

Informationsteil - Teilungserklärung/Flurkarte/Wohngebäudeversicherung

Die Teilungserklärung ist Gegenstand aller Kaufverträge und sollte somit im Besitz aller Eigentümer sein. Dennoch erhält die Verwaltung immer wieder Rückfragen und Anforderungen der Teilungserklärung, so daß als Service die aktuelle Teilungserklärung mit Flurkarte beiliegt.

Ebenso erhalten Sie zu Ihrer Verfügung die Kopie der aktuellen Police der Wohngebäudeversicherung.

Beglaubigte Abschrift

Nummer 1945 der Urkundenrolle für 1974

Aufgrund der Teilungserklärung vom 20. 6. 1973 - UR.Nr. 508/73 des Notars Dr. Moritz in Geesthacht - ist das zur Zeit in den Grundbüchern von Geesthacht Blatt 02776 bis einschließlich 02918 eingetragene Wohnungs- und Teileigentum begründet worden; es besteht an den Flurstücken 5480 der Flur 1547 und 5582 der Flur 1647 der Gemarkung Geesthacht in der Größe von zusammen 17.185 qm.

Hiervon hat der ursprüngliche Eigentümer und Bauherr durch Einzelverträge das Grundvermögen von Geesthacht Blatt 02776, 02777, 02780, 02784, 02785, 02788, 02789, 02794, 02808, 02811, 02848, 02849, 02853 und 02857 verkauft. Des weiteren hat der frühere Eigentümer durch Kaufvertrag vom 28.5./9.7. und 12. 7. 1974 - UR.Nr. 1203/74 Notar Hecker, 512/540/74 Notar Toussaint - den Gesamtbestand von Geesthacht Blatt 02776 bis einschließlich 02918 an die Firma BBG Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH in Wedel, Klonskamp 122 - nachstehend "BBG" genannt -, veräußert. Zum Zeitpunkt dieser Veräußerung war das gemäß der Teilungserklärung vom 20. 6. 1973 vorgesehene Bauvorhaben nur teilweise fertiggestellt.

Die BBG, die die Fertigstellung nunmehr betreibt, plant einige bauliche und grundstücksmäßige Änderungen gegenüber der zur Zeit gültigen Teilungserklärung. Diese Änderungen betreffen ausschließlich das zur freien Disposition der BBG stehende Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum. Insbesondere ist vorgesehen, ein Trennstück in der Größe von ca. 2.290 qm - im anliegenden Lageplan "rot" umrandet - zu vermessen, vom Grundvermögen Geesthacht Blatt 02776 bis 02918 pfandfrei abzuschreiben und die auf diesem Trennstück vorgesehenen Baulichkeiten entfallen zu lassen. Dadurch wird eine Neuverteilung der Miteigentumsanteile erforderlich.

Die Grundstücksgrenzen müssen zum Zwecke der Arrondierung noch geringfügig verändert werden; Einzelheiten über die abzutretenden oder auszutauschenden Grenzflächen stehen noch nicht fest.

Entgegen der Teilungserklärung vom 20. 6. 1973 sollen ferner die im Block G als Gemeinschaftsanlagen vorgesehenen Räumlichkeiten (Schwimmhalle, Sauna- und Massageraum usw.) zum Gegenstand von Sondereigentum gemacht werden. Schließlich sollen kleinere bauliche Änderungen, die sich aus dem neuen Aufteilungsplan der Stadt Geesthacht ergeben, für alle Miteigentümer verbindlich werden (z.B. Wegfall der Kinderklause, Unterteilung der Penthouse-Wohnungen in Haus F).

Mit Rücksicht hierauf wird die Teilungserklärung vom 20. 6. 1973 aufgehoben und unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan der Stadt Geesthacht vom 23. 8. 1974 wie folgt vollständig neu gefaßt:

Teilungserklärung

nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die BBG und andere Miteigentümer, die in gesonderter Urkunde dieser Teilungserklärung zustimmen werden, sind Eigentümer des Grundvermögens von Geesthacht Blatt 02776 bis einschließlich 02918. Auf einem Trennstück des dort verzeichneten Grundvermögens in der Größe von ca. 14.895 qm wird die BBG insgesamt 107 Wohnungen sowie gewerbliche Nutzflächen (Läden, Schwimmbad, Sauna, Massage usw.) errichten.

