

**Urkundenrolle Nr. 1479 / 1973**  
Teilungsurkunde

25.7.73 m.B.

nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) mit Bestimmungen über den Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums.

---

Im Grundbuch von Grömitz Blatt 492 A ist als Eigentümerin des Grundstücks Grömitz, Grüntal, Gemarkung Grömitz Flur 6 Flurstück 112/1 in einer Größe von 4879 qm.

die Nordregie Bau- und Erschließungsgesellschaft m.b.H. & Co. Kommanditgesellschaft in Kiel-Heikendorf, Am Herrkamp 14, eingetragen.

§ 1.

Teilung

(1) Das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück wird hiermit gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile derart aufgeteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil Sondereigentum nach Maßgabe des von der Baubehörde in Eutin / Holst. genehmigten und beigefügten Aufteilungsplanes verbunden ist, nämlich:

- |                                                                                                                                                                                                                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 1<br>bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,<br>Wohnfläche ca. 61,49 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 1<br>Nutzfläche ca. 11,85 qm | 33/1.000<br><br>2751<br><br>X |
| 2. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 2<br>bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,<br>Wohnfläche ca. 57,00 qm                                                             | 27/1.000<br><br>2752          |
| 3. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 3<br>bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 3<br>Nutzfläche ca. 5,91 qm  | 24/1.000<br><br>2753<br><br>X |
| 4. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 4<br>bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br><br>2754          |
| 5. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 5<br>bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br><br>2755          |
| 6. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 6<br>bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,<br>Wohnfläche ca. 59,54 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 6<br>Nutzfläche ca. 11,42 qm | 32/1.000<br><br>2756<br><br>X |

---

164/1.000  
=====

Übertrag

164/1.000

7. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 7  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,  
Wohnfläche ca. 61,49 qm

33/1.000

2757

und dem Abstellraum Nr. 7  
Nutzfläche ca. 11,85 qm

X

8. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 8  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,  
Wohnfläche ca. 57,00 qm

27/1.000

2758

9. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 9  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,  
Wohnfläche ca. 46,75 qm

24/1.000

2759

und dem Abstellraum Nr. 9  
Nutzfläche ca. 5,91 qm

X

10. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 10  
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß,  
Wohnfläche ca. 50,91 qm

24/1.000

2760

11. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 11  
bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß,  
Wohnfläche ca. 50,91 qm

24/1.000

2761

12. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 12  
bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß,  
Wohnfläche ca. 46,75 qm

25/1.000

2762

und dem Abstellraum Nr. 12  
Nutzfläche ca. 6,91 qm

X

321/1.000  
=====

95

|                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Übertrag                                                                                                                                                                                                                                | 321/1.000                 |
| 13. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 13<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2763          |
| 14. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 14<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2764          |
| 15. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 15<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 15<br>Nutzfläche ca. 5,91 qm | 24/1.000<br>2765<br><br>X |
| 16. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 16<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2766          |
| 17. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 17<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2767          |
| 18. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 18<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 18<br>Nutzfläche ca. 6,91 qm | 25/1.000<br>2768<br><br>X |

---

466/1.000  
=====

|                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Übertrag                                                                                                                                                                                                                                | 466/1.000                 |
| 19. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 19<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2769          |
| 20. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 20<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2770          |
| 21. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 21<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 21<br>Nutzfläche ca. 6,91 qm | 25/1.000<br>2771<br><br>X |
| 22. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 22<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2772          |
| 23. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 23<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2773          |
| 24. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 24<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 24<br>Nutzfläche ca. 5,91 qm | 24/1.000<br>2774<br><br>X |

611/1.000  
=====

97

|                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Übertrag                                                                                                                                                                                                                                 | 611/1.000                 |
| 25. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 24<br>bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                              | 24/1.000<br>2775          |
| 26. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 26<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2776          |
| 27. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 27<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 27<br>Nutzfläche ca. 6,91 qm | 25/1.000<br>2777<br><br>X |
| 28. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 28<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2778          |
| 29. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 29<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2779          |
| 30. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 30<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 30<br>Nutzfläche ca. 5,91 qm | 25/1.000<br>2780<br><br>X |

