

## Beglaubigte Abschrift

Nummer 978 der Urkundenrolle für das Jahr 1988.

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg am  
2. (zweiten) August 1988  
(neunzehnhundertachtundachtzig).

Vor mir, dem hamburgischen Notar Dr. jur. Ascan Pinckernelle mit dem Amtssitz im Bezirk des Amtsgerichts Hamburg und den Amtsräumen in Hamburg-Eppendorf, Loogestraße 22, erschien heute der Kaufmann, Herr 'Jörg' Ulrich N e l t e , geboren am 30. Mai 1949, wohnhaft: Heimhuder Str. 74, 2000 Hamburg 13 von Person bekannt,

und erklärte zu meinem notariellen Protokoll die nachstehende

## TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG :

Der Erschienene, Herr Jörg Nelte, teilt das Eigentum  
an dem Grundstück, belegen in

Hamburg 20, Goebenstraße 7, eingetragen im  
Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Eimsbüttel  
Blatt 6168, Flurstück 2391 in Größe von 497 qm,

auf in Miteigentumsanteile und verbindet jeden Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumen des Gebäudes, wie es im einzelnen aus der Anlage 3 zu dieser Urkunde ersichtlich ist.

Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Hamburg-Eimsbüttel vom 9.6.1988, insbesondere auf die dort beigefügten Grundrißpläne wird ausdrücklich Bezug genommen. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Plänen liegt dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zugrunde. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Plänen werden in beglaubigter Abschrift dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegt. Die Vorder-, Rück- und Schnittansicht des

Gebäudes ergeben sich aus der Anlage 2 dieser Urkunde. Sie wurden ebenfalls wie Anlage 1 zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Es wird beantragt, sechs vollständige beglaubigte Ablichtungen dieser Urkunde mit sämtlichen Anlagen zu erteilen, ansonsten beglaubigte Ablichtungen ohne die Anlage 1 und 2. Es wird beantragt, eine Ausfertigung -ohne Anlage 1- jedoch mit den übrigen Anlagen zu erteilen.

Zu der Wohnung 4 und 6 bis 17 gehört jeweils ein Balkon. Die Wohnungen 3 und 5 sowie die Gewerbeeinheiten im Souterrain haben keinen Balkon.

Soweit in der Anlage zu dieser Urkunde Begriffe wie "links" und "rechts" verwendet werden, sind sie aus der Sicht eines Betrachters zu verstehen, der sich dem Eingang des jeweiligen Hauses zuwendet.

Inhalt und Umfang des Sondereigentums bestimmen sich mangels abweichender Bestimmungen in dieser Urkunde nach den Vorschriften des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (nachfolgend kurz "WEG" bezeichnet).

Für die Gewerbeinheiten Nr. 1 und 2 wird Teileigentum gebildet, auf welches die nachstehenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden.

Sondereigentum sind, soweit vorhanden

- a) alle nicht tragenden Zwischenwände
- b) Fußbodenbelag, Wand- und Deckenputz sowie alle anderen Wand- und Deckenverkleidungen
- c) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, Toilettenbecken, Zapfhähne, Ausgüsse und alle anderen Sanitäreinrichtungsgegenstände
- d) sämtliche Türen innerhalb jeder abgeschlossenen Einheit und, soweit vorhanden, Roll- und/oder Klappläden;
- e) die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Heizung, Lüftung und dergl.) von der Hauptleitung an
- f) die Heizkörper innerhalb der Sondereigentumseinheit
- g) bei Balkonen und Loggien der durch die Umfassung gebildete Raum, die Innenseite der Umfassungen und der Bodenbelag.

Sondereigentum ist im übrigen alles, was sich innerhalb der Außen-  
grenzen der Sondereigentumsräume befindet und was nicht Gemein-  
schaftseigentum ist.

Gemeinschaftliches Eigentum aller Miteigentümer sind Gebäudeteile,  
Räume, Anlagen und Einrichtungen, die mehreren Eigentümern dienen,  
insbesondere

- a) Grund und Boden
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände
- c) das Dach (tragende Teile und Dachhaut)
- d) die Hauptleitungen aller Ver- und Entsorgungsleitungen

Im übrigen ist alles Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumseinheiten befindet.

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die Aufteilung des Eigentums in Miteigentumsanteile sowie deren Verbindung mit Sondereigentum gemäß Anlage 3 und die Bestimmungen der Anlage 4 (Gemeinschaftsordnung) zu dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes gesagt wird, in das Grundbuch einzutragen.

