

EINGEGANGEN 13. Sep. 2001

Urkundenrolle Nr. 620 Jahr 2000

VERHANDELT  
zu Quickborn am 14. August 2000

Vor dem unterzeichneten  
Notar Horst Dieckmann,  
mit dem Amtssitz in Quickborn,

erschien heute, von Person bekannt:

die Rechtsanwältin Astrid Ahsbahs, wohnhaft Neuer Kamp 2a, 25451 Quickborn.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Das Vorliegen der Voraussetzungen wurde verneint.

Die Erschienene erklärte: ich handele nicht für mich, sondern kraft behaupteter Vollmacht für Herrn Sylvio Dölz, geb. 29.08.1959, geschäftsansässig Bremer Str. 4-6, 39124 Magdeburg.

Der Notar erklärte in diesem Zusammenhang, daß er sich am heutigen Tage fernmündlich mit Herrn Dölz in Verbindung gesetzt hat und dieser ihm die Beauftragung der Erschienenen ebenso bestätigt hat wie die Tatsache, daß ihm der Inhalt der zu beurkundenden Teilungserklärung bekannt ist und ausdrücklich um Beurkundung bat.

Der Vertretene ist Eigentümer folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Magdeburg des Amtsgerichts Magdeburg Blatt 18436, Flur 0439, Flurstück 966/38, in einer Größe von insgesamt ca. 538 qm, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus mit insgesamt 2 Aufgängen.

Das Haus besteht aus 1 Gewerbeeinheit und 16 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung für diese insgesamt 17 Einheiten wurde zum Aktenzeichen 2720/G/6325/0/00 beim Bauamt der Stadt Magdeburg beantragt.

Die zu erteilende Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zum späteren Zeitpunkt dieser Urkunde als Bestandteil zuzuordnen.

Ich gebe namens des Vertretenen nun folgende

## **Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung**

ab.

Ich,

- im folgenden "der den Eigentümer Vertretende"-

teile hiermit das Eigentum an dem vorstehend bezeichneten Grundstück nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeit (Teileigentum) verbunden ist.

Die Wohnungen sind gem. § 3 Abs. II WEG in sich abgeschlossen.

### **Abschnitt A: Teilungserklärung**

#### **Aufteilung**

Der den Eigentümer Vertretende teilt hiermit das Eigentum an dem Grundstück in Wohnungseigentum gem. § 8 WEG wie folgt auf, wobei auf die dieser Urkunde beigefügten Teilungspläne und Grundrisse Bezug genommen wird. Die Lage im Hause ist jeweils von der Straße/Hauseingang aus zu sehen:

Nr. 1 Miteigentumsanteil von 7.667,66/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 1 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus EG links

Nr. 2 Miteigentumsanteil von 6.228,99/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 2 bezeichneten Gewerbeeinheit, belegen im Vorderhaus EG rechts

Nr. 3 Miteigentumsanteil von 5.107,85/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 3 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel EG

Nr. 4 Miteigentumsanteil von 3.961,23/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 4 bezeichneten Wohnung, belegen im Hinterhaus EG

Nr. 5 Miteigentumsanteil von 8.278,21/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 5 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus 1. OG links

Nr. 6 Miteigentumsanteil von 7.799,96/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 6 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus 1. OG rechts

Nr. 7 Miteigentumsanteil von 5.239,17/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 7 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel 1. OG

- Nr. 8 Miteigentumsanteil von 4.060,21/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 8 bezeichneten Wohnung, belegen im Hinterhaus 1. OG
- Nr. 9 Miteigentumsanteil von 8.278,21/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 9 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus 2. OG links
- Nr. 10 Miteigentumsanteil von 7.799,95/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 10 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus 2. OG rechts
- Nr. 11 Miteigentumsanteil von 5.239,17/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 11 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel 2. OG
- Nr. 12 Miteigentumsanteil von 4.060,21/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 12 bezeichneten Wohnung, belegen im Hinterhaus 2. OG
- Nr. 13 Miteigentumsanteil von 4.978,49/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 13 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus DG links und im Seitenflügel vorne.
- Nr. 14 Miteigentumsanteil von 6.250,55/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 14 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus DG mitte
- Nr. 15 Miteigentumsanteil von 5.410,68/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 15 bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus DG rechts
- Nr. 16 Miteigentumsanteil von 5.398,92/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 16 bezeichneten Wohnung, belegen im Seitenflügel DG hinten
- Nr. 17 Miteigentumsanteil von 4.240,54/100.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 17 bezeichneten Wohnung, belegen im Hinterhaus DG

Vorhandene Keller- und Souterrainräume stehen im Gemeinschaftseigentum.

