

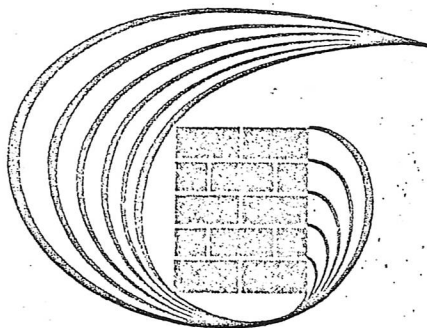
Bloch III

Erklärung

zur

Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung

gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175)



HERAUSGEGEBEN
VOM GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

Nachdruck nicht gestattet

Ausgabe Februar 1959

Teil I

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1

Grundstück

Die Firma Atrium Wohnungsbau GmbH & Co. KG,

239 Flensburg, Twedter Mark 61

(vollständige Firma)

nachstehend als „Wohnungsunternehmen“ bezeichnet, ist Eigentümerin des Grundstücks

Flensburg Wasserloserweg

(Ort)

(Straße)

(Nr.)

eingetragen im Grundbuch von Flensburg Blatt 2608

Flurstück 127 der Flur N 50 Gemarkung

Flensburg, Größe 6770 qm

(genaue grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung)

Auf diesem Grundstück errichtet das Wohnungsunternehmen 1 Gebäude mit 46 Wohnungen, nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten und Garagen. Diese Gebäude gelten als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15. 3. 1951.

§ 2

Teilung

Das Wohnungsunternehmen teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen gewerblichen Räumen oder an einer Garage (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 299 / 1000⁰
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1
bezeichneten Wohnung Erd. Geschloß / links / Mitte / rechts.
Die Wohnfläche beträgt 104,38 qm.
2. Miteigentumsanteil von 183 / 1000⁰
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichneten Wohnung Erd. Geschloß / links / Mitte / rechts.
Die Wohnfläche beträgt 63,94 qm.
3. Miteigentumsanteil von 192 / 10000⁰
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3
bezeichneten Wohnung Erd Geschloß.
Die Wohnfläche beträgt 66,95 qm.
4. Miteigentumsanteil von 188 / 10000⁰
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4
bezeichneten Wohnung Erdgeschloß.
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm.

5. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung Erdgeschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm. Nr. 5 181 /10000
6. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung Erdgeschoß.
Die Wohnfläche beträgt 90,77qm. Nr. 6 260 /10000
7. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung Erdgeschoß.
Die Wohnfläche beträgt 75,78 qm. Nr. 7 217 /10000
8. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 104,38 qm. Nr. 8 299 /10000
9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,94 qm. Nr. 9 183 /10000
10. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 66,95 qm. Nr.10 192 /10000
11. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm. Nr.11 188 /10000
12. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm. Nr.12 181 /10000
13. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 90,77 qm. Nr.13 260 /10000
14. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung I. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 75,78 qm. Nr.14 217 /10000

15. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 104,38 qm. Nr. 15 299 /10000
16. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,94 qm. Nr. 16 183 /10000
17. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 66,95 qm. Nr. 17 192 /10000
18. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm. Nr. 18 188 /10000
19. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm. Nr. 19 181 /10000
20. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 90,77 qm. Nr. 20 260 /10000
21. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung II. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 75,78 qm. Nr. 21 217 /10000
22. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 104,61 qm. Nr. 22 299 /10000
23. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,94 qm. Nr. 23 183 /10000
24. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 67,51 qm. Nr. 24 193 /10000

25. Miteigentumsanteil von 188 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß. Nr. 25
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm.
26. Miteigentumsanteil von 181 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß. Nr. 26
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm.
27. Miteigentumsanteil von 264 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß. Nr. 27
Die Wohnfläche beträgt 91,96 qm.
28. Miteigentumsanteil von 219 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung III. Geschoß. Nr. 28
Die Wohnfläche beträgt 76,00 qm.
29. Miteigentumsanteil von 300 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß. Nr. 29
Die Wohnfläche beträgt 105,05 qm.
30. Miteigentumsanteil von 183 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß. Nr. 30
Die Wohnfläche beträgt 63,94 qm.
31. Miteigentumsanteil von 194 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß. Nr. 31
Die Wohnfläche beträgt 67,87 qm.
32. Miteigentumsanteil von 188 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß. Nr. 32
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm.
33. Miteigentumsanteil von 181 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß. Nr. 33
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm.
34. Miteigentumsanteil von 265 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß. Nr. 34
Die Wohnfläche beträgt 92,58 qm.

35. Miteigentumsanteil von 219 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 35
bezeichneten Wohnung IV. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 76,24 qm.
36. Miteigentumsanteil von 300 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 36
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 105,05 qm.
37. Miteigentumsanteil von 183 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 37
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,94 qm.
38. Miteigentumsanteil von 194 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 38
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 67,87 qm.
39. Miteigentumsanteil von 188 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 39
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm.
40. Miteigentumsanteil von 181 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 40
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm.
41. Miteigentumsanteil von 265 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 41
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 92,58 qm.
42. Miteigentumsanteil von 219 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 42
bezeichneten Wohnung V. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 76,24 qm.
43. Miteigentumsanteil von 188 /10000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 43
bezeichneten Wohnung VI. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 65,70 qm.

