Haus 57

§ 1

TEILUNGSERKLÄRUNG

Die SBK I Südstrand Burgtiefe Betreuungsgesellschaft mbH & Co. Erste Beteiligungs-Kommanditgesellschaft, nachstehend Eigentümerin genannt, ist Eigentümerin der Grundstücke in Burg auf Fehmarn, Südstrand Burgtiefe, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Burg auf Fehmarn Blatt 61
Gemarkung Burg auf Fehmarn Flur 19

Flurstück 3/131
3/132
3/21o
3/222
3/226
1/ 13
3/233
1/ 11

Anlage 3 zum Notariatsprotokoll des Notars Werner Zeis
mit dem Amtssitz in Fehmarn vom 02.04.16
(Nr. 206 / 16 der Urkundenrolle).
Fehmarn, den 02.04.16
Notar

WERNER ZEIS NOTAR IN FEHMARN

in einer Gesamtgröße von 2.593 qm
- nachstehend "Grundstück" genannt -.

Das Grundstück ist mit einem 5geschossigen Appartementhaus mit 58 Wohneinheiten bebaut. Es trägt z. Z. die Bezeichnung

Stranddistelweg 7.

Zur vorhandenen Bebauung gehören Abstellräume im Erdgeschoß und mindestens ein Kraftfahrzeug-Stellplatz je Wohneinheit. Soweit mehr Stellplätze als Wohnungen vorhanden sind, stehen diese der Allgemeinheit zur Nutzung unentgeltlich zur Verfügung.

§ 2

1. Die Eigentümerin teilt das Eigentum an den vorbezeichneten Grundstücken gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile nach Maßgabe des dieser Urkunde anliegenden Lageplanes (Anlage 1) und eines Aufteilungsplanes (Anlage 2), der das Ausmaß der einzelnen Sondereigentumseinheiten darstellt, sowie nach Maßgabe der darin und in dieser Erklärung im einzelnen enthaltenen Angaben; mit jedem Miteigentumsanteil ist demnach das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Raumeinheit entsprechend der als Bestandteil dieser Erklärung beigefügten Anlagen verbunden.

2. Die einzelnen Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Bescheinigung der Baubehörde vom 1o.6.1976 gemäß § 7 Abs. e WEG liegt vor.

3. Für die Kraftfahrzeug-Stellplätze wird folgende Gebrauchsregelung nach § 15 WEG getroffen:

   Das ausschließliche Benutzungsrecht an jedem einzelnen der im Aufteilungsplan eingezeichneten Kraftfahrzeug-Stellplätze hat jeweils der Miteigentümer, dem dieses Benutzungsrecht im Kaufvertrag gegen Entrichtung des hierauf entfallenden Wertanteils zugewiesen wird. Auch soweit Stellplätze in der Anlage einzelnen Einheiten zugeordnet sind, sind sie nicht Bestandteile des Sondereigentums.

4. Aneinander angrenzende Raumeinheiten können auf Grund schriftlichen Antrages ohne weitere Zustimmung der Eigentümerversammlung im Einvernehmen mit dem Verwalter und unter dessen Aufsicht miteinander durch eine Mauerröffnung verbunden oder wieder getrennt werden. Die Standsicherheit des Gebäudes darf dabei nicht gefährdet werden. Der Nachweis ist vom Antragsteller zu erbringen.

§ 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 1 Absatz 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohneinheiten (außer den unter § 1 genannten Stellplätzen) mit den zu ihnen gehörenden technischen Einrichtungen sowie zu diesen Wohneinheiten gehörende Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert werden. Es gehören zum Sondereigentum:

a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

b) die nichttragenden Zwischenwände,

c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,

d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, ebenso sämtliche auch nach außen gerichtete Fenstergläser und Türgläser,

e) die Wasserleitungen mit allen angeschlossenen Installationen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,

f) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler, einschließlich desselben, soweit nicht Eigentum des Versorgungsbetriebes vorliegt,

g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

h) die Heizvorrichtungen einschließlich der Versorgungsleitungen ab Zähler,

i) alle sonstigen Leitungen (Haussprechanlage, Antenne, Telefon), soweit sie dem Bedürfnis eines einzelnen Eigentümers zu dienen bestimmt sind.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach §§ 2 und 3 zum Sondereigentum erklärt sind (Siehe auch § 1) sowie der Grund und Boden.
Zum gemeinschaftlichen Vermögen, das als Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums anzusehen ist, gehören [illegible]
Die gemeinschaftlichen Gelder, [illegible]
[illegible]

Im folgenden gilt der Begriff "Eigentum" für "Wohnungseigentum", der Begriff "Eigentümer" für "Wohnungseigentümer".

