zeitpunkt sind alle anderen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und der Sondernutzungsberechtigte trägt die Lasten der Sondernutzungsrechtsfläche.

Das Recht der Grundstückseigentümerin zur Zuordnung des Sondernutzungsrechts endet mit Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit durch die Grundstückseigentümerin, d.h. spätestens mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, deren Gläubiger und/oder des Verwalters ist nicht erforderlich. Bis zur Zuweisung des Sondernutzungsrechts in der vorstehenden Form steht die Nutzung ausschließlich der teilenden Grundstückseigentümerin zu, die auch etwaige Nutzungsentgelte für eigene Rechnung vereinnahmen darf.

- 4) Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die alleinige Er- und Unterhaltung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen und Räume, die ihm unter Ausschluss aller übrigen Eigentümer allein und ausschließlich zur Nutzung zustehen, soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist.

### **§ 18 Gültigkeitsklausel**

Sollte eine Bestimmung der vorliegenden Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Bestimmungen gleichwohl gelten.

### **§ 19 Sonstiges**

Die Bestimmungen für das Wohnungseigentum gelten für das Teileigentum entsprechend.

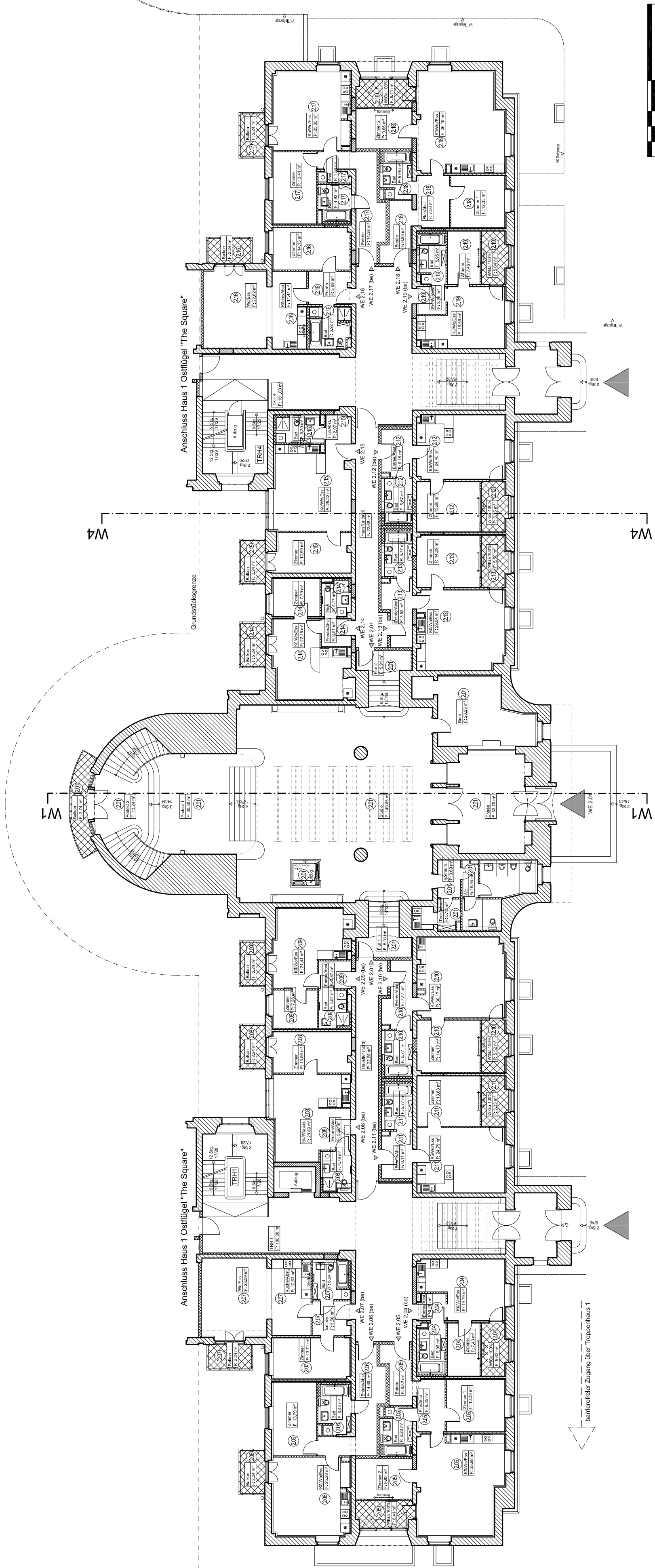
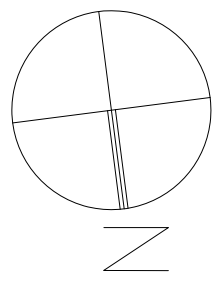
\* \* \* \* \*



±0.00 = 52,28 NHN

Datum

Änderungen



Lageplan  
o.M.

**TMG Haus2**  
The Metropolitan Gardens  
Ehem. US-Hauptquartier L. D. Clay  
Clayallee / Saargemünder Straße  
14196 Berlin-Zehlendorf

**Bauherr**  
The Metropolitan Gardens  
GmbH & Co. KG  
Parasfstraße 66  
90461 Nürnberg  
Tel. 0911 93 57 6-0  
Fax 0911 93 57 6-99

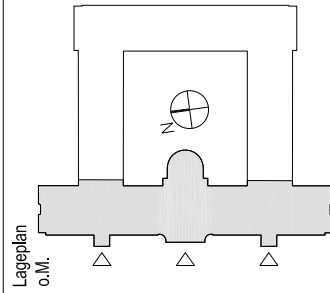
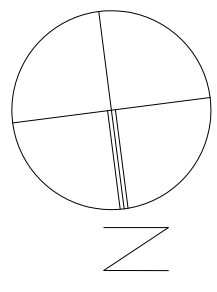
**Architekt**  
Dipl.-Ing. Architekt BDA  
K. Meier-Hartmann  
Helmholtzstr. 2-9  
10587 Berlin  
Tel. 030 306 962-0  
Fax 030 306 962-29

**vorl. Aufteilungspläne**

<b>Bereich</b>	Grundriss
<b>Maßstab</b>	1:200 Hochparterre
<b>Datei</b>	USH_Haus1.dwg
<b>Format</b>	297 x 594
<b>Datum</b>	04.12.12
<b>Blattr.</b>	02

±0.00 = 52,28 NHN

Datum Änderungen



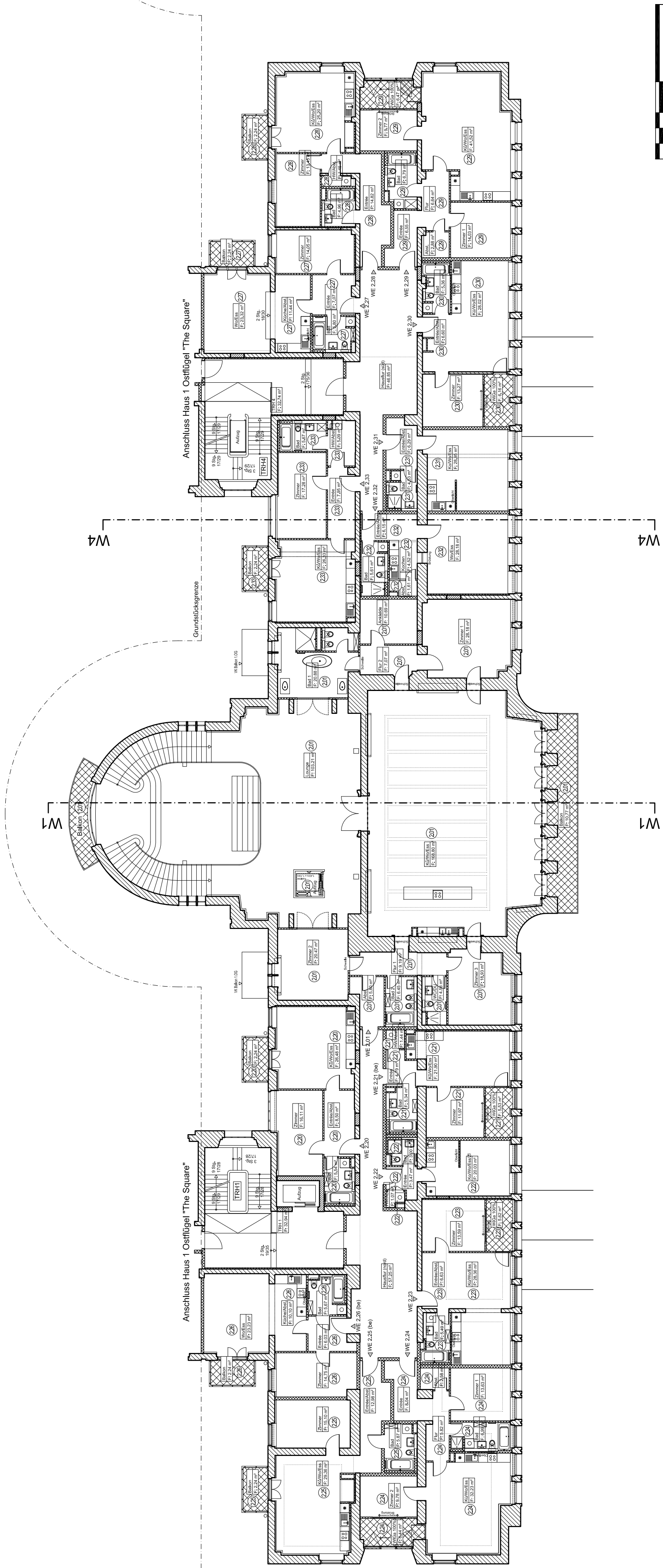
**TMG Haus2**  
 The Metropolitan Gardens  
 Ehem. US-Hauptquartier L. D. Clay  
 Clayallee / Saargemünder Straße  
 14195 Berlin-Zehlendorf

**Bauherr**  
 The Metropolitan Gardens  
 GmbH & Co. KG  
 Parststraße 66  
 90461 Nürnberg  
 Tel. 0911 93 57 6-0  
 Fax 0911 93 57 6-99

**Architekt**  
 Dipl.-Ing. Architekt BDA  
 K. Meier-Hartmann  
 Helmholtzstr. 2-9  
 10587 Berlin  
 Tel. 030 306 962-0  
 Fax 030 306 962-29

**vorl. Aufteilungspläne**

Bereich	Grundriss
Maßstab	1:200
<b>Obergeschoss</b>	
Datum	04.12.12
Format	297 x 594













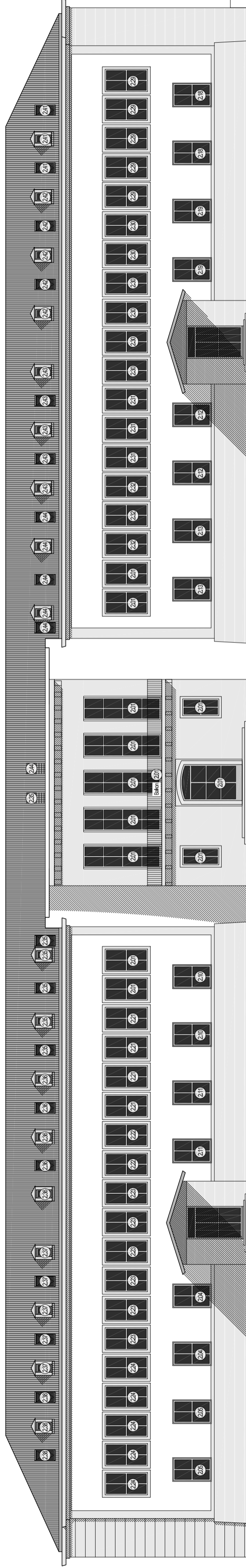


±0.00 = 52,28 NHN

Datum

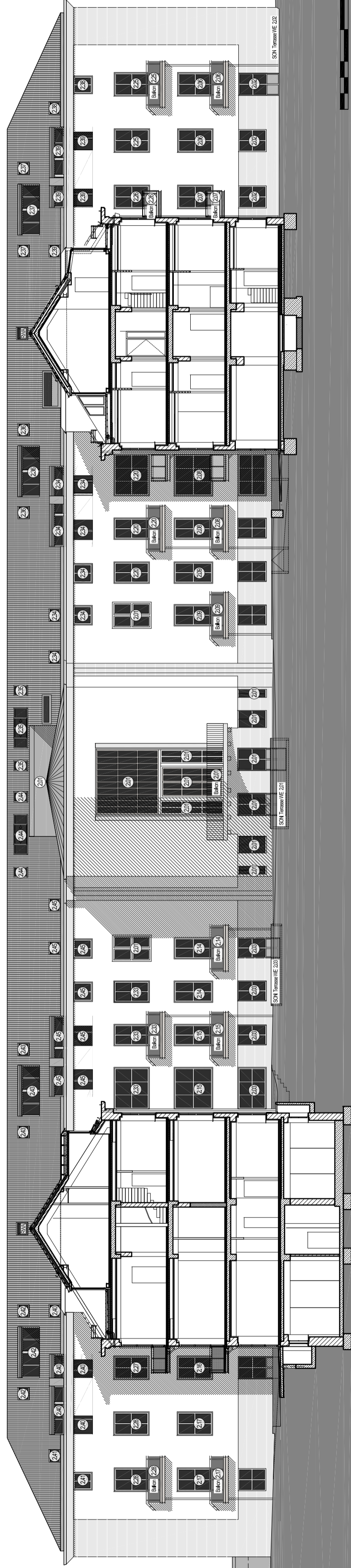
Änderungen

Ansicht Westfassade

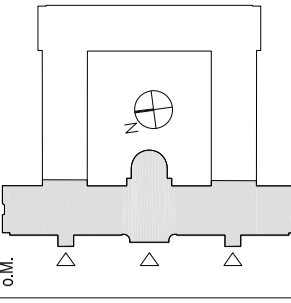


Bereich Tiefgarage

Ansicht Ostfassade



Legenplan  
o.M.



**TMG**  
The Metropolitan Gardens  
**The Kennedy Wing**  
Haus2

Ehem. US-Hauptquartier L. D. Clay  
Clayallee / Seagenhunder Straße  
14195 Berlin-Zehlendorf

Bauherr

The Metropolitan Gardens  
GmbH & Co. KG  
Parasolstraße 66  
90461 Nürnberg  
Tel. 0911 93 57 6-0  
Fax 0911 93 37 6-99

Architekt

Dipl.-Ing. Architekt BDA  
K. Meier-Hartmann  
Heinholzstr. 2-9  
10587 Berlin  
Tel. 030 306 962-0  
Fax 030 306 962-29

vorl. Aufteilungspläne

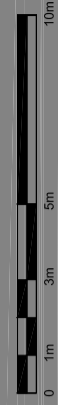
Bereich Ansicht

Maßstab 1:200 Ansicht Ost

Ansicht West

Datei USH\_Haus2.dwg Datum 04.12.12

Format 297 x 594 Blattnr. 09









## Baubeschreibung

### The Kennedy Wing

part of The Metropolitan Gardens®, Berlin-Dahlem

#### 1) Allgemeines

Das Hauptgebäude, Haus 2, des ehemaligen US-Hauptquartiers wurde als Repräsentations- und Verwaltungsgebäude genutzt. Es ist Teil des Baudenkmals „US-Headquarters – ehemals Luftgaukommando III“, das 1936-38 erbaut wurde und sich an der Clayallee im Ortsteil Dahlem, Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin befindet.

Gegenstand dieser Baubeschreibung ist „The Kennedy Wing“, der Westflügel des mehrgeschossigen Gebäudes, eine angeschlossene Tiefgarage sowie die in den angrenzenden Grundstücksbereichen vorgesehenen Park-, Spiel- und Stellplatzanlagen. Die Erschließung erfolgt von der Clayallee bzw. der Saargemünder Straße. Sofern erforderlich wird sie durch Zufahrts-, Geh-, und Leitungsrechte gesichert.

Gemäß den Bauplänen, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind, erstreckt sich die Wohnnutzung über das Tiefparterre, das Hochparterre, ein Obergeschoss und das Dachgeschoss, das teilweise zwei Wohnebenen besitzt. Im Tiefparterre befindet sich ein direkter Zugang zur Tiefgarage.

Ziel der geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist in erster Linie der Erhalt der wertvollen Denkmalsubstanz und der Umbau zur dauerhaft sinnvollen Nutzung als Wohngebäude. Die im Bestand vorhandenen Schall- und Wärmeschutzeigenschaften des Gebäudes werden unter Berücksichtigung und Erhalt der denkmalgeschützten Substanz verbessert. Der Qualitäts- und Komfortstandard eines Neubaus, insbesondere erhöhte Anforderungen an Wärme- und/oder Schallschutz, wird in der Regel nicht erreicht und ist nicht geschuldet. Die niedrigeren Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 werden in der Regel nur an im Bestand vorhandenen Bauteilen oder an Schnittstellen von neuen zu im Bestand vorhandenen Bauteilen (z.B. angrenzend an vorhandene Treppenhäuser und Erschließungsflure) sowie bei Erhalt der besonders denkmalwürdigen Decken und Beläge im Mittelbereich um den Kennedysaal und die Marmorlobby und innerhalb von mehrgeschossigen Wohnungen unterschritten, dies insbesondere aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben, technischer Gegebenheiten oder fehlender Wirtschaftlichkeit, besonders bei Unverhältnismäßigkeit des Kostenaufwands zur Nutzungssteigerung. Die komplette Gebäudetechnik wird nach dem heutigen Stand der Technik – gegebenenfalls teilweise auch unter Verwendung vorhandener haustechnischer Einbauten - neu ausgeführt.

Generell werden umweltverträgliche Baustoffe und Materialien unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten ausgewählt und eingebaut.

Aufgrund der internationalen Bedeutung des Baudenkmals ist für die Bauausführung im Detail, insbesondere für die Gestaltung der Fassade, der Fenster, der Treppenhaus- und Eingangsanlagen, die Wahl der Baumaterialien und die Farbgebung des Gemeinschaftseigentums die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Einzelfall erstreckt sich der Wirkungsbereich des Denkmalschutzes auch auf den Erhalt von im Sondereigentum befindlichen Innenräumen. Für die Planung sowie Art und Umfang der Bauausführung sind die Weisungen der Genehmigungsbehörden und im Besonderen der Unteren Denkmalbehörde verbindlich und haben bei diesem Bauvorhaben entscheidenden Charakter. Alle Ausführungen in der Baubeschreibung sowie in den Bauplänen, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind, stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde sowie der Genehmigungsbehörden insgesamt und werden für den Erwerber bindender Vertragsinhalt, auch wenn Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde oder anderer Genehmigungsbehörden nach Kaufvertragsabschluss, nach Erteilung der Baugenehmigung oder während der Ausführungsplanungs- oder der Bau-phase erfolgen.

Der Erhalt des äußeren und inneren Erscheinungsbildes des Gebäudes und die gartendenkmalpflegerische Wiederherstellung der Freiflächen sollen unter weitgehendem Erhalt von bauzeitlicher Originalsubstanz erfolgen. Bei den im Bestand vorhandenen Bauteilen handelt es sich naturgemäß nicht um „neuerwertige“ Elemente, sondern um bauzeitlich wertvolle Original-Bauteile, die trotz Aufarbeitung Gebrauchsspuren aufweisen und ihr Alter zeigen werden. Vorschädigungen, die Spuren früherer Reparaturen und Ausbesserungen oder verbleibende Beschädigungen können nicht überall gänzlich verschwinden. Solch verbleibende Spuren sind als „Geschichtsdokument“ zu betrachten. Im Einvernehmen mit dem Denkmalpfleger festgelegtes Ziel ist das Bewahren von bauzeitlicher Originalsubstanz (was im Innenbereich ohnehin nur eingeschränkt möglich ist), nicht die Herstellung neuwertig wirkender perfekter Oberflächen.

#### 2) Tiefparterre

Die bestehenden Fundamente und der Baugrund werden auf ihre Tragfähigkeit geprüft und den statischen Erfordernissen entsprechend ertüchtigt. Das

Gebäude erhält, soweit nach Angabe des entsprechenden Fachplaners und Gutachters erforderlich, eine umlaufende Vertikalabdichtung, um die Außenwände gemäß Fachgutachten zu schützen. Die Wände werden nach den Vorgaben des Bauphysikers/Gutachters behandelt und schonend gereinigt; Schadstellen werden ausgebessert. Soweit notwendig werden die Außenwände sowie die Wände zu beheizten Räumen entsprechend des Wärmeschutzgutachtens gedämmt. Für den hierdurch erreichten Standard, insbesondere Wärme- und Schallschutz betreffend, gilt Ziffer 1.

Gemäß den Angaben in der Teilungserklärung und den Bauplänen, wie sie dieser Baubeschreibung beigefügt sind, werden den Wohnungen Abstellräume als Sondernutzungsrechte zur alleinigen Nutzung und zur Nutzung als Fahrradstellplatz zugeordnet. Die Abstellräume haben Massivwände oder werden mit einem Gittertrennwandsystem (System Traco oder gleichwertig) hergestellt.

Trotz Sanierungsmaßnahmen ist eine Grundfeuchte der Umfassungsflächen in den nicht beheizten Flächen des Parterres nicht ausgeschlossen. Zur Lagerung von Akten oder Ähnlichem sind die Räume im Parterre aufgrund zu erwartender Restfeuchte nicht geeignet. Um ein Abtrocknen von Bau- und Restfeuchte zu begünstigen, können die Wandoberflächen in den Bereichen des Gemeinschaftseigentums nach Angaben des Architekten in der Regel unverputzt verbleiben.

### **3) Rohbau**

Das Gebäude hat eine sehr gut erhaltene Rohbaubsubstanz. Der Rohbau bleibt in seiner tragenden Konstruktion - soweit technisch möglich - weitgehend erhalten. Beschädigte Bauteile werden verstärkt oder durch neue ersetzt. Tragende Bauteile werden durch einen qualifizierten Substanzgutachter/Statiker geprüft und - soweit erforderlich - ertüchtigt oder durch neue Bauteile ersetzt. Neue, bzw. zu ergänzende tragende Wände und Decken werden entsprechend den konstruktiven Anforderungen des Statikers in der Regel in Stahlbeton, Holz oder Mauerwerk erstellt.

### **4) Wände**

Die tragenden Außenwände der oberirdischen Normalgeschosse bestehen aus einem mit Ziegeln ausgemauerten Betonskelett bzw. aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton mit Außenputz und in Teilbereichen einer Verblendung aus Muschelkalkstein. Die Wärmedämmeigenschaft der Bestandsaußenwände wird - soweit erforderlich - gemäß den Angaben des Sachverständigen bzw. Bauphysikers in Teilbereichen mit einer Innenwanddämmung verbessert bzw. in der Regel unterhalb des angrenzenden Gelände-niveaus mit einer Außendämmung versehen. Für den

hierdurch erreichten Standard, insbesondere den Wärmeschutz betreffend, gilt Ziffer 1.

Im Bestand vorhandene, tragende Innenwände bestehen in der Regel aus mit Ziegeln ausgemauerten Stahlbetonskelettbau bzw. Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton und erhalten gemäß der Planung neue Öffnungen bzw. Öffnungsverschlüsse. Der Bestandsputz wird nach Möglichkeit erhalten, ergänzt bzw. wo technisch erforderlich, entfernt und neu hergestellt.

