

**Nummer 410 der Urkundenrolle für 2020**

V e r h a n d e l t

zu Wedel

**am 24. Juni 2020**

Vor mir, der unterzeichnenden

N o t a r i n

**Martina Tamm**

mit dem Amtssitz in 22880 Wedel

erschien:

1. Herr Bernhard Karl **Ebenhöch**, geb. am 16.01.1956,  
wohnhaft: Loogestieg 6, 20249 Hamburg,  
von Person bekannt,

**a)**

der erklärte nicht für sich selbst zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 132215 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**CBH Immobilienwerke GmbH,  
Loogestieg 6, 20249 Hamburg**

Gleichzeitig bestätige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister, dass Herr Bernhard Karl Ebenhöch berechtigt ist, die CBH Immobilienwerke GmbH als Geschäftsführer allein zu vertreten.

**b)**

Darüber hinaus erklärte Herr Bernhard Karl Ebenhöch aufgrund der ihm am 02.06.2020, UR-NR. 357/2020 der Notarin Martina Tamm, 22880 Wedel, erteilten Vollmacht für die im Handelsregister des Amtsgerichts Pinneberg unter HRB 5854 PI eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung,  
Lohe 3, 25474 Hasloh**

zu handeln.

Die Vollmacht lag bei Beurkundung in 1. Ausfertigung vor und wird dieser Niederschrift als **Anlage** in beglaubigter Ablichtung beigelegt.

Gleichzeitig bestätige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister die vorstehenden Vertretungsverhältnisse.

Die von dem Erschienenen zu 1. jeweils vertretene CBH Immobilienwerke GmbH und I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung sind alleinige Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechtes unter der Bezeichnung

**„Strandallee 90 GbR“**

**Anschrift: Ebertpassage 4, 25421 Pinneberg.**

Auf Befragen der beurkundenden Notarin gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob sie oder ihr Sozios für eine an der Beurkundung beteiligte Person in dieser Angelegenheit außerhalb ihrer Amtstätigkeit bereits tätig war, verneinte dies der Erschienene.

Der Erschienene erklärte darüber hinaus, dass er mit einer Speicherung von Daten im Sinne der DSGVO im Zusammenhang mit dieser Beurkundung und deren Vollzug einverstanden ist.

**Der Erschienene erklärte sodann zu Protokoll der beurkundenden Notarin was folgt:**

### **Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum nebst Gemeinschaftsordnung**

#### **A.**

#### **Grundbuchstand**

Die „**Strandallee 90 GbR**“,

-nachstehend einheitlich „**der Eigentümer**“ genannt-

ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Eutin von **Haffkrug-Scharbeutz Blatt 6576** unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis wie folgt bezeichneten Grundvermögen,

**Gemarkung Scharbeutz,  
Flur 003,  
Flurstück 10/1,  
Gebäude- und Freifläche, Strandallee 90,  
zur Größe von 694 m<sup>2</sup>.**

Das Grundvermögen ist belegen Strandallee 90 in 23683 Scharbeutz.

## **B. Bauvorhaben**

Der Eigentümer wird das Grundvermögen mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Nutzungseinheit im Souterrain sowie 6 Außen Kfz-Stellplätzen bebauen.

Die Baugenehmigung vom 16.10.2019 des Kreis Ostholstein, Az. 02619-19-44/942 II, liegt vor.

Ebenso liegt die Teilungsgenehmigung des Kreis Ostholstein vom 19.12.2019, Az.: 05983-19-44/942 II vor und wird als Ablichtung als **Anlage 1** dieser Urkunde beigefügt.

## **C. Bildung von Wohnungseigentum**

1.

Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Buchstabe A. aufgeführten Grundvermögen nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den jeweils bestimmten Räumlichkeiten nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen und der in **Anlage 2** zu dieser Urkunde enthaltenen Angaben verbunden ist.

2.

Die Wohnungen bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind gemäß § 8 Abs. 1 WEG in sich abgeschlossen.

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus dem dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten Aufteilungsplänen –verkleinerte schwarz-weiß

Kopien der Aufteilungspläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung- (**Anlage 3**). Die Aufteilungspläne wurden von den Beteiligten eingesehen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Ostholstein vom 03.12.2019, Az. 05928-19-44 / 942 II liegt vor und wird dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 4** beigefügt.

Des Weiteren verweist der Eigentümer auf die ebenfalls zur Durchsicht im Original vorgelegten, von ihm genehmigten und dieser Urkunde in Kopie als **Anlage 5, 6 und 7** beigefügten Sondernutzungspläne.

Nicht an allen als abgeschlossen bescheinigten Räumen bzw. Flächen wird Sondereigentum begründet. Teilweise werden auch Sondernutzungsrechte eingeräumt.

#### **D.**

#### **Gemeinschaftsordnung**

Das Verhältnis der Wohnungs-, bzw. Teileigentümer untereinander richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist. Ergänzend dazu –teilweise in Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften- wird gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums, die dieser Urkunde als Bestandteil und **Anlage 8** beigefügte Gemeinschaftsordnung festgelegt.

#### **E.**

#### **Anträge an das Grundbuchamt**

Zur Eintragung in das Grundbuch wird **bewilligt** und **beantragt**,

1. die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG,
2. als Inhalt des Sondereigentums, in Ergänzung und Abweichung von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen und die Einräumung der Sondernutzungsrechte.

#### **F.**

#### **Vollmacht für den aufteilenden Eigentümer**

##### **1.**

Der teilende Grundstückseigentümer ist befugt, am Wohnungseigentumsgrundstück zugunsten von Nachbargrundstücken oder zu Gunsten von Ver-, und

Entsorgungsunternehmen Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Geh- und Fahrrechte, Überbau-, und Unterbaurechte, Stellplatzverpflichtungen, Mülltonnenstandverpflichtungen und dergleichen zur Eintragung zu bringen. Er ist auch befugt, zur Sicherung und Übernahme von Abstandsflächen zugunsten von Nachbargrundstücken Erklärungen gegenüber der Bauordnungsbehörde abzugeben bzw. diese Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen.

## **2.**

Ferner behält sich der teilende Grundstückseigentümer das Sonderrecht vor ggf. auf der Gemeinschaftsfläche Fahrradstellplätze, Feuerwehrezufahrten, Müllplatz und Kinderspielplatz anzulegen. Hierbei handelt es sich ebenfalls nur um eine schuldrechtliche Bestimmung.

## **3.**

Der Eigentümer behält sich vor, diese Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung abzuändern und zu ergänzen, soweit dies z.B. vom Grundbuchamt oder sonstige behördliche Auflagen gefordert werden oder aus sonstigen Gründen erforderlich oder dienlich sein sollten.

Insoweit wird dem Eigentümer das Recht eingeräumt allein und ohne Genehmigungs-, oder Zustimmungserklärung Dritter (Erwerber) alle erforderlichen Erklärungen, Anmeldungen, Bewilligungen und Anträge zwecks Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung, der Teilungserklärung und der Eintragungen in den Wohnungsgrundbüchern zu allen Miteigentumsanteilen zu erklären bzw. zu stellen.

## **4.**

Die Vollmachten erlöschen erst, wenn sämtliche Ersterwerber allein ihr vertragliches Eigentum erhalten haben, dass heißt nach Eintragung der Eigentumsumschreibung in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern.

Die Vollmachten erlöschen nicht mit dem Ableben des Vollmachtgebers und sind ganz oder teilweise übertragbar.

## **G.**

### **Kosten**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchlichen Vollzugs trägt der Grundstückseigentümer.

**H.**

**Vollzugsauftrag**

Die Notarin wird mit dem grundbuchamtlichen Vollzug beauftragt. Ein Teilvollzug ist zulässig. Vollzugsnachricht wird nur an die Notarin erbeten.

**I.**

**Allgemeine Vollzugsvollmacht für diese Urkunde**

Wir erteilen hiermit unter den Befreiungen des § 181 BGB und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht

**den Notarfachangestellten Frau Nadja Hartmann, Frau Pamela Kayatz-Thiel  
sowie der geprüften Rechtsfachwirtin Frau Svenja Hafemann,  
Dienstanschrift: Feldstr. 1, 22880 Wedel, je einzeln,**

Vollmacht,

- alle zur Durchführung dieses Vertrages, erforderlichen oder dienlichen Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen, einschließlich Berichtigungen und Ergänzungen;
- Grundbucheintragungen und Löschungen aller Art zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen;
- Ergänzungen oder Abänderungen dieses Vertrages vorzunehmen.

Die Vollmacht erlischt mit dem vollständigen Vollzug dieser Urkunde. Sie gilt unabhängig von der Erteilung der zur Wirksamkeit dieses Vertrages eventuell erforderlichen Genehmigung. Sie kann nur vor der amtierenden Notarin, ihrem Vertreter oder Verwalter ausgeübt werden.

**J.**

**Hinweise der Notarin**

Die Beteiligten wurden von der Notarin darauf hingewiesen, dass das Wohnungseigentum erst mit der Grundbucheintragung mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entsteht.

**K.**  
**Anlagen**

Folgende Anlagen sind als wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde beigefügt:

- Anlage 1: Teilungsgenehmigung,
- Anlage 2: Auflistung der Einheiten und Sondernutzungsrechte,
- Anlage 3: Aufteilungspläne,
- Anlage 4: Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- Anlage 5: Sondernutzungsplan 1,
- Anlage 6: Sondernutzungsplan 2,
- Anlage 7: Sondernutzungsplan 3,
- Anlage 8: Gemeinschaftsordnung.

Sämtliche Anlagen sind wesentlicher Bestandteil der Urkunde.

**Das vorstehende Protokoll nebst Anlagen wurde dem Erschienenen von der Notarin vorgelesen, soweit es sich um Pläne handelt, zur Durchsicht vorgelegt und mit ihm erörtert, von ihm genehmigt und eigenhändig von ihm und der Notarin wie folgt unterschrieben:**

**gez. Bernhard Ebenhöch**

**L. S. gez. Tamm, Notarin**

# Beglaubigte Ablichtung

**Nummer 357 der Urkundenrolle für 2020**

## 1. Ausfertigung

V e r h a n d e l t

zu Wedel

**am 2. Juni 2020**

Vor mir, der unterzeichnenden

Notarin

**Martina Tamm**

mit dem Amtssitz in 22880 Wedel

Anlage zum notariellen  
Protokoll vom 24.06.2020  
-Ur.-Nr. 410/2020 der  
Notarin Martina Tamm  
**gez. Tamm**  
-Notarin-

erschien:

1. Herr Eckhard **Stapelfeld**, geb. am 27.03.1958,  
wohnhaft: Lohe 3, 25474 Hasloh,  
von Person bekannt,

der erklärte nicht für sich selbst zu handeln, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Pinneberg unter HRB 5854 PI eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

**I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung,  
Lohe 3, 25474 Hasloh.**

Gleichzeitig bestätige ich, die beurkundende Notarin, gemäß § 21 BNotO aufgrund Einsichtnahme am 02.06.2020 in das Handelsregister, dass Herr Eckhard Stapelfeld berechtigt ist, die I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung als Geschäftsführer allein zu vertreten.