Nach der durchgeführten Teilung wird das vorgenannte Grundbuch geschlossen, und jedes Sondereigentum, verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück, wird gem. § 7 WEG in einem Sondergrundbuchblatt eingetragen sein.



## **Einzelheiten und Bestandteile des Sondereigentums**

1.

Jeder Miteigentümer hat an den Räumen seines Sondereigentums einschließlich Zubehör und den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes das ausschließende und abgesonderte Eigentum. Innerhalb der Räume seines Sondereigentums kann er deren Bestandteile verändern, beseitigen und solche einfügen, soweit dadurch nicht das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines Miteigentümers über das nach dieser Ordnung und nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, die äußere Gestaltung sowie die Zweckbestimmung des Gebäudes verändert und die Stabilität und Solidität gefährdet wird.

2.

Innerhalb der Sondereigentumsräume gelten als Bestandteil des Sondereigentums:

- a) die nichttragenden Zwischenwände
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände,
- c) Innenfenster und Innentüren,
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) Versorgungsleitungen für Strom, Gas und sonstige Medien von der Abzweigung der jeweiligen Hauptleitung an,
- f) die Leitungen für Be- und Entwässerung, von der Hauptleitung an,
- g) die Heizungskörper einschliesslich der Ventile, Gasthermen soweit vorhanden, sowie
- h) die Zu- und Ableitungsrohre der Etagenheizung.
- i) die Balkone, ausgenommen deren tragende Konstruktion, Überdachung, Entwässerung.

3.

Sondereigentum ist im übrigen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet.

## **§ 2**

### **Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums**

Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienende Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen; diese sind insbesondere:

- a) der Grund und Boden,
- b) die Umfassungsmauer, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände,
- c) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,

- d) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Be- und Entwässerung bis zur jeweiligen Abzweigung.
- e) Waschkücheneinrichtungen
- f) die Dächer
- g) die tragenden Konstruktionen der Balkone, deren Überdachung und Entwässerung.
- h) sonstige, ausserhalb des Sondereigentums gelegene Nutzräume und deren Einrichtung.

Sämtliche Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum, sofern sie nicht zum Sondereigentum erklärt worden sind. Der Verwalter ist verpflichtet, den einzelnen Wohnungseigentümern oder Teileigentümern eine Kellerbox zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Die Auswahl der Kellerbox obliegt dem Verwalter.

Im übrigen ist alles das Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet.

#### **§ 4**

##### **Vollmachten für den aufteilenden Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger**

Alle Miteigentümer der zuvor gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten bevollmächtigen den teilenden Eigentümer und/oder dessen Rechtsnachfolger hiermit unwiderruflich und unter Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, sowie mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, Wohneinheiten beliebig umzugestalten, zu verbinden, und auch die jeweiligen Erwerber zu ermächtigen, die zum Sondereigentum gehörenden Räume nach veränderten Plänen auszubauen bzw. ausbauen zu lassen sowie alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben und Eintragungsanträge beim Grundbuchamt zu stellen. Sämtliche Eigentümer stimmen solchen Baumaßnahmen unwiderruflich zu.

Die Eigentümer neben- oder übereinander liegender Einheiten sind berechtigt, diese miteinander zu verbinden und auch rechtlich zu einzelnen Sondereigentumseinheiten zu vereinigen.

## **Abschnitt B: Gemeinschaftsordnung**

### **§ 1**

#### **Grundregel des Gemeinschaftsverhältnisses**

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts abweichendes bestimmt, die in §§ 10 bis 29 WEG enthaltenen Bestimmungen.

### **§ 2**

#### **Veräußerung**

1.

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

2.

Die Veräußerung bedarf der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Verwalters, ausgenommen jedoch für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, bei Veräußerung an Verwandte in gerader Linie oder durch den Konkursverwalter und für den Erstverkauf.

3.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel bestehen, daß

a) der Erwerber die ihm gegenüber den Wohnungseigentümern obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder

b) sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen werden oder

c) der Erwerber diese Gemeinschaftsordnung in ihrer Gesamtheit für sich als verbindlich nicht anerkennt.

