Nummer 699 der Urkundenrolle für 2004 E

Urkunde des Notars

Rüdiger Eis

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung der Stadt Westerland für das Erbbaurecht Kiebitzweg 3-3d in Westerland auf Sylt

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I - Vorbemerkung -

§ 1 Grundstück und Gebäude
§ 2 Begriffsbestimmungen
§ 3 Geltendes Recht

Abschnitt II - Teilungserklärung -

§ 4

Abschnitt III - Gemeinschaftsordnung -

§ 5 Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses
§ 6 Gemeinschaftliches Eigentum
§ 7 Rechte und Pflichten der Eigentümer
§ 8 Instandhaltung = Instandsetzung einschließlich eventueller Erneuerung
§ 9 Betriebskosten
§ 10 Versicherung
§ 11 Wiederaufbauverpflichtung
§ 12 Eigentümerversammlung
§ 13 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift
§ 14 Mehrheitsbeschluß
§ 15 Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 16 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
§ 17 Übertragung des Wohnungseigentums
§ 18 Verkehrssicherungspflicht
§ 19 Änderung der Gemeinschaftsordnung

Abschnitt IV - Verschiedenes -

§ 20 Vollmacht
§ 21 Salvatorische Klausel
§ 22 Grundbuchanträge
§ 23 Abschriften u.a.

Verhandelt

zu Westerland/Sylt am 15. Dezember 2004

Vor dem unterzeichnenden Notar

Rüdiger Eis

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

erschien heute:

Herr Oberamtsrat Detlef Jüch, Dienstanschrift: Andreas-Nielsen-Str. 1, 25980 Westerland/Sylt, dem Notar bekannt.

Herr Jüch erklärte: Ich handele nicht für mich persönlich, sondern kraft Vollmacht vom 14.12.2004 für die

Stadt Westerland (Städtischer Eigenbetrieb "KLM - Kommunales Liegenschafts-Management"), Andreas-Nielsen-Str. 1, 25980 Westerland/Sylt.

Herr Jüch legte das Original seiner Vollmacht vor. Die wörtliche Übereinstimmung der dieser Urkunde beigefügten Fotokopie mit dem Original der Vollmacht beglaubige ich hiermit.

Ich bin damit einverstanden, daß diese Teilungserklärung und zehn weitere Teilungserklärungen (vgl. § 1) sowie eine weitere Teilungserklärung über das im Grundbuch von Westerland Blatt 1214 eingetragene Flurstück 35/19 der Flur 18 der Gemarkung Westerland nur einmal vorgelesen werden, soweit sie wörtlich übereinstimmen.

Der Notar verfuhr gemäß diesem Einverständnis und las nur die unterschiedlichen Teile der Urkunden gesondert vor.

Ein Notar hat sein Amt unabhängig und unparteiisch auszuüben. Deshalb fragte der Notar, ob er oder seine Kollegen Wendt oder Masekowsky in der heutigen Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramtes tätig waren oder sind, z.B. als Anwalt. Der Erschienene verneinte.

Der Erschienene bat um Beurkundung einer

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung für das Haus Kiebitzweg 3-3d in Westerland auf Sylt

I. Vorbemerkung

§ 1

Grundstück und Gebäude

Die Stadt Westerland wird Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Westerland Flur 18 Flurstück 210, noch eingetragen im Grundbuch von Westerland Blatt 1726. Die Stadt teilt dieses Grundstück so, daß elf Grundstücke entstehen, wie aus dem

Übersichtsplan = Anlage 0

ersichtlich. Die genauen Größen und Grenzen der entstehenden elf Grundstücke bestimmt die Stadt (§ 315 BGB).

Die Stadt hat an jedem der elf Grundstücke durch Erbbaurechtsverträge vom heutigen Tage (Urkunden Nr. 679-690/2004E des Notars) ein Erbbaurecht begründet. Der Notar verwies auf den Erbbaurechtsvertrag (Urkunde Nr. 687/2004E). Er ist bekannt. Auf Vorlesen wird verzichtet. Er liegt jetzt in Urschrift vor. Verzichtet wird auch auf Beifügen zu dieser Urkunde. Die Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages setzen sich an den Wohnungserbbaurechten fort.

Diese Teilungserklärung bezieht sich auf das im Übersichtsplan = Anlage 0 mit Nr. 3-3d bezeichnete Grundstück. Das Grundstück ist mit einem Scheibenhaus bebaut, bestehend aus 5 Hausscheiben. Die Lage des Gebäudes sowie seine Aufteilung und die Lage und Größe der Gebäudeteile ergibt sich aus folgenden Anlagen:

1. Lageplan	Anlage 1
2. Grundriß Kellergeschoß	Anlage 2
3. Grundriß Erdgeschoß	Anlage 3
4. Grundriß Dachgeschoß	Anlage 4
5. Grundriß Spitzboden	Anlage 5
6. Ansichten	Anlage 6
7. Schnitt	Anlage 7

Die vorstehenden Anlagen heißen im folgenden auch Aufteilungsplan. Der Notar verwies auf diesen Aufteilungsplan und legte ihn dem Erschienenen zur Durchsicht vor.

§ 2

Begriffsbestimmungen

1. **Wohnungserbbaurecht** ist ein Anteil am Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung ("Haus"). Das Wohnungserbbaurecht wird im folgenden "Wohnungseigentum", der Wohnungserbbauberechtigte wird im folgenden "Wohnungseigentümer" oder "Eigentümer" genannt.

2. **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Erbbaurecht sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen.

§ 3

Geltendes Recht

Für das Wohnungseigentum und die Eigentümer gelten:

1. die Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages,
2. die Bestimmungen dieser Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung,
3. soweit in den vorstehenden Bestimmungen nicht abweichend geregelt: das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 in seiner jeweils gültigen Fassung und die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

II. Teilungserklärung

§ 4

1. Das Erbbaurecht an dem in § 1 genannten Grundstück wird gemäß §§ 30, 8 WEG in Anteile aufgeteilt. Mit jedem Anteil werden Sondereigentum an einem Haus und Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum nach Maßgabe des Aufteilungsplanes verbunden, nämlich:

   Haus 1 (Kiebitzweg 3 d)

   193/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Lageplan mit 1 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit 1 bezeichneten Räumen

   Der Eigentümer hat das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung (Sondernutzungsrecht)

   a) der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile seines Hauses; hinsichtlich der zwischen zwei Häusern liegenden Trennwand steht das Sondernutzungsrecht den an die Trennwand angrenzenden Eigentümern jeweils bis zur Mitte der Trennwand zu.

   b) des Gartenteils G1.

