

Abschrift

Haus 5

Nummer 552 der Urkundenrolle für das Jahr 1996

V e r h a n d e l t

zu Westerland auf Sylt am 27. November 1996.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Sebastian Strohmeier

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu
Schleswig mit dem Amtssitz in Westerland auf Sylt,
Stephanstraße 14

erschieden heute:

der Kaufmann Herr Reinhard Tiesel,
geschäftsansässig Kjeirstraße 23, 25980 Westerland, handelnd nicht
für sich persönlich, sondern als vollmachtloser Vertreter mit dem
Versprechen, notarielle Genehmigungserklärung nachzureichen für

die Columbia Projektentwicklung GmbH mit dem Sitz in Ham-
burg, Kajen 12, 20459 Hamburg

-als künftige Eigentümerin-

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene erklärte für die von ihm Vertretene folgende

Teilungserklärung

zu Protokoll:

Teil I
Begründung von Wohnungseigentum

" § 1
Grundstück

Herr Uwe Steinbrecher und Herr Lambert Schneider sind laut Grundbucheintrag Eigentümer -in Gesellschaft bürgerlichen Rechts- des im Grundbuch von Tinum Blatt 1257 verzeichneten Grundstücks Gemarkung Tinum, Flur 6, Flurstück 111, Hof- und Gebäudefläche, Gartenweg, 1.720 qm. Die Columbia Projektentwicklung GmbH hat diesen Grundbesitz erworben.

§ 2
Teilung

1. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist. Die Aufteilung des Grundstückes erfolgt nach Maßgabe der Anlage 1 zu dieser Erklärung.
2. Wegen der Aufteilung der Gebäude sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verweisen die Erschienenen auf die von dem Landrat des Kreises Nordfriesland -bauverwaltungsabteilung- erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az.: 603.09.644-20-V-A) nebst Lage- und Aufteilungsplan, die dem Grundbuchamt zusammen mit der Teilungserklärung eingereicht werden. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Lageplan lagen bei Beurkundung vor und wurden vom dem Erschienenen geprüft und genehmigt. Vorgenannte Urkunden sind bei der Fertigung von beglaubigten Abschriften dieser Urkunde nicht mit auszufertigen.

§ 3
Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Begriffsbestimmungen
 - a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit den dazugehörigen Nebenräumen in Verbindung mit dem

Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 b WEG).

b) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG).

2. Gegenstand des Sondereigentums sind die in der **Anlage 1** zu dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 4 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehört insbesondere:

- a.) Der Fußbodenbelag einschließlich Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b.) die nichttragenden Wände
- c.) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher im Sondereigentum stehenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d.) die Wohnungsabschlußtüren und die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e.) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
- f.) die Wasserleitungen vom Anschluß an die Steig- bzw. Verteilungsleitung,
- g.) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h.) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung bzw. Sammelleitung,

- i.) die Wand-, Decken- und/oder Dachverkleidungen im Dachgeschoß,
 - j.) die in der Wohnung verlegten Leitungen und Heizkörper der Heizungsanlage.
3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört weiterhin der Grund und Boden und das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.
4. Im übrigen gilt § 5 WEG, dessen zwingende Bestimmungen unberührt bleiben sollen.

Teil II Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsatz

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und für die Verwaltung gelten die §§ 10-29 WEG, soweit nachfolgend nicht abweichendes bestimmt ist.

§ 2 Gebrauchsregelung und Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen, und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die von dem Verwalter zu erstellende Hausordnung maßgebend.

