

allg. "T" V

TEILUNGSERKLÄRUNG

gemäß § 8 WEG und

MITTEIGENTUMSORDNUNG

für die Bauten

Hamburg-Wandsbek, Friedrich-Ebert-Damm 10

eingetragen im Grundbuch von

Wandsbek, Band 201, Blatt 4894, Flurstück 262

Teilungserklärung

gemäß § 8 WEG

Teil I

§ :

Aufteilungserklärung

Die Kommanditgesellschaft ARTUS Bauträgersgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. ist Eigentümerin des in Hamburg-Wandsbek, Friedrich-Ebert-Damm 10 belegenen, im Grundbuch von Wandsbek, Band 201, Blatt 4894, Flurstück 262, verzeichneten Grundstücks. Auf diesem Grundstück sind ein Gebäude mit 54 Wohnungen, eine Tiefgarage und eine Tankstelle errichtet worden. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. März 1951.

Der Grundeigentümer teilt gemäß § 8 WEG das Eigentum an dem vorbenannten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an in sich abgeschlossenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Nur ME 17  
am 11.07.1961

Die Teilung wird wie folgt vorgenommen:

- 1) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
Erdgeschoß vorn rechts,  
Größe: 68,19 qm  
1870/100000
- 2) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
Erdgeschoß Mitte rechts,  
Größe: 42,27 qm  
1227/10000
- 3) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
Erdgeschoß hinten rechts,  
Größe: 77,81 qm  
2287/100000
- 4) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
Erdgeschoß hinten links,  
Größe: 77,81 qm  
2108/100000
- 5) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
Erdgeschoß Mitte links,  
Größe: 42,27 qm  
1227/100000
- 6) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
Erdgeschoß vorn links,  
Größe: 50,10 qm  
1242/100000

- 7) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
I, Obergeschoß vorn rechts,  
Größe: 68,19 qm 1870/100000
- 8) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
I, Obergeschoß Mitte rechts,  
Größe: 42,27 qm 1048/100000
- 9) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
I, Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 10) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
I, Obergeschoß hinten links,  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 11) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
I, Obergeschoß Mitte links,  
Größe: 42,27 qm 1048/100000
- 12) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 12 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
I, Obergeschoß vorn links,  
Größe: 50,10 qm 1421/100000

- 13) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
II. Obergeschoß vorn rechts,  
Größe: 68,19 qm 1870/100000
- 14) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 14 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
II. Obergeschoß Mitte rechts,  
Größe: 42,27 qm 1227/100000
- 15) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 15 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
II. Obergeschoß hinten rechts,  
Größe: 77,81 qm 2286/100000
- 16) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 16 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
II. Obergeschoß hinten links,  
Größe: 77,81 qm 2286/100000
- 17) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 17 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
II. Obergeschoß Mitte links,  
Größe: 42,27 qm 1227/100000
- 18) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 18 des Aufteilungsplanes,  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
II. Obergeschoß vorn links,  
Größe: 50,10 qm 1421/100000

- 19) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 19 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
III. Obergeschoß vorn rechts  
Größe: 68,19 qm 1870/100000
- 20) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 20 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
III. Obergeschoß Mitte rechts  
Größe: 42,27 qm 1405/100000
- 21) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 21 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
III. Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 22) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 22 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
III. Obergeschoß hinten links,  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 23) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 23 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
III. Obergeschoß Mitte links  
Größe: 42,27 qm 1227/100000
- 24) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 24 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
III. Obergeschoß vorn links,  
Größe: 50,10 qm 1427/100000

- 25) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 25 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
IV. Obergeschoß vorn rechts  
Größe: 68,19 qm  
1870/100000
- 26) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 26 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
IV. Obergeschoß Mitte rechts  
Größe: 42,27 qm  
1048/100000
- 27) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
IV. Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm  
2286/100000
- 28) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 28 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
IV. Obergeschoß hinten links,  
Größe: 77,81 qm  
2108/100000
- 29) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 29 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
IV. Obergeschoß Mitte links  
Größe: 42,27 qm  
1227/100000
- 30) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 30 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10,  
IV. Obergeschoß vorn links  
Größe: 50,10 qm  
1600/100000

