

Teilungsverklärung
Upahl 1995



Urkunde

des Notars

Wolfgang Ohnesorge

in der Hansestadt Lübeck

Beglaubigte Abschrift

Urkundenrolle Nr. 195/1995

V E R H A N D E L T

zu Lübeck am 21. Juni 1995

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

W o l f g a n g O h n e s o r g e

in der Hansestadt Lübeck

erschien heute

Herr Torsten Schneider, geb. am 23.01.1945,
geschäftsansässig: Kronsfordter Allee 10 a, 23560 Lübeck, persön-
lich bekannt, handelnd nicht für sich selbst, sondern als al-
leinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der WGV Wohnungs-,
Grundstücks-, Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Han-
delsregister des Amtsgerichts Lübeck HRB 3320, diese wiederum
handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der WGV Woh-
nungs-, Grundstücks-, Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, ein-
getragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck HRA Nr.
3472.

Aufgrund der von mir heute vorgenommenen Einsicht in das Han-
delsregister des Amtsgerichts Lübeck Abteilung B Nr. 3320 be-
scheinige ich hiermit, daß Herr Torsten Schneider zur allein-
igen Vertretung der WGV Wohnungs-, Grundstücks-, Verwaltungsge-
sellschaft mbH, Kronsfordter Allee 10 a, 23560 Lübeck, berech-

ist.

Der Erschienene erklärte zu meinem notariellen Protokoll nachstehende

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1 Gegenstand des Wohnungseigentums

Die WGV Wohnungs-, Grundstücks-, Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG wird Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Grevesmühlen von Upahl Blatt 1093 verzeichneten Flurstücks 43/6, Flur 2, Gemarkung Upahl, Größe 939 qm.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bestehend aus sechs Wohnungen bebaut.

§ 2 Teilung

Die WGV Wohnungs-, Grundstücks-, Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG teilt hiermit das Grundstück gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung wie folgt verbunden ist:

1.

Miteigentumsanteil von 1.823/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom 10.12.1994 mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoß, dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum sowie den Sondernutzungsrechten an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz;

2.

Miteigentumsanteil von 1.823/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom
10.12.1994 mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Erdgeschoß, dem mit
Nr. 2 bezeichneten Kellerraum sowie den Sondernutzungsrechten
an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 2 bezeichneten PKW-Stell-
platz;

3.

Miteigentumsanteil von 1.823/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom
10.12.1994 mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im 1. Oberschoß, dem
mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum sowie den Sondernutzungs-
rechten an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 3 bezeichneten
PKW-Stellplatz;

4.

Miteigentumsanteil von 1.823/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom
10.12.1994 mit Nr. 4 bezeichneten Räumen im 1. Oberschoß, dem
mit Nr. 4 bezeichneten Kellerraum sowie den Sondernutzungs-
rechten an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 4 bezeichneten
PKW-Stellplatz;

5.

Miteigentumsanteil von 1.354/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom
10.12.1994 mit Nr. 5 bezeichneten Räumen im Dachgeschoß, dem
mit Nr. 5 bezeichneten Kellerraum sowie den Sondernutzungs-
rechten an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 5 bezeichneten
PKW-Stellplatz;

Miteigentumsanteil von 1.354/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan vom 10.12.1994 mit Nr. 6 bezeichneten Räumen im Dachgeschoß, dem mit Nr. 6 bezeichneten Kellerraum sowie den Sondernutzungsrechten an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 6 bezeichneten PSW-Stellplatz.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Hierzu verweist der Erschienene auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz des Landrates des Landkreises Grevesmühlen - Der Landrat - als untere Landesbehörde vom 27.04.1994 nebst Aufteilungsplan, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist.

Der Aufteilungsplan wird als Anlage beigelegt.

§ 3 Begriffsdefinitionen

1. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2. Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile und Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

3. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Gebäude und Räume sowie die zu diesen Wohnräumen gehörenden Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum ruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

In Ergänzung von § 5 WEG wird vereinbart, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- b) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- c) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- d) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsamen Hauptleitungen,
- e) die Loggien im Dachgeschoß,
- f) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster.

4. Sondernutzungsrechte

Soweit in § 2 Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum aufgeführt sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, daß den betreffenden Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Ei-

gentums unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

§ 4 Wohnungseigentumsgesetz

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

§ 5 Nutzungsrechte

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Wohnung nach Belieben zu nutzen oder nutzen zu lassen, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen des Gemeinschaftsvertrages entgegenstehen.

2.

Jeder Wohnungseigentümer ist nebst seinen Haushaltsangehörigen, unabhängig vom Wert seiner Eigentumswohnung, berechtigt, die zur gemeinsamen Nutzung vorhandenen Bestandteile und Grundstücksflächen der Wohnanlage in der Weise zu nutzen, daß ein anderer Wohnungseigentümer nicht daran gehindert oder darin beeinträchtigt wird, seine Nutzungsrechte in angemessenem Umfang auszuüben. Das gleiche gilt für diejenigen Personen, denen ein Wohnungseigentümer die Nutzung seiner Räume überlassen hat. Die Nutzung ist, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, so zu handhaben, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordert.