2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Personen, die mit der Wartung und Instandsetzung von Anlagenteilen, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, beauftragt sind, den Zutritt zu den im Sondereigentum stehenden Räume zu ermöglichen und die mit der Wartung und Instandsetzung verbundenen Arbeiten zu dulden. Dies gilt insbesondere für die Reinigung von Schornsteinen und Lüftungszügen, die nur vom Sondereigentum zugänglich sind.
3. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung) ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Die Vermietung an einen ständig wechselnden Kreis von Mietern (Ferien- bzw. Kurgastvermietung) ist in jedem Fall ohne besondere Zustimmung des Verwalters zulässig. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. soweit für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden haftet der Wohnungseigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen, dies gilt nicht für die Ferien- bzw. Kurgastvermietung.
4. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen der Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung durch Beschluß mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

§ 3

Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Verwalters. Dem Verwalter ist jedoch unverzüglich von der Veräußerung durch Übersendung eine unbeglaubigten Ablichtung/Abschrift des Kaufvertrages Kenntnis zu geben.
2. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung seiner Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen bei einer Übertragung des Wohnungseigentums entsprechend zu verpflichten. Dieser hat insbesondere auch in die Bestimmungen der Hausordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung einzutreten. Dazu sind diesem die diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen. Auf die in § 12 Abs. 6 enthaltene Verpflichtung wird hingewiesen.

§ 4 Instandhaltung

1. Die Instandhaltung des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts obliegt dem Wohnungseigentümer. Dieser ist verpflichtet, sein Sondereigentum und Sondernutzungsrecht so in stand zu halten, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
2. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
3. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt auch für die Instandsetzung von Teilen des Sondereigentums, die einheitliche Gestaltung des Gebäudes betreffen, wie z.B. die äußerliche Gestaltung der Wohnungsschlußtüren.
4. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, deren Höhe durch Beschluß der Wohnungseigentümer bestimmt wird. Falls die vorhandene Rücklage nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen zu leisten.

5. Im übrigen gilt § 22 WEG.

§ 5

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
2. Jeder Wohnungseigentümer 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 an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notarielle beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter ermächtigt, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. 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 bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 6

Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude und dessen

Einrichtungen, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

2. Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen, zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung: auf notwendige Instandsetzungsarbeiten hin (§ 4 Abs. 3) und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlich Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 7

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben dies aus ihrer Mitte einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem anderen Wohnungseigentümer schriftlich zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Dieser Wohnungseigentümer gilt auch als Zustellungsbevollmächtigter.

Solange kein Bevollmächtigter benannt worden ist, gilt eine Mitteilung des Verwalters an einen Wohnungseigentümer allen anderen Wohnungseigentümern gegenüber als zugegangen. Das Stimmrecht auf den Versammlungen kann nur von einem Wohnungseigentümer, dem hierzu gesondert bevollmächtigten Verwalter oder einem bevollmächtigten Miteigentümer ausgeübt werden.

§ 8

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate oder mit mindestens DM 5.000,00 in Verzug ist.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Wohnungseigentums

Gunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

3. Ist ein Wohnungseigentümer mit einer Wohngeldzahlung länger als einen Monat im Verzug, ist das Wohngeld für das gesamte Wirtschaftsjahr als Vorschußzahlung fällig. Der Verwalter ist berechtigt, die Vorschußzahlung und das rückständige Wohngeld nach erfolgter Fristsetzung gerichtlich für die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen. Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft trägt der säumige Wohnungseigentümer.

§ 9

Lasten und Kosten

1. Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten werden aufgrund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil (Wohngeld) ist in vierteljährlichen Raten bis zum dritten Werktag eines jeden Quartalbeginns in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen. Dem Verwalter ist ein Abbuchungsermächtigung zu erteilen.
2. In Ergänzung und teilweisen Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
 - a) Die Bewirtschaftungskosten (Heizung und elektrische Energie sowie Abwasser, Wasser, Müllentsorgung, Versicherungen) sind unter den Wohnungseigentümern entsprechend der in Anlage 1 ausgewiesenen Miteigentumsanteile zu verteilen, soweit die Wohnungen nicht über getrennte Verbrauchsmesser verfügen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Wasser- und Siedgebühren, öffentliche Abgaben, Versicherungen, Kosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen, soweit deren Kosten nicht durch Benutzungsgebühren (z.B. Münzautomat) gedeckt sind, der Beleuchtung des gemeinschaftlichen Eigentums, einer eventuell von den Eigentümern beschlossenen Treppenhausreinigung, eines eventuell eingestellten Hausmeisters, für Gehwegreinigung, für Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen, für Schornsteinfegergebühren, für Bankgebühren sowie die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 4 Abs. 3.