- 31) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 31 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
V. Obergeschoß vorn rechts  
Größe: 68,19 qm  
1691/100000
- 32) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 32 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
V. Obergeschoß Mitte rechts  
Größe: 42,27 qm  
1227/100000
- 33) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 33 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
V. Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm  
2108/100000
- 34) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 34 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
V. Obergeschoß hinten links  
Größe: 77,81 qm  
2287/100000
- 35) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 35 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
V. Obergeschoß Mitte links  
Größe: 42,27 qm  
1048/100000
- 36) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 36 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
V. Obergeschoß vorn links  
Größe: 50,10 qm  
1421/100000

- 37) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 37 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VI. Obergeschoß vorn rechts  
Größe: 68,19 qm 1870/100000
- 38) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 38 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VI. Obergeschoß Mitte rechts  
Größe: 42,27 qm 1048/100000
- 39) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 39 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VI. Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 40) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 40 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VI. Obergeschoß hinten links  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 41) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 41 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VI. Obergeschoß Mitte links  
Größe: 42,27 qm 1048/100000
- 42) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 42 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VI. Obergeschoß vorn links  
Größe: 50,10 qm 1421/100000



- 43) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 43 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VII. Obergeschoß vorn rechts  
Größe: 68,19 qm 2048/100000
- 44) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 44 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VII. Obergeschoß Mitte rechts  
Größe: 42,27 qm 1227/100000
- 45) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 45 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VII. Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 46) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 46 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VII. Obergeschoß hinten links  
Größe: 77,81 qm 2108/100000
- 47) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 47 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VII. Obergeschoß Mitte links  
Größe: 42,27 qm 1048/100000
- 48) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 48 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VII. Obergeschoß vorn links  
Größe: 50,10 qm 1242/100000

- 49) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 49 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VIII. Obergeschoß vorn rechts  
Größe: 68,19 qm 2048/100000
- 50) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 50 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VIII. Obergeschoß Mitte rechts  
Größe: 42,27 qm 1405/100000
- 51) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 51 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VIII. Obergeschoß hinten rechts  
Größe: 77,81 qm 2287/100000
- 52) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 52 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VIII. Obergeschoß hinten links  
Größe: 77,81 qm 2287/100000
- 53) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 53 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VIII. Obergeschoß Mitte links  
Größe: 42,27 qm 1227/100000
- 54) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 54 des Aufteilungsplanes  
belegen Friedrich-Ebert-Damm 10  
VIII. Obergeschoß vorn links  
Größe: 50,10 qm 1421/100000

55) Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
sämtlichen Räumen des Tankstellenbau-  
werks auf dem Grundstück Friedrich-  
Ebert-Damm 10 gemäß Aufteilungsplan  
vom ~~xxxMärz~~ 24. August 1966  
Größe: 66,35 qm

10000/100000

zusammen

100000/100000

=====

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2  
WEG. Die Keller und Bodenräume bleiben gemeinschaftliches Eigentum  
aller Miteigentümer und sind den Wohnungseigentümern lediglich zur  
Nutzung zugewiesen.

## § 2

### Begriffsbestimmungen

- 1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in  
Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen  
Eigentum, zu dem es gehört.
- 2) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile,  
Anlagen, und Einrichtungen der Baulichkeiten, die nicht im  
Sondereigentum stehen.
- 3) Gegenstand des Sondereigentums an den Wohnungen sind die zur  
Wohnung gehörigen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden  
Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder einge-  
fügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigen-  
tum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen  
Wohnungseigentümers über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt  
oder die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.  
Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit  
erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem  
gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind  
nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im  
Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - b) die nichttragenden Zwischenwände und die Balkone,
  - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
  - d) die Fenster und Türen der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Herde, Wasch- und Badeeinrichtung, Wandschränke, Garderoben soweit die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jederart von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.
- 4) Miteigentum sind die Teile, die nicht zum Sondereigentum gehören
-