4.

Erteilt der Verwalter die Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerrufliche erteilte Zustimmung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

5.

Jeder Gemeinschaftler ist verpflichtet, bei Veräußerungen seines Wohnungseigentums dem Erwerber im Kaufvertrag alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst aus dieser Urkunde übernommen hat, insbesondere auch seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber den durch den Verwalter vertretenen übrigen Wohnungseigentümern wegen der Forderungen an Wohngeld und Umlagen zu unterwerfen und die jederzeitige unverzügliche Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Verhandlung zu Händen des Verwalters zu bewilligen.

6.

Auf Verlangen des Verwalters ist die vorgenannte Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegenüber dem jeweiligen Verwalter zu erklären, der berechtigt ist, Wohngeldrückstände und Umlagen im eigenen Namen und für Rechnung der übrigen Wohnungseigentümer einzuziehen. Die Kosten der vollstreckbaren Ausfertigung und ihrer Zustellung trägt der Erwerber. Die Wohngemeinschaft ist dabei als Gesamtgläubiger berechtigt.

7.

Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinander-gesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

### **§3**

#### **Art und Umfang der Nutzung**

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sonder-eigentums sowie zur Mitbenutzung der zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und gemeinschaftlichen Grund-stücksflächen, soweit nicht Sondernutzungsrechte bestehen.

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine anderweitige Nut-zung ist nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet, der an geltende Gesetze ge-bunden ist.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist ein Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern, mit Auflagen verbinden oder eine erteilte Einwilligung widerrufen.

Eteilt der Verwalter eine Einwilligung nicht, so kann der betroffene Wohnungseigen-tümer einen Beschluss der Eigentümerversammlung herbeiführen.

Die Eigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 dürfen insbesondere als Büro, Laden oder Praxis genutzt werden. Sämtliche Eigentümer stimmen bereits jetzt einer Änderung der Teilungserklärung dahingehend zu, dass die Eigentumseinheit Nr. 2 künftig zu Wohnzwecken genutzt und in Wohneigentum umgewidmet wird. Gleichzeitig wird einer späteren erneuten Umwidmung in Teileigentum der Einheit Nr. 1 und 2 zugestimmt, wobei die Nutzung ausschliesslich entsprechend vorstehendem Absatz erfolgen darf.

### **§ 4**

#### **Mietpool**

Die Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten haben bis zum Ablauf des Monats Dezember des Jahres 2002 keinen Anspruch auf den Mietzins der in ihrem jeweiligen Besitz befindlichen Wohnungseigentumseinheit, sondern lediglich einen Anspruch auf den -entsprechend der zugeordneten 100.000stel Miteigentumsanteile – auf die in ihrem Besitz befindliche Einheit entfallenden Anteil am Gesamtmietüberschuss aller Wohnungseigentumseinheiten des Objekts.

Von den jeweiligen Eigentümern selbstgenutzte Wohnungen werden bei der Ermittlung des Gesamtmietüberschusses und dessen Verteilung nicht berücksichtigt.



## **§5 Instandhaltung**

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Instandhaltung und Instandsetzung aller zum Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnung bzw. des Teileigentums auf eigene Kosten vorzunehmen.

Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nicht tragenden Zwischenwände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an. Die Verpflichtung umfaßt ferner im Bereich des Sondereigentums

a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art und der Heizkörper sowie der Innenseiten der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren,

b) die Beseitigung von Glasschäden und die Instandhaltung und die Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

2.

Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, hat er auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen.

Die Verpflichtungen nach den Absätzen 1. und 2. bestehen - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

3.

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

4.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Schäden an dem Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Sie verpflichten sich ferner, dem Verwalter mindestens jährlich einmal die Besichtigung aller in ihrem Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten.

5.

Der Verwalter hat aus dem im Wohngeld enthaltenen Anteil für Instandsetzungskosten eine Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln.



## **§ 6 Versicherungen**

Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind gegen die üblichen Gefahren (Feuer-, Sturm- und Wasserschäden) durch eine Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert und ferner durch eine Haftpflichtversicherung versichert zu halten.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft und der Abschluß der Versicherungsverträge bezüglich des Gemeinschaftseigentums ist Sache des jeweiligen Verwalters.

Die Versicherungsprämie gehört zu den Lasten, die von allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu tragen sind.

## **§ 7 Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung**

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums an dem Verhältnis seines Miteigentums zu tragen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist.