- b) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über die Höhe werden im Verwaltervertrag geregelt.
 - c) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 - eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht für das gemeinschaftliche Eigentum an Grundstück; eine Gebäude-, Feuer- und Schadenversicherung.
 - Die Prämien für vorstehende Versicherungen sind von den Wohnungseigentümern zu tragen.
3. Sämtliche Kosten werden auf die Wohnungseigentümer aufgeteilt, es sei denn, in dieser Verhandlung sind ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen.
 4. Eine Änderung der in Abs. 1 vorgesehenen Verteilungsschlüsse kann von der Wohnungseigentümergeinschaft mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden, sofern sich keine erhebliche Kostenveränderung zu Ungunsten eines Wohnungseigentümers ergibt.
 5. Die Sondernutzungsberechtigten haben die Gemeinschaft aus allen Instandhaltungs- und allen Instandsetzungsfällen, die das Sondernutzungsrecht betreffen, freizustellen, Ihnen obliegt die laufende Bewirtschaftung der dem Sondernutzungsrecht jeweils unterliegenden Flächen.

§ 10

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr umfaßt zwölf Monate. Der Beginn des ersten Wirtschaftsjahres wird vom Verwalter bestimmt.
2. Das Wohngeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Wohngeldes sind vom Wohnungseigentümer zu tragen.

tümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit den laufenden Wohngeldzahlungen verrechnet werden.

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

§ 11

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 2 Abs. 4 und des § 3 Abs. 3 dieser Gemeinschaftsordnung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der gesamten Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, seine volljährigen Kinder, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Die Vollmacht ist dem Verwalter auszuhändigen.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese zweite Eigentümerversammlung kann frühestens auf einen Zeitpunkt, der 14 Tage nach der nicht beschlußfähigen Eigentümerversammlung liegt, angesetzt werden. Diese Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlußfähig. Auf die Beschlußfä-

higkeit der zweiten Eigentümerversammlung ist in der Einladun hinzuweisen.

5. Zu Beginn der Eigentümerversammlung sind vom Verwalter d ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festz stellen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG, wobei j des Wohnungseigentum eine Stimme gewährt. Die Beschlü sind mit den Mehrheiten zu fassen, wie sie das Gesetz oder die Teilungserklärung vorschreiben. Bei Feststellung der Stimme mehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgega gen, Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
6. § 18 Abs.3 WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschl gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu di sem Beschluß schriftlich erklären.
8. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigk eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung auß den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des B schlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter anz fertigen. In das Protokoll sollen gem. § 24 Abs. 5 WEG nur die der Versammlung gefaßten Beschlüsse aufgenommen werden; ist vom Verwalter, vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, sofe ein solcher bestellt ist, und einem Wohnungseigentümer zu unt zeichnen. Jedem Wohnungseigentümer ist ein Exemplar des E schlußprotokolls zuzustellen.

§ 12
Verwalter

1. Als erster Verwalter wird

Herr Knut Wendt
Stephanstraße 5, 25980 Westerland

bestellt. Die Bestellung gilt auf die Dauer von fünf Jahren. beginnt mit Eintragung des Wohnungseigentums im Grundb und endet erstmalig mit dem 31.12.2001. Eine Verlängerung b Wiederholung der Bestellung ist durch erneuten Beschluß Wohnungseigentümerversammlung, frühestens ein Jahr vor .

lauf der Bestellungszeit möglich. Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag zu schließen.

2. Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung eines Verwalters.
3. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit der Mehrheit aller Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters beschließen.
4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und aus dem Verwaltervertrag.
5. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 9 der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem sonstigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung und Entlassung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit dem Hausmeister.
6. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in dem mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten (vgl. § 3 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung). Der Erwerber hat dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmacht zu erteilen, die ihn zu den Handlungen gem. vorstehender Ziffer 5 ermächtigt.