Auf Befragen der beurkundenden Notarin gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob die Notarin oder ihr Sozus für eine an der Beurkundung beteiligte Person in dieser Angelegenheit außerhalb ihrer Amtstätigkeit bereits tätig war, verneinte dies der Erschienene.

Der Erschienene erklärte darüber hinaus, dass er mit einer Speicherung von Daten im Sinne der DSGVO im Zusammenhang mit dieser Beurkundung und deren Vollzug einverstanden ist.

Der Erschienene erklärte sodann zu Protokoll der beurkundenden Notarin folgende:

**VOLLMACHT:**

Hiermit bevollmächtigt die **I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung**

**Herrn Bernhard Karl Ebenhöch,**  
**geb. am 16.01.1956,**  
**wohnhaft: Loogestieg 6, 20249 Hamburg,**

diese in sämtlichen Angelegenheiten betreffend das Bauvorhaben Strandallee 90, eingetragen im Grundbuch von Haffkrug-Scharbeutz Blatt 6576, Gemarkung Scharbeutz, Flur 003, Flurstück 10/1, Gebäude- und Freifläche, Strandallee 90, zur Größe von 694 m<sup>2</sup>, für die „Strandallee 90 GbR “ zu vertreten.

Insbesondere umfasst diese Vollmacht die Vertretung unter anderem für,

- den Abschluss von Bauverträgen mit Bauhandwerkern, Bauunternehmen, Architekten,
- die Beurkundung der Teilungserklärung für das Grundvermögen einschließlich möglicher Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung,
- die Beurkundung der Baubeschreibung,
- die Beurkundung der Bauträgerkaufverträge an Endkäufer,
- die Bestellung von Grunddienstbarkeiten auf dem vorgenannten Grundvermögen,
- die Bestellung von Grundpfandrechten,
- städtebauliche Verträge die Zufahrt betreffend, Verträge diesbezüglich mit den benachbarten Grundstückseigentümern.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens alle erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle hierzu erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und abzugeben, die zur Verwirklichung des Bauvorhabens und aller damit zusammenhängenden Verträge zweckdienlich und erforderlich sind.

Der Bevollmächtigte ist auch ermächtigt, auf dem verkauften Grundbesitz Grundpfandrechte in unbeschränkter Höhe zu bestellen, deren Bedingungen zu vereinbaren, den Vollmachtgeber der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Kaufobjekts zulässig ist, sowie überhaupt alle Erklärungen abzugeben, die mit der Bestellung der Grundpfandrechte an der vom Gläubiger geforderten Rangstelle erforderlich sind und den Vollmachtgeber bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Die Übernahme einer persönlichen Haftung für den Erschienenen zu 1. bzw. die I.B.S. GmbH Planung Baumanagement Verwaltung ist nicht gestattet. Aufgrund der zu vereinbarenden Sicherungsabrede darf der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises nur in der Höhe als Sicherheit verwerten oder behalten, in der er tatsächlich mit Erfüllungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Endkäufers geleistet hat. Dem Grundbuchamt gegenüber ist die Vollmacht unbeschränkt.

Der Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht sowohl im Rahmen der Abwicklung der Bauträgerkaufverträge als auch für die Bestellung der Grundpfandrechte zu erteilen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht kann jederzeit durch den Vollmachtgeber widerrufen werden.

Dem Bevollmächtigten ist eine Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

**Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann eigenhändig wie folgt unterschrieben:**

**gez. Stapelfeld**

**L. S. gez. Tamm, Notarin**

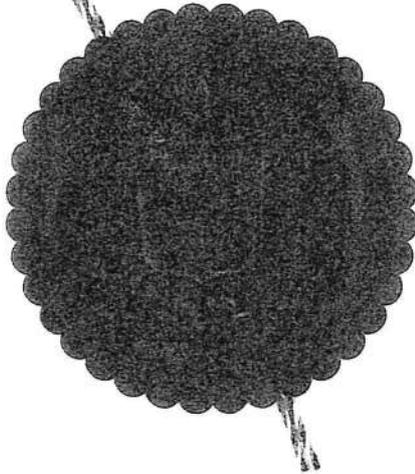
Vorstehende Ausfertigung, die mit der mir vorliegenden Urschrift der Urkunde wortwörtlich übereinstimmt, wird hiermit zum **ersten** Male ausgefertigt und diese Ausfertigung

**Herrn Bernhard Karl Ebenhöch, geb. am 16.01.1956,  
wohnhaft: Loogestieg 6, 20249 Hamburg**

erteilt

Wedel, den 02.06.2020

- Martina Tamm -  
Notarin



**Die wörtliche Übereinstimmung vor-  
stehender Ablichtung mit dem mir  
vorliegenden Original beglaubige ich  
hiermit.**

**Wedel, den 29.06.2020**

**L. S.**

**gez. Tamm, Notarin  
Notarin**

1970  
2020



50 Jahre BAUHERR

KREIS  
OSTHOLSTEIN

EINGEGANGEN 27. Dez. 2019

KREIS OSTHOLSTEIN · Postfach 433 · 23694 Eutin

Der Landrat  
Fachdienst Bauordnung

GbR Strandallee 90  
Herrn Eckhard Stapelfeld / Herrn Bernhard  
Ebenhöch  
Ebertpassage 4  
25421 Pinneberg

1. Anlage zum notariellen  
Protokoll vom 24.06.2020  
-Ur.-Nr. 4.10/2020 der  
Notarin Martina Tamm  
gez. Tamm  
-Notarin-

16/1/20  
φ J. E.  
φ J. E.  
PEB ✓

Geschäftszeichen  
05983-19-44 / 942 II

Auskunft erteilt  
Herr Bruns

Telefon 04521-788-692  
Fax 0452178896-692  
E-Mail o.brunns@kreis-oh.de

Datum  
19.12.2019

Bauvorhaben: Antrag auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung nach § 22 BauGB  
942 II  
Grundstück in: Scharbeutz, Strandallee 90, Gemarkung Scharbeutz, Flur 003, Flurstück(e) 10/1

### Teilungsgenehmigung

gemäß § 22 Abs. 5 Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.

In dem Gebiet Ihres Vorhabens besteht eine Satzung nach § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Somit ist eine Teilungsgenehmigung für die Begründung von Rechten nach dem WEG erforderlich.

Mit Datum vom 04.12.2019 haben Sie einen Antrag auf Teilungsgenehmigung gestellt. Die Gemeinde Scharbeutz hat ihr Einvernehmen mit Datum vom 28.11.2019 erteilt. Damit liegen die Voraussetzungen vor.

Hiermit erteile ich Ihnen gemäß § 22 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Teilungsgenehmigung für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück in

**Scharbeutz, Strandallee 90  
Gemarkung Scharbeutz, Flur 003, Flurstück 10/1  
Grundbuch von Haffkrug-Scharbeutz, Blatt-Nr. 6576.**

#### Gebühren:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung-BauGebVO-) in der zurzeit gültigen Fassung ist für diesen Bescheid nach Tarifstelle 13 eine Gebühr in Höhe von 350,00 € zu erheben.

Ich bitte Sie, den Betrag in Höhe von 350,00 € innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides auf das Konto der Kreiskasse Ostholstein, Kto-Nr. 7.401, BLZ 21352240, zum Personenkonto 63015406 zu überweisen.

Adresse  
Kreis Ostholstein  
Fachdienst Bauordnung  
Lübecker Str. 41  
23701 Eutin

Kontakt  
Telefon: +49 4521 788-0  
Telefax: +49 4521 788-597  
E.-Mail: [bauamt@kreis-oh.de](mailto:bauamt@kreis-oh.de)  
Internet: [www.kreis-oh.de](http://www.kreis-oh.de)

Öffnungszeiten  
Mi. 13.30 – 16.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 12.30 Uhr  
oder nach Vereinbarung

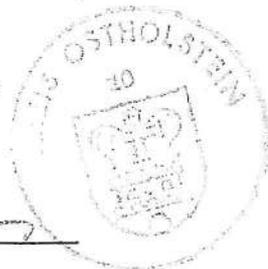
Bankverbindung  
Sparkasse Holstein  
IBAN: DE 77 2135 2240 0000 0074 01  
BIC: NOLADE21HOL

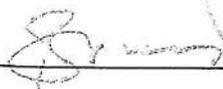
Bez 16/1/20

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Kreis Ostholstein, Der Landrat, Lübecker Str. 41, 23701 Eutin, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage:



  
Bruns



# GEMEINDE SCHARBEUTZ

DER BÜRGERMEISTER

Telefon: (0 45 03) 77 09 – 0  
Telefax: (0 45 03) 77 09 – 87  
Internet: [www.Gemeinde-Scharbeutz.de](http://www.Gemeinde-Scharbeutz.de)

Gemeinde Scharbeutz • Am Bürgerhaus 2 • 23683 Scharbeutz

Landrat des Kreises Ostholstein  
Fachdienst Bauordnung  
Lübecker Landstr. 41  
23701 Eutin

Ansprechpartnerin: Barbara Kurdt  
Durchwahl: (04503) 7709-602  
Fax direkt: (04503) 7709 – 99 602  
E-Mail: [Barbara.Kurdt@Gemeinde-Scharbeutz.de](mailto:Barbara.Kurdt@Gemeinde-Scharbeutz.de)  
Haus B 2. OG Zimmer Nr.201  
Amt: Bauamt  
Geschäftszeichen: 611.30 /Ku  
Scharbeutz, den 28.11.2019

## Negativattest gemäß § 22 BauGB

Antrag vom 20.11.2019– Eingang: 22.11.2019  
Dort. Az: 942 II

Gemäß Antrag vom 20.11.2019 erklärt die Gemeinde Scharbeutz hiermit gemäß § 2 der Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 12.12.2018 in Verbindung mit § 22 BauGB das **Einvernehmen zur Erteilung der Teilungsgenehmigung nur für die Wohnungen Nr. 1 bis 6** für folgendes Objekt:

Grundstück:	Scharbeutz
Gemarkung:	Scharbeutz
Flur	003
Flurstück	10/1
Grundbuch von	Haffkrug-Scharbeutz, Blatt 6676
Antragsteller/in:	GbR Strandallee 90 Herr Eckhard Stapelfeld Herr Bernhard Ebenhöch Ebertpassage 4 25421 Pinneberg