## **§ 8 Wohngeld**

1.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich gegenüber dem jeweiligen Verwalter, das monatlich im voraus zu entrichtende Wohngeld, das sich aus

a) öffentlichen Abgaben, ohne Grundsteuer, die jeder Wohnungseigentümer an das zuständige Finanzamt selbst entrichtet,

b) Verwaltungskosten,

c) Betriebskosten wie Wassergeld, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Straßenreinigung, Reinigungskosten, Gartenpflege, Kosten für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses etc.,

d) anteilige Instandsetzungsrücklagen für das gemeinschaftliche Eigentum

zusammensetzt, bis zum Dritten eines jeden Monats an den Verwalter zu entrichten. Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig, sofern diese nicht unbestritten sind oder rechtskräftig festgestellt sind.

2.

Die Errechnung des Wohngeldes erfolgt für

a) öffentliche Abgaben nach dem Miteigentumsanteil,

b) die Verwaltungsgebühren zu gleichen Teilen,

c) die Betriebskosten und die Instandsetzungskosten nach dem Miteigentumsanteil.

Wohnungs- und Teileigentümer, welche durch eine besondere Nutzung ihrer Einrichtung einen Mehranfall an Betriebskosten verursachen, haben diesen allein zu tragen.

Belege könne nur in den Geschäftsräumen der Verwaltung eingesehen werden. Kopien können - für den jeweiligen Eigentümer kostenpflichtig - erstellt werden.

## **§ 9**

### **Entziehung**

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer nach § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentumes verlangen. Der Beschluß der Wohnungseigentümer auf Entziehung des Wohnungseigentumes bedarf einer 2/3-Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Bei der Beschlußfassung ist der Betroffene Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt.

## **§ 10**

### **Erbfall**

Geht durch Tod des Wohnungseigentümers das Wohnungseigentum auf Miterben über, so haben die Miterben gemeinschaftlich dem Verwalter innerhalb von drei Monaten nach Eintritt des Erbfalles einen Bevollmächtigten zu benennen, der ihre Rechte und Pflichten wahrnimmt.

## **§ 11**

### **Gesamthandsverhältnis**

Soweit mehrere Wohnungseigentümer aus dieser Gemeinschaftsordnung verpflichtet sind, so haften sie für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner, insbesondere auch den Grundpfandrechtsgläubigern gegenüber. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren Berechtigten eintreten, wirken für und gegen jeden Berechtigten. Mehrere Berechtigte bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vertretung in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten. Für die Wirksamkeit einer Erklärung genügt es, wenn sie gegenüber einem der Berechtigten abgegeben wird.

Sind mehrere Personen aus dieser Gemeinschaftsordnung berechtigt, so stehen ihnen diese Rechte als Gesamtgläubiger zu.

## **§ 12**

### **Verwalter**

1.  
Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach §§ 27 und 28 WEG, soweit nicht in dieser Urkunde abweichende Bestimmungen enthalten sind und nach den von der Eigentümerversammlung gefaßten Beschlüssen. Der Verwalter gilt im Rahmen des § 27 Absatz 1 und 2 WEG als von den Wohnungseigentümern bevollmächtigt. Er ist ferner zur Geltendmachung von Ansprüchen gemäß § 27 Absatz 2 Ziffer 5 WEG ermächtigt und zur Abgabe von Erklärungen gemäß § 27 Absatz 2 Ziffer 6 WEG berechtigt.

2.  
Der Abschluß von Hauswartdienstverträgen ist ebenfalls Aufgabe des Verwalters.

3.  
Soweit Instandsetzungsarbeiten an dem gemeinschaftlichen Eigentum erforderlich sind, und eine die Kosten dieser Instandsetzungsarbeiten deckende Instandsetzungsrücklage nicht vorhanden ist, ist ein Beschluß der Wohnungseigentümer über die Durchführung der Instandsetzungsarbeiten einzuholen. Instandsetzungsarbeiten aufgrund behördlicher Auflagen hat der Verwalter sofort auf Kosten der Wohnungseigentümer durchzuführen.

4.  
Für das Verhältnis des Verwalters zu der Gemeinschaft ist im übrigen § 675 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag) maßgebend. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einem einzelnen Wohnungseigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Wohnungseigentümer.

5.  
Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit von jedem Wohnungseigentümer eine gleich hohe monatlich im voraus zahlbare angemessene Vergütung, die zusammen mit dem Wohngeld eingezogen wird.