§ 4 Art und Umfang des Gebrauchs

1. Das Grundstück ist im rechtskräftig festgestellten Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Burg auf Fehmarn als "Sondergebiet Ferienwohnungen" ausgewiesen. Die Eigentumswohnungen dürfen deshalb nur für diesen Zweck genutzt werden.

2. Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen in den Appartementhäusern soll in einer Hausordnung durch den Verwalter näher geregelt werden. Änderungen können sowohl schriftlich durch den Verwalter als auch durch Beschluß der Eigentümer mit der Maßgabe erfolgen, daß der Mehrheitsbeschluß einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen aller Eigentümer bedarf. Die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 und 4 WEG bleiben unberührt.

3. Die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen oder Antennen bedarf der Einwilligung des Verwalters. Sie kann widerrufen werden.

4. Die Kraftfahrzeug-Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, dienen nicht dem allgemeinen Gebrauch. Sie dürfen nur von den jeweiligen Berechtigten benutzt werden bzw. von den Anmietern dieser Wohnungen.

5. Die Eigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Gebäude nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt insbesondere für die Außenanlagen und Kraftfahrzeug-Stellplätze, für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster, Loggien bzw. Balkonverkleidungen und der Wohnungsabschlußtüren. Änderungen der äußeren Gestelt und des Anstrichs des Gebäudes (auch in Bereich des Sondereigentums) bedürfen des Beschlusses der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit, vorbehaltlich der Genehmigung der zuständigen Behörden.

§ 5 Veräußerung des Eigentums

1. Eine Veräußerung des Eigentums bedarf der Zustimmung des Verwalter. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter erfolgt.

2. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen versagt werden und auch dann, wenn der Neuerwerber nicht in alle für das Sonder- und Gemeinschafteigentum bestehende Verträge eintritt.

3. Über die Erteilung und Versagung der Zustimmung entscheidet der Verwalter, dem eine beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen ist. Ferner ist ihm nachzuweisen, daß der Erwerber zur Erfüllung der ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen in der Lage ist.

Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümer ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt und nach Beschlußfassung der Eigentümer verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten abzugeben. Sie bedarf stets der Form des § 29 GBO. Die dadurch entstehenden Kosten hat der Neuerwerber zu tragen.

4. Der Veräußerer einer Eigentumseinheit kann nicht verlangen daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage etc., auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche Ansprüche aus vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen im Veräußerungsfalle auf den Erwerber über. Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch mit dem Veräußerer für etwaige Rückstände. Die Auseinandersetzung hierüber ist allein Sache des Veräusserers und des Erwerbers.

§ 6 Instandhaltung und Versicherung

1. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Einrichtungen, Anlagen und Gebäude einschließlich der äußeren Fenster - mit Ausnahme des Glases - und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter zu veranlassen.

2. Die Instandhaltung der Kfz-Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt dem Sondernutzungsberechtigten; für Kfz-Stellplätze ohne Sondernutzungsrechte obliegt sie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

3. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten bzw. instand halten zu lassen, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil wächst.

4. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums ist Sache jedes Eigentümers.

5. Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die "gesetzliche Haftpflicht des Haus- und Grundbesitzes" und alle Gebäude und Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums zum gleitenden Neuwert mit Zusatzversicherung in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer zu Lasten der Eigentümergemeinschaft versichern zu lassen.

§ 7 Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen. Decken die Versicherungssummen und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Eigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteil zu tragen.

