

Nummer 770 der Urkundenrolle Jahrgang 2020

V e r h a n d e l t

zu Bad Oldesloe am 25. August 2020

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Guido Tögel
mit dem Amtssitz in 22926 Ahrensburg, Bahnhofstr.2

erschien heute in den Geschäftsräumen der S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG, Hagenstr. 19, 23843 Bad Oldesloe, wohin sich der Notar auf eigenen Wunsch begeben hat:

Herr Udo Schwarzburg,
geb. am 19.12.1963,
geschäftsansässig: Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe,
dem Notar von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als zur Veräußerung und Belastung von Grundbesitz berechtigter Einzelprokurist der im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRA 1514 OD eingetragenen Kommanditgesellschaft in Firma

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
mit Sitz in Bad Oldesloe,
Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe

- nachstehend auch "**Eigentümer**" und/oder "**SIG**" genannt -.

In meiner Eigenschaft als Notar bestätige ich hiermit gem. § 21 BNotO, am heutigen Tage das vorgenannte elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck eingesehen und festgestellt zu haben, dass dort die vorgenannte Gesellschaft eingetragen ist und das vorgenannte Vertretungsverhältnis besteht.

Der Notar hat vor Beurkundung gefragt, ob er selbst oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, in derselben Angelegenheit außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist; eine solche Vorbefassung wurde verneint.

Auf Ansuchen beurkunde ich die Erklärung des Erschienenen wie folgt:

I. Vorbemerkung

SIG ist Eigentümer des folgenden Grundstücks:

Gemarkung Altona Südwest, Flurstücke 2563, 2562, 2561, 2559, 2560, 2541 in Gesamtgröße von 3.084 qm.

Die Flurstücke sind sämtlich in dem Grundbuch **Altona-Südwest Blatt 2776** gebucht. Diese Flurstücke werden nachfolgend zusammen als "Grundstück" bezeichnet.

Das Grundstück soll mit Wohnhäusern mit insgesamt 38 Wohnungen und 38 Tiefgaragenplätzen (davon 2 aufgrund Grunddienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück) bebaut werden.

II. Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I. genannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentum in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungseinheit (Wohnungseigentum) bzw. das Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum) verbunden wird. Die Einheiten sind in sich abgeschlossen i. S. d. WEG. Den nachfolgenden Erklärungen liegen die Aufteilungspläne gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Altona vom 13.02.2019 - Az.: A/WBZ/08540/2018 - zugrunde, diese Pläne nachstehend zusammengefaßt als "Aufteilungsplan" bezeichnet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplan lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Auf sie wird verwiesen. Dem Erschienenen ist diese bekannt. Er verzichtet darauf, diese zu verlesen und in Urschrift dieser Urkunde als Anlage beizufügen. Zur Veranschaulichung wird dieser Urkunde allerdings als **Anlage 1** eine auf DIN A 4 verkleinerte Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt, ohne Flächenaufstellung. Der Notar weist darauf hin, dass der in den Plänen angegebene Maßstab aufgrund der Verkleinerung nicht mehr zutreffend ist. Die Flächenaufstellung aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird zur Vermeidung von Missverständnissen nicht zur Anlage dieser Teilungserklärung gemacht, da diese Flächenaufstellung noch geringfügige Ungenauigkeiten enthielt. Eine überarbeitete Flächenaufstellung wird dieser Teilungserklärung als **Anlage 2** beigelegt.

Blatt 2 des Aufteilungsplans ist ein Lageplan. In diesem sowie auch im Erdgeschossplan ist südlich vom Haus E der Sammelstandort für Müllbehälter eingezeichnet. Nach Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde wird dieser Standort "gedreht" errichtet, entsprechend der Darstellung in der **Anlage 3** zu dieser Urkunde.

Die Aufteilung erfolgt nunmehr wie nachstehend dargestellt. Die dort genannten Abstellräume befinden sich im Kellergeschoss (Tiefgaragesgeschoss).

Die Wohnungen befinden sich teilweise in dem Baukörper, der im Lageplan (Blatt 2 des Aufteilungsplans) als Haus 3a benannt ist, teilweise in dem dort als Haus 3b benannten Gebäudeteil und teilweise in dem als Haus 5 und teilweise in dem als Haus 7 benannten Gebäudeteil.

Soweit nachfolgend auf Sondernutzungsrechte an den im Erdgeschossplan mit SNR C bis SNR L gekennzeichneten Garten- und Terrassenflächen verwiesen wird, ist für den Umfang der Sondernutzungsfläche jeweils der äussere Rand der farbigen Umrandung der jeweiligen Fläche maßgeblich.

A. Wohnungen (Wohnungseigentumseinheiten)

- 1) Miteigentumsanteil von 986/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 01 bezeichneten Wohnung einschließlich des in gleicher Farbe im Aufteilungsplan unterlegten Flurs und dem mit 01 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR C gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche.

- 2) Miteigentumsanteil von 1.050/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 02 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 02 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR D gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 3) Miteigentumsanteil von 796/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 03 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 03 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR E gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 4) Miteigentumsanteil von 878/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 04 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 04 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 04 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 5) Miteigentumsanteil von 937/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 05 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 05 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 05 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 6) Miteigentumsanteil von 849/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 06 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 06 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 06 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 7) Miteigentumsanteil von 878/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 07 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 07 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 07 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 8) Miteigentumsanteil von 938/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 08 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 08 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 08 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

- 9) Miteigentumsanteil von 880/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 09
bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 09 bezeichneten Balkons und
dem mit Ziffer 09 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 10) Miteigentumsanteil von 874/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 10
bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 10 bezeichneten Balkons und
dem mit Ziffer 10 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 11) Miteigentumsanteil von 933/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 11
bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 11 bezeichneten Balkons und
dem mit Ziffer 11 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 12) Miteigentumsanteil von 880/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 12
bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 12 bezeichneten Balkons und
dem mit Ziffer 12 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 13) Miteigentumsanteil von 1.094/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 13
bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 13 bezeichneten
Dachterrassen und dem mit Ziffer 13 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 14) Miteigentumsanteil von 868/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 14
bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 14 bezeichneten
Dachterrassen und dem mit Ziffer 14 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 15) Miteigentumsanteil von 983/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 15
bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 15 bezeichneten Balkons und
dem mit Ziffer 15 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

- 16) Miteigentumsanteil von 766/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 16 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 16 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 16 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 17) Miteigentumsanteil von 812/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 17 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 17 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR F gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 18) Miteigentumsanteil von 648/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 18 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 18 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR G gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 19) Miteigentumsanteil von 677/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 19 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 19 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR H gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 20) Miteigentumsanteil von 907/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 20 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 20 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 20 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 21) Miteigentumsanteil von 1.232/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 21 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 21 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 21 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 22) Miteigentumsanteil von 907/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 22 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 22 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 22 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

- 23) Miteigentumsanteil von 1.266/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 23 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 23 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 23 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 24) Miteigentumsanteil von 903/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 24 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 24 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 24 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 25) Miteigentumsanteil von 1.268/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 25 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 25 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 25 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 26) Miteigentumsanteil von 803/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 26 bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 26 bezeichneten Dachterrassen und dem mit Ziffer 26 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 27) Miteigentumsanteil von 951/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 27 bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 27 bezeichneten Dachterrassen und dem mit Ziffer 27 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 28) Miteigentumsanteil von 1.298/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 28 bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 28 bezeichneten Dachterrasse und dem mit Ziffer 28 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 29) Miteigentumsanteil von 1.093/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 29 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 29 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR I bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche.

- 30) Miteigentumsanteil von 887/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 30 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 30 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR J bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 31) Miteigentumsanteil von 1.147/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 31 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 31 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 31 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 32) Miteigentumsanteil von 828/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 32 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 32 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 32 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 33) Miteigentumsanteil von 1.362/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 33 bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 33 bezeichneten Dachterrassen und dem mit Ziffer 33 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 34) Miteigentumsanteil von 1.174/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 34 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 34 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR K bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 35) Miteigentumsanteil von 981/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 35 bezeichneten Wohnung und dem mit Ziffer 35 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an der im Erdgeschossplan mit SNR L bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche.
- 36) Miteigentumsanteil von 1.175/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 36 bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 36 bezeichneten Balkons und dem mit Ziffer 36 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

- 37) Miteigentumsanteil von 912/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 37
bezeichneten Wohnung einschließlich des mit Ziffer 37 bezeichneten Balkons und
dem mit Ziffer 37 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.
- 38) Miteigentumsanteil von 1.415/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer 38
bezeichneten Wohnung einschließlich der mit Ziffer 38 bezeichneten Dachterrasse
und dem mit Ziffer 38 bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss.

B. Tiefgaragenstellplätze (Teileigentumseinheiten)

- 39) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 4 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 40) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 5 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 41) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 6 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 42) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 7 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 43) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 8 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 44) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 9 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,

- 45) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 10 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 46) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 11 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 47) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 12 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 48) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 13 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 49) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 14 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 50) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 15 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 51) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 16 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 52) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 17 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 53) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 18 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,

- 54) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 19 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 55) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 20 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 56) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 21 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 57) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 22 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 58) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 23 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 59) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 24 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 60) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 25 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 61) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 26 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 62) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 27 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,

- 63) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 28 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 64) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 29 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 65) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 30 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 66) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 31 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 67) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 32 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 68) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 33 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 69) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 34 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 70) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 35 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,
- 71) Miteigentumsanteil von 50/39.769
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 36 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz,

- 72) Miteigentumsanteil von 50/39.768
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 37 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 73) Miteigentumsanteil von 50/39.768
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 38 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,
- 74) Miteigentumsanteil von 50/39.768
verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit SP 39 bezeichneten Tiefgaragen-
stellplatz,

III.

Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in der dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

IV.

Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des in Abschnitt I. der Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde;
2. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

**V.
Verwalterbestellung**

Ein Verwalter wird im Rahmen dieser Urkunde noch nicht bestellt.

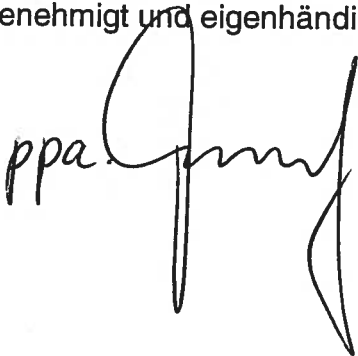
**VI.
Vollmachten**

1. Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Notar, ihn im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Der Notar ist namentlich befugt, durch notarielle Eigenurkunde in formeller und materieller Hinsicht Anträge und Erklärungen jeder Art zu stellen bzw. abzugeben, zu berichtigen, zu ändern, zu ergänzen, zurückzunehmen oder grundbuchlichen Erfordernissen inhaltlich anzupassen.

2. Die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten Andrea Geertz und Dorothee Lüdtke, beide im Hause des amtierenden Notars, werden bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben, die zur Änderung, Ergänzung oder Durchführung der heutigen Urkunde einschließlich ihrer Anlagen etwa noch erforderlich sind. Sie sind jeweils von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB befreit. Von der Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlichen Vertreter Gebrauch gemacht werden.

Die Anlagen 1 und 3 wurden zur Durchsicht vorgelegt, durchgesehen und genehmigt. Das Protokoll und die Anlagen 2 und 4 wurden vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:



Notar





Anlage 1 zur Urkunde vom 25.08.2020
(UR 770/2020)
des Notars Dr. Guido Tögel

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

S-Immobilien-gesellschaft
Holstein mbH & Co. KG
Herr Matthias T. Bernhard
Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe

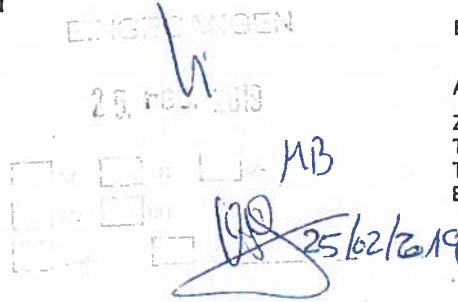
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
AWBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Ulrich Schulten

Zimmer 15
Telefon 040 - 4 28 11 - 6344
Telefax 040-427 9 02570
E-Mail Ulrich.Schulten@altona.hamburg.de



GZ.: AWBZ/08540/2018

Hamburg, den 13. Februar 2019

Verfahren

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

Blücherstraße 3a-b, 5/7
203-013
00281, 00282, 00283 in der Gemarkung: Altona Südwest
2560, 2563, 2565, 283 in der Gemarkung: Altona-Südwest

Abgeschlossenheit

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die beiliegenden Aufteilungspläne Vorlagen-Nr. 3-12 sind geprüft.

