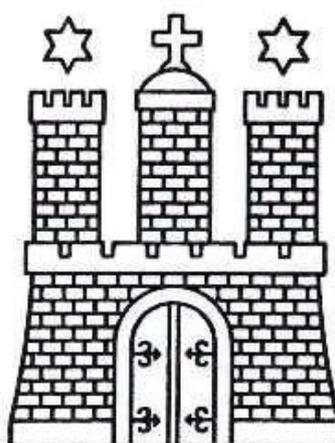


HENNING PETERSEN
BÖRRIES DE GRAHL
NOTARE

MAX-BRAUER-ALLEE 50 · 22765 HAMBURG
FAX (040) 389 389 7 · TEL. (040) 38 90 11-0

3667/94
Nummer der Urkundenrolle



Beglaubigte Abschrift

Urkundenrolle Nr. 3667/1994

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg

am 15. November 1994

Vor mir, dem hamburgischen Notar

Henning Petersen

mit dem Amtssitz in 22765 Hamburg, Max-Brauer-Allee 50,

erschien heute:

Frau Petra Jaekel,

geboren am 15. Januar 1968,

Anschrift: Dockenhudener Chaussee 146, 25469 Halstenbek,
persönlich bekannt,

handelnd nicht für sich persönlich, sondern aufgrund
Vollmacht vom 14.10.1994 (UR Nr. 3287/1994 des Notars
Henning Petersen in Hamburg), die in Ausfertigung anläß-
lich der Beurkundung vorgelegen hat und von der eine be-
glaubigte Abschrift diesem Protokoll beigelegt ist, für
die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburger unter
HPB 55905 eingetragene Gesellschaft in Firma

GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH,

Anschrift: Schützenwiese 25, 31137 Hildesheim,

und erklärte zu meinem Protokoll gemäß § 8 Wohnungsei-
gentumsgesetz (WEG) folgende

TEILUNG SERKLÄRUNG

Teil I

Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Grundstück

Die Firma GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH wird Eigentümer des in 20539 Hamburg, Hardenstraße 36-42, 44, Billhorner Mühlenweg 104, 106, Billwerder Neuer Deich 15-25 (alte Bezeichnung: Billwerder Neuer Deich 141-165) belegenen, im Grundbuch von Billwerder Ausschlag (Amtsgericht Hamburg) Band 41 Blatt 1655 eingetragenen, mit Flurstücks-Nrn. 751 und 1002, insgesamt 5.205 qm großen bebauten Grundbesitzes.

§ 2

Teilung

Die Firma GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Die Aufteilung des Grundstückes erfolgt nach Maßgabe der ANLAGE 1 zu dieser Erklärung.

Wegen der Aufteilung der Gebäude sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verweist die Firm GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH auf die von der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Ortsamt Veddel-Rothenburgsort, Bauabteilung, Bauprüfung erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.11.1993, Gz.: Vr/BA3 / 0145/93, nebst Lage- und Aufteilungsplan, die bei Beurkundung in Ausfertigung vorlag und dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt wurde. Eine Abschrift ist dieser Urkunde als ANLAGE 2 beigelegt, wobei der Aufteilungsplan auf DIN A 4 schwarz-weiß verkleinert kopiert ist. Der Aufteilungsplan ist noch um die fehlenden Ansichts- und Schnittzeichnungen zu ergänzen, die als ANLAGE 3 beigelegt sind.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Begriffsbestimmungen

- a) **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit den dazugehörigen Nebenräumen einschließlich Balkon oder Loggia und Kellerraum bzw. Abstellraum im Dachgeschoß in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG).
- b) **Teileigentum** ist das Sondereigentum an einer Nutzfläche in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WEG).
- c) **Gemeinschaftliches Eigentum** sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG).
- d) **Sondernutzungsrecht** ist das alleinige Recht eines Wohnungseigentümers zur Nutzung einer bestimmten Fläche des gemeinschaftlichen Eigentums.

2. Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten 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) der Fußbodenbelag einschließlich Estrich 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 Wohnungsabschlußtür innen und die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,

- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
 - f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steig- bzw. Verteilungsleitung an,
 - g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung bzw. Sammelleitung,
 - i) die Wand-, Decken- und/oder Dachverkleidungen im Dachgeschoß bzw. Spitzboden,
 - k) bei Balkonen und Loggien der durch deren Umfassung gebildete Raum und dessen Bodenbelag jedoch ohne Unterbau.
3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht nach Abs. 2 zum Sondereigentum erklärt sind. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört weiterhin der Grund und Boden und das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.
4. Im übrigen gilt § 5 WEG, dessen zwingende Bestimmungen unberührt bleiben sollen.

Teil II

Gemeinschaftsordnung

§ 4

Grundsatz

Für das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer - nachstehend einheitlich "Wohnungseigentümer" genannt - zueinander und für die Verwaltung gelten die §§ 10 bis 29 WEG, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist.

Dabei sollen die Sondereigentümer im Gebäude

- Hardenstraße 36 bis 42,
- Hardenstraße 44, Billhorner Mühlenweg 106 und Billwerder Neuer Deich 25
- Billwerder Neuer Deich 15 bis 23

verwaltungs- und abrechnungsmäßig jeweils selbständige Untergemeinschaften bilden, die - soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich - im Ergebnis so behandelt werden sollen, als wenn sie drei juristisch voneinander unabhängige Eigentümergemeinschaften bilden würden, ohne daß damit jedoch dinglich verselbständigte Untergemeinschaften begründet werden. Die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaften sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihr Gebäude betreffen, allein unter Ausschluß der anderen Eigentümer zu treffen. Sie sind weiter befugt, zu eigenen Eigentümersammlungen zu laden und Beschlüsse mit Wirkung für die Untergemeinschaft zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind soweit möglich für die drei Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen. Jede Untergemeinschaft soll so selbständig verwaltet werden, wie gesetzlich zulässig und tatsächlich möglich. Diese Regelung kann nur einstimmig abgeändert werden.

§ 5

Gebrauchsregelung und Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Personen, die mit der Wartung und Instandsetzung von Anlageteilen, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, beauftragt sind, den Zutritt zu den im Sondereigentum stehenden Räumen zu ermöglichen und die mit der Wartung oder Instandsetzung verbundenen Arbeiten zu dulden. Dies gilt insbesondere für die Reinigung von Schornsteinen und Lüftungszügen, die nur vom Sondereigentum aus zugänglich sind.
3. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung bedarf der Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen

Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Verweigert der Verwalter die Einwilligung, erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so kann seine Entscheidung durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümersammlung nach § 25 WEG korrigiert werden.

4. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung) ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern zugefügten Schäden, haftet der Wohnungseigentümer. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen.
5. Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Ordnung können durch die Eigentümersammlung durch Beschluß mit 2/3 Mehrheit geändert werden.
6. Jeder Wohnungseigentümer ist ohne Zustimmung der anderen Eigentümer berechtigt, auf seine Kosten
 - a) sein Sondereigentumsrecht zu teilen oder mit einem ihm gehörenden Sondereigentumsrecht zu verbinden,
 - b) sein Sondereigentumsrecht 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) sein Wohnungseigentumsrecht in ein Teileigentumsrecht bzw. sein Teileigentumsrecht in ein Wohnungseigentumsrecht umzuwandeln, soweit baurechtlich zulässig,
 - d) sein Sondereigentum auf einen anderen Wohnungseigentümer oder Teileigentümer zu übertragen oder zu tauschen.
7. a) Den jeweiligen Eigentümern der in der ANLAGE 1 mit Nr. 1 bis 86, 86 A, 87 bis 163 bezeichneten

Wohnungseigentumsrechte steht das alleinige Sondernutzungsrecht an dem in der ANLAGE 4, 5 und 6 mit gleicher Nr. bezeichneten Abstellraum zu.