757/1.000  
=====

98

|                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Übertrag                                                                                                                                                                                                                                 | 757/1.000                 |
| 31. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 31<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2781          |
| 32. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 32<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2782          |
| 33. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 33<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 33<br>Nutzfläche ca. 6,91 qm | 25/1.000<br>2783<br><br>X |
| 34. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 34<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2784          |
| 35. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 35<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 50,91 qm                                                             | 24/1.000<br>2785          |
| 36. Miteigentumsanteil von<br>verbunden mit dem Sondereigentum an<br>der im Aufteilungsplan mit Nr. 36<br>bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß<br>Wohnfläche ca. 46,75 qm<br><br>und dem Abstellraum Nr. 36<br>Nutzfläche ca. 6,91 qm | 25/1.000<br>2786<br><br>X |

903/1.000  
=====

Übertrag

903/1.000

37. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 37  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
Wohnfläche ca. 50,91 qm

24/1.000

2787

38. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 38  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
Wohnfläche ca. 50,91 qm

24/1.000

2788

39. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 39  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
Wohnfläche ca. 46,75 qm

25/1.000

2789

und dem Abstellraum Nr. 39  
Nutzfläche ca. 5,91 qm

X

40. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 40  
bezeichneten Wohnung im II. Obergeschoß  
Wohnfläche ca. 50,91 qm

24/1.000

2790

---

1.000/1.000  
=====

(2) Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG). Die Bescheinigung des Bauamtes (§ 7 Abs. 4 WEG) liegt noch nicht vor.

## § 2.

### Eigentumsregelung

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind

a) die in § 1. bezeichneten Räume,

b) die sich innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen

Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind

- a) die in Abs. 1 Buchst. b) vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen und Anlagen,
- b) nichttragende Zwischenwände, soweit sie ein Sondereigentum von einem anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen.

(3) Im übrigen gilt § 5 WEG.

### § 3.

#### Grundregelung

(1) Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Urkunde nichts Abweichendes bestimmt, die §§ 10 bis 29 WEG.

(2) Auf das Teileigentum finden die Vorschriften dieser Urkunde entsprechende Anwendung.

### § 4.

#### Art und Umfang des Gebrauchs

(1) Dem Wohnungseigentümer ist es, sofern es ihm im Kaufvertrag nicht ausdrücklich erlaubt wird, grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben bzw. durch Dritte aus-

üben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen.

Das gilt nicht für das Teileigentum.

(2) Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung). Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Miteigentümer zu besorgen ist. Einwilligung und Widerruf können schriftlich sowohl durch den Verwalter als auch durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungs- und Teileigentümer ausgesprochen werden. Im Zweifel geht ein Mehrheitsbeschluß der Entscheidung des Verwalters vor.

(3) Wurde einem Eigentümer eine berufliche Tätigkeit in seiner Wohnung gestattet, hat er durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, daß andere Miteigentümer nicht durch Geräusche aus seiner Wohnung in der Nutzung ihres Eigentums beeinträchtigt werden .

(4) Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen soll in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Für den Erlass der Hausordnung ist der Verwalter zuständig. Änderungen können sowohl schriftlich durch den Verwalter als auch durch Beschluß der Eigentümer erfolgen. Der Beschluß erfordert eine Mehrheit von 2/3 der Stimmen aller Eigentümer. Die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 und 4 WEG bleiben unberührt.

(5) Die Anbringung von Schildern oder Reklameeinrichtungen bedarf

der Einwilligung des Verwalters; Antennenanlagen - ganz gleich welcher Art - dürfen nicht außerhalb des Sondereigentums angebracht werden.

(6) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sich an der gemeinschaftlichen Heizungsversorgung zu beteiligen.

(7) Die auf den Parkflächen mit den Sondereigentumsnummern gekennzeichneten und bezifferten Pkw-Abstellplätze dienen nicht dem allgemeinen Gebrauch. Sie dürfen nur von den Miteigentümern benutzt werden, die einen Pkw-Abstellplatz zur dauernden Nutzung käuflich erworben haben. Die Pkw-Abstellplätze dürfen nur zum Abstellen von Personenkraftwagen genutzt werden.

## § 5.

### Veräußerung(

(1) Eine Veräußerung des Wohnungs- oder Teileigentums bedarf der Zustimmung. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt.

(2) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, daß der in Aussicht genommene Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen oder sich aus anderen Umständen nicht als Eigentümer eignen wird.

(3) Über die Erteilung und Versagung der Zustimmung entscheidet

103

der Verwalter, dem eine beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen ist.

Auf Verlangen ist ihm nachzuweisen, daß der Erwerber zur Erfüllung der ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen in der Lage ist. Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümer ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt und nach Beschlußfassung der Eigentümer auch verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten abzugeben. Sie bedarf stets der Form des § 29 GBO.

