

§ 9

- (1) Bauliche Veränderungen wie Umbauten, Anbau von Garagen sowie Abriß von Baulichkeiten bedürfen neben den erforderlichen behördlichen und privatrechtlichen Genehmigungen der schriftlichen Zustimmung der GEHAG. Neubauten, An- und Erweiterungsbauten sonstiger Art mit Ausnahme von Garagen schließt der Bebauungsplan mit seinen Planergänzungsbestimmungen aus.
- (2) Auf dem Grundstück darf keine Gast- oder Schankwirtschaft, kein Gewerbe und auch keine Viehhaltung betrieben werden. Die freiberufliche Nutzung des Grundstücks darf gemäß § 7 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz vom 27. Juni 1956 - BGBl I Seite 523, GVBl Seite 795) nur weniger als die Hälfte der Wohnfläche des Eigenheims betragen. Geistige Getränke dürfen gewerbsmäßig nicht verkauft werden.
Die Aufstellung von Vitrinen und Ankündigungsmitteln jeder Art ist im Bereich der privaten Grünflächen unzulässig.
- (3) Zur Sicherung der unter (1) und (2) genannten Verpflichtungen wird der Käufer eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der GEHAG bestellen. Im Falle der Veräußerung des Grundstücks hat der Käufer diese Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 10

em Käufer ist bekannt, daß außer der gemäß § 9 Abs.3 in Abteilung II des Grundbuches noch einzutragenden Grunddienstbarkeit folgende Belastungen bereits eingetragen sind:

- 1) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten von Berlin folgenden Inhalts:

"Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, Berlin und den in Frage kommenden Leitungsverwaltungen-jederzeit die unentgeltliche Benutzung seines Grundstücks zum Zwecke der Herstellung, Unterhaltung und Erweiterung sowie des Betriebes von öffentlichen oder privaten Versorgungs- und Entwässerungsleitungen zu gestatten."
- (2) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Berliner Wasserwerke folgenden Inhalts:

"Berlin (Berliner Wasserwerke) ist berechtigt, auf dem Grundstück Wasserleitungsrohre zu verlegen, Anschlußleitungen herzustellen, Änderungen sowie Ausbesserungen an Haupt- oder Anschlußleitungen jetzt oder später vorzunehmen und Wasser für öffentliche und private Zwecke innerhalb und außerhalb des Grundstücks abzugeben. Eine Bebauung des betroffenen Geländes ist untersagt."
- (3) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der "BEWAG" folgenden Inhalts:

"Die Berliner Kraft- und Licht (BEWAG) -Aktiengesellschaft, Berlin W 35, Stauffenbergstraße 26, hat das Recht, das Grundstück und die auf diesem errichteten Baulichkeiten zur Erstellung, Unterhaltung und zum Betrieb von elektrischen Versorgungsleitungen zu benutzen, sowie überhaupt alle erforderlichen technischen Einrichtungen durch das Grundstück und dessen Baulichkeiten zu führen und auszuwechseln. Sie soll berechtigt sein, die Grundstücke und die Baulichkeiten, soweit es zur Ausübung der vorstehend gekennzeichneten Befugnisse erforderlich ist, jederzeit zu betreten und zu befahren. Das Benutzungsrecht erstreckt sich auch zu Gunsten etwaiger über das vorbezeichnete Grundstück zu benachbarten Grundstücken führender Versorgungsleitungen. Die BEWAG verpflichtet sich, etwaige durch ihre Beauftragten verursachten Schäden beseitigen zu lassen."
- (4) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Bundespost (Landespostdirektion Berlin) folgenden Inhalts:

"Die Deutsche Bundespost ist berechtigt, Fernmeldeanlagen auf dem Grundstück unterzubringen und alle für den Betrieb der Anlage notwendigen Arbeiten zu jeder Tageszeit durch ihre Beauftragten ausführen zu lassen. Die Deutsche Bundespost verpflichtet sich, etwaige durch ihre Beauftragten verursachten Schäden beseitigen zu lassen."

Diese Belastungen werden vom Käufer übernommen.