6.  
Zur Ausübung seiner Befugnisse wird dem Verwalter auf Verlangen eine besondere Vollmachtsurkunde ausgehändigt.

### **§ 13 Wohnungseigentümerversammlung**

1.  
Der Verwalter hat die Eigentümerversammlung wenigstens einmal im Jahr mit einer Frist von mindestens 4 Wochen einzuberufen. Darüber hinaus können 25 % der Wohnungseigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zweckes verlangen. Der Antrag muß von mehr als 25 % der Eigentümer von Wohnungen unterzeichnet sein.

2.  
Jede Wohnung hat eine Stimme. Dies gilt auch für die Feststellung der Beschlußfähigkeit nach § 25 Abs. 3 WEG.

3.  
Jeder Stimmberechtigte hat sich vor Stimmabgabe in eine Anwesenheitsliste des Verwalters einzutragen. Er hat sich auf Verlangen des Verwalters zur Person auszuweisen. Steht ein Wohnungseigentum oder Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
4.  
Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
5.  
Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen Beauftragten - auch den Verwalter der Wohnanlage - vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzuweisen.
6.  
Besucher haben keinen Zutritt.
7.  
Beschlüsse der Wohnungseigentümer müssen protokolliert werden. Das Protokoll hat der Verwalter zu führen. In Wohnungseigentümerversammlungen, zu denen der Verwalter nicht geladen ist, können bindende Beschlüsse nicht gefaßt werden.
8.  
Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer anwesend oder vertreten ist. Erweist sich die Eigentümerversammlung als nicht beschlußfähig, so ist eine weitere einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist. Diese zweite Einberufung kann unter Hinweis auf obige Bestimmung bereits vorsorglich in der ersten Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgen.
9.  
Die Auswahl des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter.

## **§ 14 Verwaltung**

Die Pflichten und Rechte des Verwalters sind in den Vorschriften der §§ 20 - 29 WEG festgelegt.

Im übrigen gilt der folgende Verwaltervertrag.



## **§ 15**

### **Obliegenheiten und Vollmacht des Verwalters**

1.  
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen der §§ 20 bis 28 WEG, BGB (insbesondere § 675), der Gemeinschaftsordnung und diesem Vertrag beziehungsweise der Vollmacht.
2.  
Der Verwalter hat seine Aufgaben nach eigenem Ermessen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen und alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist.
3.  
Er handelt für Rechnung der Eigentümer und ist - auch gegenüber Behörden, Banken, insbesondere Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern - bevollmächtigt, die Gemeinschaft und die einzelnen Wohnungseigentümer zu vertreten.
4.  
Der Verwalter ist verpflichtet, Verwaltungsgelder von seinem Vermögen gesondert zu halten.
5.  
Ein Eigentümer wird bei Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten mit einem anderen Eigentümer, die die Wohnanlage betreffen, vor Anrufung des Gerichtes den Verwalter als Vermittler in Anspruch nehmen. Der Verwalter kann die Vermittlung ohne Angabe von Gründen ablehnen.

## **§ 16**

### **Besondere Aufgaben des Verwalters**

Der Verwalter hat insbesondere

- a) alle erforderlichen und erfolgten Beschlüsse, insbesondere nach § 18 WEG (Entziehung des Wohnungseigentums) zu veranlassen und zu vollziehen;
- b) alle übrigen Aufgaben eines Verwalters im Sinne dieses Vertrages zu erfüllen, wie einen Hauswart einzustellen, dessen Bezüge festzustellen, ihn zu überwachen und gegebenenfalls zu entlasten, Materialien wirtschaftlich kostengünstig einzukaufen, Reparaturen und alle sonst erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- c) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- d) für die Pflege des Gemeinschaftseigentums, auch sofern es Sondernutzungsrechten unterliegt, Sorge zu tragen;
- e) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- f) nach dem Ende des Abrechnungsjahres (Kalenderjahr) in den darauffolgenden Monaten des neuen Jahres folgende Jahresabrechnungen durchzuführen:

Abrechnung der Gesamt-Wohnanlage (Hausabrechnung); Einleitung und Durchführung der notwendigen Beschlüsse;

Entlastung; Kostenaufteilung je Eigentumswohnung; Abrechnung der von den Wohnungseigentümern geleisteten Zahlungen (Wohngeldvorschuß) mit den auf die Eigentumswohnungen angefallenen Lasten und Kosten; Durchführung des Kontenausgleiches mit Errechnung des Fehlbetrages bzw. Überschusses u. a. m.