(4) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

#### § 6.

##### Instandhaltung, Versicherungen

(1) Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht nach § 2 Abs. 2b zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und ihre Teile von der Abzweigung an. Die Verpflichtung umfaßt ferner im Bereich des Sondereigentums:

- a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art sowie der Innenseite der Fenster, der Wohnungsabschlußtüren und der Heizkörper,
- b) die Beseitigung von Glasschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlußtüren einschließ-

lich der Türrahmen nebst Verkleidung.

(2) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Keller und Pkw-Abstellplätze) sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.

(3) Die Verpflichtungen nach Absatz 1 und 2 besteht - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

(4) Der Eigentümer darf nicht die äußere Gestalt des Bauwerks und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrich - ohne Zustimmung des Verwalters verändern. Das Anbringen von Balkonverkleidungen und Markisen (ganz oder teilweise) ist nicht gestattet.

(5) Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers sowie zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden, gegen Glasbruch sowie gegen Ölschäden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen. Etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Eigentümer selbst abzuschließen.

§ 7.

Wiederherstellung

(1) Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude so wiederherzustellen, wie es vor Eintritt des Schadens bestand. Eine abweichende Regelung kann von den Eigentümern mit 2/3 Mehrheit nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadensersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.

(2) Auch im Falle des Abs. 1 Satz 2 kann die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Eigentümer oder notfalls Dritte bereit sind, das Eigentum derjenigen, welche die Aufhebung verlangen, zum Schätzwert zu übernehmen. Letztere sind dann verpflichtet, das Eigentum gegen Zahlung des Schätzwertes dem Übernehmer zu übertragen. Der Schätzwert wird, falls sich die Beteiligten nicht einigen können, durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen ermittelt.

§ 8.

Mängelanzeigen, Besichtigung

(1) Werden einem Eigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder - sofern die erheblich sind - am Sondereigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

(2) Der Verwalter darf

a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger

- a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung,
  - b) bei drohender Gefahr jederzeit,
- das Sondereigentum eines jeden Eigentümers besichtigen.

§ 9.

Bevollmächtigung

Ist eine Personenmehrheit Eigentümer, so soll diese einer Beauftragten in öffentlich beglaubigter Urkunde bevollmächtigen, sie verbindlich zu vertreten. Das gilt jedoch nicht für Eheleute.

§ 10.

Entziehung

(1) Die Voraussetzungen und das Verfahren für eine Entziehung des Eigentums bestimmen sich nach den §§ 18, 19 WEG.

(2) Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Eigentümer dem § 4 Abs. 1 zuwiderhandelt oder mit einem Betrag in Zahlungsverzug kommt, der das für drei Monate zu entrichtende Wohnlasten übersteigt.

(3) Sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer, so kann das Eigentum schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Eigentümer die Voraussetzungen erfüllt.

§ 11.

Lasten und Kosten

(1) Von den allen Eigentümern zur Last fallenden Kosten werden

107

auf den einzelnen umgelegt:

- a) nach dem Verhältnis der sich aus § 1. dieses Vertrages ergebenden Miteigentumsanteile (§ 16 Abs. 2 WEG) alle Lasten einschließlich Sonderfonds und Instandhaltungsrücklage, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, und zwar auch die Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Eigentumsrechte noch nicht selbständig veranlagt sind,
- b) nach dem Verhältnis der Quadratmetergrößen des Sondereigentums (§ 1 Abs. 1 Ziffer 1 bis 23) die Pauschalvorauszahlungen für die Kosten der Zentralheizung.

Die tatsächlichen Heizungskosten werden wie folgt verrechnet:  
50 % der Gesamtkosten als Grundkosten nach den Wohnflächen  
und die restlichen 50 % auf Grund des Ablesungsergebnisses der Wärmemesser am Ende des Kalenderjahres.

(2) Verursacht ein Eigentümer insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 8 Absatz 1 dieser Urkunde, zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

(3) Mehrere gemeinsame Eigentümer haften für die auf ihr Eigentum entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner.

## § 12.

### Verwalter

- (1) Zum ersten Verwalter wird bestellt

die Nordregie Bau- und Erschließungsge-  
sellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft  
in Heikendorf bei Kiel, Am Herrkamp 14,

(2) Die Nordregie ist berechtigt, die Verwaltung und ihre Rechte und Pflichten aus dieser Teilungsurkunde und aus den Verwalterverträgen auf eine andere Gesellschaft der Unternehmensgruppe, der sie angehört, zu übertragen.

(3) Jeder Verwalter kann nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Im übrigen gilt § 26 WEG.