Die in den Aufteilungsplänen

mit Nummer 1 bis 38 bezeichneten Wohnungen einschließlich der mit den gleichen
Nummern versehenen Abstellräume im Kellergeschoss sind in sich abgeschlossen.

mit Nummer SP 1 bis SP 39 bezeichnete Garage ist in sich abgeschlossen.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume in den zu errichtenden Gebäuden wird nach § 3 Abs. 2 WEG bescheinigt.

Hinweise

1. Die in den Aufteilungsplänen gemachten Angaben zu den Raumgrößen und Raummaßen wurden nicht geprüft.
2. Das Ergebnis der Gebührenprüfung wird gesondert bekannt gegeben.


Ute Hermansa



08540/2018

Vordruckverlag Weise GmbH, Bamberger Str. 4 - 6, 01187 Dresden

An die untere Bauaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Jessenstraße 1-3
22765 Hamburg

Eingangsvermerk

Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

 Neuantrag Änderungsantrag zu Aktenzeichen:

zum Zweck der Bildung von

 Sondereigentum (§ 3 WEG) Dauerwohnrecht (§ 31 Abs. 1 WEG) Dauernutzungsrecht (§ 31 Abs. 2 WEG)

Antragsteller

Name, Vorname S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH Co KG		Telefon (mit Vorwahl) 04531-50872700
Straße, Hausnummer Hagenstraße 19	PLZ 23843	Ort Bad Oldesloe

Grundstückseigentümer / Erbbauberechtigter

Name, Vorname S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG		Telefon (mit Vorwahl) 04531-508 727 00
Straße, Hausnummer Hagenstraße 19	PLZ 23843	Ort Bad Oldesloe

Grundstück

Gemeinde, Ortsteil Hamburg Altona		
Straße, Hausnummer Blücherstraße 3-9	PLZ 22767	Ort Hamburg
Gemarkung, Flur, Flurstück-Nummer Altona Südwest, 2541, 2559-2563		

In dem	<input type="checkbox"/> bestehenden	<input checked="" type="checkbox"/> zu errichtenden Gebäude wird für die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	01 bis 28	bezeichneten Wohnungen
<input type="checkbox"/> mit Nummer		bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	SP.1 bis SP.39	bezeichneten <input checked="" type="checkbox"/> Tiefgaragenstellplätze <input type="checkbox"/> Garagen
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	01 bis 28	bezeichneten Kellerräume
<input type="checkbox"/> mit Nummer		bezeichneten Büros
<input type="checkbox"/> mit Nummer		bezeichneten <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> mit Nummer		bezeichneten <input type="text"/>

der Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt.

Dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 § 32 Abs. 1 des Wohneigentumsgesetzes wird entsprochen.

Anlagen

<input checked="" type="checkbox"/> amtliche Flurkarte M 1 : 1000	<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan M 1 : 500 (mit der Darstellung zum Sondereigentum zugehöriger Garagen und sonstiger Nebengebäude außerhalb des Gebäudes)
<input type="checkbox"/> aktueller Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/> Grundrisse (aller Etagen, auch nichtausgebauter Dachböden)
<input type="checkbox"/> Erklärung zum Bestand	<input type="checkbox"/> Nachweis Vollmacht / Nachweis der gesetzl. Vertretung
<input checked="" type="checkbox"/> Schnitte und Gebäudeansichten	<input type="checkbox"/> <input type="text"/>
<input checked="" type="checkbox"/> EG Grundriss mit Darstellung Sondernutzungsrecht (SNR)	<input type="checkbox"/> <input type="text"/>

Hiermit erkläre ich, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Baubestand entsprechen.

Unterschriften

Ort, Datum
Bad Oldesloe, den 18.09.2018

Unterschrift Antragsteller/in
S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe
E-Mail: info@sig-holstein.de
Tel. 04531/508 727 00

08540/2018

Projekt

2016/02

Neubau einer Wohnanlage mit 58 Wohneinheiten
(davon 19 WE als Mietwohnungsbau im Förderweg – IFB)
und einer TG mit 39 Stellplätzen

Blücherstraße 3-9
22767 Hamburg

Bauherr

SIG Holstein GmbH & Co. KG
Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe

Entwurfsverfasser

SIG Holstein GmbH & Co. KG
Planungsabteilung
Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe

Hausnummer 3 a-b, 5, 7

Inhaltsverzeichnis:

1. Antragsformular
2. amtliche Flurkarte M 1:1000
3. Lageplan
4. Grundrisse aller Etagen
5. Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung Sondernutzungsrecht (SNR)
6. Schnitte
7. Gebäudeansichten
8. Zusammenstellung der Flächen

08540/2018

2



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

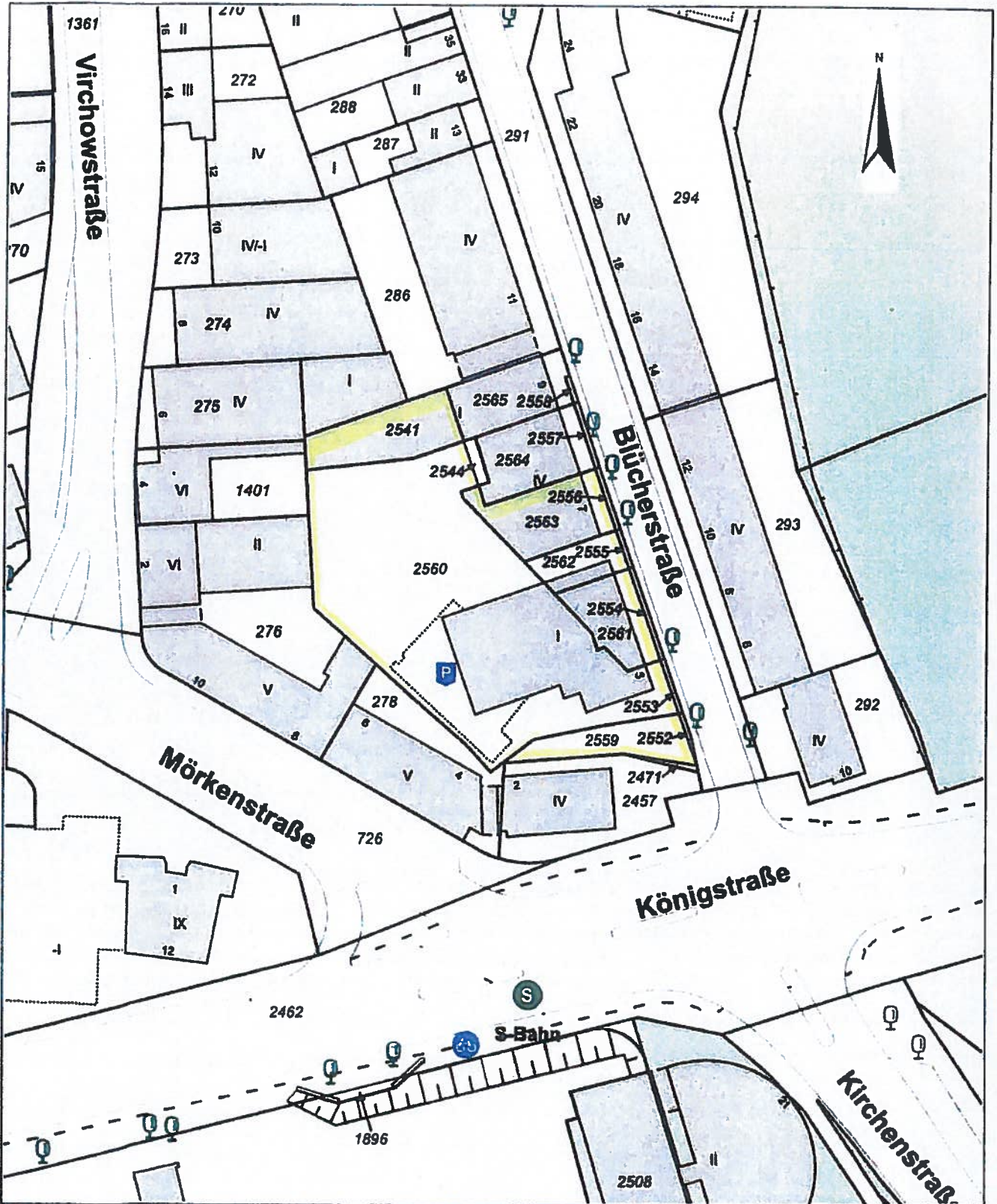
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 28.09.2017
Auftragsnummer: 2017341780

Flurstück: 2553 und weitere

Gemarkung: Altona-Südwest



32562740

5933712

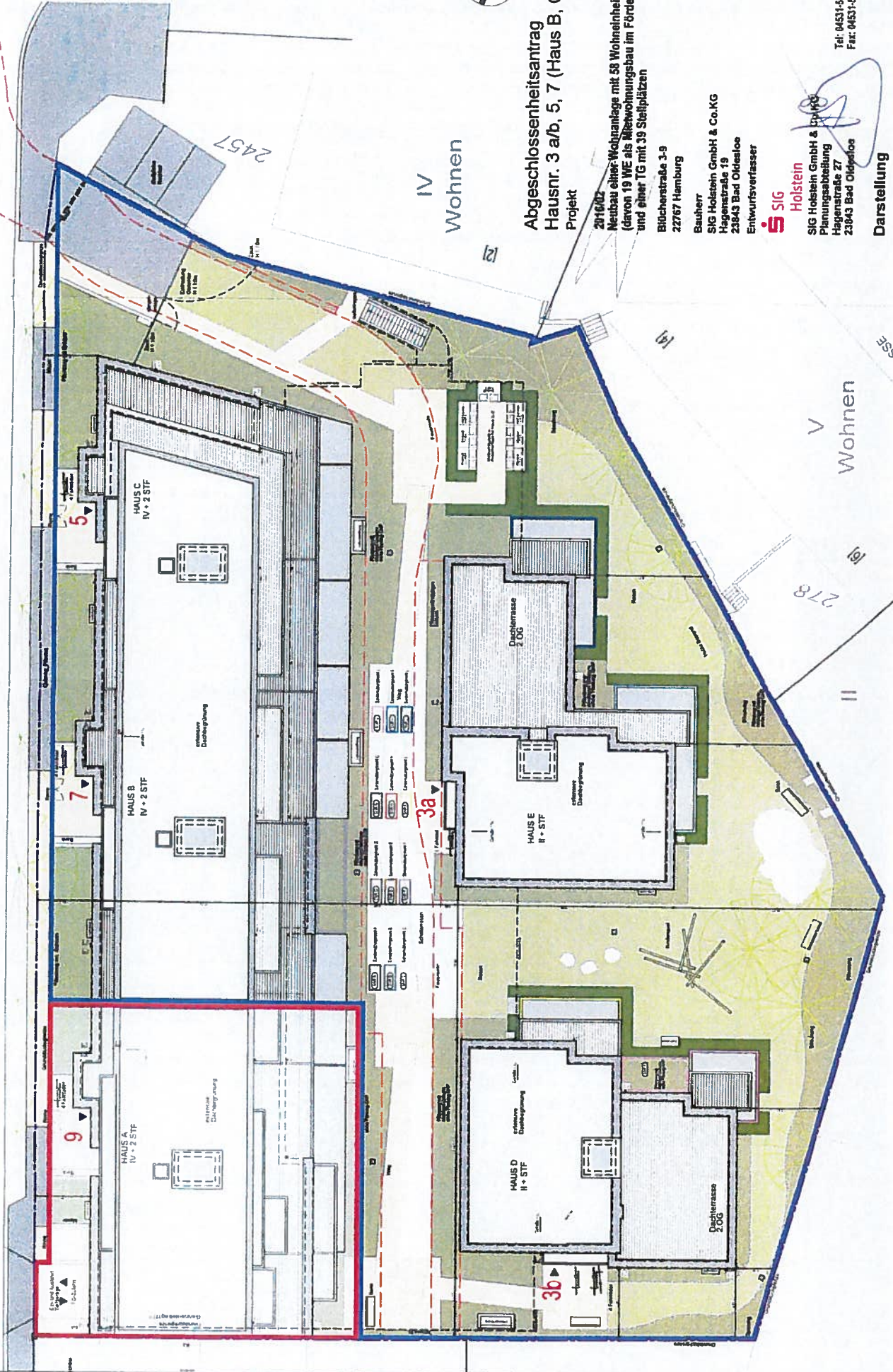
0 10 20 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.

