

**Verhandelt
zu Neustadt in Holstein
am 28.06.2023**

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts,

Tim Struck

mit dem Amtssitz in Neustadt in Holstein

erschien heute:

Herr Mike Hemmerich, geb. am 09.04.1978,
geschäftsansässig Kaiserstraße 26, 24768 Rendsburg,
dem Notar persönlich bekannt
nachstehend handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH, Rendsburg

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRB 22708 KI.

- nachstehend „Eigentümer“ genannt -.

Der Notar bescheinigt hierzu gemäß § 21 Abs. 1 BNotO durch Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Kiel, dass Herr Mike Hemmerich, geb. am 09.04.1978 als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH handeln kann.

Herr Mike Hemmerich ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nr. 7 BeurkG in Bezug auf den beurkundenden Notar und seine Sozien; die Frage wurde von dem Erschienenen verneint.

I.

Vorbemerkung

1. Die **HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH** ist Eigentümerin folgenden Grundbesitzes:

Gemarkung Neustadt, Flur 013,
Flurstück 572/13, Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße, Werftstraße, 1.572 qm,
eingetragen im Grundbuch von Neustadt i. H. Blatt 1213.

2. Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

Nr. 1 Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Hafenwestseite)

Abteilung III:

- | | |
|-------|--|
| Nr. 4 | 750.000,00 € Buchgrundschuld für die Sparkasse Holstein mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe |
| Nr. 5 | 1.750.000,00 € Buchgrundschuld für die Sparkasse Holstein mit Sitz in Eutin und Bad Oldesloe |

3. Auf dem Grundstück Flurstück 572/13 befinden sich drei Gebäude, nachstehend **Nordturm**, **Südturm** und **Sackspeicher** genannt. Der Eigentümer – nachstehend „HMD“ genannt - wird dieses Grundstück in drei Grundstücke teilen, auf je einem Grundstück befinden sich der Nordturm, der Südturm und der Sackspeicher.

Die HMD wird die nach Teilung des Flurstücks 572/13 entstehenden 3 Grundstücke jeweils in Wohnungs- und Teileigentum aufteilen. Sie verweist dazu auf den dieser Urkunde beigefügten Lageplan (Anlage 1), aus dem sich die Lage der nach dem WEG aufzuteilenden Grundstücke ergibt. Das aufzuteilende Grundstück ist beigefügten Lageplan schraffiert eingezeichnet.

Gegenstand der vorliegenden Urkunde ist die Teilung des Grundstücks, auf dem sich der **Sackspeicher nebst Verbindungsbau** befindet. Für jede neugebildete Wohnungs- und Teileigentumseinheit wird ein neues Grundbuchblatt gebildet.

Die Kellerräume für alle nach dem WEG zu teilenden Grundstücke befinden sich in dem Sackspeicher. Für jeden Kellerraum wird in der Teilungserklärung für den Sackspeicher ein Teileigentumsgrundbuch gebildet. Die Lage der Kellerräume ergibt sich aus dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan „**Grundriss KG Sackspeicher**“ (Anlage 2)“.

Die auf dem Grundstück befindlichen beiden Speichertürme und der niedriger angelegte Sackspeicher, erinnern an einen Dombau in typischer norddeutscher Backsteinbauweise und sind ein beeindruckendes Beispiel der maritimen Hafenarchitektur des letzten Jahrhunderts. Das Gebäudeensemble ist denkmalgeschützt. Aus der Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hafenwestseite“, in dem sich weitere historische Denkmäler befinden und neue Bauwerke errichtet werden, ergeben sich öffentlich-rechtliche Vorschriften, städtebauliche Vereinbarungen und Abnahmeverpflichtungen für Energie u. a. Erschließungen. Alle bisher getroffenen Vereinbarungen und Genehmigungen sind von den späteren Eigentümern zu übernehmen und deren Einhaltung zu gewährleisten. Aus den mit der Stadt Neustadt vereinbarten Sanierungszielen ergeben sich steuerliche Förder- bzw. Absetzungsmöglichkeiten. Es wird keine Haftung für bestimmte steuerliche Auswirkungen aus dem Projekt übernommen. Eine steuerliche Beratung ist von einem qualifizierten Steuerberater vorzunehmen. Nach der Revitalisierung soll das Gebäudeensemble mit dem Konzept eines Kongress- und Tagungshotels betrieben werden. In den Obergeschossen der beiden Speichertürme entstehen gem. der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung Eigentumswohnungen, welche auch zur Ferienvermietung oder für nicht störende Gewerbe genutzt werden können. Aus den unterschiedlichen Nutzungen im Gebäudeensemble, der exponierten und zentralen Lage am Stadthafen und der stadtbildprägenden Bedeutung des Projektes ergeben sich wechselseitige Rücksichtsnahmen und Pflichten. Insbesondere verpflichten sich alle zukünftigen Eigentümer, sich so zu verhalten und von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Eigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus behindert oder belästigt wird. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet sich, sein Eigentum und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ordentlich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

4. Der aufteilende Eigentümer weist darauf hin, dass aufgrund behördlicher Auflagen die Ansichten des Gebäudes frei von zusätzlichen An- und Aufbauten gehalten werden müssen. Dies gilt insbesondere für zusätzliche Anbauten wie Markisen oder Sichtschutzelemente an

Balkonen oder Fenstern. Auf den Grundstücken, auf denen sich die Speichertürme und der Sackspeicher befinden, befinden sich aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben und Bestimmungen keine Parkplätze. Der Eigentümer des sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Parkhauses hat sich bereit erklärt, mit den Wohnungs- und Teileigentumseigentümern unbefristete Mietverträge für PKW-Abstellplätze abzuschließen.