**Teil III
Grundbuchanträge**

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt

- a) die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungseigentum gemäß Teil I § 2 dieser Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen der §§ 1-8 Teil II der Teilungserklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

in das Grundbuch einzutragen.

Eintragungsnachrichten soll der beurkundende Notar erhalten.

**Teil IV.
Vollmacht**

Die Erschienenen bevollmächtigen die Notariatsfachangestellte Frau Sandra Ibs, Frau Christiane Gutt und Frau Anja Frowein, sämtlich geschäftsansässig Stephanstraße 14, 25980 Westerland, jede für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 1 BGB, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Änderung dieser Teilungserklärung erforderlich sind. Die Erschienenen sind insbesondere berechtigt, Miteigentumsanteile zu ändern, aufzulassen und alle sonstigen Erklärungen abzugeben, die für die Abwicklung dieser Teilungserklärung erforderlich werden. Diese Vollmacht endet mit Eintragung des Wohnungseigentums gemäß dieser Teilungserklärung und eventueller Ergänzungen im Grundbuch.

Der Wert des Grundstücks beträgt DM 2.700.000,00. Die Kosten dieser Erklärung und die Gerichtskosten tragen die Eigentümer.

Dieses Protokoll nebst Anlagen den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt, auch von dem Notar, unterschrieben worden.

gez. R. Tiesel
gez. Strohmeier, Notar

L.S.

Anlage 1

zur Urkunde Nr. 552 für das Jahr 1996
vom heutigen Tage.

Westerland, den 27. November 1996

gez. Strohmeier
Notar

L.S.

Bauvorhaben: Wohnhaus in Sylt-Ost/OT Tinnum, Gartenweg 5

Wohnung Nr. 1

Miteigentumsanteil von 1.369/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.1 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 1.01-1.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 1, dem Pkw-Abstellplatz 1.1 und an der Gartenfläche G1.

Wohnung Nr. 2

Miteigentumsanteil von 1.385/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.2. im Erdgeschoß und Räumen Nr. 2.01-2.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 2, dem Pkw-Abstellplatz 1.2 und an der Gartenfläche G2.

Wohnung Nr. 3

Miteigentumsanteil von 1.306/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.3 im Erdgeschoß, Räumen Nr. 3.01.-3.03 im Kellergeschoß und Räumen im Dachgeschoß 3.11-3.13.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 3, dem Pkw-Abstellplatz 1.3 und an der Gartenfläche G3.

Wohnung Nr. 4

Miteigentumsanteil von 1.385/10.000,00 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.4 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 4.01-4.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 4, dem Pkw-Abstellplatz 1.4 und an der Gartenfläche G4.

Wohnung Nr. 5

Miteigentumsanteil von 1.414/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.5 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 5.01-5.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 5, dem Pkw-Abstellplatz 1.5 und an der Gartenfläche G5.

Wohnung Nr. 6

Miteigentumsanteil von 770/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.6 im Dachgeschoß und Raum Nr. 6.21 im Spitzboden.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.6.

Wohnung Nr. 7

Miteigentumsanteil von 770/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.7 im Dachgeschoß und Raum Nr. 7.21 im Spitzboden.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.7.

Wohnung Nr. 8

Miteigentumsanteil von 802/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.8 im Dachgeschoß und Raum Nr. 8.21 im Spitzboden.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.8.

Wohnung Nr. 9

Miteigentumsanteil von 799/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.9 im Dachgeschoß und Raum Nr. 9.21 im Spitzboden.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.9.

Abschrift

Nummer 59 der Urkundenrolle für das Jahr 1997

V e r h a n d e l t

zu Westerland am 18. Februar 1997.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Sebastian Strohmeier

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig
mit dem Amtssitz in Westerland auf Sylt

erschien heute, von Person bekannt,

die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Christiane Gutt
dienstansässig Stephanstraße 14, 25980 Westerland

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund der ihr in der Urkunde
vom 27.11.1996 (UR.-Nr.: 553/1996 des beurkundenden Notars) erteilten
Vollmacht für die

COLUMBIA Projektentwicklung GmbH
Kajen 12, 20459 Hamburg

Die Erschienene erklärte:

Die COLUMBIA Projektentwicklung GmbH hat mit Urkunde vom 27.11.1996 (UR.-Nr.: 552/1996 des beurkundenden Notars) den im Grundbuch von Tinum Blatt 1257 verzeichneten Grundbesitz in Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Da sich bei den Aufteilungsplänen, die mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauverwaltungsabteilung des Kreises Nordfriesland vom 05.07.1990 verbunden sind kein Plan, aus dem sich die Terrassen- und Gartenflächen sowie die Pkw-Abstellplätze mit der Zuordnung zum Sondereigentum ergeben, befindet, wird hiermit erklärt, daß der anliegende Lageplan mit den in der Teilungserklärung genannten Flächen übereinstimmt.

Diese Niederschrift wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

gez. Sandra Ibs
gez. Strohmeier, Notar

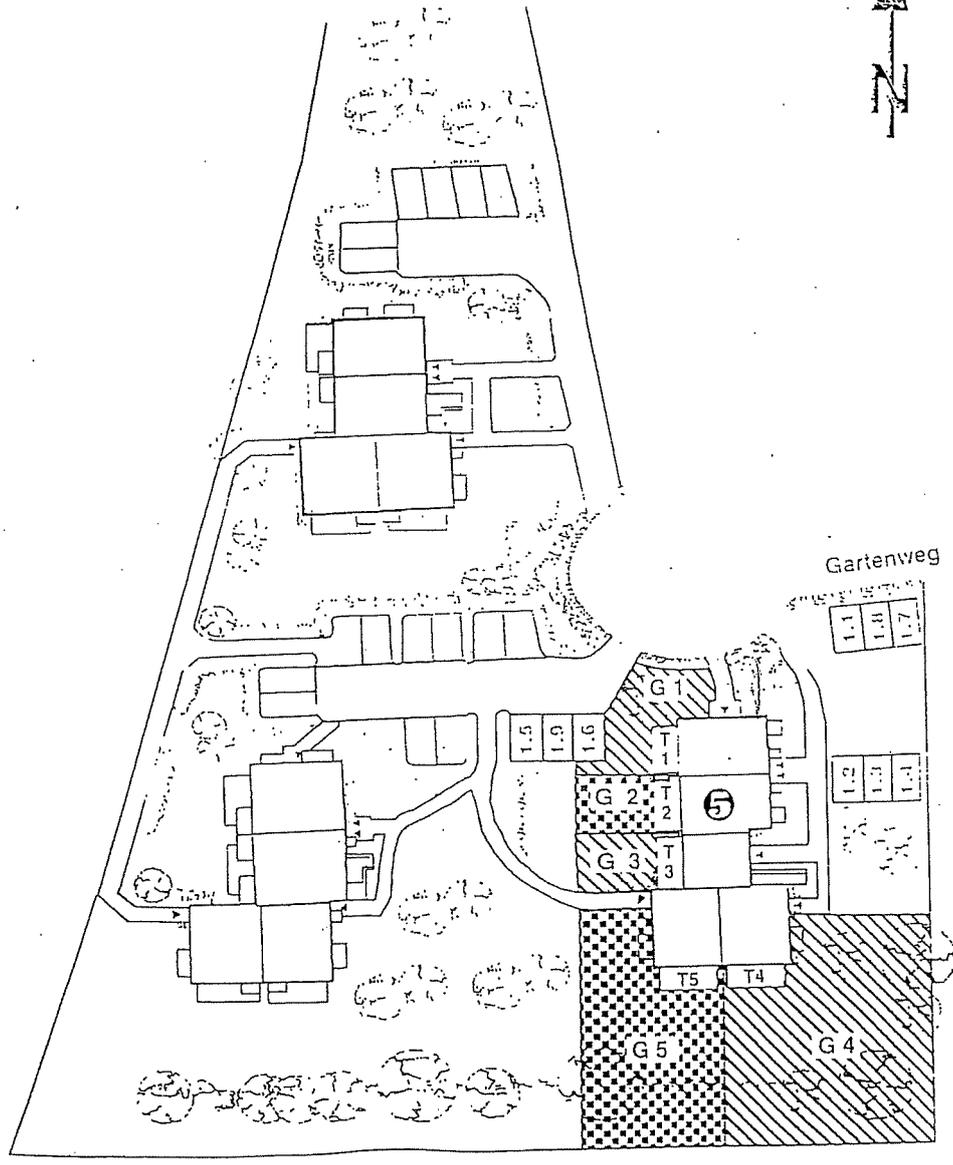
L.S.