Teil II

Miteigentumsordnung und Verwaltung

§ 1

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

§ 2

- 1) Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung sowie eines im gemeinschaftlichen Keller oder Boden zugewiesenen abgeteilten Raumes und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit diese nicht durch Nutzungsrechte Anderer beschränkt sind. Zur Mitbenutzung stehen insbesondere der Hauseingang, das Treppenhaus, die Waschküche, Waschküchengeräte, die Sonderkeller und die unbebauten Grundstücksflächen.
- 2) Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums, bestehend aus einem 10000/100000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tankstellenbauwerk, ist berechtigt, die in dem dieser Urkunde anliegenden Lageplan grün umrandete Teilfläche des gemeinschaftlichen Grundstücks für den von ihm auf dem Grundstück zu unterhaltenden Tankstellenbetrieb zu benutzen. Die Wohnungseigentümer sind zur Benutzung dieser Fläche nur insoweit befugt, als sie die über sie führenden beiden Auffahrten zur Erreichung der Tiefgarage und der außerhalb der grün umrandeten Fläche auf dem Grundstück befindlichen oberirdischen Stellplätze benutzen dürfen. Der Tankstellenbetrieb darf durch die Benutzung der Auffahrten nicht beeinträchtigt werden; die im Lageplan blau gekennzeichneten 10 Stellplätze dürfen von den Wohnungseigentümern nicht benutzt werden. Die zur Benutzung für die Tankstellenanlage ausgewiesene Fläche ist ca. 860 qm groß. Sie wird gebildet durch ein Rechteck mit einer Länge von ca. 38 m an der Straßenfront, gemessen vom Schnittpunkt der östlichen Grundstücksgrenze mit der Straßenfront und einer Tiefe von ca. 23,50 m abzüglich einer Abstumpfung der südwestlichen Ecke in einer Größe von ca. 35 qm. Für die Betriebszeit des Tankstellenbetriebes gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Hamburger Lärmschutzverordnung. Ein Kraftfahrzeugreparaturbetrieb darf auf dem Grundstück nicht unterhalten werden. Reklamezeichnungen für die Tankstelle, gleichgültig, ob beleuchtet oder unbeleuchtet, sind so anzubringen, daß sie das Bild einer gepflegten Wohnanlage nicht beeinträchtigen. Die Anbringung von Reklamezeichen bedarf stets der vorherigen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter ist

nur dann berechtigt, seine Zustimmung zu verweigern, wenn von den Reklamezeichen irgendwelche störenden Einwirkungen auf das Wohngebäude ausgehen würden.

- 3) Der jeweilige Eigentümer des 10000/100000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tankstellenbauwerk, ist zur Mitbenutzung der Tiefgarage und aller übrigen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile - ausgenommen die in der Anlage grün umrandete Fläche und die in dem Wohngebäude befindliche Heizungsanlage, an die auch das Tankstellenbauwerk angeschlossen ist - nicht befugt.

### § 3

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Ordnung ergeben. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner ist das Wohnungseigentum so auszuüben, daß weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Bauliche und technische Veränderungen, auch am Sondereigentum, sind genehmigungspflichtig (z.B. Anbringung von Abzugsöffnungen am Schornstein, Veränderung der Heizungsanlage, Anbringung von Antennen, bauliche Veränderungen an den Entlüftungsschächten, Veränderung von Türen, jegliche Veränderung des Gartens). Genehmigungsberechtigt ist der Verwalter.
- 3) Tierhaltung jeglicher Art ist nur mit Genehmigung des Verwalters gestattet. Diese Genehmigung kann jederzeit widerrufen werden.
- 4) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Soll die Wohnung gewerblich oder beruflich genutzt werden, so kann der Verwalter nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt. Ein wichtiger Grund ist auch dann gegeben, wenn von einem oder mehreren Wohnungseigentümern bereits ein Gewerbe gleicher Art auf dem Grundstück ausgeübt wird. Tritt eine unzumutbare Beeinträchtigung nach erteilter Genehmigung ein, so ist der Verwalter jederzeit zum Widerruf seiner Einwilligung berechtigt. Die Bestimmungen des Amtes für Wohnungswesen sind zu beachten.
- 5) Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Dies gilt nicht für eine Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

Die Bestimmungen des Abs. 4 Sätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

- 6) Erteilt der Verwalter die nach den obigen Absätzen erforderliche Einwilligung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen; Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 gelten entsprechend.
- 7) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der ihm hiernach obliegenden Pflichten sind durch die Hausordnung geregelt.
- 8) Bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen durch die Wohnungseigentümer sind die Grenzen zu beachten, die sich aus den Mitbenutzungsrechten der übrigen Wohnungseigentümer ergeben; jeder hat sich insoweit Schranken im Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums aufzuerlegen, als dies zur gleichzeitigen Nutzung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist; er darf insbesondere nichts tun, was den gleichen Gebrauch der anderen hindern könnte. Demzufolge ist keiner der Wohnungseigentümer von sich aus berechtigt, Veränderungen oder Neuerungen an dem gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen.
- 9) Die Versammlung der Wohnungseigentümer kann mit einfacher Stimmenmehrheit Bestimmungen erlassen, an die sich zugunsten der gegenseitigen Ruhe, des guten Zustandes der gemeinschaftlichen Teile und der Ausschmückung des Gebäudes alle zu halten haben.

