

UVZ-Nr. CG 156 /2026

Die Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben.



Verhandelt

zu Berlin, am

23. Juli 2026

Vor der unterzeichnenden Notarin

Christine Greffin

Bismarckstraße 100, 10625 Berlin-Charlottenburg

erschienen heute

1. Frau Susanne **Kalbow**, geboren am 29. Juni 1982,
 2. Herr Thomas **Winkler**, geboren am 22. April 1962,
- zu 1. und 2. geschäftsansässig in der Lentzeallee 107, 14195 Berlin,

die Erklärungen nicht im eigenen Namen abgebend, sondern als gemeinsam vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder der

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu **HRB 53831 B**,
nachstehend auch „**Eigentümerin**“ oder „**DOMUS AG**“ genannt.

Die amtierende Notarin bescheinigt aufgrund ihrer heutigen Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 53831 B, dass die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dort eingetragen ist und von den Erschienenen gemeinschaftlich vertreten wird.

Die Erschienenen sind der Notarin durch vorausgegangene Beurkundungen von Person bekannt. Die Notarin fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nr. 7 BeurkG. Diese Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Dies vorausgeschickt baten die Erschienenen um die Beurkundung der nachfolgenden

2. ÄNDERUNG

**der Teilungserklärung /Gemeinschaftsordnung vom 12.01.2026,
zur UVZ-Nr. 3/2026 der Notarin Christine Greffin**

Vorbemerkungen

- 1.1. Die vorbezeichnete DOMUS AG hat durch Urkunde der Notarin Christine Greffin in Berlin vom 12. Januar 2026, UVZ-Nr. CG 3/2026 (nachstehend „**Ursprungsurkunde**“ genannt), Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG nebst Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung begründet.

- 1.2. Die vorbezeichnete DOMUS AG hat durch Urkunde der Notarin Christine Greffin in Berlin vom 19. März 2026, UVZ-Nr. CG 72/2026 (nachstehend „**1. Änderung**“ genannt), die Ursprungsurkunde hinsichtlich der Pläne geändert.

Die Ursprungsurkunde sowie die 1. Änderung lagen jeweils nebst Anlagen im Original vor und sind den Erschienenen bekannt. Auf ein erneutes Verlesen wurde von den Erschienenen verzichtet.

Dies vorausgeschickt erklären die Erschienenen:

Ziffer **8.1.** der Ursprungsurkunde wird wie folgt neu gefasst:

8.1. Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

- 1) Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer hat das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen entsprechend seinem ideellen Miteigentumsanteil gemäß Teil I, Ziff. 2, sofern am Gemeinschaftseigentum keine Sondernutzungsrechte begründet sind.
- 2) Im Rahmen der Ersterstellung wurde auf dem Gemeinschaftseigentum eine Videoüberwachungsanlage installiert. Betreiber und datenschutzrechtlich Verantwortlicher ist der jeweilige Sondereigentümer der TE 01. Er ist berechtigt, die Anlage zu betreiben, technisch anzupassen, zu erneuern, vorübergehend außer Betrieb zu setzen oder zu entfernen.

Der Betrieb ist nur zulässig, soweit und solange ein dokumentiertes berechtigtes Überwachungsinteresse, die Erforderlichkeit der Maßnahme und eine Interessenabwägung nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO dies rechtfertigen.

Ausschließlicher Zweck ist die Prävention, Abwehr, Beweissicherung und Aufklärung von Straftaten gegen das Gemeinschaftseigentum sowie gegen Leben, körperliche Unversehrtheit, Freiheit oder Eigentum der Bewohner und sonstigen berechtigten Nutzer. Eine allgemeine Verhaltens-, Hausordnungs- oder Nutzungskontrolle ist ausgeschlossen.

- 3) Die initiale Anzahl und die Anbringungsorte der Kameras, ihre Betriebszeiten, die festen und gegen unbefugte Veränderung gesicherten Blickwinkel sowie die Maskierungsbereiche werden durch einen vom teilenden Eigentümer beauftragten Fachbetrieb nach dem Grundsatz des erforderlichen Mindestumfangs bestimmt und vor Inbetriebnahme in einem Installations- und Datenschutzkonzept verbindlich dokumentiert. Das Konzept ist in den Verwaltungsunterlagen aufzubewahren und fortzuschreiben.

