

Schicke Altbauwohnung mit Panoramablick über den Kieler Yachthafen

PROVISIONSFREI - KEINE MAKLERPROVISION



249.000 €

Objekt-Nr. 2704

Eigentumswohnung in 24159 Kiel

www.epi-immobilienangebote.de

Objekt: 2704 | Prieser Strand 14 | 24159 Kiel

Immo-Nr	2704
Straße	Prieser Strand
Hausnummer	14
PLZ	24159

Ort	Kiel
Kaufpreis	249.000,00 €
Hausgeld	150,00 €



INHALT BANKEXPOSÉ

Das Bankexposé können Sie bei Finanzierungsanfragen bei Ihrer Hausbank oder Finanzinstituten einsetzen.

- Impressionen (Fotos)
- Datenblock zur Immobilie
- Beschreibung & Lage der Immobilie
- Energieausweis
- Grundrisse & Ansichten
- Wohnflächenberechnung
- Flurkarte
- Grundsteuerbescheid
- Grundbuchauszug
- eventuell Baubeschreibung / Bebauungsplan / Baulastenregister

RECHTSHINWEIS

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EPI IMMOBILIEN - **Regionaldirektion Ostsee**

Inhaberin Izabela Schmitt - Umsatzsteuer ID DE310014297 - Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO durch den Kreis Lippe Der Landrat, Felix-Fachenbachstr.5 32756 Detmold

EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN
BANK - EXPOSÉ

Impressionen

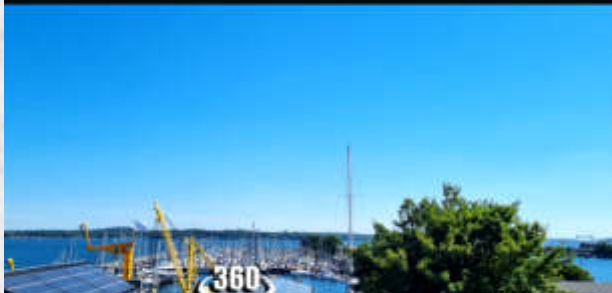


EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

BANK - EXPOSÉ

PROVISIONSFREI - KEINE MAKLERPROVISION



EPI
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 2704
Eigentumswohnung in 24159 Kiel
www.epi-immobilienangebote.de

BANKEXPOSÉ

Das ausführliche Bankexposé zur Immobilie

- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnflächenberechnung
- Baubeschreibung
- Zusatzdokumente
- Weiteres Bildmaterial

erhalten Sie nach Absolvierung des 360°-Rundgangs per E-mail zugestellt.



FINANZIERUNG GESUCHT

EPI
EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

ist Kooperationspartner von

DR. KLEIN
Die Partner für Ihre Finanzen.

www.epi-immobilien-ostsee.de/finanzierungsanfragen-portal/




Lassen Sie sich durch einen unserer unabhängigen Finanzexperten von „Dr. Klein“ aus Lübeck kostenfrei und unverbindlich beraten und nutzen Sie die vielen Vorteile unserer Partnerschaft und sichern sich beste Konditionen für schnelle Abwicklungen bei Bau- und Zwischenfinanzierungen.

VIRTUELLE ONLINE BESICHTIGUNG



360°

WWW.EPI-IMMOBILIENANGEBOTE.DE

VON PRIVAT FÜR PRIVAT - PROVISIONSFREI - FÜR KÄUFER & VERKÄUFER

Attraktive Einstiegsangebote

NEU GESTARTET IN 2023

OHNE MAKLER

Mein ~~vielleicht~~ neues Zuhause

VON PRIVAT & PROVISIONSFREI




www.mein-vielleicht-neues-zuhause.de

WEITER >>>

Daten im Überblick

Immo-Nr	2704
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Wohnfläche	ca. 84 m ²
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Prieser Strand
Hausnummer	14
PLZ	24159
Ort	Kiel
Kaufpreis	249.000,00 €
Hausgeld	150,00 €
Immobilienart	Wohnung
Immobilientyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

Beschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus, welches über viele Jahre saniert und gepflegt wurde.

Die 2 bis 3 Zimmer Wohnung verfügt über einen großzügigen Flurbereich sowie ein Schlafzimmer mit PANORAMA - Yachthafenblick und einen wunderschönen Wohn- und Essbereich. Alles ist im detailreichen Altbaufair restauriert.

Eine Einbauküche ist vorhanden sowie das gepflegte Wannenbad mit Fenster.

Mit hohen Decken und sehr gut erhaltenen Dielenböden gestaltet sich hervorragend der Charakter dieser besonderen Immobilie.

Zu der Eigentumswohnung gehört ein ca. 15 m² großer Keller.

Das Mehrfamilienhaus sowie die lichtdurflutete Eigentumswohnung erhalten von uns eine sehr gute Bewertung für die Work – Life Balance, als großzügige erste Kapitalanlage, als 2. Wohnsitz direkt am Wasser oder für die kleine Familie, finden sich hier viele Zielgruppen wieder.

Lage

In die Kieler City sind es 15 bis 20 Minuten. Das Einkaufszentrum von Friedrichsort ist knapp 2 Kilometer entfernt. Es existiert eine sehr gute Busanbindung. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie alle Dinge des täglichen Lebens sind fußläufig gut erreichbar.

Ausstattung

- 1x Gartenmitnutzung
- 1x Küche
- 1x Wohnzimmer
- 1x Arbeitszimmer
- 1x Badezimmer
- 1x Schlafzimmer
- 1x Keller
- 1x Fahrradkeller

Sonstige Angaben

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und benötigt keinen Energieausweis.

EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN

BANK - EXPOSÉ

WIR EMPFEHLEN

Unser EPI Finanzierer "Dr. Klein" aus Lübeck ist ein Unternehmen, welches seit über 65 Jahren unabhängig am Markt mit über 500 Banken zusammenarbeitet und somit in der Lage ist unseren Kaufinteressenten nach einem nur kleinen Bearbeitungszeitfenster, beste und attraktivste Finanzierungsbedingungen anbieten kann.