Alle Wohnungen sind mit Küche / Kochecke, Bad / Duschbad, WC, Abstellraum in Wohnung und Keller, Terrasse / Loggia versehen. Im Aufteilungsplan sind diese Nebenräume in gleicher Weise wie die Wohnungen selbst gekennzeichnet. Die jeweils im Gartengeschoß gelegenen Wohnungen mit der Bau-Nr. B 10, 20, 30, 40, C 10, 20, 30, 40 und D 10, 20, 30, 40 haben einen Abstellraum nur in der Wohnung.

Die Baulichkeiten befinden sich in sieben voneinander getrennten Baukörpern, deren Anordnung sich aus dem Aufteilungsplan ergibt; dort sind sie mit A bis G gekennzeichnet. In der nachfolgenden Aufteilung werden die Sonder Eigentumsrechte zur besseren Übersichtlichkeit einmal mit einer laufenden Nummer, zum anderen mit der im Aufteilungsplan wiederkehrenden Bau-Nummer versehen. Es sind belegen:

die Wohnungen lfd. Nr. 1 - 16 im Haus A,
die Wohnungen lfd. Nr. 17 - 30 im Haus B,
die Wohnungen lfd. Nr. 31 - 43 im Haus C,
die Wohnungen lfd. Nr. 44 - 57 im Haus D,
die Wohnungen lfd. Nr. 58 - 67 im Haus E,
die Wohnungen lfd. Nr. 68 - 85 im Haus F,
die Wohnungen lfd. Nr. 86 - 107 im Haus G,
die gewerblichen Flächen lfd.Nr. 108 - 113 im Haus G.

Die Aufteilung wird nunmehr wie folgt erklärt:

lfd.Nr.	Bau-Nr.	Geschoß	Fläche in qm (ca.)	Zimmer	Anteil in 100.000el
1	11	EG	95	3	868
2	12	1.OG	95	2 2/2	868
3	21	EG re	94	2 2/2	859
4	22	1.OG re	94	2 2/2	859
5	23	2.OG re	94	2 2/2	859
6	31	EG li	96	2 2/2	877
7	32	1.OG li	96	2 2/2	877
8	33	2.OG li	96	2 2/2	877
9	34	3.OG li	96	2 2/2	877
10	41	EG re	94	2 2/2	859
11	42	1.OG re	94	2 2/2	859
12	43	2.OG re	94	2 2/2	859
13	44	3.OG re	94	2 2/2	859
14	51	EG li	96	2 2/2	877
15	52	1.OG li	96	2 2/2	877
16	53	2.OG li	96	2 2/2	877
17	10	GG re	69	2	631
18	11	EG re	94	2 2/2	859
19	12	1.OG re	94	3	859
20	20	GG li	71	2	649
21	21	EG li	96	2 2/2	877