Zum Verwalter auf die Dauer von 5 Jahren wird die Firma Joachim Hügel Haus- und Grundstücksmakler, Walddörferstr. 43, 2000 Hamburg 70....

Der Eigentümer behält sich vor, sofern die Voraussetzungen durch die zuständige Behörde im Wege der Genehmigung geschaffen sind und insoweit eine ergänzte Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, folgende Änderungen am Gemeinschafts- und Sondereigentum vorzunehmen:  
Der Eigentümer behält sich das Recht vor, die Gewerbeeinheit Nr. 2 aufzuheben und in Gemeinschaftseigentum umzuwandeln mit entsprechender Nutzung für die Gemeinschaft, sodaß sich die Miteigentumsanteile der verbleibenden Einheiten entsprechend ändern.

Gleichzeitig behält sich der Eigentümer das Recht vor, in dem Hause einen Fahrstuhl einzubauen, der innerhalb des zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Treppenhauses installiert werden soll, jedoch im Souterrain von der Einheit Nr. 1 einen zusätzlichen Raum beanspruchen wird mit der Maßgabe, daß sich das Sondereigentum der Einheit Nr. 1 entsprechend verkleinert.

Der Eigentümer erteilt den Notariatsangestellten Margrit Fiebranz, Hannelore Petersen und Manuela Knop, aller Dienstanschrift: Loogestraße 22, 2000 Hamburg 20, und zwar einer jeden für sich, Vollmacht, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen, falls sich derartige Maßnahmen zum Zwecke der grundbuchmäßigen Durchführung der beabsichtigten Inhaltsänderung des Eigentums aus rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Gründen als erforderlich erweisen.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus.

Die Niederschrift mit Anlagen wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben wie folgt:

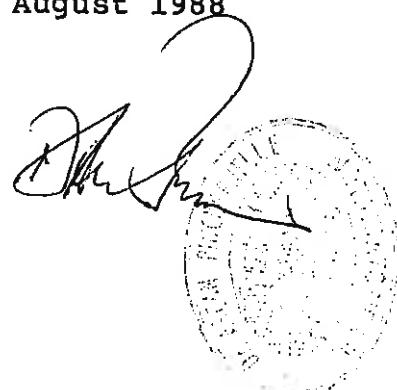


A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. med. G. H. Müller", is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular official seal or stamp, which is mostly illegible but contains some text and a design.

Anlage 3  
zur Urkunde Nr. 978 /1988  
des Notars Dr. Ascan Pinckernelle

Hamburg, den 2. August 1988

N o t a r

A handwritten signature "Dr. Ascan Pinckernelle" is written over a circular embossed seal impression. The seal contains a coat of arms or emblem.

In der nachfolgenden Tabelle enthält

Spalte 1

die laufende Nummer der Sondereigentumseinheiten, die identisch ist mit den Nummern im Aufteilungsplan,  
Nr. 1 Gewerbeeinheit (Betriebsstätte), Nr. 2 Gewerbeeinheit (Büro), Nr. 3 bis 17 Wohnungen

Spalte 2

die Wohn- bzw. Nutzfläche in qm

Spalte 3

Anzahl der Abstellräume im Dachgeschoß für jede Wohneinheit, die Abstellräume für die jeweilige Gewerbeeinheit befinden sich innerhalb derselben

Spalte 4

die Beschreibung der Lage der Einheiten innerhalb des Gebäudes, wobei "re" = rechts und "li" = links und "EG" = Erdgeschoß, "OG" = Obergeschoß, "DG" = Dachgeschoß bedeuten

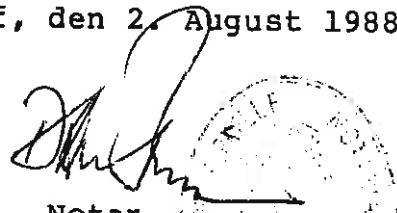
Spalte 5

die Größe des Miteigentumsanteils in 10.000stel, der mit dem Sondereigentum verbunden wird

Whg.Nr. lt.Aufteilungs- plan	Wohn- bzw. Nutzfläche in qm (ca.)	Anzahl der Abstellräume im Dachgeschoß	Lage im Gebäude	Miteigentumsanteil in 10.000stel
1	116	-	Souterrain links	800
2	96	-	Souterrain rechts	662
3	79	1	EG links	544
4	75	1	EG hinten	517
5	75	1	EG rechts	517
6	86	1	1. OG links	594
7	83	1	1. OG hinten	573
8	83	1	1. OG rechts	573
9	86	1	2. OG links	594
10	83	1	2. OG hinten	573
11	83	1	2. OG rechts	573
12	86	1	3. OG links	594
13	83	1	3. OG hinten	573
14	83	1	3. OG rechts	573
15	86	1	4. OG links	594
16	83	1	4. OG hinten	573
17	83	1	4. OG rechts	573

Anlage 4  
zur Urkunde Nr. 978 /1988  
des Notars Dr. Ascan Pinckernelle.