FINANZIERUNG GESUCHT



ist Kooperationspartner von

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.



Lassen Sie sich durch einen unserer unabhängigen Finanzexperten von „Dr. Klein“ aus Lübeck kostenfrei und unverbindlich beraten und nutzen Sie die vielen Vorteile unserer Partnerschaft und sichern sich beste Konditionen für schnelle Abwicklungen bei Bau- und Zwischenfinanzierungen.



www.epi-immobilien-ostsee.de/baufinanzierung-expose

EPI

EXKLUSIVE PREMIUM IMMOBILIEN
BANK - EXPOSÉ

VIELEN DANK

für Ihr Interesse an der angebotenen Immobilie.

Besuchen Sie auch unsere 360° Online Besichtigung



<https://www.epi-immobilienangebote.de/>

Anlage 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 24.2.2021

Flurstück: 1000

Flur: 4

Gemarkung: Pries

Gemeinde: Kiel, Landeshauptstadt

Kreis: Kiel, Landeshauptstadt

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt

Kronshagener Weg 107

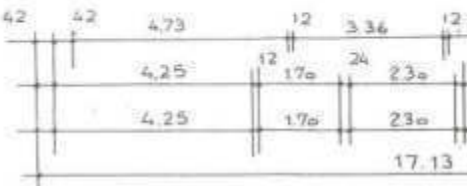
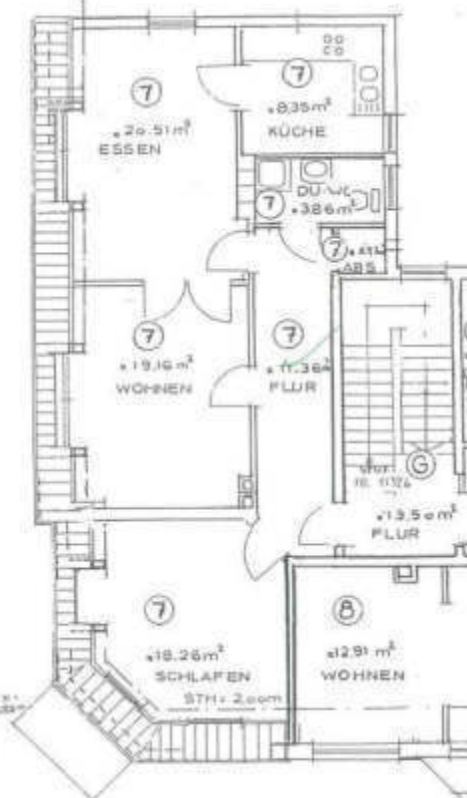
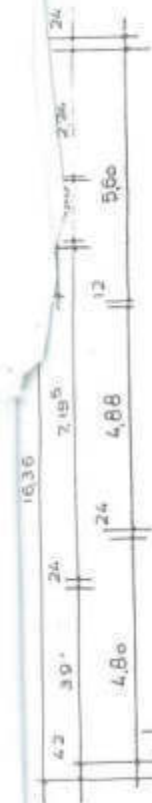
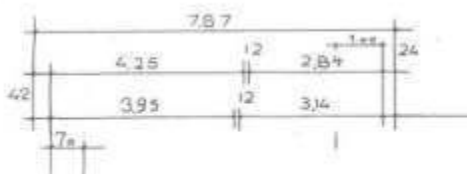
24116 Kiel

Telefon: 0431 23763-0

E-Mail: Poststelle-Kiel@L.VermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).



IMMOBILIENFACHWIRT & SACHVERSTÄNDIGER

Inh. Andreas Haufs seit 1998



Objektart: Eigentumswohnung 2 OG re
Anschrift: Prieser Strand 14, 24159 Kiel

Wohnflächenberechnung

Alle Maße wurden vor Ort genommen (Fertigmaß)

Flurbereich	Grundfläche	2,65 m	x	3,39 m	8,98 m ²
Wohnzimmer	Grundfläche	5,37 m	x	4,18 m	22,45 m ²
Eßzimmer	Grundfläche	4,69 m	x	4,08 m	19,14 m ²
Badezimmer	Grundfläche	3,04 m	x	0,95 m	2,89 m ²
Küche	Grundfläche	2,65 m	x	3,16 m	8,37 m ²
Schlafzimmer	Grundfläche	6,11 m	x	3,45 m	21,08 m ²
Arbeitszimmer	Grundfläche	3,07 m	x	3,01 m	9,24 m ²
Balkon HOF 25 %	Grundfläche	1,78 m	x	1,44 m	1,56 m ²
Balkon STRAßE 25 %	Grundfläche	3,55 m	x	0,92 m	1,66 m ²
Gesamt					93,71 m ²

KIEL d. 11.06.2022

Andreas Haufs Sachverständiger

- Die Abseiten im Dachgeschoss wurden nicht erfasst
- Die Wohnfläche wurde wie folgt errechnet:
 - unter 1,00 m Kniestock erfolgt eine 0,00 % Berechnung
 - unter 2,00 m Kniestock erfolgt eine 50,00 % Berechnung
 - ab 2,00 m Kniestock erfolgt eine 100,00 % Berechnung

Anschrift:	Kontakt:	Inhaber:	Bankverbindung:
Haufs Immobilien e.K. Beethovenstraße 14 22083 Hamburg	Mobil: 0175/ 101 83 19	Andreas Haufs Sachverständiger Immobilienfachwirt	IBAN DE 97 200 505 50 1022 833 022 BIC HASPDEHHXXX Hamburger Sparkasse

Amtsgericht Kiel
Grundbuch

von

Kiel
Blatt 80553
Wohnungsgrundbuch

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b	e	4			
1		87/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Pries	004	1001	Gebäude- und Freifläche, Prieser Strand 14		6	23
		Pries	004	998	Gebäude- und Freifläche, Prieser Strand			39
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohneinheit nebst Kellerraum mit gleicher Nummer.						
		Der Rechtsnachfolger ist zur Zahlung von Rückständen des übertragenden Eigentümers verpflichtet.						
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Kiel Blatt 80547 bis 80557); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.						
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 22.09.2021 und 31.01.2022 (Notar Dr. Steffen Kraus in Kiel, UR-Nr. 545/2021 sowie UVZ-Nr. 54/2022); von Kiel Blatt 26462, 4 übertragen; eingetragen am 01.02.2022.						
		Forker						