#### § 4

- 1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2) Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung auf den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Der Veräußernde ist verpflichtet, dem Verwalter mit dem Antrag auf Erteilung der Zustimmung sämtliche anlässlich der Überlassung des Wohnungseigentums mit dem Dritten getroffenen vertraglichen Abmachungen vorzulegen. Der Veräußernde ist verpflichtet, die vertragliche Bindung des Erwerbers an alle sich aus der Miteigentumsordnung ergebenden Pflichten herbeizuführen.
- 3) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in die mit dem jeweiligen Verwalter getroffenen Vereinbarungen zu verpflichten.

- 4) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen belegte begründete Zweifel daran bestehen, daß
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
  - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

§ 3 Abs. 6 der Miteigentumsordnung findet entsprechende Anwendung.

§ 5

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenseite der Fenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer nur insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. (Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegender Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungseigentümers. An der äußeren Gestaltung, die einheitlich bleiben muß, dürfen Änderungen nur mit Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden. Das gleiche gilt für tragende Trennwände und für solche Trennwände, welche das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers gegen das Gemeinschaftseigentum abgrenzen.
- 2) Soweit sich nicht aus Absatz 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und der Grundstücke den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen, der sich des Einvernehmens des Beirates versichern soll.
- 3) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers nach § 8 der Miteigentumsordnung.



- 4) Die Tiefgarage steht im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer. Sie enthält 28 Stellplätze für Personenkraftwagen. Die Nutzung der Tiefgarage ist dergestalt geregelt, daß jeweils einem oder mehreren Wohnungseigentümern das Recht zusteht, jeweils einen bestimmten Stellplatz allein - d.h. unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer - zu benutzen.

Und zwar wird zur alleinigen Nutzung zugewiesen:

|                   |                                                        |    |
|-------------------|--------------------------------------------------------|----|
| Stellplatz Nr. 1  | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 30           | 30 |
| Stellplatz Nr. 2  | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3            | 3  |
| Stellplatz Nr. 3  | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 19 und 4  | 4  |
| Stellplatz Nr. 4  | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 22 und 25 | 25 |
| Stellplatz Nr. 5  | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 53 und 5  | 5  |
| Stellplatz Nr. 6  | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 28 und 29 | 29 |
| Stellplatz Nr. 7  | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 15           | 15 |
| Stellplatz Nr. 8  | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 16           | 16 |
| Stellplatz Nr. 9  | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 20           | 20 |
| Stellplatz Nr. 10 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 27           | 27 |
| Stellplatz Nr. 11 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 und 7   | 7  |
| Stellplatz Nr. 12 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 34           | 34 |
| Stellplatz Nr. 13 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 43           | 43 |
| Stellplatz Nr. 14 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 24 und 14 | 14 |
| Stellplatz Nr. 15 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 50           | 50 |
| Stellplatz Nr. 16 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 21 und 13 | 13 |
| Stellplatz Nr. 17 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 52           | 52 |
| Stellplatz Nr. 18 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 10 und 2  | 2  |
| Stellplatz Nr. 19 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 33 und 12 | 12 |
| Stellplatz Nr. 20 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 49           | 49 |
| Stellplatz Nr. 21 | dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 51           | 51 |
| Stellplatz Nr. 22 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 23 und 17 | 17 |
| Stellplatz Nr. 23 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 9 und 32  | 32 |
| Stellplatz Nr. 24 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 36 und 37 | 37 |
| Stellplatz Nr. 25 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 39 und 40 | 40 |
| Stellplatz Nr. 26 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 42 und 44 | 44 |
| Stellplatz Nr. 27 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 45 und 46 | 46 |
| Stellplatz Nr. 28 | den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 18 und 54 | 54 |

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 6, 8, 11, 26, 31, 35, 38, 41, 47, 48, steht ein Recht zur Mitbenutzung der Tiefgarage nicht zu.