3.

Die Nutzung der Loggien steht nur denjenigen Wohnungseigentümern zu, vor deren Wohnungen sie sich befinden, ihren Haushalts-

angehörigen und den Personen, denen sie die Nutzung ihrer Räume überlassen haben.

§ 6 Nutzungspflicht

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den anderen Wohnungseigentümern verpflichtet:

a)

den Hausfrieden zu wahren, insbesondere zu unterlassen und zu verhindern, daß ein anderer Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erleidet oder durch auffallende oder durch ungewöhnliche Sinneswahrnehmungen behelligt wird, sowie alles zu unterlassen, was den Bestand, die Sicherheit, die Zweckbestimmung und das äußere Bild der Wohnanlage beeinträchtigt oder ändert;

b)

Schilder, Reklameeinrichtungen oder Antennen nur nach schriftlicher Einwilligung des Verwalters oder nur in der von ihm bestimmten Art und Form anzubringen;

c)

von ihm wahrgenommene Schäden in den im Sondereigentum und an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteilen der Wohnanlage unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen;

d)

falls er seine Eigentumswohnung veräußert oder sie auf andere Weise verliert, die Wohnung zu dem vereinbarten oder vorgeschriebenen Termin zu räumen und die Löschung aller seiner Rechte im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) zu bewilligen.

2.

Jeder Wohnungseigentümer darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters in seiner Wohnung ein Gewerbe oder einen Beruf ausüben oder ausüben lassen.

Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder sie unter Auflagen erteilen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn sich eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner, eine übermäßige Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile der Wohnanlage oder wenn der Charakter der Wohnanlage beeinträchtigt werden würde.

Im Falle einer vom Verwalter genehmigten Nutzungsüberlassung sind die jeweils geltenden wohnungswirtschaftlichen Bestimmungen sowie etwa bestehende Zweckbindungen zu beachten.

3.

Der Verwalter kann eine gemäß Absatz 2 erteilte Einwilligung widerrufen, wenn sich eine Voraussetzung, die für die Erteilung maßgebend war, ändert oder wenn eine Auflage nicht eingehalten wird. Im Falle eines Widerrufs ist die störende Nutzung der Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist einzustellen und ein entsprechender Vertrag unverzüglich aufzulösen sowie erforderlichenfalls eine Räumungsklage zu erheben.

4.

Verweigert der Verwalter eine gemäß Absatz 2 gewünschte Einwilligung oder widerruft er eine erteilte Einwilligung, so entscheidet auf Antrag des Wohnungseigentümers die Wohnungseigentümergeinschaft.

5.

Veränderungen an und in der Wohnanlage, z. B. Um-, An- und Einbauten, bedürfen, soweit dadurch die im gemeinschaftlichen Eigentum oder die im Sondereigentum eines anderen Wohnungsei-

3.

Die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile der Wohnanlage sind, soweit nicht Absatz 1 und 2 anzuwenden sind, auf gemeinsame Kosten dauernd in gutem Zustand zu halten.

Schäden an den nach außen führenden Türen und Fenstern der Wohnungen und an den Loggien und ggf. Rolläden sind jedoch von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten zu beseitigen.

4.

Jeder Wohnungseigentümer haftet für eine vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung der im gemeinschaftlichen Eigentum oder im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Bestandteile der Wohnanlage durch ihn selbst oder seine Haushaltsangehörigen oder durch diejenigen Personen, denen er die Nutzung seiner Eigentumswohnung überlassen hat. Wenn kein Verschulden vorliegt, hat dies der Wohnungseigentümer zu beweisen.

5.

Über die Ausführung großer Instandsetzungen (z. B. Verputzung der Wohngebäude, Decken oder Dächer, Instandsetzen der Treppenhäuser) und über die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

Die Art und Weise der Ausführung dieser Arbeiten bestimmt der Verwalter, und zwar nach Maßgabe der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Instandsetzungsarbeiten, deren Kosten im Einzelfall DM 2.000,-- nicht überschreiten werden, kann der Verwalter ohne einen Beschluß der Wohnungseigentümer ausführen lassen, desgleichen dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten, insbesondere zur Beseitigung von Gefahrenquellen und zur Erledigung von behördlichen Auflagen.

6.

Ist ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört worden, so ist es wiederaufzubauen, falls der Schaden durch eine Versicherung oder auf andere Weise gedeckt ist. Die Art und Weise des Wiederaufbaues bestimmt der Verwalter. Ist der Schaden nicht oder nicht voll gedeckt und ist für einen Beschluß zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Stimmenmehrheit oder Einstimmigkeit erreicht, so können die aufbauwilligen Wohnungseigentümer von den anderen verlangen, daß sie ihr Wohnungseigentum ihnen oder den von ihnen zu benennenden Personen gegen Ersatz des Wertes übertragen. Wird dieses Verlangen nicht innerhalb einer angemessenen Frist gegenüber allen den Wiederaufbau ablehnenden Wohnungseigentümern ausgesprochen, so kann von jedem Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Die Auseinandersetzung erfolgt alsdann im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung gemäß § 753 BGB und § 180 ZVG.