Aus statischen und bautechnischen Gründen werden neue Wohnungstrennwände und nicht tragende Zwischenwände in der Regel als Gipskarton-Montage-wände erstellt. Für den hierdurch erreichten Standard des Schallschutzes gilt Ziffer 1.

### **5) Decken**

Die Bestandsgeschossdecken der Wohngeschosse sind Stahlbetonrippendecken mit Stahlbetonunterzügen bzw. Stahlbetondecken. Die Decke zur 2. Wohnebene der Dachwohnungen wird nach Angabe des Statikers in Stahlbeton oder als Holzbalkendecke entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes ausgeführt. Im Bereich der Wohnungen und des Fitnessbereiches der Wohnung Nr. 2.01 im Tiefparterre wird die Sohle gegen das Erdreich gedämmt und mit einem schwimmenden Estrich versehen. Die Decke über dem Parterre wird über unbeheizten Flächen mit einer aufgelegten oder einer untergehängten Wärmedämmung zum Hochparterre ausgestattet soweit durch den Bauphysiker gefordert und angegeben.

Alle Decken bleiben so weit möglich im Bestand erhalten und werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nach statischen, brand- und schallschutztechnischen Erfordernissen verbessert und nur falls zwingend erforderlich erneuert. In den Wohnungen werden die Fußbodenaufbauten zur Verbesserung des Trittschallschutzes in der Regel „schwimmend“ eingebaut. In Teilbereichen werden abgehängte Decken eingebracht. Für den durch diese Maßnahmen erreichten Standard, insbesondere betreffend Schallschutz, gilt Ziffer 1.

In der Wohnung 2.01 werden im Bereich der Marmorhalle mit angrenzenden Nebenflächen im Hochparterre, die Treppen und Podeste zum Obergeschoss, der Vorraum und der Saal nebst Nebenflächen im Obergeschoss gemäß den Auflagen der Unteren Denkmalbehörde die Bodenbeläge, Deckenuntersichten, Wandansichten, Wandbeschichtungen und -beschriftungen erhalten. In diesem Bereich ist eine Unterschreitung des Mindestschallschutzes nicht ausgeschlossen.

In den weiteren zur Wohnung 2.01 gehörenden Flächen und Räumen gilt Ziffer 5 Absatz 2. Der Höhen-



unterschied zu den Bestandsflächen Ziffer 5 Absatz 3 wird durch eine niedrige Ausgleichstufe ausgeglichen.

In den dieser Baubeschreibung beiliegenden Aufteilungsplänen sind Flächen im Parterre, die eine lichte Raumhöhe von 2,00 m unterschreiten, kenntlich gemacht. Die Raumhöhen im Fitnessbereich Wohnung 1 variieren und betragen mindestens 2,25 m.

Einige Flächen im Objekt können durch Installations-einbauten in Teilbereichen in ihrer lichten Höhe eingeschränkt werden.

## 6) Treppenhäuser/Aufzüge/Erschließungsflure

Der Gebäudeflügel verfügt im Bestand über drei Zugänge über die Hauptzufahrt von der Clayallee. Der mittlere, ehemalige Hauptzugang, erschließt ausschließlich die Wohnung Nr. 2.01 (Sondereigentum). Im Bestand sind zwei Treppenhäuser und innerhalb der Wohnung Nr. 2.01 eine 2-läufige Treppe zum Obergeschoss vorhanden. Über die beiden Treppenhäuser und ihre direkten Zugänge im Parterre werden – grundbuchrechtlich gesichert - auch Wohnungen im Nord- und Südflügel des angrenzenden Nachbargrundstücks erschlossen.

Alle Treppenhäuser werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durch den Architekten in Zusammenarbeit mit dem Innenarchitekten gestaltet. Zu erhaltende Treppenläufe werden fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde saniert. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist zu erwarten, dass in Teilbereichen im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum sowie in der Wohnung 2.01 die Übernahme/Erhalt der vorhandenen Bodenbeläge gefordert wird. Bei zu erhaltenden Wand- und Bodenbelägen sind Beschädigungen, die die Verkehrssicherheit nicht einschränken, insbesondere an Wandverkleidungen, Bestandsstufen und auf Podesten, keine Mängel. Ziel der Sanierung ist die Dokumentation der Geschichte des Bauwerks auch durch die Spuren, die Zeit und Nutzer am Gebäude hinterlassen haben.

Treppenläufe, Podeste sowie Erschließungsflure können in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und gemäß Gestaltungskonzept des Innenarchitekten mit Naturstein, Kunststein, Fliesen bzw. einer kunstharzvergüteten Beschichtung belegt werden, die die Anforderungen des Brandschutzkonzeptes erfüllen. Zur Anpassung der Fußbodenhöhen können sich Schwellen an Türen oder Übergängen sowie leicht geneigte Erschließungsflure ergeben. Zu erhaltende Geländer werden ausgebessert, ertüchtigt und erhalten einen Anstrich entsprechend des restauratorischen Gutachtens.

Gemäß den Plänen, wie sie der Teilungserklärung beigefügt sind, werden beide Treppenhäuser mit ei-

nem neuen Treppenlauf an die zweite Ebene im Dachgeschoss als Rettungsweg angeschlossen. Die Ausführung und die Wahl der Oberflächen erfolgt nach Angabe der Schallschutz- und Brandschutzsachverständigen durch den Architekten. In den Treppenhäusern und Erschließungsfluren werden Rauchwarnmelder vorgesehen soweit im Brandschutzkonzept gefordert.

Gemäß den der Teilungserklärung beigefügten Plänen wird am nördlichen Treppenhaus (TRH 1) ein Fahrstuhl eingebaut mit einer für Gehbehinderte geeigneten Kabine. Er fährt plangemäß das Parterre, das Hochparterre, das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss (untere Ebene) an. Der Aufzug wird gemäß Gestaltungskonzept des Innenarchitekten zeitgemäß in Edelstahloptik oder gleichwertig mit teilweise verspiegelten Flächen ausgeführt.

Im südlichen Treppenhaus (TRH 4) wird der vorhandene Aufzug technisch und gestalterisch überarbeitet. Er fährt das Parterre, das Hochparterre, das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss (untere Ebene) an. Dieser Aufzug ist bauzeitlich und zeigt auch nach einer Ertüchtigung entsprechende Gebrauchsspuren, die als historisches Dokument zu verstehen sind.

Innerhalb der Wohnung 2.01 erschließt ein neuer, privater Aufzug alle Geschosse vom Parterre bis zum Dachgeschoss (Dachatrium). Die Kabinengröße beträgt mind. 1,00 m x 1,00 m. Der Schacht wird ab dem Hochparterre als Leichtkonstruktion nach Angabe des Architekten, dem Brandschutzplaner und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Die Gestaltung der Treppenhäuser und Erschließungsflure umfasst den Einbau einer zeitgemäßen Beleuchtungsanlage. Jede Wohnung erhält im Eingangsbereich *des Hochparterres* einen Briefkasten in einer auf das Gestaltungskonzept abgestimmten Briefkastenanlage. Die Wohnung 2.01 erhält den Briefkasten an ihrem Privatzugang abgestimmt auf das Gesamtentree.

## 7) Dachkonstruktion und -eindeckung

Die Dachkonstruktion und die Dachgauben bestehen im Bestand aus Stahlbeton und werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Statiker entsprechend den Grundrissen angepasst. Die Stahlbetonschrägen werden gemäß Wärmeschutzgutachten oberseitig gedämmt, die Dachgauben auch seitlich. Die Eindeckung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nach historischem Muster mit Ziegel-Dachsteinen.

Dachrinnen, Fallrohre - soweit außen liegend -, Mauer- und Abdeckungen von Traufgesimsen, etc. werden in Titanzink ausgeführt, soweit nicht vorhandene

Abdeckungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde aufgearbeitet und verwendet werden.

Wohnungen im Dachgeschoss erhalten Dachterrassen, Dachatrien oder Wintergärten, wie sie in den Plänen als Anlage zur Teilungserklärung dargestellt sind.

### **8) Innenputz**

Die Innenseiten der Außenwände erhalten - soweit erforderlich - in einigen Teilbereichen eine auf die Bausubstanz abgestimmte Innenwärmedämmung mit einem darauf abgestimmten Putz-/Spachtelsystem soweit dies gemäß Wärmeschutzgutachten notwendig und vom Sachverständigen angewiesen ist. Soweit gemäß Substanzgutachten erforderlich, wird in Bereichen mit Spritzwasseranfall zum Schutz der Bausubstanz und zur Schadensvermeidung eine Untergrundimprägnierung hergestellt.

Die bestehenden massiven Innenwände werden nach Erfordernis mit einlagigem Kalkzementputz, Kalkputz oder Gipsputz neu verputzt. Trockenbauwände werden gespachtelt.

In der Wohnung 2.01 sind Innenwanddämmungen nur an den Stellen möglich, die die Untere Denkmalbehörde freigibt und die entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen zu dämmen sind. Hierbei kann es auch zu Unterschreitungen der Mindestanforderungen des Wärmeschutzes kommen. Für den durch diese Maßnahmen erreichten Standard, insbesondere betreffend Wärmeschutz, gilt Ziffer 1.

Massivdecken werden nach Erfordernis in nicht abgehängten Bereichen mit einem Kalkzementputz, Kalkputz oder Gipsputz neu verputzt. Zur Verbesserung des Schallschutzes werden im Bedarfsfall nach Angaben des Bauphysikers in den Wohngeschossen Unterdecken aus Gipskarton eingebaut. In Teilbereichen werden gegebenenfalls vorhandene Bestandsputzdecken bzw. bei Wohnung 2.01 vorhandene besonders gestaltete Deckenuntersichten erhalten. Für den hierdurch erreichten Standard, insbesondere den Schallschutz betreffend, gilt Ziffer 1.

Schrägen im Dachgeschoss werden innenseitig nach Bedarf ertüchtigt und geputzt oder mit Gipskarton auf Unterkonstruktion verkleidet. Für den hierdurch erreichten Standard, insbesondere bezüglich Wärmeschutz, gilt Ziffer 1.

### **9) Fassade**

Die Fassade wird nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde - dem historischen Original entsprechend - als Putzfassade mit im Bestand vorhandenen Natursteinbereichen erhalten und gereinigt und falls erforderlich in Teilbereichen neu beschichtet. Nach Überprüfung auf Risse und verdeckte Schäden, werden Schadstellen fachgerecht ausge-

bessert. Mauervorsprünge werden, wo notwendig, mit einer Zinkabdeckung dauerhaft gegen Witterungseinflüsse geschützt.

### **10) Fenster**

Die vorhandenen Kastendoppelfenster und Verbundfenster werden, soweit nach Schädigungsgrad vertretbar und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, überarbeitet, ertüchtigt oder durch neue Holzfenster ersetzt. Wenn möglich werden zu ersetzende Fenster/Fenstertüren in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und gemäß Angaben der Architektenplanung als Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung in der Optik der historischen Fensterteilung ausgebildet. Diese orientieren sich an den Vorschriften des Institutes für Fenster-technik e.V. in Rosenheim. Die Ausführung des zu erreichenden Schallschutzes erfolgt bei neuen Fenstern nach Angabe des Schallschutzgutachters. Bei Bestandsfenstern werden, wenn technisch möglich und im Bestand funktionsfähig vorhanden, Bestandsbeschläge in der bauzeitlichen Technik aufgearbeitet und wieder verwendet. Bau- und Nutzungszeit bedingte Einschränkungen der Bedienbarkeit und eine mögliche Unterschreitung der Mindestanforderungen betreffend Wärme- und Schallschutz sind hinzunehmen.

In Wohnung 2.01 werden seitens des Denkmalschutzes besondere Anforderungen an die historischen Fenstertüren im Kennedysaal gestellt. Bei der energetischen und schallschutzmäßigen Überarbeitung kann es auch zur Unterschreitung der Mindestanforderungen kommen, für den durch diese Maßnahmen erreichten Standard, insbesondere betreffend Wärme- und Schallschutz gilt Ziffer 1.

Fensterbeschläge werden bei neuen Fenstern als Einhandbeschläge mit Zentralverriegelung und Fehlbedienungssperre ausgeführt. Griffe und Beschläge werden passend zur Türgarnitur Messing, Edelstahl oder Aluminium eloxiert und nach Bemusterung durch den Architekten bestimmt (z. B. Fensteroliven Fa. Hoppe Verona oder gleichwertig). Die genaue Ausführung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Ausführung von Öffnungsflügeln der Fenstertüren bzw. Glastelementen erfolgt gemäß den der Teilungserklärung beigefügten Plänen. Soweit in diesen Plänen keine Darstellung von anderen Öffnungsflügeln vorgenommen wurde, erfolgt die Anordnung von Festverglasungen und Öffnungsflügeln gemäß der Planung des Architekten. In jedem mit Fenstern ausgestatteten Raum ist mindestens ein Fenster mit einem zu öffnenden Drehflügel ausgestattet. Eine ändernde Konkretisierung im Zuge der weiteren Planung bleibt vorbehalten.

Der angestrebte Mindestöffnungswinkel für Türen oder Fenster von 90° kann im Einzelfall unterschritten werden, dies gilt insbesondere für Fenster in den Bestandgauben. Fenstertüranlagen zu Dachterrassen, Dachatrien oder Wintergärten werden mit Drehtüren ausgestattet. Die Belichtung des Dachgeschosses erfolgt teilweise auch über Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Fabrikat Velux oder gleichwertig).

### 11) Fensterbänke

Die bestehenden Innenfensterbänke werden überarbeitet bzw. nach Schädigungsgrad neu aus lackiertem Holz oder MDF hergestellt. Die Außenfensterbänke aus Naturstein werden gereinigt und - soweit möglich - gemäß den Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde wieder verwendet. Ergänzende Außenfensterbänke werden nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Titanzink angefertigt.

### 12) Türen

Im Bestand zu erhaltende Türen werden gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgearbeitet. Neue Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge oder Holzzeckzarge ausgeführt. Drücker und Beschläge werden - passend zu Fenstergriffen und Oliven - in Messing, Edelstahl oder Aluminium eloxiert ausgeführt.

Wohnungseingangstüren werden einbruchhemmend in Anlehnung an Widerstandsklasse 2, mit Dreifachverriegelung, Sicherheitsbeschlägen und Sicherheitszylindern ausgeführt. Alle Wohnungen an notwendigen Treppenhäusern erhalten soweit im Brandschutzgutachten gefordert selbst- und dichtschießende Türen mit Holz- bzw. Stahlumfassungszargen.

Die Hauseingangstüren zum Gemeinschaftseigentum im Hochparterre, die Haus-/Wohnungseingangstüre zu Wohnung 1 im mittleren Zugang sowie die Zugänge zu den beiden Treppenhäusern werden in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ertüchtigt oder in Anlehnung an die historischen Vorbilder als Holz- oder Metalltüren neu hergestellt. Für diese Zugänge, insbesondere betreffend Wärme- und Schallschutz gilt Ziffer 1.

### 13) Oberflächengestaltung

Fliesenbelag: Die Fußböden in den Küchen, Kochnischen, Bädern und Toiletten werden mit keramischen Fliesen nach Bemusterung belegt (bei Küchen/Kochnischen in Wohnräumen alternativ auch Parkett). Der Materialwert der Bodenfliesen beträgt 40,- €/m<sup>2</sup> (inklusive MwSt.) In den Spritzwasserbereichen der Bäder und Duschen erfolgt eine Abdichtung der Bodenflächen.

In den Badezimmern und Toiletten werden die Wände nach gestalterischem Ermessen des Architekten gefliest. Aus bauphysikalischen Aspekten wird empfohlen, in den Nassbereichen maximal in Höhe der Oberkante der Badezimmertüre zu fliesen. Auf besonderen Wunsch des Erwerbers kann hiervon abgewichen werden. Toilettenräume werden an den Wänden im Bereich der Toiletten und des Waschbeckens gefliest. Eine attraktive Sortierung von Fliesenfarben und Fliesenformaten wird unter Rücksicht auf die Raumgröße und die zu fliesenden Flächen zusammengestellt und den Erwerbern zur Auswahl vorgelegt. Der Materialpreis der Wandfliesen beträgt 40,- €/m<sup>2</sup> (inklusive MwSt.). In den Spritzwasserbereichen erfolgt eine zusätzliche Abdichtung der Wandflächen.

Parkettbeläge: Als Oberboden wird in allen Fluren, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern Parkett mit Sockelleiste in Holz oder MDF gemäß Bemusterung des Architekten im Klebeverfahren verlegt. Das Eiche-Fertigparkett ist auf Wasserlackbasis mehrfach versiegelt. Der reine Materialpreis beträgt 40,- €/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.).

Farbanstrich: Die Wände und Decken in den Wohnungen erhalten einen diffusionsoffenen Anstrich. Alternativ wird nach Vorgabe des Architekten ein Malerflies bzw. Raufasertapete als Wand- und/oder Deckenbelag aufgebracht. Alle Räume der Wohnungen werden, sofern nicht gefliest, vom Malerbetrieb fertig weiß gestrichen. Sämtliche Malerarbeiten an Wänden und Decken werden mit wischfesten, hellen und umweltverträglichen Silikat- bzw. Dispersionsfarben ausgeführt.

Die Wandflächen der Treppenhäuser und Erschließungsflure werden gemäß den Vorgaben des Architekten und des Innenarchitekten gestaltet. Entsprechend des Gestaltungskonzeptes des Innenarchitekten werden Wand- und Deckenfassungen, gegebenenfalls gemäß historischen Befunden – soweit vorhanden - in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde angelegt.

Für die Wohnung 2.01 gelten die oben beschriebenen Qualitäten nur für die Flächen, die nicht auf Grund ihrer besonderen denkmalrechtlichen Qualität in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde erhalten und restauriert werden müssen.

### 14) Heizung und Warmwasser

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt gemäß dem Erschließungs- und Versorgungskonzept mit Fernwärme. Im Sinne einer möglichst effizienten und kostengünstigen Versorgung wird das Gebäude als Teil des Gesamtkomplexes „The Metropolitan Gardens“ mittels einer gewerblichen Wärmelieferung mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Mit diesem Konzept wird für den Nutzer eine wirtschaftliche Wärme- und Warmwasserlieferung sichergestellt. Die zur Erzeugung und Lieferung der Wärme und des Warmwassers erforderlichen Einrichtungen verbleiben hierbei im Eigentum des Wärmelieferers. Die Leistungsschnittstellen ergeben sich aus den Lieferverträgen des Versorgers. Dieser trägt das Versorgungs-, Reparatur- und Instandhaltungsrisiko. Für die Wärmeverteilung werden Hocheffizienz-Pumpen eingesetzt.

Die Wärmeverteilung erfolgt in einem Rohrleitungsnetz aus Metall- und/oder Metallverbundrohr oder Kunststoffrohr, über Steigepunkte aus dem Parterre zentral in die Wohnungen und bis an die Heizkörper. Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Haustechnikplaners und der EnEV. Jede Wohnung erhält eine Heizungsunterverteilung mit allen notwendigen Absperrarmaturen. Als Heizflächen sind Röhrenheizkörper in der Farbe Weiß vorgesehen. Die Heizkörper werden mit absperr-, regulier- und entleerbaren Vor- und Rücklaufverschraubungen versehen und erhalten Regulierventile mit thermostatischen Fühlerelementen. Mit Wanne oder Dusche ausgestattete Badezimmer erhalten je einen Handtuchheizkörper.

Die Abrechnung der Verbräuche wird mittels zugelassener Messeinrichtungen durch einen Wärmedienst vorgenommen. Die Messgeräte werden angemietet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gemäß dem abschließenden Versorgungskonzept zentral über Warmwasserspeicher, Verteilungsleitungen und mit einer Warmwasserumwälzpumpe in der Zirkulationsleitung. Die Möglichkeit einer thermischen Desinfektion (sogenannte Legionellenschaltung) der Warmwasseranlage wird vorgesehen.

### **15) Sanitärinstallation und -einrichtung**

Steigleitungen werden gemäß den Empfehlungen der zuständigen Wasserbetriebe in Metallverbund- oder Edelstahlrohr ausgeführt, die Abflussleitungen in schallschutzgeprüften Kunststoffrohrsystemen. Leitungen werden innerhalb der Wohnungen hinter Abkofferungen und abgehängten Decken geführt und verkleidet. Die Leitungsführung erfolgt gemäß der haustechnischen Planung im Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach billigem Ermessen des Veräußerers. Anordnung, Lage und Dimension von Installationsschächten, Abkofferungen oder abgehängten Konstruktionen können sich im Rahmen der Ausführungsplanung ändern und sind daher in den der Teilungserklärung beigefügten Plänen nicht verbindlich dargestellt. Jede Einheit erhält Kalt- und Warmwasserzähler. Diese werden angemietet.

Die Ausstattung der Räume mit Sanitärgegenständen (Bäder, WC, Duschbad) erfolgt gemäß den Plänen,

wie sie der Teilungserklärung beigefügt sind. Die Badezimmer erhalten eine Duschwanne bzw. falls möglich eine bodengleiche geflieste Dusche mit Rinneneinlauf (angestrebt wird in der Regel eine Abmessung von 90 x 90 cm mindestens jedoch 80 x 80 cm oder 80 x 100 cm) oder eine Badewanne (nach Möglichkeit 180 x 80 cm, Mindestabmessung in der Regel 170 x 70 cm), mit passender Badewannenarmatur mit Handbrause und Duschstange, einen Waschtisch aus Kristallporzellan sowie eine WC-Sitzgarnitur mit wandintegriertem, verdecktem, wassersparendem Spülkasten. Alle Sanitärobjekte sind Markenfabrikate in weiß (Waschtisch und Toilette z. B. Duravit „Philippe Starck Edition III“ oder gleichwertig). Über dem Waschtisch ist ein großzügiger Kristallspiegel vorgesehen. Für den Einbau sind Einhebelmischarmaturen mit verchromten Bedienteilen vorgesehen (Hans Grohe Concetto oder Hansa Stela) sowie Handtuch- und Toilettenpapierhalter in verchromter, stabiler Ausführung (Fa. Keuco „City“ oder gleichwertig).

Die in der Wohnung 2.01 dargestellte Einrichtung des Fitness- und Saunabereiches ist nicht Gegenstand dieser Baubeschreibung und des Leistungsumfanges. Die technischen Voraussetzungen werden bis Oberkante Fußboden vorgesehen. Dies gilt ebenso für die Toilettenanlage im Hochparterre der Wohnung. Das Masterbad im Obergeschoss erhält abweichend von der obigen Baubeschreibung eine freistehende Wanne, ca. 180 cm x 80 cm, wandhängendes WC und Bidet, Doppelwaschbecken, Duschwanne ca. 1,50 m x 1,20 m (z.B. Duravit oder gleichwertig).

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenstellplatz mit einer einzeln abgesicherten Steckdose und einem Waschmaschinenzu- und -ablauf. Es werden die haustechnischen Anschlussmöglichkeiten gemäß Darstellung in der Eingabe- bzw. der Werkplanung ausgeführt. Einrichtungsgegenstände in den Küchen sind bauseits nicht vorgesehen und weder Teil der Baubeschreibung noch des Leistungsumfanges.

