

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: **25.03.2028**

Registriernummer ² SH-2018-001780708
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Stormarnstr. 38; 22926 Ahrensburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2003 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	648,648 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	leichtes Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Michael Vogelgesang
Kalorimeta AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

26.03.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

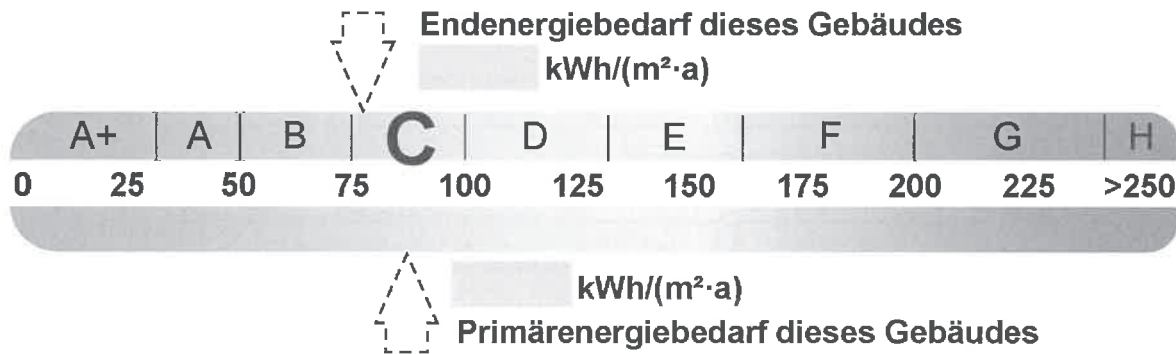
Registriernummer ² SH-2018-001780708

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

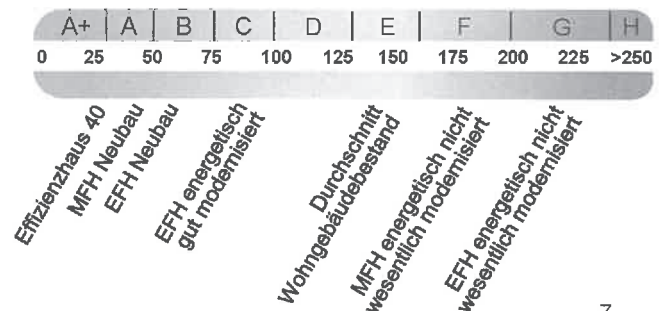
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

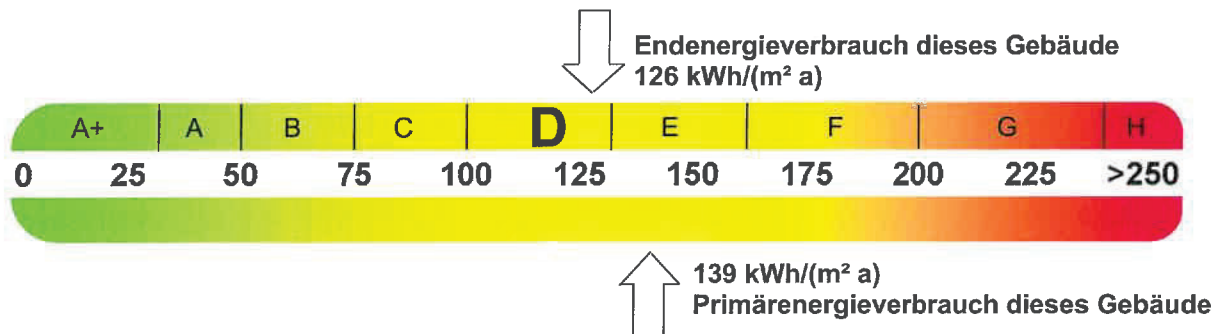
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2018-001780708
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