5. Die Lage eines behindertengerechten Parkplatzes für temporäre Nutzung durch die Allgemeinheit ist auf einen oder mehreren Grundstücken vorgesehen. Auf die eingeschränkte Nutzbarkeit wird ausdrücklich hingewiesen.
6. Aus dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan (Anlage 3) sind die Möglichkeiten der Zu- und Ausfahrt zu und von den Grundstücken, auf dem sich das Gebäudeensemble befindet, ersichtlich. Klarstellend hierzu wird aus dem Auszug aus der Genehmigung für die Grundstückszufahrten durch die Stadt Neustadt verwiesen:

„Die Zufahrt Nr. 1 erfolgt über die „Bahnhofstraße“ und die Ausfahrt Nr. 1 über die Straße „Reiferbahn“ (und von dort aus über die Busspur am ZOB) rückwärtig zum Grundstück „Bahnhofstraße 14, 14a und 14b.“

Es ist zu beachten, dass das Ausfahren über die Ausfahrt Nr. 1 zeitlich beschränkt ist auf den Zeitraum zwischen 8:00 und 10:00 Uhr.

Die Zufahrt Nr. 2 erfolgt über die „Wieksbergstraße“ zum Grundstück „Bahnhofstraße 18“.

7. Die Müllentsorgung wird über Unterflurmüllcontainer erfolgen, die sich auf dem Flurstück 561 befinden, das im Eigentum der Stadt Neustadt / Stadtwerke Neustadt steht. Der Platz, an dem sich die Unterflurmüllcontainer befinden, ist aus dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan ersichtlich. Die Berechtigung jedes einzelnen Eigentümers zur Müllentsorgung wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

II.

Aufteilung

Der Eigentümer verweist auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Neustadt i. H. vom 27.04.2023 (Az. 31-2215/2023) und teilt sodann nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Eigentum des vorbezeichneten Flurstücks 572/13 in 10.000 Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer mit entsprechenden Nummer in den Aufteilungsplänen bezeichneten in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder ein in sich abgeschlossener nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) –

nachstehend „Wohnungseigentum“ genannt (auch wenn es sich um Teileigentum handelt) verbunden wird:

1. Miteigentumsanteil von 131/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.01.01 und 1.01.02 bezeichnet.
2. Miteigentumsanteil von 305/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.02.01 und 1.02.02 bezeichnet.
3. Miteigentumsanteil von 165/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.03.01 und 1.03.02 bezeichnet.
4. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.04.01 und 1.04.02 bezeichnet.
5. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den 1. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.05.01 und 1.05.02 bezeichnet.
6. Miteigentumsanteil von 164/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 1. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.06.01 und 1.06.02 bezeichnet.
7. Miteigentumsanteil von 187/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 2. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.07.01 und 2.07.02 bezeichnet.

8. Miteigentumsanteil von 313/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 2. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.08.01 und 2.08.02 bezeichnet.
9. Miteigentumsanteil von 165/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 2. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.09.01 und 2.09.02 bezeichnet.
10. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 2. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.10.01 und 2.10.02 bezeichnet.
11. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 2. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.11.01 und 2.11.02 bezeichnet.
12. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 2. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.12.01 und 2.12.02 bezeichnet.
13. Miteigentumsanteil von 102/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.13.01 und 3.13.02 bezeichnet.
14. Miteigentumsanteil von 129/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.14.01 und 3.14.02 bezeichnet.
15. Miteigentumsanteil von 313/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.15.01 und 3.15.02 bezeichnet.

16. Miteigentumsanteil von 165/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.16.01 und 3.16.02 bezeichnet.
17. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.17.01 und 3.17.02 bezeichnet.
18. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.18.01 und 3.18.02 bezeichnet.
19. Miteigentumsanteil von 165/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 3. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 3.19.01 und 3.19.02 bezeichnet.
20. Miteigentumsanteil von 102/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.20.01 und 4.20.02 bezeichnet.
21. Miteigentumsanteil von 129/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.21.01 und 4.21.02 bezeichnet.
22. Miteigentumsanteil von 313/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.22.01 und 4.22.02 bezeichnet.
23. Miteigentumsanteil von 165/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.23.01 und 4.23.02 bezeichnet.

24. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.24.01 und 4.24.02 bezeichnet.
25. Miteigentumsanteil von 163/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.25.01 und 4.25.02 bezeichnet.
26. Miteigentumsanteil von 164/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 4. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 4.26.01 und 4.26.02 bezeichnet.
27. Miteigentumsanteil von 1.416/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den im 5. OG und 6. OG gelegenen Räumen, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 5.27.01 bis 6.27.03 bezeichnet.
28. Miteigentumsanteil von 569/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im 1. OG des Verbindungsbaus belegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 1.28.14 bezeichnet.
29. Miteigentumsanteil von 569/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im 2. OG des Verbindungsbaus belegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. 2.29.01 bezeichnet.
30. Miteigentumsanteil von 1.981/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss belegenen mit Nr. 0.30.01 bis 0.30.010 sowie dem im Kellergeschoss belegenen mit Nr. K.029 bezeichneten Raum sowie dem im 1. OG mit Nr. 1.30.01 belegenen Raum, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan mit Nr. 0011 und 0012 bezeichneten Außenanlagen.
31. Miteigentumsanteil von 32/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK01 bezeichnet.

32. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK02 bezeichnet.
33. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK03 bezeichnet.
34. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK04 bezeichnet.
35. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK05 bezeichnet.
36. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK06 bezeichnet.
37. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK07 bezeichnet.
38. Miteigentumsanteil von 32/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK08 bezeichnet.
39. Miteigentumsanteil von 30/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK09 bezeichnet.

40. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK10 bezeichnet.
41. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK11 bezeichnet.
42. Miteigentumsanteil von 32/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK12 bezeichnet.
43. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK13 bezeichnet.
44. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK14 bezeichnet.
45. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. NK15 bezeichnet.
46. Miteigentumsanteil von 20/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK01 bezeichnet.
47. Miteigentumsanteil von 21/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK02 bezeichnet.

48. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK03 bezeichnet.
49. Miteigentumsanteil von 25/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK04 bezeichnet.
50. Miteigentumsanteil von 32/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK05 bezeichnet.
51. Miteigentumsanteil von 24/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK06 bezeichnet.
52. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK07 bezeichnet.
53. Miteigentumsanteil von 23/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK08 bezeichnet.
54. Miteigentumsanteil von 33/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK09 bezeichnet.
55. Miteigentumsanteil von 22/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK10 bezeichnet.

56. Miteigentumsanteil von 33/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK11 bezeichnet.

57. Miteigentumsanteil von 33/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Raum, wie im Aufteilungsplan mit Nr. SK12 bezeichnet.

10.000/10.000

Die Einheiten 1 bis 57 sind in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 3 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern versehen.

III.

Die Gemeinschaft führt den Namen "Wohnungseigentümergeinschaft Bahnhofstraße **14 a**" der sich nach Anlegung der Grundbücher um deren Grundbuchbezeichnung und Blattnummern ergänzt.

IV.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung

Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 1

Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksbestandteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im

Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschn. II nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

2. Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

3. Gegenstand des Sondereigentums sind sämtliche in den Aufteilungsplänen mit derselben Nummer näher bezeichneten Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) die nicht tragenden Zwischenwände innerhalb der Raumeinheiten,
- b) innerhalb der Raumeinheiten; Fußbodenbeläge, Deckenputz, Wandputz und etwaige Verkleidungen der Innenwände, etwaige Innentreppen,
- c) die Innenfenster (soweit vorhanden) der Wohnungen, die Innenanstriche der Eingangstüren zu den Räumen einschließlich Innenanstriche der Türcargen und sonstigen Verkleidungen,
- d) bei Balkonen, Austritten und Terrassen der durch die entsprechende Umfassung gebildete Raum mit seinen Innenwänden und -teilen ggf. nebst Putz, und der Fußbodenaufbau über der Feuchtigkeitssperre mit Ausnahme der übrigen Isolierschichten und tragenden Teile, die Innenseiten der Balkonbrüstungen,

- e) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WCs, Zapfhähne und Ausgüsse einschließlich sonstiger Sanitärobjekte innerhalb der Raumeinheiten sowie Außenzapfstellen an Balkonen/Terrassen,
- f) die Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Warm- und Kaltwasser und die Heizungsversorgungsleitungen, soweit sie innerhalb der einzelnen Raumeinheiten verlaufen und diese versorgen bis zum ersten Absperrpunkt an die gemeinsame Steigeleitung Versorgungsleitung, die Heizkörper, einschließlich der Heizschleifen für die Fußbodenheizung,
- g) Sondereigentum ist im Übrigen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet und was nicht nach den zwingenden Regelungen des WEG zum Gemeinschaftseigentum zählt.

Sofern die vorstehend aufgeführten Einrichtungen und Bestandteile nicht sondereigentumsfähig sein sollten, wird hiermit dem jeweiligen Eigentümer das alleinige Sondernutzungsrecht zugeordnet.

