

URKUNDENROLLE NR. 2024/05-B

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: Berlin, den 15. März 2024

TEILUNGSERKLÄRUNG (gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz - WEG)

§ 1 Grundbuchstand und Eigentumsverhältnisse

Der unterzeichnende Eigentümer, die „Urban Future Development GmbH“, geschäftsansässig in Berlin, ist als Alleineigentümer des nachstehenden Grundstücks im Grundbuch von Berlin-Mitte, Blatt 12345, eingetragen. Das Grundstück umfasst die Gemarkung Berlin-Mitte, Flur 12, Flurstück 456/78 mit einer Gesamtgröße von 2.450 m².

Der Eigentümer erklärt hiermit gemäß § 8 WEG die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile, die jeweils mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumlichkeiten verbunden sind. Das gesamte Objekt wird unter dem Namen „Parkview Residences Berlin“ geführt und trägt zur internen Identifikation die **Objektnummer 10-557-PRB**.

Die Verwaltung des Objekts erfolgt nach den Grundsätzen einer Wohnungseigentümergemeinschaft (Verwaltungstyp WEG).

§ 2 Objektbeschreibung und Gebäudedaten

Auf dem Grundstück werden zwei baulich getrennte, jedoch durch eine gemeinsame Tiefgarage verbundene Baukörper errichtet. Die Gebäude entsprechen dem Energiestandard KfW 40 und werden über Fernwärme versorgt.

(1) Gebäude 1 (Haus A – Parkside) Das Gebäude mit der Bezeichnung Haus A befindet sich an der Adresse **Am Fiktivpark 12, 10557 Berlin**. Es wurde im Baujahr 2023 fertiggestellt. Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt fünf Etagen (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss/Staßelgeschoss) und verfügt über einen Personenaufzug, der alle Etagen barrierefrei erschließt. Baulich handelt es sich um ein reines Wohngebäude mit gehobener Ausstattung.

(2) Gebäude 2 (Haus B – Cityside) Das Gebäude mit der Bezeichnung Haus B befindet sich an der Adresse **Urbanstraße 88, 10557 Berlin**. Auch dieses Gebäude wurde im Baujahr 2023 fertiggestellt. Es umfasst vier Etagen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) und ist ebenfalls mit einem Personenaufzug ausgestattet. Baulich ist dieses Objekt als Mischgebäude konzipiert, das im Erdgeschoss gewerbliche Flächen und in den Obergeschossen Wohnraum bietet.

§ 3 Aufteilungsplan und Einheitenbeschreibung

Das Eigentum am Grundstück wird in 1 000 Miteigentumsanteile (MEA) zerlegt. Nachstehend werden die Einheiten, definiert durch ihre Einheitsnummer, ihren Nutzungstyp, ihre Lage und ihre Größe, im Detail beschrieben.

1. Einheit Nr. 01 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **110,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 01 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus A
- **Lage:** Erdgeschoss, Eingang A (Haupteingang)
- **Größe:** ca. 95,00 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Erdgeschosswohnung links gelegen, inklusive Terrasse

2. Einheit Nr. 02 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **108,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 02 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus A
- **Lage:** Erdgeschoss, Eingang A
- **Größe:** ca. 92,50 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Erdgeschosswohnung rechts gelegen

3. Einheit Nr. 03 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **120,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 03 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus A
- **Lage:** 1. Obergeschoss, Eingang A
- **Größe:** ca. 105,00 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 4 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Familienwohnung mit Balkon zur Parkseite

4. Einheit Nr. 04 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **90,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 04 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus A
- **Lage:** 2. Obergeschoss, Eingang A
- **Größe:** ca. 78,00 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 2 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023

- **Beschreibung:** City-Apartment mit Süd-Balkon

5. Einheit Nr. 05 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **160,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 05 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus A
- **Lage:** 4. Obergeschoss (Penthouse), Eingang A
- **Größe:** ca. 145,00 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 4 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Staffelgeschosswohnung mit direktem Liftzugang.