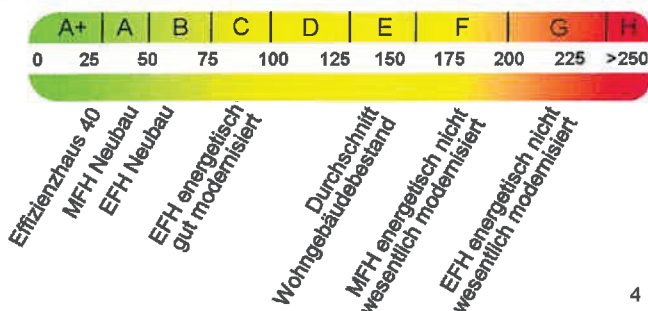
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

126 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	leichtes Heizöl	1,1	47240,0		47240,0	1,07
01.01.2016	31.12.2016	leichtes Heizöl	1,1	70960,0		70960,0	1,07
01.01.2017	31.12.2017	leichtes Heizöl	1,1	73150,0		73150,0	1,09
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,1	38918,9	38918,9		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

SH-2018-001780708

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kalorimeta_AG + Co. KG

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

085745-9-0

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Beglaubigte Abschrift

Nummer 204 der Urkundenrolle für 1972



Verhandelt

zu Ahrensburg

am 10. Mai 1972

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Christian Tillich

in Ahrensburg (Holst.)

erschien heute

der Kaufmann Franz X. Weigert,
wohnhaft in 2 Hamburg-52, Droste-Hülshoff-Straße 13

- von Person bekannt -

und erklärte zu meinem Protokoll

folgende

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum:

§ 1

Ich ^{werde} bin Eigentümer des in Ahrensburg, Ecke Klaus-Groth-Straße/Stormarnstraße belegenen, im Grundbuch von Ahrensburg Blatt 1383 eingetragenen Grundstückes.

Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude errichtet,
nämlich

das Gebäude Klaus-Groth-Straße 54-56,
enthaltend 12 Wohnungen und weitere
nicht zu Wohnzwecken dienende Räume,

das Gebäude Stormarnstraße 38,
enthaltend 9 Wohnungen und weitere
nicht zu Wohnzwecken dienende Räume.

Ferner bestehen auf dem Grundstück
Garagen und Stellplätze.

§ 2

Ich teile das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Teileigentum) verbunden ist, nach Maßgabe der Anlage zu dieser Teilungserklärung.

Die Wohnungen und die nicht Wohnzwecken dienende Raumeinheit sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern der Anlage bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

§ 3

Ich bewillige und beantrage, daß im Grundbuch

- a) die Teilung des Grundstückes gemäß § 2,
- b) die Bestimmungen der folgenden Paragraphen als Inhalt des Sondereigentums

eingetragen werden.

§ 4

Gegenstand des Wohnungseigentums und Teileigentums:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten der Gebäude in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

§ 5

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 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 § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dessen wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitung vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitung für ~~wass~~ Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung

- 1) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an.

§ 6

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach § 5 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden und alle darauf errichteten Einrichtungen, die nicht zu den beiden Gebäuden gehören.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

§ 7

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind insbesondere auch die Garagen und Stellplätze.

Die Garagenstellplätze und die Stellplätze unter freiem Himmel werden den Wohnungs- bzw. Teileigentümern vom Verwalter in der Reihenfolge ihrer Anträge zur ausschließlichen alleinigen Sondernutzung unter Ausschluß der übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer zugewiesen. Jedoch hat kein Wohnungseigentümer Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes.

Erst mit der Ausstellung einer Zuweisungsbescheinigung durch den Verwalter gilt das Sondernutzungsrecht als Inhalt des Sondereigentums.

§ 8

Im übrigen bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften der §§ 10-29 des WEG, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

§ 9

Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer 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 Hausordnung maßgebend.

§ 10

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt, die widerruflich erteilt werden kann.

Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grunde verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter der Gebäude beeinträchtigt.

§ 11

Entsprechendes gilt bei Vermietung oder Verpachtung oder Gebrauchsüberlassung einer Wohnung bzw. eines Teileigentums.

Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. In jedem Falle müssen jedoch etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden.

§ 12

Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung nach §§ 10 und 11 nicht, oder nur unter Auflagen, oder widerruft er eine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

§ 13

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte und von der Eigentümerversammlung beschlossene Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit geändert werden.