**Für das beantragte Teileigentum Nr. 7 (siehe Lageplan Untergeschoss) wird kein Negativattest erklärt. Diese Räumlichkeiten sind gemäß Baugenehmigung vom 16.10.2019 als Abstellräume/-Lager genehmigt. Es handelt sich um gewerbliches Teileigentum, das den Wohnungen 1 – 6 dient. Es ist keine abgeschlossene Einheit und nicht zu Wohnzwecken genehmigt.**

  
- Owerien -  
Bürgermeister

Anlagen



zur Vorlage beim Grundbuchamt

Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag 8.30 – 12.30 Uhr, Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr, Freitag geschlossen.  
**Außerhalb der Öffnungszeiten Termine nach Vereinbarung.**

Bankverbindungen: Sparkasse Holstein in Scharbeutz	IBAN: DE40 2135 2240 0008 0011 58,	BIC: NOLADE21HOL
Volksbank Eutin Raiffeisenbank eG	IBAN: DE70 2139 2218 0000 1504 01,	BIC: GENODEF1EUT
Postbank Hamburg	IBAN: DE79 2001 0020 0182 2002 01,	BIC: PBNKDEFF

## Anlage 2

### Auflistung der Einheiten

#### 1.

##### **Miteigentumsanteil zu 121,2/1000,**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit **Nr. 1** gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss einschließlich zugehöriger Terrasse.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 1 mit **P1** gekennzeichneten Außen-Kfz Stellplatz verbunden, und mit der im Sondernutzungsplan 1 gelb hinterlegten und mit **SNR 1** gekennzeichneten Terrassen- und Gartenflächen verbunden.

Ferner ist mit diesem Wohnungseigentum die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 2 gelb schraffierten und mit Nummer **KN 1** gekennzeichneten Fläche im Untergeschoss verbunden.

Die Wohnung hat nach der Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung der Terrasse mit der Hälfte, eine Größe von 50,5 m<sup>2</sup>.

#### 2.

##### **Miteigentumsanteil zu 193/1000,**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit **Nr. 2** gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss einschließlich zugehöriger Terrasse nebst mit **Nr. 1** gekennzeichneten Abstellraum im Untergeschoss, sowie mit **Nr. 7** gekennzeichneten Nutzungsräume im Untergeschoss, die nicht zu Wohnzwecken genehmigt sind.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 1 mit **P3** gekennzeichneten Außen-Kfz Stellplatz verbunden und mit im Sondernutzungsplan 1 orange und grau hinterlegten und mit **SNR 0** und **SNR 2** gekennzeichneten Terrassen- und Gartenflächen verbunden.

Die Wohnung hat nach der Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung der Terrasse mit der Hälfte, eine Größe von 37,5 m<sup>2</sup>.

Die mit Nr. 7 gekennzeichneten Nutzungsräume im Untergeschoss haben eine Größe von 43 m<sup>2</sup>.

#### 3.

##### **Miteigentumsanteil zu 124,7/1000,**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit **Nr. 3** gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss einschließlich zugehöriger Terrasse.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 1 mit **P2** gekennzeichneten Außen-Kfz Stellplatz verbunden und mit der im Sondernutzungsplan 1 lila hinterlegten und mit **SNR 3** gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche verbunden.

Ferner ist mit diesem Wohnungseigentum die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 2 lila schraffierten und mit Nummer **KN2** gekennzeichneten Fläche im Untergeschoss verbunden.

Die Wohnung hat nach der Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung des Balkons mit der Hälfte, eine Größe von 52 m<sup>2</sup>.

**4.****Miteigentumsanteil zu 210,8/1000,**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit **Nr.4** gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss einschließlich zugehörigem Balkon nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Wohn-/Nutzräumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, im Dachgeschoss, nebst mit **Nr. 3** gekennzeichneten Abstellraum im Untergeschoss.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 1 mit **P6** gekennzeichneten Außen-Kfz Stellplatz verbunden.

Die Wohnung hat nach der Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung der Balkone mit der Hälfte, eine Größe von 50,7 m<sup>2</sup>. Die Wohn-/Nutzräumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, im Dachgeschoss haben eine Größe von 37,2 m<sup>2</sup>, somit eine Gesamtfläche von 87,9 m<sup>2</sup>.

**5.****Miteigentumsanteil zu 137,8/1000,**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit **Nr.5** gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss einschließlich zugehörigem Balkon nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Wohn-/Nutzräumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, im Dachgeschoss.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 1 mit **P5** gekennzeichneten Außen-Kfz Stellplatz verbunden sowie die Fläche im Obergeschoss im Sondernutzungsplan 3 **blau** umrandet/schraffiert und mit **SNR 1** bezeichnet.

Ferner ist diesem Wohnungseigentum die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 2 blau schraffierten und mit Nummer **KN3** gekennzeichneten Fläche im Untergeschoss verbunden.

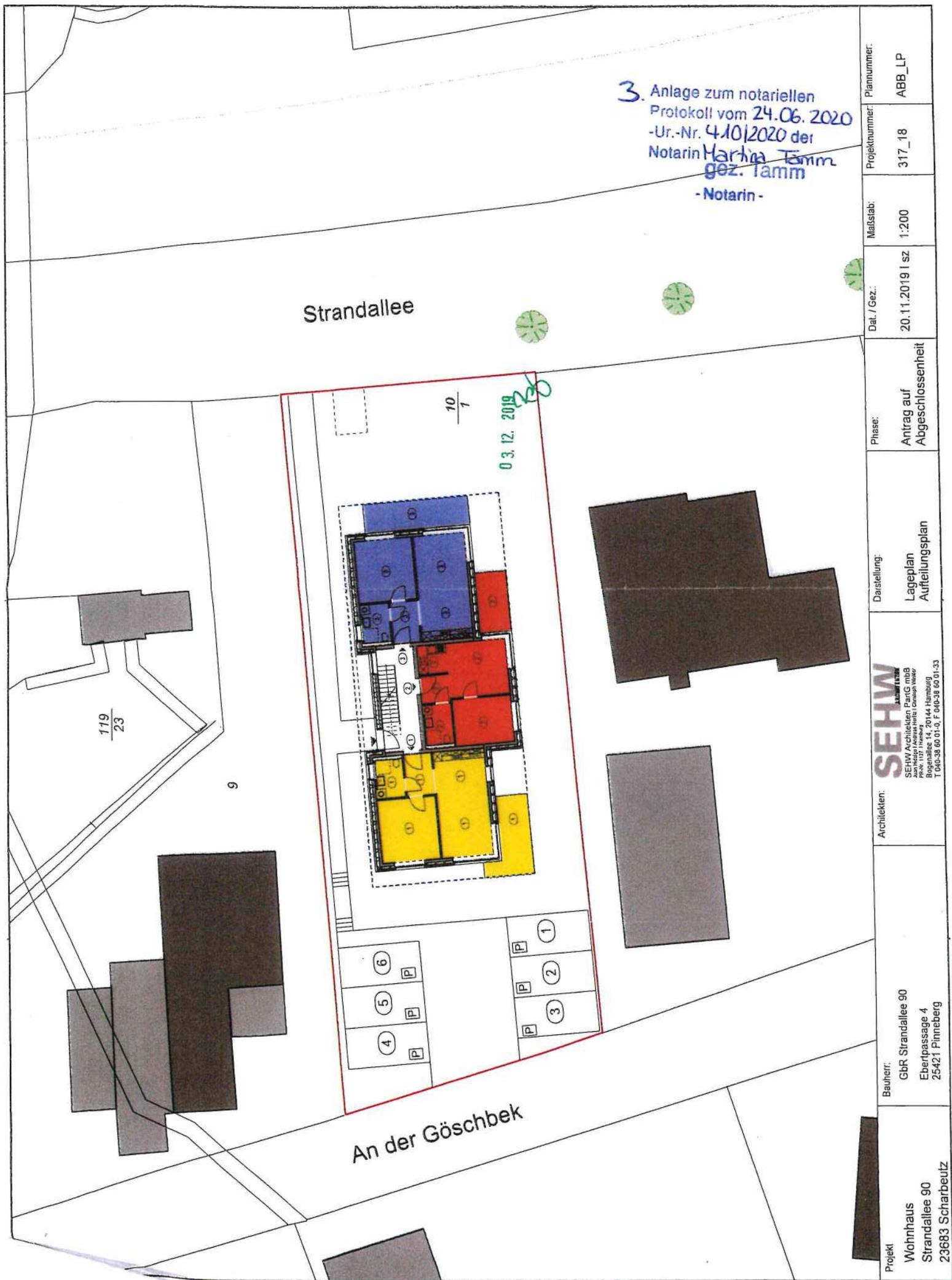
Die Wohnung hat nach der Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung der Balkone mit der Hälfte, eine Größe von 38,5 m<sup>2</sup>. Die Wohn-/Nutzräumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt berechtigen, im Dachgeschoss haben eine Größe von 19 m<sup>2</sup>, insgesamt somit eine Gesamtfläche von 57,5 m<sup>2</sup>.

**6.****Miteigentumsanteil zu 212,5/1000,**

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan mit **Nr. 6** gekennzeichneten Wohnräumen im Obergeschoss einschließlich zugehörigem Balkon nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Wohn-/Nutzräumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, im Dachgeschoss, nebst mit **Nr. 2** gekennzeichneten Abstellraum im Untergeschoss.