- 5) Die Miteigentümer räumen sich die Nutzung des Keller- und Bodengeschoßes nach Maßgabe des der Abgeschlossenheits-erklärung der Baubehörde gemäß § 3, Absatz 2 WEG beigefügten Keller- und Bodenplanes ein. Demnach erhält zur Sondernutzung angewiesen der Eigentümer der:

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Wohnung Nr. 1    | den Kellerraum Nr. 1                          |
| Wohnung Nr. 2    | den Kellerraum Nr. 2                          |
| Wohnung Nr. 3    | den Kellerraum Nr. 3                          |
| Wohnung Nr. 4    | den Kellerraum Nr. 4                          |
| Wohnung Nr. 5    | den Kellerraum Nr. 5                          |
| Wohnung Nr. 6 x  | den Kellerraum Nr. 6 <i>getauscht mit 31.</i> |
| Wohnung Nr. 7    | den Kellerraum Nr. 7                          |
| Wohnung Nr. 8    | den Kellerraum Nr. 8                          |
| Wohnung Nr. 9    | den Kellerraum Nr. 9                          |
| Wohnung Nr. 10   | den Kellerraum Nr. 10                         |
| Wohnung Nr. 11   | den Kellerraum Nr. 11                         |
| Wohnung Nr. 12   | den Kellerraum Nr. 22                         |
| Wohnung Nr. 13   | den Kellerraum Nr. 13                         |
| Wohnung Nr. 14   | den Kellerraum Nr. 14                         |
| Wohnung Nr. 15   | den Kellerraum Nr. 15                         |
| Wohnung Nr. 16   | den Kellerraum Nr. 16                         |
| Wohnung Nr. 17   | den Kellerraum Nr. 17                         |
| Wohnung Nr. 18   | den Kellerraum Nr. 18                         |
| Wohnung Nr. 19   | den Kellerraum Nr. 19                         |
| Wohnung Nr. 20   | den Kellerraum Nr. 20                         |
| Wohnung Nr. 21   | den Kellerraum Nr. 21                         |
| Wohnung Nr. 22   | den Kellerraum Nr. 12                         |
| Wohnung Nr. 23   | den Kellerraum Nr. 23                         |
| Wohnung Nr. 24   | den Kellerraum Nr. 24                         |
| Wohnung Nr. 25   | den Bodenraum Nr. 25                          |
| Wohnung Nr. 26   | den Bodenraum Nr. 26                          |
| Wohnung Nr. 27   | den Bodenraum Nr. 27                          |
| Wohnung Nr. 28   | den Bodenraum Nr. 28                          |
| Wohnung Nr. 29   | den Bodenraum Nr. 29                          |
| Wohnung Nr. 30   | den Bodenraum Nr. 30                          |
| Wohnung Nr. 31 x | den Bodenraum Nr. 31                          |
| Wohnung Nr. 32   | den Bodenraum Nr. 32                          |
| Wohnung Nr. 33   | den Bodenraum Nr. 33                          |
| Wohnung Nr. 34   | den Bodenraum Nr. 52                          |
| Wohnung Nr. 35   | den Bodenraum Nr. 35                          |
| Wohnung Nr. 36   | den Bodenraum Nr. 36                          |
| Wohnung Nr. 37   | den Bodenraum Nr. 37                          |
| Wohnung Nr. 38   | den Bodenraum Nr. 38                          |
| Wohnung Nr. 39   | den Bodenraum Nr. 39                          |
| Wohnung Nr. 40   | den Bodenraum Nr. 40                          |
| Wohnung Nr. 41   | den Bodenraum Nr. 41                          |
| Wohnung Nr. 42   | den Bodenraum Nr. 42                          |
| Wohnung Nr. 43   | den Bodenraum Nr. 43                          |
| Wohnung Nr. 44   | den Bodenraum Nr. 44                          |
| Wohnung Nr. 45   | den Bodenraum Nr. 45                          |
| Wohnung Nr. 46   | den Bodenraum Nr. 46                          |
| Wohnung Nr. 47   | den Bodenraum Nr. 47                          |
| Wohnung Nr. 48   | den Bodenraum Nr. 48                          |
| Wohnung Nr. 49   | den Bodenraum Nr. 49                          |
| Wohnung Nr. 50   | den Bodenraum Nr. 50                          |

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnung Nr. 51 | den Bodenraum Nr. 51 |
| Wohnung Nr. 52 | den Bodenraum Nr. 34 |
| Wohnung Nr. 53 | den Bodenraum Nr. 53 |
| Wohnung Nr. 54 | den Bodenraum Nr. 54 |

- 6) Bauliche Veränderungen im Bereich der im Sondereigentum stehenden und der zur Sondernutzung angewiesenen Räume, die eine Änderung der planungsgemäßen Bausubstanz erfordern, bedürfen

- 1.) der Zustimmung (Mehrheitsbeschluß) der Miteigentümer,
- 2.) der Zustimmung des Verwalters,
- 3.) soweit erforderlich der Genehmigung der Baubehörde.

