

Akte: 2218/22

Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG

-Teilungserklärung Obj. Bekkampsweg 15, Hamburg-Jenfeld-



Verhandelt

zu Glinde

am

10.01.2023

Vor dem unterzeichneten Notar

Alexander T. Bowien

mit dem Amtssitz in

Glinde

erschieden heute

Frau Sylwia Keller geb. Pernal, geb. am 06.08.1979

Geschäftsanschrift: Lademannbogen 27, 22339 Hamburg

ausgewiesen durch: polnischen Reisepass

handelnd nicht für sich persönlich, sondern für:

die Firma **Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG**,
eingetragen im Handelsregister unter HRA 126610, Registergericht
Hamburg, mit der Anschrift: Lademannbogen 27, 22339 Hamburg
gem. Vollmacht vom 29.11.2021 -UR.Nr. 763/2021 des Notars David
Blumberg-.

Die Vollmacht lag bei der Beurkundung in erster Ausfertigung vor und wird dieser Urkunde als Fotokopie beigelegt. Die Übereinstimmung der Fotokopie mit der Ausfertigung wird hiermit bezeugt.

Eine Vorbefassung des amtierenden Notars oder eines mit ihm beruflich verbundenen Kollegen i. S. v. § 3 (1) Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Über ihre Angabepflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG) belehrt, erklärten der/ die Erschienenen/n, dass er/sie bzw. die von ihnen vertretenen Parteien bei dem vorliegenden zu beurkundenden Geschäft auf eigene Rechnung handeln.

Der Notar wies darauf hin, dass die persönlichen Daten der Erschienenen bei dem Notar aufbewahrt und mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) gespeichert werden und gegebenenfalls Dritten gegenüber im Zusammenhang mit den dem Notar obliegenden Mitteilungspflichten zur Kenntnis gebracht werden; der/die Erschienenen/n erklärten sich hiermit einverstanden.

Der Erschienen erklärte sodann folgende

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

Teil I

§ 1 Aufteilungserklärung

Die vertretene Gesellschaft, die Objektgesellschaft Bekkampsweg 15 GmbH & Co KG - nachstehend "Eigentümer" genannt - ist Eigentümer des im Grundbuch von Jenfeld Blatt 1969 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Jenfeld, Flurstück 257 groß 1.955 qm, belegen in Hamburg-Jenfeld, Bekkampsweg 15.

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Eigentum an dem oben bezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der nachfolgend aufgeführten, in der Anlage I. näher bezeichneten Weise derart auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist. Die Zuordnung von Sondernutzungsrechten ergibt sich aus der Anlage III.

Bei der Beurkundung lagen Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung und des Aufteilungsplanes vom 19.09.2022 (GZ.: W/WBZ2/00260/2022 der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg Wandsbek, Bauprüfabteilung) vor.

Auf diese Urkunden wurde verwiesen. Diese Urkunden wurden den Erschienenen, wie sie hiermit nochmals bestätigen, zur Durchsicht vorgelegt. Sie haben ausdrücklich darauf verzichtet, dass diese Urkunden vorgelesen und der Teilungserklärung als Anlage beigefügt wurden. Der Inhalt ist ihnen bekannt.

- Soweit Teileigentum gebildet wird, gelten die für Wohnungseigentum bzw. -eigentümer getroffenen Bestimmungen entsprechend -.

Die Aufteilung wird, wie aus der Anlage II zu diesem Vertrag ersichtlich, vorgenommen.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der vorstehenden Teilung in das **Grundbuch von Jenfeld Blatt 1969** und die Anlegung von Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter für jeden einzelnen Miteigentumsanteil.