   Haus 2 (Kiebitzweg 3 c)

   190/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Lageplan mit 2 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit 2 bezeichneten Räumen

   Der Eigentümer hat das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung (Sondernutzungsrecht)

   a) der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile seines Hauses; hinsichtlich der zwischen zwei Häusern liegenden Trennwand steht das Sondernutzungsrecht den an die Trennwand angrenzenden Eigentümern jeweils bis zur Mitte der Trennwand zu.

b) des Gartenteils G2.

Haus 3 (Kiebitzweg 3 b)

190/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Lageplan mit 3 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit 3 bezeichneten Räumen

Der Eigentümer hat das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung (Sondernutzungsrecht)

a) der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile seines Hauses; hinsichtlich der zwischen zwei Häusern liegenden Trennwand steht das Sondernutzungsrecht den an die Trennwand angrenzenden Eigentümern jeweils bis zur Mitte der Trennwand zu.

b) des Gartenteils G3.

Haus 4 (Kiebitzweg 3 a)

190/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Lageplan mit 4 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit 4 bezeichneten Räumen

Der Eigentümer hat das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung (Sondernutzungsrecht)

a) der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile seines Hauses; hinsichtlich der zwischen zwei Häusern liegenden Trennwand steht das Sondernutzungsrecht den an die Trennwand angrenzenden Eigentümern jeweils bis zur Mitte der Trennwand zu.

b) des Gartenteils G4.

Haus 5 (Kiebitzweg 3)

237/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Lageplan mit 5 bezeichneten Haus, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit 5 bezeichneten Räumen

Der Eigentümer hat das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung (Sondernutzungsrecht)

a) der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile seines Hauses; hinsichtlich der zwischen zwei Häusern liegenden Trennwand steht das Sondernutzungsrecht den an die Trennwand angrenzenden Eigentümern jeweils bis zur Mitte der Trennwand zu.

b) des Gartenteils G5.

2. Die Wohnungen sind im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen. Auf die vom Kreis Nordfriesland erteilte und mit Unterschrift und Siegel versehene Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan vom 09.11.2004 - Geschäftszeichen: 604.22-WE-2004-0144 - wird verwiesen. Daraus ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage

und Größe der im Sondereigentum und gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan liegt mir jetzt vor.

3. Die Sondernutzungsrechte sind dadurch beschränkt, daß allen Eigentümern das Recht zusteht, einen auf der Gartenseite vorhandenen oder herzustellenden "Wirtschaftsweg" von etwa 2 m Breite zum Gehen mitzubenutzen oder durch Besucher aller Art mitbenutzen zu lassen. Die genaue Lage des Weges bestimmen die Eigentümer durch Beschluß mit mindestens 3 Ja-Stimmen.

III. Gemeinschaftsordnung

Die nachfolgende Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Eigentümer untereinander. Sie begründet keine Rechte und Pflichten gegenüber Dritten, z.B. Nachbarn oder Stadt.

§ 5

Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

1. Vereinbarungen, durch welche die Eigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften des Gesetzes regeln, wirken gegen den Sondernachfolger eines Eigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind (§ 10 Abs. 2 WEG).

2. Beschlüsse der Eigentümer gemäß § 23 WEG und Entscheidungen des Richters gemäß § 43 WEG bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Eigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch (§ 10 Abs. 3 WEG). Rechte und Pflichten der Eigentümer ergeben sich folglich nicht nur aus dem Gesetz, dieser Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und den Eintragungen im Grundbuch, sondern ggf. auch aus davon abweichenden Beschlüssen der Eigentümer oder gerichtlichen Streitentscheidungen.

§ 6

Gemeinschaftliches Eigentum

1. Das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere diejenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind. Sind Anlagen und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt, so gehören sie zum gemeinschaftlichen Eigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder der Sondernutzungsflächen befinden. In Zweifelsfällen sollen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen als Sondereigentum gelten.

2. Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird wie folgt geregelt:

   Soweit Sondernutzungsrechte bestehen (Gebäudeteile, Garten), obliegt die Benutzung und Verwaltung des Gegenstandes des Sondernutzungsrechts dem Sondernutzungsberechtigten unter Ausschluß der anderen Eigentümer.

3. Der gemeinschaftlichen Nutzung, Instandhaltung und Instandsetzung unterliegen mit Rücksicht auf die vorstehenden Bestimmungen nur der im Lageplan mit "Gem.-Fläche" gekennzeichnete Grundstücksteil, der "Wirtschaftsweg" (vgl. § 4 Ziff. 3), die Vorrichtungen,

welche die Sondernutzungsflächen gegeneinander bzw. das Grundstück gegen Nachbargrundstücke abgrenzen sowie sonstige Anlagen, die evtl. zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind, z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen.

§ 7

Rechte und Pflichten der Eigentümer

1. Jeder Eigentümer kann mit seinem Haus im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages nach Belieben verfahren und andere von Einwirkungen ausschließen.

2. Ein Gebrauch des Sondereigentums und der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums ist jedoch nicht zulässig, wenn der andere Eigentümer als Nachbar widersprechen könnte, wäre das Grundstück real so geteilt, wie die Sondernutzungsrechte abgegrenzt sind.

3. Der Eigentümer darf sein Haus außen nur aufgrund eines Eigentümerbeschlusses mit mindestens vier Ja-Stimmen verändern. Im übrigen ist er berechtigt, sein Haus und seine Sondernutzungsfläche zu verändern. Er darf auf seiner Sondernutzungsfläche auch, soweit dies nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist, Bauwerke und Anlagen errichten, an denen mit der Errichtung sein alleiniges und ausschließliches Recht auf Nutzung entsteht.

4. Wenn ein Eigentümer entlang der Grenze seines Gartenteils Anpflanzungen vornimmt, gelten im Verhältnis zum benachbarten Sondernutzungsberechtigten die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein in seiner jeweiligen Fassung entsprechend.

§ 8

Instandhaltung = Instandsetzung einschließlich eventueller Erneuerung

Unter Instandhaltung wird im folgenden auch Instandsetzung und ggf. Erneuerung verstanden.

1. Die Eigentümer streben die Stellung von unabhängigen Hausbesitzern an.

2. Jeder Eigentümer hält sein Haus mit allen Anlagen und Einrichtungen von der Kellersohle bis zum Dachfirst und Schornstein auf seine Kosten instand, ebenso seine Sondernutzungsfläche.

3. Der Eigentümer ist gegenüber den anderen Eigentümern zur Instandhaltung verpflichtet, soweit es um von außen sichtbare Teile des Gebäudes und um die Sondernutzungsflächen geht.