§ 14

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Bei einer Veräußerung gemäß § 18 WEG ist die Zustimmung des Verwalters ebenfalls nicht erforderlich.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß

- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

Die verweigerte Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit ersetzt werden.

§ 15

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fensterteile, des Grundstückes und der Garage und Stellplätze obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

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 auf seine Kosten dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

§ 16

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 nichtgedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtliche oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. 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. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach §§ 753 BGB, 180 ZVG.

§ 17

In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:

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 und mit mindestens einem Betrage in Verzug ist, der drei monatlichen Wohngeldbeträgen entspricht.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in einer Person die Voraussetzungen begründet sind.

§ 18

In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird über die Lasten und Kosten folgendes bestimmt:

1. Das Wohngeld setzt sich zusammen aus den Betriebskosten, den Versicherungsbeiträgen, den Beiträgen für die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage sowie den Verwaltungskosten.
2. Zu den Betriebskosten zählen sämtliche öffentlichen Lasten und Abgaben wie Grundsteuer und Wassergeld, Erschließungsbeiträge und Ähnliches, sowie die Heizungs- und Warmwasserbereitungskosten, die Kosten der Gebäude- und Grundstücksreinigung, Kosten für den Hausmeister usw.

3. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 - a) Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum,
 - b) eine Gebäude-Feuerversicherung,
 - c) eine Sturm- und Hagel-Versicherung,
 - d) eine Leitungswasserschaden-Versicherung,
 - e) eine Glas- bzw. Isolierglaszusatz-Versicherung,
 - f)
4. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein vom Verwalter festzusetzender Betrag zu zahlen.
5. Die Verwaltungskosten setzen sich zusammen aus der Verwalterentschädigung für Sachaufwendungen und dem Verwalterhonorar.
6. Die Kosten und Lasten zu Ziffern 2. bis 4. werden auf die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt. Hierbei enthält auch das Teileigentum einen vom Verwalter zu bestimmenden angemessenen Zuschlag.
7. Die Verwaltungskosten zu Ziffer 5. sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über Höhe, Pauschalierung und Abweichungen für Teileigentum werden im Verwaltervertrag geregelt.

8. Für die Kosten und Lasten zu Ziffern 2. bis 4. kann jeweils ein gesonderter Betrag für den Betrieb, die Versicherung und Instandhaltung für das Gemeinschaftseigentum ausgesondert werden, an dem Sondernutzungsrechte bestehen. Diese ausgesonderten Beträge sind auf die Inhaber der Sondernutzungsrechte nach Zahl und Umfang ihrer Sondernutzungsrechte umzulegen.
9. Das Wohngeld ist jeweils bis zum 5. eines jeden Monats im voraus zu entrichten. Der Verwalter ist berechtigt, für jede Mahnung eine Gebühr von DM 3,-- im eigenen Namen und für eigene Rechnung und Verzugszinsen in Höhe von 4% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erheben. Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer darf weder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen noch aufrechnen.
10. Wohnungs- bzw. Teileigentümer, die mit ihrem Wohngeld in Rückstand geraten, dieser Gemeinschaftsordnung oder der Hausordnung grob zuwider handeln, kann der Verwalter nach einmaliger Androhung von der Benutzung der besonderen Gemeinschaftseinrichtungen ausschließen.
11. Eine Änderung der vorgenannten Bestimmungen, insbesondere des Verteilerschlüssels, kann von der Wohnungseigentümerversammlung nur mit Dreiviertelmehrheit beschlossen werden.

§ 19

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Versammlung einzuberufen. Darüber hinaus muß er die Versammlung dann einberufen, wenn mehr als Einviertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen der §§ 10 - 12, 14 WEG dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Versammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. Im übrigen gilt § 24 WEG.
4. Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungseigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung hinzuweisen.

5. Zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht erschienenen bzw. nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet; das gilt nicht im Falle des § 18 dieser Teilungserklärung.
6. § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle ihre Wohnungseigentümer ~~ihre~~ Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
8. In Ergänzung des § 23 des WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Versammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Der Verwalter führt gesondert eine Sammlung sämtlicher Beschlüsse.