17763

lfd.Nr.	Bau-Nr.	Geschoß	Fläche in qm (ca.)	Zimmer	Anteil in 100.000el
Übertrag: 17763					
22	22	1.OG li	96	2 2/2	877
23	23	2.OG li	96	2 2/2	877
24	30	GG re	69	2	631
25	31	EG re	94	2 2/2	859
26	32	1.OG re	94	2 2/2	859
27	33	2.OG re	94	3	859
28	40	GG li	75	2 1/2	686
29	41	EG li	96	2 2/2	877
30	42	1.OG li	96	2 2/2	877
31	10	GG re	73	2 1/2	667
32	11	EG re	94	2 2/2	859
33	12	1.OG re	94	2 2/2	859
34	20	GG li	75	2 1/2	686
35	21	EG li	96	2 2/2	877
36	22	1.OG li	96	2 2/2	877
37	30	GG re	73	2 1/2	667
38	31	EG re	94	2 2/2	859
39	32	1.OG re	94	2 2/2	859
40	33	2.OG re	94	2 2/2	859
41	40	GG li	75	2 1/2	686
42	41	EG li	96	2 2/2	877
43	42	1.OG li	96	2 2/2	877
44	10	GG re	71	2	649
45	11	EG re	96	2 2/2	877
46	12	1.OG re	96	2 2/2	877
47	13	2.OG re	96	2 2/2	877
48	20	GG li	69	2	631
49	21	EG li	94	2 2/2	859
50	22	1.OG li	94	2 2/2	859
51	23	2.OG li	94	2 2/2	859
52	30	GG re	71	2	649
53	31	EG re	96	2 2/2	877
54	32	1.OG re	96	2 2/2	877
55	40	GG li	73	2 1/2	667
56	41	EG li	94	2 2/2	859
57	42	1.OG li	94	2 2/2	859
58	11	EG re	102	4	932
59	12	1.OG re	94	2 2/2	859
60	21	EG li	104	4	951
61	22	1.OG li	96	2 2/2	877
62	23	2.OG li	96	2 2/2	877
63	31	EG re	102	4	932
64	32	1.OG re	94	2 2/2	859

53237

=====

lfd.Nr.	Bau-Nr.	Geschoß	Fläche in qm (ca.)	Zimmer	Anteil in 100.000el
Übertrag: 53237					
65	33	2.OG re	94	2 2/2	859
66	41	EG li	104	4	951
67	42	1.OG li	96	2 2/2	877
68	11	EG re	77	3	704
69	12	1.OG re	77	3	704
70	13	2.OG re	77	3	704
71	14	3.OG re	77	3	704
72	21	EG Mi re	78	3	713
73	22	1.OG Mi re	78	3	713
74	23	2.OG Mi re	78	3	713
75	24	3.OG Mi re	78	3	713
76	31	EG Mi li	78	3	713
77	32	1.OG Mi li	78	3	713
78	33	2.OG Mi li	78	3	713
79	34	3.OG Mi li	78	3	713
80	41	EG li	47	1	430
81	42	1.OG li	47	1	430
82	43	2.OG li	47	1	430
83	44	3.OG li	47	1	430
84	55 I	Penthouse	111	3	1015
85	55 II	Penthouse	115	2	1051
86	120	EG re	98	3	896
87	121	1.OG re	97	variabel	887
88	210	EG li	82	variabel	749
89	211	1.OG li	82	variabel	749
90	212	2.OG li	91	3	832
91	310	EG re	81	variabel	740
92	311	1.OG re	81	variabel	740
93	312	2.OG re	81	3	740
94	313	3.OG re	95	3	868
95	410	EG re	71	2	649
96	411	1.OG re	74	2	676
97	412	1.OG li	71	2 1/2	649
98	420	EG re	97	2 1/2	887
99	421	1.OG re	100	variabel	914
100	422	2.OG re	100	2 2/2	914
101	423	3.OG re	101	3	923
102	424 I	Staffelgesch.r	126	3	1152
103	424 II	Staffelgesch.l	165	3	1508
104	512	2.OG mi	83	3	759
105	513	3.OG mi	81	3	740
106	622	2.OG li	97	2 2/2	887
107	623	3.OG li	98	3	896

86.985
=====

lfd.Nr.	Bau-Nr.	Fläche in qm (ca.)	Anteil in 100.000el
		Übertrag:	86985
108	L 1 (Laden)	143	1376
109	L 2 (Laden)	239	2297
110	L 3 (Laden)	139	1335
111	L 4 (Lager)	339	3255
112	L 5 (Lager)	70	680
113	S 6 (Sauna/Schwimmbad)	424	4072

100.000/100.000
=====

Auf dem Gesamtgrundstück befinden sich 74 PKW-Stellplätze, von denen einige überdacht sind.

Bei der nachstehenden Regelung des Inhalts des Wohnungseigentums werden die Sondereigentümer der Wohnungen als "Wohnungseigentümer", die Sondereigentümer der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Schwimmbad usw.) als "Teileigentümer" und beide Gruppen von Eigentümern als "Miteigentümer" bezeichnet.