Für das Dachatrium der Wohnung 2.01, ebenerdige Terrassenflächen im Parterre sowie zur Bewässerung der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Gartenflächen werden nach Angabe der Garten- und Landschaftsarchitekten und des Haustechnikers frostsichere Außenzapfstellen vorgesehen.

### **16) Raumluftechnik**

Innenliegende Bäder und Toiletten, Kochnischen und Küchen in Wohnräumen werden nach haustechnischer Erfordernis und Angabe des Haustechnikplaners mechanisch entlüftet. Es wird ein Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnungen nach DIN 1946-6 in Verbindung mit DIN 18017 T3 vorgesehen. In den Wohnungen wird der Luftwechsel - soweit erforderlich - über Fensterfalzlüfterelemente (System Re-

gel-Air® oder gleichwertig) nach Angaben des Haus-  
technikplaners und des Architekten gewährleistet.

### 17) Elektroarbeiten

Elektroinstallationen werden komplett neu ausgeführt und entsprechen den geltenden VDE-Richtlinien. Die Stromversorgung erfolgt durch die Versorgungsbetriebe am Hausanschlusskasten. Zählerschrank, Hauptsicherungen und Zähler für die Einheiten und Allgemeinstrom werden in Technikräumen im Parterre angeordnet. Jede Wohnung erhält eine Klingel- und Gegensprechanlage kombiniert mit Türöffner. In Wohnungen und Erschließungsfluren sind funkvernetzte Rauchwarnmelder vorgesehen, soweit sie im Brandschutzkonzept gefordert sind.

Die einzelnen Räume erhalten Decken- bzw. Wandauslässe und Steckdosen, geplant und bezüglich Anzahl und Lage vom Ingenieur für elektrotechnische Anlagen, in Anlehnung an den HEA Ausstattungswert II nach seinem billigem Ermessen festgelegt. In Wohnung 2.01 werden zusätzlich im Bereich der Marmorlobby und des zweiflügeligen Treppenaufgangs sowie des Kennedysaals bestehende denkmalwerte Beleuchtungskörper in Stand gesetzt und wieder an den ursprünglichen Orten eingesetzt.

Die Installation erfolgt gemäß den einschlägigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften der Versorgungsbetriebe. Alle Wohnungen erhalten separate Telefonanschlüsse sowie einen Anschluss für Rundfunk und Fernsehprogramme in jedem Wohn- und Schlafräum. Nach Möglichkeit erfolgt die Versorgung mit Rundfunk und Fernsehprogrammen aus dem Breitbandkabelnetz eines entsprechenden Anbieters. Bei diesem wird das Kabelnetz ggf. angemietet und zur Verfügung gestellt. Für eine zeitgemäße Nutzung von Telefon und Netzwerktechnik ist in den Wohnungen ein paralleler Aufbau einer Telefon- und Dateninfrastruktur (CAT 7 Verkabelung) vorgesehen. Dieser ermöglicht dem Nutzer der Wohnung in jedem Wohn- und Schlafräum eine individuelle Aufschaltung von Telefon, Netzwerk und Internet.

Zur Gestaltung der sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen Treppenhäuser und Erschließungsflure wird in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine zeit- und stilgerechte Beleuchtungsanlage eingebaut, nach Angabe des Ingenieurs für elektrotechnische Anlagen schaltbar über Schalter und/oder Bewegungsmelder. Die Hauseingänge werden mit Außenleuchten entweder durch Taster, Zeitschaltuhr oder Dämmerungsschalter beleuchtet und geschaltet.

Die Anordnung von Steckdosen, Lichtschaltern, Wand- und Deckenauslässen u. ä. plant der Ingenieur für elektrotechnische Anlagen auf Grundlage der Ausführungsplanung des Architekten und legt diese fest.

Freisitze erhalten in Abstimmung auf das gestalterische Gesamtkonzept und mit der Unteren Denkmalbehörde eine einheitliche Außenbeleuchtung.

### 18) Freisitze

Neue Balkone werden entsprechend der bautechnischen Erfordernis als auskragende Stahlkonstruktion bzw. in Stahlbeton ausgebildet. Die genaue Ausführung erfolgt nach Angabe des Statikers in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Wintergärten sind u.a. durch Glastür- bzw. Fensteranlagen von dahinterliegenden Räumen getrennt. Sie werden in der Regel als beheizbare Wohnräume gemäß Detailplanung des Architekten ausgeführt.

Dachterrassen und Dachatrien sind in die Dachflächen eingebettete Freiflächen, die zum Wohnraum *auch* mit Glaselementen gemäß Detailplanung des Architekten abgetrennt sind. Die Bodenflächen werden mit wetterbeständigen Holz- bzw. langlebigen Kunststoffauflagen (Lärche bzw. passendes Holzdekor oder gleichwertig) nach Auswahl durch den Architekten ausgebildet.

### 19) Tiefgarage

Die gemäß den Plänen, wie sie der Teilungserklärung beigefügt sind, zu errichtende, unterirdische Mittelgarage mit ca. 38 Stellplätzen erhält eine begrünte Überdeckung gemäß Außenanlagenplanung.

Die Zufahrt für den Fahrzeugverkehr erfolgt über eine geneigte, profilierte, einspurige und gewendelte Rampe von der Saargemünder Straße. Der Zugang für den Personenverkehr erfolgt über eine Schleuse mit Höhendifferenzausgleichsstufen direkt in das Tiefparterre von „The Kennedy Wing“. Falls nach Angaben des Brandschutzplaners erforderlich, werden Außenzugänge als Rettungswege vorgesehen. Die Rampe erhält eine Ampelregelung sowie oben am Beginn und unten am Fuß der Rampe jeweils eine Entwässerungsrinne.

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes, schallgedämmtes Rollgittertor, das am Fuß der Rampe innerhalb der Tiefgarage angeordnet ist. Die Auslösung erfolgt durch einen Schlüsselschalter oder eine Funkfernsteuerung nach Angabe der Haustechniker. Die Tiefgarage erhält nach den technischen Möglichkeiten eine natürliche Be- und Entlüftung gemäß dem Entlüftungsgutachten und dem Brandschutzgutachten.

Die Oberfläche der Tiefgaragensohle wird flügelgeglättet und erhält eine Hartkorneinstreuung bzw. einen oberflächenfertigen Estrich oder einen Pflasterbelag. Die Wände sind aus Mauerwerk mit Fugenglattstrich oder Stahlbeton. Die Decke wird aus wasserundurchlässigem Beton gemäß Statik hergestellt.

Die Stellplätze sind durch farbliche Markierungen auf dem Boden bzw. Wand gekennzeichnet und nummeriert. Behindertengerechte Stellplätze sind nicht vorgesehen.

## 20) Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan der Garten- und Landschaftsarchitektin. Die Planung wird in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten erarbeitet und mit den zuständigen Behörden und insbesondere der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Die vorhandenen Straßen-, Wegeflächen und Plätze werden, soweit gemäß dem Freiflächengestaltungsplan der Garten- und Landschaftsarchitektin weiter benötigt, mit dem vorhandenen Belag in ihrem Bestand erhalten. Bauzeitliche und der Nutzungszeit geschuldete Unregelmäßigkeiten sowie Unebenheiten, die die Verkehrssicherheit nicht gefährden, sind zu tolerieren.

Neu herzustellende Zuwegungen und Wegeflächen erfolgen in Natur- oder Betonsteinpflaster. Verkehrswege, Pkw-Stellplätze, Mülleinstellplätze werden gemäß Erfordernis mittels geeigneter Leuchten ausgeleuchtet. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten und die notwendigen Aufstellflächen werden, soweit sie nicht im Bestand als Belagsfläche ausgebaut sind, in Schotterrassen ausgeführt.

Wohnungen im Tiefparterre erhalten eine Terrasse zur alleinigen Sondernutzung gemäß den Plänen, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind. Die Parterreterrassen werden mit Gartenplatten aus Beton, farblich abgestimmt auf die Fassade und das Pflaster der Zuwegung, belegt, um einen Akzent zur historischen Fassade zu setzen. Der Veräußerer behält sich alternativ vor, die Terrassen einheitlich in Holz auszuführen. Die Terrassen zum Innenhofbereich sind abgesenkt und mit Mäuerchen eingefasst.

Gemäß den Bauplänen, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind, werden Fahrradstellplätze in den Nutzerabstellräumen, den Fahrradräumen im Parterre und in die Außenanlagen integriert.

Der erforderliche Kinderspielbereich wird oberhalb der Tiefgarage nachgewiesen, errichtet und - soweit erforderlich - durch Baulasten und/oder Dienstbarkeiten auch für die Nachbargrundstücke gesichert. Der Kinderspielbereich bietet eine Bank, einen Sandspielbereich, verschiedene Spielgeräte und Bewegungsflächen.

Mülleinstellplätze sind auf dem Vertragsgegenstand nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Vielmehr ist die Mitnutzung des Mülleinstellplatzes an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück des Hauses 1 („The Square“) geplant. Sofern erforderlich wird die

Mitbenutzung durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Mülleinstellplätze, soweit auf dem Vertragsgegenstand vorhanden, werden eingehaust. Der Belag wird in Betonpflaster ausgeführt, soweit der vorhandene Belag nicht zu erhalten ist. Die Bepflanzung der Außenanlagen erfolgt entsprechend dem Freiflächen- und Pflanzplan des Garten- und Landschaftsarchitekten. Der Garten wird mit Oberboden angedeckt und mit Rasen angesät.

Gemäß Information durch und Abstimmung mit dem Nachbarn, dem US-Amerikanischen Konsulat, soll an der nordwestlichen Grundstücksecke ein Streifen von ca. 2,75 m zwischen der Grundstücksgrenze nach Westen seitens des Nachbarn als Rasen- und Wegefläche angelegt und mit einer 2,75 m hohen, vor- und zurückspringenden und partiell mit Naturstein verkleideten Mauer abgegrenzt werden. Die Mauer soll mit geringem Lichtvolumen illuminiert werden. Es ist geplant, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Unterhalt der Fläche auf dem Nachbargrundstück übernimmt. Im Norden der Arkaden plant der Nachbar, im Anschluss an die Mauer, die Erneuerung und Versetzung des im Bestand vorhandenen Zaunbauwerks, ebenfalls zurückgesetzt in sein Grundstück und die Entfernung der mittleren Arkadensegmente. Der im Bestand vorhandene Zaun soll – insgesamt von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und gestalterisch optimiert – bis zur Grundstücksgrenze in Richtung der Clayallee fortgeführt werden.

## 21) Sonstiges

Bau- und anlagentechnische Änderungen, die auf Veranlassung der Genehmigungsbehörden, der Prüfingenieure oder der Prüfsachverständigen erfolgen, bleiben vorbehalten. Änderungen der Ausführung, die unter objektiven Maßstäben zu einem gleichwertigen Ergebnis führen, dürfen vorgenommen werden. Bei Differenzen zwischen den Bauplänen, wie sie der Teilungserklärung beigelegt sind, und dieser Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend und geht den Bauplänen vor. Änderungen der Bauausführung, die sich durch Auflagen aus Genehmigungsbescheiden, baulichen Besonderheiten sowie technischen Erfordernissen ergeben, bleiben vorbehalten und dürfen vorgenommen werden. Änderungen der Baubeschreibung aus örtlichen, technischen oder konstruktiven Gegebenheiten sowie nachbarschaftsrechtlichen Belangen bleiben vorbehalten.

Die zu Grunde gelegten öffentlich-rechtlichen Vorschriften, DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik gelten jeweils mit Stand zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages zur Erwirkung der Baugenehmigung.

Für die genannten Fabrikate der angegebenen Ausstattung ist der Bauträger berechtigt, qualitativ gleichwertige Produkte zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Fassaden, Dächern, Fenstern, Treppenanlagen, Außenanlagen und dem Gemeinschaftseigentum aus behördlichen, insbesondere denkmal- und brandschutzrechtlichen Auflagen Änderungen der Ausführung möglich und vom Erwerber zu dulden sind.

Planunterlagen können durch die Vervielfältigung vom Originalmaßstab abweichen und sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Soweit in den Plänen Einbaumöbel, Küchen, Möbel, etc. eingetragen sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge, die nicht im Vertragsumfang enthalten sind. Dies gilt insbesondere auch für die dargestellte Ausstattung der Wohnung 2.01 im Wellnessbereich im Parterre und der Toilettenanlage im Hochparterre. Die Planung der technischen Gebäudeausstattung orientiert sich an der Lage der in den Ausführungsplänen durch den Architekten dargestellten Möblierung.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte in Anlehnung an die ab 1.1.2004 geltende Wohnflächenverordnung (WoFIV) wie folgt:

<b>Anteil</b>	<b>Grundfläche</b>
voll	Grundflächen von Räumen oder Raumteilen, auch von beheizten Wintergärten, mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m und von allen Räumen/Raumteilen in Wohnungen unabhängig von ihrer baurechtlich genehmigten Nutzung im Sinne des § 48 Absatz 1, Satz 1, Bauordnung Berlin soweit sie 2,0 m lichte Höhe überschreiten .
zur Hälfte	Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m und weniger als 2 m;
zur Hälfte	Grundflächen von Freisitzen wie Terrassen im Parterre, Balkonen, Loggien oder Dachterrassen, Dachatrien und unbeheizten Wintergärten.;
nicht	Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m.

Stand: 06.Dezember 2012

**AUSZUG AUS DEM  
LIEGENSCHAFTSKATASTER**  
- Flurkarte -

Bezirkamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Abt. Soziales und Stadtentwicklung  
Fachbereich: Vermessung und Kataster  
Postfach  
14163 Berlin

Berlin, den 21.05.2012

Hiermit wird endlich bestätigt, dass dieser  
Auszug mit der Flurkarte übereinstimmt.

In Auftrag

Gemarkung : Bohnern  
Flur : 25

Maßstab 1 : 1000

**Zeichenerklärung**

	Grund von Berlin
	Baugrenze
	Grundbesitzgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Fluchtliniengrenze
	Nutzungsgrenze
	Isogeographische Begrenzungslinie
	Isogeographische Begrenzungslinie (Kontourlinie)
	Fahrweg
	alte Baufurche
	Flurstücksnummer
	städtisches Gebäude mit Wohnungsbau auf Grundstücken mit Grundbesitz
	Geschäftsbau
	Industrie- und Lagerbau
	Parkbau
	offene Gärten, offene Schuppen
	unvollständiges Gebäude
	Überdachung mit/ohne Säulen (wie eine Terrasse)
	Schwimmbecken
	Grundstücksummer

Das Verzeichnis (L.E. Kopieren, Digitalisieren, Scannen und Speichern auf Datenträgern) ist für den eigenen Gebrauch zulässig. Für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 Satz 1 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermG-Berl)).

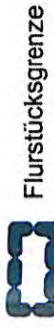
In der Fassung vom 06.01.1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Seite 55), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.7.2001 (S. 2, 30).

Verneinungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.





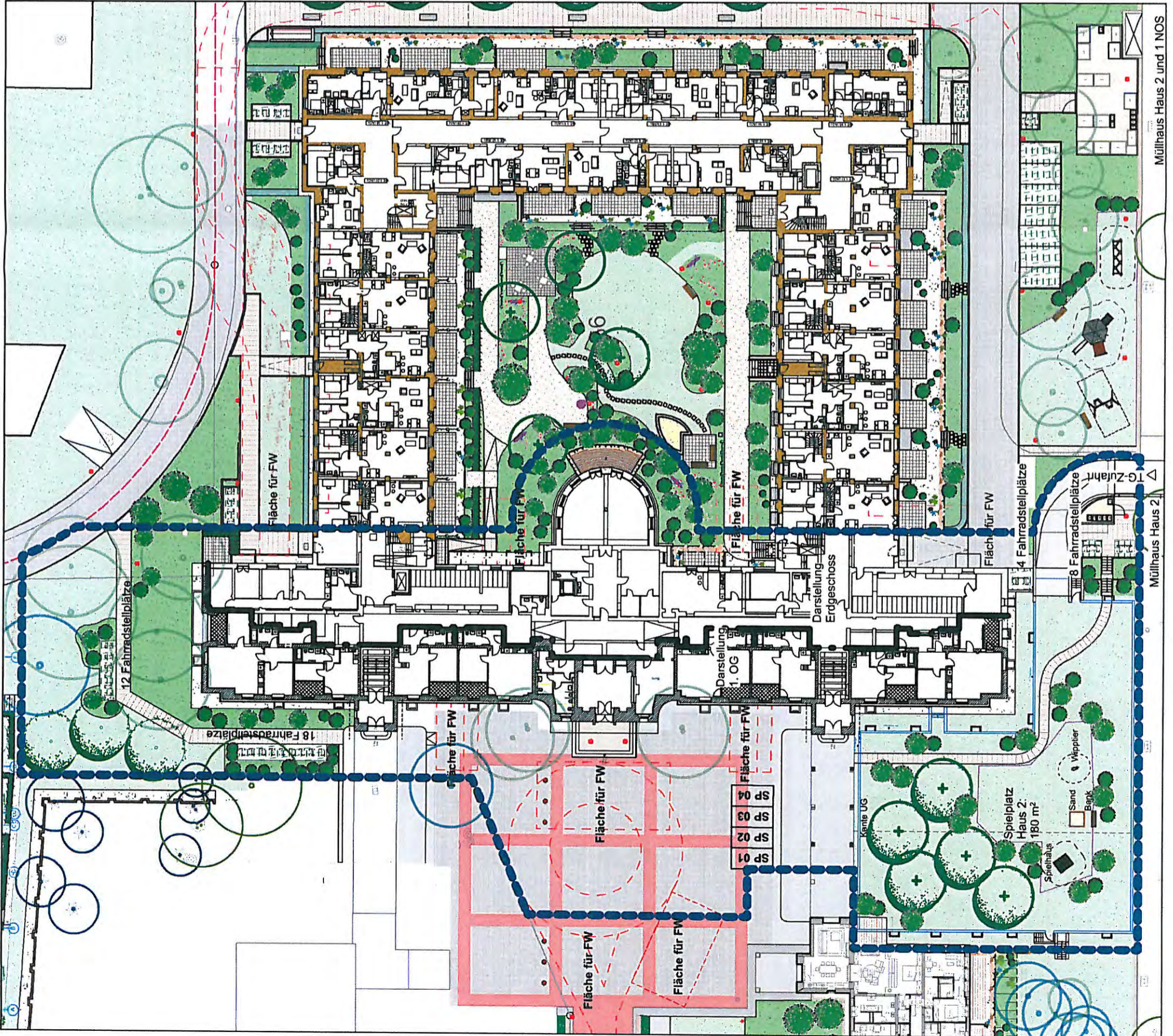
## LEGENDE




Flurstücksgrenze

### Hinweise:

- PKW-Stellplätze/ Anschlussbereich Nachbargrundstück: Änderungen vorbehalten auf Grund von Abstimmungen mit dem Generalkonsulat
- Gestaltung der Außenanlage im Bereich der Tiefgarage: Änderungen vorbehalten auf Grund weiterer Detaillierung der TG
- Lichtsacht Nordfassade unter Vorbehalt Zustimmung UNB wegen Abgrabung im Wurzelbereich
- grundsätzliche Änderungen bleiben im Rahmen der Erstellung der Ausführungsplanung vorbehalten



Bauherr	The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG Pansalfstraße 66 90461 Nürnberg Tel. 0911 93 57 6-0 Fax 0911 93 57 6-99		
Bauvorhaben	Haus 2 - The Kennedy Wing ehem. US-Hausplaner Lucius D. City Clayville/Baunghofer Str. - 14195 Baun-Zentrum		
Planart	vorläufiger Freiläichenplan (Änderungen vorbehalten)		
Maßstab	c. M.		
Datum	05.12.2012		
Bearbeitet	SG / MR		
Plan-Nr./Dok.	T 2.0		
Änderungen			
Grünpolierung Oehm & Herlan 			
90429 Nürnberg Bredersstraße 12 Tel 0911 - 51 44 66 Fax 0911 - 51 10 99 Oehm&Herlan-NB fontana.de			



# *Kaufangebot*



**Angebot  
auf Abschluss eines Vertrages über den Erwerb von  
Wohnungs- und Teileigentum  
( K a u f a n g e b o t )**

Heute, den

zweitausenddreizehn

erschien(en) vor mir, Notar

Notar mit dem Amtssitz in

in der Geschäftsstelle

Eine Vorbefassung des Notars im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffer 7 BeurkG wurde verneint.

Der/Die Erschienene(n) erklärt(en): Der Text des heute zu beurkundenden Angebotes wurde mir/uns in ausreichender Zeit, mindestens zwei Wochen, vor der heutigen Beurkundung zusammen mit dem Verkaufsprospekt (enthaltend den Text der Teilungserklärung inkl. Baubeschreibung, Prospektangaben einschließlich Risikohinweisen, etc.) vom Bauträger ausgehändigt. Angaben, die vom Prospekt abweichen und nicht in dieser Urkunde enthalten sind, sind mir/uns nicht gemacht worden.

Gemäß den Erklärungen des/der Erschienenen beurkunde ich, ohne Unterrichtung über den Grundbuchinhalt, was ausdrücklich gewünscht wurde, folgendes

**A n g e b o t:**

**I.**

- im folgenden "Anbietender" bzw. "Erwerber" genannt -

bietet hiermit der Firma

**The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG,  
Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg**

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 15909

- im folgenden "Angebotsempfänger" bzw. "Veräußerer" genannt -

den Abschluss des in dieser Urkunde enthaltenen Kaufvertrages an.

**II.**

An dieses Angebot hält sich der Anbietende unwiderruflich

**4 Wochen**

gerechnet vom heutigen Beurkundungstage an, gebunden. Nach diesem Tag erlischt das Angebot.

Zur Wirksamkeit der Annahme genügt es, wenn die Annahme während des Bestehens des Angebotes vor einem deutschen Notar beurkundet wird und dem Anbietenden dann im Anschluss an die Annahmebeurkundung übersandt wird; der Angebotsnotar ist insofern für den Zugang der Annahme empfangsbefähigt.

Der Anbietende bietet hiermit weiter innerhalb gleicher Frist dem in der **Anlage II** zu dieser Urkunde benannten Angebotsempfänger den Abschluss der in der **Anlage II** zu dieser Urkunde niedergelegten Vereinbarung über Beschaffung, Erwerb und Einbau einer Küchenmöblierung an.

Der Anbietende erteilt hiermit dem Angebotsempfänger, befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, über seinen Tod hinaus

#### V o l l m a c h t,

ihn bei der Erklärung und Entgegennahme der Auflassung und Abgabe aller in dieser Urkunde samt Anlagen vorgesehenen Grundbucheklärungen, Bewilligungen und Anträge, uneingeschränkt zu vertreten. Soweit in dieser Urkunde von "Notar" die Rede ist, (insbesondere bezüglich Vollzugsanweisungen, Durchführungsvollmachten und Ermächtigungen) sind damit der Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin oder sein Vertreter im Amt gemeint, die insgesamt mit der Vertragsabwicklung beauftragt sind.