4. Den im Lageplan mit "Gem.-Fläche" gekennzeichneten Grundstücksteil, den Wirtschaftsweg (vgl. § 4 Ziff. 3.) und Anlagen, die evtl. zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmt sind, z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, halten die Eigentümer gemeinschaftlich instand. Kosten tragen die Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

5. Vorrichtungen, welche die Sondernutzungsflächen gegeneinander abgrenzen, halten die

jeweils angrenzenden Eigentümer bei Kostenteilung gemeinschaftlich instand.

6. Vorrichtungen, die das Grundstück zu benachbarten Grundstücken abgrenzen, sollen gemeinschaftlich mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke bei Kostenteilung instandgehalten werden. Die auf die Eigentümergemeinschaft entfallenden Kosten tragen die Eigentümer intern nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

§ 9

Betriebskosten

1. Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch das Miteigentum am Erbbaurecht oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch seines Hauses und des Grundstücks laufend entstehen, insbesondere:

   1. die laufenden öffentlichen Lasten des Erbbaurechts, insbesondere die Grundsteuer,

   2. die Kosten der Wasserver- und -entsorgung,

   3. der Heizungsanlage,

   4. der Straßenreinigung und Müllabfuhr,

   5. der Grundstückspflege, soweit keine Sondernutzungsrechte bestehen, jedoch einschließlich der Pflege der Pkw-Abstellplätze und der Einfriedigungen an den Außengrenzen,

   6. der Beleuchtung,

   7. der Schornsteinreinigung,

   8. der Sach- und Haftpflichtversicherung,

   9. der Verwaltung

2. Betriebskosten sollen soweit wie möglich von den zuständigen Behörden und Lieferanten direkt beim jeweiligen Eigentümer erhoben werden.

3. Soweit Verbrauchskosten gemessen werden, sind sie nach dem gemessenen Verbrauch abzurechen.

4. Betriebskosten, die nicht nach den vorstehenden Ziffern 2. und 3. berechnet werden, tragen die Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile.

§ 10

Versicherung

1. Falls die Eigentümer das Gebäude nicht gemeinsam versichern, ist jeder Eigentümer verpflichtet, den anderen Eigentümern ausreichende Versicherung seines Hauses nachzuweisen (verbundene Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert).

2. Für das Gemeinschaftseigentum ist eine Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

§ 11

Wiederaufbauverpflichtung

1. Auch im Falle einer ganzen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes kann kein Eigentümer Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, auch dann nicht, wenn der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt ist. Die Eigentümer sind vielmehr verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, es sei denn, sie beschließen mit mindestens vier Ja-Stimmen eine vom Zustand vor Eintritt des Schadens abweichende Wiederherstellung, insbesondere im Hinblick auf geänderte Verhältnisse oder Anschauungen. Ein solcher Beschluß darf nicht zu einer Verkleinerung oder Lageveränderung des Sondereigentums oder der Sondernutzungsflächen eines Eigentümers führen, es sei denn der Eigentümer ist damit einverstanden oder Verkleinerung oder Lageveränderung sind unerheblich. Hinsichtlich der Pkw-Abstellplätze ist auch eine erhebliche Lageveränderung zulässig, wenn sie nicht wertmindernd oder die Wertminderung unerheblich ist.

2. Wenn ein Eigentümer nicht in der Lage ist, durch eine Versicherung oder in anderer Weise nicht gedeckte Wiederherstellungskosten aufzubringen, ist er verpflichtet, sein Wohnungseigentum zum Schätzwert auf einen Kaufwilligen zu übertragen, sei es an einen anderen Eigentümer oder an einen Dritten. Der Schätzwert ist durch einen von der für Sylt zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter zu ermitteln.

§ 12

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.

2. Eigentümer können sich in der Versammlung vertreten lassen. Die Vertretung ist aber nur wirksam, wenn der Vertreter dem Versammlungsleiter spätestens in der Versammlung eine schriftliche Vollmacht vorlegt. Für Ehegatten, Abkömmlinge, andere Eigentümer oder den Verwalter als Vertreter genügt eine privatschriftliche Vollmacht, für andere Personen ist eine notariell beglaubigte Vollmacht erforderlich. Kein Versammlungsteilnehmer darf aufgrund von Vertretungsvollmacht mehr als die Hälfte der vorhandenen Stimmen der Gemeinschaft auf sich vereinigen.

3. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

4. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 13

Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

1. Die Versammlung der Eigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen. Solange ein Verwalter nicht bestellt ist, kann jeder Eigentümer die Jahresversammlung einberufen.

2. Der Verwalter muß eine weitere Versammlung einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von den Eigentümern zweier Häuser verlangt wird. Solange ein Verwalter nicht bestellt ist, können die Eigentümer zweier Häuser eine weitere Versammlung einberufen.

3. Die Einberufung erfolgt schriftlich an die dem Verwalter zuletzt bekannt gemachte Anschrift und, solange ein Verwalter nicht bestellt ist, an die den Eigentümern zuletzt bekannt gemachte Anschrift. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens einen Monat betragen.

4. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter oder sein Beauftragter. Die Versammlung kann auch einen Eigentümer zum Versammlungsleiter wählen.

5. Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Versammlungsleiter und einem Eigentümer zu unterschreiben.

6. Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch schriftliche nach § 12 Abs. 4 dieser Teilungserklärung, sind in Einzelniederschriften festzuhalten, die mit laufenden Seitenzahlen zu versehen und fortlaufend abzuheften sind. Jeder Eigentümer hat das Recht auf Einsicht in das Protokollheft.

§ 14

Mehrheitsbeschluß

1. Jedes Haus hat eine Stimme (insgesamt 5 Stimmen). Steht ein Haus mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

2. Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn mindestens drei Häuser vertreten sind. Ist eine Versammlung nicht beschlußfähig, wird eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einberufen. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Häuser beschlußfähig, wenn bei der Einberufung darauf hingewiesen wird.

§ 15

Bestellung und Abberufung des Verwalters

Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung gilt, wenn keine andere Dauer beschlossen wird, bis zum Ende des vierten vollen Kalenderjahres, das auf die Beschlußfassung folgt.

§ 16

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter ermächtigt

1. im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Verträge abzuschließen und wieder zu beenden,

2. Ansprüche der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,

3. bei drohender Gefahr jederzeit das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers zu besichtigen.

§ 17

Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages veräußerlich, ohne daß es einer Zustimmung des Verwalters oder der Miteigentümer bedarf. Der Veräußerer hat dem Verwalter die Veräußerung und den Zeitpunkt des Besitzüberganges unverzüglich anzuzeigen, solange ein Verwalter nicht bestellt ist, den weiteren Eigentümern. Dem Grundbuchamt braucht diese Anzeige nicht nachgewiesen zu werden.