§ 2 Gegenstand des Wohnungseigentums/ Eigentumsregelung

1. Begriffsbestimmungen:

a) Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bzw. mehreren

Wohnungen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

b) Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

Jedes Sondereigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

c) Sondernutzungsrecht:

Sondernutzungsrecht ist der dem Sondereigentum zur alleinigen Nutzung zugeordnete Grundstücksteil.

d) Gemeinschaftliches Eigentum:

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

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind u.a. das Grundstück mit Bepflanzung, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die äußere Gestaltung der Gebäude bestimmen, Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Dazu gehören auch Außenfenster und Außentüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Balkone/Loggien. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Antennenanlagen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Die Eigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaft-

lichen Räume, Anlagen und Grundstücksflächen, soweit sie nicht einem bestimmten Sondereigentümer bzw. Wohnungseigentümer oder Dritten zur Benutzung zugeteilt sind.

2. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die Räume der in Anlage dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs-/Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird; zum Sondereigentum gehören innerhalb einer jeden Wohnung insbesondere

- a) der Fußbodenbelag oder der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) Wasserleitungen von Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an ohne Messeinrichtung,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung bzw. die gesamte Fußbodenheizung der jeweiligen Wohnung

von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung ohne Messeinrichtung,

- j) der nutzbare Raum und Trittsflächenbelag der Balkone und Loggien ohne die konstruktiven Bestandteile.

Teil II.

§ 3 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist, und zwar gemäß § 10 WEG mit Wirkung gegen den jeweiligen Nachfolger eines Wohnungseigentümers als Inhalt des Sondereigentums.

§ 4 Änderungen

Eine Änderung des Teils II. dieser Urkunde ist nur durch Beschluss der Miteigentümersversammlung mit 2/3 Mehrheit und der Zustimmung der Grundpfandgläubiger, soweit deren Interessen berührt werden, möglich. Eine Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

§ 5 Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Hausordnung maßgebend.
2. Die gewerbliche Nutzung der Wohnung kann von der Eigentümersversammlung mit 2/3 Mehrheit untersagt werden, wenn von dieser eine Belästigung der Wohnungsinhaber festgestellt wird, oder aufgrund allgemein anerkannter Erfahrungen eine Belästigung zu befürchten ist.

3. Bauliche Veränderungen an der Wohnung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird.
4. Der Wohnungseigentümer kann unter Beachtung der jeweils geltenden Bestimmungen über Miet- und Wohnrecht die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäude ganz oder teilweise vermieten. Der Verwalter ist berechtigt, die Vermietung aus wichtigem Grunde zu untersagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Mieter oder die zu deren Hausstand gehörenden Personen eine beträchtliche Belastung für die Hausgemeinschaft darstellen. Diese Vereinbarung gilt nur schuldrechtlich. Ein Widerruf der Untersagung ist durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer möglich.

§ 6 Instandhaltung/Instandsetzung

1. Die Instandhaltung u. die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist vom Verwalter durchzuführen.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten und zu setzen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
3. Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht wird, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für diese tätig sind bzw. denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der im Sondereigentum befindlichen Räume überlassen hat.
4. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestaltung der Gebäude keine Änderungen vornehmen. Die Farbe des Außenanstrichs, der Holzteile, der Balkone mit Verkleidung sowie der Wohnungseingangstür muss einheitlich bleiben. Veränderungen gegenüber der vor-

herigen Gestaltung unterliegen einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft.

5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Wenn Gefahr im Verzug ist, können die Wohnungseigentümer oder der Verwalter ohne vorherige gegenseitige Zustimmung die Schäden beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen soweit nicht die Wohnungseigentümer ihrerseits haften oder es sich um Schäden an ihrem Sondereigentum handelt.
6. Für bauliche Veränderungen und Aufhebungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.
7. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung, den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendig werdende Arbeiten hin zu überprüfen.

§ 7 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1. Werden Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die betroffenen Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind die jeweiligen Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe des jeweiligen Anteils an dem betreffenden Gebäude (bemessen nach der Wohnfläche gemäß Teil I. dieser Urkunde) zu tragen.