Diese Leistungen sind, obwohl sie im Jahr darauf erbracht werden, mit der Verwaltervergütung des Abrechnungsjahres abgegolten.

## **§ 17**

### **Rechte und Pflichten des Eigentümers**

Die Rechte und Pflichten des Eigentümers ergeben sich aus dem WEG und dem BGB. Soweit durch diesen Vertrag Abweichungen hiervon vereinbart sind, gehen diese den genannten gesetzlichen Bestimmungen voraus.

## **§ 18**

### **Wohngeld**

Über die von den Eigentümern zur Zeit des Bezuges zu erbringenden Leistungen erhalten diese eine besondere Aufstellung.

Die Aufstellung ersetzt, so lange eine Änderung nicht erforderlich ist, den nach § 28 Absatz 1 WEG aufzustellenden Wirtschaftsplan.

## **§ 19**

### **Vollmacht**

Dem Verwalter ist für die Verwaltung Vollmacht zu erteilen, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

## **§ 20**

### **Teilnichtigkeit**

Die Ungültigkeit einer der vorstehenden Bestimmungen soll die Gültigkeit der übrigen Erklärungen nicht berühren.

**§ 21**  
**Änderung - Vollmacht**

1.  
Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung sowie eine Änderung der anderen Bestimmungen der Teilungserklärung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und der Zustimmung der Gläubiger aller in den Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Lasten.
  
2.  
Die Erwerber von nach der vorliegenden Teilungserklärung zu bildenden Wohnungseigentumseinheiten ermächtigen den Eigentümer, bis zur Durchführung der Teilung und Anlegung der Grundbuchblätter die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB auch in ihrem Namen zu ändern und zu ergänzen, gegebenenfalls Änderungen auch hinsichtlich der Aufteilung der einzelnen Einheiten vorzunehmen und darüber hinaus alle Erklärungen bezüglich der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung abzugeben, Anträge zu stellen und Handlungen vorzunehmen, die zum grundbuchlichen Vollzug der Teilungserklärung oder von Änderungen und Ergänzungen hierzu erforderlich sind.
  
- Der Verkäufer ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.
  
3.  
Der Eigentümer ist ferner berechtigt, alle erforderlichen baulichen Maßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Installation der Balkonanlage durchführen zu lassen.
  
4.  
Die künftigen Eigentümer sind verpflichtet, diese Bauarbeiten auf dem Grundstück und an dem Gebäude und alle sonstigen Eingriffe in das Gemeinschafts- und Sondereigentum im Zusammenhang mit den für das Bauvorhaben erforderlichen Baumaßnahmen entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden und Arbeiten zu gestatten, die zur Verwirklichung der Baumaßnahmen erforderlich sind.
  
5.  
Alle im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen entstehenden Kosten, Schäden und Folgeschäden, und zwar einschließlich auch derjenigen, die durch die Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums entstehen, gehen zu Lasten des Eigentümers.

6.  
Der Eigentümer bevollmächtigt die Notariatsmitarbeiterinnen

Silvia Pingel und Britta Scherwenings, beider Postanschrift Bahnhofstr. 74, 25451 Quickborn,

jede für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - alle erforderlichen Erklärungen auch in Abänderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die im Zuge der weiteren Abwicklung dieser Urkunde, insbesondere auch aufgrund von eventuellen Auflagen des Grundbuchamtes oder aus sonstigen Gründen, etwa einer Planungs- oder Nutzungsänderung, notwendig sind, insbesondere auch die beantragte

Abgeschlossenheitsbescheinigung dieser Teilungserklärung nebst Lageplan als Bestandteil zuzuordnen.

7.

Die Vollmacht ist übertragbar. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Für die bevollmächtigten Mitarbeiterinnen des Notars entfällt jede Prüfungspflicht. Diese obliegt ausschließlich dem amtierenden Notar. Die Bevollmächtigten werden von jeglicher persönlicher Inanspruchnahme freigestellt.

8.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder den mit ihm in Sozietät verbundenen Notaren Gebrauch gemacht werden.

## § 22

### Grundbuchantrag

Es wird bewilligt und beantragt, die vorstehend unter den §§ 1 - 21 getroffenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen sowie neue Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter anzulegen.

