

Kopie

Nummer 389

1 178
der Urkundenrolle für 1980

Bahnhofstr. 51



Verhandelt

zu Flensburg

am 27. August

1980

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Reinhold Steinhusen

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig
mit dem Amtssitz in Flensburg

erschieden :

1. Förde Bau GmbH & Co KG,
Angelburger Straße 31-33, 2390 Flensburg,
vertreten durch die Förde Bau GmbH, diese vertreten durch den
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Immobilienkaufmann
Herman Densch, ebendort,
2. für die TREUBAU Treuhandgesellschaft für Bauherrengemeinschaften
mbH, Friedheim 75, 2390 Flensburg, ihr alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer Richard Orthmann, ebendort.

Die Erschiedenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die von dem Erschienenen zu 2. vertretene TREUBAU Treuhandgesellschaft für Bauherrengemeinschaften mbH handelt aufgrund notarieller Vollmacht als Treuhänder im Namen der in Teil I § 1 dieses Vertrages bezeichneten Vollmachtgeber.

Die Erschienenen erklärten:

I.

Die Förde Bau GmbH & Co. KG in Flensburg und die von der Firma TREUBAU Treuhandgesellschaft für Bauherrengemeinschaften Vertretenen haben Grundstückskaufverträge miteinander geschlossen, nach denen die jeweils von der Firma TREUBAU Treuhandgesellschaft für Bauherrengemeinschaften mbH vertretenen Personen die in § 1 der genannten Verträge bezeichneten Miteigentumsanteile erworben haben. Auf den verkauften Flächen Grundbücher von Flensburg Blatt 2511 Flur G 43 Flurstück 48, Blatt 8143 Flur G 43 Flurstück 70, noch Blatt 2738 Flur G 43 Flurstück 130 und noch Blatt 8792 Flur G 43 Flurstück 95, wird ein Mehrfamilienhaus errichtet. Es soll Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungen gebildet werden.

Dieses vorausgeschickt schließen die Firma Förde Bau GmbH & Co KG einerseits und die von der Firma TREUBAU Treuhandgesellschaft für Bauherrengemeinschaften mbH vertretenen Personen andererseits folgenden

Teilungsvertrag:

§ 1

Die Erschienenen erklärten die Auflassung wie folgt:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem Grundbesitz verzeichnet im Grundbuch von Flensburg Blätter 2511, Flur G 43, Flurstück 48, Blatt 8143 Flur G 43 Flurstück 70, und noch Blatt 2738 Flur G 43 Flurstück 130, noch Blatt 8792 Flur G 43 Flurstück 95,

zu folgenden Anteilen auf die folgenden Erwerber übergeht:

Hausfrau Inge Ullrich, Flensburg, 28.021/1.000 Miteigentumsanteil
Beamter Karsten Carstensen, Flensburg, 27.280/1.000 Miteigentumsanteil
Beamter Karsten Carstensen, Flensburg, 27.280/1.000 Miteigentumsanteil
Beamter Karsten Carstensen, Flensburg, 27.280/1.000 Miteigentumsanteil
Bankangestellter Bernd Bonse, Jarplund, 14.688/1.000 Miteigentumsanteil
Hausfrau Anja Bonse, Jarplund, 14.688/1.000 Miteigentumsanteil
Gärtnermeister Karl-Heinz Petersen, Glücksburg, 30.223/1.000 Miteigentumsanteil
Grundstücksgemeinschaft Heidi Desler, Annedore Dölling, Monika Orthmann, Hausfrauen, Flensburg, 27.131/1.000 Miteigentumsanteil
Masseur Sönke Andresen, Flensburg, 27.131/1.000 Miteigentumsanteil
Architekt Ulrich Huber, Glücksburg, 27.131/1.000 Miteigentumsanteil
Architekt Günter Heinrich, Flensburg, 26.629/1.000 Miteigentumsanteil