§ 18

Verkehrssicherungspflicht

1. Die Verkehrssicherungspflicht für sein Haus und für den seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teil des Grundstückes obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

2. Die Verkehrssicherungspflicht für die im Lageplan mit "Gem.-Fläche" gekennzeichneten Grundstücksteile und die Verkehrssicherungspflicht für den Wirtschaftsweg (vgl. § 4 Ziff. 3.) obliegt der Eigentümergemeinschaft.

3. Eine etwaige Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg am Grundstück obliegt ebenfalls der Eigentümergemeinschaft, insbesondere eine etwaige Räum- und Streupflicht im Winter.

§ 19

Änderung der Gemeinschaftsordnung

Damit die Regelungen der Gemeinschaftsordnung nicht im Laufe der Zeit infolge geänderter Verhältnisse oder Anschauungen zu einer unerwünschten Fessel der Eigentümer werden, gilt folgendes:

1. Die Eigentümer können mit mindestens vier Ja-Stimmen beschließen:

a) Änderungen der Gemeinschaftsordnung, falls

aa) den Änderungen keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen und

bb) sachliche Gründe für die Änderungen sprechen und

cc) einzelne Eigentümer nicht unbillig benachteiligt werden

Ein Eingriff in den Gegenstand des Sondereigentums oder in Sondernutzungsrechte eines Eigentümers ist nur mit seiner Stimme zulässig, es sei denn der Eingriff ist nicht wertmindernd und unerheblich.

Über den Beschluß ist eine Niederschrift aufzunehmen (Versammlungsprotokoll). Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Die Unterschriften der vorbezeichneten Personen sind öffentlich zu beglaubigen.

b) Bauliche Veränderungen

Ziffer 1. a) gilt entsprechend, ausgenommen die Beglaubigungspflicht.

Eigentümer, die durch die Veränderung keinen Gebrauchsvorteil erlangen, sind von den Bau- und auch von den Folgekosten befreit.

2. Beschlüsse nach Ziff. 1 sind gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG anfechtbar.

3. Beschlüsse nach Ziff. 1 a) sind nach fruchtlosem Ablauf der Frist aus § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG (ein Monat) oder nach Vorliegen einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung im Grundbuch zu vermerken. Die genannte Frist gilt als fruchtlos abgelaufen, wenn die Eigentümer nach Ablauf von drei Monaten ab Beschlußfassung die Eintragung in das Grundbuch beantragen und erklären, daß ihnen von einer Anfechtung des Beschlusses nichts bekannt ist. Der Notar wies darauf hin, daß das Grundbuchamt eine Eintragung in das Grundbuch zur Zeit nicht für erforderlich hält und sie deshalb auch nicht vornimmt.

4. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Beschlüssen, die ihrem Inhalt nach eine "Mehrheitsvereinbarung" sind, auf Kosten der Gemeinschaft die zur Grundbucheintragung erforderliche Bewilligung zu erteilen.

IV. Verschiedenes

§ 20

Vollmacht

Die Stadt Westerland bevollmächtige den Notar und die Notarfachangestellten Barbara Walliser, Anja Bossen und Bernd Reinartz, aller Dienstanschrift Bismarckstraße 5, 25980 Westerland/Sylt, jede/n für sich, unwiderruflich, mit Wirkung für Rechtsnachfolger und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle noch etwa erforderlichen oder vom beurkundenden Notar oder seinem Vertreter im Amt für zweckmäßig gehaltenen Erklärungen abzu-

geben. Die Notarfachan-gestellten können diese Vollmacht nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem Vertreter ausüben. Sie erlischt sechs Monate nach erklärungsgemäßer Eintragung der Teilung im Grundbuch.

§ 21

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Regelungen in dieser Urkunde oder ein Teil von ihnen gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen oder aus irgendwelchen Gründen zu Zweifeln rechtlicher oder tatsächlicher Art Anlaß geben und deshalb unwirksam sein, so ist nicht die ganze Urkunde oder die ganze Regelung unwirksam, sondern höchstens diese oder ihr betroffener Teil. Die Stadt Westerland bzw. die Eigentümer werden die Regelung oder den betroffenen Teil derselben so ändern oder so ergänzen, daß sie den gesetzlichen Erfordernissen genügt oder die Zweifel beseitigt sind und daß damit die ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zwecke und Rechtserfolge, soweit irgendwie möglich, erreicht werden. Falls diese Änderung oder Ergänzung nicht zulässig ist, soll die entstandene Lücke durch die gesetzlichen Regelungen ausgefüllt werden.

§ 22

Grundbuchanträge

Die Stadt Westerland bewilligt und

beantragt,

die Teilung gemäß § 4 sowie die Bestimmungen der §§ 5 bis 19 in dieser Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie die Sondernutzungsrechte in das Grundbuch einzutragen, auch die Lagebezeichnung.

Für jedes Wohnungserbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden.

§ 23

Abschriften u.a.

Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:

1. Ausfertigung der Stadt Westerland für die Grundakten,
1 beglaubigte Abschrift der Stadt Westerland,
1 beglaubigte Abschrift den Erstkäufern der Wohnungserbbaurechte.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

gez. Detlef Jüch
gez. Eis, Notar L.S.

Vollmacht

Die Stadt Westerland bevollmächtigt hiermit

Herrn Oberamtsrat Detlef Jüch,
Dienstanschrift: Andreas-Nielsen-Str. 1, 25980 Westerland/Sylt

- den im Grundbuch von Westerland Blatt 1726, Gemarkung Westerland Flur 18 Flurstück 210, lt. Grundbucheintragung 16.567 qm groß verzeichneten Grundbesitz, sowie

  den im Grundbuch von Westerland Blatt 1214, Gemarkung Westerland Flur 18 Flurstück 35/19, lt. Grundbucheintragung 1.124 qm groß verzeichneten Grundbesitz

  für die Stadt Westerland (Städtischer Eigenbetrieb "Kommunales Liegenschaftsmanagement" = KLM) zu erwerben

- Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Westerland über den vorgenannten Grundbesitz abzuschließen sowie

- Teilungserklärungen zur Teilung der Erbbaurechte in Wohnungserbbaurechte abzuschließen

- die noch zu bildenden Wohnungserbbaurechte zu verkaufen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und darf Untervollmacht erteilen.

Die Vollmacht ist im Rahmen des Grundbesitzerwerbs, der Bildung von Erbbaurechten, der Teilung in Wohnungserbbaurechte und des Verkaufs der Wohnungserbbaurechte Generalvollmacht. Der Bevollmächtigte darf z. B. alle Erklärungen abgeben, die zum Abschluß und zur Durchführung der Kaufverträge, der Erbbaurechtsverträge und der Teilungserklärungen und zur Übertragung und Teilung sowie zur Weiterveräußerung des Eigentums erforderlich oder zweckmäßig sind, insbesondere auch Eintragungen und Löschungen im Grundbuch bewilligen und beantragen.