§ 2

Nutzung / Zweckbestimmung

1. Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumlichkeiten, Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der in dieser Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelungen.
2. Die im Aufteilungsplan enthaltenen Zweckbestimmungen sind keine Zweckbestimmungen, sodass sich allein aus diesem Grund keine Einschränkungen möglicher Nutzungen ergeben. Die Wohnungseigentumsanlage wird gewerblich genutzt.
3. Jeder Sondereigentümer ist ohne Zustimmung der anderen Eigentümer berechtigt, auf seine Kosten
 - a) sein Sondereigentum zu teilen oder mit einem ihm gehörenden Sondereigentumsrecht zu verbinden;
 - b) sein Sondereigentum nach seinen Wünschen und auf seine Kosten um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch das Gemeinschaftseigentum berührt

- wird, allerdings nur, wenn dadurch die übrigen Eigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden;
- c) seine Wohnungs- und/oder Teileigentumsrechte zusammenzulegen und Durchbrüche zwischen nebeneinander oder übereinanderliegenden Sondereigentumseinheiten durchzuführen – unabhängig, ob sie grundbuchrechtlich zusammengeführt wurden/werden;
 - d) ein Wohnungseigentumsrecht in ein Teileigentumsrecht umzuwandeln und umgekehrt, soweit baurechtlich zulässig.

Die vorstehend zu lit. a) bis d) genannten Berechtigungen und deren Ausübung setzen voraus, dass die Maßnahmen baurechtlich zulässig und entsprechend den geltenden Regeln der Technik vorgenommen werden. Sofern und soweit im Zuge solcher Arbeiten in tragende Teile des an das Sondereigentum angrenzenden Gemeinschaftseigentums eingegriffen werden soll, z.B. bei der Zusammenlegung und Verbindung neben- oder übereinanderliegender Einheiten desselben Eigentümers ggf. baulich z.B. durch Einbau von Treppen und dies einen Eingriff in tragende Teile des Gebäudes erfordert, muss in jedem Fall eine Baugenehmigung eingeholt werden und vor Baubeginn nebst Statik dem Verwalter vorgelegt werden.

- 4. Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungs- und Teileigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen.
- 5. Die Eigentümer sind verpflichtet, ihre Fernsehgeräte an eine zu installierende Glasfaserbreitbandanlage anzuschließen oder hierfür den Glasfaseranschluss zu nutzen. Die Anbringung von Satelliten-Schüsseln oder anderen Empfangsgeräten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird die Gesamtanlage und alle Einheiten mit Glasfaserkabeln zum Anschluss an das Internet und Telefon erschlossen. Die künftigen Eigentümer und Nutzer der Einheiten können einen Einzelnutzungsvertrag über eine monatliche Grundleistung bei Eintritt in die Eigentümergemeinschaft bei dem jeweiligen Dienstleister abzuschließen.

- 6. Die Wohnungs- und Teileigentümer sind berechtigt, Wartungs- und Reparaturarbeiten an ihren Einheiten durchzuführen und dazu auch andere Wohnungs- und Teileigentumseinheiten selbst oder durch Dritte zu betreten. Dies gilt auch soweit Reparatur- und Erneuerungsarbeiten an Dach und Fach ausgeführt werden müssen. Die Befugnis dazu ergibt sich aus § 14 WEG.

7. Verpflichtend sind in jeder Wohnung ein Brandmelder zu installieren. Diese werden auf die allgemeine Brandmeldeanlage des Gebäudes mit aufgeschaltet und werden regelmäßig gewartet. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, Zugang zu seiner Einheit zu gewähren, um Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten durchführen zu lassen. Die Kostenverteilung richtet sich nach nachfolgend § 9.
8. Zur Erhöhung der allgemeinen Sicherheit wird der Vorraum des Südturms, in dem sich der Check-In Schalter befindet, videoüberwacht.
9. Die Nutzer der Flurstücke 560, 562, auf dem sich der Hostel Neubau befindet, sind berechtigt, das Treppenhaus des Sackspeichers sowie die im Sackspeicher befindlichen Flure zu nutzen. Die Absicherung dieses Rechts erfolgt durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das begünstigte Grundstück.

§ 3

Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum

1. Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit schriftlicher Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das Gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.
2. Sind Ehegatten oder Lebenspartner nach dem LPartG an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.

4. Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer so lange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist.

Geht infolge Erbfall das Eigentum auf Miterben über, haben die Miterben gemeinschaftlich den Verwalter auf dessen Verlangen innerhalb von 3 Monaten einen Bevollmächtigten im Inland zu benennen, der ihre Rechte und Pflichten wahrnimmt.

§ 4

Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungseigentumseingangstüren, der Innen- und Außenfenster sowie von Rollläden obliegt – auch soweit es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt – den jeweiligen Eigentümer auf ihre Kosten; in diesem Umfang stellen die einzelnen Eigentümer die Gemeinschaft von jeder Kostentragung frei. Bei der Wahl von Anstrichen ist die Einheitlichkeit der gemeinschaftsseitigen Bereiche zu wahren.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, einen ordnungsgemäßen und regelmäßigen Betrieb der Anlagen und Leitungen in seinem Sondereigentum auch bei längerer Abwesenheit sicherzustellen.

3. Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

§ 5

Bauliche und sonstige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

1. Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus gehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- a. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- b. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- c. dem Einbruchsschutz
- d. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

Im Übrigen kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem gesonderten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

2. Änderungen der Art der Bodenbeläge innerhalb des Sondereigentums bedürfen aus Schall-
schutzgründen der Zustimmung des Verwalters.