Amtsgericht Kiel

Grundbuch von Kiel

Blatt 80553

Bestandsverzeichnis

1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8

Datum des Abrufs: 02.02.2022 07:08:54
Letzte Eintragung vom: 01.02.2022

Amtsgericht Kiel

Grundbuch von Kiel

Blatt 80553

Erste Abteilung

1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	1 Kathrin Harms, geb. am 11.02.1980 - Anteil 1/6 - 2 Stephan Rautenberg, geb. Harms, geb. am 03.02.1982 - Anteil 1/6 - 3 Sabine Harms, geb. am 21.05.1984 - Anteil 1/6 - 4 Dr. Carolin Muhl, geb. Harms, geb. am 27.08.1987 - Anteil 1/6 - 5 Jana Harms, geb. am 04.03.1999 - Anteil 1/6 - 6 Dr. Volker Harms, geb. am 05.06.1952 - Anteil 1/6 -	1	Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 01.02.2022. Forker

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Verpflichtung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Holtenau Band 2 Blatt 93 unter Nr. 4 eingetragenen Parzelle Gemarkung Pries Kartenblatt 4 Nr. 235/1997, an der Westgrenze einen 1 1/2 bis 2 1/2 Meter breiten Landstreifen unbebaut zu lassen und zu gestatten, daß der Eigentümer und die Bewohner jener Parzelle sowie die mit ihnen verkehrenden Personen den Streifen als Weg benutzen; eingetragen am 28.12.1901 und am 17.10.1908 im Grundbuch von Pries Band 2 Blatt 79 und mit dem belasteten Grundstück mitübertragen am 05.10.1983. Bei Aufteilung gemäß § 8 WEG aus Grundbuch Kiel Blatt 26462 auf die Grundbücher Kiel Blatt 80547 bis 80557 übertragen am 01.02.2022. Forker
2	1	Nur lastend auf dem Flurstück 1001 Flur 004 Gemarkung Pries: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 999 und 1000 jeweils Flur 004 Gemarkung Pries, eingetragen im Grundbuch von Kiel Blatt 34786; gemäß §9 GBO vermerkt; gemäß Bewilligung vom 04.06.2021 (Notar Dr. Steffen Kraus in Kiel, UR-Nr. 322/2021/06); eingetragen am 02.09.2021. Bei Aufteilung gemäß § 8 WEG aus Grundbuch Kiel Blatt 26462 auf die Grundbücher Kiel Blatt 80547 bis 80557 übertragen am 01.02.2022. Forker

Amtsgericht Kiel

Grundbuch von Kiel

Blatt 80553

Zweite Abteilung

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Amtsgericht Kiel

Grundbuch von Kiel

Blatt 80553

Dritte Abteilung

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10



Niederschrift der Verhandlung
vom 22. September 2021
durch den Notar
mit dem Amtssitz in Kiel, Deliusstraße 16,

Dr. Steffen Kraus

mit den ihm zur Person bekannten Beteiligten:

1.

Frau Dr. Carolin Muhl geb. Harms,
geboren am 27. August 1987 in Hamburg,
wohnhaft Schrötteringksweg 23, 22085 Hamburg,

2.

Herrn Dr. Volker Harms,
geboren am 5. Juni 1952 in Kiel,
wohnhaft In't Holt 37, 24214 Lindhöft,

zu 2. handelnd

a) für sich selbst,

b) für Herrn Dr. Stephan Rautenberg geb. Harms,
geboren am 3. Februar 1982 in Marburg,
wohnhaft Am Eichenhof 9, 28832 Achim,

c) für Frau Sabine Harms,
geboren am 21. Mai 1984 in Hamburg,
wohnhaft Petersburger Str. 87, 10247 Berlin,

d) für Frau Kathrin Harms,
geboren am 11. Februar 1980 in Marburg,
wohnhaft Heikendorfer Weg 118, 24248 Mönkeberg,

e) für Frau Jana Julia Harms,
geboren am 4. März 1999 in Eckernförde,
wohnhaft In't Holt 37, 24214 Lindhöft,

zu b) bis e) als Vertreter ohne Vertretungsmacht.

Die Beteiligten zu 1. und 2. sowie die von dem Beteiligten zu 2. Vertretenen zu b) bis e) werden nachfolgend auch gemeinsam der „Eigentümer“ genannt.

Die Beteiligten baten um die Beurkundung einer

Teilungserklärung.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht beurkunden dürfe, sofern er oder ein mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundener Rechtsanwalt mit derselben Angelegenheit bereits anwaltlich befasst war oder ist.

Die Beteiligten verneinten eine solche Vorbefassung und erklärten:

§ 1

Grundstück, Teilung

(1)

Die Beteiligten zu 1. und 2. sowie die von dem Beteiligten zu 2. Vertretenen zu b) bis e) sind die Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Kiel von Kiel Blatt 26462 verzeichneten Grundbesitzes.

Dabei handelt es sich um die Flurstücke 1001 (Größe: 623 qm) und 998 (Größe: 39 qm), jeweils der Flur 004 der Gemarkung Pries, Gebäude- und Freifläche, Prieser Strand 14 und Prieser Strand.

Der Grundbesitz ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus.

Der vorstehende Grundbesitz, nachstehend das „Grundstück“ genannt, ist in der **Anlage 1** dieser Urkunde **rot umrandet** dargestellt.

(2)

Der Eigentümer teilt das Grundstück gemäß § 8 WEG in 11 Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung nach Maßgabe des von der Baubehörde genehmigten Aufteilungsplans verbunden wird und Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen im Erdgeschoss, an Fahrradstellplätzen im Außenbereich sowie einer Dachterrasse eingeräumt werden.