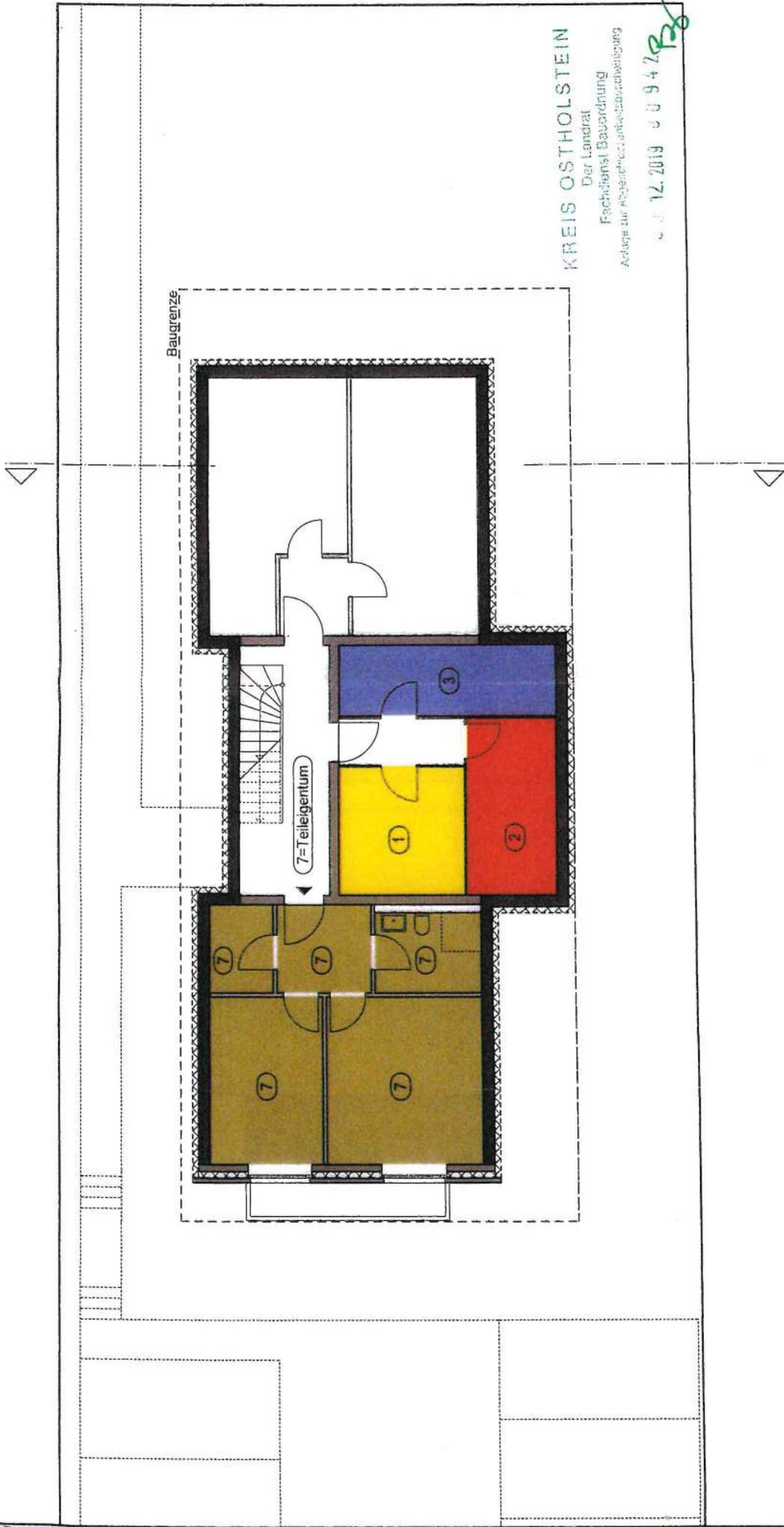
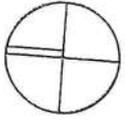
Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 1 mit **P4** gekennzeichneten Außen-Kfz Stellplatz verbunden.

Die Wohnung hat nach der Wohnflächenberechnung, unter Berücksichtigung der Balkone mit der Hälfte, eine Größe von 51,4 m<sup>2</sup>. Die Wohn-/Nutzräumen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, im Dachgeschoss haben eine Größe von 37,2 m<sup>2</sup>, somit eine Gesamtfläche von 88,6 m<sup>2</sup>.



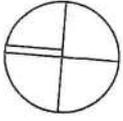
3. Anlage zum notariellen  
 Protokoll vom 24.06.2020  
 -Ur.-Nr. 410/2020 der  
 Notarin Martha Tamm  
 gez. Tamm  
 -Notarin-

Projekt: Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> SEHW Architekten PartG mbB Jochen Sehw   Henning Sehw Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Lageplan Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019   sz	Maßstab: 1:200	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_LP
--	---	--	---	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------------



KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauordnung  
 Anlage zur Abwägungsentscheidungsberatung  
 v. d. 12. 2019 U U 94 Z B

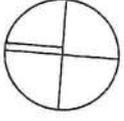
Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> SEHW Architekten PartG mbB Alte Markt 11, 20144 Hamburg Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Grundriss Untergeschoss Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019 I sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_UG
---	---	--	--	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------------



**KREIS OSTHOLSTEIN**  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauordnung  
 Anlage zur Ausschussentscheidungsbescheinigung

03.12.2019 0094 RB

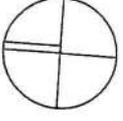
Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> SEHW Architekten PartG mbS SEHW   Straßburger Platz 1 Bogenseite 14, 20144 Hamburg T. 040-38 60 01-0, F. 040-38 60 01-33	Darstellung: Grundriss Erdgeschoss Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019   sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_EG
---	---	--	--	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------------



KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauordnung  
 Anlage zur Abschlussbescheinigung

03.12.2019 0094 *gsk*

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> ARCHITECTUR SEHW Architekten PartG mbB Am Heideg 1, Andrea Heide   Christoph Wörke Bergallee 14, 20144 Hamburg T. 040-38 60 01-0, F. 040-38 60 01-33	Darstellung: Grundriss Obergeschoss Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019   sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer / Plannummer: 317_18 ABB_OG
---	---	---	---	---	---------------------------------	-------------------	---

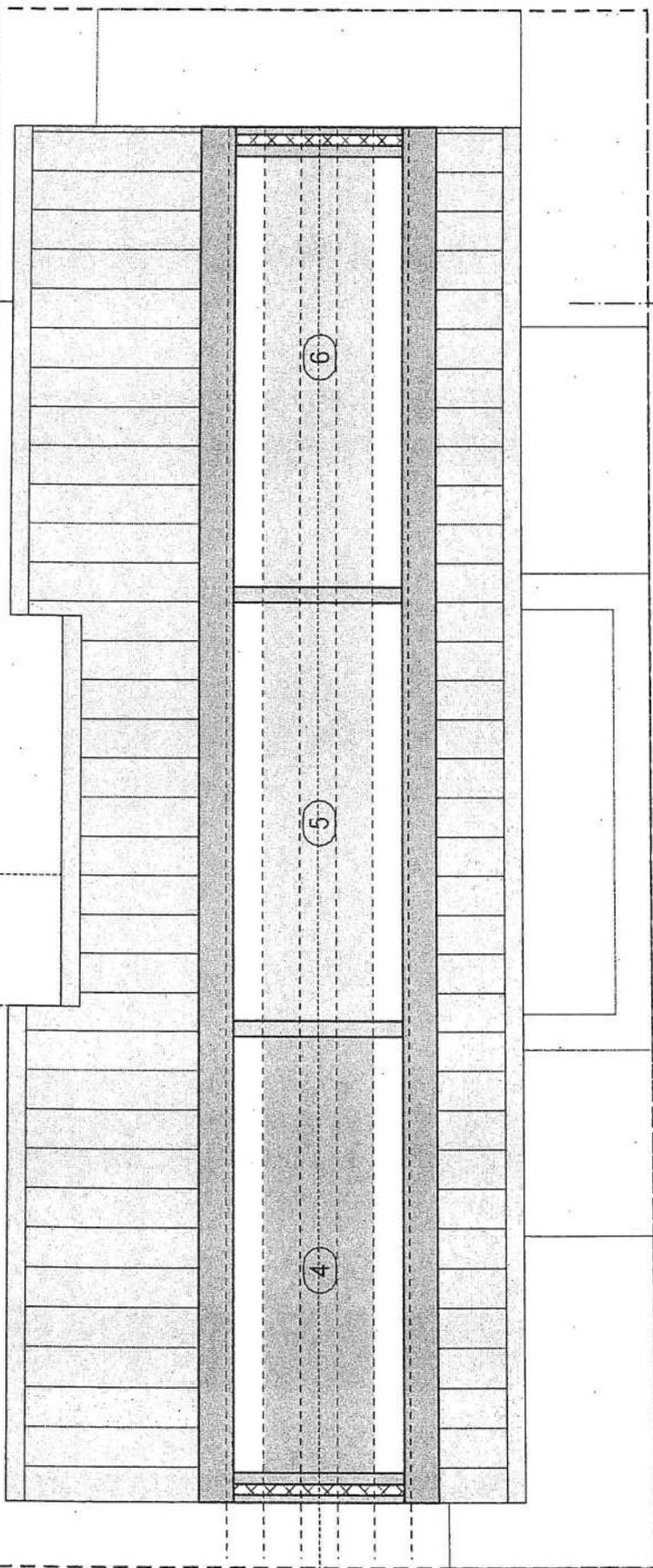


KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Baupflichtung  
 Anlage zur Abgabenebenmeterschulung  
 03.12.2019 u 094 *BR*

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Eberpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> Architekten PartG mbH SEHW Pflanz 1127 Pinneberg Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Grundriss Dachgeschoss Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019   sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_DG
---	--	--	---	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------------



Baugrenze



1,00m  
1,50m  
2,00m  
First 2,00m  
1,50m  
1,00m

4

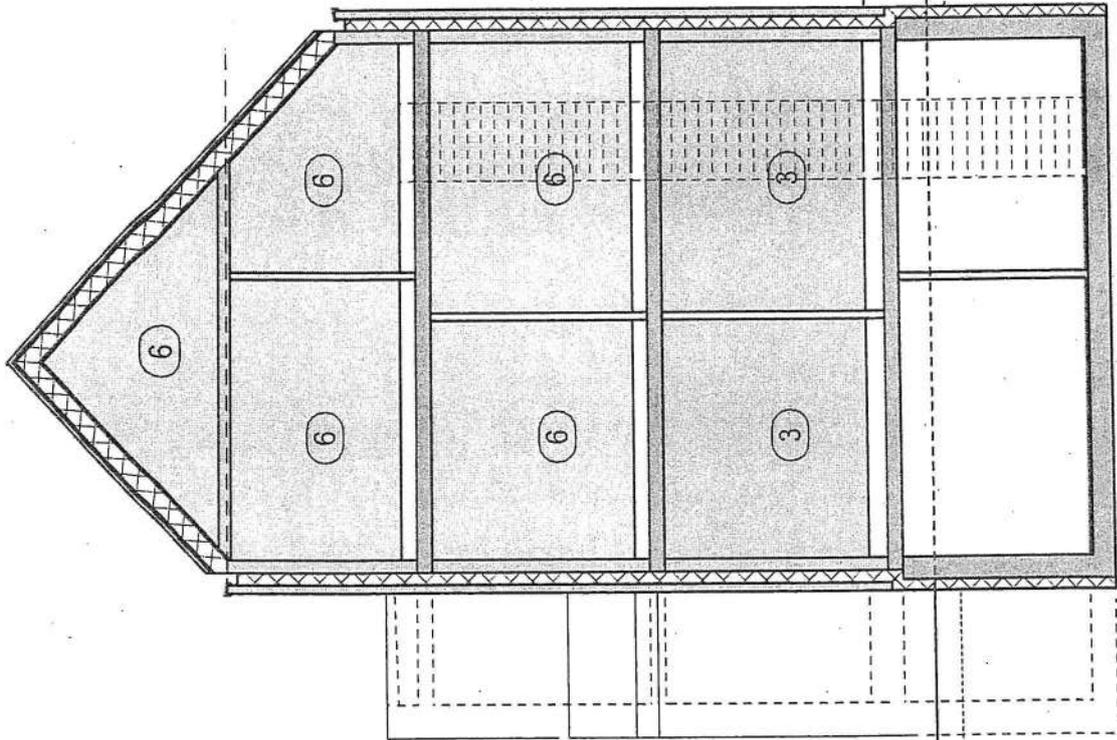
5

6

KREIS OSTHOLSTEIN  
Der Landrat  
Fachdienst Bauförderung  
Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