§ 20

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.

Die in § 18 dieser Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungs-Rückstellung zuzuführen ist.

§ 21

Zum ersten Verwalter wird unwiderruflich für die Dauer von zehn Jahren die

K. Schmittmann GmbH
2 Hamburg 50
Waterloostraße 30

bestellt. Die Bestellung verlängert sich jeweils um weitere zwei Kalenderjahre, wenn nicht die Hauseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.

Im übrigen wird der Verwalter mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer bestellt.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer mit Dreiviertelmehrheit die Abberufung des Verwalters bestimmen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse kann der Verwalter mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vornehmen.

Der erste Verwaltervertrag hat den aus der Anlage ersichtlichen Inhalt. Der Kaufmann Franz X. Weigert ist bevollmächtigt, diesen Verwaltervertrag nach Bildung der Wohnungsgrundbücher im Namen der Wohnungseigentümer mit der K. Schmittmann GmbH abzuschließen. Diese hat die

Annahme des vorgesehenen Verwaltervertrages bereits zugesagt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Teilungserklärung. Der abzuschließende Vertrag ist Inhalt eines gleichlautenden Beschlusses der Wohnungseigentümer im Sinne von § 23 WEG. Der Kaufmann Franz X. Weigert ist bevollmächtigt, dies im Namen aller Wohnungseigentümer zu beschließen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. -

§ 22

Die Aufteilung der bei Bildung der Wohnungsgrundbücher im Grundbuch eingetragenen Belastungen soll später erfolgen. Der Kaufmann Franz X. Weigert ist bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB dies mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung zu tun. Einstweilen sollen die Belastungen zur Gesamtheit in alle Wohnungsgrundbücher übernommen werden. Sodann erklärte der Erschienene, daß er die Kosten dieser Teilungserklärung und ihrer Durchführung im Grundbuche trage.

Der Gegenstandswert der Teilungserklärung beträgt DM 1.210.000,--.

Vorstehendes Protokoll sowie die Anlagen wurden dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar eigenhändig unterschrieben wie folgt:

gez. Franz X. Weigert
(LS) gez. Christian Tillich,
Notar.

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir vorgelegt mir digital wörtlich überein.
Ahrensburg, den 25. 10. 79

Der Notar

Tillich



Seite 1 der Anlage zum
notariellen Protokoll vom
10. Mai 1972
- Teilungserklärung -
(Nr. 204/72 des Notars Tillich)

(LS) Christian Tillich
N o t a r

§ 1

Zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
des Grundstückes Ahrensburg, Eoke Klaus-Groth-
Straße/Stormarnstraße einerseits und der
K. Schmittmann GmbH, 2 Hamburg 50, Waterloostr. 30
als Verwalter andererseits wird nachfolgender

V E R W A L T E R V E R T R A G

hiermit abgeschlossen.

Der Verwaltervertrag lautet:

§ 2

Der Verwalter ist Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne der §§ 20 ff. WEG an dem oben bezeichneten Grundstück.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung, diesem Vertrage und den Bestimmungen der §§ 20 bis 28 WEG.

Der Verwalter handelt für Rechnung der Wohnungs- bzw. Teileigentümer und ist im Verhältnis zu allen in Betracht kommenden Personen, Behörden und Gerichten bevollmächtigt, die Gemeinschaft und die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer zu vertreten. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Unbeschadet seiner eigenen Verantwortlichkeit ist er berechtigt, die Verwaltung Dritten zu übertragen.

Die Laufzeit des Vertrages beginnt mit der Bildung des Wohnungsgrundbuches und endet mit Ablauf von zehn vollen Wirtschaftsjahren (Wirtschaftsjahr = Kalenderjahr). Er verlängert sich jeweils um weitere zwei Kalenderjahre, wenn nicht der Verwalter sechs Monate vor Ablauf der Frist kündigt, oder die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.