Hamburg-Eppendorf, den 2. August 1988

  
Notar 

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

der Sondereigentumsanlage in  
Hamburg 20, Goebenstraße 7

---

## GEMEINSCHAFTSORDNUNG

1. Mangels anderer Bestimmungen in dieser Urkunde gelten für die Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und für ihre Beziehungen zum Verwalter die Vorschriften des WEG.
2. Die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums steht den Eigentümern gemeinschaftlich zu. Die Art und Weise der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums kann durch die Versammlung der Eigentümer nach Anhörung des Verwalters geregelt werden.
3. Über sein Sondereigentum kann jeder Eigentümer nach Belieben verfahren.  
Er hat die Nutzung des Sondereigentums so einzurichten, daß keiner der Mitbewohner der Wohnanlage mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt oder belästigt wird.  
  
Die Ausübung eines Gewerbes in den Räumen des Sondereigentums ist unzulässig, wenn sie nach der allgemeinen Erfahrung geeignet ist, die Mitbewohner zu belästigen oder gar zu beeinträchtigen.
4. Die Sondereigentumseinheiten sind veräußerlich und vererblich.  
  
Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, es sei denn, die Veräußerung erfolgt

- a) an den Ehegatten oder Abkömmlinge der Ehegatten,
- b) im Wege der Schenkung,
- c) durch den das Eigentum aufteilenden Eigentümer,
- d) im Wege der Zwangsversteigerung,
- e) durch den Konkursverwalter
- f) oder durch den Gläubiger eines Grundpfandrechts, der die Einheit zur Rettung seines Grundpfandrechts ersteigert hat.

Der Verwalter muß die Zustimmung zur Veräußerung verweigern, wenn

- a) der veräußernde Eigentümer mit Leistungen zu den gemeinschaftlichen Lasten im Rückstand ist,
- b) der Erwerber in dem Erwerbsvertrag die Verpflichtungen aus dem Vertrag mit dem Verwalter nicht übernommen hat,
- c) ihm Umstände bekannt geworden sind, die erwarten lassen, daß der Erwerber sich nicht in die Gemeinschaft einpassen wird oder mit seinen Verpflichtungen als Mitglied der Gemeinschaft in Rückstand geraten wird.

Der Verwalter hat die Ablehnung der Zustimmung gegenüber dem Veräußerungswilligen schriftlich zu begründen. Dieser hat das Recht, binnen einer Frist von einem Monat nach Zustellung des ablehnenden Bescheides die Einberufung einer Wohnungseigentümersversammlung zu verlangen. Die Versammlung der Eigentümer kann mit der absoluten Mehrheit der Stimmen beschließen, den Verwalter anzuweisen, die Zustimmung zu erteilen.

5. Alle Eigentümer haben durch monatlich im voraus fällige Leistungen zu den Kosten der Gesamtanlage beizutragen.

Der monatlich zu zahlende Betrag wird im Jahr der Entstehung der Eigentüergemeinschaft durch den Verwalter auf Grund einer Schätzung der zu erwartenden Kosten festgesetzt und in den Folgejahren auf Grund des vom Verwalter zu erstellenden jährlichen Wirtschaftsplans durch die Versammlung der Eigentümer.

6. Die von allen Eigentümern zu leistenden monatlichen Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten (Hausgeld) setzen sich zusammen aus

- a) den laufenden Betriebskosten
- b) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung incl. Instandsetzungsrücklage
- c) den Versicherungsprämien
- d) der Grundsteuer, solange bis die Sondereigentumseinheiten zur Grundsteuer herangezogen werden
- e) den Kosten der Verwaltung.

7. Die für die Gesamtanlage entstehenden Kosten werden auf die Einheiten umgelegt wie folgt:

- a) Kosten der Verwaltung nach Anzahl der Sondereigentumseinheiten.
- b) Sämtliche Betriebskosten einschließlich der Kosten für Beheizung und Warmwasserversorgung, Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich der Instandsetzungsrücklage nach der Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche.