Projekt	Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr:	GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten:	ARCHITECTEN SEHW Architekten PartG mbB Juan Hidalgo   Antreas Horitz   Christoph Wöhrler PF-Nr. 1127 / Hamburg Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung:	Grundriss Spitzboden Aufteilungsplan	Phase:	Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.:	4.12.2019 I sz	Maßstab:	1:100	ProjektNr.:	317_18	Plannr.:	ABB_SB
---------	--	----------	---	--------------	--	--------------	--	--------	---------------------------------	--------------	-------------------	----------	-------	-------------	--------	----------	--------

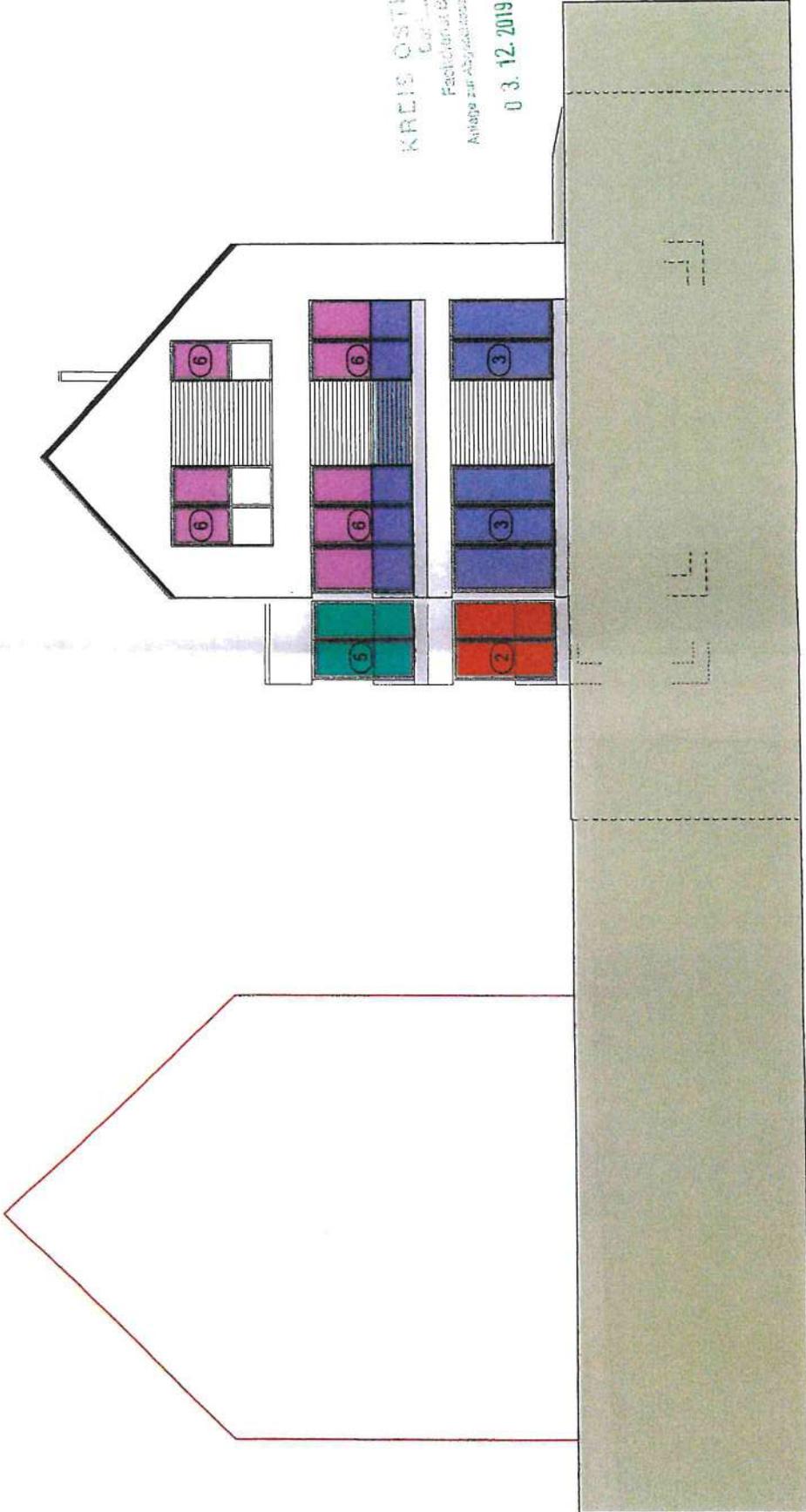
03.12.2019 00942  
221



KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauordnung  
 Anlage zur Abguss- und Kanalisationsbeschuldigung

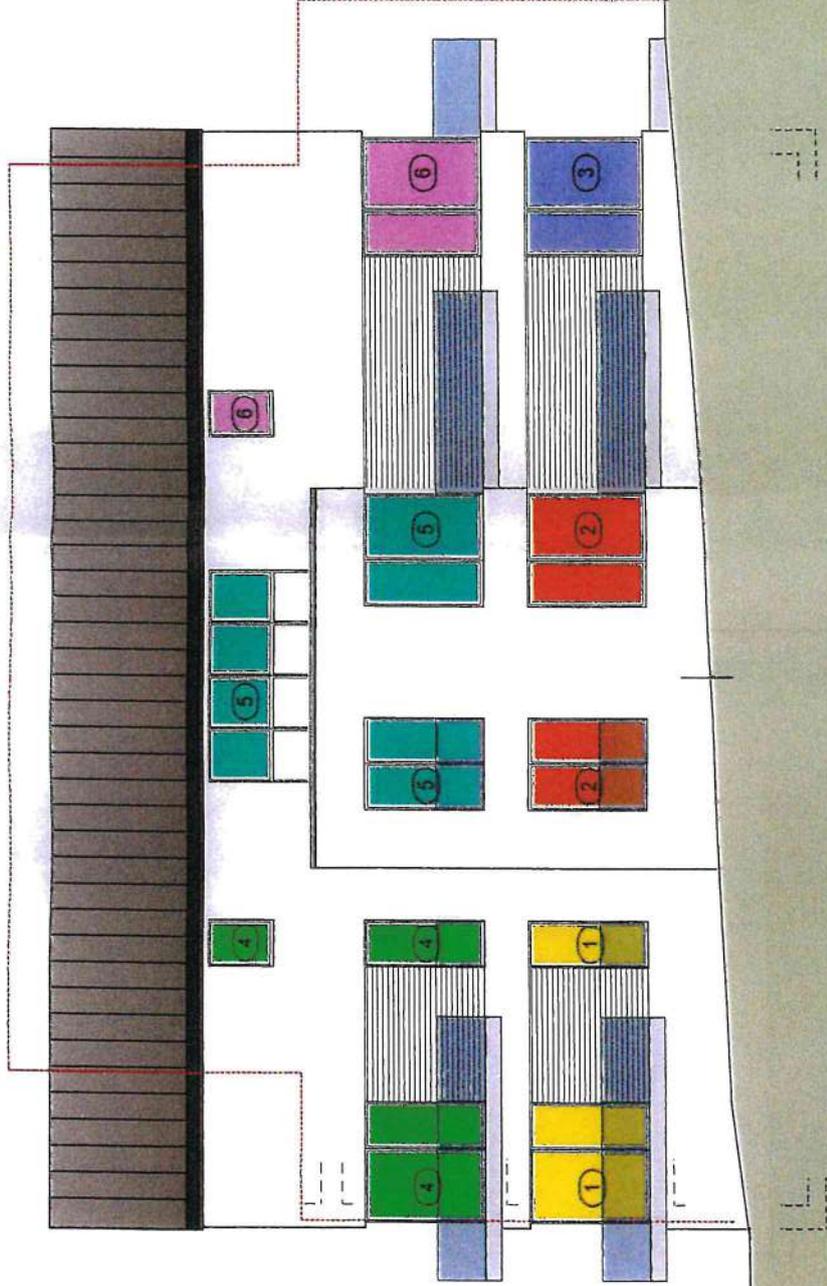
03.12.2019 10:09:59

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: ARCHITECTEN SEHW Architekten PartG mbB Juhn, Heidegger, Andreas, Heidegger, Winkler PF-Nr. 1127 / Hamburg Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Schnitt quer Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 4.12.2019 I sz	Maßstab: 1:100	ProjektNr.: 317_18	Plannr.: ABB_S
---	---	---	---	---	-----------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------