§ 6

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

1. Soweit nicht durch Gesetz oder diese Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Aus dem Wohnungseigentum fließende Rechte und Befugnisse kann nur wahrnehmen, wer im Rechtssinn Miteigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks geworden ist;

Anwartschaften genügen nicht. Dasselbe gilt für die aus dem Wohnungseigentum fließenden Pflichten und Lasten.

2. Für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- b) eine Gebäudefeuerversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
- d) eine Elementarschadenversicherung,
- e) Glasversicherung für die nicht zum Sondereigentum gehörenden Fenster.

Über den Abschluss weiterer Versicherungen entscheiden die Eigentümer mit Stimmenmehrheit.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Eigentümer durch Stimmenmehrheit einen Wechsel beschließen.

§ 7

Übertragung des Wohnungseigentums

- 1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- 2. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung.
- 3. Jede Veräußerung sowie den Zeitpunkt des Nutzen-/ Lastenwechsels sind dem Verwalter unverzüglich durch Übersendung einer (auszugsweisen) Kopie des Kaufvertrages nachzuweisen. Solange dieses nicht geschehen ist, haftet der Verkäufer weiterhin für sämtliche Lasten und der Erwerber hat in den Eigentümerversammlungen kein Stimmrecht.
- 4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen bei einer Übertragung des Wohnungseigentums entsprechend mit Weitergabeverpflichtung zu verrichten. Besondere sind dem Erwerber alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die der

Veräußerer selbst übernommen hat. Dazu sind diesem die diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

5. Bestehen bei einer Veräußerung Rückstände gegenüber der Gemeinschaft, haftet der Erwerber für diese gesamtschuldnerisch mit dem Veräußerer.

§ 8

Wiederaufbau

1. Im Falle der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wiederaufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.
2. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, muss die Wohnungseigentümergeinschaft den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen.
3. Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Miteigentümer beschlossen werden.
4. Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit ist, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme keine in der Person des Übernehmers begründeten Bedenken bestehen.

5. Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt die Auseinandersetzung durch freihändige Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung.

§ 9

Verteilung der Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

2. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere
 - a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
 - b) die Kosten der Wasserversorgung und Entsorgung,
 - c) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der Gehwege und Zufahrten,
 - d) die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z. B. für Treppenhausbeleuchtung und Aufzug,
 - e) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
 - f) die Vergütung des Hausmeisters,
 - g) die Versicherungsprämien für die in § 6 Abs. 2 genannten Versicherungen,
 - h) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist,
 - i) die Kosten der Videoüberwachung,
 - j) die Kosten für den Aufzug.

3. Die Versorgung der Wohnungseigentumseinheiten sowohl des Südturms als auch des Nordturms und des Sackspeichers mit Wärme für Heizung und Warmwasser erfolgt durch die Errichtung und den Betrieb einer im Eigentum des Dienstleisters verbleibenden Wärmeerzeug-

nisanlage, die sich auf dem Flurstück 571 befindet. Der teilende Eigentümer hat / wird zu diesem Zwecke einen Errichtungs-, Betriebs-, und Wärmeliefervertrag mit den Stadtwerken Neustadt in Holstein abschließen. Dieser ist mit Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft von der Wohnungseigentümergeinschaft vertreten durch den Verwalter zu übernehmen. Soweit ein bereits geschlossener Wärmelieferungsvertrag nach grundbuchlichem Vollzug der WEG – Teilung noch der Anpassung an die sich durch die Teilung ergebene Struktur der Gesamtanlage bedarf, sind die Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, einer solchen Anpassung zuzustimmen.

Die zur Eintragung kommenden Dienstbarkeiten zugunsten des Energielieferanten sind zu übernehmen, siehe dazu auch nachfolgend VIII Nr. 2.

4. Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften, sie werden zu 30 % nach der Wohnfläche und zu 70 % nach dem Verbrauch abgerechnet. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung. Auch wenn keine gesetzlichen Vorschriften bestehen, kann die Eigentümerversammlung beschließen, dass diese Kosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, dass der Verwalter ein Fachunternehmen damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Verteilungsschlüssel nach seinem billigen fachlichen Ermessen unter Berücksichtigung der Messungen festzusetzen. Dies bezieht sich auch auf die Kosten der Messeinrichtungen und die daraus resultierenden Abrechnungskosten.
5. Die Kosten für den Betrieb und die Wartung des Aufzugs und der Technik des Sicherheitstreppenhauses tragen zu 80 % die Wohnungseigentümer, zu 20 % der Eigentümer des Hostels. Eine entsprechende Regelung enthält die Teilungserklärung (GO) für den **Nord- und Südturm**.
6. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von oben Ziffer 1. oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG). Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt gemäß § 16 Abs. 3 WEG § 21 WEG.

7. Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen des einzelnen Eigentümers gegen die Ansprüche der Eigentümergemeinschaft auf Zahlung des Wohngeldes und auf Zahlung von Nachforderungen aus abgerechneten Zeiträumen ist unzulässig, es sei denn, die Forderung des Eigentümers ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

§ 10

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, welcher der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Jahresabrechnung und einen Vermögensbericht zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist (§ 28 Abs. 2 und 4 WEG).
3. Nach Maßgabe des Wirtschaftsplans hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen (Vorschüsse) zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplans bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.
4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beiträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwands nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlusszahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuss, so

kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.

5. Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.
6. Die Verwaltungskosten für jede Wohnung werden einheitlich festgelegt, Näheres wird im Verwaltervertrag geregelt.
7. Die Wohnungseigentümer haben einen angemessenen Betrag als Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum zu sammeln.
8. Der für das Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes wirksam.

§ 11

Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung in Textform einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 3 Wochen betragen.
2. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Ein Eigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, seinen Lebenspartner, seine volljährigen Kinder, einen anderen

Eigentümer aus der Gemeinschaft, den Verwalter oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person oder einen Käufer eines Wohnungseigentums in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer Vollmacht in Textform, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.

Die Teilnahme von Personen, die nicht Eigentümer oder zulässige Vertreter von solchen sind, kann vor Eintritt in die Tagesordnung mit einfacher Mehrheit der erschienenen Eigentümer auf entsprechenden Antrag zur Geschäftsordnung hin zugelassen werden. Ehegatten und Lebenspartner eines Eigentümers können stets an der Versammlung teilnehmen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 WEG).

3. Das Stimmrecht bestimmt sich nach Sondereigentumseinheiten, auf jede Sondereigentumseinheit entfällt eine Stimme. Stimmenthaltungen zählen wie ungültige Stimmen bei einer Mehrheitsberechnung nicht mit. Ein einfacher Mehrheitsbeschluss ist zustande gekommen, wenn ein Antrag mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen erhält, anderenfalls ist ein Antrag abgelehnt.

§ 12

Verwalter

1. Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.
2. Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann stattdessen auch

festgelegt werden, dass die Vergütung nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten – gleichmäßig oder nach Größenklassen – verteilt wird.

§ 13

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 - a. Untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 - b. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

V.

Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Aufteilung in Wohnungseigentum gemäß Abschn. II dergestalt in das Grundbuch einzutragen, dass die Vereinbarungen nach Abschn. III und IV zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

VI.

Verwalterbestellung

1. Der Eigentümer beabsichtigt, sobald die Wohnungseigentümergeinschaft nach Anlegung der einzelnen Grundbuchblätter für die neu gebildeten Wohnungen entstanden ist, durch Beschluss einen ersten Verwalter zu bestellen.
2. Den Verwaltervertrag mit diesem Verwalter schließt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Grundstückseigentümer ab, der diese Teilungserklärung abgibt.

VII.

Verwaltungsbeirat

Die Eigentümergeinschaft kann einen Verwaltungsbeirat bilden. Mitglied des Verwaltungsbeirats kann jeder Miteigentümer werden. Nichteigentümer können dem Verwaltungsbeirat nicht angehören. Die Zahl der Verwaltungsbeiräte unterliegt der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung.

VIII.

Allgemeine Öffnungsklausel, Sonstiges

1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft evtl. erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

2. Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) der WEG-Anlage erfolgt über die Energiezentrale, die sich in dem auf dem Flurstück 571 stehenden Gebäude befindet. Darin werden auch bis zu zwei Meeres-Wasserwärmepumpen inklusive der zugehörigen peripheren technischen Anlagen errichtet. Des Weiteren befindet sich darin der zu der Gesamtanlage zugehörige Pufferspeicher mit ca. 40.000 Liter Fassungsvermögen.

Die zu den Wärmepumpen zugehörigen Wärmetauscher befinden sich im Keller des Nordturms. Zur Sicherstellung der Wärmeversorgung müssen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Nutzungsrechte zugunsten des Lieferanten der Wärmeversorgung bestellt werden, die im Grundbuch durch Dienstbarkeiten abzusichern sind. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt und bevollmächtigt entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen. Diese Rechte bleiben bei der Aufteilung bestehen.

Über die im Kellergeschoss des Nordturms befindliche Heizzentrale werden auch die Wohnungseigentümergeinschaften des Südturms und des Sackspeichers mit Wärme versorgt. Auch zugunsten dieser WEG-Gemeinschaften sind zur Absicherung ihrer Rechte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Nutzungsrechte zu bestellen und durch Dienstbarkeiten abzusichern.

Da die Gesamtanlage noch in der Entstehung begriffen ist, könnte die Eintragung weiterer Dienstbarkeiten in den Grundbüchern erforderlich sein. Der aufteilende Eigentümer ist bevollmächtigt, entsprechende Dienstbarkeiten zur Eintragung zu bringen sofern ein sachlicher Grund für die Änderung schriftlicher Ergänzungen vorliegt und einzelne Wohnungs-/Teileigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Der aufteilende Eigentümer ist, befreit von den einschränkenden Vorschriften des § 181 BGB, unwiderruflich berechtigt und bevollmächtigt entsprechende Dienstbarkeiten zu bestellen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bringen.

Soll erstmalig eine Vereinbarung zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden, ist jeder Wohnungs-/Teileigentümer verpflichtet, die entsprechende Eintragung zu bewilligen. Die Wohnungs-/Teileigentümer ermächtigen hiermit den aufteilenden Eigentümer unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB, sich gegenüber einem Notar und/oder Grundbuchamt bei der Abgabe der für eine Eintragung zweckdienlichen oder notwendigen Erklärungen zu vertreten. Gegenüber dem Grundbuchamt gilt die Vollmacht unbeschränkt.