§ 11

- (1) a) Die gemeinschaftlichen Anschlüsse an die Stromversorgungsleitung und die Schmutzwasserkanalisation, ferner die der Gemeinschaft dienenden Einrichtungen und Anlagen sind vom Käufer und den jeweils beteiligten Nachbarn dauernd zu erhalten bzw. betriebsfähig zu halten und zu unterhalten. Die dadurch bedingten Kosten sind zu gleichen Teilen zu tragen. Käufer haftet jedoch als Gesamtschuldner.

- b) Hinsichtlich der gemeinschaftlichen Hausanschlußleitungen gilt im übrigen die vom Käufer gegenüber der GEHAG abgegebene Verpflichtungserklärung. Danach verpflichtet sich der Käufer bei Veräußerung des Grundstücks solange für die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtungen zu haften, bis sein Rechtsnachfolger sich hierzu vorbehaltlos schriftlich einverstanden und außerdem bereit erklärt hat, diese Verpflichtung im Falle des Verkaufs des Grundstücks allen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- c) Die unter anderen der Gemeinschaft dienenden Anlagen, insbesondere die Kläranlage nebst Kanalisationsnetz für Schmutz- und Regenwasser sowie die Sickerschächte einschließlich Leitungen, ferner die Wageneinstellplätze, der Kinderspielplatz, die Mülltonnenplätze und die Wohnwege verbleiben grundstücksmäßig im Eigentum der GEHAG. Die vorgenannten Gemeinschaftsanlagen werden von der GEHAG für die Käufer unterhalten. Der Käufer ist verpflichtet, die hierdurch entstehenden Verwaltungs-, Betriebs-, Bedienungs- und Unterhaltungskosten der GEHAG auf Anfordern zu erstatten.
- 2) Auf Verlangen der GEHAG, der Versorgungswerke, des Landes Berlin oder der übrigen Mitberechtigten sind diese Verpflichtungen - vergl. auch § 12 - vom Käufer durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu sichern. Bei einem Eigentumswechsel haben der Käufer und der zukünftige Erwerber diese Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (3) Entsprechend dem Verlangen der GEHAG wird der Käufer in der Auflassungsverhandlung zunächst folgende Grunddienstbarkeiten zur Eintragung beantragen:
- a) Hinsichtlich der gemeinsamen Entwässerungsanlage (Schmutzwasser) zu Lasten der Grundstücke

Porthanweg 1, 2, 3, 4

auf welchen sich die gemeinsamen Hausanschlüsse mit Hauskästen befinden. Die gegenseitig zu bestellenden Grunddienstbarkeiten haben folgenden Inhalt:

"Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die für das belastete und berechnigte Grundstück gemeinsame Hausanschlußleitung, die zur Entwässerungskanalisation führt, zu dulden, dafür zu sorgen, daß sich dieselbe dauernd in einem betriebsfähigen Zustand befindet und die sich daraus ergebenden Kosten als Gesamtschuldner mit den Berechnigten zu tragen."

- b) Hinsichtlich der gemeinsam dienenden Brandwände sind gleichfalls gegenseitige Grunddienstbarkeiten zu bestellen, des Inhalts, daß die Brandwände bei Abriß des Hauses unversehrt stehen zu lassen sind.

§ 12

- (1) Die GEHAG hat anlässlich der Zulassung der Bebauung der Einzeltrennstücke für sich und für die Käufer der Einzeltrennstücke gegenüber Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Spandau von Berlin, Verpflichtungen übernommen sowie Verzichte erklärt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob etwa gesetzliche oder ortsstatutarische Verpflichtungen bestehen. Ein Teil dieser Bestimmungen ist in den §§ 5, 9, 10, 11 dieses Vertrages enthalten. Weitere Verpflichtungen und Verzichte sind:

1. Bebauungsplan:

Eine Bebauung und Nutzung des Grundstücks darf nur nach dem festgesetzten Bebauungsplan VIII-32 und den dazugehörigen Planergänzungsbestimmungen, die im Amt für Stadtplanung des Bezirksamts Spandau von Berlin eingesehen werden können, erfolgen.

Käufer ist über die Lage des Kinderspielplatzes, der Wageneinstellplätze, der Mülltonnenplätze der Kläranlage sowie der Flächen zur Errichtung von Garagen in Massivbauweise oder aus gleichwertigen Materialien unterrichtet.