08.07.2018

BLUCHERSTRASSE

Bestandssituation



IV Wohnen

V Wohnen

Abgeschlossenheitsantrag
Hausnr. 3 a/b, 5, 7 (Haus B, C, D, E)
Projekt

2016/02
 Neubau einer Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten
 (davon 19 WE als Mietwohnungsbau im Förderweg-IFB)
 und einer TG mit 39 Stellplätzen

Blücherstraße 3-9
 22767 Hamburg

Bauherr
 SIG Holstein GmbH & Co.KG
 Hagenerstraße 19
 23843 Bad Oldesloe
 Entwurfsverfasser

SIG
Holstein
 SIG Holstein GmbH & Co.KG
 Planungsabteilung
 Hagenerstraße 27
 23843 Bad Oldesloe

Tel: 04531-608 727 31
 Fax: 04531-608 727 05

Darstellung
 Zeichnung
 Lageplan
 Dachaufsicht

Maßstab
 1:250

Datum
 08.08.2018

KASSE

278

3a

3b

9

7

5

HAUS A
IV + 2 STF

HAUS B
IV + 2 STF

HAUS C
IV + 2 STF

HAUS D
II + STF

HAUS E
II + STF

Dachterrasse
2,00

Dachterrasse
2,00

Dachterrasse
2,00

Dachterrasse
2,00

2457





LEGENDE

HAUSN. 3b
 (C) Gemeinschaftliche
 (D) Wng. 29 (E) Wng. 30 (F) Wng. 31
 (G) Wng. 29 (H) Wng. 32 (I) Wng. 33

HAUSN. 3a
 (J) Gemeinschaftliche
 (K) Wng. 34 (L) Wng. 35 (M) Wng. 36
 (N) Wng. 34 (O) Wng. 37 (P) Wng. 38

- HAUSN. 7**
 (Q) Gemeinschaftliche
 (R) Wng. 01 (S) Wng. 02 (T) Wng. 03 (U) Wng. 04 (V) Wng. 05 (W) Wng. 06 (X) Wng. 07 (Y) Wng. 08 (Z) Wng. 09 (AA) Wng. 10
 (AB) Wng. 11 (AC) Wng. 12 (AD) Wng. 13 (AE) Wng. 14 (AF) Wng. 15 (AG) Wng. 16 (AH) Wng. 17 (AI) Wng. 18 (AJ) Wng. 19 (AK) Wng. 20 (AL) Wng. 21 (AM) Wng. 22 (AN) Wng. 23 (AO) Wng. 24 (AP) Wng. 25 (AQ) Wng. 26
 (AR) Wng. 27 (AS) Wng. 28

Abgeschlossene Bauvertrag
Hausr. 3 sub. 5.7 (Haus B, C, D, E)
 Projekt
 201803 - 100% Vollendung mit 0% Mietbeginn
 (Konten 13 WEG, 04 Mietbeginn
 und 05 WEG, 04 Mietbeginn
 und 06 WEG, 04 Mietbeginn)

00540/2018
 Freie und Hansestadt Hamburg
 Amt für Wirtschaftsinformatik
 Abteilung für den Bereich
 Wirtschaftsinformatik
 20177 Hamburg
 Telefon: 4266 42 73 11
 Telefax: 4266 42 73 14
 E-Mail: info@bauverwaltung.de
 www.bauverwaltung.de
 Datum: 03.08.2018
 Zeichner: 1:100

08540/2016



Abgeschlossener Bau
Hausnr. 3 ab, 5, 7 (Haus B, C, D, E)
Projekt

20182
Merkmal: abg. Vollbau mit 12 Wohnbereichen
an der 1. Etz. mit 20 Wohneinheiten im Erdgeschoss (EG)

Wohnbereich 3-4
22777 Hamburg
Baustell

101 Hamburg GmbH & Co. KG
101 Hamburg GmbH & Co. KG
20463 Hamburg

5 SG
Holtken
Holtken & Partner
Holtken & Partner
22603 Hamburg

Darstellung
Zeichnung
Merkmal
Datum
08.06.2018

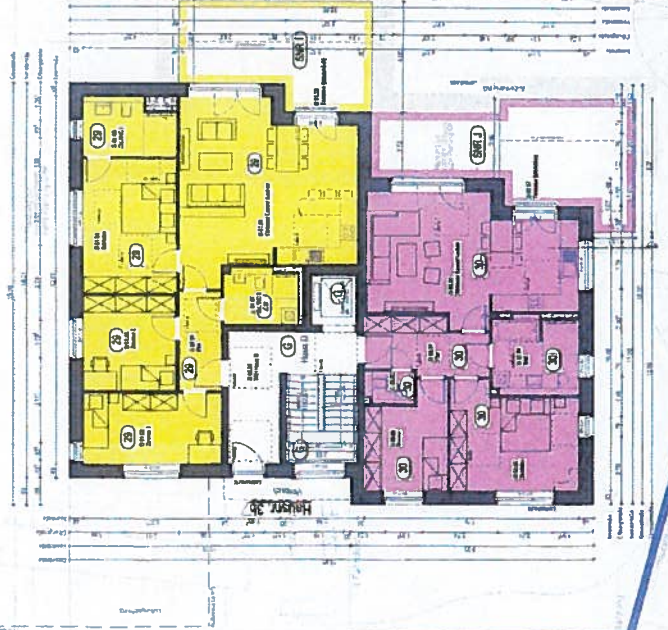
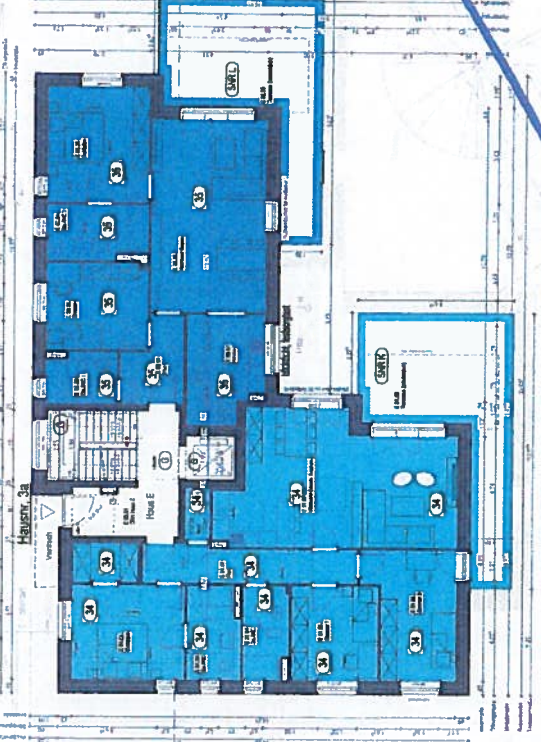
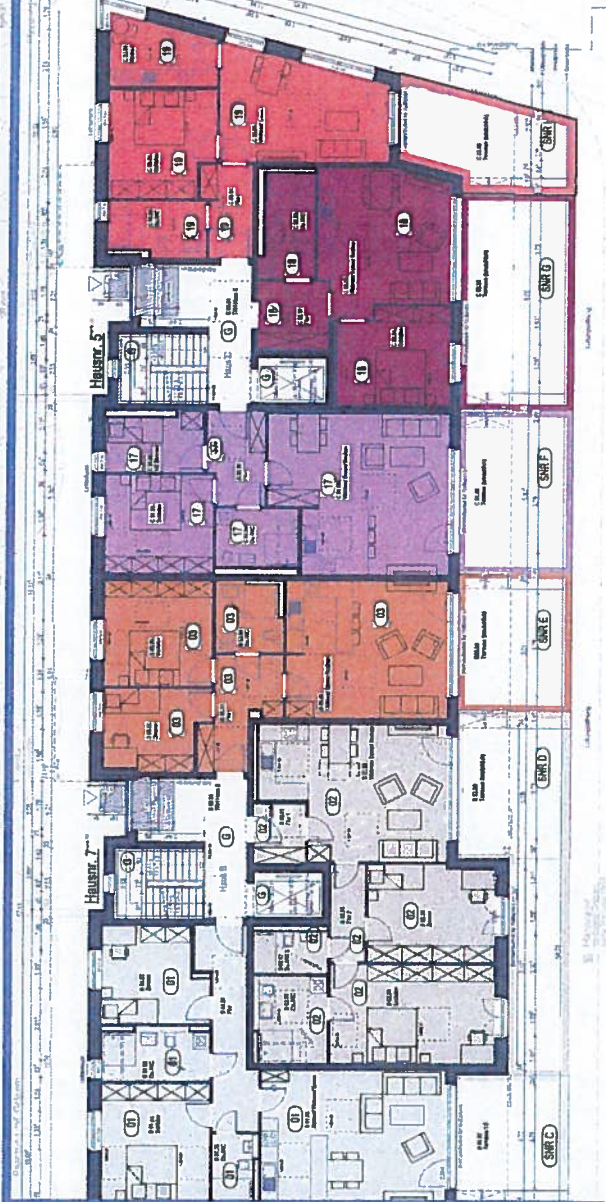


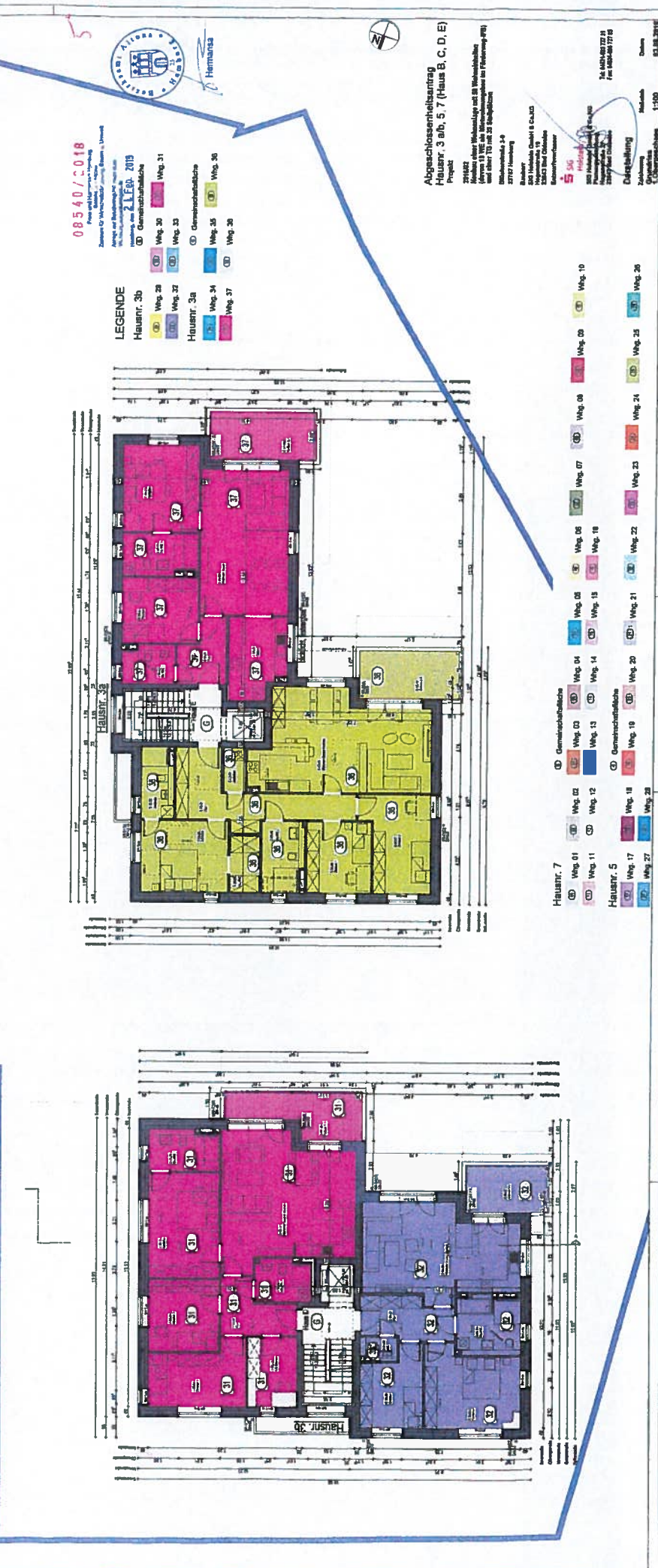
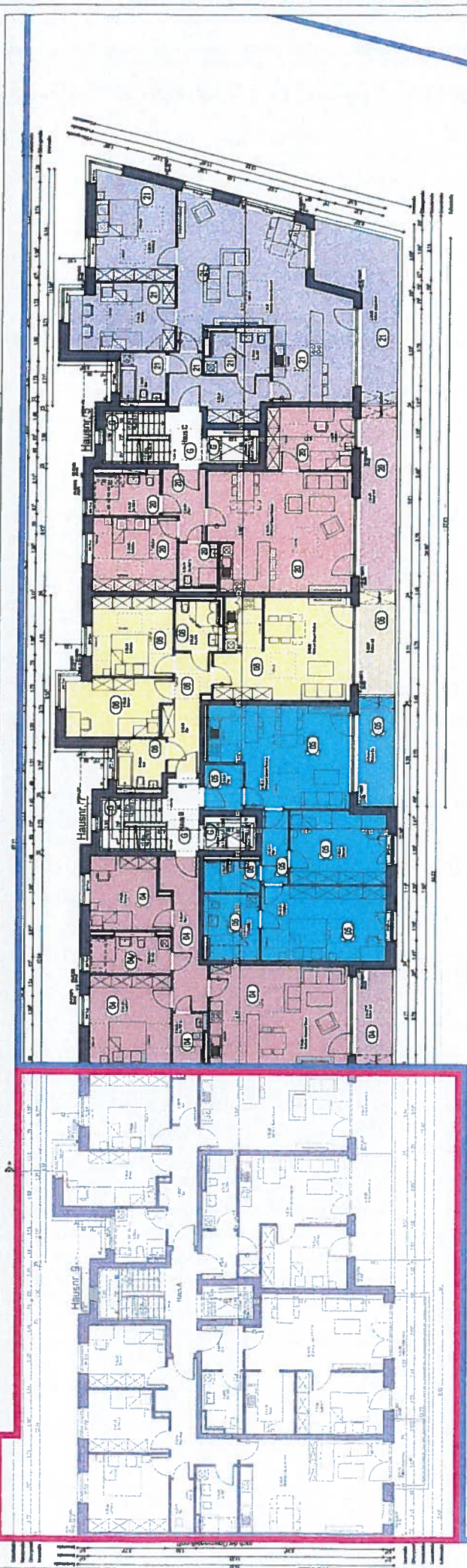
LEGENDE