IX.

Vollmacht, Durchführung, salvatorische Klausel

1. Der Eigentümer beauftragt den amtierenden Notar, die in dieser Urkunde enthaltenen Anträge durchzuführen.

2. Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Notariatsangestellten Tanja Roden, Stefanie Schulz, Jutta Schmidt und Anastasia Schneidmiller
- alle dienstansässig bei dem amtierenden Notar –

und zwar jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 2. Altern. BGB, d.h. unter Befreiung vom Verbot der Mehrvertretung, für ihn alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere auch Grundbucheintragen und -löschungen zu bewilligen und beantragen. Dazu gehört insbesondere auch die Ermächtigung, Identitätserklärungen abzugeben und auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Begründung von Wohnungs- bzw. Teileigentum Bezug zu nehmen und die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ggf. nach den Erfordernissen der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu ergänzen, abzuändern oder ganz oder in Teilen neu zu fassen, insbesondere die Aufteilungspläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung anstelle der vorläufigen Aufteilungspläne zum Gegenstand und Inhalt der hier errichteten Teilungserklärung zu machen. Die Bevollmächtigten dürfen Erklärungen jedoch nur vor dem amtierenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar abgeben, die die Ordnungsmäßigkeit der Ausübung zu überwachen haben.

Die Bevollmächtigten sind ferner berechtigt, sämtliche Erklärungen abzugeben, zu denen der aufteilende Eigentümer gemäß vorstehend VIII Ziffer 2 berechtigt und bevollmächtigt ist.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Unwirksame Bestimmungen sind so zu ersetzen, dass der mit ihnen verfolgte Zweck so weit wie möglich erreicht wird.

Das Protokoll wurde vorgelesen, der Plan / die Pläne zur Einsichtnahme vorgelegt, genehmigt und unterschrieben:

gez. Mike Hemmerich

(LS) gez. Tim Struck - Notar -

Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH bT 676230/2023	Skizze zur Niederschrift über den Grenztermin	Zu Vermessungsriss 2023- 676230-23	
		Gemarkung: Neustadt	
Vermessungsstelle: ÖbVI Timo Alexander Antrags.-Nr.: 23034	Ort und Datum des Grenztermins Neustadt, 15.03.2023	Gemeinde: Neustadt	
		Flur: 13	Maßstab: ohne



Legende:

Nr.	Kennziffer		Abmarkungen:	Abkürzungen	
—/—	Grenze überprüft / nicht überprüft		bewachsener Erdwall beidseitig	Gr SM St VM B N D K R MZ FI vgf ng nges whg NN	Granitstein Schlagmarke Stein Eisenrohr + Marke Bolzen Nagel Dränrohr Kegel Rohr Meißelzeichen Flasche vorgefunden nicht gefunden nicht gesucht wiederhergestellt Erwerber nicht bekannt
— · — · —	Gemeindegrenze		bewachsener Erdwall einseitig	☐ Grenzstein / Schlagmarke · unvermarkter Grenzpunkt	
- · - · -	Gemarkungsgrenze		Hecke beidseitig	☐ Grenzstein / Schlagmarke tiefstehend	
· · · · ·	Flurgrenze		Hecke einseitig	☐ Sonstige Grenzmarken (B, K, FI, D, R, VM)	
	Graben einseitig		Grenzverlauf bogenförmig	☐ Meißelzeichen	
	Graben beidseitig		Zaun einseitig		
	Erdwall beidseitig		Zaun beidseitig		
	Erdwall einseitig		Mauer einseitig		
			Mauer beidseitig		

Die neuen Grenzen sowie die neu abgemarkten Grenzpunkte sind rot dargestellt

R.d.A. = Rest durch Abzug. Ermittlung der Fläche des Reststückes durch Abzug des Trennstückes von der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Fläche.

ANLAGE 7

**Kellerräume Nordturm:**

NT01	Wohnungseigentum Nr. 01
NT02	Wohnungseigentum Nr. 02
NT03	Wohnungseigentum Nr. 03
NT04	Wohnungseigentum Nr. 04
NT05	Wohnungseigentum Nr. 05
NT06	Wohnungseigentum Nr. 06
NT07	Wohnungseigentum Nr. 07
NT08	Wohnungseigentum Nr. 08
NT09	Wohnungseigentum Nr. 09
NT10	Wohnungseigentum Nr. 10
NT11	Wohnungseigentum Nr. 11
NT12	Wohnungseigentum Nr. 12
NT13	Wohnungseigentum Nr. 13
NT14	Wohnungseigentum Nr. 14
NT15	Wohnungseigentum Nr. 15

