

Anwalt
Notarische Abschrift

Nummer 1553 der Urkundenrolle für das Jahr 1988

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg

am 9. November 1988
(neunzehnhundertachtundachtzig).

Vor mir, dem hamburgischen Notar

Dr. jur. Ascan Pinckernelle

mit dem Amtssitz im Amtsgerichtsbezirk Hamburg und den
Amtsräumen in Hamburg-Eppendorf, Loogestraße 22,
erschien heute, von Person bekannt,

der Kaufmann, Herr 'Jörg' Ulrich N e l t e ,
geboren am 30. Mai 1949,
wohnhaft: Heimhuder Str. 74, 2000 Hamburg 13,

1. handelnd für sich persönlich in seiner Eigenschaft
als Eigentümer der Wohneinheiten Goebenstr. 7

Wohnung (Gewerbe) Nr. 1	Eimsbüttel Blatt 11 458
Wohnung (Gewerbe) Nr. 2	Eimsbüttel Blatt 11 459
Wohnung Nr. 3	Eimsbüttel Blatt 11 460
Wohnung Nr. 4	Eimsbüttel Blatt 11 461
Wohnung Nr. 5	Eimsbüttel Blatt 11 462
Wohnung Nr. 6	Eimsbüttel Blatt 11 463
Wohnung Nr. 7	Eimsbüttel Blatt 11 464
Wohnung Nr. 10	Eimsbüttel Blatt 11 467
Wohnung Nr. 11	Eimsbüttel Blatt 11 468
Wohnung Nr. 13	Eimsbüttel Blatt 11 470
Wohnung Nr. 16	Eimsbüttel Blatt 11 473

2. handelnd für die Käufer der nachfolgenden Wohnungen aufgrund
von diesen im Kaufvertrag erteilten Vollmachten

Käufer	Whg. Nr.	Eimsbüttel Blatt	Kaufvertrag UR-Nr.
a) Ilse Rasch	8	11 465	1286/88 Dr. Pinckernelle
b) Jochen Conrad und Karin Conrad	9	11 466	1428/88 Dr. Pinckernelle
c) Dr. Herbert Worm u. Setsuko Kojoma- Worm	12	11 469	994/88 Dr. Pinckernelle

Whg.Nr.	Eimsbüttel Blatt	alter Miteigen- tumsanteil in 10.000stel	zuzu- schreibender Bruchteil	neuer Mit- eigentums- anteil in 10.000stel
1	11 458	800	52	852
3	11 460	544	40	584
4	11 461	517	37	554
5	11 462	517	37	554
6	11 463	594	42	636
7	11 464	573	41	614
8	11 465	573	41	614
9	11 466	594	42	636
10	11 467	573	41	614
11	11 468	573	41	636
12	11 469	594	42	614
13	11 470	573	41	636
14	11 471	573	41	614
15	11 472	594	42	636
16	11 473	573	41	614
17	11 474	573	41	614.

Die Beteiligten sind sich über die vorstehende Rechtsänderung, insbesondere auch über die geänderte Aufteilung der Einheit Nr. 1 gemäß geänderter Abgeschlossenheitsbescheinigung, bestehend aus dem neu gebildeten 852/10.000 Miteigentumsanteil in Verbindung mit dem Sondereigentum an den Räumen der Einheit Nr. 1 im Souterrain, einig und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung in den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern.

2. Ziffer 3 der Gemeinschaftsordnung wird wie folgt neu gefaßt:

"3.a) Über sein Sondereigentum kann jeder Eigentümer nach Belieben verfahren.

- b) Er hat die Nutzung des Sondereigentums so einzurichten, daß keiner der Mitbewohner der Wohnanlage mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt oder belästigt wird.
- c) 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.
- d) Die Ausübung eines Gewerbes in den Räumen des Sondereigentums ist nur mit Genehmigung des Verwalters zulässig.
- e) Ausgenommen von den Beschränkungen der Buchstaben b), c) und d) dieser Ziffer 3. ist die Sondereigentumseinheit Nr. 1 (Gewerbeeinheit und Betriebsstätte)."

3. Ziffer 7. Buchstabe b) Abs. 1 und c) werden wie folgt neu gefaßt.

"b) Sämtliche Betriebskosten einschließlich der Kosten für

Beheizung und Warmwasserversorgung, Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich der Instandsetzungsrücklage nach der Größe des Miteigentumsanteils.

