

Ablichtung



Verhandelt

zu Flensburg

am 30. Juli 1980

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. jur. Karl-Christian Scheel**

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

erschieden - von Person bekannt -

- 1) der Bauingenieur Kurt Höft, Twedter Strandweg 4, 2390 Flensburg, zugleich für
- 2) den Kaufmann Reinhold Riel in Sylt-Ost, Ortsteil Tinnum, Dirks-Straße 8, auf Grund der vorgelegten notariellen Vollmacht vom 7.3.79 (U.R.Nr. 210/79 des Notar Behrends Westerland)
- 3) Frau Anneliese Lehmann, geb. Brauer, Heinrich Hertz Str. 1 a in Flensburg

Die Erschienenen zu 1) und 2) erklärten:

Wir haben am 22. Januar 1980 vor dem Notar Dr. Scheel zu dessen U.R. Nr. 28 Sch./1980 eine Teilungserklärung betreffend das im Grundbuch von Flensburg Blatt 14765 verzeichnete Flurstück 369 abgegeben,

Diese Teilungserklärung ändern wir - wie folgt -:

§ 5, Ziffer 1 wird geändert und lautet nunmehr:

Miteigentumsanteil von 411/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß sowie, einem in den Aufteilungsplänen mit der Nr. 1 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und dem Sondernutzungsrecht an dem mit der Nr. 16 bezeichneten Kfz.-Einstellplatz an der Südseite des Gebäudes. Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen gelb kenntlich gemacht.

Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Einstellplatz ist in den Aufteilungsplänen dunkelblau gekennzeichnet.

§ 5, Ziffer 16 wird geändert und lautet - wie folgt -:

Miteigentumsanteil von 510/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß sowie den mit der Nr. 16 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und einem mit der Nr. 1 bezeichneten Kfz.-Abstellplatz im Kellerraum.

Das Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum ist in den Aufteilungsplänen dunkelblau gekennzeichnet.

Das Sondereigentum an dem Kfz.-Abstellplatz ist in dem Aufteilungsplan gelb gekennzeichnet.

Die Erschienenen zu 1) und 2) stimmen zugleich als Eigentümer in Gesellschaft bürgerlichen Rechts der Wohnung Nr. 16 der Änderung der Teilungserklärung zu.

Die Erschienenene zu 3), Frau Lehmann, stimmt als Eigentümerin der Wohnung Nr. 1, eingetragen im Grundbuch von Flensburg Blatt 14822, der Änderung der Teilungserklärung zu und bewilligt und beantragt die Änderung ebenfalls im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Flensburg Blatt 14822 einzutragen.

Die Erschienenen zu 1) und 2) bewilligen und beantragen die Veränderung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Flensburg Blatt 14836 einzutragen.

Außerdem ist die Teilungserklärung durch einen Schreibfehler im § 5, Ziffer 8 bis 13, unrichtig.

Die Erschienenen zu 1) und 2) erklärten, daß im § 5, Ziffern 8 bis 13, jeweils der Begriff Sondernutzungsrecht durch den Begriff " Sondereigentum " ersetzt wird.

Einer Grundbuchberichtigung bedarf es nicht, da die Eintragung im Grundbuch richtig erfolgt ist.

Die Erschienenen sind sich darüber einig, daß das Sondereigentum an dem Kfz.-Einstellplatz im Keller mit der Nr. 1 Bestandteil des Sondereigentums der Wohnung Nr. 16 wird, während das Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Abstellplatz mit der Nr. 16 Bestandteil des Sondereigentums der Wohnung Nr.1 wird.

Die Urkunde wurde den Erschienenen von dem  
Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und - wie folgt -  
eigenhändig unterschrieben:

Annelise Lehmann

W. H. J.

I. Schell

Notar

Ablichtung



Verhandelt

zu Flensburg am 22. Januar 1980

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

**Dr. iur. Karl-Christian Scheel**

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

erschien heute, von Person bekannt:

1. der Bauingenieur Kurt Höft aus Flensburg, Twedter Strandweg 4,
2. der Kaufmann Reinhold Riel in Sylt-Ost, Ortsteil Tinum, Dirks-Str. 8.