### III.

Die Kosten dieser Angebotsurkunde trägt - auch im Fall der Nichtannahme - der Anbietende.

Von dieser Angebots-Urkunde erhalten vor Annahme des Angebotes

#### Ausfertigungen:

- der Anbietende,
- der Angebotsempfänger,
- Notar Dr. Jürgen Heidtmann,  
Carmerstr. 3, 10623 Berlin
- das Grundbuchamt Schöneberg

#### beglaubigte Abschrift

- der Erwerber

#### einfache Abschriften:

- Finanzamt Spandau
  - Grunderwerbsteuerstelle -
- die Stadt Berlin – Gutachterausschuss -
- Notar Dr. Jürgen Heidtmann,  
Carmerstr. 3, 10623 Berlin
- die Finanzierungsbank des Veräußerers
- Fa. Terraplan Immobilien-  
und Treuhandgesellschaft mbH,  
Parsifalstr. 66, 90461 Nürnberg

### IV.

Der Anbietende erkennt hiermit ausdrücklich an, vom amtierenden Notar über Tragweite und Auswirkungen seines Angebots belehrt worden zu sein, insbesondere auch darüber, dass der Anbietende während der Angebotsdauer an das Angebot gebunden ist, eine Verpflichtung zur Annahme nicht besteht und dass die Aufspaltung des Vertrages in Angebot und Annahme vom idealtypischen Beurkundungsverfahren, der gleichzeitigen Anwesenheit beider Vertragsteile, abweicht und nur bei Vorliegen sachlicher Gründe (z.B. räumliche Entfernung zwischen Erwerber und Veräußerer) gerechtfertigt ist. Der Anbietende wurde auch darüber belehrt, dass die Aufspaltung des Vertrages in Angebot und Annahme zu erhöhten Notarkosten führt, über deren Höhe der amtierende Notar belehrt hat. Der (Die) Beteiligte(n) erklärt (en) auf Befragen durch den Notar ausdrücklich, dass die Beurkundung in dieser Form gewünscht wird.

### V.

#### Inhalt des angebotenen Vertrages

### § 1

#### Grundbuch- und Sachstand Bauplanung

1. Der Veräußerer hat das in seinem Alleineigentum stehende, mit den Gebäuden des ehemaligen Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Berlin bebaute Grundstück der Gemarkung Dahlem von Berlin, Flur 25, Flurstück 56, in einer Größe von 56.405 qm, im Wege der Flurstückszerlegung in folgende neue Grundstücke geteilt:
  - a) In das mit dem Haus 1 (Ostflügel) bebaute Flurstück 60 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 27, 27 A, 27 B, 27 C, in einer Größe von 8.649 qm.
  - b) In das mit dem Haus 2 bebaute Flurstück 61 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Clayallee 174, 174 A, 174 B, in einer Größe von 5.668 qm.
  - c) In das mit dem Haus 3 bebaute Flurstück 62 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Clayallee 172 A, 172 B, in einer Größe von 10.559 qm.

- d) In das mit dem Haus 4 bebaute Flurstück 66, der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 29, 29 A, 29 B, in einer Größe von 2.637 qm.
- e) In das mit dem Haus 5 bebaute Flurstück 67 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 3.405 qm.
- f) In das nicht bebaute Flurstück 68 der Flur 25 (derzeit versiegelte Fläche), Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 4.283 qm.
- g) In das mit dem Haus 6 bebaute Flurstück 69 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 2.713 qm.
- h) In das mit dem Haus 8 bebaute Flurstück 63 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 2.640 qm.
- i) In das mit dem Haus 9 bebaute Flurstück 64 der Flur 25, Gebäude- und Freifläche Saargemünder Straße 25, in einer Größe von 3.808 qm.
2. Die hier beschriebene Grundstücksteilung entspricht dem gegenwärtigen Planungsstand. Der Veräußerer behält sich Änderungen der Anzahl, der Grenzen, der Größe und des Zuschnitts ggf. weiterer neu zu bildenden Grundstücke und eine weitere Unterteilung der Grundstücke im Rahmen der Entwicklung des Gesamtbauvorhabens vor.
3. Das Flurstück 61, eingetragen im Grundbuch von Dahlem Blatt 6021, des Amtsgerichts Schöneberg, ist bzw. wird voraussichtlich wie folgt belastet:
- a) **Abteilung II**
- Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) zur Sicherung der Erschließung sämtlicher Flurstücke sowie ggf. Nachbargrundstücke, insbesondere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte jeglicher Art, ggf. Abstandsflächenrechte, Nachweis für Spielplatzflächen, Überbaurechte, Stellplatzrechte und dergleichen sowie Reallasten zur Sicherung der Wärme- und Energieversorgung anderer Flurstücke.
- Insbesondere wird der ungehinderte Zugang zu den im Haus 1 Ostflügel (The Square) belegenen Wohnungen Nr. 1.01, 1.02, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.42 und 1.43, der nur über die Treppenhäuser im Haus 2 (The Kennedy Wing) möglich ist, durch Dienstbarkeiten (Durchgangsrecht und Aufzugsmitbenutzungsrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 60 der Flur 25, bzw. zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft des benachbarten Grundstücks gesichert.
- Außerhalb des Grundbuchs werden aufgrund der Vorschriften der Bauordnung des Landes Berlin im Wesentlichen inhaltsgleiche Baulasten gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bauaufsichtsbehörde, bestellt werden.
- b) **Abteilung III**
- Globalfinanzierungsgrundpfandrechte zur Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme,
- 10.000.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München,
- 55.060.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München,
- 16.000.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für die UniCredit Bank AG, München
- Der Veräußerer behält sich vor, ggf. weitere Grundpfandrechte zur Eintragung zu bringen.
- c) Der Veräußerer kann bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber für die in a) und b) bezeichneten Rechte den Vorrang vor der Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers und etwaigen Grundpfandrechten zu Gunsten der Finanzierungsgläubiger des Erwerbers beanspruchen.
- Alle Grundpfandrechte sind spätestens mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zu löschen.
4. Der Veräußerer beabsichtigt, das auf dem Flurstück 61 aufstehende, historische, unter Denkmalschutz stehende Gebäude – Haus 2 (The Kennedy Wing) – des ehemaligen Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Berlin zu sanieren sowie umzubauen und im Wege der Sanierung ein Gebäude mit 45 Wohnungseigentumseinheiten zu schaffen. Weiterhin ist die Schaffung von ca. 4 oberirdischen Kfz-Stellplätzen, die zur Sondernutzung zugewiesen werden, geplant. Weiterhin soll eine Tiefgarage mit ca. 38 Kfz-Stellplätzen als Son-

dereigentumseinheiten (Teileigentum) auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Baugenehmigung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung werden beantragt.

Der vorstehend bezeichnete, in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilende Grundbesitz führt nach Angabe des Veräußerers künftig die postalische Bezeichnung „Clayallee 174, 174 A, 174 B“ in 14195 Berlin.

Die gesamte, auf den verschiedenen Grundstücken aufstehende Gebäudeanlage wird unter der Bezeichnung/Marke „The Metropolitan Gardens“ und der Internet-Domain [www.themetropolitangardens.de](http://www.themetropolitangardens.de) geführt werden (vgl. § 13 Ziff. 4 dieser Urkunde).

5. Der Veräußerer hat das vorstehend in unter Ziff. 1 lit. b) beschriebene Grundstück zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin vom 06.12.2012 (UR-Nr. 483/2012), gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, die Gemeinschaftsordnung festgelegt, den Verwalter bestellt (Teilungserklärung) und die Baubeschreibung festgelegt. Auf diese Urkunde einschließlich der beigefügten Pläne wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Der Notar hat die Vertragsparteien darüber belehrt, dass der Inhalt der vorgenannten Urkunde mit Abschluss dieses Vertrages für sie verbindlich ist. Hierzu erklärt der Erwerber, dass er vor der heutigen Beurkundung eine beglaubigte Abschrift vorgenannter Urkunde erhalten hat. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunde bekannt ist und sie auf erneutes Vorlesen der Urkunde und Beiheftung an die heutige Niederschrift verzichten. Eine beglaubigte Abschrift der vorgenannten Teilungserklärung lag bei Beurkundung vor. Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Aufgrund der vorgenannten Teilungserklärung wurde u. a. das in der **Anlage I** zu dieser Urkunde aufgeführte Wohnungs- und Teileigentum gebildet.

6. Dieser Urkunde ist die Anlage I „spezielle Vertragsdaten“ (mit Beschreibung des Vertragsgegenstandes) beigefügt. Auf die **Anlage I** und etwaige weitere Anlagen wird hiermit verwiesen.

## § 2 Kauf, Bauverpflichtung

1. Der Veräußerer verkauft an den Erwerber zum Alleineigentum/- bei mehreren Personen un-

tereinander zu gleichen Anteilen, soweit in der **Anlage I** nichts anderes bestimmt ist, das in der **Anlage I** zu dieser Urkunde näher aufgeführte Wohnungseigentum und ggf. Teileigentum mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen, Zubehör samt etwaigen Sondernutzungsrechten (gem. Teilungserklärung UR-Nr. 483/2012).

2. Der Veräußerer verpflichtet sich, das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum schlüsselfertig nach dem Plan und der Baubeschreibung, wie sie der Teilungserklärung beigefügt sind, zu sanieren. Der Veräußerer schuldet die Herstellung so, dass sich der Vertragsgegenstand für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Diese Verpflichtung erfüllt der Veräußerer mittels der in der Baubeschreibung und den Bauplänen beschriebenen Leistungen. Diese enthalten nur eine Beschaffenheitsvereinbarung, soweit es sich aus dieser Urkunde ausdrücklich ergibt. Im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor, mit der Ausnahme, und in dem Umfang, wie in der Baubeschreibung zu Detailfragen auf die Baupläne verwiesen wird.

Der Veräußerer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach anerkannten Regeln der Baukunst technisch einwandfrei zu errichten. Der Veräußerer wird dem Erwerber nach Baufertigstellung gemäß § 16 I EnEV einen Energieausweis aushändigen. Der Energieausweis beinhaltet eine typisierende, für das Gesamtgebäude erstellte Berechnung des Energieverbrauchs. Der tatsächliche Verbrauch der einzelnen Sondereigentumseinheit kann von dem im Energieausweis genannten abweichen. Der Veräußerer haftet lediglich für die Richtigkeit der typisierenden Berechnung des Verbrauchs im Energieausweis, jedoch nicht dafür, dass der Energieverbrauch der an den Erwerber verkauften Sondereigentumseinheit damit übereinstimmt.

Der Veräußerer behält sich Änderungen in der Planung, Baubeschreibung und Bauausführung vor, insbesondere auch soweit sie nach Vertragsschluss durch behördliche Auflagen geboten sind oder sich technisch als sinnvoll oder notwendig erweisen und dem Erwerber unter Berücksichtigung der Interessen des Veräußerers zumutbar sind. Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Erwerbers betreffen, sind

zulässig, soweit sie den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Veräußerer behält sich ggf., Änderungen bezüglich der Größe, Lage, Materialbeschaffenheit der Tiefparterre-Terrassen (Sondernutzungsrechte) – vorbehaltlich der bauaufsichtlichen Genehmigung – vor.

Soweit in den Plänen Einrichtungsgegenstände, Außenanlagen und dergleichen eingezeichnet sind, sind sie nur Vertragsgegenstand, wenn sie in der Baubeschreibung mit aufgeführt sind. Pläne und Baubeschreibung sind nur für den Vertragsgegenstand selbst verbindlich, nicht jedoch bezüglich der angrenzenden und umliegenden Bauwerke.

Gemäß Information durch und Abstimmung mit dem Nachbarn, dem US-Amerikanischen Konsulat, soll ein Streifen von ca. 2,75 m zwischen der nord-westlichen Grundstücksgrenze des Vertragsgegenstandes und dem US-Konsulat auf dem Grundstück des US-Konsulates als Rasenfläche angelegt und mit einer 2,75 m hohen, vor- und zurückspringenden und partiell mit Naturstein verkleideten Mauer abgegrenzt werden. Die Mauer soll mit geringem Lichtvolumen illuminiert werden. Es ist geplant, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Unterhalt der Rasenfläche auf dem Nachbargrundstück anteilmäßig übernimmt. Der Veräußerer haftet nicht und übernimmt keine Gewährleistung für die Ausführung der geplanten Maßnahmen.

3. Die vollständige Fertigstellung des Vertragsgegenstandes im Sinne der MaBV erfolgt bis 30.04.2015. Es ist geplant, den Vertragsgegenstand im Sinne der MaBV bis zum 30.12.2014 bezugsfertig zu erstellen.

Der Veräußerer verpflichtet sich, fristgerechte Kaufpreiszahlung des Erwerbers vorausgesetzt, bei verspäteter Herstellung der Bezugsfertigkeit zur Zahlung eines Betrages in Höhe von € 13,00 pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche und Monat als Mietersatz ab dem zweiten auf die geplante Bezugsfertigkeit folgenden Monat bis zur tatsächlichen Bezugsfertigkeit. Der Beginn der Mietersatzzahlung verschiebt sich um die Summe derjenigen Zeiträume seit Vertragsabschluss, in welchen der Erwerber mit der Zahlung von einzelnen Kaufpreistraten in Rückstand war oder sich die Fertigstellung aufgrund nicht vom Veräußerer verschuldeter Umstände, insbesondere höhere Gewalt, Streik oder nicht durch den Veräußerer angeordnete Aussperrung (z.B. in für den Veräußerer arbeiten-

den Baubetrieben) sowie bei Vertragsschluss nicht zu erwartende Witterungseinflüsse, verschoben hat.

Weitergehende Schadensersatzansprüche und sonstige Ansprüche des Erwerbers aus verspäteter Fertigstellung, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere Ansprüche des Erwerbers wegen entgangener Steuervorteile und ggf. Finanzierungskosten einschließlich im Rahmen seiner Finanzierung ggf. an seine finanzierende Bank zu leistende Entschädigungen werden nach eingehender Erörterung mit dem beurkundenden Notar ausgeschlossen. Dies gilt ausschließlich jeglicher Beschränkung gesetzlicher Lösungsrechte und zudem nicht, wenn der Anspruch auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht. Ebenfalls nicht ausgeschlossen sind Ansprüche wegen schuldhaft verursachter Schäden an Leben, Körper und Gesundheit.

Zur Realisierung des anspruchsvollen Bauwerks wird dem Faktor Qualität der Vorrang vor dem Faktor Zeit eingeräumt. Der Erwerber beteiligt sich an einem Bauvorhaben, das durchschnittliche Anforderungen an Planungs- und Umsetzungskreativität weit übersteigt. Das Bauwerk ist ohne aufwändige Zulieferungslogistik und komplexes Zusammenspiel ausgewählter Partner nicht denkbar und daher in jeder Hinsicht etwas Besonderes. Hieraus ergibt sich auch für den Erwerber die Angemessenheit einer Regelung, wonach Verzögerungsnachteile des Erwerbers grundsätzlich durch die obenstehende Mietersatzvereinbarung ausgeglichen werden sollen. Eine Nachfrist, die der Erwerber dem Veräußerer für dessen Leistung zu setzen hat, muss dem Umfang und der qualitativ anspruchsvollen Zielsetzung des Bauvorhabens Rechnung tragen und je nach Ursache der Verzögerung ggf. auch mehrere Monate betragen.

4. Etwaige Sonderwünsche, worunter Abweichungen von der Baubeschreibung und den Bauplänen zu verstehen sind, die nach Abschluss des Vertrages verlangt werden, bedürfen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung, insbesondere über Art und Kosten der Ausführung. Der Bauablauf darf durch die Ausführung von Sonderwünschen nicht beeinträchtigt und verzögert werden. Ob solche Sonderwünsche ausgeführt werden können, entscheidet der Veräußerer nach billigem Ermessen. Führt der Veräußerer Sonderwünsche nicht oder nicht vollständig aus, berührt dies die Wirksamkeit dieses Vertrages nicht.



### **§ 3 Auflassung, Auflassungsvormerkung, Vollzugsanweisung**

1. Die Vertragsteile verpflichten sich, zusammen mit der Annahme des Kaufangebotes die Auflassung zu erklären.
2. Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber beantragt, in das Grundbuch einzutragen:
  - a) Zunächst bis zur Eigentumsumschreibung eine Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgegenstand in dem in § 2 angegebenen Erwerbsverhältnis und im Rang nach den in § 1 genannten (gegenwärtigen und künftigen) Belastungen sowie etwa unter Mitwirkung des Erwerbers bestellten Belastungen und
  - b) die hiermit vom Erwerber bewilligte Löschung dieser Auflassungsvormerkung Zug um Zug mit der Eintragung des Eigentumswechsels, vorausgesetzt, dass Zwischeneintragen ohne Zustimmung des Erwerbers nicht erfolgt sind.

Auf Vollzugsnachricht wird nicht verzichtet.

3. a) Der Veräußerer weist den Notar an, diese Urkunde samt Annahmearkunde und Erklärung der Auflassung dem Grundbuchamt zur Eigentumsumschreibung erst dann vorzulegen, wenn ihm die Bezahlung des geschuldeten Kaufpreises ohne etwaige Nebenleistungen vom Veräußerer bestätigt oder in sonstiger Weise nachgewiesen ist.
- b) Beide Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften solange nur ausweisweise ohne Auflassung zu erteilen.
4. Der Veräußerer ist verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.
5. Der Veräußerer verpflichtet sich hiermit, unverzüglich nach Erhalt des geschuldeten Kaufpreises ohne etwaige Nebenleistungen dem Notar dies schriftlich zu bestätigen und den Notar anzuweisen, die Eigentumsumschreibung zu beantragen. Eine vorherige Veranlassung der Eigentumsumschreibung durch den Veräußerer, zu der der Veräußerer jederzeit berechtigt ist, ist kein Anerkenntnis der Kaufpreiszahlung.

### **§ 4 Kaufpreis**

1. Höhe und Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück, Altbausubstanz und Sanierung/Modernisierung sind hinsichtlich des Wohnungseigentums (Wohnungen) in der Anlage I zu diesem Vertrag bezeichnet. Der Veräußerer versichert deren sachgerechte Berechnung. Für eine abweichende Beurteilung durch die Bescheinigungsbehörde oder die Finanzverwaltung sowie für das Erreichen der steuerlichen Ziele des Erwerbers, welche insbesondere auch von der persönlichen Einkommenssituation des Erwerbers abhängig sind, wird vom Veräußerer keine Gewähr übernommen.
2. Der genannte Kaufpreis ist ein Festpreis. Im Kaufpreis enthalten sind die bestehende Gebäudesubstanz-, Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten, sämtliche Kosten und Gebühren für die erstmalige Herstellung der und den Anschluss an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas bzw. Fernwärme), die Kosten für die Gebäudeeinemessung sowie die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und der gemeindlichen Satzung für die erstmalige Herstellung und Ausführung der Erschließungsanlagen, die nach dem Bebauungsplan zu dem Gebiet, in dem der Vertragsgegenstand liegt, gehören. Maßgebend ist der bei Bezugsfertigkeit geltende Bebauungsplan.

Der Festpreis wurde unter Zugrundelegung eines Umsatzsteuersatzes von 19% berechnet. Sollte sich vor Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate der Tarif der Umsatzsteuer ändern, ändern sich – mit Ausnahme der ersten Rate – die Kaufpreiskosten, die nach dem Zeitpunkt fällig werden, der in dem Änderungsgesetz als Stichtag bestimmt ist. Der Änderungsbetrag ist so zu berechnen, dass die betroffenen Kaufpreiskosten durch 119 zu teilen und mit dem neuen Regelsatz der Umsatzsteuer + 100 zu vervielfältigen sind. Dies gilt nicht, wenn der betreffende Bautenstand innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss erreicht ist.

3. Im Kaufpreis ausdrücklich nicht mit enthalten sind:
  - a) die Kosten der Beurkundung und diesbezügliche Nebengebühren, die Kosten des Grundbuchamtes sowie die Grunderwerbsteuer,
  - b) die Finanzierungs- und Zwischenfinanzierungskosten des Erwerbers im weitesten Sinne einschließlich der benötigten Grund-

pfandrechte und Bürgschaften sowie der Rangrücktrittserklärungen,

- c) die Kosten für spezielle Sonderwünsche des Erwerbers, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

#### 4. Fälligkeit des Kaufpreises:

Der Kaufpreis ist nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) unter Berücksichtigung der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in Raten zu zahlen.

##### 4.1

Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises sind gem. § 3 Abs. 1 MaBV, dass

- a) alle etwa zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und dem Veräußerer keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt sind.
- b) die Begründung des Wohnungseigentums im Grundbuch vollzogen ist und zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen wurde, wobei etwaige Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers und sonstige unter Mitwirkung des Erwerbers bestellte Belastungen im Rang vorgehen dürfen,
- c) die Freistellung des Vertragsobjektes von allen Grundpfandrechten, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und nicht übernommen werden sollen, gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Die Freistellung ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand erreichten Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Erwerber. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Kreditgeber (Gläubiger) vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen. Der Veräußerer ist verpflichtet, die zur Sicherung der Freistellung erforderlichen Erklärungen dem

Erwerber auszuhändigen. Der Notar wird bevollmächtigt die Freistellungserklärung für den Erwerber entgegen zu nehmen und zu verwahren. Der Erwerber erhält eine beglaubigte Kopie hiervon.

- d) die Baugenehmigung erteilt ist.

Der Notar wird das Vorliegen der unter a) - c) genannten Voraussetzungen den Beteiligten mit einfachem Brief an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift bestätigen und außerdem gegebenenfalls bestätigen, dass ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Bezüglich der unter Buchstabe d) genannten Voraussetzung (Erteilung der Baugenehmigung) werden sich die Beteiligten selbst informieren.

##### 4.2

Nach Vorliegen der Grundvoraussetzungen gem. Ziffer 4.1 legt der Veräußerer die vom Erwerber zu zahlenden Raten nach seinem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest. Es dürfen nur Abschlagszahlungen verlangt werden, die dem Wert des jeweils erreichten Bautenstandes entsprechen. Für das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum darf der Veräußerer höchstens sieben Teilbeträge, zu deren Zusammenfassung er aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen verpflichtet ist, anfordern. Die angeforderten Beträge dürfen den sich aus den nachstehend genannten Vom-Hundert-Sätzen ergebenden Höchstbetrag aus der Vertragssumme nicht übersteigen.