7.

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer ausreichenden Instandhaltungsrückstellung für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile der Wohnanlage verpflichtet. Über deren Verwendung beschließen sie mit Stimmenmehrheit, soweit nicht die Vorschrift des Absatzes 5 Satz 3 anzuwenden ist.

§ 8 Hausgeld

1.

Die laufenden Kosten der Wohnanlage werden von allen Wohnungseigentümern getragen. Sie sind als "Hausgeld" monatlich an den Verwalter zu zahlen. Die Zahlungspflicht obliegt dem einzelnen gegenüber allen anderen Wohnungseigentümern als Gesamtgläubigern.

2.
Die Höhe des Hausgeldes ist je nach den Umständen veränderlich. Sie wird für das erste Wirtschaftsjahr von dem Verwalter festgesetzt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ergibt sich die Höhe des Wohngeldes aus dem Wirtschaftsplan (§ 12).

3.
Zur Zeit enthält das Hausgeld im wesentlichen folgende einzelne Kosten:

a)
die auf den Eigentumswohnungen lastenden sonstigen öffentlich-rechtlichen Lasten ausschließlich der Grundsteuer und die städtischen Gebühren laut Einzelbescheiden;

b)
nach dem Verhältnis der Wohnfläche

aa) die Betriebskosten der Wohnanlage (z. B. Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien, Strom- und Hauswartskosten),

bb) die Beträge zur Ansammlung der in angemessener Höhe zu bildenden Instandhaltungsrückstellung,

cc) alle übrigen Kosten einschließlich der Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Wohnungseigentümer noch nicht veranlagt sind;

c)
nach dem üblichen Verhältnis von Wohnfläche und Verbrauch und den zur jeweiligen Verbrauchserfassung vorhandenen Einrichtungen die Heiz-, Wasser- und Warmwasserkosten;

d)
nach Wohneinheiten:

aa) den Anteil an den Kosten für die Fernseh- und Rundfunkanlagen;

bb) die Vergütung für den Verwalter;

4.

Das Hausgeld ist bis zum dritten Werktag jeden Monats im voraus an den Verwalter auf das von ihm angegebene Konto zu zahlen. Rückständige Hausgelder sind mit 5 v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Für säumige Wohnungseigentümer erhöht sich der nach Absatz 3 zu berechnende Kostenanteil auf das Doppelte; die Erhöhung wird monatlich nachträglich zusammen mit dem im voraus zu zahlenden Hausgeld fällig, und zwar für jeden angefangenen Monat in voller Höhe. Werden nur Teilbeträge gezahlt, so bestimmt der Verwalter die Art ihrer Verwendung.

5.

Wird es nötig, das Hausgeld neu festzusetzen, so ist nach § 12 Absatz 2 zu verfahren.

6.

Die Aufrechnung gegen Hausgeld- und sonstige Forderungen, die Zurückbehaltung und Hinterlegung von Hausgeldern sowie deren Zahlung auf ein Sperrkonto sind unzulässig. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen gilt als Säumnis.

7.

Verursacht ein Wohnungseigentümer besondere Bewirtschaftungskosten, so hat er diese gesondert zu tragen.

8.

Die Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auseinandersetzung, Auszahlung, Aussonderung und ähnliches. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltungsrückstellung.

§ 9 Mehrere Eigentümer einer Eigentumswohnung

Sind mehrere Personen Eigentümer einer einzelnen Eigentumswohnung (Miteigentümer), so haben sie dem Verwalter auf sein Verlangen einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte muß berechtigt sein, die Miteigentümer bezüglich aller ihrer Eigentumswohnung betreffenden Rechte und Pflichten zu vertreten, insoweit für sie auch Willenserklärungen und Zustellungen zu empfangen und Unterbevollmächtigte zu bestellen.

§ 10 Veräußerung

1.

Die Eigentumswohnungen sind veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung einer Eigentumswohnung - auch eines ideellen Bruchteiles - sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, es sei denn, daß sie an einem anderen Wohnungseigentümer der Wohnanlage oder einen Angehörigen (Ehegatte, Kind, Eltern) oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder als Erstveräußerung erfolgt. Bei einer Veräußerung sind die wohnungswirtschaftlichen Bestimmungen sowie etwa bestehende Zweckbindungen zu beachten.

2.

Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde verweigert werden. Als solcher gilt insbesondere der durch Tatsachen begründete Zweifel daran, daß

a)

der Erwerber die ihm als Wohnungseigentümer gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder

b)
der Erwerber oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person
sich in die Wohngemeinschaft einfügen wird.

3.
Verweigert der Verwalter seine Zustimmung, so entscheidet auf
Antrag des Wohnungseigentümers die Wohnungseigentümergein-
schaft.