- Ⓞ Gemeindefläche
- Ⓞ Weg 28
- Ⓞ Weg 29
- Ⓞ Weg 30
- Ⓞ Weg 31
- Ⓞ Weg 32
- Ⓞ Weg 33
- Ⓞ Gemeindefläche
- Ⓞ Weg 34
- Ⓞ Weg 35
- Ⓞ Weg 36
- Ⓞ Weg 37
- Ⓞ Weg 38

- Ⓞ Bodenutzungsplan C
- Ⓞ Bodenutzungsplan D
- Ⓞ Bodenutzungsplan E
- Ⓞ Bodenutzungsplan F
- Ⓞ Bodenutzungsplan G
- Ⓞ Bodenutzungsplan H
- Ⓞ Bodenutzungsplan I
- Ⓞ Bodenutzungsplan J
- Ⓞ Bodenutzungsplan K
- Ⓞ Bodenutzungsplan L

- Ⓞ Gemeindefläche
- Ⓞ Weg 01
- Ⓞ Weg 02
- Ⓞ Weg 03
- Ⓞ Weg 04
- Ⓞ Weg 05
- Ⓞ Weg 06
- Ⓞ Weg 07
- Ⓞ Weg 08
- Ⓞ Weg 09
- Ⓞ Weg 10
- Ⓞ Weg 11
- Ⓞ Weg 12
- Ⓞ Weg 13
- Ⓞ Weg 14
- Ⓞ Weg 15
- Ⓞ Weg 16
- Ⓞ Gemeindefläche
- Ⓞ Weg 18
- Ⓞ Weg 19
- Ⓞ Weg 20
- Ⓞ Weg 21
- Ⓞ Weg 22
- Ⓞ Weg 23
- Ⓞ Weg 24
- Ⓞ Weg 25
- Ⓞ Weg 26
- Ⓞ Weg 27
- Ⓞ Weg 28





08540/C018
 Projekt: 2.1.2018
 Datum: 2.1.2018

Projekt: 2.1.2018
 Datum: 2.1.2018

LEGENDE

- Hausnr. 3b
- Hausnr. 3a
- Hausnr. 3c
- Hausnr. 3d
- Hausnr. 3e
- Hausnr. 3f
- Hausnr. 3g
- Hausnr. 3h
- Hausnr. 3i
- Hausnr. 3j
- Hausnr. 3k
- Hausnr. 3l
- Hausnr. 3m
- Hausnr. 3n
- Hausnr. 3o
- Hausnr. 3p
- Hausnr. 3q
- Hausnr. 3r
- Hausnr. 3s
- Hausnr. 3t
- Hausnr. 3u
- Hausnr. 3v
- Hausnr. 3w
- Hausnr. 3x
- Hausnr. 3y
- Hausnr. 3z



Abgeschlossene Baugruppe
 Hausnr. 3 Bb, 5, 7 (Haus B, C, D, E)

Projekt:
 2018/01
 Auftraggeber: [Name]
 Auftrag: [Name]
 Auftrag-Nr.: [Name]
 Auftrag-Datum: [Name]
 Auftrag-Ort: [Name]

Architekt:
 [Name]
 [Name]
 [Name]
 [Name]
 [Name]
 [Name]

5 95
 [Logo]
 [Logo]
 [Logo]
 [Logo]
 [Logo]
 [Logo]

Zeichnung:
 Datum:
 Maßstab:
 1:100

14. 04. 2018
 14. 04. 2018
 14. 04. 2018

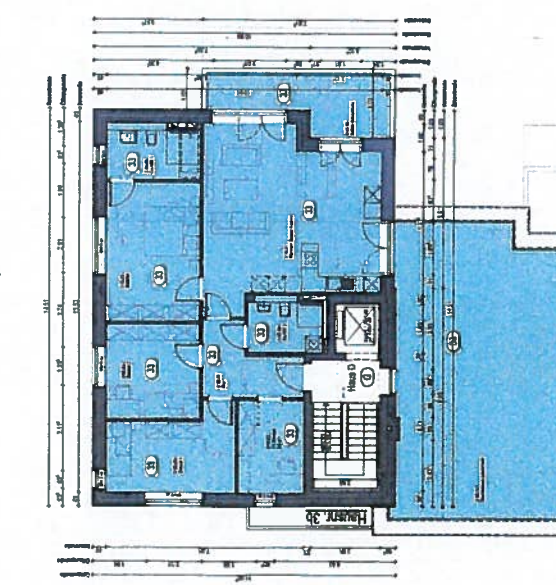
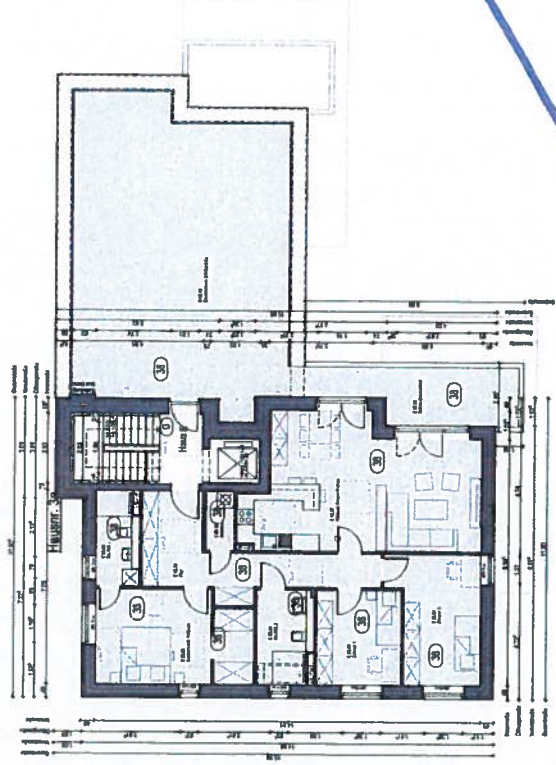
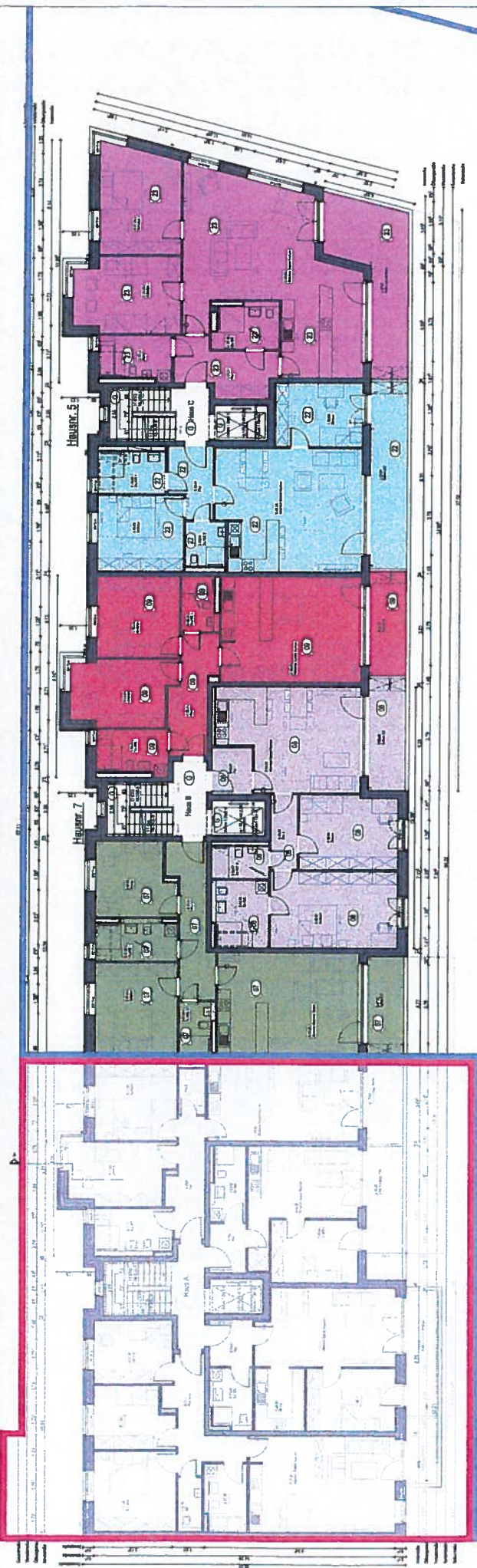
08540/2018
 Datum: 08.08.2018
 Maßstab: 1:100
 Zeichnung: 2.11.1
 Auftraggeber: ...



Abgeschlossenenantrag
 Hausnr. 3 ab, 5, 7 (Haus B, C, D, E)

Projekt:
 201809
 Adresse: ...
 ...

Architekt:
 ...
 ...

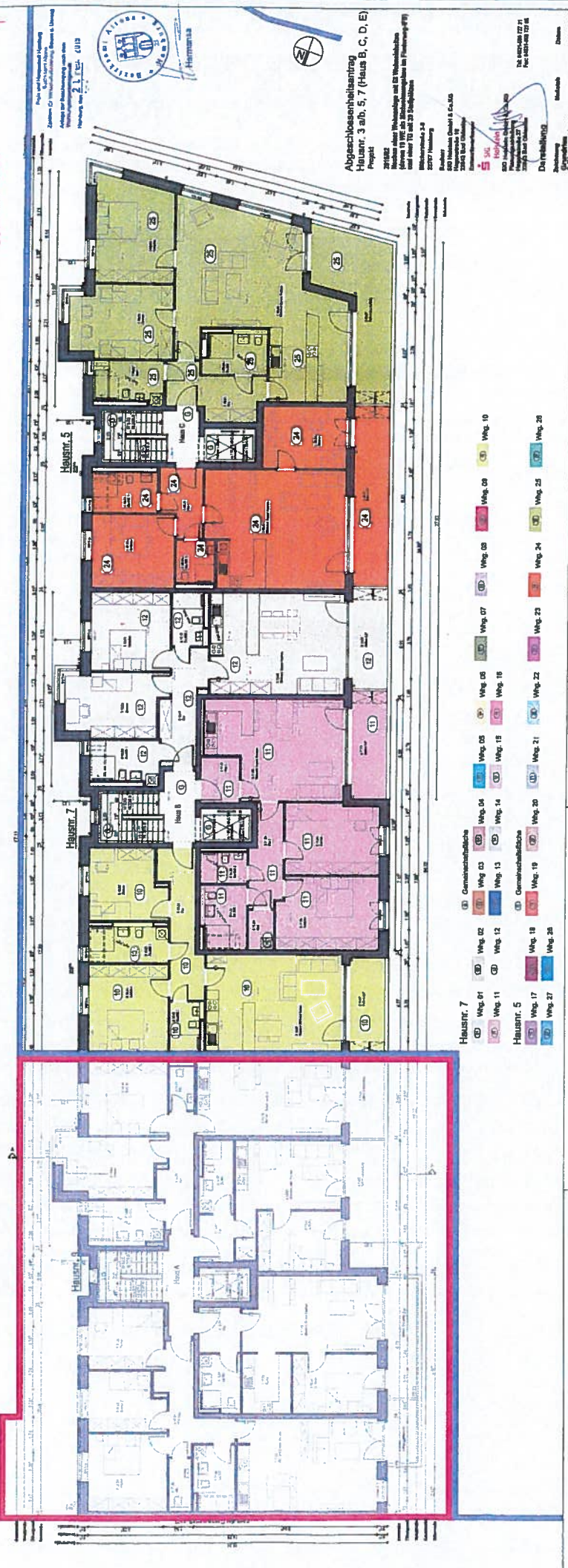


- LEGENDE**
- ⓐ Gemeinschaftsbücherei
 - ⓑ Wkg. 01
 - ⓒ Wkg. 02
 - ⓓ Wkg. 03
 - ⓔ Wkg. 04
 - ⓕ Wkg. 05
 - ⓖ Wkg. 06
 - ⓗ Wkg. 07
 - ⓓ Gemeinschaftsbücherei
 - ⓑ Wkg. 18
 - ⓒ Wkg. 19
 - ⓔ Wkg. 20
 - ⓕ Wkg. 21
 - ⓖ Wkg. 22
 - ⓗ Wkg. 23
 - ⓓ Gemeinschaftsbücherei
 - ⓑ Wkg. 27
 - ⓒ Wkg. 28
 - ⓔ Wkg. 29
 - ⓕ Wkg. 30
 - ⓖ Wkg. 31
 - ⓗ Wkg. 32
 - ⓓ Gemeinschaftsbücherei
 - ⓑ Wkg. 34
 - ⓒ Wkg. 35
 - ⓔ Wkg. 36
 - ⓕ Wkg. 37
 - ⓖ Wkg. 38