2. Jeder Eigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten ihn treffenden Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Wiederaufbauverpflichtung durch Veräußerung seines Eigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck innerhalb einer Frist von 2 Monaten dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Eigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

3. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Eigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Eigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Der Schätzwert wird von einem durch Beschluß der Eigentümerversammlung zu bestimmenden Bausachverständigen als Schiedsgutachter festgesetzt. Der Schluß bedarf der Mehrheit der vorhandenen Stimmen, die mindestens 3/4 der Miteigentumsanteile vertreten müssen.

§ 8 Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 7 Ziffer 3 dieser Erklärung aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 9 Anzeigepflicht des Eigentümers, Besichtigungsrecht des Verwalters

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die ihm bekannten Mängel und Schäden am Grundstück und Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von einem Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums wegen etwa erforderlicher Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu prüfen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10 Mehrheit von Berechtigten und Stellvertretung

Steht das Eigentum gleichzeitig mehreren Personen (z.B. Ehegatten, Erbegemeinschaften, Gesellschaften oder Miteigentümern nach Bruchteilen) zu, oder ist ein Eigentümer am Erscheinen verhindert, so ist von diesen ein Bevollmächtigter mit schriftlicher Vollmacht versehen, zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für die/den Vollmachtgeber Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum stehen, abzugeben und entgegenzunehmen. Der Bevollmächtigte kann nur einer der Berechtigten, der Ehegatte, ein sonstiges zur Gemeinschaft der Eigentümer gehörendes Mitglied oder der Verwalter sein. Wird der Aufforderung des Verwalters zur Benennung des Bevollmächtigten nicht entsprochen, so ruht das Stimmrecht für das betreffende Eigentum so lange, bis die Benennung erfolgt ist.

§ 11 Entziehung des Eigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung des § 18 Abs. 2 und § 19 WEG wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Eigentums liegen auch vor, wenn ein Eigentümer

   a) mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate im Rückstand ist;

   b) eine strafbare Handlung gegen einen anderen Eigentümer, den Verwalter oder einen Beauftragten des Verwalters begangen hat und deshalb rechtskräftig verurteilt worden ist, so daß den übrigen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.

2. Steht das Eigentum 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 Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 12 Lasten, Kosten, Nutzungen

In Ergänzung un teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

1. Die Kapitaldienstlasten (Zins- und Tilgungs- und Nebenkosten) sind von den Wohnungseigentümern direkt an den Kapitalgeber zu zahlen.

2. Hinsichtlich der übrigen Lasten gilt folgendes:

   a) Betriebskosten

   Die Eigentümer haben alle Betriebskosten gemeinsam zu tragen. Diese werden grundsätzlich im Verhältnis der jeweiligen Wohnflächen umgelegt, und zwar mit folgenden Ausnahmen:

   aa) Grundsteuern, Kosten des Wasser- und Stromverbrauchs sowie Entwässerungsgebühren sind von den einzelnen Eigentümern für ihre Wohnungen zu tragen. Soweit diese Kosten und Abgaben von den zuständigen Stellen unmittelbar den einzelnen Eigentümern in Rechnung gestellt werden, verbleibt es dabei.

   bb) Entsprechend wird mit den Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr usw. verfahren.
   Im übrigen gelten die Bedingungen der vom Verwalter mit der Ablesung, Verteilung und Abrechnung der Kosten zu beauftragenden Stelle.

   cc) Die Kosten der Heizung werden durch den Verwalter festgestellt und abgerechnet, soweit diese Abrechnung nicht durch das Stromversorgungsunternehmen selbst vorgenommen wird.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind für jede Eigentumswohnung gleich zu bemessen.

c) Die Kapitaldienstlasten (Zins-, Tilgungs- und Nebenkosten), die aus den Finanzierungsgrundpfandrechten entstehen werden bzw. entstanden sind, sind von den jeweiligen Wohnungseigentümern direkt an den Kapitalgeber zu zahlen. Diese Bestimmung soll als Abmachung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern gelten.

d) Instandhaltungskosten - Rücklage

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Hierfür sind angemessene jährliche Beträge gemäß § 21 Abs. 5 Ziffer 4 WEG in monatlichen Teilbeträgen zu entrichten, die sich für jeden Wohnungseigentümer nach der jeweiligen Wohnfläche gemäß dem Aufteilungsplan ergeben.

e) Alle nach den vorstehenden Absätzen a) und d) vom Verwalter zu errechnenden und auf den einzelnen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten entfallenden Beträge sind in monatlichen Raten im voraus, spätestens zum ersten Werktag eines Monats, kostenfrei auf das von dem Verwalter einzurichtende Sonderkonto einzuzahlen.