Danach sind die anteiligen Anschaffungskosten des Veräußerers inkl. bestehende Altbausubstanz gem. **Anlage I**, Ziffer 4 a (Grundstück) und Ziffer 4 b (bestehende Gebäudesubstanz) – **höchstens 30 % der Vertragssumme** zu zahlen 14 Tage nach Vorliegen der in Ziffer 4.1 genannten Grundvoraussetzungen. Dem Erwerber ist dabei eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu leisten. Erhöht sich der Kaufpreis infolge von Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags, insbesondere bei Sonderwünschen, um mehr als 10 %, ist dem Erwerber eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des Mehrpreises zu leisten. Die Sicherheitsleistung erfolgt dadurch, dass der Erwerber den Sicherheitsbetrag einbehält. Der Einbehalt ist ab der ersten Kaufpreisrate zulässig. Der Veräußerer kann die Auszahlung des Sicherheitseinhalts verlangen, soweit sich der Sicherungszweck erledigt hat oder er Sicherheit durch Bürgschaft, Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines in Deutschland zum

Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder –versicherers leistet. Die restliche Vertragssumme ist in höchstens weiteren sechs Raten zu zahlen, die der Veräußerer aus den nachgenannten Vom-Hundert-Sätzen zusammensetzen darf:

- 40 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
- 8 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- 3 % für die Rohinstallation der Heizungsanlage,
- 3 % für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
- 3 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
- 10 % für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,
- 6 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- 3 % für den Estrich,
- 4 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 12 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 3 % für die Fassadenarbeiten,
- 5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Die Beteiligten sind sich darüber einig und bestätigen dem Notar, dass die jeweilige Rate dem Wert der dazugehörigen Bauleistung entspricht.

Sofern einzelne der vorgenannten Leistungen nicht anfallen, ist der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen.

#### 4.3

Der Kaufpreis für den Tiefgaragen-Stellplatz (Teileigentum) wird entsprechend Ziff.4.1 und 4.2. Abs.4 und 5 nach den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig und ist nach Baufortschritt in folgenden Raten zu zahlen:

- 30 % bei Beginn der Erdarbeiten (Ziff.4.2 Abs. 2 Sätze 2-6 gelten entsprechend)
- 33,6 % bei Rohbaufertigstellung
- 32,9 % bei Gebrauchsfertigkeit
- 3,5 % bei vollständiger Fertigstellung

Es wird vereinbart, dass die Abwicklung des Kaufs des Wohnungseigentums unabhängig von der Abwicklung des Kaufs des Tiefgaragen-Stellplatzes erfolgt.

#### 4.4

Der Kaufpreis ist auch vor Vorliegen der in Ziffer 4.1. genannten Grundvoraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV entsprechend dem

Baufortschritt nach § 3 Abs. 2 MaBV zur Zahlung fällig, wenn dem Käufer für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte eine Bürgschaft im Sinne der §§ 7, 2 MaBV geleistet worden ist. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Veräußerer.

Der Veräußerer ist gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 MaBV zu einem Austausch der Sicherungen befugt.

Der Notar wird beauftragt, die Bürgschaftserklärung namens und im Auftrag des Erwerbers für diesen in Empfang zu nehmen, zu verwahren und ihm oder seinem Finanzierungsgläubiger auf einseitiges Verlangen des Erwerbers herauszugeben. Hinsichtlich der Verwahrung der Bürgschaftsurkunde unterliegt der Notar ausschließlich den Weisungen des Erwerbers. Die Bürgschaft ist an den Bürgen innerhalb von 2 Wochen nach Absendung einer Mitteilung des Notars an den Erwerber zurückzugeben, in welcher die Erfüllung der Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MaBV bestätigt sind, durch den Notar jedoch nur, wenn der Erwerber nicht innerhalb der vorgenannten Frist der Rückgabe schriftlich widerspricht. Erfolgt die Rückgabe durch den Erwerber nicht fristgerecht oder widerspricht er unberechtigt, trägt der Erwerber sämtliche Kosten und Schäden, die dem Veräußerer aufgrund verspäteter Rückgabe der Bürgschaft entstehen, insbesondere eine dem Veräußerer in Rechnung gestellte Avalprovision und dem Veräußerer entstandenen Zinsschaden.

Eine Umkehr der Beweislast erfolgt nicht. Im Falle der Abtretung an Finanzierungsgläubiger ist es die Sache des Erwerbers, die Rückgabe der Bürgschaft im vorstehenden Sinne bei seiner Finanzierungsbank sicherzustellen.

5. Nach Erreichen des jeweiligen tatsächlichen Bautenstandes sind die vorgenannten Raten jeweils zur Zahlung fällig innerhalb von 14 - vierzehn- Tagen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung des Veräußerers unter Vorlage einer entsprechenden Bautenstandsbestätigung des bauleitenden Architekten bzw. des Abnahmesachverständigen nach § 6 Nr. 1.

Der Zugang dieser Zahlungsaufforderung ist Ereignis i. S. des § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, kommt er (ohne Mahnung) in Verzug. Ab diesem Zeitpunkt sind ausstehende Beträge mit einem Verzugszins für das Jahr von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Der

Basiszinssatz wird gesetzlich zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres angepasst und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben.

Der Erwerber wird vom Veräußerer darauf hingewiesen, dass der Veräußerer die nach § 3 MaBV hereingenommenen Gelder nach § 4 MaBV nur für das Bauvorhaben verwenden darf.

6. Der Kaufpreis ist auf ein durch den Veräußerer noch zu benennendes bzw. im Freigabeversprechen angegebenes Konto bei dem Finanzierungspartner des Veräußerers (Globalgläubiger) zu überweisen. Der Veräußerer hat bzw. wird an den Globalgläubiger seinen gesamten Anspruch auf Kaufpreiszahlung außerhalb dieser Urkunde abtreten. Der Erwerber nimmt hiermit von dieser Abtretung Kenntnis. Trotz dieser Abtretung steht dem Veräußerer ein Anspruch auf Leistung zu. Er ist zur Mahnung, Nachfristsetzung und zur Einziehung berechtigt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass aufgrund vorstehender Vereinbarungen die Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes nur bei Zahlung auf das anzugebende Konto gewährleistet ist.
7. Auf eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung wird nach Belehrung durch den beurkundenden Notar jeweils ausdrücklich verzichtet.
8. Der Veräußerer ist berechtigt, im Falle des Zahlungsverzuges des Erwerbers nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen vom schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten. Der Rücktritt vom Vertrag ist durch eingeschriebenen Brief schriftlich gegenüber dem Erwerber zu erklären. Für den abwickelnden Notar wird Abdruck (Kopie) erbeten.

In diesem Fall ist der Erwerber verpflichtet, dem Veräußerer einen Aufwendungsersatz in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu zahlen. Dem Erwerber wird ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass Aufwendungen nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale sind. Weitergehende Ansprüche des Veräußerers, insbesondere auch nach vorstehendem Absatz 5, bleiben unberührt und vorbehalten. Der Veräußerer ist berechtigt, seine Ansprüche auf Aufwendungs- und Schadenersatz gegen Ansprüche des Erwerbers auf Rückzahlung gezahlter Kaufpreisteile aufzurechnen. Die Rückerstattung gezahlter Kaufpreisteile kann nur verlangt werden, wenn die Löschung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers und seiner Finanzierungsgrundpfandrechte im Grundbuch sichergestellt ist. Der Erwerber hat im Rücktrittsfall kein Wahl-

recht, dem Veräußerer statt der Aufhebung von Belastungen Wertersatz zu leisten. Zurückzuzahlende Kaufpreisteile werden nicht verzinst.

9. Der Erwerber erteilt hiermit dem Veräußerer Vollmacht, eine für ihn im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen. Diese Vollmacht kann nur vor dem Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin oder dessen amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden. Die genannten Notare werden angewiesen, die Löschungsbewilligung dem Grundbuchamt nur dann vorzulegen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:
  - a) Dem Erwerber ist für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte mindestens in Höhe der auf den Kaufpreis etwa geleisteten Kaufpreisteilbeträge Bürgschaft im Sinne der §§ 7, 2 MaBV geleistet, oder der die Annahme beurkundende Notar hat dem Erwerber das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß § 4 Ziffer 4.1 bestätigt.
  - b) Dem genannten Notar liegt die schriftliche Mitteilung des Veräußerers samt einer Kopie seines Schreibens an den Erwerber vor, wonach der Veräußerer wegen nicht fristgerechter Zahlung der bereits fälligen Kaufpreisraten vom Vertrag zurückgetreten ist und/oder statt der Leistung Schadenersatz verlangt hat.
  - c) Die vom Erwerber nach Auskunft seiner Finanzierungsbank (für welche ein Finanzierungsgrundpfandrecht bestellt wurde) auf den Kaufpreis etwa geleisteten Kaufpreisteilbeträge (ohne Zinsen) sind vom Veräußerer auf einem Anderkonto des Notars mit der Maßgabe hinterlegt, dass aus ihnen vorab die Finanzierungsgrundpfandrechte des Erwerbers wegzufertigen sind und ein verbleibender Restbetrag nach Löschung der Vormerkung und nach Abzug eventueller Ersatzansprüche des Veräußerers an den Erwerber zu überweisen ist.
  - d) Der Erwerber hat nicht binnen vier Wochen nach Absendung einer entsprechenden Aufforderung per Einschreiben/Rückschein an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift dem Annahmenotar eine Bankbestätigung über die Zahlung der bereits fälligen Kaufpreisraten vorgelegt oder der Löschung, insbesondere wegen der Geltendmachung von Leistungsverweigerungsrechten, schriftlich widersprochen.

Erfolgt die Rückabwicklung nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen, hat der Erwerber deren Kosten zu tragen, einschließlich der Kosten für die Hinterlegung des vom Veräußerer zurückzuzahlenden Kaufpreises. Der Notar ist berechtigt, alle für die Rückabwicklung anfallenden Kosten, insbesondere Beurkundungs-, Grundbuch- und Hinterlegungskosten aus der Hinterlegungssumme zur Begleichung dieser Kosten zu entnehmen. Das Vorliegen der Voraussetzung für eine Vorlage der Löschungsbewilligung ist nicht gegenüber Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt, nachzuweisen. Die Entscheidung über die Vorlage trifft der Notar nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass er weder die Voraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, die von ihm nicht zu überwachen sind, die Berechtigung des Veräußerers zum Rücktritt bzw. zur Geltendmachung von Schadensersatz statt der Leistung, noch die Berechtigung des Erwerbers zum Widerspruch wegen etwaiger Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechte prüfen kann. Eine Umkehr der Beweislast ist mit den vorstehenden Vereinbarungen nicht verbunden.

## **§ 5 Rechtsmängel**

Für Rechtsmängel gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der Veräußerer schuldet danach den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes, soweit nicht Rechte ausdrücklich in diesem Vertrag übernommen werden. Rechte, die der Erwerber in dieser Urkunde nicht übernimmt, hat der Veräußerer auf seine Kosten bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zu beseitigen. Den zur Lastenfreistellung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

Eine Vermietung des Vertragsgegenstands vor Besitzübergang auf den Erwerber bedarf der Zustimmung des Erwerbers. Diese gilt insbesondere als erteilt, wenn der Erwerber die Vermietung für die Zeit nach Besitzübergang bereits einem Dritten (Vermietungsverwalter, Vermietungspool etc.) übertragen hat. Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen alrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.

Der Erwerber übernimmt und duldet die Eintragung und den Fortbestand von Dienstbarkeiten, Real- und/oder Baulasten und Nutzungsregelungen sowie Überbaurechten, die durch die in diesem Vertrag geregelte Baumaßnahme, eine Nachbarbebauung oder wei-

tere Bauabschnitte auf den anderen Grundstücken erforderlich werden sollten (z. B. Geh- und Fahrrechte, Flächenmitbenutzungsrechte, Leitungsrechte, Abstandsflächendienstbarkeiten, Grenzbegehungs- und Betretungsrechte und dergleichen, insbesondere auch zu Gunsten von Nachbarn). Der Erwerber duldet ferner, dass auf dem in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen erstellt und dauernd belassen werden, die den Eigentümern benachbarter Grundstücke dienen. Desgleichen erklärt er sich auch mit der etwaigen Übernahme von Grenzabständen, Überbaurechten, Abstandsflächen und sonstigen Bebauungsbeschränkungen, die zur Bebauung benachbarter Grundstücke erforderlich sind, einverstanden. Soweit zur Begründung, Vormerkung oder Übernahme von Belastungen oder sonstigen Rechten am Vertragsgegenstand die Mitwirkung des Erwerbers erforderlich ist, erteilt er hierzu die Vollmacht gem. § 10 dieser Urkunde.

Der Erwerber übernimmt die in Abt. II gem. § 1 dieser Urkunde eingetragenen bzw. noch einzutragenden Belastungen zur weiteren Duldung.

Dem Erwerber ist bekannt, dass das auf dem Flurstück 61 aufstehende Gebäude The Kennedy Wing des ehemaligen Hauptquartiers der US-Streitkräfte in Berlin unter Denkmalschutz steht und in die Denkmalliste eingetragen ist.

## **§ 6 Abnahme, Sachmängel**

1. Veräußerer und Erwerber verpflichten sich, rechtsgeschäftliche Abnahmen durchzuführen für die Leistungen bei bezugsfertiger Herstellung sowie für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum nach jeweils vollständiger Fertigstellung. Es ist eine getrennte Abnahme von Wohnungseigentum und Tiefgaragen-Stellplatz vorgesehen. Die Abnahme von Gemeinschaftseigentum umfasst auch diejenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ausschließlich im Bereich des Sondereigentums des Erwerbers liegen oder diesem zur Sondernutzung zugewiesen sind.

Bei diesen Abnahmen sind die Leistungen durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die DEKRA oder den TÜV auf Kosten des Veräußerers technisch abnehmen zu lassen (Abnahmetermine). Der Sachverständige hat eine Feststellung über die Abnahmereife des abzunehmenden Leistungsstands zu treffen. Trifft der Sachverständige die Feststellung der Abnahmereife, ist

dem Erwerber eine Bestätigung des Sachverständigen hierüber auszuhändigen.

Der jeweilige Abnahmetermin ist dem Erwerber 14 Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen. Die technische Abnahme durch einen Sachverständigen ist ein Service des Veräußerers zur Unterstützung des Erwerbers bei der von ihm abzugebenden Abnahmeerklärung. Dem Erwerber bleibt es unbenommen, an der jeweiligen Abnahme persönlich teilzunehmen. Besteht die Möglichkeit, den Sachverständigen mit der rechtsgeschäftlichen Abnahmeerklärung zu bevollmächtigen, soll der Veräußerer den Erwerber hierüber vor Abnahme informieren.

Der Erwerber ist verpflichtet, sich bei Abnahmereife über die jeweilige rechtsgeschäftliche Abnahme spätestens 12 Werktagen nach Erhalt einer Aufforderung zur Abnahmeerklärung zu erklären. Die Erklärung kann entweder ausdrücklich und schriftlich oder durch vorbehaltlose Zahlung der nach Erhalt der Aufforderung nächstfälligen Kaufpreisrate erfolgen. Erklärt der Erwerber innerhalb der Frist von 12 Werktagen nach Erhalt der Aufforderung die rechtsgeschäftliche Abnahme der abnahmereifen Leistungen des Veräußerers nicht, gilt die Abnahme gemäß § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB als erfolgt. Auf die darüber hinaus auch allgemein geltenden Bestimmungen des § 640 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB hat der Notar hingewiesen.

Soweit der Sachverständige bei der technischen Abnahme Mängel oder offene Restleistungen schriftlich vorbehält, gilt dieser Vorbehalt zugunsten der rechtsgeschäftlichen Abnahme des Erwerbers, auch wenn diese Mängel und/oder Restleistungen in der Bestätigung des Sachverständigen nicht gesondert aufgeführt werden. Die zutreffend vorbehaltenen Mängel und fehlenden Leistungen sind vom Veräußerer unverzüglich zu beseitigen bzw. zu erbringen.

2. Zur Beschaffenheit des Grundstücks wird vereinbart, dass das Bauwerk auf dem Grundstück errichtet und bestimmungsgemäß genutzt werden kann, sowie, dass die Beschaffenheit des Grundstücks nicht zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Alle sonstigen Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln am Grundstück werden hiermit ausgeschlossen. Der Veräußerer übernimmt insbesondere keine Haftung für die Freiheit des Grundstücks von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Der Veräußerer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß noch die Eignung des Grundstücks für Zwecke des

Erwerbers. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere Altlasten und schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 III und V BBodSchG sowie Baulasten, nicht bekannt sind.

Entsprechend der vom Veräußerer beim Erwerb des Grundbesitzes im Kaufvertrag vom 06.04.2011 übernommenen Verpflichtung werden jegliche Ansprüche wegen etwaiger Sach- und Rechtsmängel gegen die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – und sonstige Voreigentümer des Grundstücks ausgeschlossen. Der Ausschluss von Rechten gegen Voreigentümer gilt auch für Ausgleichspflichten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG.

Aufgrund der vorhandenen, erhaltenswerten und –pflichtigen Gebäudesubstanz ist es nicht Vertragsinhalt, den bauphysikalischen Standard eines Neubaus, insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz, zu erreichen. Darüber hinaus können Maßtoleranzen entstehen, die den aktuellen DIN - Normen nicht entsprechen. Auf die der Teilungserklärung beigefügte Baubeschreibung wird hiermit verwiesen.

Der Veräußerer hat den Erwerber darauf hingewiesen, dass die Bauvorhaben auf den anderen Grundstücken, insbesondere auch der geplante Neubau von Einfamilienhäusern und Stadtvillen auf dem Flurstück 65, nicht zeitgleich, sondern voraussichtlich nacheinander durchgeführt werden. Von Baumaßnahmen auf den anderen Grundstücken ausgehende Emissionen (z.B. Baulärm und Staubentwicklung) hat der Erwerber zu dulden, ebenso Baustellenverkehr mit Baufahrzeugen, auch über das Flurstück 61, Schadensersatzansprüche gegen den Veräußerer wegen möglicher vorübergehender Beeinträchtigungen der Nutzung bzw. Wohnqualität des Kaufobjekts durch Bauarbeiten auf den anderen Grundstücken werden ausgeschlossen.

Der Erwerber duldet weiterhin die Benutzung benachbarter Gebäude zu gewerblichen Zwecken, ausgenommen produzierendes Gewerbe, und die damit notwendigerweise verbundenen Emissionen, soweit diese nicht über das übliche und zulässige Maß hinausgehen. Gleiches gilt für eine gewerbliche Nutzung der Sondereigentumseinheit Nr. 2.01 (hierzu wird auf die Teilungserklärung verwiesen).

Auf dem benachbarten Grundstück Clayallee 170 befindet sich das Generalkonsulat der Vereinigten Staaten von Amerika in Berlin. Gemäß der dem Veräußerer im Kaufvertrag

vom 06.04.2011 auferlegten Pflicht wird auch mit dem Erwerber des Sondereigentums ein Verzicht des Erwerbers auf alle privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Unterlassungs- und Ersatzansprüche wegen der hoheitlichen Nutzung des angrenzenden Grundstücks als Generalkonsulat der USA vereinbart, und zwar auch insoweit, als es sich um die dem Schutz des Konsulatsgrundstücks dienenden Maßnahmen handelt, auch wenn diese ihrer Art nach unter § 906 BGB fallen und das nach § 906 (2) BGB zumutbare Maß überschreiten. Soweit die vorstehenden Rechtsbeschränkungen und Duldungspflichten reichen, welche zugleich im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB) zugunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und den USA als Eigentümer des Konsulatsgrundstücks übernommen werden, sind Mängelrechte und Schadensersatzansprüche gegen den Veräußerer ausgeschlossen.

Der Erwerber ist verpflichtet, im Fall der Weiterveräußerung des Kaufobjekts die vorstehenden Rechtsbeschränkungen und Duldungspflichten gleichermaßen dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Der Ausschluss der Haftung gilt nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen sowie für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

3. Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Sanierungs- bzw. Herstellungsleistungen (Bauleistung, Planung einschließlich Architekten und Ingenieurleistungen sowie Bauaufsicht) gilt das Werkvertragsrecht, beim Mitverkauf beweglicher Sachen das Kaufvertragsrecht des BGB, über das der beurkundende Notar jeweils belehrt hat. Garantien werden nicht abgegeben. Weiterführende Planungsunterlagen neben Plan und Baubeschreibung, deren Übergabe nicht geschuldet ist, werden nicht übergeben.
4. Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass die Verjährungsfristen für die Leistungen bis Bezugsfertigkeit bzw. Fertigstellung jeweils mit

Abnahme gem. § 6 Ziffer 1. beginnen. Der beurkundende Notar hat über die geltenden Verjährungsfristen belehrt, insbesondere darauf hingewiesen, dass die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk sowie dazu gehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten fünf Jahre ab der Abnahme beträgt.

5. Sicherungshalber verpflichtet sich der Veräußerer zur Abtretung seiner ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche wegen Mängeln an den Erwerber. Der Erwerber kann die Abtretung an sich verlangen, soweit sich die abzutretenden Rechte auf sein Sondereigentum beziehen, ansonsten an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Veräußerer ist verpflichtet, die Abtretung auf Anfordern des Erwerbers zu erklären, wenn der Veräußerer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt, oder wenn die entsprechenden Ansprüche gegen den Veräußerer nicht mehr durchsetzbar bestehen. Wenn und soweit projektbeteiligte Dritte, insbesondere Finanzierungspartner oder Auftragsbürgen des Veräußerers die Abtretung der Ansprüche erhalten oder verlangen, ist die Abtretung zugunsten des Erwerbers nach Freigabe durch diese Dritten geschuldet. Der Veräußerer bleibt berechtigt, auch die abzutretenden oder abgetretenen Ansprüche auf eigene Kosten und im eigenen Namen und prozessual durchzusetzen. Verpflichtet ist der Veräußerer hierzu in keinem Fall.

## **§ 7 Besitz, Nutzungen und Lasten**

1. Der Besitz und die Nutzungen am Vertragsgegenstand (Wohnungen) gehen Zug-um-Zug gegen Zahlung der nach Bezugsfertigkeit und Zug-um-Zug gegen Besitzübergabe fälligen Kaufpreisteile sowie aller bis zu diesem Zeitpunkt sonst fälligen Kaufpreisteile auf den Erwerber über.

Die Lasten, die Verpflichtung zur Zahlung von Abgaben und Steuern und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung sowie die mit dem Vertragsgegenstand verbundene Haftung gehen mit Abnahme nach bezugsfertiger Herstellung gem. § 6 Ziffer 1 auf den Erwerber über.

Der Veräußerer ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, den einheitlichen Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und Haftung durch Erklärung gegenüber dem Erwerber auch unabhängig vom Kaufpreiszahlungsstand bzw. der Abnahme herbeizuführen, frühestens jedoch wirksam zum Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung.

2. Besitz, Nutzungen und Lasten des Tiefgaragen-Stellplatzes gehen mit Abnahme des gebrauchsfertigen Kaufgegenstandes sowie Zahlung aller bis zu diesem Zeitpunkt geschuldeten Kaufpreisteile auf den Erwerber über.