Soweit der Verwalter in Angelegenheiten tätig wird, die das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander betreffen, ist er von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 3

1. Der Wohnungseigentümer hat dem Verwalter für die Verwaltung zunächst ein Verwalterhonorar von monatlich DM 20,-- plus Mehrwertsteuer zu zahlen; der Betrag wird mit dem Wohngeld bis zum 5. eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig und ist zusammen mit dem Wohngeld zu überweisen.
2. Der Verwalter einerseits und die Wohnungseigentümer andererseits sind berechtigt, die Neuveranschlagung des Verwalterhonorars zu verlangen, sofern sich die maßgebenden Verhältnisse seit der jeweils letzten Neuveranschlagung wesentlich geändert haben. Als eine wesentliche Änderung ist es insbesondere anzusehen, wenn die Gesamtlebenshaltungskosten seit Juni 1972 um mehr als 7 Prozent (nicht Punkte) des Indexes (Statistisches Bundesamt) gestiegen oder gefallen sind.
3. Bare Auslagen für sächliche Geschäftsbedürfnisse sind gesondert zu erstatten; der Verwalter kann hierfür einen Pauschalbetrag festsetzen. Dieser Betrag beträgt zur Zeit pro Wohnung jährlich DM 60,-- plus Mehrwertsteuer.
4. Gerät der Wohnungseigentümer mit der Erfüllung einer ihm obliegenden Verpflichtung in Rückstand, so ist dem Verwalter für jede Mahnung eine Gebühr von DM 3,-- plus Mehrwertsteuer zu zahlen.
5. Durch die Vergütung zu Ziffer 1. wird auch die Teilnahme des Verwalters an je einer Jahresversammlung im Wirtschaftsjahr abgegolten.

Für jede weitere Versammlung erhält der Verwalter eine zusätzliche Entschädigung von zunächst DM 10,-- je Wohnung, plus Mehrwertsteuer.

6. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so haften sie für die Zahlung als Gesamtschuldner.

7. Beruft die Eigentümergemeinschaft den Verwalter vor Beendigung der festvereinbarten Laufzeit des Vertrages (zehn Jahre) ab, ohne daß ein wichtiger Grund für die Abberufung nachgewiesen wird, so hat der Verwalter Anspruch auf das vereinbarte Honorar für diese Laufzeit ohne Nachweis des aus der Vertragsverletzung tatsächlich entstandenen Schadens. In diesem Falle haften sämtliche Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner.

§ 4

Als besondere Aufgabe hat der Verwalter insbesondere

- a) die nach der Teilungserklärung von den einzelnen Wohnungseigentümern zu entrichtenden Zahlungen einzuziehen,
- b) für größere Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten angemessene Beträge zurückzustellen und auf dem dafür vorgesehenen Konto anzulegen,
- c) die nach der Teilungserklärung abzuschließenden Versicherungen abzuschließen,
- d) die Einhaltung der Hausordnung (§ 21 Abs. 5 WEG) und die Erfüllung der den Wohnungseigentümern nach der Teilungserklärung obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen,

- e) besondere Benutzungsordnungen für die besonderen Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums wie Waschmaschinen-, Garagen- und Stellplatzbenutzung aufzustellen, hierfür besondere Gebühren festzusetzen und zu erheben, sowie die Einhaltung der Benutzungsordnungen zu überwachen und notfalls durchzusetzen.

§ 5

Das Wohngeld ist monatlich im voraus bis zum 5. eines jeden Monats zu zahlen auf das ~~Konto~~ noch anzugebende Konto.

Der Verwalter ist über das Wohngeld allein verfügungsberechtigt. Er hat es im eigenen Namen und für Rechnung der Gemeinschaft einzuziehen und geltend zu machen.

§ 6

Das eingezahlte Wohngeld wird mit Ausnahme der Rücklagen für größere Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht verzinst.

Gegen den Wohngeldanspruch des Verwalters ist die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes nicht zulässig.