Die Erschienenen erklärten

§ 1

Im Grundbuch von Flensburg Blatt 14765 ist das Flurstück 369 der Flur H 46 der Gemarkung Flensburg, Hof- und Gebäudefläche Bismarckstraße zur Größe von 1.331 qm eingetragen worden.

Als Eigentümer dieses Grundstücks sind eingetragen der Bauingenieur Kurt Höft, der Erschienenen zu 1) und der Kaufmann Reinhold Riel, <sup>der Höft</sup> <sup>zu 2)</sup> in Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Das Grundstück ist in Abt. II wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Abwasseraufnahme und Weiterleitungsverpflichtung für die jeweiligen Eigentümer des in den Blättern 11871 bis 11899 eingetragenen Flurstücks 128 der Flur H 46

lfd. Nr. 2 Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 5514 verzeichneten Flurstücks 123 der Flur H 46

lfd. Nr. 3 Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 5514 verzeichneten Flurstücks 124 der Flur H 46

lfd. Nr. 4 Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des in Band 181 Blatt 5481 verzeichneten Flurstücks 127 der Flur H 46

In Abt. III ist das Grundstück wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1 1.900.000,-- DM Grundschuld für die Dresdener Bank AG Filiale Flensburg in Flensburg

§ 2

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts Höft und Riel hat das vorbezeichnete Grundstück mit 15 Wohnungen und einer Apotheke bebaut.

§ 3

Demgemäß wird an dem bezeichneten Grundstück Wohnungs- und Teileigentum durch Teilung im eigenen Besitz gemäß § 8 WEG gebildet.

§ 4

Das Eigentum wird in 16 Miteigentumsanteile in der Art aufgeteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum nach Maßgabe der vom Bauordnungsamt der Stadt Flensburg mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.10.1979 genehmigten und beigefügten Aufteilungspläne verbunden ist.

§ 5

Mit jedem Miteigentumsanteil ist Sondereigentum in folgender Weise verbunden:

1. Miteigentumsanteil von 411/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß sowie einem in den Aufteilungsplänen mit der Nr. 1 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und einem ebenfalls mit der Nr. 1 bezeichneten Kfz-Abstellplatz im Kellerraum.

Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen gelb kenntlich gemacht.

2. Miteigentumsanteil von 697/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der in den Aufteilungsplänen mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß sowie einem, ebenfalls mit der Nr. 2 in den Aufteilungsplänen gekennzeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und einem, ebenfalls mit der Nr. 2 in den Aufteilungsplänen gekennzeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellerraum. Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen blau gekennzeichnet.

3. Miteigentumsanteil von 669/10000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der in den Aufteilungsplänen  
 mit der Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß sowie einem,  
 ebenfalls mit der Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
 und einem, ebenfalls mit der Nr. 3 bezeichneten Kfz-Einstellplatz  
 im Kellerraum.  
 Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen hellrot gekennzeichnete

Scheel

4. Miteigentumsanteil von 530/10000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der in den Aufteilungsplänen  
 mit der Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß sowie einem,  
 ebenfalls mit der Nr. 4 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
 und einem, ebenfalls mit der Nr. 4 bezeichneten Sondernutzungs-  
 recht an dem Kfz-Abstellplatz an der Südseite des Gebäudes.  
 Das Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht sind in den  
 Aufteilungsplänen braun gekennzeichnet.

Biel

außen

5./6. Miteigentumsanteil von 1166/10000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit  
 der Nr. 5/6, bezeichneten Geschäftsräumen im Erdgeschoß sowie  
 den mit den Nr. 5 und 6 bezeichneten Kellerräumen im Kellergeschoß  
 und den mit den Nr. 5 und 6 bezeichneten Kfz-Einstellplätzen  
 im Kellergeschoß.  
 Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen blau/grau gekenn-  
 zeichnet.

Kohl  
Apollhake

7. Miteigentumsanteil von 411/10000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
 mit der Nr. 7 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß sowie  
 dem mit der Nr. 7 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
 und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 7  
 bezeichneten Kfz-Einstellplatz an der Südostseite des Gebäudes.  
 Das Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht sind in den  
 Aufteilungsplänen gelb schraffiert gekennzeichnet.