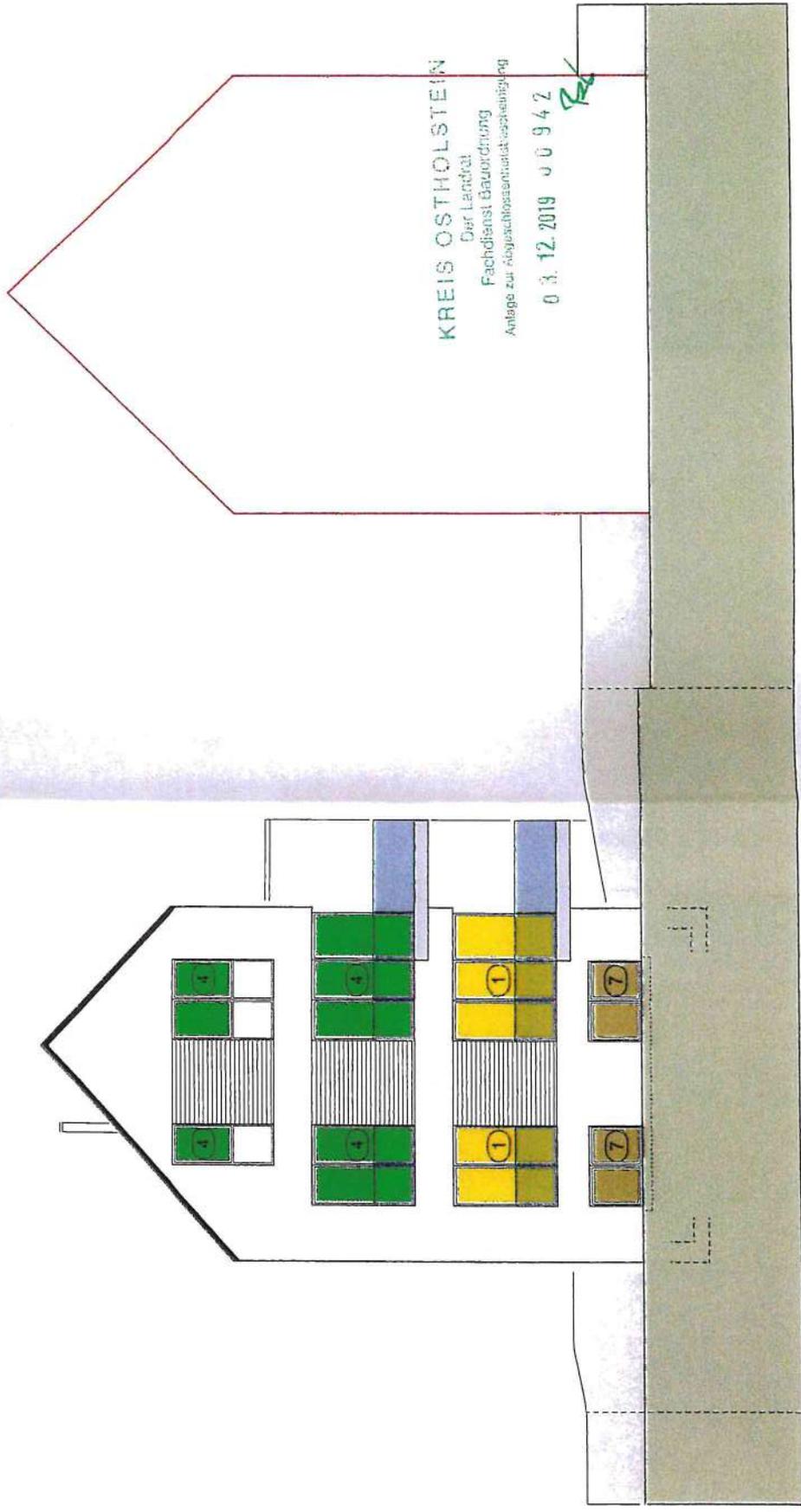
KREIS OSTHOLSTEIN  
 Fachamt für Baubehörde  
 Fachplanung und Baubehörde  
 Anlage zur Abklärung des Bauantragsverfahrens  
 03.12.2019 U 0942

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Eberpassage 4 25621 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> SEHW Architekten PARTNER Prof. Dr. habil. Dr. Ingrid Schürmann Bogenseelallee 14, 20144 Hamburg T 040-36 60 01-0, F 040-36 60 01-33	Darstellung: Ansicht Ost Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019   sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_ANS_O
---	--	---	--	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------



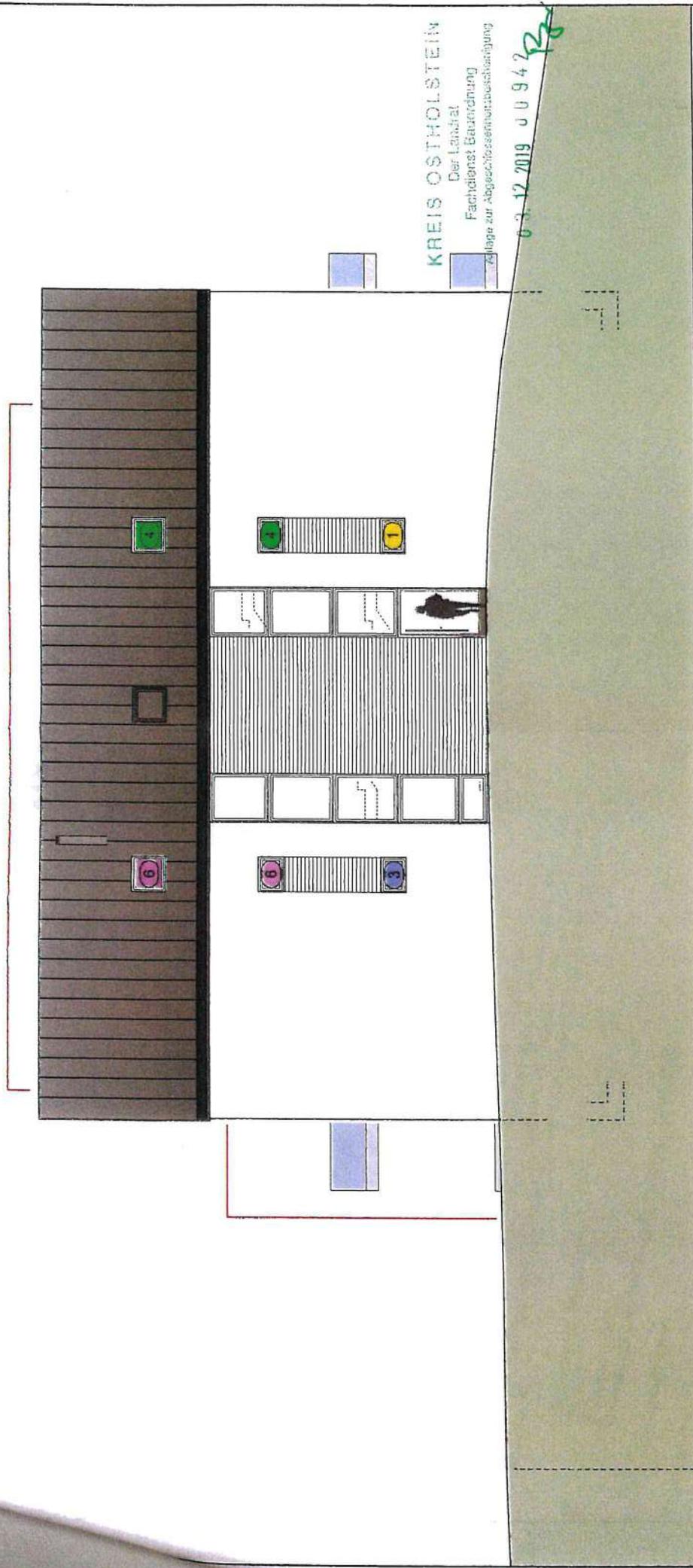
KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauverwaltung  
 Anlage zur Abgenehmigung der Baugenehmigung  
 03.12.2019 00942 *MB*

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebenpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> <small>architekten</small> SEHW Architekten PARTG mbB Klosterhof 10 PKW 1177 Irenburg Bogenseel 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0; F 040-38 60 01-33	Darstellung: Ansicht Süd Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.:	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_ANS_S
---	--	--	--	---	--------------	-------------------	--------------------------	--------------------------



KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Bauordnung  
 Anlage zur Abgeschlossenen Baueingabe  
 0 3. 12. 2019 0 0 9 4 Z *RL*

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> SEHW Architekten PartG mbB Postfach 1327   Hamburg Bogenseite 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Ansicht West Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019 I sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_ANS_W
---	---	---	---	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------



KREIS OSTHOLSTEIN  
 Der Landrat  
 Fachdienst Baurecht  
 Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung

03.12.2019 JU 942 *BR*

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: Gbr Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> JASPER/TIM SEHW Architekten PartG mbB Jana Kötter / Anke Heide / Christian Wokur Ruhle 1137   Hamburg 20144   Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Ansicht Nord Aufteilungsplan	Phase: Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 20.11.2019   sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_ANS_N
---	---	--	---	---	---------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------

1970  
2020



50 Jahre

KREIS  
OSTHOLSTEIN

KREIS OSTHOLSTEIN · Postfach 433 · 23694 Eutin

GbR Strandallee 90  
Herrn Eckhard Stapelfeld / Herrn Bernhard  
Ebenhöch  
Ebertpassage 4  
25421 Pinneberg

Der Landrat  
Fachdienst Bauordnung

4. Anlage zum notariellen  
Protokoll vom 24.06.2020  
-Ur.-Nr. 4/10/2020 der  
Notarin Martha Tamm  
**gez. Tamm**  
-Notarin-

Geschäftszeichen  
05928-19-44 / 942 II

Auskunft erteilt  
Herr Bruns

Telefon 04521-788-692  
Fax 0452178896-692  
E-Mail o.bruns@kreis-oh.de

Datum  
03.12.2019

Bauvorhaben: Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG  
942 II  
Grundstück in: Scharbeutz, Strandallee 90, Gemarkung Scharbeutz, Flur 3, Flurstück(e) 10/1

### B e s c h e i n i g u n g

**§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetz  
vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) in der geltenden Fassung**

Die im beiliegenden **Aufteilungsplan** mit Ziffer 1 bis 6 bezeichneten Wohnungen, mit Ziffer 1 bis 3 (Räume im Kellergeschoss) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, sowie die mit Ziffer 7 (Räume im Kellergeschoss) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in Scharbeutz, Strandallee 90

**Gemarkung: Scharbeutz  
Flur: 3  
Flurstück: 10/1  
Grundbuch von Haffkrug-Scharbeutz, Blatt 6576,**

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.  
Im Auftrage

Bruns

Hinweise für das Grundbuchamt:

Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung war die baurechtliche Zulässigkeit der zu errichtenden oder der errichteten Räume und ihrer Nutzung nicht zu prüfen. Es besteht hier eine Satzung nach § 22 BauGB, daher ist eine Teilungsgenehmigung nach § 22 BauGB der unteren Bauaufsichtsbehörde für die Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

Adresse  
Kreis Ostholstein  
Fachdienst Bauordnung  
Lübecker Str. 41  
23701 Eutin

Kontakt  
Telefon: +49 4521 788-0  
Telefax: +49 4521 788-597  
E.-Mai: [bauamt@kreis-oh.de](mailto:bauamt@kreis-oh.de)  
Internet: [www.kreis-oh.de](http://www.kreis-oh.de)

Öffnungszeiten  
Mi. 13.30 – 16.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 12.30 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Bankverbindung  
Sparkasse Holstein  
IBAN: DE 77 2135 2240 0000 0074 01  
BIC: NOLADE21HOL

# Sondernutzungsplan 1

S. Anlage zum notariellen  
 Protokoll vom 24.06.2020  
 -Ur.-Nr. 410/2020 der  
 Notarin Martina Tamm  
 gez. Tamm  
 -Notarin -