§ 2

Eigentumsregelung

1. Sondereigentum sind insbesondere:

a) die in § 1 bezeichneten Räume,

- b) die sich innerhalb und außerhalb dieser Räume befindenden Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem Gemeinschaftsgebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

2. Gemeinschaftseigentum sind insbesondere:

- a) die in Abs. 1 b vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen und Anlagen, die dem Gemeinschaftsgebrauch dienen,
- b) nichttragende Zwischenwände, soweit sie ein Sondereigentum von einem anderen Sondereigentum oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,
- c) die Gemeinschaftsantennenanlage,
- d) die gesamte Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einschließlich der Heizkörper und des Rohrsystems,
- e) Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Aufzüge usw.,
- f) der gesamte Grund und Boden (Freiflächen), die Grundmauern, die Hauptmauern sowie alle tragenden Gebäudeteile, auch soweit sie sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden,
- g) PKW-Stellplätze,
- h) Waschraum und Trockenräume,
- i) Loggien, Terrassen zu eben-er Erde sowie Dachterrassen.

§ 3

Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Für das Verhältnis der Miteigentümer untereinander und die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts anderes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.

§ 4

Gebrauchsregelung

1. Die Nutzung der Wohnanlage einschließlich der Außenanlagen steht den Wohnungseigentümern zu. Die Nutzung derjenigen Anlagen, die dem Teileigentum zu dienen bestimmt sind, steht den Teileigentümern zu.
2. Loggien, Terrassen zu ebener Erde sowie die Dachterrassen dienen denjenigen Wohnungseigentümern, zu deren Wohnungen sie gehören, zum ausschließlichen Gebrauch (Sondernutzung).
3. Die PKW-Stellplätze werden im Wege des Sondernutzungsrechts auf Dauer bestimmten Sondereigentümern zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen. Die Zuweisung erfolgt im Rahmen der Grundstückskaufverträge oder durch gesonderte Vereinbarung; das Entgelt gebührt der BBG.
4. Dem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung oder auf dem Stellplatz nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) des Verwalters. Diese kann widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Eigentümer zu befürchten ist.

5. Das Verbot der Ausübung einer nachhaltigen beruflichen Tätigkeit gilt nicht für das Teileigentum (Schwimmbad usw.) und nicht für den Betrieb einer freiberuflichen Praxis (Arztpraxis, Steuerberaterpraxis pp.). Die freiberufliche Tätigkeit bedarf zwar ebenfalls der Zustimmung des Verwalters; die Zustimmung darf aber nur versagt werden, wenn die Art der freiberuflichen Tätigkeit den Belangen der Gemeinschaft entgegensteht (z.B. Musikschule). Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden, die etwaigen Störungen der Gemeinschaft entgegenzuwirken bestimmt sind.
6. Reklameeinrichtungen dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters angebracht werden; dies gilt nicht für das gewerblich betriebene Teileigentum.
7. Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen kann vom Verwalter in einer Hausordnung bzw. Garagenordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Ein Mehrheitsbeschluß der betroffenen Wohnungs- bzw. Teileigentümer geht der Entscheidung des Verwalters vor, sofern er mit mindestens 51 % der Stimmen aller Wohnungs- bzw. Teileigentümer gefaßt wird. Stimmberechtigt ist die Gemeinschaft aller Miteigentümer oder die Untergemeinschaft (vgl. § 12 Z. 2).
8. Beeinträchtigungen und Veränderungen des gemeinschaftlichen

Eigentums (z.B. Anbringung von Markisen) bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters und der betroffenen Miteigentümer. Es ist ausreichend, wenn mindestens 75 % aller betroffenen Miteigentümer ihre Zustimmung erteilen. Dies gilt entsprechend für die Untergemeinschaften (vgl. § 12 Z. 2).