2. Gemeinsame Wohnwege bzw. Zugangswege:

- a) Der Käufer ist verpflichtet, die an sein Grundstück grenzenden Wege zu reinigen, von Schnee und Eis zu räumen und bei Winterglätte mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen. Soweit an einem Weg mehrere Käufer Anlieger sind, das heißt mit Vorgarten einerseits und Hausgarten (Hinterland) andererseits, haften diese für Entschädigungsansprüche aus der Nichterfüllung oder nicht ausreichenden Erfüllung vorstehender Verpflichtungen gesamtschuldnerisch, entsprechend der Frontlänge ihres Grundstücks.
- b) Der Käufer verpflichtet sich, wegen etwa entstehender Entschädigungsansprüche aus den vorstehenden Verpflichtungen eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.
- c) Die Wege dürfen nicht mit Lastfahrzeugen befahren werden. Zum Einstellen von Kraftfahrzeugen einschließlich Mopeds dienen nur die dafür vorgesehenen Einstellplätze.

3. Wirtschaftswege (Dungwege):

Die nachstehend aufgeführten Grundstücke, und zwar

Porthanweg 1, 1 a - 1 d, 2 c, 2 d, 3, 3 a - 3 e,
4, 4 a - 4 e

haben an ihrer Rückseite einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der mit seinen Teilflächen zum Eigentum dieser Grundstücke gehört. Der zwischen den beiden Grundstücken Porthanweg 3 und 4 verlaufende Zugangsweg zu den Dungwegen verbleibt mit seinen Teilflächen ebenfalls im Eigentum der Käufer dieser Grundstücke. Die Käufer der sämtlichen vorgenannten Grundstücke verpflichten sich untereinander, den jeweiligen Eigentümern der benachbarten Grundstücke bzw. deren Beauftragten das Begehen sowie das Befahren mit leichten Handwagen der ihnen anteilig gehörenden Wegeflächen zu gestatten. Die an den Einmündungen dieser Wege vorhandenen Türen sind verschlossen zu halten. Die dauernde Unterhaltung dieser Wege obliegt den beteiligten Grundstückseigentümern gemeinsam.

Im Zuge der Auflassungsverhandlung verpflichten sich die hiervon betroffenen Käufer, zur Sicherung dieses Anspruchs gegenseitige Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

Hinsichtlich der Winterreinigung und des Versicherungsschutzes gelten die nach Ziff.2 zu übernehmenden Verpflichtungen.

4. Bürgersteige:

Soweit Grundstücke an öffentliche Bürgersteige grenzen, gelten hinsichtlich der Winterreinigung und des Versicherungsschutzes die nach Ziff.2 zu übernehmenden Verpflichtungen.

5) Einfriedigung:

Die Vorgärten am Zugangsweg der Häuserzeilen sollen von jeder Einzäunung freigehalten werden. Die bauseitig durch einen Spanndraht markierten Grundstücksgrenzen auf der Rückseite der Häuser, in der Fluchtlinie der Haustrennwände, sollen ebenfalls nicht durch einen Zaun markiert werden. Eine Sichtschutzpflanzung zum Nachbargarten hin ist in Form von gruppenweiser Strauchbepflanzung zulässig. Die Unterhaltung von Zäunen regelt sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

6. Aufstellung der Müllgefäße:

Die Müllgefäße dürfen nur an den hierfür angewiesenen Standorten stehen. Der Käufer ist verpflichtet, den anfallenden Müll nur in die Gefäße des für sein Haus zuständigen Müllstandortes zu bringen. Die Kosten der Müllabfuhr werden auf alle Käufer umgelegt.

7. Hausnummernleuchten:

Um ein besseres Auffinden der Häuser zu gewährleisten, erscheint es angebracht, während der Dunkelheit die Beleuchtung der Hausnummern in Betrieb zu halten.

8. Beleuchtung innerhalb der Siedlung:

An den Häusern: Porthanweg 1, 1 d, 2, 2 a, 3 e, 4, 4 e

sind für zusätzliche Wegebeleuchtung Beleuchtungsanlagen angebracht. Die Käufer dieser Grundstücke verpflichten sich zum dauernden Betrieb und Unterhalt dieser Anlagen. Die Leuchten sind während der Dunkelheit in Betrieb zu halten.

9. Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen sind vom Käufer gärtnerisch auszugestalten und zu unterhalten. Soweit von der GEHAG private Grünflächen angelegt sind, verpflichtet sich der Käufer, diese hinsichtlich ihrer Formgebung und Bepflanzung nicht zu verändern.

10. Antennenanlagen:

Die Anlage von Antennen jeder Art darf nur nach der von der GEHAG ausgehändigten Zeichnung erfolgen.

11. Brandschutzleitern:

Die entsprechend den Feuerschutzbestimmungen an den Giebelwänden der Häuser:

Porthanweg 1 und 2

angebrachten transportablen, eisernen Feuerschutzleitern stehen im Falle von Gefahr der Allgemeinheit zur Benutzung zur Verfügung. Das Betreten der Grundstücke und die Benutzung der Leitern sind zu dulden.

12. Erneuerungsarbeiten:

Bei Erneuerungsarbeiten am Äußeren der Gebäude muß der ursprüngliche Zustand hinsichtlich Stoff, Form und Farbgebung gewahrt bleiben.

- (2) Der Käufer tritt hiermit in die gemäß §§ 5, 9, 10, 11 und 12 der GEHAG durch Berlin - vertreten durch das Bezirksamt Spandau von Berlin - auferlegten Verpflichtungen und Verzichte ein. Der Käufer erkennt diese Verpflichtungen und Verzichte als für sich rechtsverbindlich an, und zwar mit der Maßgabe, daß Berlin unmittelbar Ansprüche daraus erwirbt (§ 328 BGB). Er ist weiter verpflichtet, die Verzichte und Verpflichtungen allen weiteren Rechtsnachfolgern derart aufzuerlegen, daß auch diese weiter verpflichtet sind, die Verpflichtungen und Verzichte im Rahmen eines echten Vertrages gemäß § 328 BGB allen weiteren Rechtsnachfolgern zu übertragen.