2. Jeder Wohnungseigentümer des beschädigten Gebäudes kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten

des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

§ 8 Veräußerung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich, ohne dass es der Zustimmung eines etwaigen Verwalters oder der anderen Eigentümer bedarf.

§ 9 Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 17 WEG. Die Voraussetzungen sind insbesondere auch gegeben, wenn:
 - a) sich ein Miteigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört, oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung der Wohnungseigentümer schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört sowie wiederholt gegen die Hausordnung verstößt,
 - b) ein Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungspflicht gemäß § 6 dieser Urkunde in erheblichem Umfange nicht nachkommt und er die Mängel trotz Ermahnung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt. Als angemessene Frist werden 10 Wochen für ausreichend gehalten,
 - c) der Wohnungseigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nicht zugestimmt hat,
 - d) ein Wohnungseigentümer sich an einem geschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes nicht beteiligen will oder kann,
 - e) ein Wohnungseigentümer länger als drei Monate seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung sowie des Zins- und Tilgungsdienstes nicht nachkommt oder zahlungsunfähig wird.

2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverfahren begründet sind. Über die Entziehung des Wohnungseigentums entscheidet die Versammlung der Wohnungseigentümer. § 17 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

§ 10 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, genügt es für die Rechtswirksamkeit von Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, wenn sie gegenüber einem der Eigentümer des Wohnungseigentums abgegeben werden.

Willenserklärungen eines Eigentümers sind auch für die anderen Eigentümer des Wohnungseigentums verbindlich. Entsprechendes gilt für Ehegatten. Auf Verlangen des Verwalters haben die Eigentümer des Wohnungseigentums einen Bevollmächtigten zu bestellen.

§ 11 Wohnungseigentümerversammlung

1. Auf der Versammlung der Wohnungseigentümer wird über die gemeinsamen Angelegenheiten gesprochen, beraten und abgestimmt.
2. Die Leitung der Versammlung obliegt dem Verwalter.
3. Die Eigentümerversammlung ist in Textform mit einer Frist von 21 Tagen, (drei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung, einzuladen.
4. Eine ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig
5. Jede Wohnungseinheit hat eine Stimme.

Bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Wer Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.

6. Bei Stimmgleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
7. Bei Abstimmung hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Miteigentümer ist oder in Vollmacht gemäß Ziffer 8 handelt.
8. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine in Urschrift oder Ausfertigung vorzulegende und bei den Akten des Verwalters verbleibende Vollmachtsurkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch seinen Ehepartner, seinen Abkömmling, den Verwalter oder einen anderen Gemeinschafter in privatschriftlicher, sonst in notariell beglaubigter oder beurkundeter Form.
9. Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 2 WEG, sind in ein mit laufender Seitenzahl zu versehenes Beschlussbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.
10. Beschlüsse nach § 23 Abs. WEG können nur vom Verwalter veranlasst und bei Mitwirkung aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer einstimmig gefasst werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlussfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf ein kalendermäßig festzusetzenden, mindestens 10 Tage nach Absendung des Entwurfes fallenden Tag. In Einzelfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen und ist verpflichtet, die Beschlussmaßnahme allen Wohnungseigentümern mitzuteilen.
11. Die Eigentümerversammlung ist wenigstens einmal im Jahr einzuberufen.

12. Sämtliche nach der Gemeinschaftsordnung vom Verwalter erteilten Einwilligungen und/oder Versagungen – auch solche mit Auflage – können durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerschaft abgeändert werden.