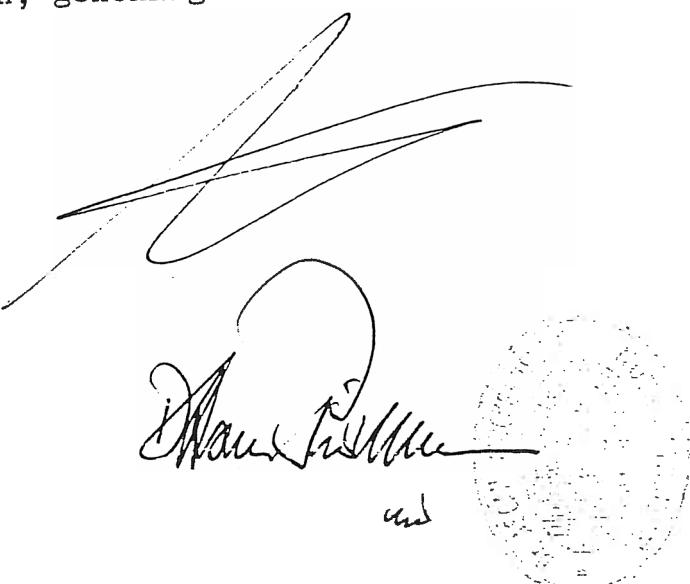
- c) Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung
- der Fenster und Türen incl. Beschläge und Schlösser - mit Ausnahme der Innentüren des Sondereigentums -
 - des Außenanstrichs,
 - der Balkone einschließlich der im Sondereigentum stehenden Teile der Balkone trägt die Gemeinschaft und werden umgelegt nach Größe der Miteigentumsanteile."

Die Eigentümer bewilligen und beantragen, die vorstehende Änderung der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des jeweiligen Sondereigentums in den Grundbüchern einzutragen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Teilungsesklärung und Gemeinschaftsordnung -UR-Nr. 978/88- unverändert.

Der als Anlage beigelegte Plan für die geänderte Einheit Nr. 1 mit der entsprechenden Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Die Niederschrift wurde vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben:



The image shows two handwritten signatures and some initials. One signature is a stylized 'H' or 'J' above a more complex, cursive name. Below these is a large, flowing cursive signature that appears to read 'Walter Müller'. Underneath the cursive signature, the letters 'und' are written. To the right of the signatures, there is a faint, circular embossed seal or stamp, likely a notary or official mark.

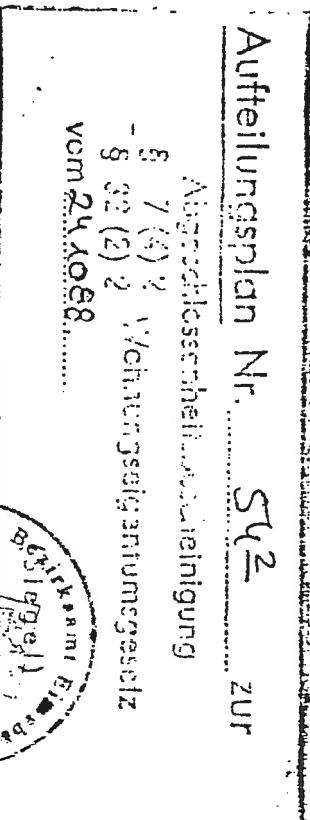
AuLgchRk.1553/88

J

Aufteilungsplan Nr. 542 zur

Aufzugsabschleppreinigung

- § 7 (5) 2 Wochengesetzgesetz
vom 24.10.88



Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden
Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift
wird hiermit beglaubigt.

Hamburg, den 9. Nov. 1988

LS gez. Dr. Ascan Flieckner

Notar

Nummer 359 der Urkundenrolle für das Jahr 1988.

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg am

24. (vierundzwanzigsten) März

1988 (neunzehnhundertachtundachtzig).

vor mir, dem Hamburgischen Notar Dr. jur. Ascan Pinckernelle
mit dem Amtssitz im Bezirk des Amtsgerichts Hamburg
erschienen heute in meinen Amtsräumen in Hamburg-Eppendorf,
Loogestraße 22

- 1) Herr Jens-Peter Fuhrhop, geb. 4.7.1948,
wohhaft in 2000 Hamburg 73, Weißenseestraße 14 b,
ausgewiesen durch BPA Nr. G 8o59o51
- 2) Herr Dr. 'Andreas' Curt Ludolf Fuhrhop, geb. am 25.11.1950,
wohhaft in 2000 Hamburg 52, Sohrhof 46,
ausgewiesen durch BPA Nr. J 94653o9
- 3) Herr 'Jörg' Ulrich Nelte, geb. 30.5.1949,
wohhaft in 2000 Hamburg 13, Heimhüder Straße 74,
persönlich bekannt.

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll:

I

Wir schließen nach Erörterung des von dem amtierenden Notar
am 14.3.1988 festgestellten Grundbuchinhaltes den nachfolgenden

K A U F V E R T R A G ,

in dem die verkaufende Partei kurz als "Verkäufer", die kaufende
Partei kurz als "Käufer" bezeichnet werden.

Dieser Kaufvertrag ist vermittelt worden durch die Hausmaklerfirmen
Immobilien-Büro Dipl. Volkswirt Jörn Libbertz, 2000 Hamburg 52,
Rupertistraße 33 und Etienne Schein, Parkallee 30, 2000 Hamburg 13.