Tischlermeister Günter Niendorf, Flensburg, 28.021/1.000 Miteigentums-
anteil
Tischlermeister Günter Niendorf, Flensburg, 27.280/1.000 Miteigentums-
anteil
Maschinenbaumeister Johannes Hinrichsen, Flensburg, 27.280/1.000
Miteigentumsanteil
Facharzt Dr. Gert Dethlefsen, Glücksburg, 13.640/1.000 Miteigentumsante
Hausfrau Freia Dethlefsen, Glücksburg, 13.640/1.000 Miteigentumsanteil
Zahnarzt Dr. Andreas Hansen, Wanderup, 14.688/1.000 Miteigentumsanteil
Hausfrau Vera Hansen, Wanderup, 14.688/1.000 Miteigentumsanteil
Schlachterm. Heinrich Jensen, Flensburg, 30.223/1.000 Miteigentums ante:
Hausfrau Margret Modersitzki, Neuberend, 27.131/1.000 Miteigentumsante:
Zahnarzt Dr. Andreas Hansen, Wanderup, 13.565/1.000 Miteigentumsanteil
Hausfrau Vera Hansen, Wanderup, 13.565/1.000 Miteigentumsanteil
Zahnarzt Dr. Andreas Hansen, Wanderup, 13.565/1.000 Miteigentumsanteil
Hausfrau Vera Hansen, Wanderup, 13.565/1.000 Miteigentumsanteil
Zahnarzt Björn Rangne, Glücksburg-Schausende, 26.629/1.000 Miteigentums:
anteil
Maurermeister Otto Seefeld, Handewitt, 28.021/1.000 Miteigentumsanteil
Maurermeister Otto Seefeld, Handewitt, 27.280/1.000 Miteigentumsanteil
Ingenieur Gonde Clausen, Oeversee, 27.280/1.000 Miteigentumsanteil
Oberstleutnant a. D. Ernst Sievers, Neukirchen, 13.640/1.000 Miteigentums
anteil
Oberlehrerin Ingrid Sievers, Neukirchen, 13.640/1.000 Miteigentumsanteil
Hausfrau Irmgard Jürgensen, Sieverstedt, 29.376/1.000 Miteigentumsanteil
Schlachtermeister Heinrich Jensen, Flensburg, 30.223/1.000 Miteigentums-
anteil
Zahntechnikermeister Rainer Hemmer, Nordhackstedt, 27.131/1.000
Miteigentumsanteil
Zahntechnikermeister Rainer Hemmer, Nordhackstedt, 27.131/1.000
Miteigentumsanteil

Zahnarzt Björn Rangne, Glücksburg-Schausende, 27.131/1.000
Miteigentumsanteil
Friseurmeisterin Erna Müller, Flensburg, 26.629/1.000 Miteigentums-
anteil
Kaufmann Heinz A. Werner, Flensburg, 43.211/1.000 Miteigentumsanteil
Geschäftsführer Bernd Rohde, Flensburg, 29.693/1.000 Miteigentumsanteil
Arzt Dr. Hans-Hartmut Mahler, Glücksburg, 29.417/1.000 Miteigentums
anteil
Arzt Dr. Hans-Hartmut Mahler, Glücksburg, 29.417/1.000 Miteigentums
anteil
Betriebswirt Hans Günter Timm, Flensburg, 35.816/1.000 Miteigentums-
anteil.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen die Eintragung der
Miteigentumsanteile für die Erwerber im Grundbuch. Es wird bewilligt
und beantragt, sämtliche Flächen dem Grundbuch von Flensburg Blatt
2511 als Bestand zuzuschreiben.

§ 2

Das im Bau befindliche Mehrfamilienhaus soll in Wohnungseigentum auf-
geteilt werden. Soweit Eheleute beteiligt sind, soll ihnen das jeweilige
Wohnungseigentum je zur ideellen Hälfte gehören. Zu diesem Zwecke
werden die Miteigentumsanteile der Eheleute hierdurch im Wohnungs-
eigentum verbunden. Es wird bewilligt und beantragt, diese Verbindung
im Grundbuch einzutragen.

II.

Nunmehr erklären sämtliche Miteigentümer des Grundbesitzes folgende

Teilungserklärung:

Teil a:

§ 1

Die Miteigentümer teilen das Eigentum an dem Grundbesitz auf und beschränken im gegenseitigen Einverständnis die Miteigentumsanteile dergestalt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung verbunden ist. Die Miteigentumsanteile und das damit jeweils verbundene Sondereigentum ergeben sich aus der folgenden Übersicht:

§ 2

Name	Miteigentumsanteil in/1.000	Geschoß	Typ	ca. qm
Inge Ullrich, Flensburg	28.021	EG	A/1 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch-nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum Balkon	50 qm
Karsten Carstensen, Flensburg	27.280	EG	B/2 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Karsten Carstensen, Flensburg	27.280	EG	B/3 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Karsten Carstensen, Flensburg	27.280	EG	B/4 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Bernd Bonse, Jarplund (zu je 1/2)	14.688	EG	C/5 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	53 qm
Anja Bonse, Jarplund	14.688			
Karl-Heinz Petersen, Glücksburg	30.223	EG	D/6 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	54 qm