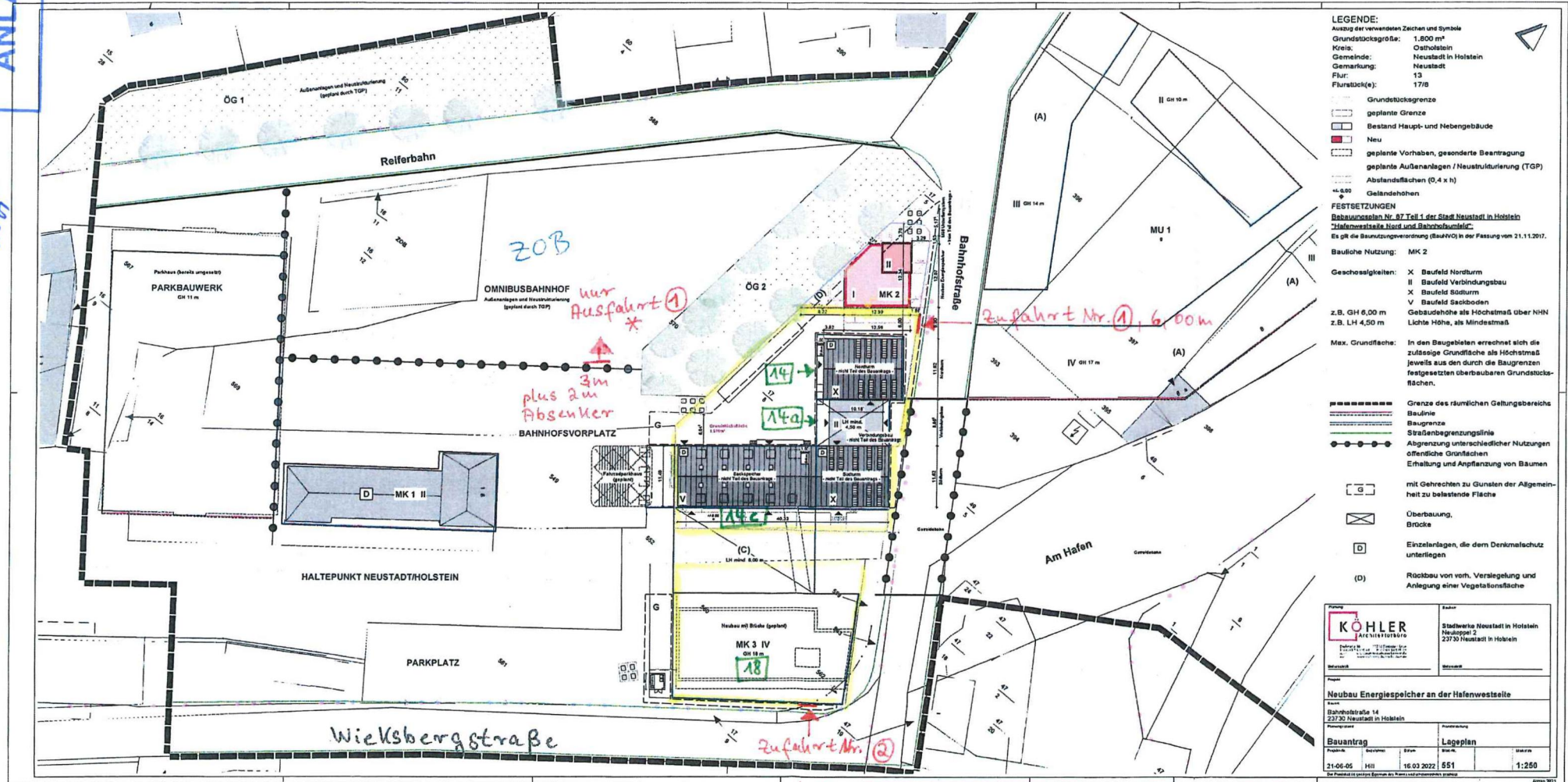
Kellerräume Südturm:

ST01	Wohnungseigentum Nr. 01
ST02	Wohnungseigentum Nr. 02
ST03	Wohnungseigentum Nr. 03
ST04	Wohnungseigentum Nr. 04
ST05	Wohnungseigentum Nr. 05
ST06	Wohnungseigentum Nr. 06
ST07	Wohnungseigentum Nr. 07
ST08	Wohnungseigentum Nr. 08
ST09	Wohnungseigentum Nr. 09
ST10	Wohnungseigentum Nr. 10
ST11	Wohnungseigentum Nr. 11
ST13	Wohnungseigentum Nr. 13
G	Gemeinschaftseigentum



Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt.

Projekt-Nr. 21-06-01	Projekt Speichertürme Neustadt i.H. Bahnhofstraße 14, 23730 Neustadt i.H.	Bauherr HMD Entwicklungsgesellschaft Neustadt mbH Kaiserstraße 26, 24768 Rendsburg	Planarstellung Grundriss KG Sackspeicher	Planungsstand Antrag auf Abgeschlossenheit	Gezeichnet hill Plan: 856	Datum 15.02.2023 Maßstab 1:100	
--------------------------------	--	---	--	--	---------------------------------	--------------------------------------	--



[A4] = Haus-Nr.

Grundstücksgrenze

* Das Ausfahren über die Ausfahrt ① ist beschränkt auf die Zeit von 8.00 - 10.00 Uhr