25980 Westerland, den 14. Dezember 2004

Stadt Westerland
Die Bürgermeisterin

WESTERLAND AUF SYLT

Reiber

Süderstraße
Lorens-de-Hahn-Straße
Am Seedeich
Am Seedeich
Kiebitzweg
Dienstbarkeitsfläche 2-2c, 4-4c, 6-6c
2-2c
4-4c
6-6c
8-8d
12-12d
16-16c
1-1d
3-3d
5-5d
Gem.-fläche 1-1d
Gem.-fläche 2-2c
Gem.-fläche 3-3d
Gem.-fläche 4-4c
Gem.-fläche 5-5d
Gem.-fläche 6-6c
Gem.-fläche 7-7d
Gem.-fläche 8-8c
Gem.-fläche 9-9d
Gem.-fläche 10-10d
Gem.-fläche 12-12d
Gem.-fläche 16-16c
210
209
263
363 Drosselweg
PROJEKT
ERBBAURECHTSMODELL
AM WESTLICHEN SEEDEICH
+ AM SEEDEICH 16 - 16c
LAGE DES BAUGRUNDSTÜCKES
STRASSE AM SEEDEICH 2 - 2c, 4-4c, 6-6c, 8-8d, 10-10d, 12-12d, 16-16c
KIEBITZWEG 1 - 1d, 3-3d, 5-5d, 7-7d, 9
ORT 25980 WESTERLAND
GRUNDBUCH WESTERLAND
BLATT 1214 und 1726
GEMARKUNG WESTERLAND
FLUR 18
FLURSTÜCK 210 und 35/19
EIGENTÜMER BUNDESVERMÖGENSVERWALTUNG
SONDERNUTZFLÄCHE
GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
DIENSTBARKEITSFLÄCHE
BAULAST: ABSTANDSFLÄCHEN
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECH
DARSTELLUNG
ÜBERSICHTSPLAN / TEILUNG
KLM
KOMMUNALES LIEGENSCHAFTS - MANAGI
TECHNISCHE OBJEKTBETR
25980 WESTERLAND HEBBEL
TEL 04651 / 851-850 FAX 04651 /
DATUM 19. SEPTEMBER 2

ANLAGE 1

PROJEKT

ERBBAURECHTSMODELL AM WESTLICHEN SEEDEICH + AM SEEDEICH 16 - 16c

LAGE DES BAUGRUNDSTÜCKES

STRASSE	**KIEBITZWEG 3 - 3d**
ORT	25980 WESTERLAND
GRUNDBUCH	WESTERLAND
BLATT	1726
GEMARKUNG	WESTERLAND
FLUR	18
FLURSTÜCK	210
EIGENTÜMER	BUNDESVERMÖGENSVERWALTUNG