§ 1

a) Beschreibung des Vertragsgegenstandes:

Mehrfamilienhausgrundstück, belegen in Hamburg 20, Goebenstraße 7,
Flurstück 2391 der Gemarkung Eimsbüttel in Größe von 497 qm,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von

Eimsbüttel Band 167 Blatt 6168

sowie

Mehrfamilienhausgrundstück, belegen in Hamburg 20, Goebenstraße 9,
Flurstück 2392 der Gemarkung Eimsbüttel in Größe von 531 qm,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg von

Eimsbüttel Band 167 Blatt 6169

-im nachfolgenden "Vertragsgegenstand" genannt-

b) Grundbuchbelastungen

Eimsbüttel Band 167 Blatt 6168:

Abt: II Nr. 1 Baubeschränkung bezüglich Fläche h (Grundriß in
Eimsbüttel Blatt 6159 ON 16) zug. Eimsbüttel
Blatt 6169
Nrn. 2 und 3 gelöscht

Abt: III Nrn. 1 bis 10 gelöscht

Nr. 11 DM 400.000,-- Grundschuld -ohne Brief- für die
Deutsche Pfandbriefanstalt Körperschaft des öffentlichen Rechts,
Wiesbaden

Eimsbüttel Band 167 Blatt 6169:

(ON 2b)

Abt. II Nr. 1 Baubeschränkung bezüglich Fläche e 1 (Grundriß
Eimsbüttel Blatt 6159) zug. Eimsbüttel Blatt 3047,
Blatt 6163, Blatt 6164 und Blatt 6165
Nr. 2 Baubeschränkung bezüglich Flächen i und e 1 (Grund-
riß Eimsbüttel Blatt 6159) zug. Eimsbüttel
Blatt 6168
Nrn. 3 und 4 gelöscht

Abt. III

Nr. 1 DM 293,18 Abgeltungshypothek -ohne Brief- zug. Allianz
Lebensversicherungs-AG

Nrn. 2 und 3 gelöscht

Nr. 4 DM 15.000,-- Grundschuld -ohne Brief- für Hamburger Spar-
kasse

Nr. 5 DM 7.500,-- Grundschuld -ohne Brief- für Hamburger Spar-

		kasse
Nr. 6 DM	2.000,--	Grundschuld -ohne Brief- für Hamburger Spar-
		kasse
Nr. 7 DM	60.000,--	Grundschuld -ohne Brief- für Hamburger Spar-
		kasse
Nr. 8 DM	62.500,--	Grundschuld -ohne Brief- für Hamburger Spar-
		kasse

§ 2

Es verkaufen die Erschienenen zu 1) und 2), die Herren Jens-Peter Fuhrhop und Dr. Andreas Fuhrhop, den in § 1 unter a) dieses Vertrages beschriebenen Vertragsgegenstand mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör in seinem gegenwärtigen Zustand, wie besichtigt oder zu besichtigen war, an den Erschienenen zu 3), Herrn Jörg Nelte.

Das Eigentum Dritter ist vom Verkauf ausgeschlossen.
Der Käufer verpflichtet sich zur Abnahme des gekauften Vertragsgegenstandes. Er erklärt, daß ihm dessen gegenwärtiger Zustand bekannt ist.

Verkäufer verpflichtet sich, die Grundbücher frei von Belastungen in Abt. II und III zu liefern, mit Ausnahme der vom Käufer zu übernehmenden Belastungen in Abt. II Nr. 1 (Eimsbüttel Blatt 6168) und Abt. II Nrn. 1 und 2 (Eimsbüttel Blatt 6169).

Verkäufer beantragt die Löschung des Rechtes Abt. III Nr. 11 im Grundbuch von Eimsbüttel Blatt 6168 und der Rechte Abt. III Nrn. 1, 4, 5, 6, 7 und 8 im Grundbuch von Eimsbüttel Blatt 6169.

§ 3

Der Kaufpreis beträgt DM: 3.300.000,-- (drei Millionen dreihunderttausend Deutsche Mark).

Der Kaufpreis ist in einer Summe zur Zahlung am 29.7.1988 fällig und einzahlbar bis dahin eingehend auf das Notaranderkonto des beurkundenden Notars bei der Hamburgischen Landesbank -Girozentrale- (BLZ 200 500 00), Konto-Nr. 354 340/540, sofern mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung die folgenden Unterlagen dem Notar vorliegen:

- sämtliche Löschungsdokumente der Grundpfandrechtsgläubiger
- die jeweilige Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Freien und Hansestadt Hamburg
- die jeweilige Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Hamburg-Eimsbüttel - in der vom Verkäufer bisher beantragten Form - sofern die jeweilige Abgeschlossenheitsbescheinigung aus Gründen, die der Käufer infolge seiner Änderungswünsche zu vertreten hat, zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen sollte, ist das Vorliegen der jeweiligen Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht Fälligkeitsvoraussetzung- ++ bzw. nicht erteilt wird

mit der Anweisung an den Notar, die Ablösung der den Grundpfandrechten zugrundeliegenden Darlehensverbindlichkeiten per Verrechnungstag -nach Saldenmitteilungen der Gläubiger- vorzunehmen und den Restbetrag an die Verkäufer* auf deren Konten bei

- a) Bankhaus Warburg, Brinckmann, Wirtz & Co. Nr. 294837 Inh. Dr. A. Fuhrhop
 - b) Bankhaus Warburg, Brinckmann, Wirtz & Co. Nr. o15/3o7815 Inh. J. P. Fuhrhop
- Zug um Zug gegen Beantragung der vertragsgemäßigen Eigentumsumschreibung auszukehren. ** zu gleichen Teilen

Der Notar wird beauftragt, die Löschungsdokumente der Gläubiger zu treuen Händen anzufordern.