- ⓐ Gemeinschaftsbücherei
- ⓑ Wkg. 08
- ⓒ Wkg. 09
- ⓔ Wkg. 10
- ⓕ Wkg. 11
- ⓖ Wkg. 12
- ⓗ Wkg. 13
- ⓓ Gemeinschaftsbücherei
- ⓑ Wkg. 15
- ⓒ Wkg. 16
- ⓔ Wkg. 17
- ⓕ Wkg. 18
- ⓖ Wkg. 19
- ⓗ Wkg. 20
- ⓓ Gemeinschaftsbücherei
- ⓑ Wkg. 24
- ⓒ Wkg. 25
- ⓔ Wkg. 26
- ⓕ Wkg. 27
- ⓖ Wkg. 28
- ⓗ Wkg. 29
- ⓓ Gemeinschaftsbücherei
- ⓑ Wkg. 30
- ⓒ Wkg. 31
- ⓔ Wkg. 32
- ⓕ Wkg. 33
- ⓖ Wkg. 34
- ⓗ Wkg. 35
- ⓓ Gemeinschaftsbücherei
- ⓑ Wkg. 36
- ⓒ Wkg. 37
- ⓔ Wkg. 38

201809
 Datum: 08.08.2018
 Maßstab: 1:100
 Zeichnung: 2.11.1
 Auftraggeber: ...

08.5.10.2018



- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|
| ① | Wng. 01 | ② | Wng. 02 | ③ | Wng. 03 | ④ | Wng. 04 | ⑤ | Wng. 05 | ⑥ | Wng. 06 | ⑦ | Wng. 07 | ⑧ | Wng. 08 | ⑨ | Wng. 09 | ⑩ | Wng. 10 |
| ⑪ | Wng. 11 | ⑫ | Wng. 12 | ⑬ | Wng. 13 | ⑭ | Wng. 14 | ⑮ | Wng. 15 | ⑯ | Wng. 16 | ⑰ | Wng. 17 | ⑱ | Wng. 18 | ⑲ | Wng. 19 | ⑳ | Wng. 20 |
| ㉑ | Wng. 21 | ㉒ | Wng. 22 | ㉓ | Wng. 23 | ㉔ | Wng. 24 | ㉕ | Wng. 25 | ㉖ | Wng. 26 | ㉗ | Wng. 27 | ㉘ | Wng. 28 | | | | |
- | | |
|---|---------------------|
| ① | Gemeinschaftsbüchse |
| ② | Gemeinschaftsbüchse |
| ③ | Gemeinschaftsbüchse |

Projekt und Entwurf: **W. K. K.**
 Auftraggeber: **W. K. K.**
 Auftrag zur Realisierung nach dem
 Entwurfplan Nr. **2.1.1.1**
 Datum: **08.05.2018**



Abgeschlossenes Bauprojekt
 Hausstr. 3 a/b, 5, 7 (Haus B, C, D, E)
 Projekt
 Maßstab: 1:100
 Datum: 08.05.2018

Architekt
 W. K. K.
 22600 Bad Nauheim
 069 237 111-111
 www.wkk-architektur.de

08540/2018



Herrlichkeit



Abgeschlossenenbauvertrag
Hausstr. 3 ad, 5, 7 (Haus B, C, D, E)

Projekt
 221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

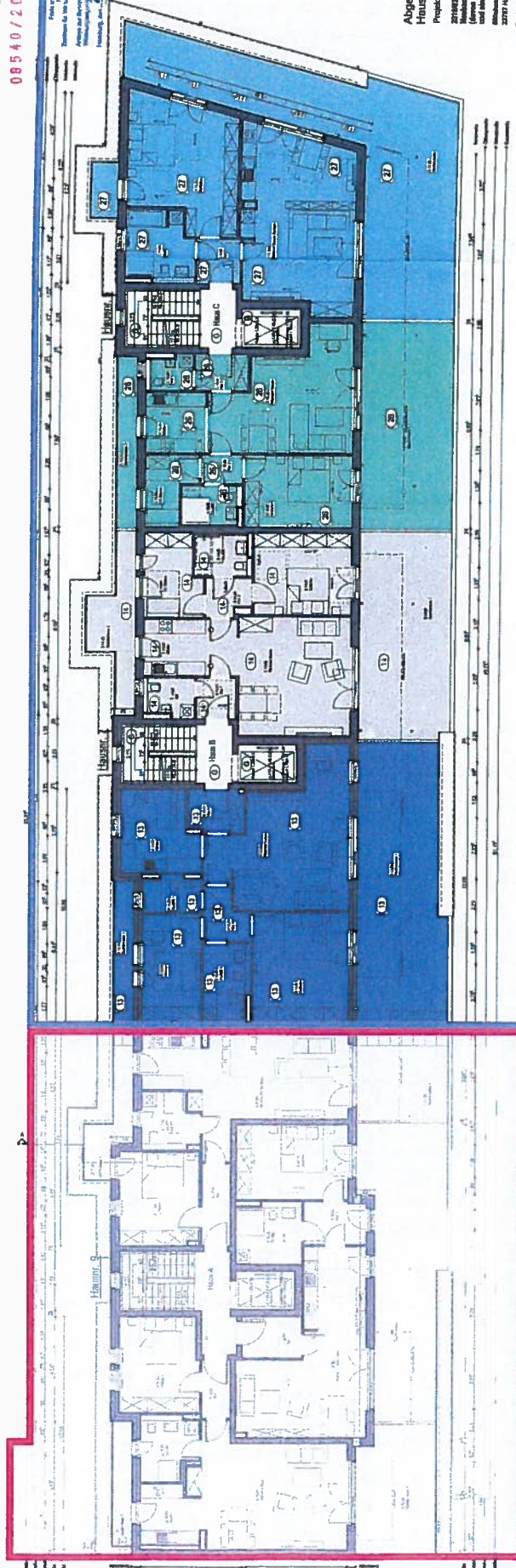
221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

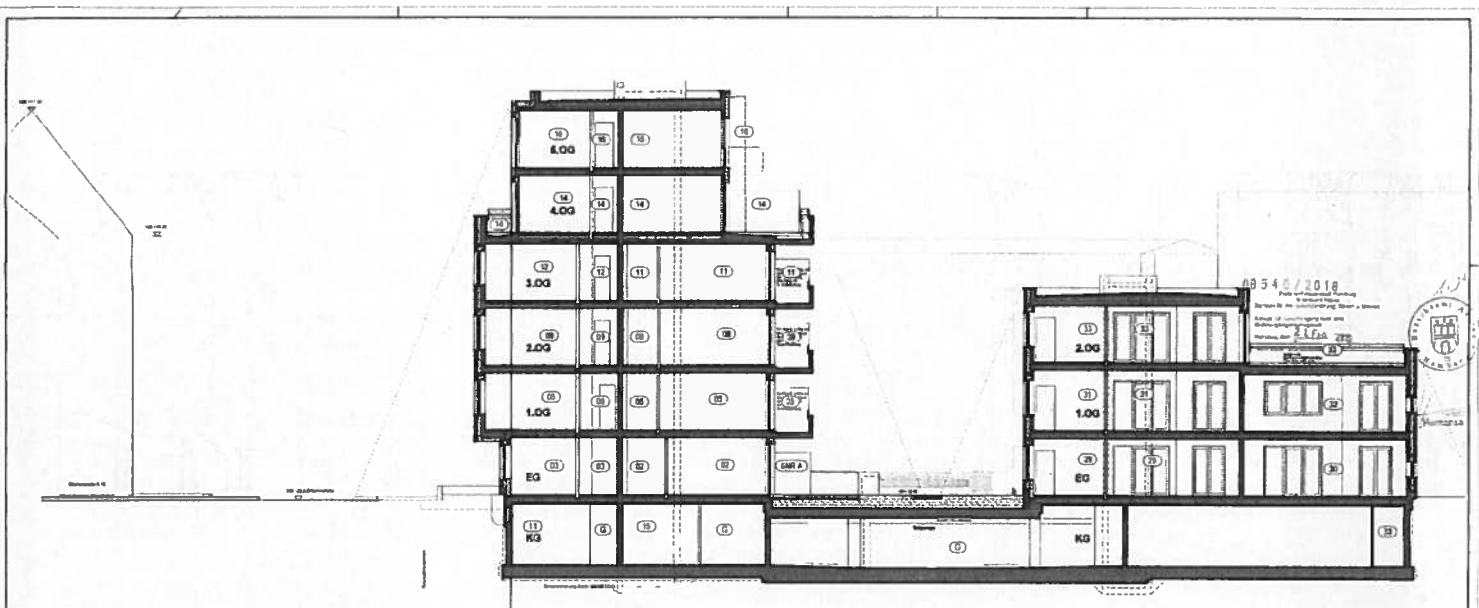
221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen

221992
 100% abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen
 (Stand 01.09.2018) abgeschlossen



- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|---|---------|
| Ⓛ | Gemeinschaftsfläche | Ⓛ | Wing 02 | Ⓛ | Wing 03 | Ⓛ | Wing 04 | Ⓛ | Wing 05 | Ⓛ | Wing 06 | Ⓛ | Wing 07 | Ⓛ | Wing 08 | Ⓛ | Wing 09 | Ⓛ | Wing 10 |
| Ⓛ | Wing 11 | Ⓛ | Wing 12 | Ⓛ | Wing 13 | Ⓛ | Wing 14 | Ⓛ | Wing 15 | Ⓛ | Wing 16 | Ⓛ | Wing 17 | Ⓛ | Wing 18 | Ⓛ | Wing 19 | Ⓛ | Wing 20 |
| Ⓛ | Wing 21 | Ⓛ | Wing 22 | Ⓛ | Wing 23 | Ⓛ | Wing 24 | Ⓛ | Wing 25 | Ⓛ | Wing 26 | Ⓛ | Wing 27 | Ⓛ | Wing 28 | Ⓛ | Wing 29 | Ⓛ | Wing 30 |

08.09.2018



Haus 7
HAUS B
AU Schnitt B-A (lichte Raumhöhe 2,70)