§ 12 Abrechnung und Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres, erstmalig nach Ablauf des auf die Fertigstellung folgenden Kalenderjahres, eine Gesamtabrechnung über die Bewirtschaftung des Grundstücks aufzustellen und diese durch den Verwaltungsbeirat in den Geschäftsräumen des Verwalters während der allgemeinen Geschäftszeit prüfen zu lassen. Die von dem Beirat genehmigte Abrechnung dient als Grundlage für die Wohngeldabrechnung. Prüft der Verwaltungsbeirat eine Gesamtabrechnung nicht innerhalb von 6 Wochen nach Aufforderung oder kommt es innerhalb dieser Frist mit dem Verwalter nicht zu einer Einigung über den Prüfungstermin, so gilt die Gesamtabrechnung als genehmigt.
2. Die Einzelabrechnungen erfolgen schriftlich. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Einzelabrechnung begründeter Widerspruch schriftlich eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwaige Fehlbeträge sind unverzüglich abzudecken. Etwa zuviel gezahlte Beiträge werden den Wohnungseigentümern gutgebracht, bzw. ausgezahlt. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.
3. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

§ 13 Versicherungen

1. Folgende Versicherungen werden für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zusammen abgeschlossen:

- a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- b) eine Gebäudeversicherung-Feuerversicherung,
- c) eine Sturmschadenversicherung ohne Selbstbeteiligung,
- d) eine Leitungswasserversicherung

Eine Glasversicherung für die Verglasung der im Sondereigentumsbereich befindlichen Fenster und Türen soll jeder Wohnungseigentümer selbst abschließen.

- 2. Die Versicherungsprämien sind Betriebskosten.
- 3. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

§ 14 Kosten und Lasten

- 1. Die Wohnungseigentümer sind zu Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Diese dient zur Vornahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Aus dieser Rücklage können vorübergehend auch Zahlungen geleistet werden, wenn durch einen Ausfall von Wohngeldern oder aus anderen Gründen Fehlbeträge entstehen.

Zur Ansammlung dieser Rücklage ist ein angemessener Jahresbeitrag je Miteigentumsanteil in gleichen monatlichen Raten zu entrichten.

- 2. Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und die übrigen sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Kosten tragen. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt der Miteigentumsanteil als Berechnungsgrundlage. Soweit Lasten und Abgaben

nur auf das Wohnungseigentum einzeln veranlasst werden, sind sie von dem jeweiligen Eigentümer direkt zu zahlen.

Die Betriebskosten werden dem jeweiligen Stand der zu erwartenden Ausgaben angepasst.

3. Die Verwaltungsgebühren werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt.

§ 15 Wohngeld

1. Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im Voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis die Eigentümergemeinschaft über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluss gefasst hat. Der erste Wirtschaftsplan ist vom Verwalter nach billigem Ermessen aufzustellen. Er ist bis zu Verabschiedung eines ersten Wirtschaftsplanes durch die Eigentümerversammlung verbindlich.
2. Die in § 15 aufgeführten Lasten und Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
3. Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Jahres. Das erste Rechnungsjahr kann eine Rumpfrechnung sein, über das trennt abgerechnet wird.
4. Vor Verabschiedung des zweiten Wirtschaftsplanes durch die Wohnungsteileigentümer wird die Höhe der Vorausleistungen vom Verwalter im Verwaltervertrag auf Grund des ersten Wirtschaftsplanes festgesetzt.

§ 16 Verwalter

1. Mit Wirkung vom Eintragungstag ab wird die Immobilien Management GmbH, Lademannbogen 27, 22339 Hamburg zum Verwalter bestellt und mit der Verwaltungstätigkeit beauftragt.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Bestellung und Auftrag gelten zunächst für drei Jahre ab Eröffnung der WEG durch Übergabe der ersten Wohnung.

2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen der §§ 20 bis 28 WEG und aus dieser Urkunde.

§ 17 Grundbuchantrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die vorstehend unter den §§ 3 bis 17 getroffenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

§ 18 Verwaltung

1. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er handelt für Rechnung der Eigentümer und ist - auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern - bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer zu vertreten. Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter befreit.
2. Dem Verwalter wird durch Beurkundung des Kaufvertrages eine entsprechende Vollmacht zur Ausübung seiner Tätigkeit erteilt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere:
 - a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst wie festgelegten Wohngelder und Umlagen einschließlich der Verwaltungsgebühren einzufordern und bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,

- c) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
- d) Anstellung eines Hausmeisters und Vergabe der Treppenhausreinigung sowie der Gartenpflege.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter bei Bedarf hierzu eine erforderliche Vollmacht zu erteilen.