Hinsichtlich der Zuordnung der Miteigentumsanteile an den einzelnen Wohnungen wird auf die **Anlage 2** zu dieser Urkunde verwiesen.

Auf die in der **Anlage 2** festgesetzten Miteigentumsanteile haben etwaige, durch die Bauausführung bedingte Änderungen der Wohn-/Nutzfläche gegenüber den Bauzeichnungen und die Größe der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen keinen Einfluss.

Das dieser Niederschrift als **Anlage 3** beigefügte Anlagenkonvolut (Aufteilungsplan) kennzeichnet geschossweise die Sondereigentumsrechte an den einzelnen Wohnungen nebst mit gleicher Ziffer bezeichneten Abstellräumen im Kellergeschoss. Zudem finden sich hier auch Ansichten des errichteten Gebäudes.

Aus der **Anlage 4** zu dieser Urkunde ergeben sich die Sondernutzungsrechtsflächen an den Terrassen im Erdgeschoss. Diese sind bezeichnet mit T 1, T 2 und T 11 und jeweils rot umrandet dargestellt.

Aus der **Anlage 5** zu dieser Urkunde ergeben sich die Sondernutzungsrechtsflächen an den Fahrradstellplätzen im Außenbereich. Diese sind bezeichnet mit STP 6 und STP 11 und jeweils rot umrandet dargestellt.

Aus dem **Anlagenkonvolut 6** zu dieser Urkunde ergibt sich das Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse. Dieses ist bezeichnet mit SNR 9 und in der Fläche rot umrandet sowie in der Seitenansicht rot eingezeichnet dargestellt.

(3)

Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen (§ 8 Abs. 2, § 3 Abs. 2 WEG). Die Bescheinigung der Baubehörde (Stadt Kiel) wurde am 4.9.2000 zum Aktenzeichen 99/1/05619/AB erteilt.

Der Eigentümer bestätigt, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse der Räumlichkeiten seit dem Jahr 2000 nicht geändert haben und zum heutigen Zeitpunkt weiterhin dem Stand aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Kiel vom 4.9.2000 entsprechen.

(4)

Die angegebenen Wohnflächen in der **Anlage 2** sind nach der Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004 berechnet und mit einer Toleranz von maximal 3 % zugrunde gelegt. In den Wohnflächen sind die Balkone und Terrassen mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt.

(5)

Frau Dr. Carolin Muhl beantragt die Grundbuchberichtigung dahingehend, dass sie nunmehr als „Dr. Carolin Muhl geb. Harms“ als Eigentümerin im Grundbuch von Kiel Blatt 26462 eingetragen wird.

§ 2

Gegenstand des Wohnungseigentums

(1)

Sondereigentum (Wohnungseigentum) sind die in § 1 Abs. (2) dieser Teilungsurkunde in Verbindung mit den in der **Anlage 2** bezeichneten Räumen, Nebenräumen sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum **Sondereigentum** gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Wand- und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Innenfarbe der Wohnungsabschlusstüren,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
- c) Tapeten sowie Wand- bzw. Deckenverkleidungen der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume innenseitig,

- d) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Anlagen, Bauteile und Einrichtungen sowie Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen oder konstruktiv zum Gemeinschaftseigentum gehören,
- e) die Ver- und Entsorgungsleitungen vom/bis zum Anschluss an die gemeinsame Leitung, die Stromleitungen von der Abzweigung am Zähler (durch ein Sondereigentum verlaufende gemeinschaftliche oder einem anderen Wohnungseigentum dienende Leitungen sind nicht Bestandteil dieses Sondereigentums),
- f) bei Balkonen und Dachterrassen der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne die konstruktiven Bauteile, insbesondere ohne die Abdichtung.
- g) die Heizungsanlage bestehend aus Therme, Rohrleitungen und Heizkörpern.

Sollte die vorgenannte Zuordnung unwirksam sein, weil die entsprechenden Bestandteile zwingend Gemeinschaftseigentum sind, werden die entsprechenden Bestandteile hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung wie Sondereigentum behandelt.

(2)

Gemeinschaftliches Eigentum sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. (1) zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden nebst den dortigen Bepflanzungen als wesentliche Bestandteile desselben.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

- a) Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten und Begrenzungswände zu gemeinschaftlichen Räumen oder Wände der Abstellräume (einschließlich der dortigen Türen), auch soweit sie nicht tragende Wände sind,

- b) sämtliche Fenster mit allen Bestandteilen (Fensterstöcke, außenseitige Fensterbleche, die Öffnungsmechanik von Fenstern einschließlich der Verriegelungen, ebenso Rollläden, Klappläden oder sonstige Verschattungselemente),
- c) die Wohnungsabschlusstüren sowie Balkon- und Terrassentüren und die Keller- bzw. Kellerabteiltüren,
- d) sämtliche baukonstruktiven Bestandteile und Einrichtungen im und am Haus,
- e) sämtliche Schutzanstriche, Wärmedämm-, Witterungsschutz- und Feuchtigkeitssperrschichten des Dachs, der Terrassen und Balkone, ebenso alle dortigen Wandabdichtungen,
- f) sämtliche weiteren konstruktiven Balkon- und Terrassenbauteile, wie z. B. Brüstungsmauern (ohne Innenseite), Geländer, Boden- und Kragplatten,
- g) Versorgungsleitungen und -rohre bis zu den Auslässen, Öffnungen, Armaturen, Sprechgeräten und Steckern bzw. Schaltern im jeweiligen Sondereigentum,
- h) Klingeltableau,
- i) Messeinrichtungen des Warmwassersystems, wie z. B. Ventile, Zähler, Uhren, die als Bestandteil oder Zubehör des gesamten gemeinschaftlichen Warmwassersystems angesehen werden müssen (zur Wahrung der Abrechnungseinheitlichkeit). Gleiches gilt für die eingebaute Kaltwasseruhr, sofern diese nicht Eigentum der Versorgungsunternehmen / Abrechnungsserviceunternehmen ist.
- j) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Erhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder.
- k) die im Aufteilungsplan mit „G“ und „S“ bezeichneten Räume.