- | | | |
|--|--------|---------------------------|
| 44. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung VI. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 63,01 qm. | Nr. 44 | 181 /10000 |
| 45. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung VI. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 92,58 qm. | Nr. 45 | 265 /10000 |
| 46. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit
bezeichneten Wohnung VI. Geschoß.
Die Wohnfläche beträgt 76,24 qm. | Nr. 46 | 219 /10000 |
| 3490,63 | | Insgesamt = 10000 / 10000 |

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum

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

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

(2) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung.
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) Klapppläden und Rolläden*)
- l)
- m)

(3) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 2 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung

§ 4

Grundsatz

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

§ 5

- (1) Der Wohnungs-/Teileigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

*) Je nach Lage des Einzelfalles kann es angezeigt sein, Klapppläden oder Rolläden zum gemeinschaftlichen Eigentum zu erklären.

- (2) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Die Wohnungseigentümersammlung kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
- (3) Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs-/Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- (4) Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung einer Wohnung/eines Teileigentums. *) Bei Vermietung der Wohnung oder des Teileigentums müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- (5) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach § 5 Abs. 2 – 4 nicht oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
- (6) Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs-/Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümersammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümersammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden. **)

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.***) Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. **und beim Erstverkauf.**
- (2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen 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) Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümersammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden. **)

§ 7

Instandhaltung

- (1) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschl. der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- (3) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 8

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

*) Im Gegensatz zur Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG (vgl. § 6 dieser Erklärung) kann nach der derzeitigen Rechtsprechung eine Vermietungs- oder Verpachtungsbeschränkung nicht mit dinglicher Wirkung als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden. Entsprechendes gilt für die Beschränkung der Berufsausübung. Dies ist bei der Antragstellung gemäß § 18 dieser Erklärung zu beachten, um Ablehnungen der Grundbuchämter zu vermeiden.

Die obligatorische Verpflichtung der Wohnungseigentümer untereinander bleibt unberührt.

***) Hier kann qualifizierte Mehrheit von 2/3 vorgesehen werden.

**) Genau genommen müßte die Zustimmung der Eigentümersammlung vorbehalten sein, die sie aber auf den Verwalter delegieren kann. Mit Rücksicht auf die Einstellung der Kreditinstitute wird hier die Zustimmung bereits unmittelbar dem Verwalter übertragen.

- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, 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

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 8 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 10

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

- (1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 1 Jahr(en) nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 2 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 11

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

*)

.....

.....

§ 12

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

- (1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate ~~und im Verzug ist~~ ~~in Verzug ist~~ in Verzug ist.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 13

Lasten und Kosten

- (1) In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
- a) Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind – soweit nichts anderes vereinbart – von dem jeweiligen Wohnungseigentümer über den Verwalter an die Gläubiger zu zahlen.
- b) Betriebskosten
Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen; dabei werden die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung im ~~XXXXXX~~ Rahmen eines besonders abzuschließenden Wärmelieferungsvertrages geregelt.

*) Hier kann vorgesehen werden, daß dem Bevollmächtigten weitere Befugnisse zu übertragen sind.
**) z. B. die dreifache Monatsleistung

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
- (2) Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahre die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat*) oder mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 2 bis 5 und des § 6 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung 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 Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG.
- (5) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- (6) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
- (8) In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.

§ 15

Wirtschaftsplan

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) Die in § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16

Verwalter

- (1) Als erster Verwalter ist – auf Verlangen der Hypothekengläubiger –**) die Firma
Atrium Wohnungsverwaltungs Gesellschaft mbH,
Flensburg, Twedter Mark 61, bestellt
~~bestellt~~ Die Bestellung gilt bis zum 31. 12. 2006. Sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Kalenderjahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer 6 Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
- (2) Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
- (3) Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

*) Die Worte „der Verwaltungsbeirat oder“ sind zu streichen, wenn ein Verwaltungsbeirat nicht gebildet wird (vgl. § 17 der Teilungserklärung).

**) Streichen, wenn nicht zutreffend.

- (5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 13 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit dem Hausmeister.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

§ 17

Verwaltungsbeirat*)

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsrat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

Teil III

§ 18

Eintragungsbewilligung und -antrag

(1) Die Firma Atrium Wohnungsbau GmbH & Co. KG

(Name des Eigentümers)

bewilligt und beantragt, daß im Grundbuch von Flensburg

Band Blatt 2608

- a) die Teilung des Grundstücks in 46 Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen gemäß §§ 3 bis 17 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums eingetragen werden. Der Eigentümer beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungsgrundbüchern je eine unbeglaubigte – beglaubigte Grundbuchblattabschrift an den amtierenden Notar – an ihn zu senden.
- (2) Für die vorstehenden Anträge nehmen wir als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Gebührenbefreiung nach § 2 des Gesetzes vom 30. 5. 1953 in Anspruch.

Flensburg, den 11. November 1971

(Ort)

Firma Atrium Wohnungsbau
GmbH & Co. KG

(Unterschrift des Eigentümers)

*) Falls ein Verwaltungsbeirat nicht eingesetzt werden soll, ist § 17 zu streichen.