

Verhandelt

zu Flensburg am 25. August 1969

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Hark Hansen

mit dem Amtssitz in Flensburg

erschien heute: von Person bekannt,

der Kaufmann Günter Ness in Flensburg, Solitude 36.

Der Erschienene erklärte:

Ich erteile hiermit für mich und meine Erben dem Makler Carsten Johannsen in Flensburg, Junkerhohlweg 9, Vollmacht, den nachstehenden Grundbesitz, belegen in Flensburg, An der Reitbahn 7, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Flensburg Blatt 10312 bis 10.323, zu verkaufen und aufzulassen

sowie alle Erklärungen vor Notar, Gericht und Behörden abzugeben, die zur Umschreibung des Kaufgegenstandes auf den Erwerber notwendig sind.

Der Bevollmächtigte kann ebenfalls Löschungen und Eintragungen sowie Rangänderungen und Vormerkungen bewilligen und beantragen, sofern diese für die Durchführung der Kaufverträge notwendig sind.

Der Bevollmächtigte kann die Vollmacht im ganzen oder teilweise auf Dritte übertragen und diese Übertragung widerrufen.



Zur schenkweisen Veräußerung berechtigt die Vollmacht nicht.

Der Bevollmächtigte wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Ich beantrage, dem Bevollmächtigten eine Ausfertigung dieser Verhandlung zu erteilen.

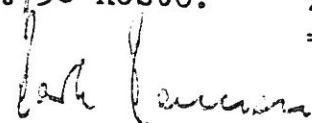
Der Wert der Vollmacht wird mit DM 250.000,- angegeben.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



Notar.

Kostenberechnung
Wert: 250.000,-- DM
Geb. § 38 Kost0.

212,50 DM
=====


Notar

Die vorstehende Ablichtung, die die Urschrift vollständig wiedergibt, wird hiermit beglaubigt und dem Makler Carsten Johannsen in Flensburg, Junkerhohlweg 9, als zweite Ausfertigung erteilt.

Flensburg, den 27. August 1969



Notar

TU

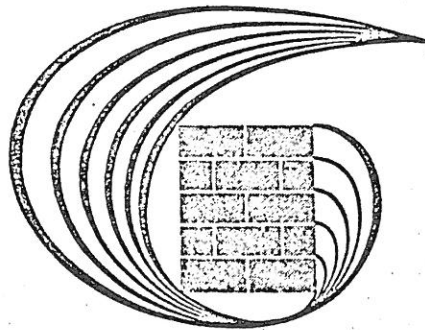
An der Deitbaleu 5/7

Erklärung

zur

Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175)



HERAUSGEGEBEN
VOM GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

Nachdruck nicht gestattet

Ausgabe Februar 1969

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

Der Kaufmann Günter Ness in Flensburg, Solitude

(vollständige Firma)

nachstehend als „Wohnungsunternehmen“ bezeichnet, ist Eigentümerin des Grundstücks

in Flensburg An der Reitbahn 7

(Ort) (Straße) (Nr.)

eingetragen im Grundbuch von Flensburg Band 71 Blatt 2122

Flurstück Nr. 179 der Flur F 45 Gemarkung Flensburg

(genaue grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung)

Auf diesem Grundstück errichtet das Wohnungsunternehmen 1 Gebäude mit 12

Wohnungen, 9 Garagen.

Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. 3. 1951.

§ 2

Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 92/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1

bezeichneten Wohnung Erd Geschoß/links/ ~~rechts~~ nebst Garage

Die Wohnfläche beträgt 67,87 qm. Nr. 1

2. Miteigentumsanteil von 91/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2

bezeichneten Wohnung Erd Geschoß/links/Mitte/ ~~rechts~~ nebst Garage

Die Wohnfläche beträgt 66,86 qm. Nr. 2

3. Miteigentumsanteil von 85/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im

Aufteilungsplan Nr. 3

bezeichneten Wohnung Erdgeschoß/rechts/Mitte

nebst Garage Nr. 3

Die Wohnfläche beträgt 62,14 qm

268/1000

Übertrag: 680/1000

9. Miteigentumsanteil von 86/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan Nr. 9
bezeichneten Wohnung Dachgeschoß/links
nebst Garage Nr. 9
Die Wohnfläche beträgt 63,47 qm.
10. Miteigentumsanteil von 89/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan Nr. 10
bezeichneten Wohnung Dachgeschoß/Mitte/links
Die Wohnfläche beträgt 65,98 qm.
11. Miteigentumsanteil von 75/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan Nr. 11
bezeichneten Wohnung Dachgeschoß/Mitte/rechts
Die Wohnfläche beträgt 55,52 qm.
12. Miteigentumsanteil von 70/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan Nr. 12
bezeichneten Wohnung Dachgeschoß/rechts
Die Wohnfläche beträgt 51,93 qm.