9. Bauliche Veränderungen, die ein Miteigentümer auf eigene Kosten durchzuführen beabsichtigt, ohne die Belange der übrigen Miteigentümer zu stören, sind entgegen § 22 WEG auch dann zulässig, wenn einem entsprechenden Antrag mit einer Mehrheit von 75 % aller abgegebenen Stimmen seitens der Gemeinschaft zugestimmt wird. Die Zustimmung kann unter zweckdienlichen Auflagen erfolgen. Die vorstehende Vereinbarung gilt für Untergemeinschaften entsprechend (vgl. § 12 Z. 2). Zum sachgemäßen Einbau von Kaminen in den dafür vorgesehenen Außenelementen bedarf es keiner Zustimmung.
10. Der Eigentümer des benachbarten Trennstücks (im anliegenden Lageplan "rot" umrandet) erhält ein Wegerecht durch die Tiefgarage unter dem Haus E als Zufahrt zur Tiefgarage auf seinem eigenen Grundstück; des weiteren wird ihm das entgeltliche Recht eingeräumt, Wärme und Warmwasser aus der gemeinschaftlichen Heizungsanlage zu beziehen. Die vorstehende Regelung hat nur schuldrechtliche Wirkung. Sie wird durch Eintragung von Baulasten oder Dienstbarkeiten sowie durch gesonderte Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks gesichert werden.

§ 5

Veräußerungsbeschränkung

1. Die Veräußerung eines Sondereigentums mit Ausnahme der Veräußerung durch die BBG bedarf der Einwilligung des Verwalters. Das gilt nicht, wenn die Veräußerung im Wege

der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter vorgenommen wird.

2. Die Einwilligung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden; versagt der Verwalter die Einwilligung, so entscheidet auf Antrag die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß. Die Kosten einer für diesen Zweck einberufenen Versammlung trägt der Antragsteller.
3. Der Verwalter ist ermächtigt und verpflichtet, die Zustimmung zur Veräußerung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten in der Form des § 29 GBO auf Kosten des Miteigentümers zu erklären.
4. Der Veräußerer kann eine Auseinandersetzung über das Verwaltungsvermögen und die Auszahlung seines Anteils nicht verlangen.

§ 6

Instandhaltung und Versicherungen

1. Jeder Miteigentümer hat auf seine Kosten diejenigen Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß instandzuhalten bzw. instandzusetzen. Das gilt auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder höhere Gewalt verursacht worden sind. Die zuvor mit dem Verwalter abzustimmende Herrichtung und Unterhaltung der Dachterrassen ist Sache desjenigen Wohnungseigentümers, dem die alleinige Nutzung zusteht (vgl. § 4 Z. 2).

2. Die vorstehende Verpflichtung umfaßt insbesondere:
 - a) den Fußbodenbelag und den Wand- und Deckenputz, nicht jedoch die Fassaden;
 - b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen den Anstrich der Außenseiten der Wohnungsabschlußtüren und der Fenster;
 - c) die Ver- und Entsorgungseinrichtungen im weitesten Sinne. Soweit diese Einrichtungen nicht ausschließlich seinem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, hat der Miteigentümer nur für ordnungsgemäßen Anstrich zu sorgen; dies gilt auch für die Heizkörper.
3. Das im Mitgebrauch stehende Gemeinschaftseigentum wird von dem Verwalter auf Kosten der Gemeinschaft der Miteigentümer instandgehalten und bei Beschädigungen instandgesetzt. Soweit erforderlich, hat der Miteigentümer hierbei Einwirkungen auf das Sondereigentum zu dulden.
4. Der Miteigentümer darf nicht die äußere Gestalt des Bauvorhabens und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere den von außen sichtbaren Anstrich und die äußere Gestaltung und Größe der Loggien und Terrassen - ohne Zustimmung des Verwalters ändern.
5. Der Verwalter hat das gesamte Grundstück zu versichern und ständig versichert zu halten, und zwar gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden; die Grundstückshaftpflicht ist ebenfalls zu versichern, jedoch nur für das Gemeinschaftseigentum.