4.
Bei der Veräußerung ist dem Erwerber aufzuerlegen;

a)
mit den übrigen Rechten und Pflichten des Gemeinschaftsvertra-
ges insbesondere die in § 8 enthaltenen Verpflichtungen zu
übernehmen;

b)
die gleichen Vollmachten zu erteilen;

c)
alles dies bei einer Weiterveräußerung der Eigentumswohnung
durch ihn seinem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerle-
gen, daß auch er verpflichtet ist, mit der gleichen Maßgabe
alle weiteren Rechtsnachfolger zu verpflichten.

§ 11 Verwalter

1.
Die Firma

**WGV Wohnungs-, Grundstücks-, Verwaltungsgesellschaft mbH,
Kronsforder Allee 10 a, 23560 Lübeck,**

wird mit Wirkung vom 01.07.1995 zum ersten Verwalter be-
stellt, und zwar bis zum 30.06.2000.

2.

Zwischen den Wohnungseigentümern und dem Eigentümer wird für die in Absatz 1 genannte Zeit ein Verwaltervertrag (Dienstvertrag gemäß § 675 BGB) mit nachstehendem Inhalt abgeschlossen.

3.

Die Abberufung des Verwalters und die Kündigung des Verwaltervertrages können aufgrund eines mit einer Mehrheit der Wohnungseigentümer von drei Vierteln aller Eigentumswohnungen gefaßten Beschlusses ausgesprochen werden.

4.

Aus einem wichtigen Grunde können die Abberufung des Verwalters und die Kündigung des Verwaltervertrages auf Grund eines einfachen Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer erfolgen. Ein solcher Beschluß wird erst gültig, wenn der Verwalter nicht binnen eines Monats seit der Beschlußverfassung eine Entscheidung des Amtsgerichts gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG beantragt hat. Anderenfalls wird er erst gültig, wenn über seine Gültigkeit rechtskräftig entschieden worden ist.

5.

Der Verwalter kann sein Amt niederlegen und den Verwaltervertrag kündigen jeweils zum Ende eines Kalenderjahres mit einer Frist von einem Jahr, und zwar mittels eines an jeden Wohnungseigentümer zu richtenden eingeschriebenen Briefes.

6.

Die Vergütung des Verwalters beträgt zur Zeit für jede Eigentumswohnung monatlich DM 30,-- zzgl. Mehrwertsteuer.

7.

Der Verwalter wird für die Verwaltung Vollmacht erteilt, und zwar unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der Verwalter ist berechtigt, die Vollmacht in eigener

Verantwortung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen. Der Verwalter wird außerdem von jedem Wohnungseigentümer und seinem Ehegatten eine Zustellungsvollmacht erteilt. Die Verwalter kann verlangen, daß ihm eine notariell zu beurkundende Vollmacht ausgestellt wird.

8.

Bei Bestellung eines neuen Verwalters ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, mit diesem einen Verwaltervertrag abzuschließen und ihm Vollmacht zu erteilen.

9.

Die Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einzelnen Wohnungseigentümern ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Wohnungseigentümer.

10.

Der Verwalter hat die in § 27 WEG genannten und die nachgenannten weiteren Aufgaben und Befugnisse.

Demnach hat er insbesondere

a)

den termingerechten Eingang der Hausgelder und der etwa beschlossenen Umlagen zu überwachen;

b)

Säumige zu mahnen und, sobald er es wegen seiner Verantwortung gegenüber der Eigentümergeinschaft für notwendig hält, die Wohnungseigentümer zu unterrichten, wenn bezüglich einer sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen entweder ein Wohnungseigentümer länger als zwei Monate in Verzug geraten oder gegen einen Wohnungseigentümer eine Vollstreckungsmaßnahme eingeleitet worden ist;

c)

ohne besonderen Auftrag namens der vertragstreuen Wohnungseigentümer die Vollstreckung gegen Säumige zu betreiben, wenn der Rückstand das Doppelte eines monatlichen Hausgeldes des Säumigen übersteigt;

d)

die Steuer, Gebühren und Abgaben termingerecht an die Gläubiger zu zahlen, und zwar auch dann, wenn etwa Hausgeldrückstände einzelner Säumiger bestehen, die fehlenden Mittel sind notfalls einstweilen der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen;

e)

erforderlichenfalls einen Beschluß nach § 18 WEG auf Entziehung des Wohnungseigentums zu veranlassen und zu vollziehen;

f)

die üblichen Gebäudeversicherungen bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer für die Wohnanlage - mit Ausnahme der Wohneinrichtung - gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Haftpflichtschäden abzuschließen und aufrechtzuerhalten, und zwar, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert; er hat auch für den Hauswart eine Haftpflichtversicherung abzuschließen; die Prämien trägt die Wohngemeinschaft;

g)

in dringenden Fällen, die nicht im schriftlichen Verfahren (§ 18 Absatz 2 WEG) behandelt werden können, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und zu leiten;

h)

einzelne oder alle Wohnungseigentümer - notfalls auch gegen einen oder mehrere Wohnungseigentümer - gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, soweit es im Interesse der Wohnanlage liegt;

i)

bei Unstimmigkeiten über die Nutzung und das Aussehen der gemeinschaftlichen Bestandteile der Wohnanlage zu entscheiden;