3. Eine Änderung der in Ziffer 2 vorgesehenen Umlage kann von der Eigentümerversammlung nach Vorschlag des Verwalters mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden.

4. Nutzungen

Etwaige finanzielle Nutzungserträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum werden im Verhältnis der Mieteigentumsanteile zueinander auf die einzelnen Eigentümer umgelegt.

5. Die für die Umlagen maßgebenden Wohnflächen der einzelnen Eigentumswohnungen ergeben sich aus der Anlage 2 zu § 2. Der Eigentümer darf nicht gegenüber dem Wohngeld aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 13 Sicherstellung der Gemeinschaft und des Verwalters

Zur Sicherstellung aller Ansprüche, die dem Verwalter aus dem Gemeinschaftsverhältnis sowie der Gemeinschaft gegenüber einem einzelnen Eigentümer zustehen, sind auf die Dauer von 5 Jahren DM 1.-- pro qm pro Jahr mit dem monatlichen Wohngeld zu entrichten. Die so angesammelten Beträge werden einem besonderen Konto gutgeschrieben, über das der Verwalter für diese Zwecke verfügen darf. Nach Ablauf dieser 5 Jahre entscheidet die Stimmenmehrheit der Eigentümerversammlung über die Fortsetzung der Zahlung.

§ 14 Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach den WEG oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden könne, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.

Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Versammlung wird vom Verwalter geleitet.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt eine zweiwöchige Frist zwischen Absendung und Versammlungstermin unter Angabe des Versammlungsortes und der Tagesordnung sowie die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

4. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Miteigentumsanteile vertreten ist. Aus dem Eigentum an einer Eigentumswohnung ergibt sich ohne Rücksicht auf deren Größe jeweils eine Stimme; Nutzungrechte an Abstellflächen gewähren kein besonderes Stimmrecht. Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen. Dies gilt auch im Falle des § 7 Ziffer 3 dieser Erklärung.

5. Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit im Protokoll festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.

6. § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

7. Beschlüsse nach § 23 Abs. 3 WEG können nur vom Verwalter veranlaßt werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlußfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach Absendung des Entwurfs fallenden Tag. In Eilfällen kann die Frist abgekürzt werden. Mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer muß an dem Beschluß mitwirken. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen und verpflichtet, die Beschlußfassung den Wohnungseigentümern mitzuteilen.

8. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter zu unterzeichnen.

§ 15 Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für mindestens ein bevorstehendes Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den von den Eigentümern zu beschließen ist.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Die in § 12 und § 6 Ziffer 5 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 16 Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird die SBV Südstrand Burgtiefe Verwaltungsgesellschaft für Ferienwohnungen mbH, Burg auf Fehmarn, Südstrandpromenade 1, bestellt. Die Bestellung gilt bis zum 31. Dezember 1980. Eine Verlängerung ist zulässig. In Abänderung von § 624 BGB wird bestimmt, daß der Verwalter berechtigt ist, das Verwalterverhältnis jeweils zum Schluß eines Wirtschaftsjahres zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Die Vorschrift des § 626 BGB bleibt unberührt.

2. Über die anderweitigte Bestellung eines Verwalters beschließen die Eigentümer mit 3/4 Stimmenmehrheit.

3. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grund abberufen werden. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer jederzeit mit Mehrheit von 3/4 aller Stimmen die vorzeitige Abberufung des Verwalters beschließen.