§ 7

Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

1. Werden dem Miteigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum, oder - sofern sie erheblich sind - am Sondereigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.
2. Der Verwalter darf
 - a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung,
 - b) bei drohender Gefahr jederzeitdas Sondereigentum eines jeden Miteigentümers besichtigen.

§ 8

Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten

Mehrere Inhaber eines Wohnungs- oder Teileigentums müssen sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten mit schriftlicher Vollmacht gegenüber dem Verwalter und der Gemeinschaft vertreten lassen. Diese Regelung gilt nicht für Eheleute, die gemeinsam Inhaber eines Wohnungs- oder Teileigentums sind. Sie gelten als wechselseitig bevollmächtigt, sofern dem Verwalter nichts anderes schriftlich angezeigt ist.

§ 9

Lasten- und Kostenregelung

1. Lasten und Kosten, die eindeutig von einem bestimmten Miteigentümer oder Sondernutzungsberechtigten verursacht

werden (z.B. Versorgungsleistungen, die durch Zähler erfaßt werden), trägt dieser allein.

2. Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit tragen die Lasten und Kosten der Wohnanlage, soweit sie eindeutig zu ermitteln sind, nach dem Verhältnis ihrer in § 1 aufgeführten Miteigentumsanteile. Mit diesen Lasten und Kosten dürfen die Teileigentümer nicht belastet werden. Kosten und Lasten für Anlagen, die ausschließlich den Miteigentümern eines Hauses dienen (z.B. Personenaufzug), sollen nur diesen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile auferlegt werden.
3. Die Teileigentümer tragen die Lasten und Kosten des Teileigentums, soweit sie eindeutig zu ermitteln sind, nach dem Verhältnis ihrer in § 1 aufgeführten Miteigentumsanteile. Mit diesen Lasten und Kosten dürfen die Wohnungseigentümer nicht belastet werden.
4. Lasten und Kosten, die nicht eindeutig von den Wohnungs- oder Teileigentümern zu tragen sind, werden auf alle Miteigentümer im Verhältnis der in § 1 genannten Miteigentumsanteile umgelegt. Dies gilt auch für die Grundsteuern, solange das Sondereigentum noch nicht selbständig veranlagt ist.
5. Bei Zweifeln über die Zuordnung von Lasten und Kosten entscheidet der Verwalter nach pflichtmäßigem Ermessen. Die Entscheidung kann von den Miteigentümern nur für den ihr nachfolgenden Abrechnungszeitraum geändert werden.
6. Jeder Miteigentümer hat monatliche Vorschüsse (Wohngeld) auf die Bewirtschaftungskosten sowie die Verwaltergebühr an den Verwalter zu zahlen. Die Höhe des Wohngeldes wird vom Verwalter festgelegt und nach Ablauf des Rechnungsjahres für das vergangene Jahr abgerechnet. Ein Überschuß der jeweiligen Jahresabrechnung wird als Vorschuß dem nächsten Rechnungsjahr zugeführt. An den Wohngeldumlagen nehmen die

Häuser A bis G nur insoweit teil, als die Bewirtschaftungskosten nicht bauseitig erbracht werden. Maßgeblich für die Einbeziehung eines Hauses in die Gesamtabrechnung ist die Herstellung der Versorgungsanschlüsse.

7. Mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungs- oder Teileigentums haften für die darauf entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner.
8. Für die Verpflichtung zur Kostentragung ist es unerheblich, ob von den Einrichtungen Gebrauch gemacht wurde oder nicht.
9. Der Rechtsnachfolger eines Sondereigentums haftet für die auf seinen Vorgänger entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner. Der Verwalter ist berechtigt, an den Rechtsnachfolger auch etwaige Überschüsse und Guthaben auszusahlen, die auf seinen Vorgänger entfallen.

§ 10

Bestellung eines Verwalters

1. Zum ersten Verwalter wird

die Hausverwaltung Schmidt (Inh. Hanns Boecking),
Hamburg 63, Farnstraße 45,

oder ein von ihr zu benennender Dritter bestellt.