Der Notar ist berechtigt, von dem Kaufpreis einen Betrag für die Gerichtskosten, die für die Löschung der eingetragenen Belastungen entstehen und vom Verkäufer zu tragen sind, einzubehalten sowie die Notarkosten für die treuhänderisch überlassenen Löschungsdokumente zu Lasten des Verkäufers zu verrechnen.

Sofern der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht termingerecht gezahlt wird, verzinst sich der Kaufpreis zugunsten des Verkäufers mit 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank. Die Zinsen werden direkt zwischen den Vertragsparteien verrechnet. Etwaige Anderkontozinsen stehen bis zur Übergabe dem Käufer, nach Übergabe dem Verkäufer zu.

Der Käufer erklärt, daß er den Kaufpreis ^{sowie die Nebenkosten} mit Hilfe von Darlehen zu finanzieren beabsichtigt und dazu den Vertragsgegenstand als Beleihungsobjekt verwenden möchte. Der Verkäufer erklärt sich bereit, der Eintragung solcher Grundpfandrechte* zuzustimmen, sofern gewährleistet ist, daß er persönlich nicht in Anspruch genommen werden kann, die so abgesicherten Darlehensmittel nur zu Bezahlung des hier vereinbarten Kaufpreises verwendet werden und erforderlichenfalls auf Notaranderkonto treuhänderisch eingezahlt worden sind. Die Ausfertigungen der Grundpfandrechtsbestellungsurkunden der unter Mitwirkung des Verkäufers bestellten Finanzierungsgrundpfandrechte dürfen nur Zug um Zug gegen Sicherstellung der Auszahlung der Valuta an Verkäufer dem Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht werden.

* über den Kaufpreis hinaus

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen darüber, daß ein etwaiges Rücktrittsrecht des Verkäufers nicht gemäß § 454 BGB ausgeschlossen ist.

S 4

Sollte eines der gesetzlichen Vorkaufsrechte ausgeübt werden, nachdem der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise entrichtet hat, tritt der Verkäufer den ihm zustehenden Anspruch auf Kaufpreiszahlung gegen denjenigen, der das Vorkaufsrecht ausgeübt hat, insoweit an den Käufer ab, als dieser bereits geleistet hat. Dieser nimmt die Abtretung an.

S 5

- Hier folgt im Original die Auflassungsvormerkung -

Der Notar wird angewiesen, nur eine Ausfertigung mit Auflassungsvormerkung zu erteilen und zu treuen Händen zu verwahren, mit der Maßgabe, diese dem Grundbuchamt zur Eintragung einzureichen, wenn der Käufer beim Notar eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von DM 50.000,-- hinterlegt hat. Der Notar wird angewiesen, im Falle der vertragsgemäßen Durchführung, diese Bankbürgschaft Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises an Verkäufer, dem Käufer wieder auszuhändigen. Die Bankbürgschaftsgebühren trägt der Käufer.

** zu Gunsten der Verkäufer bis spätestens zum
§ 6 30.4.1988

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer den verkauften Vertragsgegenstand am 1. August 1988 zu übergeben, sofern der Kaufpreis vom Notaranderkonto an diesem Tage Zug um Zug ausgezahlt worden ist, anderenfalls am 1. Werktag, der der Auszahlung vom Anderkonto folgt.

Käufer tritt in die bestehenden Mietverträge ein, die ihm bekannt sind. Der Verkäufer verpflichtet sich, ab Vertragsunterzeichnung keinerlei mündliche oder schriftliche Absprachen ohne Zustimmung des Käufers zu treffen. Der Käufer ist berechtigt, die Wohnungen zu betreten und zu besichtigen und nach Auszahlung des Kaufpreises Mietvereinbarungen zu treffen einschließlich Kündigungen auszusprechen sowie Renovierungsmaßnahmen einzuleiten, ohne daß dem Verkäufer dadurch Kosten entstehen dürfen.

Der Verkäufer übernimmt für den fernerer Eingang der Mieten keine Gewähr.

Die Mieterliste wird als Anlage diesem Vertrag beigefügt und ist wesentlicher Bestandteil.

Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Zahlung des Kaufpreises dem Käufer die Mietkautionen zur Verfügung zu stellen.

Der Verkäufer versichert, daß die beiden Gewerbeeinheiten im Hause Goebenstraße 7 (Souterrain rechts) und Goebenstraße 9 (Souterrain links) jeweils vierteljährlich kündbar sind.

§ 7

Mit dem Tag der Übergabe (Verrechnungstag) gehen die Nutzungen und Lasten des Vertragsgegenstandes von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden bis zu diesem Tag nach Verhältnis der Zeit verrechnet.