Insgesamt = 1000 /1000*)

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

*) Diese Aufstellung muß sämtliche Miteigentumsanteile enthalten und im Endergebnis 1000/1000 ergeben.

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums**(1) Begriffsbestimmungen****a) Wohnungseigentum**

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

b) Teileigentum

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

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) Klappläden und Rolläden*)
- l)
- m)

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Teil II**Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung****§ 4****Grundsatz**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 5

- (1) Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

*) Je nach Lage des Einzelfalles kann es angezeigt sein, Klappläden oder Rolläden zum gemeinschaftlichen Eigentum zu erklären.

- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümersammlung kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerrufenlich erteilt werden.
- (3) Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs-/ Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- (4) Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung/~~oder Teilungseigentums~~*) Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- (5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 5 Abs. 2 - 4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerrufenlich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- (6) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs-/Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümersammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümersammlung mit 2/3..... Mehrheit geändert werden.**)

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.***) Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. oder durch die Hypothekenbank in Hamburg
- (2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß
 - a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (3) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümersammlung mit 2/3..... Mehrheit ersetzt werden. **)

§ 7

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschl. der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

*) Im Gegensatz zur Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG (vgl. § 6 dieser Erklärung) kann nach der derzeitigen Rechtsprechung eine Vermietungs- oder Verpachtungsbeschränkung nicht mit dinglicher Wirkung als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden. Entsprechendes gilt für die Beschränkung der Berufsausübung. Dies ist bei der Antragstellung gemäß § 18 dieser Erklärung zu beachten, um Ablehnungen der Grundbuchämter zu vermeiden.

Die obligatorische Verpflichtung der Wohnungseigentümer untereinander bleibt unberührt.

***) Hier kann qualifizierte Mehrheit von 2/3 vorgesehen werden.

****) Genau genommen müßte die Zustimmung der Eigentümersammlung vorbehalten sein, die sie aber auf den Verwalter delegieren kann. Mit Rücksicht auf die Einstellung der Kreditinstitute wird hier die Zustimmung bereits unmittelbar dem Verwalter übertragen.

- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem ~~Jahre~~ nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

*)

.....

.....

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- (1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate und mit mindestens DM500,.-** in Verzug ist.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Lasten und Kosten

- (1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
- a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind – soweit nichts anderes vereinbart – von dem jeweiligen Wohnungseigentümer über den Verwalter an die Gläubiger zu zahlen.
- b) Betriebskosten
Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen; dabei werden die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung im Verhältnis derMiteigentumsanteile.....

*) Hier kann vorgesehen werden, daß dem Bevollmächtigten weitere Befugnisse zu übertragen sind.
**) z. B. die dreifache Monatsleistung

die Kosten der Gemeinschaftsantenne, der Aufzugsanlage, der gemeinschaftlichen Wascheinrichtung, der
nach der Zahl der Wohnungen*) - ~~XXXXXX~~

die übrigen Betriebskosten (z. B. Wassergeld, öffentliche Abgaben, Versicherungen und dgl.)
im Verhältnis der Miteigentumsanteile

auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind Teile der Belastung und mit dem Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

c) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über die Höhe und Abweichungen für Sondereigentum an Garagen oder für Teileigentum an Geschäftsräumen werden im Verwalter-Vertrag geregelt.

d) Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück;
- eine Gebäudefeuerversicherung;
- eine Leitungswasserschadenversicherung;
- eine Sturmschadenversicherung**)

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaften beschließen.

e) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach

***) errechnet, an den Verwalter zu entrichten.

~~.....~~

~~.....~~

~~.....~~

~~.....~~

Alle im Zusammenhang mit der Erhaltung der Zufahrt zu den Garagen entstehenden Aufwendungen werden zu je 1/9 auf die Eigentümer der Wohnungen 1 - 9 umgelegt.

(3) Eine Änderung der in Abs. 1 vorgesehenen Verteilungsschlüssel kann von der Wohnungseigentümersversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden.