(3)

An den Terrassenflächen im Außenbereich sind gemäß § 1 Abs. (2) dieser Teilungsurkunde in Verbindung mit der **Anlage 4** Sondernutzungsrechte zugeordnet.

An den Fahrradstellplätzen im Außenbereich sind gemäß § 1 Abs. (2) dieser Teilungsurkunde in Verbindung mit der **Anlage 5** Sondernutzungsrechte zugeordnet.

An der Dachterrasse ist gemäß § 1 Abs. (2) dieser Teilungserklärung in Verbindung mit dem **Anlagenkonvolut 6** ein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Sondernutzungsrechte gewähren das Recht, bestimmte in dieser Teilungsurkunde bezeichnete Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der anderen Miteigentümer zweckentsprechend allein zu nutzen.

(4)

Im Übrigen gilt § 5 WEG.

§ 3

Grundsatz der Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG mit den folgenden gemäß § 10 Abs. 2 S. 2 WEG vorrangigen Änderungen und Ergänzungen. Die Gemeinschaftsordnung wird insoweit als Inhalt des Sondereigentums vereinbart.

§ 4

Gebrauchsregelung/Berufsausübung

(1)

Jeder Eigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung widerspricht. Dasselbe gilt für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch alle Eigentümer.

(2)

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Das gilt nicht für eine Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung zu Wohnzwecken, nicht für die Ausübung eines freien Berufes und nicht für andere nicht störende Berufe.

Die Zustimmung kann mit Nebenbestimmungen (Bedingung, Befristung, Auflage) erteilt werden.

Sie darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt oder die Regeln der Gemeinschaftsordnung, der Charakter der Häuser sowie die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem WEG, bei der Ausübung des Gewerbes oder des Berufs nicht eingehalten werden. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich Umstände eintreten, die eine Verweigerung der Zustimmung rechtfertigen würden oder Nebenbestimmungen nicht beachtet werden.

Verweigert der Verwalter die Zustimmung oder erteilt er sie unter Nebenbestimmungen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung korrigiert werden.

(3)

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist grundsätzlich zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Eigentümern zugefügten Schäden, haftet der jeweilige Eigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(4)

Jeder Eigentümer hat durch sein Sondereigentum verlaufende gemeinschaftliche oder einem anderen Sondereigentum dienende Leitungen und deren Reparatur/Erneuerung durch die Berechtigten und deren Beauftragte unwiderruflich zu dulden und sich jeglicher Eingriffe zu enthalten. Durch die Leitungen oder deren Reparatur/Erneuerung entstehende Schäden an seinem Sondereigentum sind ihm von den/dem Berechtigten zu ersetzen.

(5)

Art und Weise der Ausübung der dem Eigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Übrigen durch die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung geregelt.

(6)

Die Anbringung von Firmenschildern, Reklameeinrichtungen oder dergleichen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters; sie kann widerrufen werden.

(7)

Die Anbringung privater Antennenanlagen an zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Bauteilen für Rundfunk, Fernsehen sowie Amateurfunk ist nicht zulässig. Diese Einschränkung gilt auch für ausländische Eigentümer oder Nutzer. Die Wohnungen sind an das Breitbandnetz (Kabelfernsehen) angeschlossen.

(8)

Den Versorgungsträgern ist es gestattet, das Grundstück zur Verlegung, zum Betrieb, zur Instandhaltung und etwaiger Wiederentfernung von Rohr-, Kabel- und Freileitungen nebst Verteilerkästen und allen Zubehöranlagen in Anspruch zu nehmen.

§ 5

Übertragung des Wohnungseigentums

(1)

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung.

(2)

Der Veräußerer kann eine Auseinandersetzung des Verwaltungsvermögens und Auszahlung eventueller Guthaben nicht verlangen. Sämtliche vom Veräußerer geleisteten Zahlungen wirken zugunsten des Erwerbers. Die Anteile des Veräußerers an den Rückstellungen einschließlich der Erhaltungsrückstellung gehen auf den Erwerber über.

Andererseits haftet der Erwerber gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Das gilt nicht für einen Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung.

(3)

Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung erfolgt ist, erhält der Erwerber. Er ist zur Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben berechtigt und verpflichtet. Ein eventueller Ausgleich hat zwischen Veräußerer und Erwerber zu erfolgen.

(4)

Dem Verwalter ist eine Abschrift des Veräußerungsvertrages vorzulegen, die bei seinen Akten verbleibt. Außerdem ist der Verwalter unverzüglich von der Eintragung des Erwerbers im Wohnungsgrundbuch zu unterrichten.

§ 6

Instandhaltung, bauliche Veränderungen

(1)

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Grundstücks und des Gebäudes obliegt der Gemeinschaft aller Eigentümer. Sie ist vom Verwalter durchzusetzen. Dies gilt - unbeschadet seiner etwaigen Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.

(2)

Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Die Verpflichtung umfasst auch die Innenseiten und die Scheiben der Fenster und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums und die Grundstücksflächen, an denen der Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht hat, und zwar ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens.

Die Eigentümer sind verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, dass dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(3)

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen sowie der Innenanstrich obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Eigentümer, zu dessen Wohnung die Fenster und Türen gehören.

Ebenso sind die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung etwa vorhandener Rollläden, Klappläden oder sonstiger Verschattungselemente durch den jeweiligen Eigentümer zu tragen.

(4)

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Über die Höhe beschließt die Eigentümerversammlung. Der auf den jeweiligen Miteigentumsanteil entfallende Betrag wird in 12 gleichen Monatsraten zusammen mit den anteiligen Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums an den Verwalter gezahlt. Für verbleibendes Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer (z. B. Außenanlagen) wird eine gesonderte Erhaltungsrücklage beschlossen.

Zunächst beträgt die Erhaltungsrücklage 6,00 EUR/qm pro Jahr.