k)

eine Hausordnung zu entwerfen und beschließen zu lassen;

l)

in der Regel in Abständen von zwei Jahren zur Überwachung des baulichen Zustandes alle Bestandteile der Wohnanlage zu besichtigen; er hat auch das Recht, hierbei die im Sondereigentum stehenden Räume zu besichtigen, und zwar nach vorausgegangener Ankündigung; in Gefahrenfällen muß ihm der Zutritt jederzeit gestattet werden;

m)

einen Hauswart anzustellen, dessen Bezüge nach den bei dem Verwalter geltenden Tarifverträgen festzusetzen, ihn zu überwachen und erforderlichenfalls zu entlassen;

n)

mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer alle im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben liegenden sonstigen Verträge abzuschließen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere auch insoweit es sich um Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums handelt;

o)

alle übrigen Aufgaben eines Verwalters im Sinne dieses Vertrages zu erfüllen, die Materialien einzukaufen, Reparaturen ausführen zu lassen und ähnliches.

§ 12 Wirtschaftsplan

1.

Das Wirtschaftsjahr beginnt am 01.01. und endet am 31.12. eines jeden Jahres.

2.

Für jedes Wirtschaftsjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Für das erste Wirtschaftsjahr wird der Wirtschaftsplan von dem Verwalter aufgestellt. Für die folgenden Wirtschaftsjahre ist der von dem Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan durch einen Beschluß der Wohnungseigentümer zu genehmigen.

Jeder Wirtschaftsplan bleibt verbindlich, bis ein neuer beschlossen worden ist.

3.

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr innerhalb von sechs Monaten nach dessen Ablauf gegenüber jedem Wohnungseigentümer abzurechnen und ihm gleichzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplanes für das laufende Wirtschaftsjahr zu übersenden. Über die Abrechnung und den neuen Wirtschaftsplan entscheidet die Gemeinschaft in der Eigentümerversammlung.

4.

Die sich aus der Abrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und die sich aus dem Wirtschaftsplan für die schon vergangene Zeit des laufenden Wirtschaftsjahres ergebenden Fehlbeträge haben die Wohnungseigentümer binnen eines Monats nach Anforderung zu zahlen; Guthaben werden verrechnet.

§ 13 Wohnungseigentümersversammlung

1.
Die Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach diesem Vertrag die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden in Wohnungseigentümersversammlungen geregelt.

2.
Für die Wohnungseigentümersversammlung gelten, soweit nicht nachstehend geänderte Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 23 bis 25 WEG und die nachstehenden ergänzenden Bestimmungen. Die Kosten dieser Versammlung werden von allen Wohnungseigentümern getragen.

Die Versammlungen finden jährlich mindestens einmal statt.

den Versammlungen hat der Verwalter mit einer Frist von mindestens zwei Wochen schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuladen, und zwar an einen von ihm zu bestimmten Ort. In dringenden Fällen ist eine angemessene Frist zu wahren. Die Absendung der Einladung an die zuletzt abgegebene Adresse eines Wohnungseigentümers genügt zum Nachweis der ordnungsgemäßen Einladung. In einer nicht von dem Verwalter einberufenen Versammlung können keine Beschlüsse gefaßt werden.

Der Verwalter ist verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird, außerdem in den Fällen des § 6 Abs. 4 und des § 7 Abs. 3. Er ist nicht verpflichtet, eine Versammlung zu einberufen, wenn der vorgeschriebene Termin außerhalb der Geschäftszeit liegend ist.

6.

Die Leitung der Versammlung hat der Verwalter, anderenfalls wählen die anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer einen Leiter.

7.

Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen, welche von dem Leiter und einem von den anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümern zu wählenden Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist. Die Niederschriften sind von dem Verwalter aufzubewahren.

8.

In der Versammlung entfällt auf jede Eigentumswohnung eine Stimme. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.

9.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Versammlung entweder durch einen Familienangehörigen, durch einen der anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist. Eine solche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung einem Ehepaar gehört und nur ein Ehegatte an der Versammlung teilnimmt.

Einen Berater mitzubringen, ist einem Wohnungseigentümer nur gestattet, wenn die anwesenden und die vertretenen Wohnungseigentümer das Verbleiben des Beraters in der Versammlung mit einfacher Mehrheit beschließen.

10.

Die Versammelten sind beschlußfähig, wenn die Wohnungseigentümer von mehr als der Hälfte aller Eigentumswohnungen anwesend

oder vertreten sind. Fehlt die Beschlußfähigkeit, hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen; die dann Versammelten sind in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

§ 14 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die von dem Erschienenen vertretene Firma.

§ 15 Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt:

1.
die Teilung des Grundstückes nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen im Grundbuch einzutragen und für jedes Wohnungs- und Teileigentum ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen.