6 b

Name	Miteigentumsanteil in /1.000	Geschoß	Typ	ca. qm
Grundstücksgemeinschaft Heidi Desler, Annedore Dölling, Monika Orthmann, Flensburg	27.131	EG	F/7 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Sönke Andresen, Flensburg	27.131	EG	F/8 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Ulrich Huber, Glücksburg	27.131	EG	F/9 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Günter Heinrich, Flensburg	26.629	EG	E/10 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, 2 Abstell- räume, Balkon	48 qm
Günter Niendorf, Flensburg	28.021	I. OG	A/11 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	50 qm
Günter Niendorf, Flensburg	27.280	I. OG	B/12 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm

6 c

Name	Miteigentumsanteil in /1.000	Geschoß	Typ	qm
Johannes Hinrichsen, Flensburg	27.280	I. OG	B/13 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Dr. Gert Dethlefsen, Glücksburg (zu je 1/2)	13.640	I. OG	B/14 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Freia Dethlefsen, Glücksburg	13.640			
Dr. Andreas Hansen, Wanderup (zu je 1/2)	14.688	I. OG	C/15 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	53 qm
Vera Hansen, Wanderup	14.688			
Heinrich Jensen, Flensburg	30.223	I. OG	D/16 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	54 qm
Margret Modersitzki, Neuberend	27.131	I. OG	F/17 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm

6 d

Name	Miteigentumsanteil in /1.000	Geschoß	Typ	ca. qm
Dr. Andreas Hansen, Wanderup (zu je 1/2)	13.565	I. OG	F/18 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Vera Hansen, Wanderup	13.566			
Dr. Andreas Hansen, Wanderup (zu je 1/2)	13.566	I. OG	F/19 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Vera Hansen, Wanderup	13.565			
Björn Rangne, Glücksb.-Schausende	26.629	I. OG	E/20 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, 2 Abstellräume, Balkon	48 qm
Otto Seefeld, Handewitt	28.021	II OG	A/21 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	50 qm
Otto Seefeld, Handewitt	27.280	II OG	B/22 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Gonde Clausen, Oeversee	27.280	II OG	B/23 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm

Name	Miteigentumsan- teil in /1.000	Geschoß	Typ	ca. qm
Ernst Stievers, Neukirchen (zu je 1/2)	13.640	II OG	B/24 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Ingrid Stievers, Neukirchen	13.640			
Irmgard Jürgensen, Steuerstedt	29.376	II OG	C/25 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	53 qm
Heinrich Jensen, Flensburg	30.223	II OG	D/26 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	54 qm
Rainer Hemmer, Nordhackstedt	27.131	II OG	F/27 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Rainer Hemmer, Nordhackstedt	27.131	II OG	F/28 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm
Björn Rangne, Glücksburg-Schausende	27.131	II OG	F/29 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Koch- nische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	49 qm

Name	Miteigentumsanteil in / 1.000	Geschoß	Typ	ca. qm
Erna Müller, Flensburg	26.629	II OG	E/30 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, 2 Abstellräume, Balkon	48 qm
Heinz A. Werner, Flensburg	43.211	III OG (Staffelgeschoß)	Stg/31 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, 2 Abstellräume, Balkon	78 qm
Bernd Rohde, Flensburg	29.693	III OG (Staffelgeschoß)	Stg/32 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Garderobe, Abstellraum, Balkon	53 qm
Dr. Hans-Hartmut Mahler, Glücksburg	29.417	III OG (Staffelgeschoß)	Stg/33 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	53 qm
Dr. Hans-Hartmut Mahler, Glücksburg	29.417	III OG (Staffelgeschoß)	Stg/34 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische, Bad/WC, Flur, Abstellraum, Balkon	53 qm
Hans Günter Timm, Flensburg	35.816	III OG (Staffelgeschoß)	Stg/35 = Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Bad/WC, Flur, 2 Abstellräume, Balkon	64 qm

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

§ 4

Gegenstand des Sondereigentums sind die aus § 2 dieser Teilungserklärung sowie aus dem anliegenden Teilungsplan und der Liste über die Aufstellung der Wohnungen ersichtlichen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässigen Maße hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehört:

- 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 und die Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Wohnungseingangtüren,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Danach stehen im Sondereigentum:

Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und Einbauschränke, Garderoben, Rolläden und die Jalousietten, Markis sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne des § 93 und 95 BGB sind.

§ 5

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nach Ziffer 2 nicht zum Sondereigentum erklärt sind. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

§ 6

Garagen und Parkflächen:

Die Parkflächen dienen zum Abstellen von Personenkraftwagen. Die Stellplätze und ihre Zufahrt dürfen von den Eigentümern zu keinem anderen Zweck genutzt werden.

Teil b :

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung:

§ 7 Grundsatz

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

§ 8 Umfang und Nutzung

1.
Der Wohnungseigentümer 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 und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen.

Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend. Die Hausordnung ist dieser Urkunde als Anlage beigefügt und wird zum wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

2.
Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.