2. Der Verwalter soll durch einen Verwaltungsbeirat unterstützt werden. Der Beirat hat u.a. die Aufgabe, Bauleistungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums abzunehmen.

Der Beirat soll aus drei oder fünf Mitgliedern bestehen. Mindestens ein Mitglied soll Teileigentümer sein.

Der jeweilige Beirat wählt mit Stimmenmehrheit einen Vorsitzenden.

Der erste Verwaltungsbeirat wird vom Verwalter berufen,

wenn die Gesamtanlage zu mindestens 50 % genutzt wird. Er bleibt im Amt, bis in einer Eigentümerversammlung seine vollständige oder teilweise Abberufung bei gleichzeitiger Neuwahl beschlossen wird, mindestens jedoch bis zum 31. 12. 1977. Erfolgt eine Neuwahl nicht, so verlängert sich die Amtszeit um jeweils 2 Jahre.

Die Mitglieder des Beirats erhalten für ihre Bemühungen und Auslagen einen angemessenen Betrag.

§ 11

Wirtschaftsplan und Rechnungslegung

1. Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt abweichend hiervon mit der Begründung der Gemeinschaft der Eigentümer und endet mit dem 31. 12. 1976.
2. Das Wohngeld (Lasten/Kosten, Verwaltergebühr) ist, falls es später als am 3. Werktag des Monats beim Verwalter ein- geht, zugunsten der Gemeinschaft mit 4 % über dem je- weiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen, sofern der Verwalter es verlangt. Sache des Verwalters ist es auch, Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Miteigentümers zu ver- rechnen.
3. Für den Wirtschaftsplan und die Rechnungslegung durch den Verwalter gilt § 28 WEG. Werden Wirtschaftsplan oder Rechnungslegung durch weniger als 10 Wohnungseigentümer be- anstandet, so ist der dadurch entstehende Verwaltungsaufwand einschließlich einer angemessenen Entschädigung für den Ver- walter zu vergüten, und zwar von den jeweiligen Beschwerde- führern. Dies gilt nicht, soweit sich die Beanstandung als berechtigt erweist. Mehrere Mitberechtigte einer Wohnung gelten als ein Wohnungseigentümer.

Sämtliche Zahlungen der Sondereigentümer haben auf ein vom Verwalter anzugebendes Konto zu erfolgen.

4. Ein Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Wohngeld wird ausgeschlossen.

§ 12

Wohnungseigentümersammlung

1. Jedes der 107 Wohnungseigentumsrechte gewährt eine Stimme; auf das Teileigentum entfallen insgesamt 17 Stimmen, die sich dergestalt verteilen, daß mit jedem angefangenen 1000/100000 eine Stimme verbunden ist. Die Teileigentümer haben ein Stimmrecht nur in Angelegenheiten, durch die ihre Interessen unmittelbar oder mittelbar berührt werden. Die Wohnungseigentümer haben ein Stimmrecht in allen Angelegenheiten, die nicht ausschließlich ein oder mehrere Teileigentumsrechte betreffen.

Demgemäß können für die Wohnungs- und Teileigentümer getrennte Versammlungen abgehalten werden, es sei denn, daß über Gegenstände zu beschließen ist, die beide Eigentümergruppen betreffen. Ob dies der Fall ist, entscheidet der Verwalter.

2. In Angelegenheiten, die ausschließlich die Interessen eines der Häuser A bis G betreffen, kann der Verwalter für die Miteigentümer dieses Hauses eigene Versammlungen anberaumen (Untergemeinschaft). Durch Beschlußfassungen der Untergemeinschaften dürfen die nicht beteiligten Eigentümer nicht beschwert werden.
3. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht,

hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunden nachzuweisen. Jedem Miteigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Tut er dies nicht, so kann er sein Stimmrecht nur persönlich ausüben. Bevollmächtigt werden kann nur ein anderer Miteigentümer persönlich oder der Verwalter. Bei Versammlungen von Untergemeinschaften muß auch der Bevollmächtigte der Untergemeinschaft angehören. Einem Eigentümer kann für eine Versammlung nicht mehr als eine Vollmacht erteilt werden.