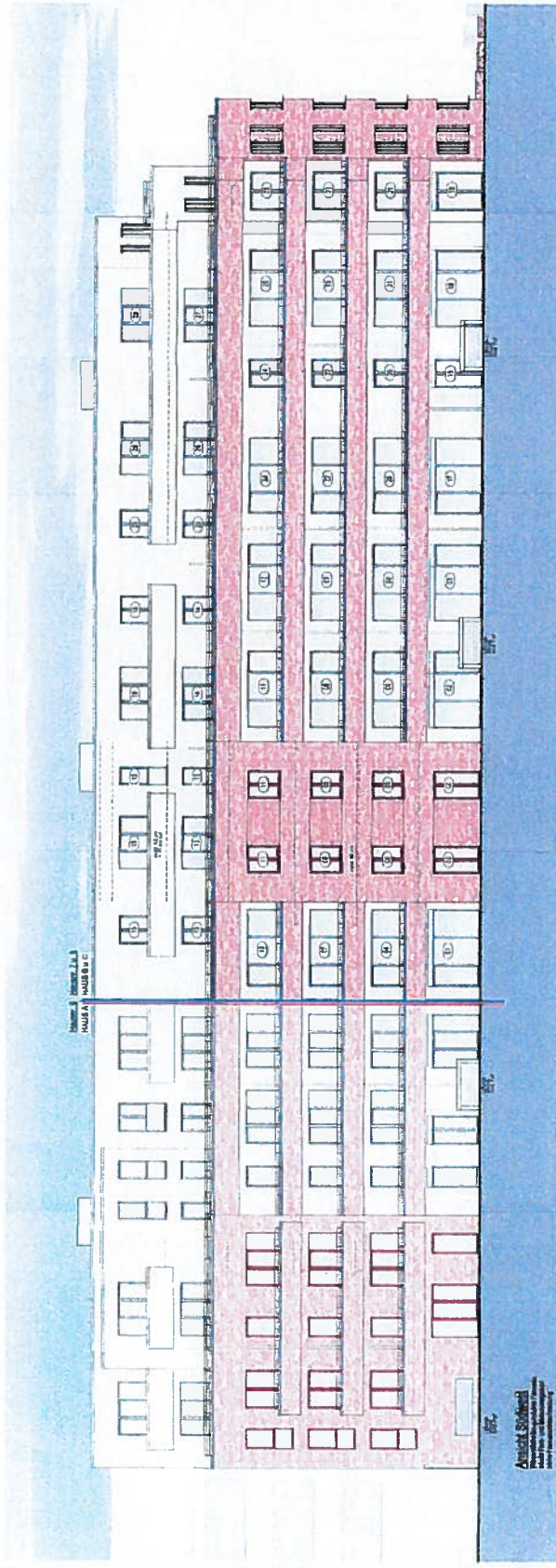
TIEFGARAGE

Haus 7b
HAUS D

Abgeschlossenheitsurteil
Häuser 3 e/b, 5 7 (Haus B C, D, E)

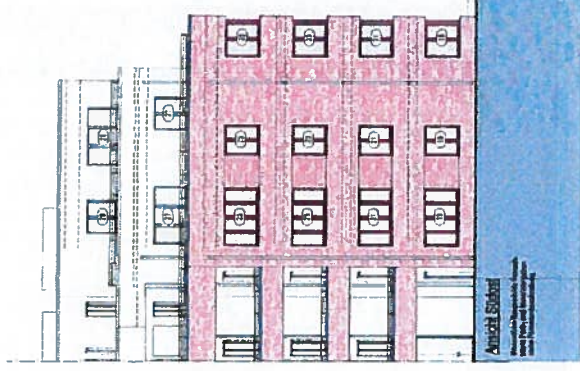
Projekt
 Auftraggeber: **Städtebauamt**
 Adresse: **1180 Wien, Heilbrunnengasse 10**
 Auftrag: **Abgeschlossenheitsurteil**
 Stand: **11.04.2018**
 Zeichner: **U. K.**
 Prüfer: **U. K.**
 Datum: **11.04.2018**
 Maßstab: **1:100**
 Blatt: **1**
 Projekt-Nr.: **08546/2018**
 Blatt-Nr.: **1**



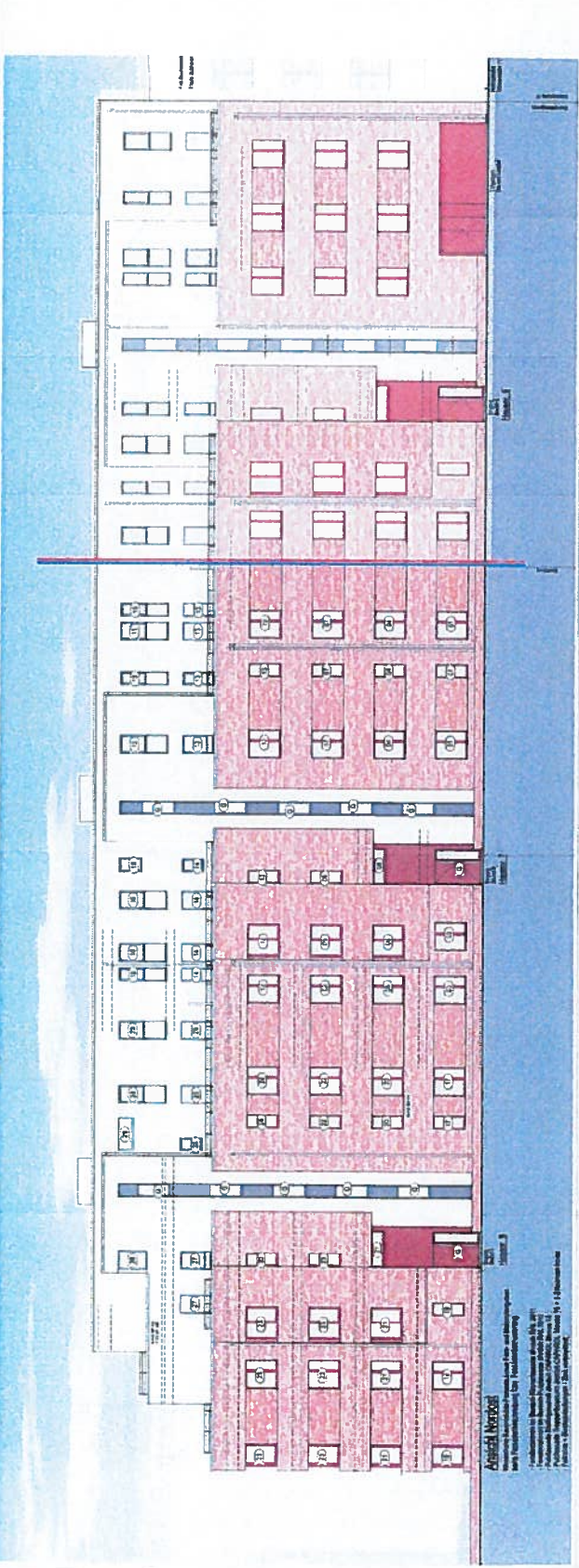


HAUSE A HAUSE B C

Ansicht Südost
 Ansicht des Hauses
 in der Richtung Südost



Ansicht Südost
 Ansicht des Hauses
 in der Richtung Südost



HAUSE D

Ansicht Nordost
 Ansicht des Hauses
 in der Richtung Nordost

08540/2018

Abgeschlossene Leistung
 Haus 3 abt. 5, 7 (Haus B, C, D, E)

Projekt
 Haus 3 abt. 5, 7 (Haus B, C, D, E)

Architekt
 T. F. S.

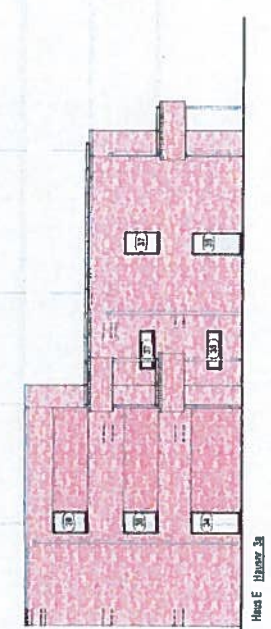
Architekturbüro
 T. F. S. Architekturbüro
 10117 Berlin

Zeichnung
 Datum: 1. 1. 1999

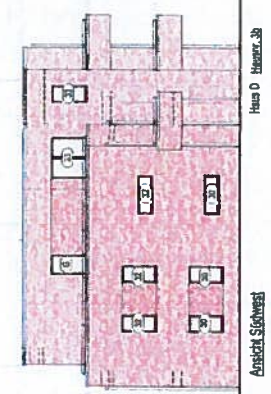
Vermerk
 08.08.2015



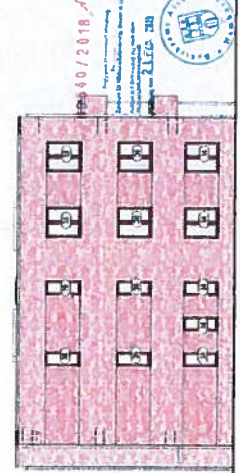
Ansicht Südwest Haus E
Haus E



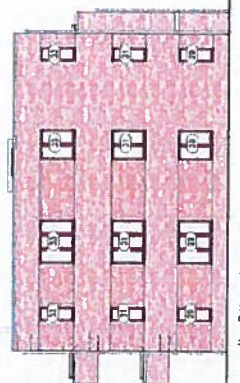
Haus E Ostwest
Haus E



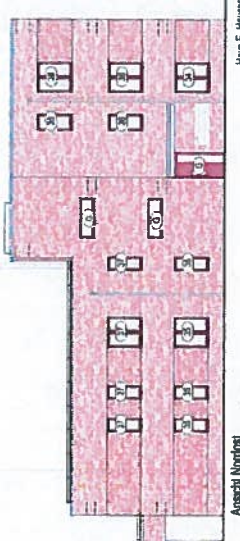
Haus D Südwest
Haus D



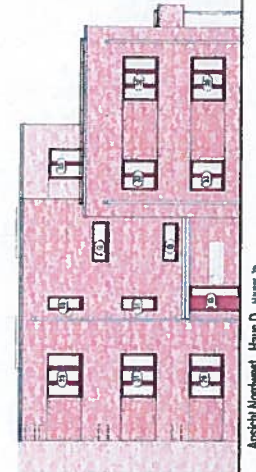
Ansicht Nordwest Haus E
Haus E



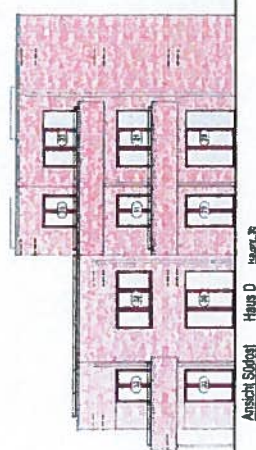
Haus D Ostwest
Haus D



Haus E Südost
Haus E



Ansicht Nordwest Haus D
Haus D



Ansicht Südwest Haus D
Haus D

10/10/2018
 Projekt: ...
 Datum: ...

Abgezeichnet von: ...
 Haus E 3, 4b, 5, 7 (Haus B, C, D, E)
 Projekt: ...
 Datum: ...

1. 11. 08.18
 Blatt: ...
 Maßstab: ...

Wohnflächen

Projekt: Wohnbebauung Blücherstraße 3-9, Hamburg-Altona
 Bauherr: S-Immobilien-Gesellschaft mbH & CoKG, Hagenstraße 19, 23843 Bad Oldesloe

25.08.2020

Anlage 2 zur Urkunde vom
 (UR 770/2020
 des Notars Dr. Guido Tögel)

Zusammenstellung der Flächen der Wohnungen

Nr.AB	Bezeichnung	Lage	Wohnfläche	anr. Freifl.	Wohnfläche	<u>Geschoss</u>	
Gebäudeteil B (Hausnummer 7)							
(01)	B-0.1-01	EG	3-Zi.- Whg.	83,7	9,9	93,6	m ²
(02)	B-0.2-02	EG	3-Zi.- Whg.	89,5	10,5	100,0	m ²
(03)	B-0.3-03	EG	3-Zi.- Whg.	69,4	10,2	79,6	m ² EG= <u>273,20</u> m ²
(04)	B-1.1-04	1.OG	3-Zi.- Whg.	83,7	4,1	87,8	m ²
(05)	B-1.2-05	1.OG	3-Zi.- Whg.	89,1	4,6	93,7	m ²
(06)	B-1.3-06	1.OG	3-Zi.- Whg.	80,6	4,3	84,9	m ² 1.OG= <u>266,40</u> m ²
(07)	B-2.1-07	2.OG	3-Zi.- Whg.	83,7	4,1	87,8	m ²
(08)	B-2.2-08	2.OG	3-Zi.- Whg.	89,2	4,6	93,8	m ²
(09)	B-2.3-09	2.OG	3-Zi.- Whg.	83,7	4,3	88,0	m ² 2.OG= <u>269,60</u> m ²
(10)	B-3.1-10	3.OG	3-Zi.- Whg.	83,3	4,1	87,4	m ²
(11)	B-3.2-11	3.OG	3-Zi.- Whg.	88,7	4,6	93,3	m ²
(12)	B-3.3-12	3.OG	3-Zi.- Whg.	83,7	4,3	88,0	m ² 3.OG= <u>268,70</u> m ²
(13)	B-4.1-13	4.OG	3-Zi.- Whg.	91,9	17,5	109,4	m ²
(14)	B-4.2-14	4.OG	2,5-Zi.-Whg	70,4	16,4	86,8	m ² 4.OG= <u>196,20</u> m ²
(15)	B-5.1-15	5.OG	3-Zi.- Whg.	91,8	6,5	98,3	m ²
(16)	B-5.2-16	5.OG	2,5-Zi.-Whg	70,1	6,5	76,6	m ² 5.OG= <u>174,90</u> m ²
Gesamt Gebäudeteil B					1449,0	m²	

