

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Im Erbbaugrundbuch von Lübeck Blatt 27/177 sind als Erbbauberechtigte des Grundstücks Lübeck, Schönböckener Straße 66 a, Flurstück 55/39 der Flur 4 Gemarkung Krempeßdorf zur Größe von 3165 qm

der Architekt Walter Depolt
in Lübeck, Weberkoppel 6,

und der Heizungsbaumeister Hans-Jürgen Möller
in Lübeck,

eingetragen.

§ 1

TEILUNG

(1) Das Erbbaurecht an dem vorbezeichneten Grundstück wird hiermit gemäß § 8 WEG in Miterbbaurechtsanteile derart aufgeteilt, daß mit jedem Miterbbaurechtsanteil Sonder- oder Teileigentum nach Maßgabe des von der Baubehörde in Lübeck am genehmigten und beigelegten Aufteilungsplanes verbunden ist, nämlich

1. Miterbbaurechtsanteil von 472/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
 - a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon zur Größe von 94,86 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

2. Miterbbaurechtsanteil von 472/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
 - a) der Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon zur Größe von 94,86 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

944/10.000

- 944/10.000
3. Miterbbaurechtsanteil von 472/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon zur Größe von 94,86 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
4. Miterbbaurechtsanteil von 472/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon zur Größe von 94,86 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
5. Miterbbaurechtsanteil von 326/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 65,37 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
6. Miterbbaurechtsanteil von 326/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 65,37 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

2.540/10.000

- 2.540/10.000
7. Miterbbaurechtsanteil von 326/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 65,37 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
8. Miterbbaurechtsanteil von 326/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 65,37 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.
9. Miterbbaurechtsanteil von 364/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 73,07 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet.
10. Miterbbaurechtsanteil von 364/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 73,07 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

3.920/10.000

- 3.920/10.000
11. Miterbbaurechtsanteil von 364/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 73,07 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.
12. Miterbbaurechtsanteil von 364/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus Diele, 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon zur Größe von 73,07 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet.
13. Miterbbaurechtsanteil von 203/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus Diele, 1 1/2 Wohnräumen, Kochnische, Bad und Balkon zur Größe von 40,96 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.
14. Miterbbaurechtsanteil von 203/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus Diele, 1 1/2 Wohnräumen, Kochnische, Bad und Balkon zur Größe von 40,96 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.
-
- 5.054/10.000

5.054/10.000

15. Miterbbaurechtsanteil von 203/10.000

- verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus Diele, 1 1/2 Wohnräumen, Kochnische, Bad und Balkon zur Größe von 40,96 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.

16. Miterbbaurechtsanteil von 203/10.000

- verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus Diele, 1 1/2 Wohnräumen, Kochnische, Bad und Balkon zur Größe von 40,96 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet.

17. Miterbbaurechtsanteil von 471/10.000

- verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon zur Größe von 94,41 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet.

18. Miterbbaurechtsanteil von 471/10.000

- verbunden mit dem Sondereigentum an
- a) der Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon zur Größe von 94,41 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet
 - b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

6.402/10.000

6.402/10.000

19. Miterbbaurechtsanteil von 471/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus
Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon
zur Größe von 94,41 qm, im Aufteilungsplan mit
Nr. 19 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 19
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet.
20. Miterbbaurechtsanteil von 471/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus
Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon
zur Größe von 94,41 qm, im Aufteilungsplan mit
Nr. 20 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 20
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet.
21. Miterbbaurechtsanteil von 234/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus
Diele, 1 1/2 Wohnräumen, Kochnische, Bad und
Balkon zur Größe von 47,23 qm, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 21 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 21
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet.
22. Miterbbaurechtsanteil von 234/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus
Diele, 1 1/2 Wohnräumen, Kochnische, Bad und
Balkon zur Größe von 47,23 qm, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 22 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 22
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

7.812/10.000

- 7.812/10.000
23. Miterbbaurechtsanteil von 476/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im 1. Obergeschoß bestehend aus
Diele, 3 Wohnräumen, 1 Küche, Bad, WC und Balkon
zur Größe von 95,07 qm, im Aufteilungsplan mit
Nr. 23 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 23
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet.
24. Miterbbaurechtsanteil von 476/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im 2. Obergeschoß bestehend aus
Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon
zur Größe von 95,07 qm, im Aufteilungsplan mit
Nr. 24 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 24.
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.
25. Miterbbaurechtsanteil von 476/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an
a) der Wohnung im 3. Obergeschoß bestehend aus
Diele, 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC und Balkon
zur Größe von 95,07 qm, im Aufteilungsplan mit
Nr. 25 bezeichnet
b) dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Abstellraum
im Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 25
bezeichnet
und dem im Keller befindlichen Abstellraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet.
26. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 1 bezeichnet.
27. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet.
28. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet.