Dies gilt auch für solche mit dem Eigentum am Vertragsgegenstand verbundenen Beschränkungen und Lasten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Der Verkäufer versichert, daß ihm

außer den üblichen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen des Eigentums sonstige Beschränkungen nicht bekannt sind.

Bezüglich der Anliegerbeiträge sind die Parteien darüber einig, daß sie der Verkäufer trägt, soweit sie bis zum Übergabetag entstanden sind, und zwar unabhängig davon, wann der Leistungsbescheid ergeht; der Käufer trägt diese Beiträge, soweit sie ab Übergabetag entstehen. Etwa gestundete oder verrentete Anliegerbeiträge hat der Verkäufer bis zum Übergabetag vollständig abzulösen. Der Käufer ist berechtigt, per Übergabetag die Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der Behörde von dem Verkäufer zu verlangen.

§ 8

Verschlechtert sich der Vertragsgegenstand oder geht er infolge eines vom Verkäufer nicht zu vertretenden Umstandes unter, trägt der Käufer das damit verbundene Risiko vom Tag der Übergabe an. Von demselben Tage an stehen ihm dafür die Ansprüche aus den den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungen zu. Dem Verkäufer ist nicht bekannt, ob der Wert des Vertragsgegenstandes durch die Feuerversicherung voll gedeckt ist. Er übernimmt dafür keine Gewähr.

§ 9

Mit dem Tage der Übergabe haftet der Käufer für Schäden aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Er hat den Verkäufer insoweit von Ansprüchen Dritter freizuhalten. Der Verkäufer hat bis zum Tag der Übergabe für die gewöhnliche Instandhaltung des Vertragsgegenstandes zu sorgen. Die den Vertragsgegenstand betreffenden Papiere und Urkunden, die der Verkäufer in Besitz hat, sind dem Käufer bis zum Tag der Übergabe auszuhändigen.

§ 10

Der Verkäufer übernimmt wegen der Größe und etwaiger Mängel des Vertragsgegenstandes, für dessen Bebaubarkeit und für die Beschaffenheit des Baugrundes keine Gewähr. Ihm ist von einem Hausbock- und/oder Hausschwammbefall, von behördlichen Auflagen und widerruflichen Genehmigungen nichts bekannt, wie er versichert.

Der Verkäufer versichert, daß ihm keine versteckten Mängel bekannt sind. Wenn und soweit noch Gewährleistungsansprüche des Verkäufers aus seinem Erwerbsvertrag oder einem Werkvertrag bestehen, tritt der Verkäufer diese hiermit an den Käufer ab, der die Abtretung annimmt.

§ 11

Die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrages, für seine

Durchführung einschließlich Hebegebühren des Notaranderkontos, Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, ebenfalls diejenigen Mehrkosten, bei der Erstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche bedingt sind durch zusätzliche Käuferwünsche.

Die Kosten für die Freistellung des Grundbuchs von denjenigen Lasten, die der Käufer nicht übernommen hat, trägt der Verkäufer. Soweit es sich um die Hebegebühren handelt, gehen diejenigen Hebegebühren zu Lasten des Verkäufers, die dadurch entstanden sind, daß der Kaufpreis nicht in der Höhe der gezahlten Raten ausgezahlt werden konnte, sondern, durch die Ablösung bedingt, in verschiedenen Teilbeträgen.

Der Käufer hat die von ihm übernommene Grunderwerbsteuer sofort nach Erhalt des Steuerbescheides zu zahlen oder sicherzustellen, damit die Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt werden kann und keine Verzögerung in der Vertragsabwicklung eintritt.

Hängt die Fälligkeit des Kaufpreises ganz oder teilweise vom Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung ab, tritt die Fälligkeit vierzehn Tage nach Übersendung des Steuerbescheides ein, ohne Rücksicht darauf, ob die Unbedenklichkeitsbescheinigung erteilt worden ist oder nicht.

Der Käufer trägt auch die Courtage für die Vermittlung dieses Vertrages, die in Höhe von DM: 110.000,-- incl. Mehrwertsteuer für die Firma Immobilien-Büro Dipl. Volkswirt Jörn Libbertz und in Höhe von DM: 30.000,-- incl. Mehrwertsteuer für die Firma Etienne Schein, vereinbart und mit Abschluß dieses Vertrages fällig und verdient ist. vereinbart und mit Abschluß dieses Vertrages fällig und verdient ist. Die vermittelnden Maklerfirmen erwerben aus diesem Vertrag einen unmittelbaren Anspruch gegen den Käufer.
Der Verkäufer erklärt, daß er den Maklerauftrag mit der Maßgabe erteilt habe, für die Courtage nicht in Anspruch genommen werden zu können.

§ 12 .

Der Verkäufer erteilt dem Käufer hiermit Vollmacht, Anträge bei der Behörde zu stellen und Einsicht in die Bauakten zu nehmen.