Gebäudeteil C (Hausnummer 5)							
(17)	C-0.1-17	EG	2,5-Zi.-Whg	70,2	11,0	81,2	m ²
(18)	C-0.2-18	EG	2-Zi.- Whg.	51,7	13,1	64,8	m ²
(19)	C-0.3-19	EG	2-Zi.- Whg.	57,6	10,1	67,7	m ² EG= <u>213,70</u> m ²
(20)	C-1.1-20	1.OG	3-Zi.- Whg.	83,0	7,7	90,7	m ²
(21)	C-1.2-21	1.OG	3-Zi.- Whg.	113,0	10,2	123,2	m ² 1.OG= <u>213,90</u> m ²
(22)	C-2.1-22	2.OG	3-Zi.- Whg.	83,0	7,7	90,7	m ²
(23)	C-2.2-23	2.OG	3-Zi.- Whg.	116,4	10,2	126,6	m ² 2.OG= <u>217,30</u> m ²
(24)	C-3.1-24	3.OG	3-Zi.- Whg.	82,6	7,7	90,3	m ²
(25)	C-3.2-25	3.OG	3-Zi.- Whg.	116,6	10,2	126,8	m ² 3.OG= <u>217,10</u> m ²
(26)	C-4.1-26	4.OG	2,5-Zi.-Whg	64,7	15,6	80,3	m ²
(27)	C-4.2-27	4.OG	2-Zi.- Whg.	72,7	22,4	95,1	m ² 4.OG= <u>175,40</u> m ²
(28)	C-5.1-28	5.OG	4-Zi.- Whg.	113,8	16,0	129,8	m ² 5.OG= <u>129,80</u> m ²
Gesamt Gebäudeteil C					1167,2	m²	

Gebäude D (Hausnummer 3b)							
(29)	D-0.1-29	EG	4-Zi.- Whg.	98,2	11,1	109,3	m ²
(30)	D-0.2-30	EG	3-Zi.- Whg.	78,6	10,1	88,7	m ² EG= <u>198,00</u> m ²
(31)	D-1.1-31	1.OG	4,5-Zi.-Whg	108,8	5,9	114,7	m ²

Wohnflächen

(32)	D-1.2-32	1.OG	3-Zi.- Whg.	78,2	4,6	82,8	m ²	1.OG=	<u>197,50</u>	<u>m²</u>
(33)	D-2.1-33	2.OG	4,5-Zi.-Whg	109,2	27,0	136,2	m ²	2.OG=	<u>136,20</u>	<u>m²</u>
Gesamt Gebäude D						531,7	m²			

Gebäude E (Hausnummer 3a)

(34)	E-0.1-34	EG	4-Zi.- Whg.	104,5	12,9	117,4	m ²			
(35)	E-0.2-35	EG	3-Zi.- Whg.	85,3	12,8	98,1	m ²	EG=	<u>215,50</u>	<u>m²</u>
(36)	E-1.1-36	1.OG	4,5-Zi.-Whg	111,9	5,6	117,5	m ²			
(37)	E-1.2-37	1.OG	3-Zi.- Whg.	85,2	6,0	91,2	m ²	1.OG=	<u>208,70</u>	<u>m²</u>
(38)	E-2.1-38	2.OG	4,5-Zi.-Whg	112,2	29,3	141,5	m ²	2.OG=	<u>141,50</u>	<u>m²</u>
Gesamt Gebäude E						565,7	m²			

Gesamt alle Gebäudeteile 3329,9 383,7 **3713,6** m²

Berechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFLV)

Balkone werden zu 50% angerechnet

Dachterrassen werden bis zu 20 m² mit 50% angerechnet, die darüberliegende Fläche zu 25%.

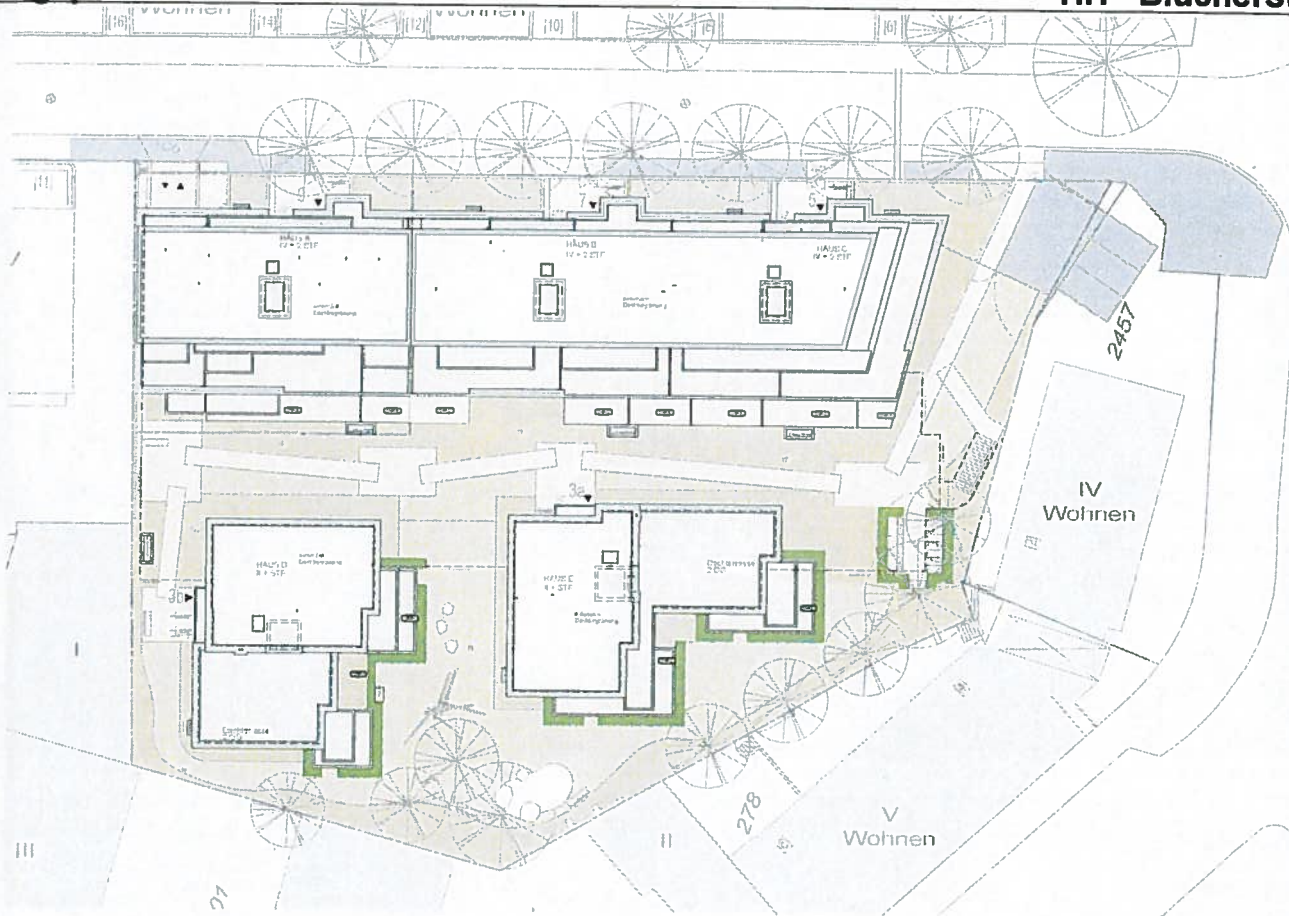
aufgestellt mb / 25.02.2019 / 12.03.2019

25.08.2020

Anlage 3 zur Urkunde vom
(UR 770/2020
des Notars Dr. Guido Tögel)

Lageplan

HH - Blücherstraße 3-9



Immobilienkompetenz.
Made in Holstein

S-Immobilien-Gesellschaft
Holstein mbH & Co. KG
Hagenstraße 19, 23043 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 5067200
E-Mail: info@sig-holstein.de
www.sig-holstein.de

Lageplan
(Müllstandplatz gedreht)

31.07.2020
1:300

Anlage 4
zur Teilungserklärung des Notars Dr. Guido Tögel
vom 25.08.2020 (UR-Nr. 770 /2020)

Gemeinschaftsordnung



§ 1
Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer -nachstehend kurz Wohnungseigentümer genannt- untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

Die nachstehenden Bestimmungen zu "Wohnungseigentum" gelten entsprechend für "Teileigentum".

§ 2
Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

Sondereigentum sind alle im Aufteilungsplan als solche gekennzeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder fremdes Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit Balkone und Dachterrassen im Aufteilungsplan eingezeichnet sind, gelten sie als Räumlichkeiten im Sinne dieser Urkunde. Im Übrigen gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a) Die nicht tragenden Zwischenwände innerhalb der abgeschlossenen Einheiten,
- b) der Innenbelag und die sonstigen Innenteile der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c) die von einem Wohnungs- oder Teileigentümer allein benutzten Versorgungs- und Abwasserleitungen bis zu deren Einmündung in die gemeinschaftlich genutzten Hauptstränge,
- d) der Oberbelag und die Innenverkleidung von Balkonen und Dachterrassen, nicht hingegen deren Unterbau und deren Abdichtungsschichten, die unter dem obersten Belag befindlich sind.

Gemeinschaftliches Eigentum sind alle übrigen Räume und Gebäudeteile, der gesamte Grund und Boden sowie ein etwa vorhandenes Verwaltungsvermögen. Die Teile eines Gebäudes, die zu dessen Bestand und zu dessen Sicherheit erforderlich sind und die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie sich innerhalb der Räume eines Sondereigentümers befinden.

§ 3

Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

Gemäß §§ 15 Abs. 1, 10, Abs. 2 WEG werden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

Terrassen-/Gartenflächen Erdgeschoss

Sondernutzungsrechte werden an den Terrassenflächen und Gartenflächen im Erdgeschoss in dem Umfang begründet und einzelnen Einheiten zugeordnet, wie dies in Ziffer II. der Teilungserklärung bei den einzelnen Einheiten dokumentiert ist.

Diese Flächen dürfen als Terrasse und Garten genutzt werden und können vom Sondernutzungsberechtigten mit Pflanzkübeln ausgestattet werden. Pflanzen dürfen nicht höher als 2 m sein und sind auf diese Höhe vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten erforderlichenfalls zurückzuschneiden. Ein Einbringen von Pflanzen in den Erdboden ist wegen der dort befindlichen Tiefgarage nur mit Genehmigung des Verwalters zulässig. Das gleiche gilt für Befestigungen z.B. für Sonnenschirme, Sichtschutzanlagen und dergleichen.

§ 4

Zweckbestimmung, Art und Umfang der Nutzung

1. Die im Aufteilungsplan enthaltenen Zweckangaben wie z. B. "Bad, Kochen/Essen/Wohnung" etc. sind keine Zweckbestimmung, so dass sich allein aus diesen Bezeichnungen keine Einschränkung möglicher Nutzungen ergibt.
2. Die Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig, der darauf zu achten hat, dass bei der Nutzungsänderung § 14 WEG gewahrt bleibt. Es dürfen dort nur gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden, die keine Emissionen erzeugen

und nur zu geringem Publikumsverkehr führen. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht. Öffentlich rechtliche Genehmigungen für Nutzungsänderungen bleiben unberührt.

3. Die Tiefgaragenstellplätze dienen dem vorübergehenden Abstellen von Kraftfahrzeugen (entweder PKW, Motorrad oder Lastenfahrzeug). Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig, insbesondere keine Winterräder, Öldosen und Kraftstoffbehälter. Die Stellplätze 15 bis 18 und optional bei Bedarf 19 bis 23 haben einen Stromzähler und eine Steckdose mit einem Elektro-Ladeanschluss 11 kW. Die Stromzähler sind individuell für den jeweiligen Eigentümer des Stellplatzes angelegt. Die Ladestation wird bauseitig nicht erstellt, sondern muss bei entsprechendem Installationswunsch von dem jeweiligen Eigentümer des Stellplatzes installiert werden. Die Kosten der Installation und Unterhaltung von Zähler, Leitung und Ladestation obliegt dem jeweiligen Eigentümer des entsprechenden Stellplatzes, der mit einer solchen Einrichtung ausgestattet ist.

Die Einfahrtsrampe zur Tiefgarage wurde mit einer stärkeren Neigung genehmigt, als es den Vorschriften entspricht. Das hat zur Folge, dass sie aus Sicherheitsgründen nicht von Fußgängern oder Radfahrern benutzt werden darf. Für das Einbringen und Ausbringen von Fahrrädern in die Tiefgarage ist der gesonderte Treppenaufgang auf der Südseite der Tiefgarage zu nutzen, der mit einer Fahrradrampe zum Schieben der Fahrräder ausgestattet ist.