### § 13.

#### Wirtschaftsplan, Wohnlasten, Aufrechnung

(1) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Eigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember. Der Verwalter darf das Rechnungsjahr anderweitig festsetzen.

(2) Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat monatlich im voraus am 1. eines jeden Monats mit einer Schonfrist von drei Tagen die Wohnlasten an den Verwalter zu zahlen. Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände sind zugunsten der Gemeinschaft in der jeweils bei öffentlichen Kreditinstituten für Personaldarlehen üblichen Höhe zu verzinsen.

(3) Der Wirtschaftsplan ist vom Verwalter aufzustellen und von der

109

Gemeinschaft mit Stimmenmehrheit zu beschließen. Er bleibt solange verbindlich, als nicht der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr, spätestens am letzten Tage des ablaufenden Rechnungsjahres, der Gemeinschaft einen abweichenden Plan zur Beschlußfassung vorgelegt hat.

(4) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr, spätestens innerhalb von drei Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 11. festgesetzten Verhältnis von den Eigentümern unverzüglich abzudecken.

(5) Auf einem Sonderkonto der Eigentümergemeinschaft, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Gemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.

(6) Auch für Einzelbelastungen der Eigentumsrechte mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Baugeldern gelten die Vorschriften des § 27 Abs. 2 Ziff. 1 und 3 WEG entsprechend.

(7) Der Eigentümer darf nicht gegen die Wohnlasten aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

#### § 14.

##### Sonderfonds

Zur Sicherung aller Ansprüche, die dem Verwalter aus dem Gemeinschaftsverhältnis sowie der Gemeinschaft gegenüber einem einzelnen Eigentümer zustehen, sind in den ersten fünf Jahren nach Bezugsfertigkeit 1,-- DM pro Miteigentumsanteil und Jahr mit der

monatlichen Wohnlasten zu entrichten. Die so angesammelten Beträge werden einem besonderen Konto gutgeschrieben, über das der Verwalter für diese Zwecke verfügen kann. Nach Ablauf dieser fünf Jahre entscheidet die Eigentümerversammlung über die Fortsetzung dieser Zahlung.

§ 15.

Eigentümerversammlung

(1) Jedes Sondereigentum gewährt dem jeweiligen Eigentümer eine Stimme. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.

(2) Jedem Eigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch den Ehegatten, einen anderen Eigentümer oder durch den Verwalter in privatschriftlicher, sonst in öffentlich beglaubigter Form.

(3) Alle Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind.

(4) Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt und bei Mitwirkung von mindestens der Hälfte der stimmberechtigten Eigentümer gefaßt werden. Ihr Entwurf ist den Eigentümern

schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In Einzelfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärungen entgegenzunehmen, und verpflichtet, die Beschlußannahme allen Eigentümern mitzuteilen. Bei Beschlüssen nach den §§ 4 und 5. dieses Vertrages ist diese Mitteilung entbehrlich.

(5) Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 2 bis 4 gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.

(6) Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

(7) Die Eigentümerversammlung braucht nicht jedes Jahr einberufen zu werden.

#### § 16.

##### Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem Dritten Tage seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, wenn die Tatsache und der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbliebenen Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt ist.

§ 17.

Auflassung, Grundbuchanträge

(1) Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, die Teilung gemäß § 1. sowie die Vorschriften der §§ 2 - 16 dieser Urkunde als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen. Für jedes Sondereigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

(2) Es wird Gebührenfreiheit beansprucht und versichert, daß es sich um ein Geschäft im Sinne des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953 handelt.

Gettorf, den 23. März 1973

*Rud. Kitz*

77  
Vorstehende, vor mir anerkannte Namensunterschrift  
des mir persönlich bekannten Abteilungsleiters  
Reinhard Künster aus Kiel, Grabastraße 71, beglau-  
bige ich hiermit,

Gettorf, den 23. März 1973

  
Notar

Kosten:

Wert: 3.000.000,-- DM

Geb. gem. § 38, I KO

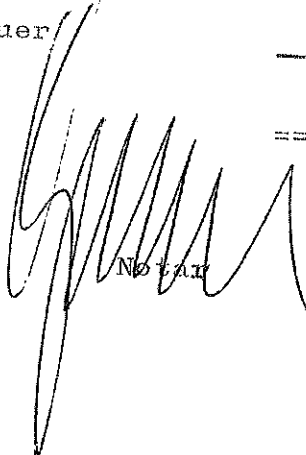
Umsatzsteuer

2.275,-- DM

125,13 DM

2.400,13 DM

=====

  
Notar