## **§ 8 Eigentümergemeinschaft**

1. Der Eintritt des Erwerbers in die Eigentümergemeinschaft vollzieht sich mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch. Soweit dies gesetzlich und rechtlich zulässig ist, werden bis zu diesem Zeitpunkt die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung bereits auf die Vorgemeinschaft der Erwerber angewendet. Bindende Mehrheitsbeschlüsse kann die Vorgemeinschaft nach dem Gesetz nicht fassen. Sollten einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung nicht dinglicher Inhalt des Sondereigentums sein, sollen sie als schuldrechtliche Vereinbarungen für die Miteigentümer aufrechterhalten bleiben. Der Erwerber vereinbart die Regelungen dieser Ziff. 1 hiermit auch mit anderen Erwerbern im Bauvorhaben (Haus 2), die diese Vereinbarung in ihre Kaufverträge aufnehmen.
2. Im Verhältnis zum Veräußerer tritt der Erwerber vom Tag des Besitzübergangs an in alle Rechte und vom Tag des Lastenübergangs in alle Pflichten ein, die sich aus der in § 1 erwähnten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben, insbesondere die Zahlung des Wohn-/Hausgeldes.
3. Die WEG-Verwaltung des Anwesens erfolgt durch den Verwalter. Als erster WEG - Verwalter wurde die Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH, Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg, bestellt. Der Erwerber tritt in den Verwaltervertrag ein bzw. verpflichtet sich, den entsprechenden Verwaltervertrag abzuschließen. Der WEG-Verwalter ist berechtigt Untervollmacht zu erteilen.
4. Der Erwerber hat alle Verpflichtungen aus der Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag auf alle seine Rechtsnachfolger zu übertragen, verbunden mit deren Verpflichtung zur

Weiterübertragung auf sämtliche zukünftige Rechtsnachfolger.

## **§ 9 Abwicklung**

1. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, die zu diesem Vertrag erforderlichen Bescheide und Bescheinigungen sowie Zustimmung- und Lastenfreistellungserklärungen einzuholen und in Empfang zu nehmen, sowie erforderlichenfalls den übrigen Beteiligten mitzuteilen und die Mitteilung hierüber für die sämtlichen Beteiligten entgegenzunehmen. Diese Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als allen Beteiligten zugegangen gelten und wirksam sein.
2. Der Notar Dr. Jürgen Heidtmann und sein Vertreter im Amt werden ermächtigt, das Pfandobjekt bzw. die Pfandobjekte eines vom Erwerber zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechts, gleich ob die Beurkundung durch den das Kaufangebot oder den die Annahme des Angebots beurkundenden Notar erfolgt, nachträglich, nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher, unter Bezugnahme auf den im Grundbuch gebuchten Bestand näher zu bezeichnen und Identitätserklärungen namens der Vertragsparteien abzugeben, Eintragungsbewilligungen und Eintragungsanträge zu wiederholen, zu ändern oder neu zu stellen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen und abzuändern.
3. Der Notar wird zur Abgabe von Erklärungen, Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug der Urkunde notwendig oder zweckdienlich sind, ermächtigt. Diese Ermächtigung gilt entsprechend im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages.
4. Gesetzliche Vorkaufsrechte kommen zu diesem Vertrag nicht in Betracht. Mietverhältnisse bestehen nicht.

## **§ 10 Vollmachten**

1. Zum Zweck der Verwirklichung der Gesamtlage (Flurstücke 60 bis 69) kann es erforderlich sein, Änderungen der Bauplanung und -ausführung vorzunehmen und die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung entsprechend anzupassen, auch soweit hierdurch das sachenrechtliche Grundverhältnis betroffen ist.



Der Erwerber bevollmächtigt hiermit den Veräußerer, in seinem Namen folgende Rechtshandlungen vorzunehmen:

- a) Am Vertragsgegenstand mit dem vom Veräußerer für notwendig befundenen Inhalt zugunsten von Nachbargrundstücken oder zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen oder der Stadt Berlin, deren wirtschaftlicher Unternehmen oder sonstiger Dritter Dienstbarkeiten, Reallasten, Grunddienstbarkeiten, Nutzungsregelungen und/oder Baulasten zur Eintragung zu bringen, die entweder zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nachbarrechtlichen Duldungen, Auflagen oder im Zusammenhang mit der Gesamtbaumaßnahme erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Heizwärme, Stellplätze, Geh- und Fahrrechte, Flächenmitbenutzungsrechte, Grenzbegehungs- und Betretungsrechte, Abstandsflächendienstbarkeiten und dergleichen und alle hierfür erforderlichen Bewilligungen, Anträge und sonstige Erklärungen, auch bezüglich der Vormerkungen der Käufer und Zustimmungen zu Rangrücktritten von deren Finanzierungsgläubigern, abzugeben und entgegenzunehmen.
- b) Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Verwalterbestellung zu errichten, zu ändern und zu ergänzen, insbesondere die Verteilung des Sondereigentums zu den Miteigentumsanteilen zu ändern, durch Zusammenlegung von Einheiten oder Aufteilung von Einheiten neue Raumeinheiten zu bilden, Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt umzuwidmen, Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt umzuwandeln, Sondernutzungsrechte zu begründen, zu ändern und aufzuheben, insbesondere Lage und Größe der zur Sondernutzung zugewiesenen Räume und Flächen zu ändern, oberirdische Stellplätze zu errichten, Sondernutzungsrechte daran zu begründen und diese einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zuzuordnen, wobei die Bestimmung der Lage, Größe und Nutzungsart dieser Sondernutzungsflächen der teilenden Eigentümerin vorbehalten bleibt, die Zweckbestimmung von Räumen und Einheiten zu ändern, alle hierzu erforderlichen baulichen Maßnahmen und Veränderungen vorzunehmen und alle hierzu erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen, Bewilligungen und Anträge, auch gegenüber Grundbuchamt und Dritten ab-

zugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht umfasst das Bestimmungsrecht für den Veräußerer gemäß § 315 BGB.

- c) Änderungen der Grundstücksgröße vorzunehmen und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen. Dies gilt insbesondere für Abtretungen von Straßengrund und sonstigen öffentlichen Flächen sowie zum Erwerb und der Veräußerung von Flächen zur Abrundung des Grundbesitzes.
- d) Ausübung der in § 11 der Teilungserklärung vorbehaltenen Befugnisse. Der Erwerber erkennt insbesondere alle diesbezüglichen Rechte, die sich der Veräußerer vorbehalten hat, uneingeschränkt an. Er verpflichtet sich unwiderruflich, bei der Bildung von Sondereigentum und der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt sowie der Einigung nach § 4 WEG mitzuwirken und bevollmächtigt den Veräußerer, alle dazu erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen, auch gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten, abzugeben und entgegenzunehmen und alle Handlungen dazu vorzunehmen, insbesondere auch etwaige Gläubigererklärungen einzuholen.

Der Veräußerer wird ferner ermächtigt, alle in § 11 der Teilungserklärung genannten und etwa zusätzliche Maßnahmen und Regelungen vorzunehmen, notwendige oder zweckmäßige Erklärungen dazu abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die der Durchführung des Bauvorhabens (Haus 2) dienen. Soweit erforderlich, darf der Veräußerer hierzu auch gegenüber Behörden, Ämtern, sonstigen Stellen oder Dritten handeln.

- e) Diesen Vertrag sowie etwa vom Erwerber bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte anzupassen, insbesondere die in dieser Urkunde samt Auflassung und Grundpfandrechtsbestellungen enthaltenen Erklärungen, dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Eintragungsbewilligungen und -anträge und sonstige Erklärungen zu wiederholen, abzugeben und entgegenzunehmen.
- f) Für den Erwerber die Bescheinigung nach § 7i EStG zu beantragen, zugehörige Behördenkorrespondenz zu führen und alle Handlungen und Erklärungen vorzunehmen, die für die Eintragung bzw. den Verbleib des Gebäudeensembles in der Denkmalliste notwendig sind.

2. Mehrere Erwerber erteilen sich hiermit gegenseitig Vollmacht in der Weise, dass jeder einzelne Erwerber allein berechtigt ist, alle Erklärungen entgegenzunehmen und abzugeben, die mit dem Vertragsgegenstand, der Abwicklung dieses Vertrages, der Eigentümergemeinschaft und dem Rechtsverhältnis gegenüber dem Verwalter zusammenhängen.
3. Sämtliche Vollmachten und Mitwirkungsverpflichtungen gelten über den Tod der Vollmachtgeber hinaus, sind **unwiderruflich** erteilt und im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, unbeschränkt. Beschränkungen wirken nur im Innenverhältnis. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und dürfen Untervollmacht erteilen. Die Vollmachten bzw. Mitwirkungsverpflichtungen nach Ziffer 1 bestehen solange, wie der Veräußerer Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist, die zum beschriebenen Gebäudeensemble (Flurstücke 60-64 und 66-69) gehört. Die Befugnisse enden frühestens nach Ablauf von 10 Monaten gerechnet ab vollständiger Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens auf dem Flurstück 61.

Die im Außenverhältnis unbeschränkt erteilten Vollmachten und Mitwirkungsverpflichtungen gemäß Ziffer 1 werden im Innenverhältnis dadurch beschränkt, dass Lage, Größe, Umfang und Inhalt des Sondereigentums sowie etwaiger Sondernutzungsrechte des Erwerbers ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden darf.

Sämtliche Kosten von Änderungen hat der Veräußerer zu tragen. Die Vollmacht kann nur vor dem die Annahme beurkundenden Notar ausgeübt werden, der die Einhaltung der im Innenverhältnis geltenden Beschränkungen zu überwachen hat. Kann dieser die Einhaltung der Beschränkungen selbst nicht überprüfen, ist er berechtigt, zuvor die Zustimmung des Erwerbers einzuholen.

Eine Beauftragung oder sonstige Verpflichtung des Veräußerers zur Ausübung der Vollmachten besteht gegenüber dem Erwerber in keinem Fall.

4. Jeder Erwerber hat etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu verpflichten, diese Vollmachten/Mitwirkungsverpflichtungen zu erteilen bzw. zu bestätigen. Der Erwerber haftet für Schäden durch Nichterfüllung dieser Verpflichtung.

## § 11 Finanzierungsmitwirkung

Nimmt der Erwerber zur Finanzierung der von ihm zu erbringenden Leistungen Darlehen in Anspruch, wird der Veräußerer, als derzeitiger Eigentümer bei der Bestellung auch vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundpfandrechte am Vertragsobjekt einschließlich etwaiger Rangvorbehalte für weitere Grundpfandrechte in Höhe von höchstens 120% des Kaufpreises inklusive Nebenleistungen mitwirken, jedoch lediglich als dinglicher Schuldner. Die Mitwirkungsverpflichtung besteht nur, wenn die Gläubiger der deutschen Versicherungs- oder Kreditaufsicht unterliegen und wenn die Grundpfandrechtsbestellung folgenden Anforderungen genügt:

### a) Sicherungsabrede

In die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde ist aufzunehmen,

- dass der Grundpfandrechtsgläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Erbringung des Kaufpreises nur zur Sicherung des nach den Fälligkeitsbestimmungen dieses Vertrages tatsächlich an den Verkäufer bzw. dessen Grundpfandrechtsgläubiger ausbezahlten Kaufpreises oder Kaufpreisteiles verwenden oder behalten darf.
- dass alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb der Urkunde erst gelten, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.
- dass dem Veräußerer ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld Zug um Zug gegen Rückzahlung nur der an ihn bzw. den Globalgläubiger aus dem grundpfandrechtslich besicherten Kreditvertrag ausgezahlten Kaufpreis(teil)beträge zusteht, wenn dieser Vertrag nicht zur Durchführung kommt. Die Zug-um-Zug-Abwicklung kann erfolgen durch Hinterlegung des Rückzahlungsbetrags auf einem Anderkonto des Annahmenotars mit der Weisung, diesen zur Wegfertigung des Grundpfandrechts bei Vorliegen der Löschungsunterlagen zu verwenden. Der Grundpfandrechtsgläubiger ist auf Anfordern des Veräußerers verpflichtet, dem Annahmenotar die Löschungsunterlagen auflagenfrei bzw. mit Auflagen, die aus dem zu hinterlegenden Rückzahlungsbetrag erfüllt werden können, zu übergeben.

- dass der Grundpfandrechtsgläubiger sich bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber verpflichtet, mit dem Grundpfandrecht hinter die nach dieser Urkunde (samt der in ihr in Bezug genommenen Teilungserklärung) noch einzutragenden und Vorrang beanspruchenden Belastungen des Pfandobjekts in Abt. II und III auf Anfordern des Eigentümers zurückzutreten.

#### b) Abtretung, Zahlungsanweisung

Soweit der Veräußerer in der vorbezeichneten Weise bei Grundpfandrechtsbestellungen mitgewirkt hat, tritt hiermit der Erwerber die Ansprüche auf Auszahlung der durch die Grundpfandrechte abgesicherten Darlehen und der etwaigen Zwischenfinanzierung einschließlich Ansparsummen

- 1) an die etwaigen Grundpfandrechtsgläubiger (Globalgläubiger) des Veräußerers in der zur Lastenfreistellung erforderlichen Höhe und
- 2) darüber hinaus zahlungshalber an den Veräußerer in Höhe des noch offenen Kaufpreises ab.

Sämtliche Abtretungen erfolgen jeweils nur bis zur Höhe der vertragsgemäß fälligen Kaufpreistraten und werden erst wirksam, wenn die Voraussetzungen für die Fälligkeit der Kaufpreistraten nach den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung gegeben sind. Die Abtretung erlischt mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Zusätzlich weisen die Vertragsteile die Kreditgeber des Erwerbers unwiderruflich an, Auszahlungen nur entsprechend der vorstehenden Abtretung ohne Rücksicht auf deren Wirksamkeit vorzunehmen. Der Erwerber verzichtet auf Zugang der Annahme der Abtretungserklärungen durch die Bank. Der Erwerber muss in den Urkunden über die Grundpfandrechtsbestellung die jeweilige Abtretung anzeigen und die vorstehende Zahlungsanweisung wiederholen.

#### c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Veräußerer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

#### d) Fortbestand des Grundpfandrechts

Derartige unter Mitwirkung des Veräußerers vom Erwerber bestellte Grundpfandrechte werden von diesem bei Umschreibung des Eigentums zur weiteren dinglichen Haftung übernommen. Etwa entstandene Eigentümerrechte und Ansprüche auf Rückübertragung dieser Grundpfandrechte werden auf den Erwerber – bei mehreren im angegebenen Anteilsverhältnis – aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises, spätestens auf die Eigentumsumschreibung – übertragen und die Umschreibung auf ihn im Grundbuch bewilligt. Sie soll jedoch nur auf gesonderten Antrag erfolgen.

- e) Der Veräußerer erteilt dem Erwerber, bei mehreren Erwerbern jedem allein,

#### V o l l m a c h t ,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten, insbesondere auch die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung abzugeben und die erforderlichen Eintragungsanträge zu stellen.

Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde die vorstehend unter Buchstabe a) bis c) getroffenen Bestimmungen sinngemäß wiedergegeben werden. Die Vollmacht ist im übrigen nach außen ohne jede Beschränkung unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages erteilt.

Die Vollmacht kann nur vor dem Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin oder bei dem das Angebot beurkundenden Notar, ihren Vertretern oder Amtsnachfolgern verwendet werden. Wird die Vollmacht vor dem das Angebot beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger verwendet, ist sie dahingehend eingeschränkt, dass nur der Notar Dr. Jürgen Heidtmann in Berlin, sein Vertreter oder Amtsnachfolger zur Einreichung einer aufgrund der Vollmacht beurkundeten oder beglaubigten Grundpfandrechtsbestellung beim Grundbuchamt berechtigt sind.

Mehrere Erwerber erteilen sich diese Vollmacht auch gegenseitig, ebenso Vollmacht zur Übernahme der persönlichen Schuldhaf mit persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung und zum Rangrücktritt mit der Auflassungsvormerkung.

Wenn der Veräußerer die Grundpfandrechtsbestellung nach diesem § 11 selbst vornimmt, ist er in Ansehung der durch den Erwerber in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde vorzunehmenden Rechtsgeschäfte (insbesondere abstraktes Schuldneranerkennnis, Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Vormerkungsrangrücktritt) gemäß Anlage II zu diesem Vertrag bevollmächtigt.

## **§ 12 Finanzierungsnachweis und Rücktrittsrecht**

1. Sollte der Erwerber nicht innerhalb von acht Wochen nach Annahme des Kaufangebots die Finanzierung des Kaufpreises zuzüglich Erwerbsnebenkosten gegenüber dem Veräußerer nachweisen, ist der Veräußerer zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der Veräußerer, ohne Bürgschaft gemäß § 4 Ziff. 4.4 Abs. 1 zu stellen, Kaufpreismittel anfordert oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lässt.
2. Der Rücktritt kann nur durch eingeschriebenen Brief erklärt werden. Der Notar ist zum Empfang der Rücktrittserklärung für den Erwerber bevollmächtigt.
3. Im Rücktrittsfall gehen die durch die Beurkundung, den bereits durchgeführten Vollzug und die Rückabwicklung des Kaufvertrages entstandenen bzw. noch entstehenden Notar- und Gerichtskosten zu Lasten des Erwerbers.

## **§ 13 Sonstiges**

1. Durch gegenwärtige Urkunde sind alle Vorvereinbarungen, gleich in welcher Art sie getroffen sind, über den Vertragsgegenstand gegenstandslos. Die Unwirksamkeit von Einzelbestimmungen berührt die übrigen Bestimmungen dieser Urkunde nicht; etwa unwirksame Bestimmungen sind – soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen – so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird; das gleiche gilt, wenn eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
2. Bis der geschuldete Kaufpreis – auch für Sonderwünsche – samt etwaigen Zinsen bezahlt ist, können Rechte und Ansprüche des Erwerbers aus diesem Vertrag nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Veräußerers übertragen werden, die nur aus wichtigem

Grund versagt werden darf. Verpfändungen und Abtretungen zur Kaufpreisfinanzierung sind jedoch ausdrücklich zulässig.

3. Die Beheizung der einzelnen Wohnungseinheiten und die Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme. Die Übergabestation befindet sich im Haustechnikraum.

Der Verwalter der jeweiligen Wohnanlage schließt einen entsprechenden Versorgungsvertrag für Wärme, Warmwasser und ggf. Strom mit dem Wärme- bzw. Stromlieferanten. Der Erwerber stimmt dem Abschluss derartiger Versorgungsverträge bereits jetzt zu.

4. Die Rechte an der Marke „The Metropolitan Gardens“ sind beim Patentamt in München eingetragen und stehen zusammen mit den Rechten an der Internet-Domain [www.themetropolitangardens.de](http://www.themetropolitangardens.de) allen Eigentümergemeinschaften, die auf dem Gesamtgelände (Flurstücke 60 bis 69) entstehen, lautend auf ihren Verwalter, zu. Der einzelne Erwerber erteilt hiermit sein Einverständnis. Die Eigentümergemeinschaften übernehmen alle Nutzen und Lasten, die mit dem Besitz der eingetragenen Marke und der Internet-Domain verbunden sind. Hiermit wird auf die Bestimmungen des § 15 der Teilungserklärung, verwiesen.

## **§ 14 Hinweise, Belehrungen**

Die Vertragsparteien erkennen an, vom Notar über die Tragweite der in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen belehrt worden zu sein. Der Notar hat insbesondere auf folgendes hingewiesen:

1. dass alle Vereinbarungen einschließlich des wahren Kaufpreises richtig und vollständig beurkundet sein müssen, alle nicht beurkundeten Abreden nichtig sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können. Der beurkundende Notar wies in diesem Zusammenhang auch auf die Voraussetzungen hin, unter denen etwaige zusätzliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag, auch mit Dritten, als sog. zusammengesetzte Rechtsgeschäfte beurkundungspflichtig sind;
2. dass beide Vertragsbeteiligte – gesetzlich – für die Zahlung der Kosten bei Gericht und Notar und für die etwaige Grunderwerbsteuer gesamtschuldnerisch haften;

3. dass der Vertragsgegenstand dinglich für Rückstände an öffentlichen Abgaben, insbesondere für Erschließungskostenbeiträge haftet, unbeschadet der getroffenen Vereinbarungen im Innenverhältnis und das Risiko des Erwerbers, im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Veräußerers für Erschließungs- und Anschlusskosten selbst aufkommen zu müssen, nur durch eine – hier von den Beteiligten ausdrücklich nicht gewünschte – Gestaltung vermieden werden könnte, bei der ein Teil des Kaufpreises auf ein besonderes, nicht dem alleinigen Zugriff der Veräußerers unterliegendes Konto eingezahlt oder eine Bankbürgschaft in Höhe noch zu erwartender Erschließungs- und Anschlusskosten beigebracht werden müsste;
4. dass das Eigentum am Vertragsgegenstand nicht schon mit Abschluss dieses Vertrages, sondern erst mit der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch auf den Erwerber übergeht und diese Eintragung erst erfolgen kann, wenn
  - a) alle erforderlichen Genehmigungen erteilt sind und,
  - b) die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung bezüglich der Grunderwerbsteuer vorliegt,
5. auf Bedeutung und rechtliche Auswirkung der in dieser Urkunde enthaltenen Vollmachten;
6. auf das wirtschaftliche Fertigstellungsrisiko;
7. auf § 34 c GewO und die dazu erlassene Durchführungsverordnung (MaBV);
8. dass der Notar keinerlei steuerliche Beratung übernommen hat;
9. dass die Eintragung der Auflassungsvormerkung und eine Kaufpreisfinanzierung über Grundschulden erst möglich sind nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch und Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher,
10. dass bei einem finanzierten Erwerb der Immobiliendarlehensvertrag und der Bauträgervertrag u. U. verbundene Verträge gemäß § 358 BGB sein könnten, ohne dass dies der Notar nachprüfen kann, mit der Folge, dass ein Widerruf des Immobiliendarlehensvertrages auch diesen Kaufvertrag selbst erfasst.

## § 15 Kosten und Steuern

1. Die Kosten dieser Urkunde samt Annahmerekunde sowie alle mit dem Vollzug der Urkunden und der Bestellung von Belastungen im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung samt Rangrücktritten zusammenhängenden Kosten und Auslagen, sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber.
2. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

\* \* \*

Die Urkunde **samt Anlagen I und II wurde vorgelesen**, von dem/den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

## Anlage I

zur Urkunde des Notars \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_,  
URNr. /2014

---

**(1) Veräußerer:** Fa. The Metropolitan Gardens GmbH & Co KG, Parsifalstraße 66, 90461  
Nürnberg

---

**(2) Käufer/Erwerber:**

---

**(3) Kaufobjekt/Vertragsgegenstand:** The Metropolitan Gardens - Haus 2 (The Kennedy Wing) –  
in 14195 Berlin (Dahlem)

Den Gegenstand des heutigen Vertrages bildet das durch Teilungserklärung vom 06.12.2012, UR-Nr. 483/2012 des Notars Dr. Heidtmann in Berlin, gebildete Wohnungs- und Teileigentum samt etwaigen Sondernutzungsrechten:

**a) Wohnungseigentum Nr. \_\_\_\_**

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von insgesamt \_\_\_\_/10.000stel.

Im Kaufpreis enthalten und zum vorgenannten Wohnungseigentum gehören etwaige bereits in der Teilungserklärung begründete und zugewiesene Sondernutzungsrechte (wie z.B. Abstellräume und Terrassenflächen, etc.). Diesbezüglich wird auf die Teilungserklärung verwiesen.