Die Zustimmung zu 1) und 2) kann bei Nichteinhaltung der genehmigten Ausführung zurückgenommen oder versagt werden, ohne Nachweis einer eventuellen Schuld. Für die Beschlußfassung gelten die einschlägigen Bestimmungen des WEG vom 15.3.1951.

## § 6

- 1) Zur Sicherung der gegenseitigen Ansprüche der Wohnungseigentümer ist zu Lasten jedes Wohnungseigentums eine unverzinsliche, jederzeit fällige Briefgrundschuld in Höhe von DM 1.500,-- in Abt. III in Höhe nach den von der Verkäuferseite zur Finanzierung des Kaufpreises vorgesehenen Fremdmitteln einzutragen. Die Eintragung dieser Grundschuld erfolgt zu Gunsten des Verwalters als Treuhänder.
- 2) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß verlangen, daß die Grundschuldbriefe hinterlegt oder in sonstiger Weise unter Verschuß genommen werden, so daß nur der Verwaltungsbeirat und der Verwalter gemeinsam darüber verfügen können.

## § 7

- 1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
  - b) eine Gebäudefeuerversicherung,
  - c) eine Leitungswasserschadenversicherung einschließlich Frostschäden,
  - d) eine Gewässerschadenversicherung,
  - e) eine Sturmschadenversicherung.

- 2) Die Sachversicherungen zu b), c) und d) sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des Wiederherstellungsaufwandes, die Versicherung zu a) in angemessener Höhe abzuschließen.
- 3) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.
- 4) Werden auf Wunsch eines Wohnungseigentümers/Teileigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen oder Einrichtungen und Anlagen, die einer gesonderten Versicherung bedürfen, an Teilen, die im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers oder im Nutzungsbereich des Teileigentümers stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers/Teileigentümers.

#### § 8

- 1) Wird das Wohngebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 7 der Mit-eigentumsordnung) oder durch sonstige realisierbare Ansprüche voll gedeckt sind.
- 2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel kreditmäßig innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- 3) Besteht eine 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.

#### § 9

- 1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Dasselbe gilt für erhebliche Schäden am Sondereigentum und für das Auftreten von Ungeziefer. Wenn Gefahr im Verzuge ist, können die Wohnungseigentümer selbst die Schäden beheben oder beheben lassen. Dadurch entstehende Kosten sind ihnen von der Gemeinschaft zu ersetzen, soweit nicht einzelne Wohnungseigentümer oder dritte Personen haften.

- 2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von vier Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese unter Anzeige an den Verwalter einen geeigneten Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für die Willens- und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Bestellung und zweifelsfreier Bekanntgabe nimmt der Verwalter die Gemeinschaftsrechte gegebenenfalls unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB wahr.

§ 11

- 1) Hat sich ein Wohnungseigentümer einer schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, so daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen, insbesondere dann, wenn:

- a) der Wohnungseigentümer mit den in § 12 der Miteigentumsordnung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen von mindestens DM 900,- im Verzuge ist,
- b) sich der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungseigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungseigentümer eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungseigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt;
- c) der Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als nach § 3 der Miteigentumsordnung zulässigen Weise nutzt und diese vertrauenswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungseigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertraglichen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt.

- d) der Wohnungseigentümer die ihm gemäß § 5 der Miteigentumsordnung obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt;
  - e) die Rechtsnachfolger des Wohnungseigentümers trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht einen Bevollmächtigten bestellen.
- 2) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die übrigen Wohnungseigentümer von solchen Vorgängen unverzüglich über den Beirat zu unterrichten.
- 3) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so müssen die in einer Person sich ergebenden Gründe auch die anderen Personen gegen sich gelten lassen.

§ 12

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der Quadratmeter Wohnfläche seines Sondereigentums und der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung des Kapitaldienstes und der laufenden ordentlichen und außerordentlichen Bewirtschaftungskosten zu leisten.