6. Einheit Nr. 06 (Office) Ein Miteigentumsanteil von **125,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nummer 06 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

- **Nutzungstyp:** Office (Gewerbe)
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus B
- **Lage:** Erdgeschoss, separater Eingang B
- **Größe:** ca. 110,00 m² Nutzfläche
- **Zimmer:** - (Großraumfläche zzgl. Sozialräume)
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Gewerbeeinheit für büroartige Nutzung oder stille Praxis

7. Einheit Nr. 07 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **75,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 07 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus B
- **Lage:** 1. Obergeschoss, Eingang B (Treppenhaus)
- **Größe:** ca. 65,00 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 2 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Zur Straßenseite gelegene Wohnung mit Schallschutzverglasung

8. Einheit Nr. 08 (Apartment) Ein Miteigentumsanteil von **102,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 08 bezeichneten Wohnung

- **Nutzungstyp:** Apartment
- **Gebäudezugehörigkeit:** Haus B
- **Lage:** 2. Obergeschoss, Eingang B
- **Größe:** ca. 88,00 m² Wohnfläche
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Beschreibung:** Eckwohnung mit Erker

9. Einheiten Nr. 09 bis 13 (Parking) Jeweils ein Miteigentumsanteil von **1,0/1.000** (insgesamt 5,0/1.000 für 5 Einheiten), jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan unter der gleichen Nummer gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz

- **Nutzungstyp:** Parking
- **Gebäudezugehörigkeit:** Tiefgarage (unter Haus A und B), Zufahrt über Rampe Urbanstraße
- **Lage:** Untergeschoss
- **Größe:** je ca. 12,50 m² Nutzfläche
- **Zimmer:** -
- **Baujahr der Einheit:** 2023
- **Nummerierung:** TG-01 bis TG-05 (entspricht SE-Nr. 09 bis 13)

10. Einheit Nr. 14 (Garden) *Hinweis: Zur Abbildung des Typs "Garden" als separate Einheit gemäß Datenstruktur.* Ein Miteigentumsanteil von **5,0/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten, abgeschlossenen Grundstücksteil

- **Nutzungstyp:** Garden
- **Gebäudezugehörigkeit:** Außenanlage Haus A
- **Lage:** Erdgeschoss / Außenbereich
- **Größe:** ca. 40,00 m²
- **Zimmer:** -
- **Baujahr:** 2023
- **Beschreibung:** Private Gartenparzelle zur Erholungsnutzung (Hobbygarten), rechtlich verselbstständigt

§ 4 Sondernutzungsrechte

Soweit Flächen nicht als Sondereigentum (Einheiten) definiert sind, stehen sie im Gemeinschaftseigentum. Es werden jedoch folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

Den Einheiten Nr. 01 und 02 werden Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassenflächen zugewiesen. Der Einheit Nr. 05 wird das Sondernutzungsrecht an der umlaufenden Dachterrasse zugewiesen.

§ 5 Erstbestellung von Verwaltung und Buchhaltung

Abweichend von der üblichen Beschlussfassung durch die Eigentumerversammlung bestellt der teilende Eigentümer für den Zeitraum von drei Jahren ab Eintragung der ersten Aufassungsvormerkung folgende Funktionsträger für die Gemeinschaft:

(1) WEG-Verwalter (Property Manager) Zum ersten Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft wird bestellt „ImmoGuard Berlin GmbH“ Musterstraße 1,

10115 Berlin Der Verwalter ist berechtigt, die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten

(2) Buchhaltung (Accountant) Mit der kaufmannischen Buchführung und der Erstellung der Jahresabrechnung wird initial beauftragt „**FinanzExpertise Müller & Co KG**“ Rechnungsallee 99, 10557 Berlin Diese Beauftragung erfolgt unterstützend zum Verwalter, um eine ordnungsgemäße kaufmannische Erfassung aller Einnahmen und Ausgaben ab dem ersten Tag zu gewährleisten

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Teilungserklärung ist bindend für alle jetzigen und künftigen Eigentümer der Einheiten Änderungen bedürfen der notariellen Form und der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, soweit das Gesetz nichts anderes vorsieht

(Es folgen Unterschriften und Siegel)

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a final 'X' shape.