Die Kosten bleiben gemäß § 16 KostO außer Ansatz.

gez. Strohmeier
N o t a r

Darstellung:
 Terrassen-Flächen: T1 - T5
 PKW-Abstellplätze: 1.1 - 1.9
 Garten-Flächen: G1 - G5

Gartenweg-Territorium
 Haus Nr. 5



Beglaubigte Abschrift

Nummer 157 der Urkundenrolle für das Jahr 1997

V e r h a n d e l t

zu Westerland am 17. April 1997.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Sebastian Strohmeier

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig
mit dem Amtssitz in Westerland auf Sylt

erschien heute; von Person bekannt,

die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte Christiane Gutt
dienstansässig Stephanstraße 14, 25980 Westerland

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund der ihr in der Urkunde
vom 27.11.1996 (UR.-Nr.: 553/1996 des beurkundenden Notars) erteilten
Vollmacht für die

COLUMBIA Projektentwicklung GmbH
Kajen 12, 20459 Hamburg



Die Erschienenene erklärte:

Die COLUMBIA Projektentwicklung GmbH hat mit Urkunde vom 27.11.1996 (UR.-Nr.: 552/1996 des beurkundenden Notars) den im Grundbuch von Tinum Blatt 1257 verzeichneten Grundbesitz in Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG aufgeteilt.

Die Anlage 1 zur Teilungserklärung wurde um den der Wohnung Nr. 1 zugeordneten Kellerraum 1.05 und um den der Wohnung Nr. 1.2 zugeordneten Kellerraum 2.05 ergänzt und dieser Urkunde beigelegt.

Dieses Protokoll nebst Anlage wurde der Erschienenen von Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und lediglich das Protokoll von ihr eigenhändig unterschrieben:

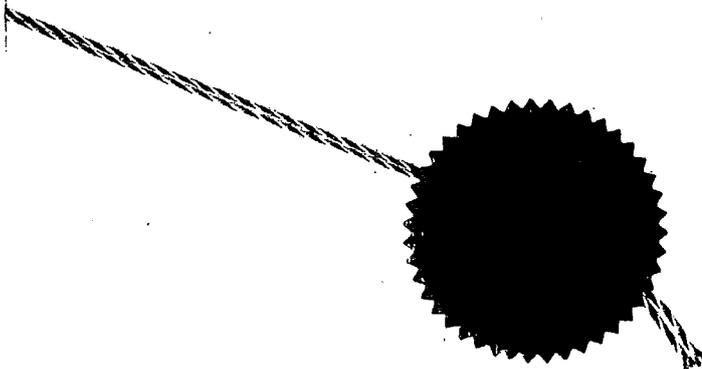
gez. Christiane Gutt
gez. Strohmeier, Notar

L.S.

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hiermit.

Westerland, den 17. April 1997


N o t a r



Bauvorhaben: Wohnhaus in Sylt-Ost/OT Tinum, Gartenweg 5

Wohnung Nr. 1

Miteigentumsanteil von 1.369/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.1 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 1.01-1.05 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 1, dem Pkw-Abstellplatz 1.1 und an der Gartenfläche G1.

Wohnung Nr. 2

Miteigentumsanteil von 1.385/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.2. im Erdgeschoß und Räumen Nr. 2.01-2.05 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 2, dem Pkw-Abstellplatz 1.2 und an der Gartenfläche G2.