SONDERNUTZFLÄCHE

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE

BAULAST: ABSTANDSFLÄCHEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTE

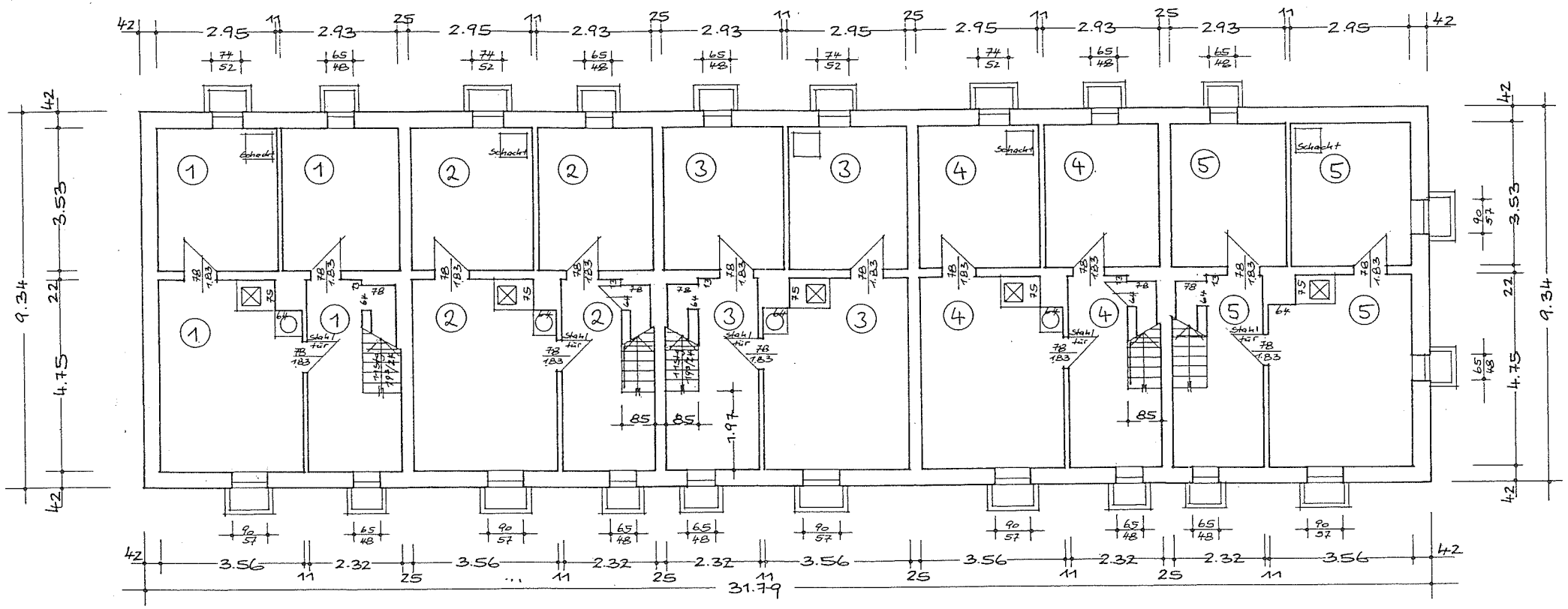
DARSTELLUNG

LAGEPLAN / TEILUNG M. 1 : 500

KLM TOB
KOMMUNALES LIEGENSCHAFTS - MANAGEMENT

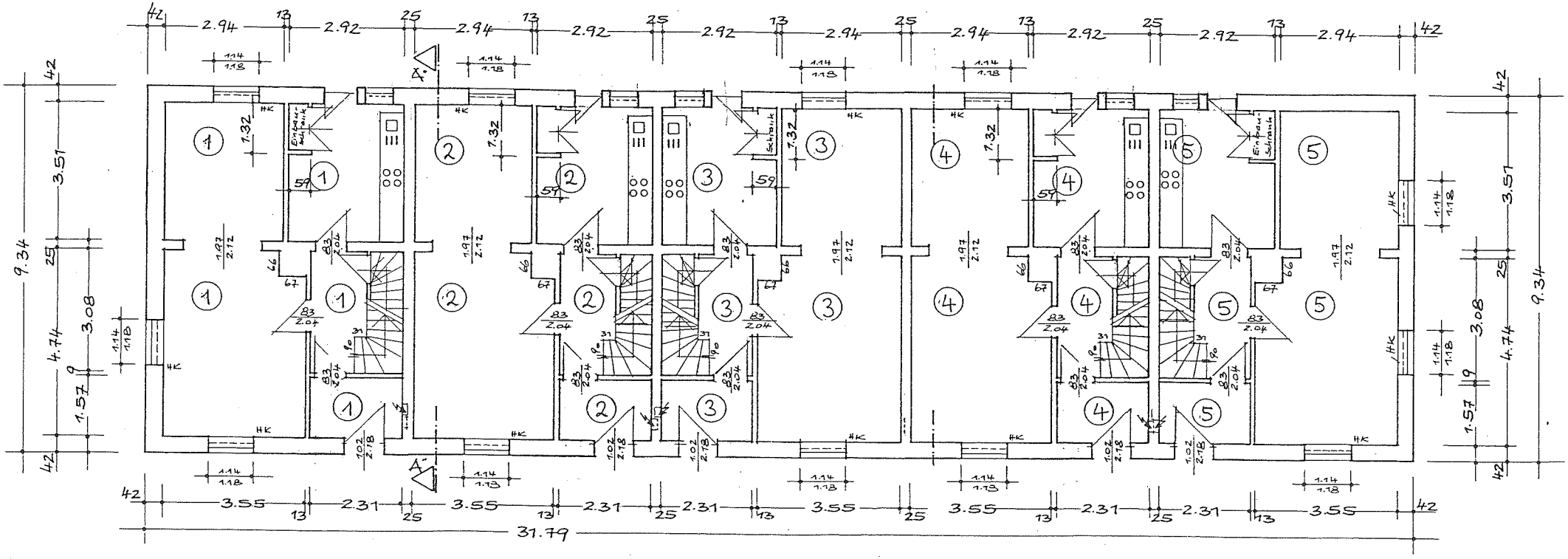
TECHNISCHE OBJEKTBETREUUNG
25980 WESTERLAND HEBBELWEG 2
TEL 04651 / 851-850 FAX 04651 / 851-890

DATUM 13. SEPTEMBER 2004 / STI



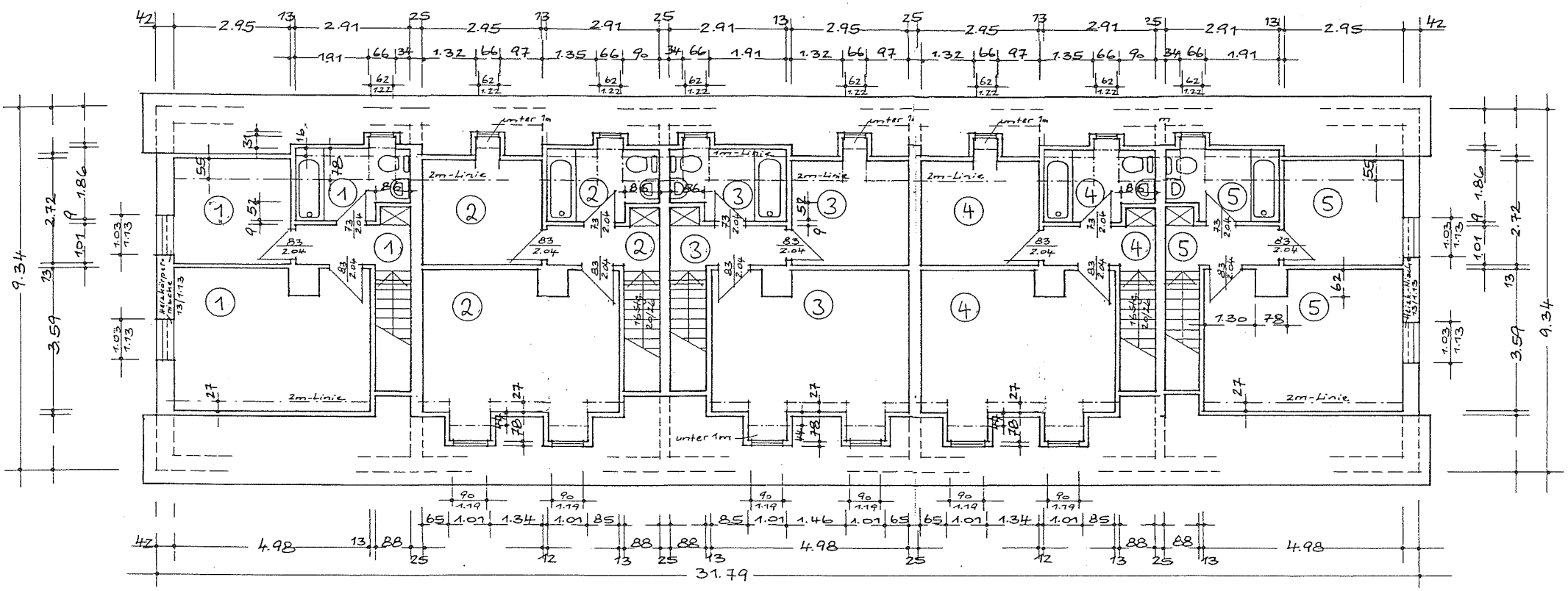
OBJEKT
KIEBITZWEG 3 - 3 d
25980 WESTERLAND