## § 23

### Verwalterbestellung

Zum ersten Verwalter der Wohnanlage wird, zunächst für die Dauer von zwei Jahren, die Firma **WSG Barleben Immobilienverwaltungsgesellschaft, geschäftsansässig Breite Weg 131, 39179 Barleben**, bestellt.

Der Wert dieser Teilungserklärung wird mit DM 1.200.000,-- angegeben.

Vorstehende Verhandlung wurde der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Astrid Ahsbahs

gez. Horst Dieckmann, Notar



Vorstehende ~~Abnahme~~ / Fotokopie stimmt mit  
der Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit  
beglaube.

Quickborn, den 29.08.2000

  
Notar



**Genehmigungserklärung**

Ich genehmige hiermit die in meinem Namen von der Rechtsanwältin Astrid Ahsbahr in der Teilungserklärung vom 14.08.2000 - UR. Nr. 620/00 des Notars Horst Dieckmann in Quickborn - abgegebenen und entgegengenommenen Erklärungen.

Ich trete dieser Urkunde in allen Teilen zustimmend bei und genehmige die getätigte Vertretung meiner Person bei Abschluß der Urkunde und die Urkunde selbst.

Insbesondere bestätige ich die erteilten Vollmachten.

Der Wert dieser Urkunde beträgt DM 1.200.000,--.

*Magdeburg, den 17.08.00*

*Sylvio Dölz*

Ur.-Nr. 1046 /2000 J des Notars Hans-Dieter Jantke

Ich beglaubige als vor mir geleistet die Unterschrift des Herrn Sylvio Dölz, geb. am 29.08.1959, Rosenring 36, Osterweddingen, von Person bekannt. Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Magdeburg, den 17.08.00

*[Handwritten signature]*  
Notar



Vorstehende ~~Abschrift~~ Fotokopie stimmt mit  
der Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit  
beglaube.

Quickborn, den 12.09.2007



EINGEGANGEN 13. Sep. 2001

**V e r h a n d e l t**

zu Quickborn am 03. November 2000

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Horst Dieckmann,

mit dem Amtssitz in Quickborn,

erschien heute, von Person bekannt:

die Notariatsangestellte Britta Scherwenings, Postanschrift: 25451 Quickborn, Bahnhofstr. 74.

Die Voraussetzungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. wurden nach Erörterung verneint.

Die Erschienenene erklärte:

Ich nehme Bezug auf die mir von Herrn Sylvio Dölz, geb. 29.08.59, geschäftsansässig: Bremer Str. 4-6, 39124 Magdeburg, in der Teilungserklärung vom 14.08.00 - UR. Nr. 620/00 des Notars Horst Dieckmann in Quickborn - erteilte Vollmacht und erkläre die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 17.10.00, Bescheinigungs Nr.: 2720/G/6325/00/00 zum Bestandteil der vorgenannten Teilungserklärung.

Auf ein Verlesen und Hinzufügen zur Teilungserklärung und dieser Urkunde wird verzichtet.

Alle übrigen Bestimmungen bleiben bestehen.

Die Verhandlung wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. Britta Scherwenings

gez. Horst Dieckmann, Notar



Vorstehende Abschrift ~~mit~~ Fotokopie stimmt mit  
der Urschrift ~~wörtlich~~ überein, was ich hiermit  
beglaubige.

Quickborn, den 12.08.2007



  
Notar

**EINGESANGEN 13. Sep. 2001**

**V e r h a n d e l t**  
zu Quickborn am 13. November 2000  
Vor mir, dem unterzeichneten Notar  
Horst Dieckmann,  
mit dem Amtssitz in Quickborn,

erschien heute, von Person bekannt:

die Notariatsangestellte Britta Scherwenings, Postanschrift:  
25451 Quickborn, Bahnhofstr. 74.

Die Voraussetzungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. wurden  
nach Erörterung verneint.

Die Erschienene erklärte:

Ich nehme Bezug auf die mir in der Urkunde des amtierenden Notars  
vom 14.08.2000 - UR. Nr. 620/2000 - erteilte Vollmacht und er-  
gänze die Teilungserklärung wie folgt:

Die Aufteilung des in der dortigen Urkunde vorgenannten Wohnungs-  
eigentums wird dahingehend geändert, daß die dort aufgeführte Nr. 1  
richtig heißen muß:

Nr. 1 Miteigentumsanteil von 7.667,66/100.000stel verbunden mit dem  
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 1 be-  
zeichneten Gewerbeeinheit, belegen im Vorderhaus EG links.