Die vorgenannte Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. \_\_\_\_ m<sup>2</sup> (siehe hierzu Teilungserklärung samt Baubeschreibung). Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Als Beschaffenheit wird nur eine Mindestgröße vereinbart, die diese Fläche um bis zu 3 % unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist. In diesem Fall ist nur die die Toleranz überschreitende Abweichung auszugleichen. Eine Garantie wird nicht übernommen. Ansprüche des Käufers beschränken sich im gegebenen Fall auf den Kaufpreisausgleich; weitergehende Ansprüche werden hiermit ausgeschlossen.

**b) Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) Nr. TG \_\_\_\_**

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von insgesamt 20/10.000stel.

**(4) Kaufpreis:** Der Kaufpreis beträgt

für das Wohnungseigentum

Euro

für den Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum)

Euro

**insgesamt**

**Euro**

(in Worten: Euro)

**Vom Kaufpreis für das Wohnungseigentum entfallen auf:**

- |                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| a) den Grundstücksanteil         | ca. 12 % |
| b) die bestehende Altbausubstanz | ca. 23 % |
| c) die Sanierung/Modernisierung  | ca. 65 % |

**Der Veräußerer weist darauf hin, dass eine Denkmalabschreibung nach § 7 i, Abs.2 EStG bzw. 10 f EStG für den Tiefgaragenstellplatz nicht zur Anwendung kommen wird.**

**Anlage I – für die Wohnungen Nrn. 2.34 bis 2.39 (im DG 1 und DG 2)**

zur Urkunde des Notars \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_,  
URNr \_\_\_\_\_ /2014

---

**(1) Veräußerer:** Fa. The Metropolitan Gardens GmbH & Co KG, Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg

---

**(2) Käufer/Erwerber:**

---

**(3) Kaufobjekt/Vertragsgegenstand:** The Metropolitan Gardens - Haus 2 (The Kennedy Wing) – in 14195 Berlin (Dahlem)

Den Gegenstand des heutigen Vertrages bildet das durch Teilungserklärung vom 06.12.2012, UR-Nr. 483/2012 des Notars Dr. Heidtmann in Berlin, gebildete Wohnungs- und Teileigentum samt etwaigen Sondernutzungsrechten:

**a) Wohnungseigentum Nr. \_\_\_\_\_**

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von insgesamt \_\_\_\_\_/10.000stel.

Im Kaufpreis enthalten und zum vorgenannten Wohnungseigentum gehören etwaige bereits in der Teilungserklärung begründete und zugewiesene Sondernutzungsrechte (wie z.B. Abstellräume und Terrassenflächen, etc.). Diesbezüglich wird auf die Teilungserklärung verwiesen.

Die vorgenannte Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (siehe hierzu Teilungserklärung samt Baubeschreibung). Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Als Beschaffenheit wird nur eine Mindestgröße vereinbart, die diese Fläche um bis zu 3 % unterschreitet. Der Veräußerer haftet demnach nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Erwerbers veranlasst ist. In diesem Fall ist nur die die Toleranz überschreitende Abweichung auszugleichen. Eine Garantie wird nicht übernommen. Ansprüche des Käufers beschränken sich im gegebenen Fall auf den Kaufpreisausgleich; weitergehende Ansprüche werden hiermit ausgeschlossen.

**b) Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) Nr. TG \_\_\_\_\_**

bestehend aus einem Miteigentumsanteil von insgesamt **20/10.000stel.**

**(4) Kaufpreis:** Der Kaufpreis beträgt

für das Wohnungseigentum

Euro

für den Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum)

Euro

**insgesamt**

**Euro**

(in Worten: Euro)

**Vom Kaufpreis für das Wohnungseigentum entfallen auf:**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| <b>a) den Grundstücksanteil</b>         | <b>ca. 12 %</b> |
| <b>b) die bestehende Altbausubstanz</b> | <b>ca. 37 %</b> |
| <b>c) die Sanierung/Modernisierung</b>  | <b>ca. 51 %</b> |

**Der Veräußerer weist darauf hin, dass eine Denkmalabschreibung nach § 7 i, Abs.2 EStG bzw. 10 f EStG für den Tiefgaragenstellplatz nicht zur Anwendung kommen wird.**

**Anlage II**  
**Vereinbarung über**  
**Beschaffung, Erwerb und Einbau einer Küchenmöblierung**

zwischen Firma  
Terraplan Holding GmbH & Co. KG  
Parsifalstraße 66  
90461 Nürnberg

als Auftragnehmer

und

als Auftraggeber für das

Objekt: The Metropolitan Gardens - Haus 2 (The Kennedy Wing) – in 14195 Berlin

**Whg. Nr.** gem. Teilungserklärung:

Geräte/Sanitär:

Einbauherd (Ceranfeld), Unterbaukühlschrank, Dunstabzugshaube (Umluft), Edelstahlspüle und Mischbatterie (Chrom), sowie einer Nische für ggf. eine kundeneigene Geschirrspülmaschine, falls aufgrund der Raummaße möglich.

Möbelteile:

Dunsthäubenfront, Hängeschränke und Unterschränke je nach örtlicher Begebenheit und Angebot, Herdumbauschrank, Sockel, Paßstücke, Eckpassblenden und Stützseiten soweit erforderlich, inkl. 4 cm starker Arbeitsplatte und Wandabschlussprofil.

Gesamtpreis:

Der Gesamtpreis versteht sich inkl. Lieferung, Montage sowie gebrauchsfertiger Elektro- und Wasseranschlüsse an bauseitig fertig verlegten Anschlüssen.

Preis aller oben aufgeführten Leistungen	Euro
zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer	<u>Euro</u>
<b>Gesamt</b>	<b><u>Euro</u></b>

Der Gesamtpreis ist unverzüglich nach Beauftragung und Rechnungsstellung durch die Firma Terraplan Holding GmbH & Co. KG an den Erwerber, 2 Monate vor dem geplanten Einbaudatum, zu bezahlen.

Rechts- und Sachmängelhaftung:

Geschuldet wird lastenfreier Besitz- und Eigentumsübergang. Geht Eigentum durch Verbindung mit der Wohnung über, ist Eigentumsübergang an den Wohnungseigentümer im Einbaupunkt geschuldet. Garantien werden nicht abgegeben. Eine Schadenersatzhaftung, auch für Sachmängel, wird ausgeschlossen, außer für den Fall der Arglist. Ausgenommen ist auch die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen beruhen. Hinsichtlich sonstiger Schadenersatzansprüche bleibt zudem die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig durch den Auftragnehmer, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungshelfen verursachte Schäden unberührt.

Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Vertragsinhalt im Übrigen unberührt.

Rücktrittsrecht des Auftraggebers:

Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber das geplante Einbaudatum mit. Der Auftraggeber ist bis 60 Tage vor dem geplanten Einbaudatum berechtigt, ausschließlich von dieser "Vereinbarung über Beschaffung, Erwerb und Einbau einer Küchenmöblierung" gegenüber dem Auftragnehmer zurückzutreten, falls ein Mieter der Wohnung/Immobilie, für welche die Küche geplant war, diese ohne die vertragsgegenständliche Küchenmöblierung anmietet. Die Rücktrittsfrist kann durch den Auftragnehmer ausschließlich schriftlich verlängert bzw. ein verspäteter Rücktritt ausschließlich schriftlich genehmigt werden. Der Rücktritt lässt sonstige Vereinbarungen, insbesondere über den Verkauf der Wohnung/Immobilie, für welche die Küche geplant war, unberührt.



*Gesellschaftsvertrag/  
Vermietungspool*



# Gesellschaftsvertrag Vermietungspool

## § 1 Präambel

- 1) Der/Die Unterfertigte/n:

**Whg.-Nr.:**  
**Tiefgaragen-Stellplatz-Nr.:**  
**Oberird. Stellpl.-Nr.:**

ist Eigentümer/Erwerber einer oder mehrerer Wohnung/Wohnungen samt etwaigen Sondernutzungsrechten des Anwesens „The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>“, Haus 2 (The Kennedy Wing), Clayallee in Berlin-Dahlem und ggf. eines oder mehrerer Tiefgaragenstellplatzes/-plätze bzw. oberirdischen Kfz-Stellplatzes/-plätzen (siehe oben).

- 2) Er erklärt hiermit den Beitritt zu der GbR „**Vermietungspool The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>, Haus 2 (The Kennedy Wing)**“. Dieser Gesellschaftsvertrag ist Bestandteil der Willenserklärung.
- 3) Sollte diese GbR noch nicht bestehen, so gibt der Unterfertigte hiermit seine zur Gründung notwendige Willenserklärung ab. Dieser Gesellschaftsvertrag ist Bestandteil der Erklärung. Sie wird der Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH als Mittelsperson übersandt, ist jedoch gerichtet an denjenigen Eigentümer/Erwerber, dessen Erklärung nach nachstehender Ziffer 4 vorbezeichneter Mittelsperson zugeht. Diese wird hiermit empfangsbevollmächtigt, auf einen persönlichen Zugang wird im Übrigen verzichtet.
- 4) Sollte die unter Ziffer 2 bezeichnete GbR noch nicht bestehen, jedoch bereits die Erklärung eines anderen Eigentümers/Erwerbers nach Ziffer 3 der dort bezeichneten Mittelsperson zugegangen sein, so lässt der Unterfertigte diesen Zugang auch gegen sich gelten und erklärt hiermit die Annahme des an ihn gerichteten Gründungsangebots. Damit ist die unter Ziffer 2 bezeichnete GbR nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags gegründet.
- 5) Gesellschafter können nur Erwerber/Eigentümer von Wohnungen (WE 2.02 bis WE 2.45) samt etwaiger Sondernutzungsrechte und ggf. Tiefgaragen- bzw. oberirdischen Kfz-Stellplätzen des obigen

Anwesens sein. Die Entstehung der Vermietungspoolgesellschaft wird wirksam zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

- 6) Die Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH ist vom Verbot des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

## § 2 Gesellschaftsziel

Die Eigentümer schließen sich zu der Gesellschaft „**Vermietungspool The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>, Haus 2 (The Kennedy Wing)**“ zusammen.

Sinn und Ziel dieses Vertrages ist es, das Risiko der Vermietung bzw. Nichtvermietung, die Ausführung von Mietverhältnissen sowie Aufwendungen und Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der im Eigentum der einzelnen Gesellschafter stehenden Wohnungen gemeinsam zu tragen und gemäß der Bestimmungen dieses Vertrages auf alle Gesellschafter zu verteilen. Die Gesellschafter schließen sich somit zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zur gewinnbringenden Verwaltung und Vermietung zusammen.

## § 3 Name und Sitz der Gesellschaft

Der Name der Gesellschaft lautet: „**Vermietungspool The Metropolitan Gardens<sup>®</sup>, Haus 2 (The Kennedy Wing)**“, Clayallee 174, 174A, 174B in Berlin-Dahlem. Sitz der Gesellschaft ist Nürnberg (Sitz des ersten Geschäftsführers).

## § 4 Einlagen

- 1) Die Gesellschafter stellen ihr Sondereigentum (Wohnung) an obiger Wohnanlage samt etwaigen Sondernutzungsrechten sowie ggf. eines oder mehrerer Tiefgaragen- bzw. oberirdischen Kfz-Stellplatzes/-plätze und alle aus der Vermietung und Verpachtung erzielbaren Einnahmen der Gesellschaft zur Nutzung zur Verfügung.

Dies umfasst auch sämtliche bestehenden und zukünftigen Gewährleistungs- sowie Schadensersatzansprüche gegen Dritte, insbesondere den Verkäufer der Sondereigentumseinheiten sowie Werkunternehmer,

soweit sich diese Ansprüche auf den Ausgleich von entgangener Miete, insbesondere durch Mietminderung oder Mietvertragskündigung wegen Mängeln des Mietobjekts, richten. Die Gesellschaft erhält diese Ansprüche hiermit abgetreten und macht diese geltend bzw. tritt sie – unter Befreiung des Geschäftsführers von den Beschränkungen des § 181 BGB – weiter an die von ihr mit der Vermietung beauftragten Geschäftsführer oder Geschäftsbesorger ab.

Das Eigentum der jeweiligen Gesellschafter am Grundstück selbst bleibt hiervon unberührt.

- 2) Von der Gesellschaft sind ggf. die umlagefähigen Betriebs-/Nebenkosten sowie die Kosten lt. Verwaltervertrag/ Teilungserklärung (nicht umlagefähige Nebenkosten), etc. zu tragen.
- 3) Der Mietpoolgeschäftsführer ist unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, ein Rücktrittsrecht, das dem Eigentümer/Gesellschafter in Ansehung einer für seine Einheit erworbenen Kücheneinrichtung gegen den Auftragnehmer in der „Vereinbarung über Beschaffung, Erwerb und Einbau einer Küchenmöblierung“ zusteht, auszuüben, sofern ein Mietinteressent kein Interesse an der Anmietung inklusive der erworbenen Kücheneinrichtung hat.

## **§ 5 Dauer, Geschäftsjahr, Kündigung**

- 1) Die Gesellschaft wird wirksam zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.
- 2) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Jahr der Bezugsfertigkeit.
- 3) Jeder Gesellschafter kann seine Mitgliedschaft mit einer Frist von 6 Monaten zum 31.12. eines jeden Jahres kündigen, erstmals jedoch zum 30.12.2019. § 723 BGB bleibt im Übrigen unberührt. Eine vorzeitige Kündigung im Rahmen eines Sonderkündigungsrechtes ist ausschließlich bei Wiederverkauf mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende möglich. Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an den Geschäftsführer der Gesellschaft zu erfolgen, der zur Entgegennahme von Kündigungen ermächtigt ist.

- 4) Die Kündigung führt nicht zur Auflösung der Gesellschaft, vielmehr wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern – auch bei Ausscheiden aus einem anderen Grund – fortgesetzt. Bei Tod eines Gesellschafters treten dessen Erben in seine Rechtsstellung ein. Erbengemeinschaften dürfen sich in der Gesellschaftsversammlung nur einheitlich durch einen Repräsentanten vertreten lassen. Der Repräsentant ist dem Geschäftsführer von allen Mitgliedern der Erbengemeinschaft schriftlich zu benennen. Solange kein Repräsentant bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Anspruchs auf die Mietpoolausschüttungen.

## **§ 6 Gewinn- und Verlustverteilung, Abrechnung**

- 1) Der Gewinn oder Verlust der Gesellschaft ermittelt sich durch Abrechnung der im Geschäftsjahr erzielten Einnahmen / getätigten Ausgaben als Überschuss bzw. Unterdeckung. Dabei ist im Wesentlichen wie folgt zu verfahren: Von den Bruttomieten sind alle mit dem Objekt und Sondereigentum zusammenhängenden Kosten (wie z.B. Betriebs-, Neben- und Vermietungskosten sowie Maklercourtage für die Vermietung, Renovierungskosten, etc.) zu begleichen. Des Weiteren sind etwaige Kosten aus Rechtsverfolgung z.B. wegen rückständiger Miete, Räumung, Renovierung usw. abzuziehen. Ebenso trägt die Gesellschaft das unter § 11 vereinbarte Entgelt für die Geschäftsführung des Vermietungspools und die Kosten des beauftragten Steuerberaters (§ 7, Ziffer 5).

Bruttomiete ist der Gesamtbetrag, den der einzelne Mieter aufgrund des Vertragsverhältnisses über das Mietobjekt entrichtet. Die Gesellschafter beauftragen und bevollmächtigen den Geschäftsführer, die jeweiligen Mieten einzuziehen und Ausgaben zu tätigen sowie den Restbetrag gemäß den Bestimmungen des Vertrages aufzuteilen.

Die Verteilung auf jeden einzelnen Gesellschafter erfolgt im Verhältnis der Wohnfläche (Quadratmeter) der ihm gehörenden Wohnung/Wohnungen zur Gesamtwohnfläche aller sich im v. g. Vermietungspool befindlichen Wohnungen, die im Eigentum der Gesellschafter stehen.

Als Bemessungs- und Berechnungsgrundlage wird für eine etwaige Küchenmöblier-

zung eine Größe von 3,00 m<sup>2</sup> (pro Küche) angesetzt sowie für die oberirdischen Kfz-Stellplätze eine Größe von 4,00 m<sup>2</sup> (pro Stellplatz) und für die Tiefgaragenstellplätze eine Größe von 7,50 m<sup>2</sup> (pro Stellplatz). Die Größe der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage für eine eventuelle Teilmöblierung wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Mietpoolgeschäftsführer nach billigem Ermessen festgelegt.

Der Verteilungsschlüssel erfolgt somit für Wohnungen, Küchen- und Teilmöblierungen, oberirdische Kfz-Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze nach „Quadratmeter“.

- 2) Der Geschäftsführer ist verpflichtet, bereits während des Geschäftsjahres angemessene quartalsmäßige Abschläge auf den voraussichtlich zu verteilenden Restbetrag im Sinne des Absatzes 1 zu leisten, soweit dies die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft gestatten.
- 3) Scheidet ein Gesellschafter zum 31.12. eines Jahres aus der Gesellschaft aus (z.B. gem. § 5, Ziffer 3; § 14 Ziffer 1, 3), so nimmt er am Ergebnis der Gesellschaft bis zum Ausscheidungszeitpunkt (Abrechnungsstichtag) gem. Ziffer 1 teil.

Dabei werden für die Abrechnung des Gesellschafters alle wesentlichen Einnahmen bzw. Ausgaben berücksichtigt, die wirtschaftlich bis zum Ausscheidungsstichtag der Gesellschaft zuzuordnen sind, gleichgültig, ob sie vor oder nach dem Abrechnungsstichtag für das Geschäftsjahr erzielt bzw. getätigt wurden. Insoweit entfällt eine Beteiligung am Ergebnis schwebender Geschäfte (§ 740 BGB).

Scheidet ein Gesellschafter zu einem anderen Zeitpunkt aus, so bleiben die Brutomieten bis zum Ausscheidungstag im Mietpool. Der Mietpool hat die entsprechenden Ausgaben zu tragen. Der ausscheidende Gesellschafter erhält für das Ausscheidungsjahr die bis zum Ausscheidungstag zeitanteilig ermittelten Abschläge nach Ziffer 2.

## **§ 7 Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft**

- 1) Zur Geschäftsführung sind gesetzlich nur die Gesellschafter befugt. Diese beauftragen hiermit die Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in 90461 Nürnberg, Parsifalstraße 66

mit der Führung der Geschäfte der Gesellschaft. Diese ist auch befugt, die Gesellschaft allein zu vertreten. Sie kann im Rahmen dieses Auftrags sämtliche Befugnisse wahrnehmen, die dieser Gesellschaftsvertrag dem „Geschäftsführer“ zuweist. Alle den „Geschäftsführer“ betreffenden Inhalte dieses Vertrags gelten sinngemäß auch für die Beauftragte. Die Vergütung der Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH richtet sich nach § 11 dieses Vertrages.

- 2) In dieser Bestellung liegt kein Verzicht auf Gesellschafterrechte, vielmehr eine aus Gründen der Praktikabilität erfolgende Beauftragung und Bevollmächtigung der Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH, im Namen der Gesellschaft mit Wirkung für und gegen die Gesellschafter handeln zu dürfen, Rechtsgeschäfte zu tätigen und Willenserklärungen auch für diese entgegenzunehmen. Auf Verlangen ist der Firma Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH eine gesonderte Vollmachtsurkunde zusätzlich zu erteilen.
- 3) Grundsätzlich entscheidet der Geschäftsführer über alle Geschäftsführungsmaßnahmen. Er ist insbesondere mit der Ermittlung der Erträge und Aufwendungen sowie der Erstellung der anfallenden Buchungen beauftragt. Er ist verpflichtet, ordnungsgemäße Aufzeichnungen über alle Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft zu machen und einen Rechnungsabschluss unter Spezifizierung der Einnahmen und Ausgaben für jedes Geschäftsjahr zu fertigen.
- 4) Der Geschäftsführer wird alle Maßnahmen ergreifen, die zur Vermietung und Verwaltung der der Gesellschaft zur Nutzung zur Verfügung gestellten Sondereigentums-einheiten notwendig und zweckdienlich sind. Aufgaben des Geschäftsführers sind insbesondere die Erst- und Folgevermietung (unter Hinzuziehung eines Vermietungsmaklers, der für seine Tätigkeit gesondert vergütet wird) und daher der Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen. Hierzu erteilt der Gesellschafter (Eigentümer) jeweils ausdrücklich Vollmacht an den Geschäftsführer. Darüber hinaus ist der Geschäftsführer mit der Führung von Rechtstreitigkeiten unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes, Kautionsverwaltung sowie der Verwaltung des Gesellschaftsvermögens beauftragt.

- 5) Der Geschäftsführer hat die jährliche Steuererklärung (Teilfeststellungserklärung) für die Gesellschaft unter Zuziehung eines Steuerberaters, der für seine Tätigkeit gesondert vergütet wird, zu erstellen und beim zuständigen Finanzamt abzugeben. Die Steuerberatungskosten sind von der Gesellschaft zu tragen. Die Gesellschafter verpflichten sich, sämtliche hierzu benötigten Daten, soweit sie sich nicht aus der Buchführung der Mietpoolgesellschaft ergeben, der Geschäftsführung nachzuweisen.
- 6) Der Geschäftsführer kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben Dritter bedienen und Untervollmachten erteilen. Die Abrechnung hat jährlich zu erfolgen, der sich ergebende Saldo ist nach Berücksichtigung der quartalsmäßigen Abschläge jährlich zu verteilen.

## **§ 8 Außergewöhnliche Geschäftsvorfälle**

Bei wichtigen Anlässen, wie z.B. umfangreichen Mietausfällen, Rechtsstreitigkeiten von größerer Bedeutung für die Gesellschaft oder außergewöhnlichem Investitionsbedarf, hat der Geschäftsführer die Gesellschafter zu unterrichten.

Zur Vornahme der nachstehenden Handlungen und Maßnahmen der Geschäftsführung, die damit über den gewöhnlichen Betrieb des Gesellschaftszweckes hinausgehen, ist die Zustimmung der Gesellschafter erforderlich:

- 1) Investitionen, die im Einzelfall mehr als € 10.000,- betragen oder die zur Begründung rechtsgeschäftlicher Verpflichtungen über diesen Betrag hinausgehen;
- 2) Gewährung von Garantien, Übernahme von Bürgschaften oder Erteilung von Kreditaufträgen, soweit sie nicht geschäftsüblich sind;
- 3) Gewährung von Sicherheiten, einschließlich der Vorname von Sicherungsübereignungen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes;
- 4) Eingehung von Wechselverpflichtungen;
- 5) Verzicht auf Erträge, insbesondere Mieterträge, soweit diese im jeweiligen Einzelfall mehr als 6 Monatsmieten des jeweils betroffenen Mitanteils der jeweiligen Mieteinheit betreffen.