DARSTELLUNG
KELLERGESCHOSS M. 1 : 100



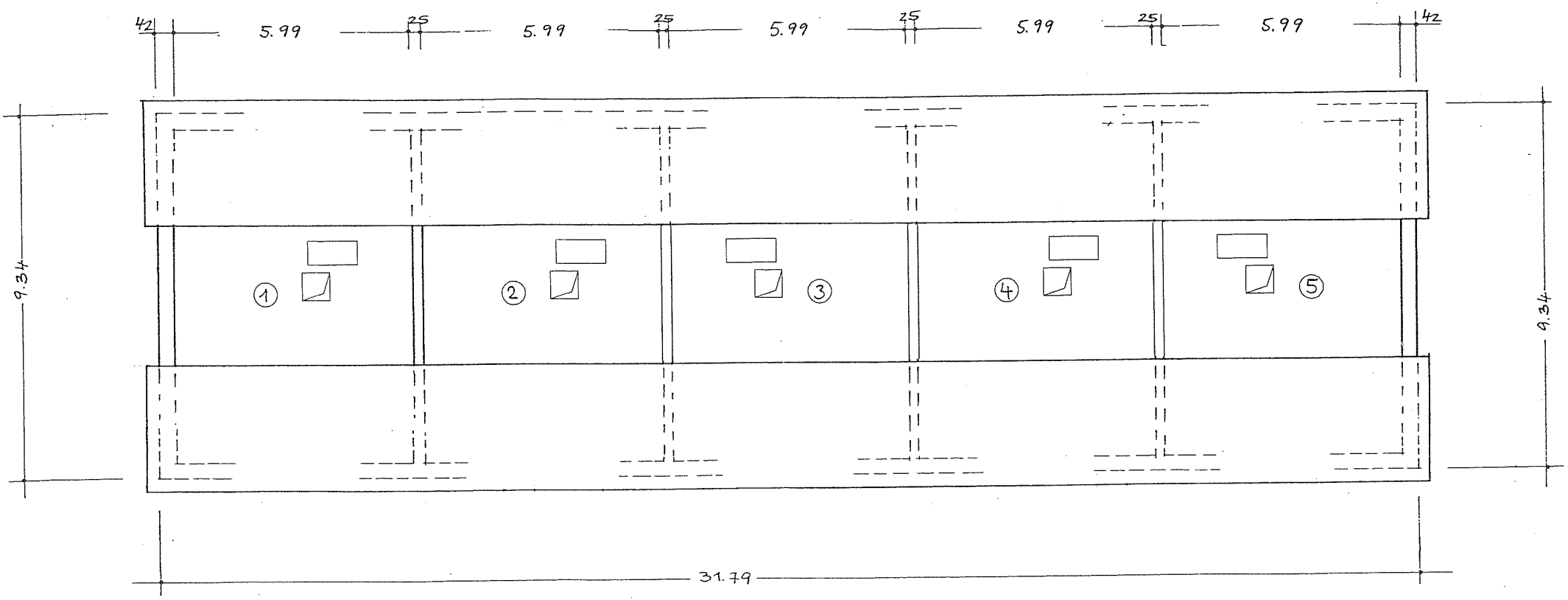
OBJEKT
KIEBITZWEG 3 - 3 d
25980 WESTERLAND

DARSTELLUNG
ERDGESCHOSS M. 1 : 100



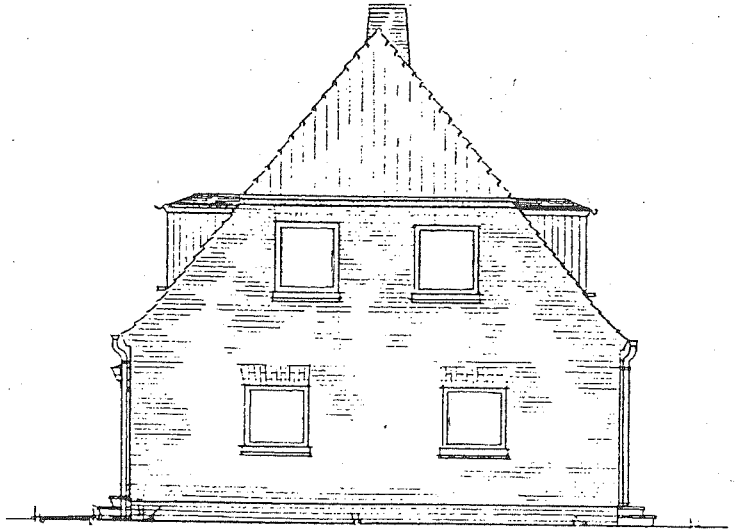
OBJEKT
KIEBITZWEG 3 - 3 d
25980 WESTERLAND