Letztere bestehen u.a. z.Zt. aus:

- a) den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes, den Kosten für die gem. § 7 der Miteigentumsordnung abzuschließenden Versicherungen, Instandhaltung bzw. notwendige Erweiterung von Rundfunk- und Fernsehantennen, den Kosten der Straßenreinigung, der Müllverbrennung und -abfuhr, der Entwässerung, des Gartens und der Außenanlagen, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, der Zentralheizung und sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstückes unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind;  
die Betriebskosten der Tiefgarage werden von den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern (vergl. § 5, Ziffer 4) allein getragen;

den Betriebskosten des Fahrstuhls. Diese Kosten werden gemäß nachstehendem Schlüssel von den Wohnungseigentümern aufgebracht:

Zu einem Teil nach Maßgabe der Quadratmeter Wohnfläche, der andere Teil entsprechend der Höhe des Stockwerkes und diese Stockwerksbeträge wieder nach Maßgabe der Quadratmeter Wohnfläche innerhalb jedes Stockwerkes;

den Kosten für die Hausbetreuung und die Reinigung des Treppenhauses. Diese Kosten tragen die Wohnungseigentümer nach Maßgabe gesonderter anteiliger Auf-

schliessung, die vom Verwalter im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat vorgenommen wird. Als Basis für die Kosten gelten die Tätigkeitsmerkmale und die Sätze ortsüblicher Entlohnung.

- b) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gem. § 5 der Miteigentumsordnung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, ein schließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage, der zurzeit DM 2,50 p.a. per qm Wohnfläche nicht übersteigen soll. Über das Instandsetzungskonto kann der Verwalter nur zusammen mit einem Beiratsmitglied verfügen.
- 2) Die Verwalterkosten trägt jeder Wohnungseigentümer in gleicher Höhe. Die Kosten betragen zurzeit DM 120,-- p.a. je Wohnung. Bei Änderung der Lebenshaltungskosten (amtlicher Index) sind die Verwaltungskostensätze jeweils nach Ortsüblichkeit neu festzusetzen.
- 3) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, soweit in Abt. III seiner Wohnungsgrundbuchblätter Hypotheken oder Grundschulden eingetragen sind oder werden, die Deckung des Kapitaldienstes gemäß den Bestimmungen der Schuldurkunde durchzuführen, und zwar durch Zahlung an den Verwalter, der die Beträge an die Gläubiger weiterleitet.
- 4) Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Wohngeld) zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen (Wohngeld) wird vom Verwalter auf Grund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen (Wohngeld) sind im voraus, spätestens am 3. jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu dem Kapitaldienst, den ordentlichen und außerordentlichen Bewirtschaftungskosten, z.B. Fahretuhl und Treppenhausreinigung.

Ein überstimmter oder bei der Beschlussfassung nicht anwesender Wohnungseigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen gewöhnlichen oder außergewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahme oder Verbesserung oder Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtungen und Anlagen verpflichtet. Wohnungseigentümer, die durch ihr Verhalten die gemeinschaftlichen Lasten erhöhen, haben die so verursachten Unkosten und Ausgaben allein zu tragen.

- 5) Die Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit unwiderruflich den Verwalter, über die Vornahme kleiner Reparaturen bis zu 5 % des Jahresbetrages der Instandsetzungsrücklage im Einzelfalle selbst zu entscheiden und die entsprechenden Arbeiten zu vergeben. Der Verwalter ist verpflichtet, die Durchführung solcher Reparaturen jeweils sofort zu veranlassen und über diese Reparaturen jeweils im Jahresbericht zu berichten. Die Kosten dieser Reparaturen sind aus der als Teil des Wohnungsgeldes erhobenen Instandsetzungsrücklage zu begleichen.
- 6) Der Verwalter ist verpflichtet, nach Schluß eines jeden Geschäftsjahres, das jeweils mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, jedem Wohnungseigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden Geldleistungen und die von ihm gemäß Abs. 2 geleisteten Abschlagszahlungen vorzulegen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet; soweit die Abrechnung einen Überschuß aufweist, ist dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen.

### § 13

Der in § 12 der Miteigentumsordnung erwähnte Wirtschaftsplan soll jeweils für ein Geschäftsjahr im voraus vom Verwalter zu Jahresbeginn aufgestellt und mit dem Verwaltungsbeirat abgestimmt werden.