Sofern die Voraussetzungen für eine Verteilung der Heizungs- und Warmwasserbereitungskosten nach Verbrauch gegeben sind, sind diese Kosten zur Hälfte nach Verbrauch, im übrigen nach dem vorgenannten Maßstab umzulegen.

- c) Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster und Türen incl. Beschläge und Schlösser seiner Einheit trägt jeder Eigentümer selbst, nicht jedoch den Außenanstrich, sowie die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone, was Sache der Gemeinschaft ist.

8. Jeder jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, dem jeweiligen Verwalter wegen rückständiger Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten eine Zwangsvollstreckungsmöglichkeit aus notarieller Urkunde zu verschaffen, damit dieser im eigenen Namen aber für Rechnung der Eigentüergemeinschaft erforderlichenfalls Zwangsmaßnahmen einleiten und durchführen und dadurch den Schaden für die Gemeinschaft niedrig halten kann.

Die Vollstreckungsmöglichkeit ist zunächst je Einheit in Höhe eines einmaligen Betrages von DM: 5.000,-- zu eröffnen und zwar in der Weise, daß der jeweilige Eigentümer bekannt, dem Verwalter im Wege des abstrakten Schuldankerkennnisses einen Betrag von DM 5.000,-- zu schulden und sich wegen dieses Betrages der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Über die Anpassung des Betrages an sich ändernde wirtschaftliche Verhältnisse entscheidet die Versammlung der

Eigentümer mit den Stimmen aller Eigentümer.

Die mit der Schaffung und Aufrechterhaltung der Vollstreckungsmöglichkeit verbundenen Kosten trägt die Gemeinschaft der Eigentümer.

9. Die Eigentümer fassen ihre Beschlüsse entweder schriftlich mit den Stimmen aller Eigentümer oder in der Eigentümersammlung mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern im Gesetz oder durch diese Ordnung keine andere Mehrheit vorgeschrieben ist.

Der Verwalter hat bei der Abstimmung im schriftlichen Verfahren eine Frist für die Stimmabgabe festzusetzen.

Die Versammlung der Eigentümer wird vom Verwalter einberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift eines jeden Eigentümers. Zwischen der Einberufung und dem Tag der Versammlung muß eine Frist von 20 Tagen bestehen. Die Einberufung ist rechtzeitig erfolgt, wenn diese vom Verwalter nachweislich mindestens 21 Tage vor dem Versammlungstag abgesandt worden ist.

Die ordnungsgemäß einberufene Versammlung ist beschlußfähig.

In der Eigentümersammlung kann sich jeder Eigentümer durch einen anderen Eigentümer, durch seinen Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, durch den Verwalter oder durch Dritte vertreten lassen. Dritte weisen ihre Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form nach, in den anderen Fällen genügt eine schriftliche Vollmacht.

Jeder Eigentümer hat je Sondereigentumseinheit eine Stimme.

Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

Steht eine Einheit mehreren Personen zu und bleibt unklar, in welcher Weise für diese Einheit abgestimmt wird, kann der Leiter der Versammlung die Bestellung eines Bevollmächtigten verlangen, der das Stimmrecht ausübt. Hat er dieses Verlangen gestellt, ruht das Stimmrecht für diese Einheit bis zur Bestellung eines Bevollmächtigten.

Die absolute Mehrheit aller vorhandenen Stimmen ist notwendig in folgenden Angelegenheiten:

Neuanschaffungen, Erneuerungen und nicht notwendige Reparaturen, die im beschlossenen Wirtschaftsplan nicht vorgesehen sind bzw. aus der Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt werden können.

10. Ist kein Verwalter bestellt oder ist dieser nicht anwesend, wird die Eigentümersammlung von dem Vorsitzenden des Verwaltungsbirats, ersatzweise dessen Vertreter, geleitet.
11. Der Verwalter hat über die gesetzlich geregelten Aufgaben folgende Befugnisse:

- a) Er ist berechtigt, im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben mit Wirkung für und gegen jeden Eigentümer Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, insbesondere einen Hausmeister einzustellen und mit diesem einen Dienstvertrag im eigenen Namen zu schließen.
- b) Er ist berechtigt, die von den Eigentümern zur Deckung der Kosten zu leistenden Beiträge (Hausgeld) einzuziehen und gegen säumige Eigentümer im Namen der übrigen Eigentümer oder im eigenen Namen - auch gerichtlich - vorzugehen.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden  
Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift  
-mit Ausnahme der in der Urschrift enthaltenen  
Anlagen 1 und 2- wird hiermit beglaubigt.

Hamburg, den 4. August 1988

N o t a r