DARSTELLUNG
DACHGESCHOSS M. 1 : 100

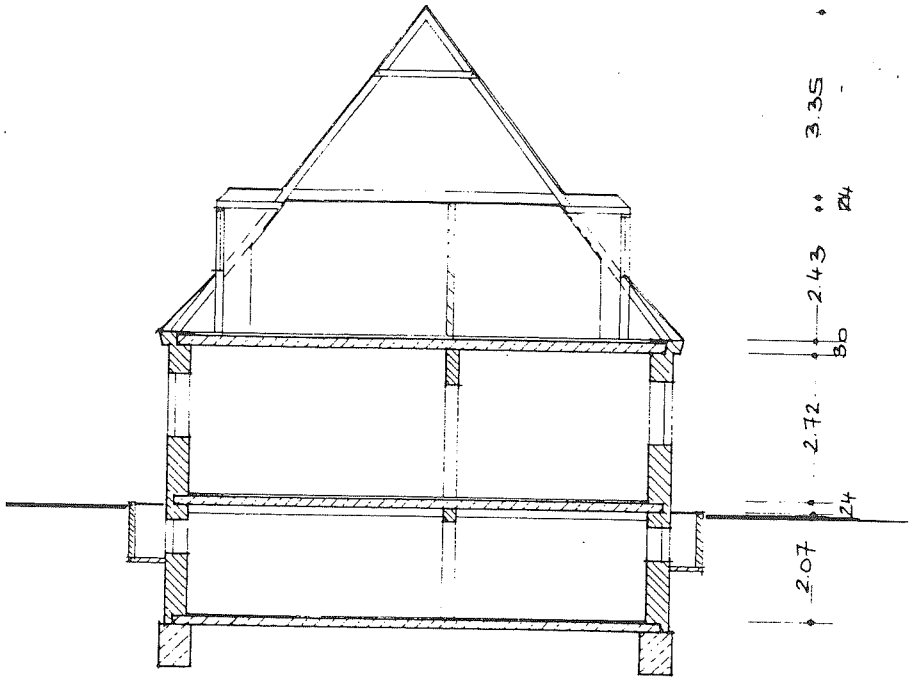


OBJEKT
KIEBITZWEG 3 - 3 d
25980 WESTERLAND

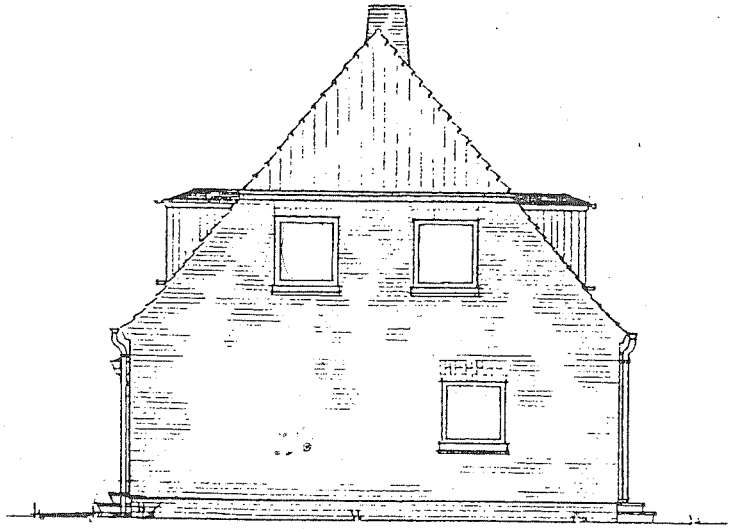
DARSTELLUNG
SPITZBODEN M. 1 : 100



NORDSEITE



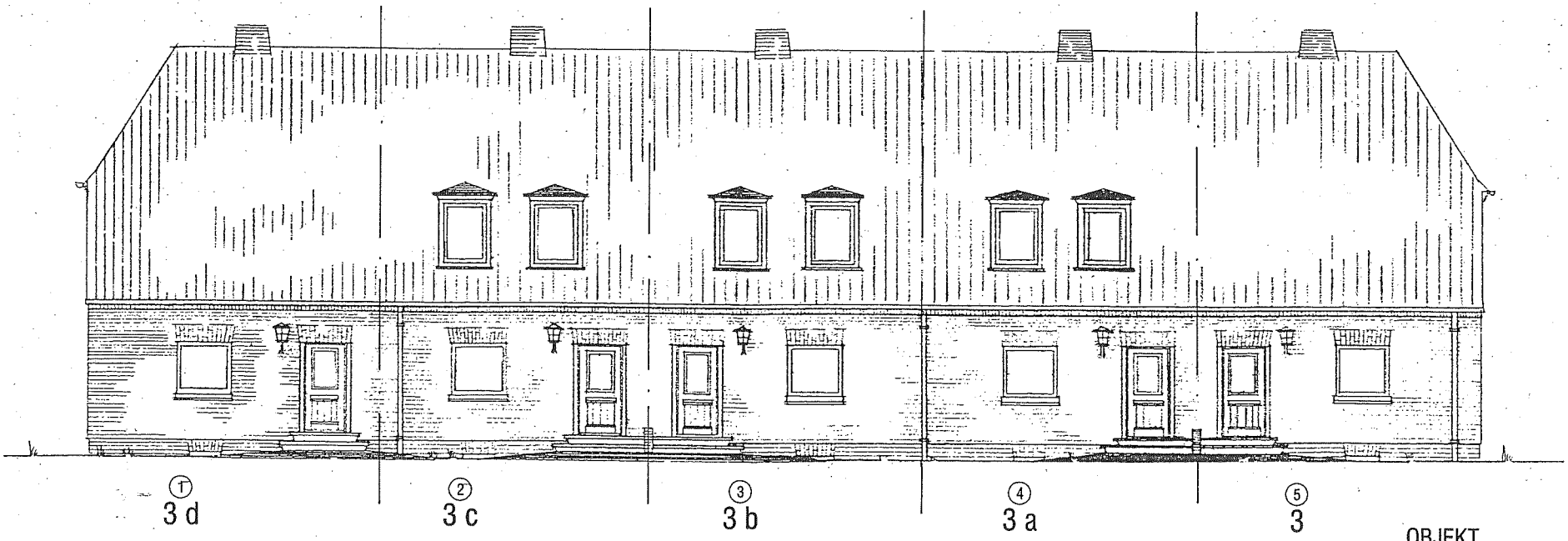
SCHNITT



SÜDSEITE

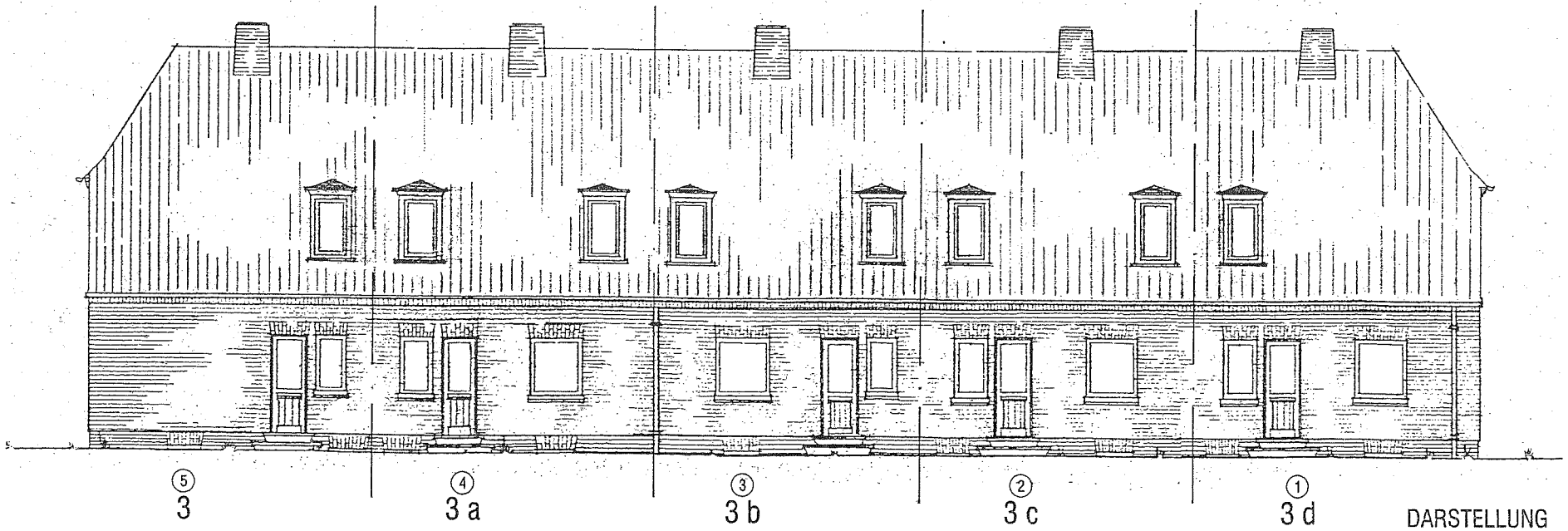
OBJEKT
KIEBITZWEG 3 - 3 d
25980 WESTERLAND

DARSTELLUNG
ANSICHTEN / SCHNITT M. 1 : 100



WESTSEITE

OBJEKT
KIEBITZWEG 3 - 3 d
25980 WESTERLAND



OSTSEITE

DARSTELLUNG
ANSICHTEN

M. 1 : 100