Die Vollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen. Eheleute, die gemeinsam Eigentümer einer Wohnung oder eines Teileigentums sind, gelten als vertreten, wenn nur einer von ihnen das Stimmrecht ausübt. Dies gilt nur dann nicht, wenn dem Verwalter die schriftliche Erklärung eines Ehegatten vorliegt, derzufolge dem anderen Ehegatten die Vollmacht entzogen ist.

4. Schriftliche Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt und bei Mitwirkung von mindestens drei Viertel der stimmberechtigten Miteigentümer gefaßt werden. Beschlußfassungen über geringfügige Angelegenheiten der laufenden Verwaltung sind auch dann gültig, wenn sie entgegen § 23 Abs. 2 WEG bei der Einberufung der Versammlung nicht näher bezeichnet worden sind.

§ 13

Ladungen und Erklärungen des Verwalters

1. Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten

mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekannten Anschrift zur Post aufgegeben worden sind. Bei Eheleuten ist es ausreichend, wenn Ladungen und Erklärungen nur gegenüber einem der beiden Ehegatten abgegeben werden. Die Erklärung gemäß § 12 Ziff. 3 gilt entsprechend.

2. Auf jederzeitiges Verlangen des Verwalters hat ein Miteigentümer einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

§ 14

Es wird schon jetzt Gebührenfreiheit beansprucht und versichert, daß es sich um ein Geschäft im Sinne des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 (BGBl I S. 273) handelt.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die Teilung gemäß § 1 sowie den Inhalt des Sondereigentums gemäß §§ 2 ff. in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

Der Bürovorsteher Peter Baumgart und die Notargehilfin Brigitte Balzer in Pinneberg werden - jeder für sich - bevollmächtigt, alle Erklärungen gegenüber Grundbuchamt und Notar abzugeben, die sich aus der Aufhebung der Teilungserklärung vom 20. 6. 1973 und aus der vorstehenden Erklärung ergeben. Dies gilt auch für die Identitätserklärung aufgrund noch durchzuführender Vermessung sowie für die Pfandfreistellung des abzuschreibenden Trennstücks.

Schließlich erstreckt sich die Vollmacht auf die Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten gemäß § 4 Ziff. 10

und die freie Bestimmung des Ranges dieser Dienstbarkeiten.

Pinneberg, den 3. September 1974

gez.

Günter Wunner

gez.

Karl-Friedrich Geiß

Vorstehende, vor mir gefertigte Namensunterschriften der mir persönlich bekannten Herren

- a) Bankdirektor Günter Wunner,
- b) Bauingenieur Karl-Friedrich Geiß,

beide handelnd für die Firma BBC Bau- und Betreuungsgesellschaft mbH in Wedel, Frons Kamp 122, als deren gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer,

beglaubige ich notariell.

Pinneberg, den 3. September 1974

L.S. gez. Hecker

Notar

Berliner Straße

2014

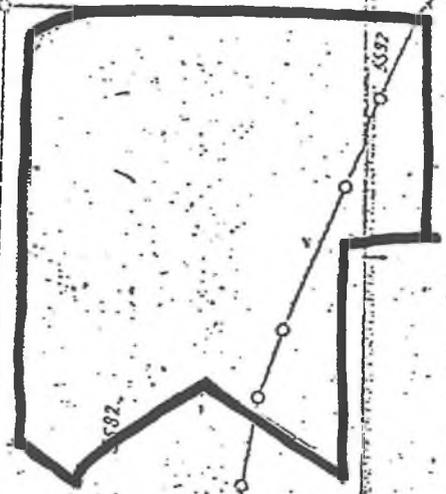
FLUR 1547

Anlage zur Teilungserklärung vom
3. Sept. 1974
- UR.Nr. 1945/74 Notar Hecker
L.S. gez. Hecker
Notar

FLUR 1647

5084

verbo



5400

5400

5702

5600

Schüttberg

7103

2705

2205

450

1168

999

732

4280

2319

1045

3177

1449

1607

Steg Brückchen