(5)

Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Gegenstandes können mit einer

Mehrheit von 3/4 sämtlicher vorhandener (nicht nur der in der Versammlung anwesenden) Miteigentümer beschlossen werden, soweit sich diese baulichen Veränderungen nicht nachteilig oder störend auf andere Miteigentümer auswirken; bei nachteiligen Auswirkungen ist Einstimmigkeit erforderlich. Hinsichtlich baulicher Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen, gilt § 20 Wohnungseigentumsgesetz.

(6)

Jeder Eigentümer, der mehrere nebeneinanderliegende Einheiten im Eigentum hält, ist berechtigt, diese Einheiten auf eigene Kosten zu einem Wohnungseigentum mit Zustimmung des Verwalters zusammenzulegen, sofern die behördliche Zustimmung vorliegt und sich die Gesamthöhe der Miteigentumsanteile dadurch nicht ändert. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, bei einer etwa erforderlichen Bauantragstellung mitzuwirken.

Der jeweilige berechtigte Eigentümer ist auch befugt, zur Durchführung der Zusammenlegung in Gemeinschaftseigentum einzugreifen, sofern die anderen Eigentümer hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Nach grundbuchlicher Zusammenlegung gelten die zusammengelegten Wohnungen als ein Wohnungseigentum.

(7)

Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Eigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten. Entnahmen aus der Erhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Eigentümer.

(8)

Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes oder der Wohnanlage verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

(9)

Das Anbringen von zusätzlichen festmontierten Balkonverkleidungen (aus festen Materialien) ist nicht gestattet. Markisen und ähnliche Einrichtungen, die als Sonnen-, Wind- oder Sichtschutz dienen, sind während des Gebrauchs grundsätzlich zugelassen, wenn sie nach Gebrauch in einen solchen Zustand versetzt (abgenommen, eingerollt oder in ähnlicher Weise beseitigt) werden, dass die sichtbare äußere Gestalt des Baukörpers nicht verändert oder beeinträchtigt wird.

(10)

Im Übrigen gilt § 20 Wohnungseigentumsgesetz.

§ 7

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1)

Werden Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die betroffenen Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder betroffene Eigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen, sofern allein mit der Versicherungssumme ein Zustand erreicht werden könnte, in dem das Gebäude weniger als zur Hälfte seines Wertes zerstört ist.

(2)

Jeder Eigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung am Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist

der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder versteigern zu lassen.

(3)

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

In diesem Fall erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 8

Besichtigungsrecht des Verwalters

(1)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder dem Gebäude dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

(2)

Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 6 Abs. (1) und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 9

Mehrheit von Wohnungseigentümern

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese dem Verwalter auf Anforderung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen. Der

Bevollmächtigte ist berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 10

Entziehung

(1)

Die Voraussetzungen und das Verfahren für die Entziehung des Wohnungseigentums bestimmt sich nach § 18 WEG.

(2)

Die Entziehung kann auch dann verlangt werden, wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Betrag in Verzug kommt, der das für drei Monate zu entrichtende Hausgeld übersteigt. In Erweiterung der gesetzlichen Voraussetzungen rechtfertigt sich ein Entziehungsverfahren auch dann,

- a) wenn der Sondereigentümer, ein Mitberechtigter am Sondereigentum oder ein Nutzungsberechtigter anderer Bewohner in der Anlage so belästigen sollte, dass der Gemeinschaft die Fortsetzung mit diesem Sondereigentümer nicht mehr zugemutet werden kann oder
- b) wenn der Sondereigentümer, Mitberechtigte oder ein Nutzungsberechtigter das Sondereigentum bestimmungswidrig nutzen sollte und eine solche Nutzung trotz Abmahnung der Gemeinschaft (durch den Verwalter im Anschluss an entsprechende Mehrheitsbeschlussfassung) in angemessen gesetzter Frist nicht aufgegeben bzw. fortgesetzt wird.

(3)

Sind mehrere Personen gemeinsam Wohnungseigentümer, so kann das Wohnungseigentum schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Inhaber die Voraussetzungen erfüllt.

§ 11

Hausgeld, Lasten und Kosten

(1)

Die von den Wohnungseigentümern zu tragenden Kosten und Lasten - einschließlich der Grundsteuer, solange das einzelne Wohnungseigentum noch nicht selbstständig veranlagt ist - werden nach dem Verhältnis der sich aus § 1 Abs. (2) dieser Urkunde sowie der **Anlage 2** ergebenden Miteigentumsanteile auf den Einzelnen umgelegt, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum (Wohn- und Nutzfläche) entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise festgestellt werden können (z. B. Strom, Wasser, Abwasser).

(2)

Die Kosten der Beheizung nebst Warmwasserversorgung trägt jeder Eigentümer für sich selbst. Jede Wohnungseigentumseinheit ist mit einer separaten Therme ausgestattet.

(3)

Die Gebühren für das Satelliten- bzw. Kabelfernsehen werden nach Wohneinheiten verteilt.

(4)

Die Verwalterkosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen und nach Einheiten zu verteilen.

(5)

Soweit Kosten nicht einem einzelnen Sondereigentum zugeordnet werden können, sind diese von der Eigentümergemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

(6)

Die Vorauszahlungen für die laufenden Kosten und Lasten werden auf Grund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats an den Verwalter auf ein von ihm zu benennendes Konto der Eigentümergemeinschaft zu leisten. Die Zahlung hat im SEPA-Lastschriftmandat zu erfolgen. Kommt ein Eigentümer mit der Hausgeldzahlung in Höhe von 2 Monatsraten in Verzug, ist das gesamte Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan zur sofortigen Zahlung fällig.

(7)

Hausgeldrückstände sind zugunsten der Eigentümergemeinschaft mit 5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Für jede Mahnung sowie für das Betreiben des gerichtlichen Mahnverfahrens unter Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts erhält der Verwalter jeweils eine Verwaltungskostenpauschale gemäß Verwaltervertrag.

(8)

Verursacht ein Eigentümer zusätzliche Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.

(9)

Mehrere Inhaber eines Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.