## **§ 9 Geschäftsführerentlassungsrecht der Gesellschafter**

Dem Geschäftsführer kann aus wichtigem Grund und durch Gesellschafterbeschluss jederzeit auf Antrag von Gesellschaftern, die 25 % der „Gesamtwohnfläche (Quadratmeter)“ vertreten, die Befugnis zur Geschäftsführung entzogen werden. Ein wichtiger Grund ist immer dann gegeben, wenn

- 1) ein Geschäftsführer – auch ohne eigenes Verschulden – mehr als 5 Wochen ununterbrochen an der Ausübung seiner Geschäftsführungstätigkeit gehindert ist;
- 2) eine Haftung für einen vom Geschäftsführer zu vertretenden Schaden der Gesellschaft entweder durch rechtskräftiges Urteil festgestellt oder von dem Geschäftsführer nicht bestritten ist;
- 3) über das Vermögen des Geschäftsführers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird oder
- 4) der Geschäftsführer als Gesellschafter in der Gesellschaft die Kündigung gem. § 5 des Gesellschaftsvertrages erklärt hat oder Auflösungsklage eingereicht hat. Die Haftung des Geschäftsführers bei allen Maßnahmen und Handlungen, die er zu vertreten hat, wird auf vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schaden für die Gesellschaft begrenzt.

## **§ 10 Prüfungsrecht der Gesellschafter**

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, die Richtigkeit der vom Geschäftsführer erstellten Abrechnungen zu überprüfen bzw. auf seine Kosten durch einen Angehörigen der rechts-, steuer- oder wirtschaftsberatenden Berufe überprüfen zu lassen und hierzu die Unterlagen der Gesellschaft nach vorheriger Terminabstimmung einzusehen bzw. einsehen zu lassen.

## **§ 11 Honorierung der Geschäftsführung**

Die Vergütung der Geschäftsführungstätigkeit, einschließlich Abgabe der jährlichen Steuererklärungen (Teilfeststellungserklärung) für die Gesellschaft (unter Hinzuziehung eines Steuerberaters), wird mit derzeit 5 % p.a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer aus den jährlichen Bruttomieteinnahmen vereinbart. Die Bezahl-

lung dieser Vergütung erfolgt im Rahmen der Gesellschaft und wird von den jährlichen Einnahmen (Bruttomieten) als Ausgabenposition „Geschäftsführervergütung“ in der „jährlichen Abrechnung,“ abgerechnet und in Abzug gebracht. In diesem Zusammenhang wird vereinbart, dass dem Geschäftsführer während des jeweiligen Wirtschaftsjahres/Kalenderjahres auf die vereinbarte „Vergütung“ angemessene Akontozahlungen (vierteljährlich) zustehen. Insoweit wird der Geschäftsführer ermächtigt, diese Auszahlungen aus laufenden Einnahmen durchzuführen.

## **§ 12 Einberufung Gesellschafterversammlung, Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung**

- 1) Gesellschafterversammlungen werden von dem Geschäftsführer bzw. den Geschäftsführern in vertretungsberechtigter Zahl einberufen, so oft es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint, mindestens jedoch einmal jährlich. Die Einberufung erfolgt durch schriftliche Einladung sämtlicher Gesellschafter jeweils an die zuletzt von dem einzelnen Gesellschafter der Gesellschaft benannte Adresse. Die Einladungsschreiben müssen spätestens 14 Tage vor dem Versammlungstag zur Post aufgegeben sein. In den Einladungsschreiben ist die Tagesordnung der Versammlung – insbesondere die Gegenstände, über die Beschluss gefasst werden soll – zu bezeichnen. In der Versammlung selbst sind, soweit erforderlich, sachdienliche Unterlagen und Belege zur Verfügung zu halten.
- 2) Gesellschafter, die allein oder zusammen über mindestens 25 % der „Gesamtwohnfläche (Quadratmeter)“ verfügen, können jederzeit bei der Geschäftsführung den Antrag auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung stellen. Kommt die Geschäftsführung dem Verlangen nicht binnen 2 Wochen nach, können die Antragsteller selbst eine Gesellschafterversammlung einberufen. Für die Einberufung gelten die Vorschriften des Absatz 1 entsprechend.
- 3) Die Gesellschafterversammlung wird grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft abgehalten. Sie kann jedoch in Einzelfällen mit Zustimmung von Gesellschaftern, die über mehr als 50 % der Stimmen aller Gesellschafter verfügen, an einem anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland stattfinden. Mehrkosten, die dem Ge-

schäftsführer durch die Teilnahme an einer nicht am Sitz der Gesellschaft stattfindenden Gesellschafterversammlung entstehen, hat die Gesellschaft zu ersetzen.

- 4) Das Verhältnis der Stimmen des Gesellschafters entspricht dem Verhältnis der m<sup>2</sup>-Wohnfläche der von ihm gehaltenen Wohnung an der Gesamt-m<sup>2</sup>-Fläche aller Wohnungen. Je vollem Quadratmeter steht dem jeweiligen Gesellschafter eine Stimme zu. Zur Ermittlung der Stimmanteile wird abweichend von § 6, Ziffer 1, ein etwaiger Tiefgaragen- bzw. oberirdischer Kfz-Stellplatz sowie eine etwaige Küchen- und Teilmöblierung nicht einbezogen.

## **§ 13 Gesellschafterversammlung**

- 1) In jedem Geschäftsjahr hat nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr eine ordentliche Gesellschafterversammlung stattzufinden. In dieser hat die Geschäftsführung den Gesellschaftern über die wirtschaftliche Lage, über den Gang der Geschäfte und die voraussichtliche Entwicklung zu berichten. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Entlastung der Geschäftsführung sowie gegebenenfalls über die Feststellung des Jahresabschlusses. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Geschäftsführung oder der durch die Geschäftsführung beauftragte Bevollmächtigte, soweit nicht Gesellschafter mit einem Anteil von mehr als 25 % der Gesamtwohnfläche (Quadratmeter) den Vorsitz einem der Gesellschafter übertragen.
- 2) Jeder Gesellschafter, der nicht Geschäftsführer ist, kann sich in einer Gesellschafterversammlung vertreten lassen durch einen anderen Gesellschafter, seinen Ehegatten oder ein volljähriges eheliches Kind, durch Familienangehörige oder durch den Geschäftsführer. Die Vollmacht bedarf in jedem Falle der Schriftform und ist der Geschäftsführung zum Verbleib in den Gesellschaftsakten vor Beginn jeder Gesellschafterversammlung zu überreichen.
- 3) Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn die Gesellschafter anwesend oder vertreten sind, die mindestens 25 % der Gesamtwohnfläche (Quadratmeter) auf sich vereinen. Erweist eine Versammlung sich als beschlussunfähig, kann die Geschäftsführung binnen 30 Minuten am gleichen Tag eine neue Gesell-

schafterversammlung einberufen. Diese ist hinsichtlich der Gegenstände, die auf der Tagesordnung der beschlussunfähigen Gesellschafterversammlung standen, ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig. Darauf ist in den Einladungsschreiben hinzuweisen.

- 4) Gesellschafter, die in der Versammlung erscheinen oder vertreten sind, können die Verletzung der Vorschriften über die Einberufung der Gesellschafterversammlung nur vor Eintritt in die Tagesordnung rügen. Es sei denn, die Verletzung wird ihnen erst später bekannt.
- 5) Über jede Gesellschafterversammlung, insbesondere über die darin behandelten Anträge und durchgeführten Abstimmungen – einschließlich der Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter sowie des Abstimmungsergebnisses –, ist eine Ergebnis-Niederschrift zu fertigen, die von dem Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen ist. Die Niederschrift ist allen Gesellschaftern von dem Vorsitzenden der Gesellschafterversammlung in Abschrift zuzuleiten.
- 6) Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel in Gesellschafterversammlungen gefasst. Auch außerhalb einer förmlichen Gesellschafterversammlung können Gesellschafterbeschlüsse durch schriftliche Stimmabgaben (Zirkularbeschlüsse) gefasst werden, wenn Gesellschafter, die mehr als 50 % der Gesamtwohnfläche (Quadratmeter) repräsentieren, sich mit einer Abstimmung außerhalb einer Gesellschafterversammlung einverstanden erklären oder sich an der schriftlichen Abstimmung beteiligen. Zirkularbeschlüsse können nur durch die Geschäftsführung herbeigeführt werden und zwar durch eine an jeden Gesellschafter zu richtende schriftliche Aufforderung zur schriftlichen Stimmabgabe zu einem Antrag bestimmen Inhalts. Das Aufforderungsschreiben hat die Frist zu bezeichnen, innerhalb derer die Stimme abzugeben ist. Die Frist muss mindestens 10 Tage betragen, beginnend mit dem Tage der Absendung des Aufforderungsschreibens. Die Geschäftsführung hat die Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter und das Abstimmungsergebnis sämtlichen Gesellschaftern schriftlich mitzuteilen.
- 7) Gesellschafterbeschlüsse werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen gel-

ten als nicht abgegebene Stimmen. Für die Änderung des Gegenstandes der Gesellschaft, die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft, die Auflösung der Gesellschaft, die Umwandlung der Gesellschaft in eine andere Rechtsform und Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages ist eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich und ausreichend.

- 8) Bei Gesellschafterbeschlüssen, die mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit gefasst werden können, ist in Fällen von Stimmgleichheit der Antrag abgelehnt. Ein Gesellschafter, der das Geschäftsverhältnis gekündigt oder Auflösungsklage erhoben hat, hat kein Stimmrecht mehr.
- 9) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses, der nicht Kraft zwingenden Rechts unheilbar nichtig ist, kann nur binnen einen Monats nach Erhalt der Niederschrift bzw. der Mitteilung über den Zirkularbeschluss durch Klage vor dem zuständigen Gericht geltend gemacht werden. Wird die Klage innerhalb der Frist nicht erhoben oder wird die Klage zurückgenommen, gilt der etwaige Mangel eines Gesellschafterbeschlusses als geheilt. Dies gilt auch für Gesellschafterbeschlüsse, die nach dem Gesellschaftsvertrag nicht zulässig sind.

## **§ 14 Ausschluss eines Gesellschafters**

- 1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
  - a) der einzelne Gesellschafter erforderliche Renovierungsarbeiten an der(n) ihm gehörenden Wohnungseinheit/en unterlässt und deshalb eine Vermietung dieser Wohnungseinheit/en ausscheidet und/oder nur zu einem erheblich niedrigeren Mietpreis möglich ist/wäre;
  - b) über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren oder Vergleichsverfahren eröffnet ist und in letzterem mit Genehmigung des Gerichts die weitere Durchführung des Geschäftsverhältnisses abgelehnt wird.

- 2) Eine Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Ausschließungsbeschlusses kann nur innerhalb von 4 Wochen seit Beschlussfassung erhoben werden.
- 3) Ohne dass es eines besonderen Beschlusses bedarf, scheidet ein Gesellschafter aus, wenn der Gesellschafter die ihm gehörende/n Sondereigentumseinheit/en selbst nutzt oder sie verkauft. Unterschreitet die Eigennutzung 12 Monate, so ist der Gesellschafter verpflichtet, mit Beendigung der Eigennutzung das ihm gehörende Wohnungseigentum samt Nutzungsrechten der Gesellschaft wieder im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung zu stellen.
- 4) Mit dem Ausscheiden des Gesellschafters aus der Gesellschaft endet die in § 6, Nr.1 erfolgte Bevollmächtigung zum Einzug der Mieten.

### **§ 15 Eintritt neuer Gesellschafter, Übertragung von Geschäftsanteilen**

- 1) Jeder Eigentümer von Wohnungseigentum im Anwesen „The Metropolitan Gardens® Haus 2 (The Kennedy Wing)“, Clayallee in Berlin-Dahlem, kann dem Vermietungspool beitreten. Der Geschäftsführer vertritt die Gesellschafter auch bei der Aufnahme neuer Gesellschafter.
- 2) Der Beitritt ist bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ohne weiteres möglich („Gründungsmitgliederprivileg“).
- 3) Danach kann der Beitritt nur zu Beginn eines neuen Geschäftsjahres erfolgen und hat zur Voraussetzung, dass die Wohnung vermietet und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet neue Gesellschafter aufzunehmen. Über die Aufnahme entscheidet der Geschäftsführer.
- 4) Die Gesellschafterstellung kann nur zusammen mit der Übertragung des Sondereigentums übertragen werden. Sie wird gegenüber der Gesellschaft nur durch den Nachweis des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten am Sondereigentum wirksam.

### **§ 16 Allgemeines**

- 1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit in jedem Einzelfalle der Schriftform. Nicht schriftliche Abänderungen dieser Form sind unwirksam.
- 2) Jeder Gesellschafter hat dem Geschäftsführer die Anschrift mitzuteilen, unter der ihn Nachrichten, Ladungen und Willenserklärungen der Gesellschaft und der Gesellschafter erreichen. Kann ein Schreiben der Gesellschaft oder der Geschäftsführung an diese Anschrift oder eine zuletzt mitgeteilte postalisch nicht zugestellt werden, gilt die in dem Schreiben enthaltene Nachricht, Ladung oder Willenserklärung als 5 Tage nach Aufgabe des Schreibens zur Post zugegangen. Soweit nach diesem Vertrag für die Abgabe von Erklärungen oder Mitteilungen – gleich welcher Art - eine Frist bestimmt ist, genügt zur Einhaltung der Frist die rechtzeitige Aufgabe eines Briefes an die Gesellschaft bzw. an die von dem Gesellschafter zuletzt benannte Anschrift zur Post.
- 3) Sollten gegenwärtige oder zukünftige Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Lücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit (Frist, Termin) beruht; es tritt in solchen Fällen in dem Gewollten möglichst nahe kommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist, Termin) anstelle des Vereinbarten.
- 4) Die Gesellschafter sind verpflichtet, dasjenige, was nach der vorstehenden Ziffer Geltung hat, durch eine förmliche Änderung oder Ergänzung des Wortlautes des



Gesellschaftsvertrages in gehöriger Form festzuhalten.

- 5) Durch Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages ist der unterzeichnende Erwerber/Eigentümer dieser Gesellschaft beigetreten.

Datum:.....

Ort:.....

Unterschrift/en:.....



# *Verwaltervertrag*



# Verwaltervertrag

Zwischen dem Eigentümer, der Fa. The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG, Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg des Anwesens

**„The Metropolitan Gardens®“ –  
Haus 2 (The Kennedy Wing)  
Clayallee 174, 174A, 174B,  
Berlin-Dahlem**

mit 45 Wohnungen samt Sondernutzungsrechten und einer Tiefgarage mit ca. 38 Kfz-Stellplätzen (Teileigentum) sowie ca. 4 oberirdischen Kfz-Stellplätzen (Sondernutzungsrechte) derzeit vorgetragen im Grundbuch von Dahlem, geführt beim Amtsgericht Schöneberg, Flur 25, Flurstück 61 (siehe Teilungserklärung),

-im folgenden kurz "Eigentümer" oder "WEG" genannt-

und

der Fa. Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH, Parsifalstraße. 66, 90461 Nürnberg, vorgetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Nürnberg - Registergericht - unter HRB 4827, vertreten durch Frau Roswitha Kugler als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin dieser GmbH

-im folgenden kurz "Verwalter" genannt-

wird folgender Verwaltervertrag gemäß § 14 der Gemeinschaftsordnung (Anlage II der Teilungserklärung) geschlossen:

## § 1 Bestellung des Verwalters

Fa. Terraplan Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH wurde zum Verwalter nach §§ 20 ff des WEG für die Eigentümergemeinschaft „**The Metropolitan Gardens®**“ - **Haus 2 (The Kennedy Wing)**“, mit der postalischen Bezeichnung Clayallee 174, 174 A, 174 B in Berlin-Dahlem bestellt. Die Bestellung erfolgte auf die Dauer von drei Jahren, und zwar ab dem Tag der Übergabe der ersten verkauften Sondereigentumseinheit an den bzw. die Käufer. Siehe hierzu die Teilungserklärung vom 06.12.2012, URNr. 483/2012.

1) Dieser Vertrag gilt für die Dauer der Bestellung des Verwalters und endet mit Vertrags-

ablauf bzw. vorzeitiger Abberufung, bzw. Kündigung gem. Abs. 3.

2) Der Verwalter kann diesen Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Schluss eines Kalenderjahres kündigen, erstmals zum ..... Die Kündigung des Vertrages durch die WEG und die vorzeitige Abberufung des Verwalters bedarf der einfachen Mehrheit der Gemeinschaft der Eigentümer.

## § 2 Aufgaben und Befugnisse

1) In Angelegenheiten der Eigentümer und der Gemeinschaft der Eigentümer ergeben sich die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters aus §§ 27, 28 WEG, dem Inhalt der Teilungserklärung, den nachgefassten Beschlüssen der Eigentümerversammlungen sowie etwaigen gerichtlichen Entscheidungen. Dem Verwalter stehen ferner diejenigen Aufgaben und Befugnisse zu, die durch Gesetz und Rechtsprechung seinem Amt originär zugewiesen sind. Seine Kompetenzen werden durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführender Beschlüsse obliegt. Der Verwalter ist gegenüber den Eigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer insbesondere berechtigt und verpflichtet,

- a) die Eigentümerversammlung einzuberufen und die Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen;
- b) für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, die sich aus dem Inhalt der abzuschließenden Mietverträge ergibt; gleiches gilt für Nutzungsverordnungen;
- c) jeweils rechtzeitig einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Eigentümergemeinschaft vorzulegen;
- d) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplanes zu treffen;

- e) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen nach eigenem Ermessen zu treffen;
  - f) gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen;
  - g) die Eigentümer unverzüglich über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits gem. § 43 WEG zu unterrichten.
- 2) Der Verwalter ist insbesondere berechtigt, im Namen aller Eigentümer und im Namen der Gemeinschaft der Eigentümer jeweils mit Wirkung für und gegen sie,
- a) Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
  - b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
  - c) vorbehaltene Genehmigungen z.B. zum Verkauf, zur Vermietung oder zur Nutzung auszusprechen und ggf. zu widerrufen;
  - d) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer oder die Gemeinschaft der Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind oder gegen sie wirken können;
  - e) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
  - f) die Eigentümer und die Gemeinschaft der Eigentümer in gerichtlichen und außergerichtlichen Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich - gegebenenfalls auch im eigenen Namen - geltend zu machen. Hierzu wird der Verwalter ermächtigt, einen Rechtsanwalt einzuschalten;
  - g) Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind;
  - h) über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile
- (Abstellräume, Kellerbereiche sowie der Hof-, Garten- und Fassadengestaltung sowie über die äußere Fassade einschließlich Anstrich) zu entscheiden. Er hat sich hierbei nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Auflagen und Bedingungen zu richten;
- i) einen Hausmeister (Hausmeister-Service-Firma, etc.) zu bestimmen und das Entgelt sowie Einzelheiten über dessen/deren Aufgaben mit ihnen zu vereinbaren;
  - j) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Eigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.
- 3) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter berechtigt, die in der Teilungserklärung enthaltenen Maßnahmen vorzunehmen.
- 4) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Hausgelder gegebenenfalls auf einem Fremdkonto des Verwalters oder einem Konto der Eigentümergemeinschaft eingenommen und verwaltet werden.
- 5) Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.
- 6) Der Verwalter kann jederzeit Untervollmacht erteilen. Er ist ferner berechtigt, die Verwaltungsgeschäfte unbeschadet der Beibehaltung seiner Verwaltungseigenschaft und den daraus sich ergebenden Rechten und Pflichten auf Dritte zu übertragen.

### **§ 3 Ermittlung und Verteilung der laufenden Lasten und Kosten**

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, im Hinblick auf Lasten und Kosten gem. Teilungserklärung und den gesetzlichen Vorschriften gem. WEG zu verfahren. Darüber hinaus wird bestimmt, dass ein Eigentümer eine Verzinsung eingezahlter Hausgelder und Umlagen nicht verlangen kann. Für rückständige Hausgelder und Umlagen ist der Verwalter berechtigt, Verzugszinsen sowie Mahn- und Schreibgebühren, ferner Portoauslagen geltend zu machen, vorbehaltlich der Geltendmachung eines weiteren Verzugssschadens.

Der Verwalter wird berechtigt, rückständige Hausgeldforderungen im eigenen Namen gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Hierzu wird der Verwalter ermächtigt, einen Rechtsanwalt einzuschalten. Als Gerichtsstand wird hierfür Berlin vereinbart.

#### **§ 4 Versammlung der Eigentümer**

Die Eigentümerversammlung erfolgt gemäß den gesetzlichen Regelungen der §§ 24 und 25 WEG, wobei in der Versammlung der Eigentümer der Verwalter - oder der durch ihn Bevollmächtigte - den Vorsitz führt.

Der Verwalter hat über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung Niederschriften zu fertigen und diese von den Verwaltungsbeiräten - soweit sie bestellt sind - unterzeichnen zu lassen. Ausfertigungen richterlicher Entscheidungen nach § 43 WEG sind vom Verwalter ordnungsgemäß aufzubewahren.

#### **§ 5 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung**

- 1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz sowie der Gemeinschaftsordnung (Anlage II der Teilungserklärung) und diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über die entgeltliche Geschäftsbesorgung.
- 2) Die Vergütung des Verwalters beträgt derzeit monatlich € 21,00 zzgl. MwSt. je Sondereigentumseinheit. Diese Beträge darf der Verwalter monatlich dem WEG-Konto entnehmen.
- 3) In der Vergütung ist das Entgelt für die Bestellung, Überwachung und Abrechnung von ggf. außerordentlichen Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten nicht enthalten. Diese Arbeiten/Leistungen werden gesondert in Rechnung gestellt. Ebenfalls nicht enthalten sind Saalmieten etc. für Eigentümerversammlungen.
- 4) Der Verwalter ist außerdem berechtigt, für besondere Leistungen Bearbeitungs- oder Mahngebühren festzusetzen und zu erheben z.B. für Vervielfältigung und Versand von Rundschreiben und Beschlüssen der Eigentümerversammlung an alle Eigentümer.
- 5) Durch die in § 5 Abs. 2 festgelegte Vergütung wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Eigentümer (einschließlich einer etwaigen Wiederholungsversamm-

lung), zu deren Einberufung der Verwalter in jedem Geschäftsjahr verpflichtet ist, abgegolten. Für jede weitere außerordentliche Eigentümerversammlung, die von der Eigentümergemeinschaft oder dem Verwaltungsbeirat gewünscht wird, erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von der Gemeinschaft in Höhe von € 210,- zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

- 6) Der Verwalter ist berechtigt, der Eigentümerversammlung eine Erhöhung der Verwaltergebühr vorzuschlagen, wenn die wirtschaftliche Gesamtentwicklung dazu berechtigt. Eine Erhöhung der Verwaltergebühr bedarf jedoch in jedem Falle der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümerversammlung.
- 7) Steht ein Sondereigentum mehreren Personen zu, so haften für die Verwaltervergütung und Hausgeldforderungen alle Teilhaber als Gesamtschuldner.
- 8) Die Tätigkeit des Verwalters beginnt unabhängig von der Bestellung gem. Teilungserklärung mit der Abnahme und Übergabe des bezugsfertiggestellten Anwesens. Mit Wirkung auf diesen Zeitpunkt sind die Rechte und Pflichten des Verwaltervertrages begründet.

#### **§ 6 Veräußerung einer Sondereigentumseinheit**

Bei der Veräußerung eines Sondereigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

Nürnberg, den .....

.....  
Firma The Metropolitan Gardens GmbH & Co. KG  
Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg

Nürnberg, den .....

.....  
Firma Terraplan  
Grundbesitz Verwaltungsgesellschaft mbH  
Parsifalstraße 66, 90461 Nürnberg