Schaffer

8. Miteigentumsanteil von

697/10000

*Peters*  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß sowie dem mit der Nr. 8 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 8 bezeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen dunkelblau schraffiert gekennzeichnet.

9. Miteigentumsanteil von

669/10000

*Muhs*  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß sowie dem mit der Nr. 9 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 9 bezeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen dunkelrot schraffiert gekennzeichnet.

10. Miteigentumsanteil von

539/10000

*Carstens*  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß sowie dem mit der Nr. 10 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 10 bezeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen braun schraffiert dargestellt.

11. Miteigentumsanteil von

627/10000

*Kahl*  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß sowie dem mit der Nr. 11 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 11 bezeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen grau-blau schraffiert dargestellt.

12. Miteigentumsanteil von 568/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit der Nr. 12 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß sowie  
dem mit der Nr. 12 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 12  
bezeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen hellblau  
schraffiert dargestellt.

13. Miteigentumsanteil von 634/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit der Nr. 13 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß sowie  
dem mit der Nr. 13 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 13  
bezeichneten Kfz-Einstellplatz im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen ockerfarben  
gekennzeichnet.

14. Miteigentumsanteil von 590/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit der Nr. 14 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß sowie  
dem mit der Nr. 14 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 14  
bezeichneten Kfz-Einstellplatz ~~im Kellergeschoß~~ an der Südseite  
des Gebäudes.

Das Sondereigentum und Sondernutzungsrecht ist in den  
Aufteilungsplänen dunkelrot gekennzeichnet.

15. Miteigentumsanteil von 627/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit der Nr. 15 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
sowie dem mit der Nr. 15 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
und der mit der Nr. 15 bezeichneten Garage im Kellergeschoß.  
Das Sondereigentum ist in den Aufteilungsplänen orangefarben  
gekennzeichnet.

16. Miteigentumsanteil von 519/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit der Nr. 16 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
sowie dem mit der Nr. 16 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 16  
bezeichneten Kfz-Einstellplatz an der Südseite des Gebäudes.  
Das Sondereigentum und Sondernutzungsrecht ist in den  
Aufteilungsplänen dunkelblau gekennzeichnet.

17. Miteigentumsanteil von 724/10000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit der Nr. 17 bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
sowie dem mit der Nr. 17 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß  
und dem Sondernutzungsrecht an dem, ebenfalls mit der Nr. 17  
bezeichneten Kfz-Einstellplatz an der Südostseite des  
Gebäudes. ist  
Das Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht/in den  
Aufteilungsplänen grau-braun gekennzeichnet.

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind die Aufteilungspläne  
maßgebend.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen.  
Die Bescheinigung des Bauordnungsamtes der Stadt Flensburg vom  
18.10.1979 ist als Anlage beigefügt.

§ 6

Gegenstand des Sondereigentums sind

- a) die in § 5 bezeichneten Räume,
- b) die sich innerhalb und außerhalb der Räume befindenden  
Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht den gemeinschaftlichen  
Gebrauch sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind

- a) die in Abs. 1 Buchstabe b vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen und Anlagen,
- b) nicht tragende Zwischenwände, soweit sie ein Sondereigentum von einem anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen.

Im übrigen gilt § 5 WEG.

### § 7

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 10 - 29 WEG.

Auf das Teileigentum finden die Vorschriften dieser Erklärung entsprechende Anwendung.

### § 8

Den Wohnungseigentümern ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen; das gilt nicht für das nicht mit einer Wohnung verbundene Teileigentum Nr. 5/6 des Aufteilungsplanes. Der Eigentümer dieses Teileigentums mit der Nr. 5/6 ist berechtigt, in den Räumen eine Apotheke zu errichten und zu unterhalten. Das gleiche gilt für die Wohnung Nr. 1 + 4. Die Eigentümer dieser Wohnungen sind berechtigt, in den Räumen ein Büro zu errichten und zu unterhalten mit Bürozeit montags-freitags von 8 - 18<sup>h</sup> ohne störende Geräuschentwicklung.

Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen soll in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Für den Erlaß der Hausordnung ist der Verwalter zuständig. Änderungen können sowohl schriftlich durch den Verwalter als auch durch Beschluß der Wohnungseigentümer mit der Maßgabe erfolgen, daß der Mehrheitsbeschluß einer Mehrheit von 2/3 der Stimmen aller Wohnungseigentümer bedarf.

Die Bestimmung des § 25 Abs 3 + 4 WEG bleiben unberührt.

Die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen oder Antennen bedarf der Einwilligung des Verwalters; sie kann widerrufen werden. Für den Betrieb der Apotheke gilt die Anbringung von Schildern und Reklameeinrichtungen in der üblichen Form als genehmigt *entsprechend der Genehmigung durch das Bauaufsichtsamt.*

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sich an der gemeinschaftlichen Heizungsversorgung zu beteiligen. .

Die auf den Parkflächen mit den Nr. 4, 7, 14, 16 und 17 gekennzeichneten und bezifferten Pkw-Abstellplätze dienen nicht dem Allgemeingebrauch. Sie dürfen nur von den Miteigentümern benutzt werden, die ein Sondernutzungsrecht an den betreffenden Pkw-Abstellplätzen erworben haben.

#### § 9

-bezw. Teil-

Eine Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Über die Erteilung und Versagung der Zustimmung entscheidet der Verwalter, dem eine beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen ist.

Ferner ist ihm nachzuweisen, daß der Erwerber zur Erfüllung der ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen in der Lage ist.

Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt und nach Beschlußfassung der Wohnungseigentümer auch verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten abzugeben. Sie bedarf stets der Form des § 29 Grundbuchordnung.

Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltervermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

§ 10

Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nicht tragenden Zwischenwände, soweit sie nicht nach § 2 Abs. 2 zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an.

Die Verpflichtung umfaßt ferner im Bereich des Sondereigentums

- a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art sowie der Innenseite der Fenster, der Wohnungsabschlußtüren und der Heizkörper,
- b) die Beseitigung von Glasschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Abstellplätze und Keller) sind von ihm auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.

Die Verpflichtungen nach den vorangegangenen Absätzen bestehen - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

Der Wohnungseigentümer darf nicht die äußere Gestalt des Bauwerks und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs - ohne Zustimmung des Verwalters verändern.

Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie zum gleitenden Neuwert mit Zusatzversicherung in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden sowie gegen Glasbruch bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen, etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

§ 11

Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude so wieder herzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungseigentümern mit 2/3 Mehrheit nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadenersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.

Auch im Falle des vorangegangenen Absatzes Satz 2 kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Wohnungseigentümer oder notfalls Dritte bereit sind, zum Schätzwert des Wohnungseigentums derjenigen Wohnungseigentümer zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungseigentum gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

§ 12

Wenn ein Wohnungseigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder - sofern sie erheblich sind - am Sondereigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

Der Verwalter darf

- a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung ,
- b) bei drohender Gefahr jederzeit

das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers besichtigen.

§ 13

Ist Inhaber eines Wohnungseigentums eine Personenmehrheit, so soll diese einen Beauftragten in öffentlich beglaubigter Urkunde bevollmächtigen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber verbindlich zu vertreten. Dies gilt jedoch nicht für Eheleute, die gemeinsam Inhaber eines Wohnungseigentums sind.

Unbeschadet der Absätze 3 und 4 dieser Vorschrift bestimmen sich die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungseigentums nach den §§ 18, 19 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Betrag in Verzug kommt, der das für 3 Monate zu entrichtende Wohngeld übersteigt oder der die Wohnung trotz Abmahnung gewerblich nutzt oder nutzen läßt.

Ist Inhaber des Wohnungseigentums ein Ehepaar oder eine andere Personenmehrheit, so kann das Wohnungseigentum schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die Voraussetzungen erfüllt.