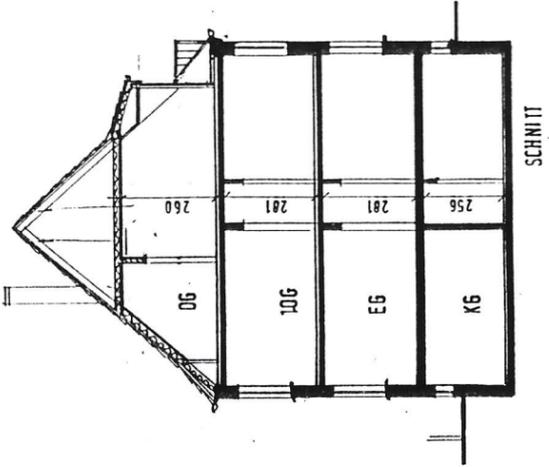
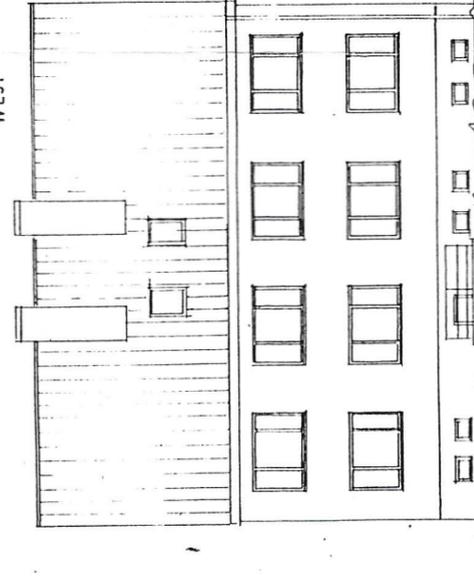
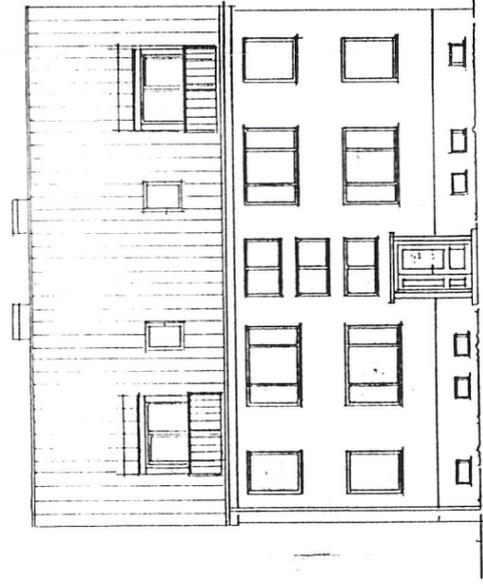
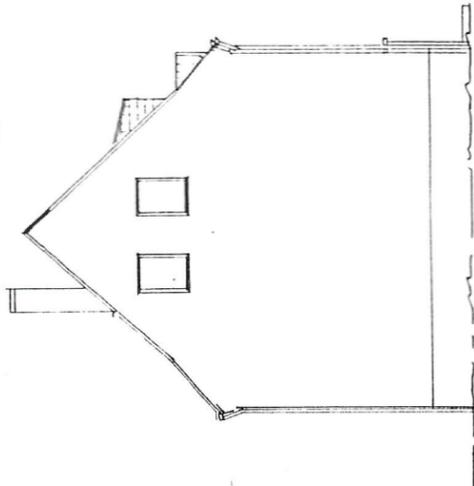
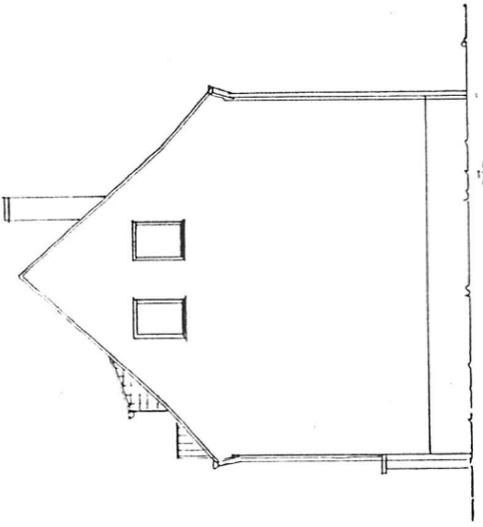
2.
die Bestimmungen nach §§ 3 bis 13 als Inhalt des Sondereigentums jeder einzelnen Eigentumswohnung in das Grundbuch einzutragen.

Vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

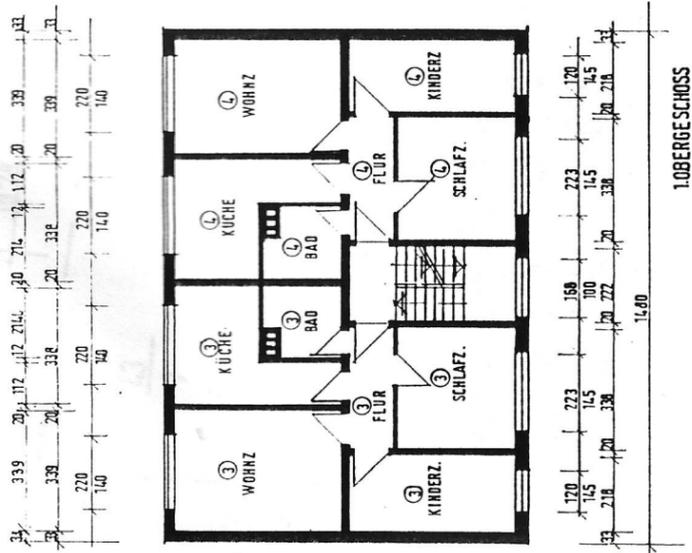
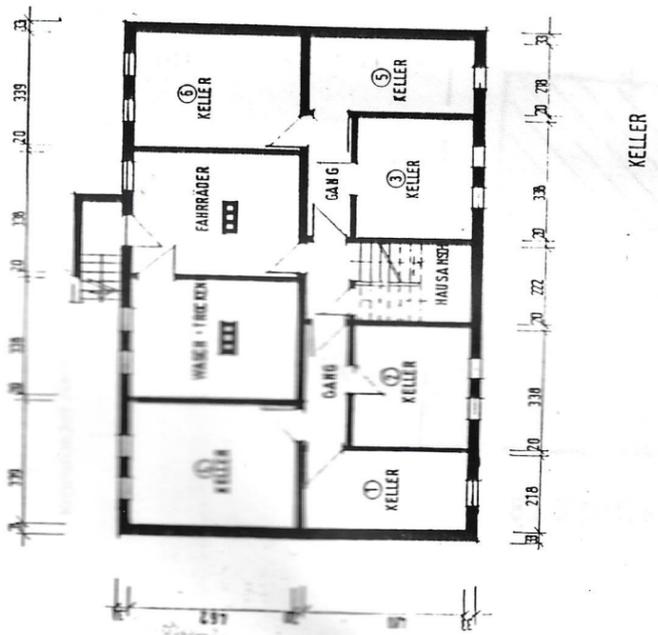
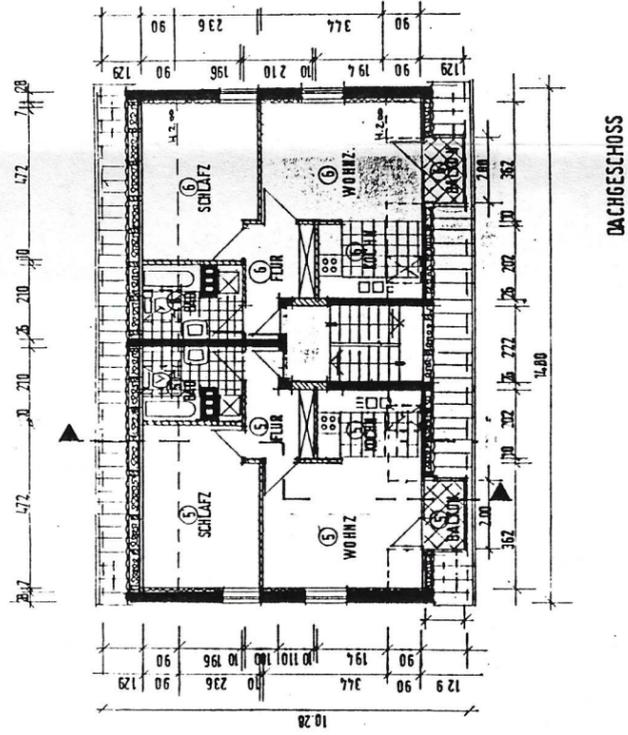
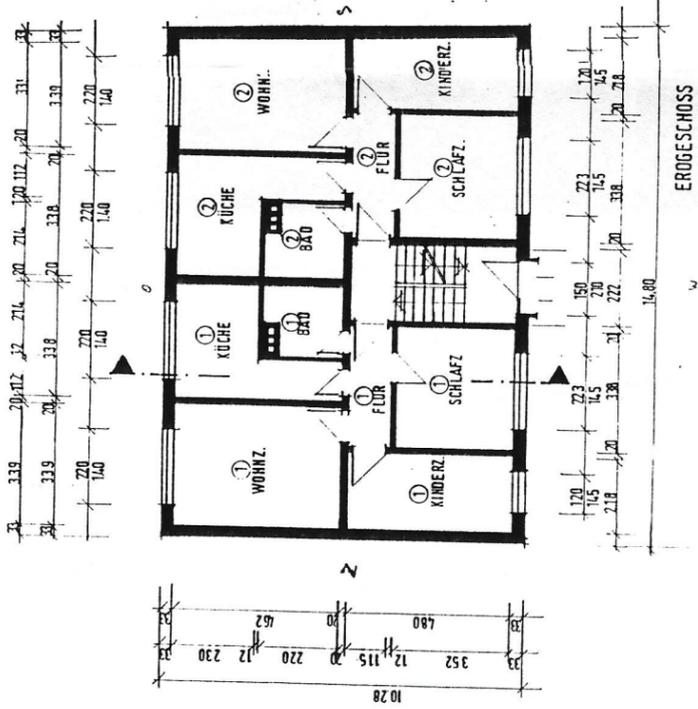
gez. T. Schneider

gez. Ohnesorge, Notar

L. S.



AUFTEILUNGSPLAN
 HAUPTSTR 27a 23936 UPAHL
 WVG KRONSFORDER ALLEE 10a, 23560 LÜBECK
 GRUNDRISS ANSICHTEN SCHWIBY & JÜRGEN Co. KG
 ARCHITEKT: DIPL. ING. BAUHERBANDWIRTSCHAFTL. JURGEN THIESSEN
 ALBANE BURGSTRASSE 28
 24100 LÜBECK 1
 TELEFON 0451/703408
 ARCHITEKT:
 LÜBECK DEN 10.12.94