Erfasst werden dürfen ausschließlich sicherheitsrelevante Eingangs-, Zugangs-, Zufahrts- und Durchgangsbereiche. Nicht erforderliche Bereiche, öffentliche Verkehrsflächen, Nachbargrundstücke, Sondereigentum und private Nutzungsbereiche sind durch feste Blickwinkel und irreversible technische Maskierung so auszublenden, dass insoweit keine Bilddaten erzeugt oder rekonstruiert werden können. Tonaufnahmen, anlasslose Live-Beobachtungen, frei veränderbare Schwenk-, Neige- oder Zoomfunktionen sowie biometrische Identifizierungen und automatisierte Verhaltensauswertungen sind ausgeschlossen.

- 4) Aufzeichnungen sind verschlüsselt und gegen unbefugten Zugriff geschützt zu speichern. Sie werden spätestens nach 72 Stunden automatisch gelöscht oder überschrieben. Wird innerhalb dieser Frist ein konkreter Vorfall dokumentiert, darf ausschließlich die hierfür relevante Sequenz bis zur Zweckerreichung gesichert werden.

Das Auslesen erfolgt nur bei einem dokumentierten Vorfall, auf Weisung der GdWE, vertreten durch den Verwalter oder einen sonstigen Vertretungsberechtigten des Sondereigentümers der TE 01, und ausschließlich durch einen gemäß Art. 28 DSGVO gebundenen Fachbetrieb. Jeder Zugriff ist zu protokollieren. Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer und Nutzer erhalten keinen unmittelbaren Systemzugriff.

- 5) Die GdWE erfüllt die formalen gesetzlichen Hinweis-, Informations-, Dokumentations- und Datensicherheitsanforderungen. Durch die Errichtung oder den Betrieb der Anlage werden keine Sondernutzungs-, Zugriffs-, Einsichts- oder Kontrollrechte zugunsten einzelner Teil- oder Wohnungseigentümer oder Nutzer begründet mit Ausnahme der Regelung in 8.1. 2) dieser Urkunde.

Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer hat die dieser Vereinbarung und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Installation, den Betrieb, die Wartung, die Erneuerung und die Entfernung der Anlage sowie die hierfür erforderlichen, rechtzeitig angekündigten Zutritte und Einwirkungen zu dulden.

- 6) Eine gemeinschaftliche Video-Türsprechanlage ist zulässig, wenn die Bildübertragung ausschließlich durch Betätigung der Klingel ausgelöst, nur an die jeweils angesteuerte Einheit übertragen, räumlich auf einen einem Türspion vergleichbaren Bereich beschränkt und nach kurzer Zeit automatisch beendet wird. Eine Speicherung, eine bewegungsgesteuerte Aktivierung oder ein anlassloser Fernzugriff sind ausgeschlossen.

Ziffer 8.7 der Ursprungsurkunde wird wie folgt neu gefasst:

- 8.7. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die ihm gehörende Eigentumswohnung zu vermieten oder sonstige entsprechende Nutzungsverträge abzuschließen und Dritten zur Benutzung als Wohnraum zu überlassen, soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, der Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte und dieser Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung erfolgt. Die kurzzeitige Überlassung an wechselnde Feriengäste (z. B. über Vermittlungsplattformen) ist untersagt.

Die Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten Zeitraum (Kurzzeitmiete) nach Berlin verlagern (bspw. entsandte Arbeitnehmer, Au-pairs, Schauspieler, Botschaftsangehörige, Stipendiaten, Praktikanten, Gastdozenten Berliner Bildungseinrichtungen etc.), ist gestattet, wenn die Mietverträge und die tatsächliche Nutzung eine gewisse Laufzeit haben.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen
genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

S. Kallen
J. Kall

C. Grefin, Notarin