Wohnung Nr. 3

Miteigentumsanteil von 1.306/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.3 im Erdgeschoß, Räumen Nr. 3.01.-3.03 im Kellergeschoß und Räumen im Dachgeschoß 3.11-3.13.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 3, dem Pkw-Abstellplatz 1.3 und an der Gartenfläche G3.

Wohnung Nr. 4

Miteigentumsanteil von 1.385/10.000,00 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.4 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 4.01-4.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 4, dem Pkw-Abstellplatz 1.4 und an der Gartenfläche G4.

Wohnung Nr. 5

Miteigentumsanteil von 1.414/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.5 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 5.01-5.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 5, dem Pkw-Abstellplatz 1.5 und an der Gartenfläche G5.

Wohnung Nr. 6

Miteigentumsanteil von 770/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.6 im Dachgeschoß und Raum Nr. 6.21 im Spitzboden.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.6.

Wohnung Nr. 7

Miteigentumsanteil von 770/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.7 im Dachgeschoß und Raum Nr. 7.21 im Spitzboden.
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.7.

Wohnung Nr. 8

Miteigentumsanteil von 802/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.8 im Dachgeschoß und Raum Nr. 8.21 im Spitzboden.
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.8.

Wohnung Nr. 9

Miteigentumsanteil von 799/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.9 im Dachgeschoß und Raum Nr. 9.21 im Spitzboden.
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.9.

Beglaubigte Abschrift

Nummer 473 der Urkundenrolle für das Jahr 1997

V e r h a n d e l t

zu Westerland auf Sylt am 07. November 1997

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Sebastian Strohmeier

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig mit
dem Amtssitz in Westerland auf Sylt Stephanstraße 14

erschienen heute -von Person bekannt-:

1. Herr Sigurd Friederich
geschäftsansässig Kajen 12, 20459 Hamburg
2. Herr Carsten Sommerhage
geschäftsansässig Kajen 12, 20459 Hamburg

diese handelnd nicht für sich persönlich, sondern

a. als Geschäftsführer der

Columbia Projektentwicklung GmbH
mit dem Sitz in 20459 Hamburg, Kajen 12

und

b. als vollmachtlose Vertreter mit dem Versprechen, Genehmigung nachzu-
reichen für die nachstehend aufgeführten Personen

- a) Herrn Uwe Brassat
geboren am 24.07.1944 und
- b) dessen Ehefrau, Frau Ingrid Brassat geb. Braasch,
geboren am 02.01.1947
beide wohnhaft Am Redder 96, 25336 Klein-Nordende
- c) Frau Manuela Ott
geboren am 22.11.1965
wohnhaft Kleiberweg 20, 91220 Schnaittach

- d) Herrn Jürgen Lehnigk
geboren am 05.04.1944
- e) dessen Ehefrau, Frau Ramona Lehnigk geb. Kummer
geboren am 07.08.1957
beide wohnhaft Schützenstraße 14b, 30880 Laatzen
- f) Frau Dagmer Kaske
geboren am 01.02.1976
wohnhaft Schöningstedter Straße 44 c, 21465 Reinbek
- g) Herrn Eckhard Gräper
geboren am 14.08.1940
- h) dessen Ehefrau, Frau Ingrid Gräper geb. Kruse
geboren am 07.04.1940
beide wohnhaft Präsidentenweg 12, 32469 Petershagen

sowie für
- i) Frau Renée Grüneberg geb. Kyrath
geboren am 09.08.1946
wohnhaft An der B 5 Nr. 10, 25917 Enge-Sande

Die Erschienenen baten um Beurkundung der folgenden

Änderung einer Teilungserklärung

I. Vorbemerkung

Die Columbia Projektentwicklung GmbH sowie die Vertretenen zu a) bis i) bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft der in den Grundbüchern von Tinum Blätter 1433 bis 1441 eingetragenen Miteigentumsanteilen.