4. Für bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 WEG, ausgenommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, ist ein Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung erforderlich aber auch ausreichend, der mit einer Mehrheit von 75 % der in der Versammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist. Zu baulichen Veränderungen, die der aufteilende Eigentümer zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen von Ersterwerbern durchführt, wozu auch die Zusammenlegung von Neben- oder übereinander liegenden Wohnungen unter gleichzeitiger Veränderung der Grundrissgestaltung gehören kann, ist eine Zustimmung oder ein Beschluss gemäß § 22 WEG nicht erforderlich. Die nachträgliche, nicht vom aufteilenden Eigentümer vorgenommene Anbringung von Jalousien, Balkonbeleuchtungen, Bepflanzungen der Pflanzkübel im Gemeinschaftseigentum und von Markisen oder anderen textilen Sonnenschutzmaßnahmen auf Balkonen, Loggien, Dachterrassen oder Terrassen gelten nicht als bauliche Veränderungen in dem vorgenannten Sinne, jedoch bedarf die einheitliche Festlegung von Material und farblicher Gestaltung eines Beschlusses, der mit der Mehrheit der in der Eigentümersammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist. Dagegen gilt für feste Sonnen- und Sichtschutzmaßnahmen, auch zur Seite (Balkonbegrenzungswände, Sichtschutzplanen u.a.), Satz 1 dieser Ziffer 4, sodass deren Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der in der Versammlung abgegebenen Stimmen zustimmt. Im Falle einer Zustimmung ist eine einheitliche Gestaltung festzulegen.

5. Die Gemeinschaftsflächen, wie Wege und Grünflächen, Treppenhäuser dürfen nicht zu Lagerzwecken verwandt bzw. zweckentfremdet werden. Insbesondere in den Treppenhäusern ist das Aufstellen von Schuhschränken, -regalen oder ähnlichen Dingen sowie das Abstellen von Schuhen untersagt.
6. Zustimmungen und Widerruf der Zustimmungen werden schriftlich erteilt. Versagt der Verwalter seine Zustimmung oder widerruft er eine erteilte Zustimmung, entscheidet auf Antrag die Eigentümerversammlung.
7. Die nicht von Sondernutzungsrechten erfassten Außenflächen stehen den Wohnungseigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Mit der Gartenpflege wird der Verwalter ein Fachunternehmen beauftragen.

§ 5

Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.
2. Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung Sache der einzelnen Wohnungseigentümer bzw. der einzelnen nachfolgend gebildeten Untergemeinschaften ist. Die Durchführung obliegt dem Verwalter.

§ 6

Bildung von Untergemeinschaften

Es soll mittels der Bildung von vier Untergemeinschaften eine möglichst weitgehende rechtliche und wirtschaftliche Trennung der vier Untergemeinschaften wie folgt erfolgen:

Es werden folgende vier Untergemeinschaften gebildet:

- Untereigentümergeinschaft Haus 3a,
- Untereigentümergeinschaft Haus 3b,
- Untereigentümergeinschaft Haus 5/7,
- Untereigentümergeinschaft Tiefgarage.

Die entsprechenden Gebäude sind im Lageplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung entsprechend gekennzeichnet, die Tiefgarage dort im Grundriss Kellergeschoss dargestellt.

Diese möglichst weitgehende rechtliche und wirtschaftliche Trennung soll sowohl für die Kostenverteilung als auch für die Entscheidungsbefugnisse der Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaften gemäß den nachfolgenden Regelungen gelten, die vorrangig vor anderen Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung gelten.

1.

Soweit über bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 WEG zu entscheiden ist, entscheiden hierüber nur die Miteigentümer der Untergemeinschaft, an der die Veränderung vorgenommen werden soll.

2.

Soweit eine Instandhaltungsmaßnahme (einschließlich Reinigung der Treppenhäuser), Instandsetzungsmaßnahme bzw. Reparatur lediglich eine Untergemeinschaft betrifft, obliegt die Entscheidung über die Maßnahme allein den Eigentümern dieser Untergemeinschaft. Allein diese Untergemeinschaft hat auch die entsprechenden Kosten zu tragen. Auch diese Maßnahme ist dann vom Verwalter durchzuführen und in der Weise getrennt abzurechnen, dass nur jeweils die vorbezeichneten Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft die Kosten der Maßnahme tragen.

Neben der allgemeinen Instandhaltungsrücklage für Maßnahmen, die nicht nur einer Untergemeinschaft zuzuordnen sind, ist für jede Untergemeinschaft von einander getrennt eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

3.

Soweit über kostenauslösende Maßnahmen zu entscheiden ist, die nur eine bestimmte Untergemeinschaft betreffen (Instandhaltung, Instandsetzung, Verkehrssicherung, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen), sind die daraus resultierenden Kosten nach den Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung ausschließlich von den Wohnungs- bzw. Teileigentümern der betreffenden Untergemeinschaft zu tragen, oder - soweit Gebrauchsregelungen gemäß § 15 Abs. 1 oder 2 WEG getroffen werden sollen, die ausschließlich eine bestimmte Untergemeinschaft betreffen - sind jeweils nur die Eigentümer dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt. Derartige Abstimmungen sind sowohl im Rahmen von Versammlungen der Untergemeinschaften als auch in der Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft zulässig. Die Bestimmungen im Hinblick auf Stimmrechte und Beschlussfähigkeit gelten für eine Versammlung der Untergemeinschaft entsprechend.

4.

Vorstehende Regelungen gelten hinsichtlich der Untereigentümergeinschaft Tiefgarage insbesondere für die Kosten der Tiefgarage, zum Beispiel Instandhaltung und Instandsetzung der dortigen Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen, des Tiefgaragenbauwerks mit Rampen, der Zufahrt bis zur öffentlichen Straße hin, der haustechnischen Einrichtungen der Tiefgarage sowie deren Betriebskosten. Das umfaßt auch die Teile der Tiefgarage, die kraft einer Grunddienstbarkeit zugunsten von Wohneinheiten der WEG zur Nutzung zur Verfügung stehen, also z.B. die Rampe.

Die vorstehenden Regelungen gelten jedoch nicht für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung solcher Teile der Tiefgarage, die für den Bestand des Gesamtgebäudes wesentlich sind (z.B. Fundament, tragende Wände, Decken) oder diesem dienen (z.B. Leitungen). Die räumliche Abgrenzung der Untergemeinschaft Tiefgarage zu den anderen Gemeinschaften erfolgt an der ersten Tür, die aus der Tiefgarage in eines der anderen Gebäude bzw. den südlich gelegenen Fahrradaufgang führt. Diese Tür wird bereits dem jeweiligen anderen Gebäude zugeordnet, die Tür zum südlichen Fahrradaufgang und dieser Fahrradaufgang keiner der Untergemeinschaften.

Zudem wird folgende besondere Regelung getroffen: Die Stellplätze SP 2 und SP 3 befinden sich auf dem Grundstück des Nachbargebäudes Blücherstraße 9. An diesen Stellplätzen ist/wird den Wohnungen Nr. 1 und 2 ein Nutzungsrecht im Wege einer Grunddienstbarkeit am Nachbargrundstück zugeordnet. Diese Berechtigung im Wege der Grunddienstbarkeit gilt im Hinblick auf Stimmrecht und Kostentragung im Rahmen der Tiefgarage jeweils wie ein in der Rechtsform des Teileigentums gehaltener Tiefgaragenstellplatz. Bei der Bildung der Miteigentumsanteile für Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze ist den Wohnungen, denen die Grunddienstbarkeit zugeordnet wurde, ein erhöhter Miteigentumsanteil (entsprechend dem Miteigentumsanteil eines Tiefgaragenstellplatzes) zugewiesen worden, um diesem Gesichtspunkt im Hinblick auf Kosten und Stimmrechte Rechnung zu tragen. Dementsprechend wird hiermit bestimmt, dass die Eigentümer dieser Wohnungen bei Abstimmungen und im Hinblick auf Kosten, die lediglich die Untergemeinschaft Haus 5/7 betrifft, einen um den Miteigentumsanteil eines Stellplatzes reduzierten Stimm- und Kostenanteil haben, während sie an der Untergemeinschaft Tiefgarage mit jeweils einem Tiefgaragenstellplatz entsprechenden Stimm- und Kostenanteil teilnehmen. Bei Zweifelsfragen soll gelten, dass die über die Grunddienstbarkeit gehaltenen Stellplätze wirtschaftlich und rechtlich soweit wie möglich den Stellplätzen gleichgestellt werden, die als Teileigentum gehalten werden.

§ 7

Kosten- und Lastentragung

1. Die Lasten und Kosten, die mit dem Betrieb, der Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, werden, soweit sie einer Untergemeinschaft zugeordnet werden können, allein von den ihr zugeordneten Eigentümern getragen.
2. Soweit die Lasten oder Kosten einer Untergemeinschaft nicht zugeordnet werden können, sind sie von allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.
3. Innerhalb der Untergemeinschaften sind die Lasten und Kosten ebenfalls nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nicht eine verbrauchsabhängige Messung (z. B. Münzautomat, Wasseruhr) erfolgt.
4. Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HKVO), wobei zunächst bestimmt wird, dass 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und 30 % nach dem Verhältnis der Wohnfläche des Sondereigentums (ohne Berücksichtigung von Balkon- und Terrassenflächen) verteilt werden. Die Tiefgaragenplätze sind an den Kosten für Heizung und Warmwasser nicht beteiligt. Die Kosten des Kabelfernsehens oder sonstiger Kommunikationsmedien tragen die Wohnungseigentümer nach Wohneinheiten anteilig.
5. Zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Sondereigentümer verpflichtet, je Untergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach der Größe der Miteigentumsanteile berechnet. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, Nachzahlungen im Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile zu leisten.
6. Dem Verwalter ist für die Einziehung des Hausgeldes eine Lastschriftermächtigung zu erteilen.

§ 8

Wirtschaftsplan und Abrechnung

Der Verwalter hat innerhalb von acht Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres gegenüber der Gemeinschaft abzurechnen. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der monatlich von den Sondereigentümern für die Kosten und Instandhaltung als "Hausgeld" zu zahlende Beitrag orientiert sich an den Ausgaben des vergangenen Jahres, soweit nichts Abweichendes beschlossen wird.

§ 9 Versicherungen

Für das gemeinschaftliche und das Sondereigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- a) Abdeckung der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer und bei Gewässerschäden,
- b) Gebäudebrandversicherung,
- c) Leitungswasserschadenversicherung,
- d) Sturmschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.

§ 10 Wiederherstellung

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die Wohnungseigentümer gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind.

Anderenfalls kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die Mittel hierfür innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer 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.

§ 11 Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet. Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht Gesetz- oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch

eingetragenen Miteigentumsanteilen. Stimmenthaltungen werden nicht wie Nein-Stimmen bewertet, sondern bleiben unberücksichtigt. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde nachzuweisen. Das Stimmrecht eines Eigentümers, der sich mit der Zahlung seines Wohngeldes in Höhe von mindestens zwei monatlichen Wohngeldzahlungen im Verzug befindet, ruht. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Einberufungsfrist soll, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 14 Tage nach Absendung der Einladung liegen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Vertretungsvollmachten müssen dem Verwalter schriftlich vorgelegt werden. Der Verwalter darf mit der Einladung zur ordentlichen Versammlung gleichzeitig zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einladen, die 30 Minuten nach dem festgesetzten Termin für die ordentliche Versammlung stattfindet und ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist; hierauf ist in der Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung ausdrücklich hinzuweisen.

2. Bei Beschlussgegenständen, die nur eine Untergemeinschaft betreffen, sind gemäß den Bestimmungen in § 6 nur die Mitglieder dieser Untergemeinschaft zur Abstimmung berechtigt. Für die Beschlussfassung der Untergemeinschaften gelten die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung entsprechend.
3. Wenn kein Verwalter bestellt ist, kann die Eigentümerversammlung auch von Wohnungseigentümern einberufen werden, die gemeinsam über mindestens 10 % der Miteigentumsanteile verfügen. Vor Bestellung des ersten Verwalters wird die erste Eigentümerversammlung von dem aufteilenden Eigentümer einberufen.

§ 12

Verwalter, Zustimmung zur Veräußerung

1. Über Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag. In diesen Verwaltervertrag treten alle künftigen Eigentümer ein. Dem Verwalter ist auf Verlangen die zur Wahrnehmung seiner Befugnisse erforderliche Vollmacht zu erteilen.

2. Die Veräußerungen eines Wohnungseigentums oder Teileigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Ausgenommen sind die Erstveräußerungen durch den aufteilenden Eigentümer.

§ 13

Schlussbestimmungen

Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Unwirksame Bestimmungen sollen, soweit gesetzlich zulässig, durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung durch wirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Im Übrigen entscheidet die Eigentümerversammlung über Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung einstimmig, sofern in ihr nichts anderes bestimmt ist.