3. Das Entgelt des Verwalters wird im Verwaltervertrag festgelegt.
4. Während der vereinbarten Verwalterbestellung kann der Verwaltervertrag nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Im Übrigen gilt § 26 WEG.
5. Dem Verwalter steht das Recht zu, jederzeit seine Tätigkeit zu kündigen, und zwar jeweils zum Schluss eines Kalenderjahres mit einer Frist von 6 Monaten. Zur Rechtswirksamkeit dieser Maßnahme genügt die Bekanntgabe an die Wohnungseigentümer.
6. Bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in die Verwalterbestimmungen zu verpflichten.
7. Die in dieser Urkunde namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgegebenen Erklärungen werden Inhalt des Beschlusses gemäß § 23 Absatz 3 WEG, dem der Unterzeichnende bzw. die unterzeichnenden Wohnungseigentümer durch Anerkennung und Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zustimmen.
8. Außerdem wird dem Verwalter Vollmacht erteilt, sämtliche aufgrund der Bebauung noch erforderlich werdenden Abänderungen der Teilungserklärung vorzunehmen.

§ 19 Teilnichtigkeiten

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Bestimmungen im Zweifel trotzdem.

Die Teilungserklärung ist dann möglichst so auszulegen, dass der mit der nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

VOLLMACHT:

Der Erschienene erteilt hiermit den Notarfachangestellten

- Frau Manuela Behrendt,
- Frau Anna Butkerei,
- Herrn Rajko Erb,
- Frau Ute Lubiewski,
- Frau Anna von Pluto-Prondzinski,
- Frau Alena Wenck,
- Frau Sahra Yaqobi,

geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2,

und zwar jeder allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich werdenden ergänzenden und abändernden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen.

Sie sind befreit von den beschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB. Die Vollmacht gilt für uns und unsere Rechtsnachfolger. Untervollmacht kann erteilt werden.

Als Geschäftswert wird der Wert mit Euro 11.000.000,- angegeben.

Das vorstehende Protokoll nebst Anlage/n wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Sylwia Kellel





Urkunde

des Notars

David Blumberg

in Kiel



Erste Ausfertigung

Nummer 763 der Urkundenrolle 2021



Verhandelt

zu Kiel am

29. November 2021

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Bezirke des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichtes

DAVID BLUMBERG

mit dem Amtssitz in Kiel

erschien heute:

der Kaufmann Piotr Jan Wirski, geb. am 17.03.1980
geschäftsansässig in 22339 Hamburg, Lademannbogen 27
von Person bekannt

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der **PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 159476, Geschäftsanschrift: 22339 Hamburg, Lademannbogen 27.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit gemäß § 21 BNotO durch heutige Einsichtnahme in das beim Amtsgericht Hamburg geführte Handelsregister B 159476, dass der Erschienene zur alleinigen Geschäftsführung vertretungsberechtigt ist für die

PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH,
Lademannbogen 27, 22339 Hamburg.

Der amtierende Notar fragte den Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Diese Frage wurde verneint.

Sodann erklärte der Erschienene die nachstehende

Grundstücksvollmacht:

Die durch mich vertretene

**PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Hamburg, Lademannbogen 27**

bevollmächtigt hiermit

**Frau Sylwia Keller geb. Pernal,
geb. am 06.08.1979,
geschäftsansässig in 22339 Hamburg, Lademannbogen 27,**

folgende Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH sowie die Objektgesellschaften vorzunehmen; an denen die PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH beteiligt ist:

1. Kaufverträge (An- und Verkauf) bebauter und unbebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen und Teileigentum, einschließlich Tauschverträge, abzuschließen; dies betrifft auch Ergänzungen oder Zusatzvereinbarungen oder -erklärungen, die in einem tatsächlichen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Verhältnis mit dem vorgenannten Hauptgeschäft stehen.