II. Änderung der Teilungserklärung

Die Vertragsparteien nehmen Bezug auf die Teilungserklärung vom 27.11.1996 (UR.-Nr.: 552/1996), deren Änderung vom 18.02.1997 (UR.-Nr.: 59/1997 und deren Ergänzung vom 17.04.1997 (UR.-Nr.: 157/1997) und ändern diese wie folgt:

Die Sondereigentumsregelung der im Grundbuch von Tinum Blatt 1437 eingetragene Wohnung Nr. 1.5 gemäß der Anlage der Urkunde vom 17.04.1997 (UR.-Nr.: 157/1997) wird neu gefasst und ergibt sich aus dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Aufteilungsplan.

Der Lageplan an der Urkunde vom 18.02.1997 (UR.-Nr.: 59/1997) wird durch den dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügten Lageplan ersetzt. Die Zuordnungen der Garten- und Terrassenflächen sowie der Pkw-Abstellplätze ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan.

Den Wert dieser Urkunde geben die Vertragsbeteiligten an mit DM 5.000,00.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

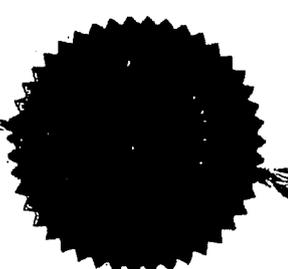
gez. Friedrich
gez. C. Sommerhage
gez. Strohmeier, Notar

L.S.

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender ~~umstehender~~ Abschrift ~~Fotokopie~~ mit der mir vorliegenden Urschrift ~~Ausfertigung~~ beglaubigte Abschrift = beglaubige Ich.

~~ce. v. d. l. u. d.~~ den 17.04.1997

Notar



Anlage 1

zur Urkunde Nr. 473 für das Jahr 1997
vom heutigen Tage.

Westerland, den 07. November 1997

gez. Strohmeier
Notar

L.S.

Bauvorhaben: Wohnhaus in Sylt-Ost/OT, Tinnum, Gartenweg 5

Wohnung Nr. 1

Miteigentumsanteil von 1.369/10.0000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.1 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 1.01-1.05 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 1, dem Pkw-Abstellplatz 1.1 und an der Gartenfläche G1.

Wohnung Nr. 2

Miteigentumsanteil von 1.385/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.2. im Erdgeschoß und Räumen Nr. 2.01-2.05 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 2, dem Pkw-Abstellplatz 1.2 und an der Gartenfläche G2.

Wohnung Nr. 3

Miteigentumsanteil von 1.306/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.3 im Erdgeschoß, Räumen Nr. 3.01.-3.03 im Kellergeschoß und Räumen im Dachgeschoß 3.11-3.13.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 3, dem Pkw-Abstellplatz 1.3 und an der Gartenfläche G3.

Wohnung Nr. 4

Miteigentumsanteil von 1.385/10.000,00 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.4 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 4.01-4.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 4, dem Pkw-Abstellplatz 1.4 und an der Gartenfläche G4.

Wohnung Nr. 5

Miteigentumsanteil von 1.414/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.5 im Erdgeschoß und Räumen Nr. 5.01-5.04 im Kellergeschoß.

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche T 5 und an der Gartenfläche G5.

Wohnung Nr. 6

Miteigentumsanteil von 770/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.6 im Dachgeschoß und Raum Nr. 6.21 im Spitzboden.

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.6.

Wohnung Nr. 7

Miteigentumsanteil von 770/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.7 im Dachgeschoß und Raum Nr. 7.21 im Spitzboden.
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.7.

Wohnung Nr. 8

Miteigentumsanteil von 802/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.8 im Dachgeschoß und Raum Nr. 8.21 im Spitzboden.
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.8.

Wohnung Nr. 9

Miteigentumsanteil von 799/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1.9 im Dachgeschoß und Raum Nr. 9.21 im Spitzboden.
Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz 1.9.

Anlage 2

zur Urkunde Nr. 473 für das Jahr 1997
vom heutigen Tage.

Westerland, den 07. November 1997

gez. Strohmeier
Notar

L.S.

Darstellung:
Terrassen-Flächen: T1 - T5
PKW-Abstellplätze: 1.1 - 1.9
Garten-Flächen: G1 - G5

Gartenweg-Tinum
Haus Nr. 5