§ 14

Von den allen Wohnungseigentümern zur Last fallenden Kosten werden auf den einzelnen umgelegt, und zwar nach dem Verhältnis der sich aus § 5 dieser Erklärung ergebenden Miteigentumsanteile

- a) alle Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, und zwar einschließlich der Grundsteuer, solange zur Grundsteuer die einzelnen Wohnungseigentumsrechte noch nicht selbständig veranlagt sind,

- b) die Pauschaborauszahlungen für die Kosten der Zentralheizung.  
Die tatsächlichen Heizungskosten werden verrechnet.
- c) ein durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung festgelegter prozentualer Anteil der Gesamtkosten als Grundkostenberechnung (Grundgebühr),
- d) der restliche Anteil aufgrund des Ablesungsergebnisses der Wärmemesser am Ende des Kalenderjahres.

Verursacht der Inhaber eines Wohnungseigentums zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

Mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

§ 15

Zum ersten Verwalter wird bestellt *die Hausverwaltung V. Claus*  
*in Flensburg*  
Jeder Verwalter kann nur aus wichtigem Grund abberufen werden.  
Im übrigen gilt § 26 WEG.

§ 16

Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Gründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember.

Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.

Jeder Wohnungseigentümer hat monatlich im voraus am 1. eines jeden Monats mit einer Schonfrist von 3 Tagen ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen.

Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft in der jeweils bei öffentlichen Kreditinstituten für Personendarlehen üblichen Höhe zu verzinsen.

Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen und von der Gemeinschaft mit Stimmenmehrheit zu beschließen.

Er bleibt solange verbindlich, als nicht der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr, spätestens am letzten Tag des ablaufenden Rechnungsjahres der Gemeinschaft einen abweichenden Plan zur Beschlußfassung vorgelegt hat.

Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr, spätestens innerhalb von 3 Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen.

Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 14 festgesetzten Verhältnis von den Wohnungseigentümern unverzüglich abzudecken.

Auf einem Sonderkonto der Wohnungseigentümer, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist eine Instandsetzung und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Gemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.

Der Wohnungseigentümer darf nicht gegenüber dem Wohngeld aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

## § 17

Zur Sicherstellung aller Ansprüche, die dem Verwalter aus dem Gemeinschaftsverhältnis sowie der Gemeinschaft gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen, sind in den ersten 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit mit 1,-- DM pro Quadratmeter und Jahr mit dem monatlichen Wohngeld zu entrichten.

Die so angesammelten Beträge werden einem besonderen Konto gutgeschrieben, über das der Verwalter für diese Zwecke verfügen kann. Nach Ablauf dieser 5 Jahre entscheidet die Stimmenmehrheit der Eigentümerversammlung über die Fortsetzung der Zahlung.

§ 18

Jedes Wohnungseigentum gewährt dem jeweiligen Eigentümer ein Stimmrecht. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.

Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in einer Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch den Ehegatten, einem anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter in privatschriftlicher, sonst in öffentlich beglaubigter Form.

Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG sind ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen fortlaufend abzuheften sind.

Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt und bei Mitwirkung von mindestens der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümern gefaßt werden. Der Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befreiung der Stimmabgabe auf einkalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs, fallenden Tag.

In Einzelfällen kann die Frist abgekürzt werden.

Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen und verpflichtet, die Beschlußannahme den Wohnungseigentümern mitzuteilen.

Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Abs. 2 - 4 gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.

Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

Die Eigentümerversammlung braucht nicht jedes Jahr einberufen zu werden.

#### § 19

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem 3. Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekanntesten Anschrift zur Post aufgegeben sind sowie die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbliebenen Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

#### § 20

Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Teilung gemäß § 5 sowie die Vorschriften der §§ 6 - 18 diese Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums einzutragen.

Für jedes Wohnungs-Teileigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

Es wird Gebührenfreiheit beansprucht und versichert, daß es sich um ein Geschäft im Sinne des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30. Mai 53 (Bundesgesetzblatt I S. 273) handelt.

Die Urkunde wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen,  
von ihm genehmigt und - wie folgt - eigenhändig unterschrieben:

*Handwritten signature*  
*Handwritten signature*

*J. Schell*  
*Notar*