An der Göschbek

6 Stellplätze

Fahrräder

Müll

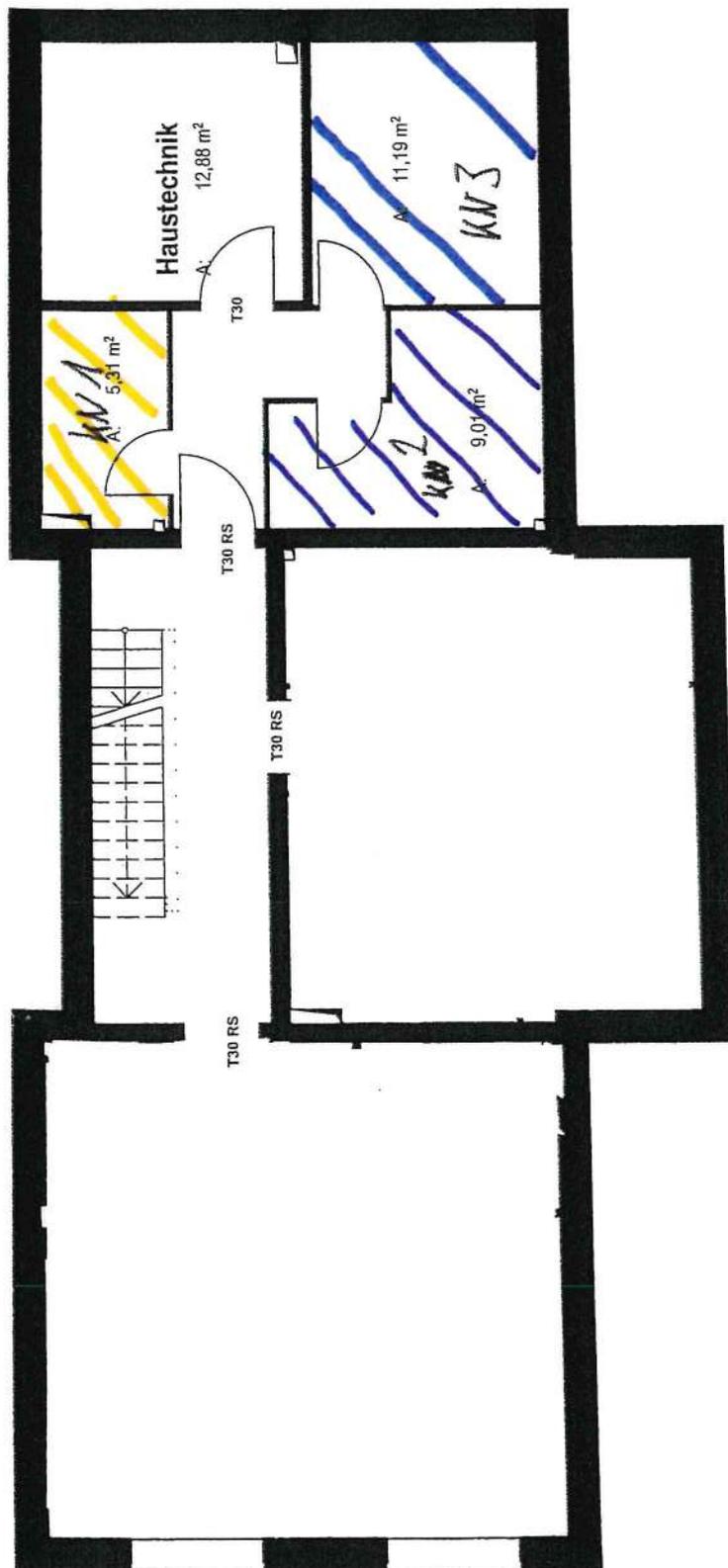
Strandallee

Projekt: Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: Gbr Strandallee 90 Eberpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> ARCHITECTEN SEHW Architekten Paris mbB Rue de la Harpe 107   75006 Paris Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Lageplan Sondernutzungsfläche	Phase:	Dat. / Gez.: 12.06.2020   sz	Maßstab: 1:200	Projektnummer: 317_18	Plannummer: LP_SF
--	--	---	--	--------	---------------------------------	-------------------	--------------------------	----------------------



Strandallee 90, Scharbeutz  
Sondernutzgruppe 2

6. Anlage zum notariellen  
Protokoll vom 24.06.2020  
-Ur.-Nr. 410/2020 der  
Notarin Martina Tamm  
gez. Tamm  
-Notarin-



1:100

KG

-1-

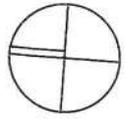
22.06.2020

Am Schaafredder 8  
24568 Kaltenkirchen  
Tel.: 04191-91700

  
**ELDSIEN ARCHITEKTEN BDA**  
GmbH

# Sonderanbauplan 3

7. Anlage zum notariellen  
 Protokoll vom 24.06.2020  
 -Ur.-Nr. 440/2020 der  
 Notarin Martina Tamm  
gez. Tamm  
 -Notarin-



Hamburg, 00.00.2019  
 Ort, Datum

Bauherr

Architekt

Architekt

Architekt

Projekt Wohnhaus Strandallee 90 23683 Scharbeutz	Bauherr: GbR Strandallee 90 Ebertpassage 4 25421 Pinneberg	Architekten: <b>SEHW</b> ARCHITECTUR SEHW Architekten PartG mbB Praxis 1117   Hamburg Bogenallee 14, 20144 Hamburg T 040-38 60 01-0, F 040-38 60 01-33	Darstellung: Grundriss Dachgeschoss Aufteilungsplan	Phase: <b>VORABZUG</b> Antrag auf Abgeschlossenheit	Dat. / Gez.: 14.11.2019   sz	Maßstab: 1:100	Projektnummer: 317_18	Plannummer: ABB_DG
---	---	---	---	--	---------------------------------	-------------------	--------------------------	-----------------------

H/R = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

## **Anlage 8**

### **Gemeinschaftsordnung**

#### **§ 1**

#### **Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung**

Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend »Wohnungseigentum«, Wohnungs- und Teileigentümer »Wohnungseigentümer« genannt.

#### **§ 2**

#### **Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum**

Bei der Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde, gehen die Regelungen in den Aufteilungsplänen dem Textteil vor.

##### **1.**

Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksbestandteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn im Aufteilungsplan nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

##### **2.**

Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

**3.**

Sondereigentum sind insbesondere:

- a) der Fußboden und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die Innenfenster und Innentüren einschließlich Verglasung der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c) der Innenanstrich der Wohnungs-Abschlusstüren,
- d) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Leitung an,
- e) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung vom Zähler an,
- f) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- g) die Heizkörper (Fußbodenheizung) der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steige- und Fallleitung an,
- h) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,
- i) der Wandputz sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- j) der Fußbodenbelag der Sondernutzungsflächen,
- k) Balkon,-Terrassen,- und Dachterrassenbeläge,
- l) Markisen, Sonnenschutzeinrichtungen und Rolläden.

**4.**

a)

Der im Erdgeschoss befindlichen **Wohnungseinheit Nr. 1** wird die Befugnis zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht)

- des Außen-Kfz-Stellplatzes P1 (Sondernutzungsplan 1)
- der Terrassen- und Gartenfläche SNR 1 (Sondernutzungsplan 1)
- und der Fläche im Untergeschoss KN 1 (Sondernutzungsplan 2)

zugewiesen.

b)

Der im Erdgeschoss befindlichen **Wohnungseinheit Nr. 2** wird die Befugnis zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht)

- des Außen-Kfz-Stellplatzes P3 (Sondernutzungsplan 1)
- der Terrassen- und Gartenfläche SNR0 und SNR2 (Sondernutzungsplan 1)

zugewiesen.

c)

Der im Erdgeschoss befindlichen **Wohnungseinheit Nr. 3** wird die Befugnis zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht)

- des Außen-Kfz-Stellplatzes P2 (Sondernutzungsplan 1)
- der Terrassen- und Gartenfläche SNR 3 (Sondernutzungsplan 1)
- und der Fläche im Untergeschoss KN2 (Sondernutzungsplan 2)

zugewiesen.

d)

Der im Obergeschoss befindlichen **Wohnungseinheit Nr. 4** wird die Befugnis zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) des Außen-Kfz-Stellplatz zugewiesen, der im beiliegenden Sondernutzungsplan 1 mit Nummer **P6** eingezeichnet ist.

e)

Der im Obergeschoss befindlichen **Wohnungseinheit Nr. 5** wird die Befugnis zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) des Außen-Kfz-Stellplatz zugewiesen, der im beiliegenden Sondernutzungsplan 1 mit Nummer **P5** eingezeichnet ist.

Ferner wird der Wohnungseinheit Nr. 5 die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Obergeschoss im Sondernutzungsplan 3 mit **SNR 1** gekennzeichneten Fläche zugewiesen.

Darüber hinaus wird der Wohnungseinheit Nr. 5 die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan 2 mit Nr. **KN3** gekennzeichneten Fläche zugewiesen.

f)

Der im Obergeschoss befindlichen **Wohnungseinheit Nr. 6** wird die mit Befugnis zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) des Außen-Kfz-Stellplatz zugewiesen, der im beiliegenden Sondernutzungsplan 1 mit Nummer **P4** eingezeichnet ist.

**§ 3****Nutzung****1.****Gemeinschaftseigentum**

Gemeinschaftseigentum sind alle Flächen und Räumlichkeiten, die nicht als Sondereigentum/Teileigentum bzw. Sondernutzungsflächen entsprechend der Urkunde ausgewiesen sind.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums sowie sonstige gemeinschaftliche zu tragende Lasten fallen den Wohnungseigentümern/Teileigentümer entsprechend ihrer im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile zur Last.

**2.****Sondernutzungsrechte**

Soweit in Anlage 5, 6 und 7 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 Eigentums 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.

**3.**

Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen.

**4.**

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und frei vererblich. Eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG wird nicht vereinbart.

**5.**

Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.

**§ 4****Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte  
Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum****1.**

Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das Gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.

**2.**

Sind Ehegatten oder Lebenspartner nach dem LPartG an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.

**3.**

Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.

**4.**

Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer so lange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist.

**§ 5****Instandhaltung, Instandsetzung****1.**

Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum/Sondernutzungsfläche, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

**2.**

Stehen einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären. Er hat die dafür anfallenden Kosten zu tragen und für diesen Bereich die alleinige Verkehrssicherung zu übernehmen.

**3.**

Die Bodenbeläge von Balkonen / Terrassen hat der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen. Die darunter liegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile, sind hingegen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen.

**4.**

Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

**§ 6****Nutzung des Sondereigentums**

Im Rahmen der zu Wohnzwecken bestimmten Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume sollen grundsätzlich nur zur Ferienvermietung genutzt werden.