- b) Dem jeweiligen Eigentümer der in der ANLAGE 1 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechts steht das alleinige Sondernutzungsrecht an den in der ANLAGE 7 ausgewiesenen Dachgeschoßflächen des Hauses Billwerder Neuer Deich 15, 17, 21 und 23 zu. Die Berechtigten der Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen Nr. 121, 114, 131, 127, 126, 147, 148, 149, 159, 160 und 161 im Dachgeschoß sind verpflichtet diese Sondernutzungsrechte Zug um Zug gegen Bestellung und Übertragung eines Sondernutzungsrechtes an neu zu erstellenden Abstellräumen im Keller bzw. Dachgeschoß gem. ANLAGE 8 und 9 dem Eigentümer der Wohnung Nr. 28 zu übertragen. An den vorbezeichneten neuzubegründenden Abstellräumen sind zugunsten der betreffenden Eigentümer Sondernutzungsrechte zu begründen.
- c) Dem jeweiligen Eigentümer der in der ANLAGE 1 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechts steht das alleinige Sondernutzungsrecht an der in der ANLAGE 10 ausgewiesenen Dachgeschoßfläche des Hauses Hardenstraße 36 bis 42 zu.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters. Dem Verwalter ist die Veräußerung anzuzeigen.
2. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung seinem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen bei einer Übertragung des Wohnungseigentums entsprechend zu verpflichten. Dieser hat insbesondere auch in die Bestimmungen der Hausordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümersversammlung einzutreten. Dazu sind diesem die diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen. Auf die in § 15 Abs. 6 enthaltene Verpflichtung wird hingewiesen.

§ 7 Instandhaltung

1. Die Instandhaltung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Dieser ist verpflichtet, sein Sondereigentum so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
2. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
3. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren, wie z.B. die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlußtüren.
4. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, deren Höhe durch Beschluß der Wohnungseigentümer bestimmt wird. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten.
5. Im übrigen gilt § 22 Wohnungseigentumsgesetz.

§ 8 Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungs-Vollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.
3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. In diesem Fall erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 9

Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude und dessen Einrichtungen, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen, zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 Abs. 3 und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 10

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so ha-

ben diese aus ihrer Mitte einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter schriftlich zu benennen. Dieser ist berechtigt, für sie Willenserklärungen und Zustellungen die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

Dieser Wohnungseigentümer gilt auch als Zustellungsbevollmächtigter. Solange kein Bevollmächtigter benannt worden ist, gilt eine Mitteilung des Verwalters an einen Wohnungseigentümer allen anderen Wohnungseigentümern gegenüber als zugegangen. Das Stimmrecht auf den Versammlungen kann nur von einem Wohnungseigentümer ausgeübt werden.

§ 11

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate oder mit mindestens DM 3.000,-- in Verzug ist.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zuungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 12

Lasten und Kosten

1. Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten werden auf Grund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil (Wohngeld) ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen.
2. In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird folgendes bestimmt:
 - a) Die Bewirtschaftungskosten sind unter den Wohnungseigentümern gemäß der in der ANLAGE 11 ausgewiesenen Größen (qm-Wohnfläche) zu verteilen. Zu

den Bewirtschaftungskosten gehören insbesondere Wasser- und Sielgebühren, öffentliche Abgaben, Kosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen, soweit deren Kosten nicht durch Benutzungsgebühren (z.B. Münzautomat) gedeckt sind, der Beleuchtung des gemeinschaftlichen Eigentums, einer evtl. von den Eigentümern beschlossenen Treppenhausreinigung, eines evtl. eingestellten Hausmeisters, für Gehwegreinigung, für Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen, für Schornsteinfegergebühren, für Bankgebühren, sowie die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 7 Abs. 3.

- b) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten über die Höhe werden im Verwaltervertrag geregelt.
- c) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht für das gemeinschaftliche Eigentum am Grundstück;
- eine Gebäudefeuer- und Sturmschadenversicherung;
- eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Prämien für vorstehende Versicherungen sind von den Wohnungseigentümern gemäß § 12 Ziffer 2 a zu tragen.

- d) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten allein, soweit für diese besondere Meßvorrichtungen vorhanden sind oder sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.
3. Sämtliche Kosten werden auf die Wohnungseigentümer entsprechend aufgeteilt, es sei denn, in dieser Verhandlung sind ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen.
4. Eine Änderung der in Abs. 2 vorgesehenen Verteilungsschlüssel kann von der Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit beschlossen werden, sofern sich keine erhebliche Kostenveränderung zuungunsten einzelner Wohnungseigentümer ergibt.
5. Die Bewirtschaftungskosten für die noch zu errichtenden Wohnungen im Dachgeschoß sowie für die noch zu errichtenden Wohnungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten zu tragen. Soweit

sie nicht zwingend an gemeinschaftlichen Kosten teilnehmen, beginnt die Kostentragungspflicht mit der Rohbaufertigstellung des gesamten Dachgeschosses bzw. des gesamten Neubaus im Verhältnis der zu erstellenden qm-Wohnflächen.