Des weiteren halte ich klarstellend fest, daß die Kellerräumlich-  
keiten, jeweils mit einzelnen Nummern bezeichnet, nicht zu Sonder-  
eigentum zugeordnet werden sollen, sondern daß die Kellerräumlich-  
keiten, bezeichnet mit den Nummern 1 bis 15, sowie die im Keller  
befindlichen Gewerberäume Nr. 1 und 2 im gemeinschaftlichen Eigen-  
tum stehen.

Die anderweitigen Bestimmungen der vorgenannten Urkunde und der Er-  
gänzungsverhandlung vom 03.11.2000 - UR. Nr. 872/2000 des amtie-  
renden Notars - bleiben bestehen.

Es wird weiterhin bewilligt und beantragt die Anlegung neuer Woh-  
nungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblättern.

Die Verhandlung wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. Britta Scherwenings  
gez. Horst Dieckmann, Notar

Vorstehende Abgeheftete Fotokopie stimmt mit  
der Urschrift überein, was ich hiermit  
beglaube.

Quickborn, den 12.02.2007



**V e r h a n d e l t**

zu Quickborn am 22. November 2000  
Vor mir, dem unterzeichneten Notar  
Horst Dieckmann,  
mit dem Amtssitz in Quickborn,

EINGEGANGEN 13. Sep. 2001

erschien heute, von Person bekannt:

die Notariatsangestellte Britta Scherwenings, Postanschrift: 25451  
Quickborn, Bahnhofstr. 74.

Die Voraussetzungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. wurden  
nach Erörterung verneint.

Die Erschienene erklärte:

Ich nehme Bezug auf die mir in der Teilungserklärung vom 14.08.00  
- UR. Nr. 620/00 des amtierenden Notars - erteilte Vollmacht und  
fasse Abschnitt B, § 2 der Teilungserklärung wie folgt neu:

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Eine Zustimmung des Verwalters hierzu ist nicht erforderlich.
2. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.
3. Jeder Gemeinschaftler ist verpflichtet, bei Veräußerung seines Wohnungseigentums dem Erwerber im Kaufvertrag alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst aus dieser Urkunde übernommen hat.
4. Bei Veräußerung ist dem Verwalter diese durch Übermittlung eines Erwerbsvertrages mitzuteilen.

Diese Regelung ersetzt die gesamte Regelung des ursprünglichen § 2 Ziffer 1 bis 7 (Abschnitt B).

Die anderweitigen Bestimmungen der Teilungserklärung bleiben bestehen.

Die Verhandlung wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. Britta Scherwenings  
gez. Horst Dieckmann, Notar



Vorstehende ~~Abschrift~~ Fotokopie stimmt mit  
der Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit  
beglaubige.

Quickborn, den 12.08.2007

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "H. Dieckmann".  
A small, rectangular blue ink stamp with the word "Notar" printed in a bold, sans-serif font.

**V e r h a n d e l t**

zu Quickborn am 28. November 2000  
Vor mir, dem unterzeichneten Notar  
Horst Dieckmann,  
mit dem Amtssitz in Quickborn,

**EINGEGANGEN 13. Sep. 2001**

erschien heute, von Person bekannt:

die Notariatsangestellte Britta Scherwenings, Postanschrift: 25451  
Quickborn, Bahnhofstr. 74.

Die Voraussetzungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. wurden  
nach Erörterung verneint.

Die Erschienenene erklärte:

Ich nehme Bezug auf die mir in der Teilungserklärung vom 14.08.00  
- UR. Nr. 620/00 des amtierenden Notars - erteilte Vollmacht und  
fasse Absatz 14 des Abschnittes A der Teilungserklärung wie folgt  
neu:

Nr. 13 Miteigentumsanteil von 4.978,49/100.000stel, verbunden mit  
dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer EINHEIT 13  
bezeichneten Wohnung, belegen im Vorderhaus DG links.

Die anderweitigen Bestimmungen bleiben bestehen.

Die Verhandlung wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

*Britta Scherwenings*  
*H. Dieckmann*

Vorstehende Abschrift / Fotokopie stimmt mit  
der Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit  
beglaube.

Quickborn, den 12.09.2022



  
Notar