** im Zusammenhang mit der Erteilung der Abgeschlossenheit
Er verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, bei der Beschaffung der jeweiligen Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Bildung von Wohnungseigentum alles Erforderliche zu tun. Der Käufer seinerseits wird das ihm Mögliche veranlassen, auf Erteilung der jeweiligen Abgeschlossenheitsbescheinigung hinzuwirken.

§ 13

Der Verkäufer ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht bis spätestens 1.9.1988 auf dem Anderkonto hinterlegt ist.

Der Rücktritt ist bis spätestens zum 1.10.1988 schriftlich zu erklären. Sofern der Verkäufer von seinem Rücktrittsrecht aus dem

vorstehenden Rücktrittsgrund Gebrauch gemacht hat, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe von DM 50.000,-- gem. § 340 BGB ff., wobei die Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche ausgeschlossen ist.

Sofern der Verkäufer dem Notar die Erklärung des Rücktritts durch Vorlage eines eingeschriebenen Briefes mit Rückschein und Empfangsbestätigung des Käufers nachgewiesen hat, wird der Notar ermächtigt, die zugunsten des Käufer eingetragene Vormerkung durch die Vertragsbevollmächtigte zur Löschung zu bringen und gleichzeitig vom Käufer angewiesen, die bei ihm hinterlegte Bankbürgschaft dem Verkäufer zum Zwecke der Befriedigung wegen der vereinbarten Vertragsstrafe auszuhändigen.

Die für die Rückabwicklung des Kaufvertrages entstehenden Kosten im Falle des vorbezeichneten Rückritts des Verkäufers gehen zu Lasten des Käufers.

II

1. Wir sind von dem amtierenden Notar darüber belehrt worden, daß

- das Eigentum an dem verkauften Vertragsgegenstand erst dann auf den Käufer übergeht, wenn die Eigentumsveränderung im Grundbuch eingetragen worden ist,
- die Umschreibung im Grundbuch erst vorgenommen werden kann, wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt und die Gerichtskosten bezahlt worden sind,
- die Vertragsparteien für die Grunderwerbsteuer und die Notar- und Gerichtskosten als Gesamtschuldner haften,
- die zuständige Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht haben kann,
- der Notar den Inhalt des Grundbuchs nicht erneut festgestellt hat, vor Auszahlung von Kaufpreisteilen jedoch einsehen wird,
- nicht festgestellt worden ist, ob Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorhanden sind,
- sämtliche vertraglichen Vereinbarungen der notariellen Beurkundung bedürfen, da sonst die Nichtigkeit dieser Beurkundung die Folge sein kann,
- Verzögerungen der Auszahlungen an Verkäufer dadurch entstehen können, daß die Treuhandauflagen der Finanzierungsinstitute des Käufers - auch im Zeitpunkt der Einzahlung auf Anderkonto- noch nicht erfüllt sind, die Erfüllung dieser Auflagen Sache des Käufers ist und der Notar für die Erfüllung dieser etwaigen Auflagen keine Haftung übernimmt.

2. Wir wollen gleichwohl diesen Vertrag jetzt sofort beurkunden und entbinden den Notar von der Verpflichtung zur vorherigen Grundbucheinsicht, obwohl wir von dem Notar über die damit verbundenen besonderen Gefahren belehrt worden sind.

3. Wir beauftragen den amtierenden Notar mit der Durchführung dieses Vertrages und bitten ihn, die dazu erforderlichen Unterlagen zu beschaffen.
Zuschriften in dieser Sache, auch Bescheide, Bescheinigungen, Kostenrechnungen und dergleichen, sind nur an den durchführenden Notar zu richten.

Der Notar darf die Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt stellen und sie in gleicher Weise zurücknehmen.

4. Wir erteilen den Notariatsangestellten

- a) Hannelore Petersen geb. Dreimann
b) Margrit Fiebranz geb. Hilbrecht
c) Manuela Knop geb. Rekow
alle geschäftsansässig Loogestraße 22, 2000 Hamburg 20,

und zwar jeder für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB V O L L M A C H T , alle zur Durchführung dieses Vertrages noch notwendigen Erklärungen für uns abzugeben und entgegenzunehmen. Dies gilt auch für Vertragsänderungen und -ergänzungen, soweit solche der Vertragsdurchführung insgesamt dienlich sind.

Die Vollmacht ermächtigt weiter zur Stellung von Grundbuchanträgen und deren Rücknahme, auch soweit Anträge von uns selbst gestellt worden sind, zur Löschung eingetragener Rechte einschließlich der Vormerkung zu Gunsten des Käufers, sowie von Vorrangsbewilligungen und Anträgen.

Schließlich können neue Belastungen im Interesse des Erwerbers zur Finanzierung des Kaufpreises und der Nebenkosten eingetragen und gegenüber Geldinstituten alle Erklärungen für den Eigentümer abgegeben werden, die der Auszahlung zugesagter Darlehen dienlich sind, soweit sie nicht zu einer persönlichen Haftung des Verkäufers führen, einschließlich lediglich dinglicher Unterwerfung des Verkäufers, jedoch mit dinglicher und persönlicher Unterwerfung des Käufers und mit der Maßgabe, daß die Finanzierungsgrundpfandrechte den Rang vor der Auflassungsvormerkung erhalten können.

Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Sie erlischt mit der Durchführung dieses Vertrages im Grundbuch.

Die Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmacht sind dem Grundbuchamt in keinem Fall nachzuweisen.

Die Vollmacht kann nur vor den Notaren Dr. Ascan Pinckernelle und Horst Kahl verlautbart werden.

Sodann erklärten die Erschienenen die Auflassung, wie folgt:

-Hier folgt im Original die Auflassung -

Von dieser Urkunde soll nur eine Ausfertigung mit der Auflassung versehen werden und bei dem durchführenden Notar zu treuen Händen verbleiben mit der Weisung, diese zum Zwecke der Eigentumsumschreibung zur Grundakte einzureichen, sobald alle dazu erforderlichen Unterlagen vorliegen und alle vertraglichen Kaufpreisbedingungen erfüllt sind; im übrigen sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne die Auflassung herzustellen.

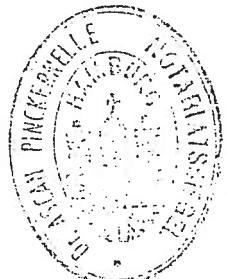
IV

Die Wirksamkeit dieser Urkunde wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt.

Eine unwirksame Bestimmung wird durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.

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

Andreas Pfeiffer *✓*



Werner Pfeiffer *✓*

MIETERLISTE GOEBENSTRASSE 9, 2000 HAMBURG 20 Stand per März 1988

Whg.-Nr. * Etage

Mieter

qm-Wfl./Nfl.ca.
nach II. BVO

netto-kalt
DM

BK-Vorauszgl.
DM

mtl.gesamt
DM
Kautio
(v=verzinst)

1	Sout.li	Init.f.selbstbest. Leben Behindter e.V.	101,05	950,—	100,—	—, —	1.050,—	2.850,— (v)	
2	Sout.re	PST	99,07	950,—	100,—	—, —	1.050,—	2.850,—	
3	EG li	Weber	95,88	698,07	112,93	—, —	811,—	2.100,— (v)	
4	EG re.	Reichelt	92,92	618,10	105,90	—, —	724,—		
5	I. li	Schindler	107,58	748,—	124,—	—, —	872,—		
6	I. rf	Noll	105,16	950,—	118,55	—, —	1.068,55	2.431,— (v)	
7	II.li	Schmidt	107,58	950,—	115,—	—, —	1.065,—	2.850,— (v)	
8	II.re	Walloch	105,16	632,—	119,—	—, —	751,—		
9	III.li	Petersdorf-Schafft	110,76	1.000,—	115,—	—, —	1.115,—	3.000,— (v)	
10	III.re	Piwitt	107,05	730,—	120,—	—, —	850,—		
11	IV.li	Beck	110,76	568,11	92,91	10,—	671,02		
12	IV.re	Bähr	107,05	531,24	112,76	30,—	674,—	1.320,— (v)	
			1.250,02	9.325,52	1.336,05	40,—	10.701,57	17.401,— + Zinsen	

Anlage UR-Nr. 359/1988

Hamburg, den 21. März 1988
Li/K1

IMMOBILIEN-BÜRO

Diplom-Volkswirt

J Ö R N L I B E R T Z

Rupertistraße 33 2000 Hamburg 52

Telefon 040 / 82 84 27 + 82 19 45

METERLISTE QEBENSTRASSE 7, 2000 HAMBURG 20

Stand per März 1988

Wohng.-Nr. Wohnung	Mietertyp Wohnung	Mietter	qm-Wfl./Nfl. ca. nach II. BVO	netto-kalt	WWB DM	BK-Vorauszl. DM	HK-Vorauszl. DM	UZ DM	mtl.gesamt DM	Kaution DM (verzinst)
				DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
1	I, 1/1	Wilkens	115,84	750,—	—,—	94,—	52,—	—,—	896,—	1.600,— (v)
2	I, 1/1	Braunsburger	95,98	650,—	1,58	75,—	100,—	—,—	826,58	1.950,— (v)
3	I, 1/1	Wildebrand	81,82	485,—	3,—	65,—	73,—	—,—	626,—	
4	I, 1/1	Woithonik	73,40	523,—	3,—	66,—	54,—	—,—	646,—	
5	I, 1/1	Eggeling	76,82	522,37	2,55	67,63	130,—	—,—	722,55	
6	I, 1/1	Schramm	90,00	614,—	3,—	78,—	80,—	—,—	775,—	
7	I, 1/1	Dollmann	78,10	581,50	3,—	69,42	130,—	—,—	783,92	
8	I, 1/1	Lübecke	92,00	592,—	2,55	75,—	79,—	—,—	748,55	
9	I, 1/1	Steffens	90,00	614,—	3,—	78,—	77,—	—,—	772,—	
10	I, 1/1	Marten	78,10	523,—	2,55	66,—	79,—	—,—	670,55	
11	I, 1/1	Klähn	92,00	592,—	2,55	75,—	52,—	—,—	721,55	
12	I, 1/1	Pietruck/T.	90,00	639,69	3,—	78,—	66,—	—,—	786,69	1.700,— (v)
13	I, 1/1	Wagner	78,10	770,—	3,—	70,—	130,—	20,—	993,—	2.310,— (v)
14	I, 1/1	Felski	92,00	790,—	2,55	75,—	100,—	—,—	967,55	2.370,— (v)
15	I, 1/1	Hecht/K.	90,00	614,—	3,—	80,—	140,—	—,—	837,—	
16	I, 1/1	Gladrow	78,10	750,—	2,55	66,—	77,—	—,—	895,55	1.700,— (v)
17	I, 1/1	Bopp	92,00	870,—	2,55	80,—	135,—	—,—	1.087,55	2.610,— (v)
			1.484,26	10.880,56	43,43	1.258,05	1.554,—	20,—	13.756,04	14.240,—
										+ Zinsen