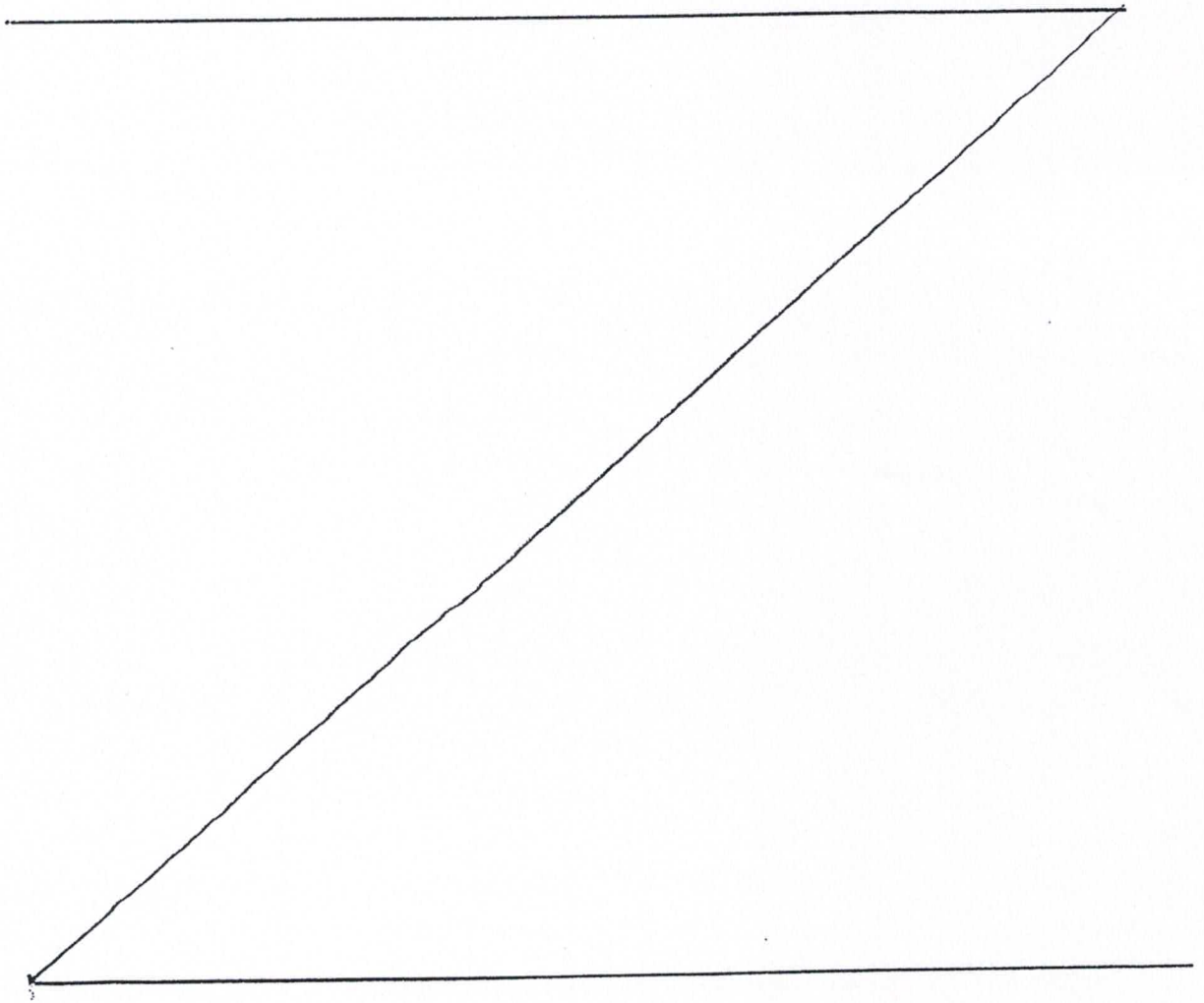
- (3) Wenn der Käufer bzw. Rechtsnachfolger im Eigentum die einzelnen Verpflichtungen oder Verzichte gemäß § 12 Abs.1 und 2 nicht oder nicht gehörig erfüllen, so ist für jeden Fall der Nichterfüllung oder nicht gehörigen Erfüllung eine Vertragsstrafe von

DM 300.--

(in Worten: Dreihundert 00/100 Deutsche Mark der Deutschen Bundesbank) an die GEHAG zu zahlen, die diese dem Fonds zur Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen zuführen wird.

Eine Vertragsstrafe entfällt für den Fall, dass dem Käufer hinsichtlich an ihn gestellter Entschädigungsansprüche seitens Dritter aus seiner Haftpflichtversicherung kein Versicherungsschutz gewährt wird. Dies gilt nicht, wenn der Versicherungsschutz wegen Nichtzahlung der Prämie entfällt.

- (4) Der Käufer und seine Rechtsnachfolger sind aus den Verpflichtungen und Verzichten gemäß § 12 Abs.2 entlassen, wenn und insoweit sie diese Verpflichtungen und Verzichte ihren Rechtsnachfolgern nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen rechtsverbindlich weiter übertragen haben.



<u>Geschäftswert gem. § 112 I GNotKG: 130.000,00 €</u>	
2,0 Gebühr für das Beurkundungsverfahren gem. Nr. 21100 KV, § 34 GNotKG	654,00 €
0,5 Vollzugsgebühr gem. Nr. 22110 KV, § 112 GNotKG	163,50 €
0,5 Betreuungsgebühr gem. Nr. 22200 KV, § 113 I GnotKG, (Überwachung der Umschreibungsreife)	163,50 €
112 Fotokopien gem. Nr. 32001 KV (innerhalb des Beurkundungsverf.)	16,80 €
Entgelt für Post- und Telekommunikations- Dienstleistungen gem. Nr. 32004 KV	20,00 €
Zwischensumme	1.017,80 €
19 % Umsatzsteuer gem. Nr. 32014 KV	193,38 €
<u>Endbetrag</u>	<u>1.211,18 €</u>


Notar

Vorstehende Ablichtung, in der lediglich die Auflassung gem. § 6 Ziff. 2 fehlt, stimmt im übrigen mit dem Original überein, was ich hiermit beglaubige.

Berlin, 22. Januar 2014


Notar