3.

Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Aufgaben anhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

4.

Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken.

5.

Erteilt der Verwalter eine Einwilligung nach § 8 Abs. 2-4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

6.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die beigefügte Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

§ 9 (Übertragung des Wohnungseigentums)

1.

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung 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 Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.

2.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt besonders, 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.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

§ 10 (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 durchführen zu lassen.

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.

§ 11 (Verpflichtung zum Wiederaufbau)

1.
Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
2.
Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gem. Abs. 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
3.
Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, 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.

§ 12 (Nutzungsordnung für Garagen und Pkw-Abstellplätze)

Die Garagen und Pkw-Abstellplätze verbleiben im gemeinsamen Eigentum. Der jeweilige Abstellplatz wird aber durch Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG von der gemeinschaftlichen Benutzung und Unterhaltung

ausgenommen und den jeweiligen Eigentümern durch den Verwalter zur ausschließlichen Benutzung und Unterhaltung zugewiesen.

§ 13 (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 6 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 10 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlicher Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 14 (Mehrheit von Berechtigten an einem
Wohnungseigentum)

Geht das Eigentum 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.

§ 15 (Entziehung des Wohnungseigentums)

Abweichend 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 sechs Monate in Verzug ist.

2.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet ist.

§ 16 (Lasten und Kosten)

1.

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten) sind Sache des jeweiligen Wohnungseigentümers.

b) Betriebskosten

Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen. Die Kosten der Beheizung einschließlich der Kaminkehrergebühren und Stromkosten für die Heizung werden hälftig nach dem Anteil der Wohnfläche bzw. Nutzfläche und hälftig nach dem jeweiligen Verbrauch berechnet. Der Wasser- und Abwasserverbrauch wird nach

der qm- Wohnfläche oder nach den in den Wohnungen noch zu instalierenden Wasserzählern umgelegt. Die übrigen Betriebskosten (z. B. öffentliche Abgaben, Versicherungen, Allgmeinstrom und dergl.) werden im Verhältnis der Wohnfläche und der Nutzungsfläche auf die Wohnungseigentümer sowie Garagennutzer umgelegt; dabei werden die ermittelten baren Kosten auf die jeweiligen Wohnungseigentümer umgelegt.

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

c) Verwaltungskosten

sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten werden im Verwaltervertrag geregelt, der dieser Erklärung als Anbeigefügt ist und zum wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde erklärt wird.

d) Versicherungen:

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

1. Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
2. Gebäudeversicherung,
3. Sturmschadenversicherung,
4. Leitungswasserschadenversicherung,

5. Gewässerschadenhaftpflichtversicherung aus den Risiken der Tiefgarage und der Hydraulik des Personenaufzuges.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen (ausgenommen staatliche Gebäudeversicherung). Der Verwalter ist verpflichtet, die - bei gleicher Leistung - preisgünstigsten Angebote zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird den Miteigentümern (und deren Mietern) dringend der Abschluß einer Hausratversicherung mit Einschluß von Glasschaden empfohlen, die nicht in die Zuständigkeit der Verwaltung fällt.

- e) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag, der sich nach der Wohnfläche errechnet, auf das Hauskonto zu entrichten. Der Verwalter hat diese Rücklage einem gesonderten Sparkonto zuzuführen.

2.

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

§ 17 (Eigentümerversammlung)

1.

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentümerge setz oder nach dem Inhalt dieses Vertrages die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

2.

Der Verwalter hat einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als $1/4$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen. In den Fällen § 8 Abs. 2 - 5 und des § 9 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages 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, seine Verwandten in gerader Linie und deren 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 Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

5.

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

6.

§ 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

7.

Auch ohne Wohnungseigentümersversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn 2/3 der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

8.

In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter zu erstellen und von dem Versammlungsvorsitzenden sowie zwei Wohnungseigentümern oder Verwaltungsbeiräten zu unterschreiben.

§ 18. (Wirtschaftsplan)

1.

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.

2.

Die in § 16 des Vertrages 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.

äußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend für Teileigentumsrechte und Teileigentümer.

Falls eine Bestimmung dieser Erklärung unwirksam sein sollte, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Es wird bewilligt und beantragt, das jeweilige Wohnungseigentum nach Maßgabe der vorstehenden Paragraphen im Grundbuch einzutragen.

Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungsplan sind anliegend beigelegt.

Es wird Befreiung von den Gerichtsgebühren nach dem Gesetz vom 30. 05. 1953 beantragt und versichert, daß die Voraussetzungen vorliegen.

Die Kosten dieses Vertrages tragen die Erwerber.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Richard Orthmann

gez. Herman Densch

gez. Steinhäsen

Notar