4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

5. In Erweiterung der gesetzlichen Rechte hat der Verwalter folgende Befugnisse:

   a) Im Rahmen seiner Verwalteraufgabe mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die zur Erhaltung und Nutzung des Gemeinschaftseigentums notwendig sind,

   b) die von den Eigentümern nach § 12 und § 6 Ziffer 5 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträgen sowie die sich aus der evtl. gewerblichen Nutzung des Gemeinschaftseigentums zu erzielenden Erträge für die Gemeinschaft einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer bzw. Pächter etc. namens der Gemeinschaft im eigenen Namen kraft hiermit erteilter Vollmacht gerichtlich geltend zu machen.

   c) Einstellung und Entlassung von Angestellten und Hilfskräften

6. Jeder Eigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Eigentums durch Vertrag zugunsten eines Dritten den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu veranlassen, und zwar mit der Maßgabe, daß er evtl. Rechtsnachfolger ebenso verpflichtet.

Antragsbewilligung und -antrag

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt, daß im oben bezeichneten Grundbuch

1. die Teilung des in § 1 bezeichneten Grundstücks in Wohnungseigentumsrechte gemäß § 2 der Teilungserklärung,

2. die Bestimmung gemäß § 3 bis § 16 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums

eingetragen werden.

Burg auf Fehmarn, den 31. Mai 1977

SBK I Südstrand Burgtiefe Betreuungsgesellschaft mbH & Co.
Erste Beteiligungs-Kommanditgesellschaft
durch
Südstrand Burgtiefe Betreuungsgesellschaft mbH

gez. Eibach gez. Dreiling

Nr. 589 der Urkundenrolle
Jahrgang 1977

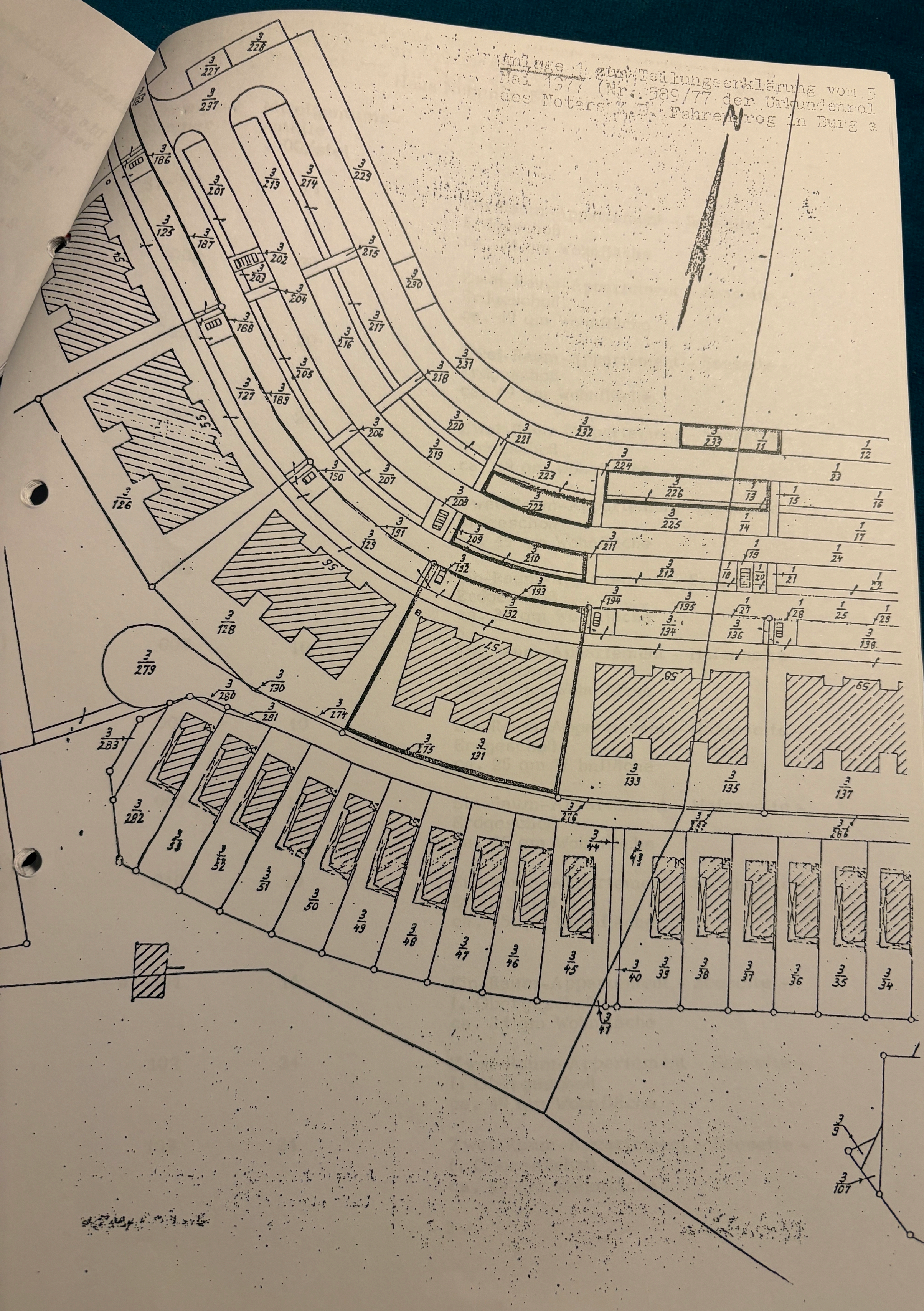
Vorstehende, vor mir anerkannte Namensunterschriften
a) des Geschäftsführers Dieter Eibach, Mathildenstraße, Burg a.F.,
b) des Wohnungwirtschaftlers Heinz Dreiling, Strandhaferweg 7, Burg a.F., beide von Person bekannt, beglaubige ich hiermit.