Der Verwalter hat in dem auf das jeweilige Wirtschaftsjahr folgende Jahr über das Wohngeld und die etwaigen besonderen Benutzungsgebühren eine Abrechnung zu erstellen. Diese gilt als anerkannt, wenn ihr nicht binnen zwei Wochen nach Erhalt schriftlich unter Angabe der Gründe und Bedenken widersprochen wird.

Der Verwalter hat aufgrund vorgenannter Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr aufzustellen und darin die zu erwartende Höhe der anfallenden Kosten und Lasten sowie Benutzungsgebühren einzusetzen.

Differenzbeträge aus der Jahresabrechnung sind binnen drei Wochen nachzuzahlen bzw. zurückzuerstatten.

§ 7

Die vorstehenden Bestimmungen gelten, soweit nicht ausdrücklich erwähnt, entsprechend für das Teileigentum.

§ 8

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrage ergebenden Ansprüche und Rechtsstreitigkeiten ist Ahrensburg.

§ 9

Die in diesem Vertrage abgegebenen Erklärungen sind Inhalt eines gleichlautenden Beschlusses nach § 23 Abs. 3 WEG. -

vom 10. Mai 1972

Teilungserklärung -
(Nr. 204/72 des Notars Tillich)

(LS) gez. Christian Tillich
Notar

A u f t e i l u n g s p l a n

Wohnung Nr. 1, Klaus-Groth-Straße 54, Erdgeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 1a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 2, Klaus-Groth-Straße 54, Erdgeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 2a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 3, Klaus-Groth-Straße 54, 1. Obergeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 3a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 4, Klaus-Groth-Straße 54, 1. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 4a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 5, Klaus-Groth-Straße 54, 2. Obergeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 5a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 6, Klaus-Groth-Straße 54, 2. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 6a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent

nach Abrechnung des
Kaufes 5,8843
+ 21
5,8896
gekauft
am 8.7.72

Wohnung Nr. 7, Klaus-Groth-Straße 56, Erdgeschoß links,
Wohnfläche 86,16 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 7a und
einem Miteigentumsanteil von 6,2843 Prozent,

Wohnung Nr. 8, Klaus-Groth-Straße 56, Erdgeschoß rechts,
Wohnfläche 56,12 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 8a und
einem Miteigentumsanteil von 3,9700 Prozent,

Wohnung Nr. 9, Klaus-Groth-Straße 56, 1. Obergeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 9a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 10, Klaus-Groth-Straße 56, 1. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 10a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 11, Klaus-Groth-Straße 56, 2. Obergeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 11a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

Wohnung Nr. 12, Klaus-Groth-Straße 56, 2. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 12a und
einem Miteigentumsanteil von 5,1490 Prozent,

und

869.88 Gew

Wohnung Nr. 1. Stormarnstraße 38, Erdgeschoß links,
Wohnfläche 73,73 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 1a und
einem Miteigentumsanteil von 5,2180 Prozent,

Wohnung Nr. 2. Stormarnstraße 38, Erdgeschoß Mitte,
Wohnfläche 39,06 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 2a und
einem Miteigentumsanteil von 2,7640 Prozent,

Wohnung Nr. 3. Stormarnstraße 38, Erdgeschoß rechts,
Wohnfläche 67,39 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 3a und
einem Miteigentumsanteil von 4,7690 Prozent,

Wohnung Nr. 4. Stormarnstraße 38, 1. Obergeschoß links,
Wohnfläche 73,73 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 4a und
einem Miteigentumsanteil von 5,2180 Prozent,

Wohnung Nr. 5. Stormarnstraße 38, 1. Obergeschoß Mitte,
Wohnfläche 39,06 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 5a und
einem Miteigentumsanteil von 2,7640 Prozent,

Wohnung Nr. 6. Stormarnstraße 38, 1. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 67,39 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 6a und
einem Miteigentumsanteil von 4,7690 Prozent,

Wohnung Nr. 7, Stormarnstraße 38, 2. Obergeschoß links,
Wohnfläche 73,73 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 7a und
einem Miteigentumsanteil von 5,2180 Prozent,

X Wohnung Nr. 8, Stormarnstraße 38, 2. Obergeschoß Mitte,
Wohnfläche 39,06 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 8a und
einem Miteigentumsanteil von 2,7640 Prozent,

Wohnung Nr. 9, Stormarnstraße 38, 2. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 67,39 qm.
verbunden mit dem Kellerraum 9a und
einem Miteigentumsanteil von 4,7690 Prozent.