### § 14

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Miteigentumsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Jedes Wohnungseigentum/Teileigentum gewährt eine Stimme.
- 2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümersammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümersammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 3 Abs. 6 und des § 4 Abs. 4 dieser Miteigentumsordnung muß der Verwalter die Wohnungseigentümersammlung 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 Wohnungseigentümersammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Falle beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.



- 5) Zu Beginn der Wohnungseigentümersammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festgestellt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- 6) § 16 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- 7) Auch ohne Wohnungseigentümersammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- 8) Die Versammlungen leitet der Verwalter.

§ 15

- 1) Als Verwalter ist die Artus Bauträgergesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg 36, Neuer Wall 44, bestellt und mit der Durchführung der Verwaltung beauftragt. Die Bestellung ist nur nach Tilgung sämtlicher anlässlich der Erstellung der Gebäude aufgenommenen Fremdlasten frühestens zum 1.1.2005 kündbar.
- 2) Unbeschadet Ziffer 1) beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit über die Bestellung des Verwalters. Die Bestellung erfolgt für einen Zeitraum von zwei Jahren. Sie verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Zeit durch Mehrheit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
- 3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit durch 2/3 Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen. Jegliche Bestellung und Abberufung eines Verwalters bedarf der Zustimmung der Braunschweigischen Staatsbank in Braunschweig und der Hamburgischen Wohnungsbaukasse sowie der sonstigen bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher vorhandenen Grundpfandgläubiger solange, bis deren Forderungen getilgt sind.
- 4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Miteigentumsordnung.
- 5) Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümersammlung oder des Verwaltungsbeirates Rechnung zu legen. Er ist weiter verpflichtet, aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme der großen Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist (§ 12 der Miteigentumsordnung). Dieser ist auf getrenntem Konto anzulegen. Er ist weiter zur Führung eines Buches über die Wohnungseigentümersammlungen verpflichtet.
- 6) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) Mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
- b) die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Miteigentumsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
- c) die Tilgungsleistungen sowie die Zins- und sonstigen Nebenleistungen für die auf den Wohnungseigentumsrechten ruhenden Einzelbelastungen der Hamburgischen Wohnungsbaukasse und derjenigen grundbuchlich gesicherten oder ungesicherten Fremdgeldgläubiger, deren Mittel zur Errichtung der Wohnungen aufgenommen wurden, in gleicher Weise wie die nach § 12 der Miteigentumsordnung zu leistenden Beträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und an die Gläubiger abzuführen,
- d) Zustellungen, Kündigungen und Willenserklärungen jeder Art für den einzelnen Wohnungseigentümer und für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entgegenzunehmen. Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde auszuhändigen.

#### § 16

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen, dessen Aufgabe sich aus § 29 WEG ergibt. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Ist ein Verwaltungsbeirat bestellt, können die Informationsfragen nur durch diesen ausgeübt werden. Er kann einen geeigneten Bevollmächtigten ernennen.

#### § 17

Diese Miteigentumsordnung kann nur mit der Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  im Sinne des § 25 WEG geändert werden. Eine Änderung wird erst mit Zustimmung des jeweiligen Verwalters wirksam, der sie nur aus wichtigem Grunde verweigern kann. Zu diesen wichtigen Gründen zählen u.a. alle Maßnahmen, die das Verhältnis zu den dinglichen Gläubigern zu beeinträchtigen geeignet sind oder die Verwaltungsaufgaben erschweren.

- - - - -

### Teil III

#### A n t r ä g e

Die Kommanditgesellschaft Artus Bauträgersgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. in Hamburg als Grundstückseigentümerin bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen:

- a) die vorstehende Aufteilung gemäß Teil I dieser Urkunde,
- b) die Bestimmungen gemäß Teil II §§ 1 bis 17 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums,
- c) je eine unverzinsliche und jederzeit fällige Briefgrundschuld im Betrage von 1.500,-- DM zugunsten der Artus Bauträgersgesellschaft mit beschränkter Haftung in Hamburg in alle neu anzulegenden Wohnungsgrundbücher (vergl. Teil II § 6 und § 15 dieser Urkunde), nicht jedoch in das gemäß Teil I Ziff. 55 anzulegende Teileigentumsgrundbuch. Die Grundschuldbriefe sind der Gläubigerin auszuhändigen.

Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek liegen vor.

Der Wert des Grundstücks einschließlich der Baulichkeiten beträgt 2.802.000,-- DM.

Hamburg, den 30. August 1966

gez. Böcker