Hamburg, 11. März 1988

IMMOBILIEN-BÜRO
Diplom-Volkswirt
JÖRNL 1. 1/13 ER TZ

Rupertistraße 31
2000 Hamburg 52
Telefon 040 / 44 27 44 45

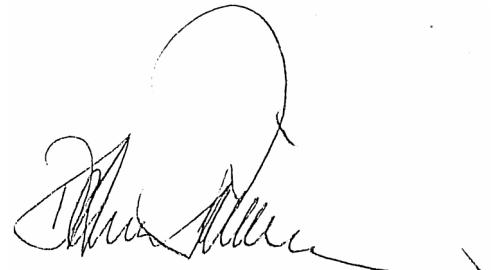
Vorstehende Verhandlung stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift - mit Ausnahme der in der Urschrift enthaltenen Auflassungs-erklärung und Auflassungsvormerkung - wörtlich überein, wird hiermit zum -dritten- Male ausgefertigt und

Herrn
Jörg Nelte
Heimhuder Straße 74

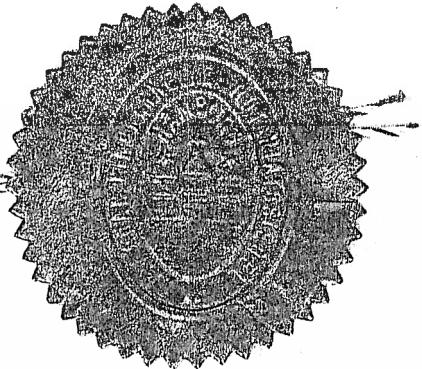
2000 Hamburg 13.

erteilt.

Hamburg, den 28. März 1988



N o t a r



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 Abgeschlossen-
heitsbescheinigung 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

Waren jedoch die im anderen Mandat

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 Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet und was nicht Gemeinschaftseigentum 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.

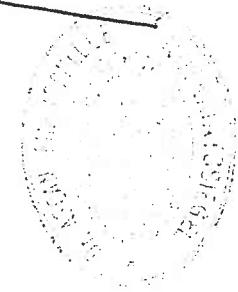
Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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. Hans-Jürgen Müller". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized "H" at the beginning.

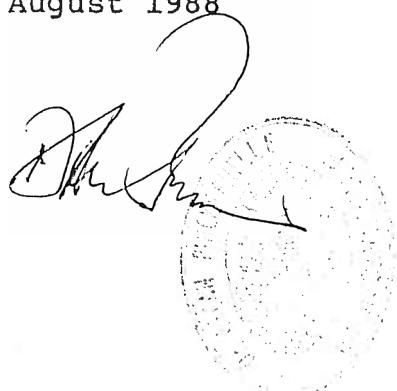


A circular official stamp or seal is positioned to the right of the signature. It contains text that is partially legible, including "DR. HANS-JÜRGEN MÜLLER" and "BUNDESWEHR". The stamp has a decorative border.

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 in black ink, appearing to read "Dr. Ascan Pinckernelle". To the right of the signature is a circular embossed seal or stamp, which is mostly illegible but includes some text and a design.

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

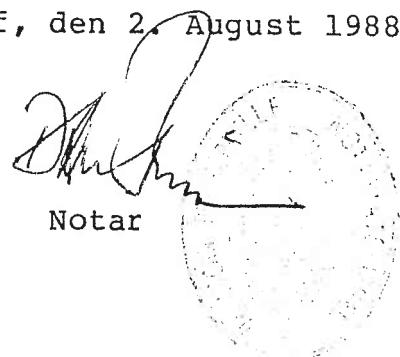
die Größe des Miteigentumsanteils in 10.000stel, der mit dem Sondereigentum verbunden wird

Whg.Nr.: Wohn- bzw.
1. lt. Aufteilungs- Nutzfläche in qm
plan (ca.)

Whg.Nr.	Wohn- bzw. 1. lt. Aufteilungs- Nutzfläche in qm plan (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 Eigentümergemeinschaft 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. *je m²*

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 Eigentümergemeinschaft 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 Schuldnerkenntnisses 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