9.300/10.000

	9.300/10.000
29. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 4 bezeichnet.	20/10.000
30. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 5 bezeichnet.	20/100000
31. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 6 bezeichnet.	20/10.000
32. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 7 bezeichnet.	20/10.000
33. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 8 bezeichnet.	20/10.000
34. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 9 bezeichnet.	20/10.000
35. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 10 bezeichnet.	20/10.000
36. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 11 bezeichnet.	20/10.000
37. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 12 bezeichnet.	20/10.000
38. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 13 bezeichnet.	20/10.000
39. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 14 bezeichnet.	20/10.000
	<u>9.520/10.000</u>

	9520/10.000
40. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 15 bezeichnet.	20/10.000
41. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 16 bezeichnet.	20/10.000
42. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 17 bezeichnet.	20/10.000
43. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 18 bezeichnet.	20/10.000
44. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 19 bezeichnet.	20/10.000
45. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 20 bezeichnet.	20/10.000
46. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 21 bezeichnet.	20/10.000
47. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 22 bezeichnet.	20/10.000
48. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 23 bezeichnet.	20/10.000
49. Miterbbaurechtsanteil von verbunden mit dem Teileigentum an dem Autostellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit 24 bezeichnet.	20/10.000

9.720/10.000

9.720/10.000

50. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 25 bezeichnet. 20/10.000
51. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 26 bezeichnet. 20/10.000
52. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 27 bezeichnet. 20/10.000
53. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 28 bezeichnet. 20/10.000
54. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 29 bezeichnet. 20/10.000
55. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 30 bezeichnet. 20/10.000
56. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 31 bezeichnet. 20/10.000
57. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 32 bezeichnet. 20/10.000
58. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 33 bezeichnet. 20/10.000
59. Miterbbaurechtsanteil von
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 34 bezeichnet. 20/10.000

9.920/10.000

9.920/10.000

- 60. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 35 bezeichnet.
- 61. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 36 bezeichnet.
- 62. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 37 bezeichnet.
- 63. Miterbbaurechtsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Teileigentum an
dem Autostellplatz in der Tiefgarage
im Aufteilungsplan mit 38 bezeichnet.

10.000/10.000
=====

- (2) Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG).

§ 2

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind
- a) die in § 1 bezeichneten Räume,
 - b) die sich innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.
- (2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Erbbaurechts sind
- a) die in Abs. 1 Buchst. b) vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen und Anlagen,
 - b) nichttragende Zwischenwände, soweit sie ein Sondereigentum von einem anderen oder von gemeinschaftlichem Erbbaurecht trennen.
- (3) Im übrigen gilt § 5 WEG.

§ 3

Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

- (1) Für das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.
- (2) Auf das Teilerbbaurecht finden die Vorschriften dieser Erklärung entsprechende Anwendung.

§ 4

Art und Umfang des Gebrauchs

- (1) Dem Wohnungserbbauberechtigten ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder sie durch Dritte zu diesem Zweck zu überlassen.
- (2) Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung). Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungserbbauberechtigten zu besorgen ist.
- (3) Einwilligung und Widerruf können schriftlich sowohl durch den Verwalter als auch durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungserbbauberechtigten ausgesprochen werden. Im Zweifel geht ein Mehrheitsbeschluß der Entscheidung des Verwalters vor.
- (4) Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen sollen soweit notwendig in einer Hausordnung und nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Für den Erlass und die Änderung der Hausordnung

gilt Abs. 3 entsprechend mit der Maßgabe, daß der Mehrheitsbeschuß einer Mehrheit von $\frac{2}{3}$ der Stimmen aller Wohnungserbbauberechtigten bedarf. Die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 und 4 WEG bleiben unberührt.