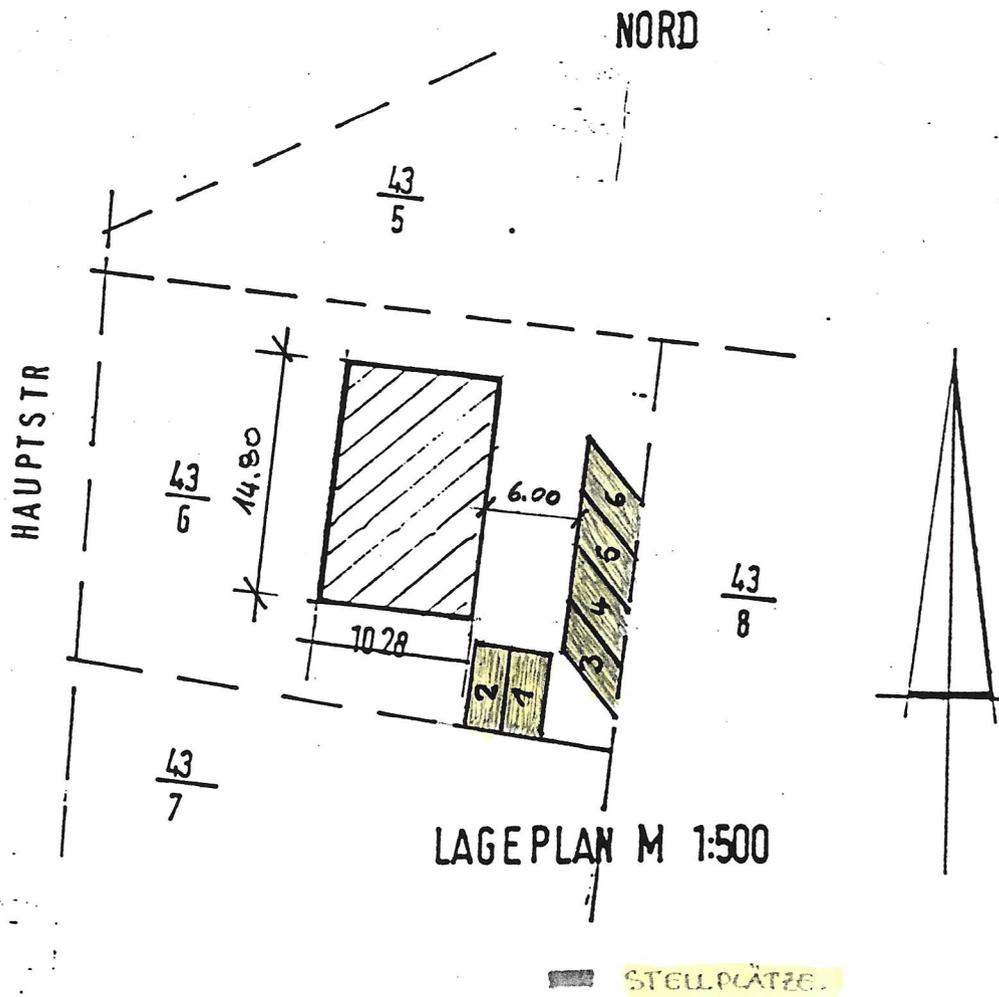


SONDERNUTZUNGSPLAN



Wohnungs-, Grundstücks-, Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG

WGV · Kronsforder Allee 10a · 23560 Lübeck



AUFTEILUNGSPLAN
HAUPTSTR 27a 23936 UPAHL
WVG KRONSFORDER ALLEE 10a, 23560 LÜBECK
GRUNDRISS ANSICHTEN SCHNITT M 1:100

ARCHITEKT. DIPL. ING.
JÜRGEN THIESSEN
KLEINE BURGSTRASSE 25
2400 LÜBECK 1
TELEFON 04 51 70 59 08

BAUHERR WGV GmbH & Co. KG
Kronsforder Allee 10a · Tel. 0451 79 50 70
23560 Lübeck

ARCHITEKT:

J. Thiesen

LÜBECK DEN 10.12.94

Telefon 04 51 - 79 50 70
Telefax 04 51 - 70 55 56

Volksbank Lübeck
Konto-Nr. 51 952.25
BLZ 230 901 42

Gerichtsstand:
Amtsgericht Lübeck
HRB 3320

Geschäftsführer:
Torsten Schneider