Zugleich bescheinige ich nach heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister, daß die vorgenannten Herren zur Vertretung der Südstrand Burgtiefe Betreuungsgesellschaft mbH - vertretungsberechtigte Komplementärin der SBK I pp. - berechtigt sind.

Burg auf Fehmarn, den 31. Mai 1977

L.S. gez. K.E. Fehrenkrog, Notar

Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 3
Mai 1977 (Nr. 589/77 der Urkundenrol
des Notars Dr. Fahrenkrog in Duis a



Teilungserklärung vom Anlage zur Teilungserklärung
zu 1977 (Nr. 589/77 der Urkundenrolle
des Notars K.E. Fahrenkrog in Burg a.F.)
Haus Nummer 57

Anl. 2

Wohnungs-Nummer	Miteigentums-anteile 1000/stel	
57-001	14	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - Erdgeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
002	20	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - Erdgeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
003	20	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - Erdgeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
004	20	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - Erdgeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
005	20	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - Erdgeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
006	14	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - Erdgeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
007	10	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - Erdgeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
008	10	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - Erdgeschoß ca. 25 qm W hnfläche
009	10	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - Erdgeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
010	10	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - Erdgeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
57-101	16	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - I. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
102	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - I. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
103	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - I. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche

104	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - I. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
105	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - I. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
106	16	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - I. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
107	13	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - I. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
108	16	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - I. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
109	16	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - I. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
110	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - I. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
111	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - I. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
112	13	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - I. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
57-201	16	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - II. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
202	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - II. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
203	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - II. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
204	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - II. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
205	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - II. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
206	16	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - II. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche

207	13	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - II. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
208	16	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - II. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
209	16	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - II. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
210	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - II. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
211	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - II. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
212	13	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - II. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
57-301	16	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - III. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
302	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - III. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
303	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - III. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
304	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - III. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
305	24	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - III. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
306	16	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - III. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
307	13	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - III. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
308	16	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - III. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
309	16	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - III. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche

310	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - III. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
311	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - III. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
312	13	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - III. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
57-101	18	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - IV. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
402	25	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - IV. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
403	25	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - IV. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
404	25	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - IV. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
405	25	Zwei-Raum-Appartement - Seeseite - IV. Obergeschoß ca. 49 qm Wohnfläche
406	18	Ein-Raum-Appartement - Seeseite - IV. Obergeschoß ca. 34 qm Wohnfläche
407	14	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - IV. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche
408	17	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - IV. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
409	17	Zwei-Raum-Appartement - Hafenseite - IV. Obergeschoß ca. 35 qm Wohnfläche
410	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - IV. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
411	12	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - IV. Obergeschoß ca. 25 qm Wohnfläche
412	14	Ein-Raum-Appartement - Hafenseite - IV. Obergeschoß ca. 29 qm Wohnfläche