- (5) Schilder, Reklameeinrichtungen oder Antennen dürfen nur mit Einwilligung des Verwalters und nur in der vom Verwalter vorgeschriebenen Art und Form angebracht werden.

§ 5

Veräußerung des Wohnungserbbaurechts

- (1) Eine Veräußerung des Wohnungserbbaurechts bedarf der Zustimmung. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt, ferner nicht im Falle der Erstveräußerung durch den Bauherrn oder an einen Ehegatten.
- (2) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Alws solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, daß der in Aussicht genommene Erwerber die ihm als Wohnungserbbauberechtigten obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen oder sich aus anderen Umständen nicht als Wohnungseigentümer eignen wird.
- (3) 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 Mehrheitsbeschuß der Wohnungserbbauberechtigten ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, und nach Beschlußfassung der Wohnungserbbauberechtigten auch verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten abzugeben; sie bedarf stets der Form des § 29 GBO.
- (4) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

§ 6

Instandhaltung und Versicherungen

- (1) Nr. 1 Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht nach § 2 Absatz 2 b zu gemeinschaftlichen Erbbaurecht 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 Leistungen jeder Art sowie der Innenseiten der Fenster, der Wohnungsabschlußtüren und der Heizkörper,
- b) Die Beseitigung von Glasschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

Nr. 2 Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerkes oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungserbbauberechtigten bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden), sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Dieses gilt auch für die Freiflächen der Staffelgeschosse. Die Freiflächen der Staffelgeschosse dienen der Bedachung des Gebäudes, daneben der Benutzung durch die Wohnungserbbauberechtigten in den Staffelgeschossen. Die Reparaturen an den Freiflächen trägt die Gemeinschaft, soweit nicht solche Reparaturen nachweislich auf Beschädigung durch die Wohnungserbbauberechtigten zurückzuführen sind. Vorstehendes gilt insbesondere auch bei Schäden an der Dachfläche, auch für Ersatzansprüche der Wohnungserbbauberechtigten, deren Wohnung unter den Freiflächen liegt.

Die Verpflichtung nach Nr. 1 dieses Absatzes besteht - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden, unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Nr. 2.

- (2) Der Wohnungserbbauberechtigte darf die äußere Gestalt des Bauwerkes und seine im gemeinschaftlichen Erbbaurecht stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs - nicht ohne Zustimmung des Verwalters verändern.
- (3) 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 bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen; etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Wohnungserbbauberechtigten bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

§ 7

Wiederherstellung

- (1) Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand.

Eine abweichende R_egelung kann von den Wohnungserbbauberechtigten mit 2/3 M_ehrheit nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des V_ersicherers oder der Schadenersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.

- (2) Auch im Falle des Abs. 1 Satz 2 kann die Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der M_ehrheit andere Wohnungserbbauberechtigte oder notfalls Dritte bereits sind, zum Schätzwert das Wohnungserbbaurecht derjenigen Wohnungserbbauberechtigten zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungserbbaurecht gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

§ 8

Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

- (1) Werden einem Wohnungserbbauberechtigten Mängel oder Schäden am Gemeinschaftserbbaurecht 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 Wohnungserbbauberechtigten besichtigen.

§ 9

Bevollmächtigung bei M_ehrheit von Berechtigten

Ist Inhaber eines Wohnungserbbaurechts eine Personenmehrheit, so soll diese einen B_eauftragten in öffentlich beglaubigter Urkunde bevollmächtigen, die Gesamtheit der mehreren Inhaber verbindlich zu vertreten; das gilt jedoch nicht für E_heleute.

§ 10

Entziehung des Wohnungserbbaurechts

- (1) Unbeschadet der Absätze 2 und 3 dieser Vorschrift bestimmen sich die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungserbbaurechts nach den §§ 18, 19 WEG.
- (2) Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungserbbauberechtigter mit einem Betrage in Verzug kommt, der das für drei Monate zu entrichtende Wohngeld übersteigt, oder dem § 4 Abs. 1 zuwiderhandelt.
- (3) Ist Inhaber des Wohnungserbbaurechts ein Ehepaar oder eine andere P_ersonenmehrheit, so kann das Wohnungserbbaurecht schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die Voraussetzungen erfüllt.