*) Hier ist einzusetzen, ob im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen oder der Miteigentumsanteile zueinander.
**) Nichtzutreffendes streichen.
***) Hier ist der Umlageschlüssel (ob nach Wohn- oder Nutzflächen oder Miteigentumsanteil) einzusetzen.
****) Nur ausfüllen, wenn Umlagen nach Wohn- und Nutzflächen für einzelne Kosten vorgesehen sind.

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahre die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat*) oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 2 bis 5 und des § 6 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
- (3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (4) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG.
- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- (6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 15

Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) Die in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16

Verwalter

- (1) Als erster Verwalter ist - auf Verlangen der Hypothekengläubiger -** der Makler Carsten Johannsen in Flensburg, Junkerhohlweg 9 bestellt, der ohne Zustimmung der Hypothekenbank in Hamburg nicht abberufen werden darf.
~~best.~~ Die Bestellung gilt bis zum 31. 12. 79.... Sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer 6 Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
- (2) Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
- (3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit2/3.. Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

*) Die Worte „der Verwaltungsbeirat oder“ sind zu streichen, wenn ein Verwaltungsbeirat nicht gebildet wird (vgl. § 17 der Teilungserklärung).

**) Streichen, wenn nicht zutreffend.

Für die Wirksamkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer nach Ziffer 1 Satz 3, Ziffer 2 und 3 bedarf es der Zustimmung der Hypothekenbank in Hamburg

- (5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit dem Hausmeister.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 17

Verwaltungsbeirat *)

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsrat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Die Bestimmungen der § 6 Abs.1, § 13 Abs.1 und § 16 Abs. 1 werden derart im Inhalt des Wohnungseigentums.

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

emacht, daß sie weder durch Ver-
einbarungen noch durch Be-
schlüsse der Miteigentümer
oder vorherige Zustimmung
der Hypothekenhän-
der in Hamburg
ändert werden
sinnen.

Der Kaufmann Günter Ness

in Flensburg, Solitude

(Name des Eigentümers)

bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Flensburg

Band 71 Blatt 2122

- a) die Teilung des Grundstücks in 12 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 3 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte - beglaubigte Grundbuchblattabschrift an den amtierenden Notar - an ihn zu senden.

- (2) Für die vorstehenden Anträge nehmen wir als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Gebührenbefreiung nach § 2 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 in Anspruch.

6. August

Flensburg, den ~~xxxx~~ 1969.

Urk. Rolle Nr. 522 /1969

(Unterschrift des Eigentümers)

Die vorstehende, heute vor mir gefertigte Namensunterschrift des mir persönlich bekannten Kaufmannes Günter Ness in Flensburg, Solitude, beglaubige ich hiermit.

Flensburg, den 6. August 1969

Notar

*) Falls ein Verwaltungsbeirat nicht eingesetzt werden soll, ist § 17 zu streichen.

Kostenberechnung

Wert: 150.000, -- DM gem. § 21 Wohnungseigentums
gesetz

Geb. § 38 KostO! 100, -- DM

5,5 % Umsatzsteuer 5,50 DM

zusammen: 105,50 DM

Notar

Berichtigung bzw. Ergänzung zur Erklärung
zur Begründung von Wohnungseigentum durch
Teilung gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes

Ich, der unterzeichnete Kaufmann Günter Ness in
Flensburg, Solitude ~~26~~⁴⁴, nehme Bezug auf meine
Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum
vom 6. August 1969 - Urk.Rolle Nr. 522/1969 des Notars
Dr. Kruse in Flensburg - und berichtige bzw. ergänze
diese Erklärung hinsichtlich der angegebenen Wohnflächen
der einzelnen Wohnungen, wie folgt:

Es haben die einzelnen Wohnungen die nachbenannten
Wohnflächen:

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1 - 65,83 qm
Wohnung Nr. 2 - 64,85 qm
Wohnung Nr. 3 - 60,28 qm
Wohnung Nr. 4 - 51,46 qm

Ober-
Erdgeschoss

Wohnung Nr. 5 - 65,83 qm
Wohnung Nr. 6 - 64,85 qm
Wohnung Nr. 7 - 60,28 qm
Wohnung Nr. 8 - 51,46 qm

Dachgeschoss

Wohnung Nr. 9 - 54,75 qm
Wohnung Nr. 10 - 57,37 qm
Wohnung Nr. 11 - 50,00 qm
Wohnung Nr. 12 - 45,17 qm

692,13 qm
=====

Flensburg, den 17. Oktober 1969

gez. Günter Ness,