## **§ 7**

### **Bauliche und sonstige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum**

#### **1.**

Für bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 WEG, ausgenommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, ist ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung erforderlich aber auch ausreichend, der mit einer Mehrheit von 75 % der in der Versammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

Zu baulichen Veränderungen, die der aufteilende Eigentümer z.B. aufgrund von Sonderwünschen von Ersterwerbern durchführt, wozu auch die Zusammenlegung von neben- oder übereinander liegenden Wohnungen unter gleichzeitiger Veränderung der Grundrissgestaltung gehören kann, ist eine Zustimmung oder ein Beschluss gemäß § 22 WEG nicht erforderlich.

Die nachträglich nicht vom aufteilenden Eigentümer vorgenommene Anbringung von Jalousien, Balkonbeleuchtungen, Bepflanzungen der Pflanzkübel im Gemeinschaftseigentum und von Markisen oder anderen textilen Sonnenschutzmaßnahmen auf Balkonen, Loggien oder Terrassen, Balkonbegrenzungswände, Sichtschutzmaßnahmen aller Art, Veränderung der Terrassenbeläge gelten nicht als bauliche Veränderung in dem vorgenannten Sinne, jedoch bedarf die einheitliche Festlegung von Material und farblicher Gestaltung eines Beschlusses, der mit der einfachen Mehrheit der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist. Die Anbringung der vorgenannten Anlagen hat fachgerecht zu erfolgen.

#### **2.**

Dient gemeinschaftliches Eigentum nur einem Wohnungseigentümer oder einzelnen von ihnen, so bedarf es zu baulichen Veränderungen daran nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Wird jedoch in tragende Bauteile eingegriffen, so muss dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten die statische Unbedenklichkeit nachgewiesen werden. Baugenehmigungspflichtige Veränderungen dürfen nur in Angriff genommen werden, wenn die Genehmigung vorliegt.

#### **3.**

Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung oder Modernisierungen i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG bleiben die gesetzlichen Vorschriften unberührt.

## **§ 8**

### **Bauliche Veränderungen und sonstige Veränderungen an Sondernutzungsflächen**

Die Veränderung der Sondernutzungsflächen bedarf der Genehmigung des Verwalters. Der Verwalter ist verpflichtet die Genehmigung zu erteilen, sofern die Veränderung das Gemeinschaftseigentum, jetzt oder zukünftig nicht beeinträchtigt oder beschädigt.

## **§ 9**

### **Ladeeinrichtung und Lastmanagement**

#### **1.**

Jeder Sondernutzungsberechtigte eines Außen-Kfz-Stellplatzes ist berechtigt, auf dem Stellplatz auf eigene Kosten, eine Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik zu installieren; der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder des Verwalters bedarf es hierfür nicht. Die Absicht zur Installation einer Ladeeinrichtung ist dem Verwalter mindestens vier Wochen vor Einrichtung anzuzeigen.

#### **2.**

Für die Ladeeinrichtung hat der Berechtigte einen separaten Stromlieferungsvertrag zu schließen, sofern er die Ladeeinrichtung nicht über seinen Wohnungsanschluss betreibt.

## **§ 10**

### **Verwaltung durch die Wohnungseigentümer**

#### **1.**

Soweit nicht durch Gesetz oder durch diese Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Aus dem Wohnungseigentum fließende Rechte und Befugnisse kann nur wahrnehmen, wer im Rechtssinn Miteigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks geworden ist; Anwartschaften genügen nicht. Dasselbe gilt für die aus dem Wohnungseigentum fließenden Pflichten und Lasten.

#### **2.**

Für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- b) eine Gebäudebrandversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhalts im Einzelnen obliegt dem Verwalter.

### **3.**

Jeder Wohnungseigentümer darf sich an ein Schmal- oder Breitbandkommunikationsnetz anschließen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, Gemeinschaftsantennen durch Kabelanschlüsse zu ersetzen.

### **4.**

Der Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum oder Gefahren für die selbige dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und wenn Gefahr im Verzug ist, diese Schäden zu beheben oder die Behebung selbst zu veranlassen.

### **5.**

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Die Wohnungseigentümer haben diese Maßnahmen, sofern dadurch ihr Sondereigentum berührt wird, zu dulden, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie zur Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen. Zu den Instandsetzungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Anpassung der bestehenden Medienversorgung, erneut technische Ausstattungen, insbesondere im Breitbandkabelbereich.

### **6.**

Der Verwalter hat die Vornahme der erforderlichen Arbeiten einschließlich etwaiger baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwehr drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner der Gebäude notwendig sind.

**§ 11****Wiederaufbau****1.**

Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.

**2.**

Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwands nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplans sowie einen später sich aufgrund einer Schlussabrechnung ergebenden Mehraufwand, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind, aufzuteilen.

**3.**

Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so entfällt die Verpflichtung zum Wiederaufbau; jeder Wohnungseigentümer ist dann berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

**§ 12****Verteilung der Lasten und Kosten****1.**

Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

**2.**

Der jeden Miteigentümer treffende Anteil an den Instandhaltungs-, und Betriebskosten wird wie folgt errechnet: Die entstandenen Kosten werden grundsätzlich auf alle Miteigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, wie sie in der Anlage

aufgeführt sind, anteilmäßig umgelegt, soweit sich aus dieser Gemeinschaftsordnung nicht ausschließlich etwas anderes ergibt.

Die Verwaltungskosten werden gleichmäßig auf sämtliche Wohnungen ohne Berücksichtigung von Größe und Werthaltigkeit umgelegt. Auf die Pkw-Abstellplätze werden gesonderte Verwaltungskosten umgelegt. Für die Kellerräume fallen keine gesonderten Verwaltungskosten an.

### **3.**

Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere

- a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
- b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung, Aufzug und der Unterhaltung der Gehwege und Zufahrten,
- c) die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Treppenhausbeleuchtung, Aufzug,
- d) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
- e) die Vergütung des Hausmeisters,
- f) die Versicherungsprämien für die in § 6 Abs. 2 genannten Versicherungen,
- g) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren genaue Höhe unter Berücksichtigung der Regelung in der Teilungserklärung festzusetzen ist.

### **4.**

Heizkosten werden auf der Grundlage der jeweils geltenden aktuellen Heizkostenverordnung abgerechnet.

Maßgeblich sind die beheizbaren Flächen. Die Heizkosten und die Kosten der Warmwasserversorgung, werden zu 30% nach Wohnflächen, wobei Balkon und Terrassenflächen nicht berücksichtigt werden, auf die Wohnungseigentümer und zu 70% anhand des festgestellten Verbrauchs umgelegt. Zur Ablesung der Verbrauchswerte werden entsprechende Messeinrichtungen eingebaut.

### **5.**

Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheiben belichtet werden. Die Aufwendungen für

die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollläden, Markisen, Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen diese angebracht sind.

## **6.**

Die gesetzlichen Vorschriften über eine abweichende Verteilung von Betriebskosten (§ 16 Abs. 3 WEG), Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und von baulichen Maßnahmen (§ 16 Abs. 4 WEG) bleiben unberührt.

## **§ 13**

### **Wirtschaftsplan und Abrechnung**

#### **1.**

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### **2.**

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, welcher der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.

#### **3.**

Nach Maßgabe des Wirtschaftsplans hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplans bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.

Gerät ein Wohnungseigentümer hinsichtlich der Vorauszahlung nach Absatz 1. für eine bestimmte Wohnung mit einem Betrag in Rückstand, der in Summe zwei Monatsraten übersteigt, kann der Verwalter den nachbeschlossenen Wirtschaftsplan für diese Wohnung geschuldeten Jahresbetrag vorzeitig fällig stellen. Den Zeitpunkt der Vorfälligkeit bestimmt der Verwalter.

#### **4.**

Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht ausreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beiträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur

Deckung des Aufwands nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlusszahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuss, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.

## **5.**

Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

## **§ 14**

### **Eigentümerversammlung**

#### **1.**

Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

#### **2.**

Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen.

Steht eine Sondereigentumseinheit mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Bei Feststellung der Stimmenmehrheit wird

von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

**3.**

Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht.

**4.**

Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) gefasst, soweit nicht zwingend das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung eine höhere Mehrheit verlangt.

## **§ 15 Verwalter**

**1.**

Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.

**2.**

Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann statt dessen auch festgelegt werden, dass die Vergütung nach Wohnungseinheiten gleichmäßig verteilt wird.

**3.**

Der Verwalter darf gemeinschaftliche Gelder auf Konten verwahren, die auf seinen Namen lauten; dem kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offenzulegen, dass es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt.

**4.**

Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.

**5.**

Die Bestellung des ersten Verwalters, längstens für die Dauer von 2 Jahren, obliegt dem aufteilenden Eigentümer.

Die Bestellung gilt ab Begründung des Wohnungs- oder Teileigentums, also ab dem Tage der Übergabe des Wohnungs- oder Teileigentum an den ersten Erwerber des teilenden Eigentümers nach Eintragung der Erwerbsvormerkung, zunächst für zwei Jahre. Die weitere Bestellung nach Ablauf der ersten 2- Jahres Frist kann aber auch für einen längeren Zeitraum erfolgen.

Die Abberufung des Verwalters während der Zeit, für die er bestellt ist, kann nur aus wichtigem Grund aufgrund Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung erfolgen.

**6.**

Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung ab Übergabe des Wohnungseigentums an den jeweiligen Endkäufer.

**7.**

Der erste Verwalter ist ermächtigt, namens der Wohnungseigentümer mit sich selbst einen Verwaltervertrag abzuschließen. Insoweit ist er von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**8.**

Der jeweilige Verwalter kann nur aus wichtigem Grunde vorzeitig abberufen werden.

**9.**

Die Wohnungseigentümer können dem jeweiligen Verwalter im Verwaltervertrag den Anspruch auf jährliche Entlastung durch Mehrheitsbeschluss für den Fall einräumen, dass der Entlassungsbeschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

## **§ 16**

### **Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)**

**1.**

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gem. § 43 WEG anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

## **2.**

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gem. § 49a Abs. 1 S. 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen;
5. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

### **§ 17**

#### **Änderung der Gemeinschaftsordnung**

Eine Änderung dieser Gemeinschaftsordnung kann, abweichend von § 11 Ziffer 5. dieser Gemeinschaftsordnung nur durch Beschluss in einer Wohnungseigentümerversammlung mit einer Mehrheit von mehr als 75 % aller Stimmen, gerechnet nach sämtlichen Wohnungseigentumseinheiten/Teileigentumseinheiten auf dem Teilungsgrundstück, soweit nichts anderes bestimmt ist oder zwingend gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, erfolgen.

### **§ 18**

#### **Gesetzliche Vorschriften**

Im Übrigen geltend die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Zwingende gesetzliche Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes bleiben unberührt.

Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung der Rechtswirksamkeit entbehren, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.