(10)

Ein Eigentümer, der sein Sondereigentum oder irgendwelche Einrichtungen nicht nutzt, ist uneingeschränkt an den Kosten beteiligt und zur Zahlung des Hausgeldes verpflichtet.

(11)

Jede Wohnung ist an den durch die Bildung und Nutzung von Wohnungseigentum verursachten Betriebs-, Heiz-, Verwaltungs- und Gebäudeinstandhaltungskosten einschließlich Erhaltungsrücklage ab Übergabe der ersten Wohnung und Eintragung

der Auflassungsvormerkung verpflichtet.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

(1)

Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Eigentümern mehrheitlich zu beschließen. Der erste Wirtschaftsplan ist auch ohne genehmigenden Beschluss verbindlich.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Beginnt die Verwaltungstätigkeit in den letzten 6 Monaten vor Beginn eines Wirtschaftsjahres, so gilt der Wirtschaftsplan auch für das nächste volle Wirtschaftsjahr, nach dessen Ablauf auch erst die erste Abrechnung erfolgt.

Der Wirtschaftsplan für das anstehende oder folgende Geschäftsjahr ist spätestens vor Ablauf von 9 Monaten des laufenden Geschäftsjahres den Eigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen. Die jeweiligen Vorauszahlungen sind eigentümerseitig spätestens zum 3. Werktag des Beginns eines jeden Monats zu leisten.

Jeder beschlossene Wirtschaftsplan gilt als Zahlungsgrund auch über das betreffende Geschäftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan im Folgegeschäftsjahr.

(2)

Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft. Überzahlungen können mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnet werden.

(3)

Erweist sich der Wirtschaftsplan in der Vorausschätzung der Kosten als unzureichend, beispielsweise weil besondere Kosten anfallen oder besondere

Kostensteigerungen zu verzeichnen sind, so hat jeder Miteigentümer unverzüglich den auf ihn entfallenden gesteigerten Kostenanteil auf dem Gemeinschaftskonto bereitzustellen.

(4)

Eine Aufrechnung durch die Eigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

§ 13

Versicherungen

(1)

Der Verwalter hat das gesamte Grundstück mit allen Gebäuden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer gegen

1. Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden,
2. die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

versichern zu lassen.

(2)

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

(3)

Zusatzversicherungen für selbstständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind gegebenenfalls von dem Eigentümer bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen.

(4)

Über den Abschluss von Beiratsversicherungen oder Elementarschadenversicherungen beschließen die Eigentümer mehrheitlich.

§ 14

Eigentümerversammlung

(1)

Der Verwalter beruft einmal im Jahr mit einer Frist von drei Wochen für die Eigentümergemeinschaft eine Eigentümerversammlung ein. Darüber hinaus beruft der Verwalter eine außerordentliche Versammlung ein, wenn dies aus seiner Sicht erforderlich ist oder wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer (berechnet nach Köpfen) in nachgewiesener Unterschriftenform die Einberufung einer solchen außerordentlichen Versammlung unter Benennung des Zwecks und der Gründe fordern. Bei der Einladung ist die Tagesordnung mitzuteilen.

(2)

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist oder die Absendung per E-Mail, sofern der betreffende Eigentümer hierzu seine Zustimmung erklärt hat.

(3)

Die Eigentümerversammlung ist immer beschlussfähig, wenn eine ordnungsgemäße Ladung erfolgt ist.

Jedes Wohnungseigentum hat eine Stimme; hat ein Eigentümer mehrere Stimmrechte, so kann er sie nur einheitlich ausüben.

(4)

Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Demgegenüber zählt eine Enthaltungsstimme bei erforderlicher vorausgesetzter qualifizierter Beschlussmehrheit als Gegenstimme. Bei Stimmengleichheit ist ein Antrag abgelehnt.

(5)

Ein einfacher (positiver) Mehrheitsbeschluss ist zustande gekommen, wenn zu einem zur Beschlussfassung gestellten Antrag mehr gültige Ja- als Nein-Stimmen ausgezählt wurden, andernfalls (mehr Nein- als Ja-Stimmen) ist von Antragsablehnung im Sinne eines sogenannten Negativ-Beschlusses auszugehen.

(6)

Das jeweilige Abstimmungsergebnis hat der Verwalter nach Stimmenauszählung zu verkünden.

(7)

Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter, der sich durch einen von ihm für die Angelegenheit dieser Eigentümergeinschaft Bevollmächtigten vertreten lassen kann. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter, einem Eigentümer und - sofern vorhanden - vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu unterzeichnen.

(8)

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 Wohnungseigentümer oder den Verwalter in privatschriftlicher, sonst in öffentlich beglaubigter Form.

(9)

Beschlüsse der Eigentümer können schriftlich oder durch andere gebräuchliche Kommunikationsmittel gefasst werden, wenn jeder Eigentümer diesem Verfahren schriftlich zustimmt. Ein solcher Beschluss wird vom Verwalter unter Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung mit einer angemessenen Ausschlussfrist für die Stimmabgabe veranlasst. Für das Verfahren gelten die vorstehenden Absätze entsprechend.

Der Verwalter hat unverzüglich alle Eigentümer über das Abstimmungsergebnis schriftlich zu unterrichten.

§ 15

Verwalter

(1)

Die Eigentümer beschließen mit Stimmenmehrheit über die Bestellung eines Verwalters.

Die teilenden Eigentümer beschließen bereits jetzt die Bestellung von Herrn Dr. Volker Harms als ersten Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft mit sofortiger Wirkung.

Die erste Bestellung gilt für drei Jahre.

Ist ein Verwalter nach dem vorstehenden Absatz nicht bestellt oder endet seine Tätigkeit, beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung eines neuen Verwalters. Eine Verlängerung bzw. Wiederholung der Bestellung ist durch Beschluss der Eigentümerversammlung frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit möglich.

(2)

Der bestellte Verwalter kann jederzeit abberufen werden.

(3)

Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen. Der Verwalter hat Anspruch auf die im schriftlichen Verwaltervertrag festgelegte Vergütung. Die Vergütung ist stets nach Einheiten aufzuteilen. Wird der Verwalter abberufen, endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

(4)

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungsurkunde und dem Verwaltervertrag.