2.

In den zu Ziffer 1. genannten Verträgen Vollmachten an Dritte (z.B. an den beurkundenden Notar, Angestellte des Notars usw.) zu erteilen zum Zwecke des grundbuchlichen Vollzuges des Vertrages einschließlich der Befreiung der Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

3.

Sämtliche sonstigen Bewilligungen und Anträge nach den Vorschriften der Grundbuchordnung abzugeben, und zwar auch, soweit die Erklärungen nicht in einem Zusammenhang mit den zu Ziffer 1. genannten Rechtsgeschäften stehen. Dies gilt insbesondere für Teilungserklärungen.

4.

Sämtliche Bewilligungen, Anträge und Erklärungen abzugeben, die für den Antrag der Rechtsänderung der Einigung bedürfen, insbesondere dingliche Rechte zu bestellen mit der Befugnis, den Inhalt der Verträge und der dinglichen Rechte zu vereinbaren und zu bestimmen. Dies betrifft auch Rechtsgeschäfte, die nicht in einem Zusammenhang mit den zu Ziffer 1. genannten Verträgen stehen.

5.

Eintragungen in das Baulastenbuch zu bewilligen und zu beantragen.

6.

Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB an die Angestellten des jeweils amtierenden Notars im Sinne von Ziffer 1. zu erteilen.

Von dieser Verhandlung ist eine Ausfertigung für die Bevollmächtigte zu erteilen. Weitere Ausfertigungen sind durch den beurkundenden Notar zu erteilen auf einseitige Anforderung der PLW Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.

Der Besitz der auf die Bevollmächtigte lautenden Ausfertigung ist materiell-rechtliche Wirksamkeitsvoraussetzung der Vollmacht.

Der Wert dieser Vollmacht wird gemäß § 98 Abs. 3 GNotKG angegeben mit 1.500.000,00 EUR.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen vom amtierenden Notar vorgelesen,
von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez. Wirski

(L.S.)

gez. D. Blumberg
Notar

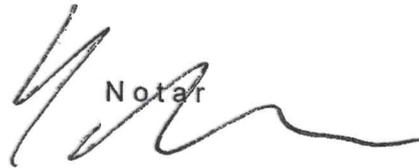
Vorstehende Verhandlung wird hiermit zum ersten Male ausgefertigt und diese Ausfertigung

**Frau Sylwia Keller geb. Pernal,
geb. am 06.08.1979,
geschäftsansässig in 22339 Hamburg, Lademannbogen 27,**

erfüllt.

Dass diese Ausfertigung den Text der Urschrift vollständig und wortgetreu wiedergibt, wird hiermit beglaubigt.

Kiel, den 1. Dezember 2021


Notar

Anlage II

1. Miteigentumsanteil von 505/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, in einer Größe von 98,54 qm.

Zu dem Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum gehört das grün umrandete Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse und dem Privatgarten.

2. Miteigentumsanteil von 394/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, in einer Größe von 76,58 qm.

Zu dem Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum gehört das blau umrandete Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse und dem Privatgarten.

3. Miteigentumsanteil von 395/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, in einer Größe von 76,90 qm.

Zu dem Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum gehört das rot umrandete Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan mit Nr. 3 bezeichneten Terrasse und dem Privatgarten.

4. Miteigentumsanteil von 440/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, in einer Größe von 85,71 qm.

Zu dem Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum gehört das gelb umrandete Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse und dem Privatgarten.

5. Miteigentumsanteil von 536/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, belegen im 1. Obergeschoss, in einer Größe von 104,45 qm.

6. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, belegen im 1. Obergeschoss, in einer Größe von 77,34 qm.