540,54 qm

Das Wohnungseigentum an der jeweiligen vorgeannten
Wohnung ist verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem
jeweils angegebenen Kellerraum und verbunden mit
dem jeweils angegebenen Miteigentumsanteil.

Wegen der Lage und Größe des Wohnungseigentums wird Bezug genommen auf den
Aufteilungsplan beigefügten Zeichnungen und Teile
diesem

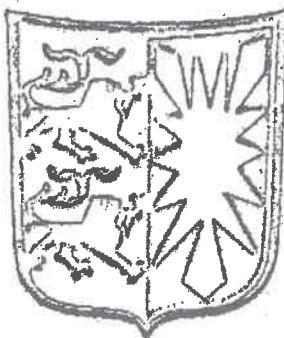
Olav graph. Nr. 17
Vormastr. 38

= 869,88
- 540,54

1410,42 qm

Leglaubigt Ausfertigung

Nummer *294* der Urkundenrolle für 19 72



Verhandelt

zu Ahrensburg

am *23. Juni 1972*

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Christian Tillich

in Ahrensburg (Holst.)

erschien heute, von Person bekannt
der Kaufmann Franz X. Weigert,
wohnhaft in 2 Hamburg 52, Droste-Hülshoff-Straße 13,

und erklärte zu meinem Protokoll:

Ich ändere und ergänze hiermit die Teilungserklärung vom 10. Mai 1972 - Urkunde Nr. 204 der Urkundenrolle für 1972 des Notars Christian Tillich, Ahrensburg - wie folgt:

In der Teilungserklärung vom 10. Mai 1972 war vorgesehen, daß für die acht auf dem Grundstück befindlichen festummauerten und in sich abgeschlossenen Garagenstellplätze kein Sondereigentum (Teileigentum) gebildet werden sollte. Dies will ich nunmehr ändern.

1. Ich teile nunmehr das Eigentum an dem im Grundbuch von Ahrensburg Blatt 1383 eingetragenen Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) und/oder an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheit (Teileigentum) verbunden ist, und zwar nach Maßgabe der Anlage zu dieser Ergänzungs- und Änderungserklärung.
2. Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern der Anlage bezeichnet.
3. Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG bezüglich der beiden auf dem Grundstück befindlichen Wohngebäudeblocks liegen vor.
4. Der Aufteilungsplan und die Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG ^{für die Garagen} liegen noch nicht vor. Ich werde sie unverzüglich erwirken und beschaffen.
5. Ich bewillige und beantrage, daß im Grundbuch
 - a) die Teilung des Grundstückes wie vor,
 - b) die Bestimmungen der §§ 4 ff. der Teilungserklärung vom 10. Mai 1972eingetragen werden, und zwar mit folgenden Abweichungen:
6. Die Regelung des § 7 der Teilungserklärung vom 10. Mai 1972 bezieht sich nur auf die Stellplätze unter freiem Himmel.

- 3 -

7. In Abweichung von § 15 der Teilungserklärung vom 10. Mai 1972 obliegt die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Garagen den jeweiligen Eigentümern der Garagen in Gemeinschaft untereinander; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

Der jeweilige einzelne Garageneigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten das Garagentor instandzuhalten und zu pflegen. Die Garagentore müssen untereinander stets im gleichen Farbton angestrichen werden; der Verwalter bestimmt den Farbton.

8. Sämtliche durch die Garagen verursachten Kosten werden auf die acht Garageneigentümer zu gleichen Teilen umgelegt. Dazu gehören auch die Kosten einer besonderen durch den Verwalter für die Garageneigentümer abzuschließenden Versicherung. An den Grundsteuern und den Kosten der Grundstücksreinigung sowie den Kosten für den Hausmeister nehmen die Garageneigentümer nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils teil.

9. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Garagen und für seine besonderen mit der Garagenverwaltung zusammenhängenden Aufwendungen erhält der Verwalter ein Verwalterhonorar von monatlich DM 5,-- + Mehrwertsteuer. Bare Auslagen für sächliche Geschäftsbedürfnisse sind gesondert zu erstatten; der Verwalter kann hierfür einen Pauschalbetrag festsetzen.

10. Im übrigen gelten die Bestimmungen in der Teilungserklärung vom 10. Mai 1972 sinngemäß auch für die Garagen.

Den Wert dieser Änderungs- und Ergänzungserklärung gebe ich dem Notar mit DM 401000,-- an.

Die Kosten trage ich.

Vorstehendes Protokoll wurde dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem Notar unterschrieben wie folgt:

gez. Franz X. Weigert
gez. Christian Tillich, Notar

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mit
vorgelegten Urschrift wörtlich überein.
Ahrensburg, den 28. 8. 72
Der Notar



zum notariellen Protokoll
vom 23. Juni 1972

- Änderungs- und Ergänzungserklärung
(Nr. 294 der Urk.R. 1972 des
Notars Christian Tillich)

gez. Christian Tillich
Notar



A u f t e i l u n g s p l a n

Wohnung Nr. 1. Klaus-Groth-Straße 54, Erdgeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 1 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 2. Klaus-Groth-Straße 54, Erdgeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 2 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 3. Klaus-Groth-Straße 54, 1. Obergeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 3 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 4. Klaus-Groth-Straße 54, 1. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 4 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 5. Klaus-Groth-Straße 54, 2. Obergeschoß links,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 5 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 6. Klaus-Groth-Straße 54, 2. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche 72,76 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 6 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 7. Klaus-Groth-Straße 56, Erdgeschoß links,
Wohnfläche 86,16 qm,
verbunden mit dem Kellerraum 7 a und
einem Miteigentumsanteil von 5,8843 Prozent,

100 % geändert am 8.9.72
491/74 mit 0.0017 auf
5.8870 %

Wohnung Nr. 8, Klaus-Groth-Straße 56, Erdgeschoß rechts,
Kellerraum Wohnfläche 56,12 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 8 a und
 einem Miteigentumsanteil von 3,8700 Prozent,

Wohnung Nr. 9, Klaus-Groth-Straße 56, 1. Obergeschoß links,
Wohnfläche Wohnfläche 72,76 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 9 a und
 einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 10, Klaus-Groth-Straße 56, 1. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche Wohnfläche 72,76 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 10 a und
 einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 11, Klaus-Groth-Straße 56, 2. Obergeschoß links,
Wohnfläche Wohnfläche 72,76 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 11 a und
 einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

Wohnung Nr. 12, Klaus-Groth-Straße 56, 2. Obergeschoß rechts,
Wohnfläche Wohnfläche 72,76 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 12 a und
 einem Miteigentumsanteil von 5,0490 Prozent,

und

869,88 qm

60,2470 %

Wohnung Nr. 1, Stormarnstraße 38, Erdgeschoß links,
Wohnfläche Wohnfläche 73,73 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 1 a und
 einem Miteigentumsanteil von 5,1180 Prozent,

Wohnung Nr. 2, Stormarnstraße 38, Erdgeschoß Mitte,
Wohnfläche Wohnfläche 39,06 qm,
 verbunden mit dem Kellerraum 2 a und
 einem Miteigentumsanteil von 2,6640 Prozent,

- Garage Nr. 1. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 2. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 3. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 4. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 5. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 6. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 7. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent,
- Garage Nr. 8. verbunden mit einem Miteigentumsanteil
von 0,3000 Prozent.

Das Teileigentum an der jeweiligen vorgenannten Garage ist verbunden mit dem jeweils angegebenen Miteigentumsanteil.

Wegen der Lage und Größe des Wohnungs- und Teileigentums wird Bezug genommen auf die der Teilungserklärung vom 10. Mai 1972 beigefügten Zeichnungen und die bezüglich der Garagen noch nachzureichenden Zeichnungen. -