§ 11

Lasten-/Kostenregelung

- (1) Von den von allen Wohnungserbbauberechtigten zu tragenden Lasten-/Kosten werden auf den einzelnen umgelegt
 - a) nach dem Verhältnis der sich aus § 1 dieser Erklärung ergebenden Miterbbaurechtsanteile (§ 16 Abs. 2 WEG) alle Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, und zwar einschließlich der Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Wohnungserbbaurechte noch nicht selbständig veranlagt sind;
 - b) Die Verwalterentschädigung nach Wohneinheit.
 - c) Der anteilige Erbbauzins.
- (2) Verursacht der Inhaber eines Wohnungserbbaurechts zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.
- (3) Mehrere Inhaber eines Wohnungserbbaurechts haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

§ 12

Bestellung des Verwalters

Zum ersten Verwalter bis zum 30. Juni 1883 wird bestellt die Firma Bau- und Verwaltungsgesellschaft Depolt GmbH, Lübeck, Weberkoppel 6.

§ 13

Wirtschaftsplan, Zahlung des Wohngeldes, Aufrechnung

- (1) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.
- (2) Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat monatlich im voraus am 1. eines jeden Monats mit einer Schonfrist von 5 Tagen ein Wohngeld an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungserbbauberechtigten zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zu Gunsten der Gemeinschaft in der jeweils bei öffentlichen Kreditinstituten für Personendarlehen üblichen Höhe zu verzinsen.
- (3) Das monatliche Wohngeld ist auf Grund eines das Geschäftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes vom Verwalter festzustellen. 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 Tage des ablaufenden Rech-

11
nungsjahres, der Gemeinschaft einen abweichenden Plan zur Beschlußfassung vorgelegt hat.

- (4) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr spätestens innerhalb von 6 Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen. Die sich aus den Abrechnungen ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 11 festgesetzten Verhältnis von den Wohnungserbbauberechtigten unverzüglich abzudecken.
- (5) Auf einem Sonderkonto der Wohnungserbbauberechtigten-Gemeinschaft, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Gemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.
- (6) Der Wohnungserbbauberechtigte darf nicht gegenüber dem Wohngeld aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 14

Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten und Stimmrecht

- (1) Jedes Wohnungserbbaurecht gewährt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Stimmrecht. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Wohnungserbbaurecht durch öffentliche Urkunde zu beweisen.
- (2) Jedem Wohnungserbbauberechtigten ist es gestattet, sich in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei der Vertretung durch den Ehegatten, einen anderen Wohnungserbbauberechtigten oder den Verwalter in privatschriftlicher, sonst in öffentlich beglaubigter Form.
- (3) Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind.
- (4) Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt und bei Mitwirkung von mindestens der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungserbbauberechtigten gefaßt werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungserbbauberechtigten schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In Eilfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärungen entgegenzunehmen und verpflichtet, die Beschlußannahme den Wohnungserbbauberechtigten mitzuteilen. Bei Beschlüssen nach §§ 4 und 5 dieser Erklärung ist diese Mitteilung entbehrlich.
- (5) Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 2 bis 4 gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.
- (6) Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne § 10 WEG.

- (7) Die Wohnungserbbauberechtigtenversammlung braucht nicht jedes Jahr einberufen zu werden.

§ 15

Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten 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.

§ 16

Grundbuchanträge

- (1) Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt die Teilung gemäß § 1 sowie die Vorschriften der §§ 1 - 15 dieser Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums einzutragen.
Für jedes Wohnungs-/Teilerbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.
- (2) Es wird Gebührenfreiheit beansprucht und versichert, daß es sich um ein Geschäft im Sinne des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 (BGHBL.I, S. 273) handelt.

Lübeck-Travemünde, den 27. April 1978

Hans-Jürgen Möller
Walter Depolt

Die vorstehenden - vor mir vollzogenen -
Namensunterschriften

1. des Kaufmannes Hans-Jürgen Möller
in Lübeck, Gärtnergasse 3,
2. des Architekten Walter Depolt
in Lübeck, Gustav-Falke-Straße 51,

- beide von Person bekannt -
werden hiermit beglaubigt.

Lübeck-Travemünde, den 27. April 1978



Notar