7. Miteigentumsanteil von 398/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, belegen im 1. Obergeschoss, in einer Größe von 77,53 qm.
8. Miteigentumsanteil von 560/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, belegen im 1. Obergeschoss, in einer Größe von 109,26 qm.
9. Miteigentumsanteil von 536/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung, belegen im 2. Obergeschoss, in einer Größe von 104,44 qm.
10. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, belegen im 2. Obergeschoss, in einer Größe von 77,48 qm.
11. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, belegen im 2. Obergeschoss, in einer Größe von 77,48 qm.
12. Miteigentumsanteil von 561/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung, belegen im 2. Obergeschoss, in einer Größe von 109,45 qm.
13. Miteigentumsanteil von 537/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, belegen im 3. Obergeschoss, in einer Größe von 104,62 qm.
14. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, belegen im 4. Obergeschoss, in einer Größe von 77,48 qm.
15. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, belegen im 4. Obergeschoss, in einer Größe von 77,48 qm.
16. Miteigentumsanteil von 561/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, belegen im 5. Obergeschoss, in einer Größe von 109,43 qm.

17. Miteigentumsanteil von 439/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17
bezeichneten Wohnung, belegen im Staffelgeschoss (4. OG), in einer Größe
von 85,69 qm.
18. Miteigentumsanteil von 337/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 18
bezeichneten Wohnung, belegen im Staffelgeschoss (4. OG), in einer Größe
von 65,63 qm.
19. Miteigentumsanteil von 337/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19
bezeichneten Wohnung, belegen im Staffelgeschoss (4. OG), in einer Größe
von 65,63 qm.
20. Miteigentumsanteil von 455/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20
bezeichneten Wohnung, belegen im Staffelgeschoss (4. OG), in einer Größe
von 88,65 qm.
21. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
22. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
23. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
24. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
25. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
26. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
27. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7
bezeichneten KFZ-Stellplatz.

28. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
29. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
30. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
31. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
32. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
33. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
34. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 14
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
35. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 15
bezeichneten KFZ-Stellplatz.
36. Miteigentumsanteil von 64/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 16
bezeichneten KFZ-Stellplatz.

Nicht zugeordnete Flächen, auch Grundstücksflächen und Grünflächen, sind
Gemeinschaftseigentum.

Anlage III

11

18

N

IV + STG

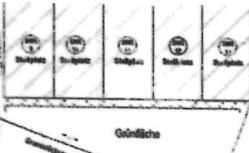
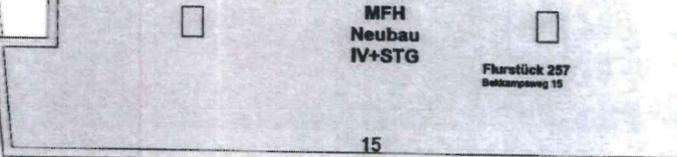
Flurstück 1714
Bekampweg 9/13

H+DG

13



Dachterasse 4.OG



IV + STG

17

W/MB12/100260/2022

16/12

Objektname: **Neubau eines Mehrfamilienhauses**
 Bekampsweg 15
 22045 Hamburg

Auftraggeber: **Objektgesellschaft**
 Bekampsweg 15 GmbH & Co.KG
 Ladenhambojen 27, 22339 Hamburg

Art der Maßnahme: **Antrag auf Abgeschlossenheit**
Lageplan
 einschließlich Sondernutzungsrechte

Genehmigungsplanung
 LL / 25.08.2022

Maßstab: **1:250**

Planlage: **BW/15_20085_Ab_09_LP_250.0**

Erstellt am: **31.08.2022**

BAUWERK HAMBURG
 Planungsgesellschaft
 Finkenwerder 54
 22305 Hamburg
 Tel: 0410330-0
 Fax: 0410330-555

19. Sep. 2022

Dieser Aufstellungsplan ist Bestandteil der
 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.03.51 in neuester Fassung
 und nur in Verbindung mit dieser gültig.

Hamburg