§ 16

Verwaltungsbeirat

Die Eigentümergemeinschaft kann mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats wird durch die Eigentümerversammlung bestimmt. Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Mitgliedern, bestimmt er aus seiner Mitte den Vorsitzenden. Die Wahl von Ersatzmitgliedern ist zulässig. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt. Er unterstützt und überwacht den Verwalter.

§ 17

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 verbleibenden Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt ist.

§ 18

Änderung der Gemeinschaftsordnung

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von 3/4 aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das

Vorliegen eines solchen sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträgen gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt.

§ 19

Grundbuchanträge

(1)

Der teilende Eigentümer bewilligt und beantragt,

- a) die Teilung gemäß § 1 sowie die Vorschriften der §§ 2 -18 dieser Urkunde als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums;
- b) in das Bestandsverzeichnis der neu angelegten Wohnungsgrundbücher jeweils das Sondernutzungsrecht an Terrassenflächen, an Fahrradstellplätzen sowie an der Dachterrasse.

einzutragen.

Für jedes Wohnungseigentumsrecht soll ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt werden.

(2)

Die in Abteilung II eingetragenen Belastungen sollen in alle neuen Wohnungsgrundbücher eingetragen werden.

§ 20

Durchführungsvollmacht

(1)

Der Eigentümer und die Wohnungseigentümer bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, die jeweiligen Mitarbeiter/innen des Notars, insbesondere

- a) Frau Susanne Borchardt,
- b) Frau Jessica Wann,
- c) Frau Sandra Zidlicky,

alle geschäftsansässig Deliusstraße 16, 24114 Kiel, und jede für sich allein, das Grundstück grundbuch- und katastermäßig zu bezeichnen, Identitätserklärungen abzugeben sowie die zur Eintragung von evtl. weiteren Sondernutzungsrechten in das jeweilige Wohnungsgrundbuch und jede sonst zur Durchführung oder Änderung dieser Urkunde erforderliche Erklärung abzugeben und Grundbuchanträge jeglicher Art zu stellen und zurückzunehmen.

Dies gilt auch hinsichtlich der Behebung von Zwischenverfügungen seitens des Grundbuchamtes.

(2)

Die Bevollmächtigten sind von einer persönlichen Haftung befreit.

(3)

Die Vollmacht erlischt nicht durch den grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde.

§ 21

Abwicklung

(1)

Der Eigentümer beauftragt den beurkundenden Notar sowie jeden mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar - jeden einzeln - mit dem Vollzug

sowie der Einholung aller notwendigen Erklärungen, Bewilligungen und Unterlagen. Hierfür kann er - ohne weitere Zustimmung - beteiligten Dritten Abschriften dieser Urkunde, auch beglaubigt, übermitteln.

(2)

Der Notar wird vom Eigentümer bevollmächtigt, ihn umfassend gegenüber dem Grundbuchamt zu vertreten. Er kann Bewilligungen abgeben, Anträge getrennt stellen und zurücknehmen.

Der Eigentümer verzichtet auf sein eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

(3)

Der Eigentümer erhält von dieser Urkunde

- eine beglaubigte Abschrift für seine Unterlagen,
- 11 beglaubigte Abschriften für künftige Erwerber sowie
- ein Exemplar per E-Mail.

§ 22

Änderung der Teilungserklärung

(1)

Der teilende Eigentümer behält sich das Recht vor, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und insoweit die Teilungserklärung entsprechend zu ändern, zu ergänzen und gegebenenfalls neu zu fassen. Er gilt insoweit als bevollmächtigt mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- a) Anpassung, Abänderung und Neufassung der Teilungserklärung, soweit dies im Rahmen eines grundbuchlichen Verfahrens erforderlich oder zweckdienlich ist oder soweit dies nach einer erfolgten Änderung der Herstellung des

ursprünglichen Zustandes dient, oder aus baulichen Gründen erforderlich oder zweckmäßig ist,

- b) Verschiebung (Verringerungen/Vergrößerungen) von Miteigentumsanteilen im Rahmen einer Neuaufteilung des Objektes,
- c) Zusammenlegung einzelner Sondereigentumseinheiten, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann,
- d) weitere Unterteilung von Sondereigentum mit der damit verbundenen Neubildung von Wohnungseigentumsrechten,
- e) Zuordnung von Räumen oder Teilen von Räumen einer Sondereigentumseinheit zu einer anderen Sondereigentumseinheit, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann, mit der damit verbundenen entsprechenden Änderung der Miteigentumsanteile,
- f) Nutzungsänderung von Sondereigentumseinheiten,
- g) Aufhebung von Sondernutzungsrechten und Neubegründung von Sondernutzungsrechten, deren Verbindung mit einem Wohnungseigentum und deren Eintragung im Grundbuch sowie Neuordnung von bereits begründeten Sondernutzungsrechten,
- h) Änderung des Kostenverteilungsschlüssels,
- i) Bestellung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsgesellschaften und den Eigentümern benachbarter Grundstücke,
- j) Bestellung eines anderen Verwalters.

(2)

Der teilende Eigentümer ist hierzu von den Käufern von Sondereigentum ermächtigt, soweit hierdurch nicht die zu ihrem Sondereigentum gehörenden Räume oder ihnen eingeräumte Sondernutzungsrechte geändert werden. Alle Befugnisse und Ermächtigungen enden mit Vollzug der Veräußerung der letzten Einheit durch den teilenden Eigentümer im Grundbuch.

§ 24

Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen in dieser Urkunde lässt die Wirksamkeit

der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen tritt das Gesetz.

Die Niederschrift nebst **Anlage 2** wurde den Beteiligten einschließlich der handschriftlichen Zusätze und Änderungen vorgelesen, die **Anlagen 1, 3, 4, 5 und 6** zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und eigenhändig unterzeichnet:

gez. C. M.

gez. Harms

gez. Dr. Kraus, Notar

L. S.