§ 13

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr umfaßt 12 Monate. Der Beginn des 1. Wirtschaftsjahres wird vom Verwalter bestimmt.
2. Das Wohngeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Fehlbeträge des Wohngeldes sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten. Überzahlungen können mit den laufenden Wohngeldzahlungen verrechnet werden.
3. Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

§ 14

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat mindestens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 5 Abs. 4 und des § 6 Abs. 3 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.
3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt 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 Eigentümer vertreten ist, deren Sondereigentum mit einer Wohnung verbunden ist. Ein Eigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, seine Verwandten in gerader Linie, den Verwalter, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder seinen im Grundbuch noch nicht eingetragenen Rechtsnachfolger im Eigentum aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Der Verwalter ist berechtigt, im Einzelfall auch andere Personen als Bevollmächtigte zuzulassen. Die Vollmacht ist dem Verwalter auszuhandigen.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese zweite Eigentümerversammlung kann frühestens auf einen Zeitpunkt, der 30 Minuten nach Beginn der nichtbeschlußfähigen Eigentümerversammlung liegt, angesetzt werden. Diese Eigentümerversammlung ist in jedem Falle beschlußfähig.

Zu der zweiten Eigentümerversammlung kann zusammen mit der ersten Eigentümerversammlung eingeladen werden. Auf die Beschlußfähigkeit der zweiten Eigentümerversammlung ist in der Einladung hinzuweisen.

5. Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG, wobei jedes Wohnungseigentum eine Stimme gewährt. Die Beschlüsse sind mit den Mehrheiten zu fassen, wie sie das Gesetz oder diese Teilungserklärung vorschreiben. Bei Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen, Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
6. § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.
7. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
8. In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter anzufertigen. In das Protokoll sollen gemäß § 24 (5) WEG nur die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse aufgenommen werden; es ist vom Verwalter, vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, sofern ein solcher bestellt ist, und einem Woh-

nungseigentümer zu unterzeichnen. Jedem Wohnungseigentümer ist ein Exemplar des Beschlußprotokolls zuzustellen.

§ 15
Verwalter

1. Als erster Verwalter ist die Firma Dipl.-Ing. G. Turnier GmbH, Schützenwiese 25, 31137 Hildesheim, bestellt. Die Bestellung gilt vom 01.01.1995 an auf die Dauer von 5 Jahren. Eine Verlängerung bzw. Wiederholung der Bestellung ist durch erneuten Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung, frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit möglich. Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag zu schließen.
2. Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit Stimmenmehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.
4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und aus dem Verwaltervertrag.
5. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach § 12 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Anstellung und Entlassung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit dem Hausmeister.
6. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentumes den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten (vgl. § 6 Abs. 5). Der Erwerber hat dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die ihn zu den Handlungen gemäß vorstehender Ziffer 5 ermächtigt.

7. Das Entgelt des Verwalters wird durch den Verwaltervertrag bestimmt.

Teil III

Aufstockung der Dachgeschosse

§ 16

Austockung der Dachgeschosse

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan vom 03.11.1993 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes, dem zugleich jeweils das Sondernutzungsrecht an den Dachflächen der Wohnhäuser Hardenstraße 36 bis 42 zusteht, ist bis zum 31.12.1998 berechtigt und, sobald die baubehördliche Genehmigung vorliegt, verpflichtet, die vorhandenen Dachkonstruktionen abzutragen und jeweils ein neues mit Wohnungen ausbaufähiges Dach zu errichten sowie entsprechend der behördlichen Genehmigung neue Wohnungen zu erstellen, wobei entstehende Spitzböden zu Galerien und/oder Abstellräumen ausgebaut werden können. Er ist ferner u.a. berechtigt, Fenster aller Art, Balkone, Loggien und Dachterrassen zu errichten. Die Miteigentumsanteile für die neu zu errichtenden Wohnungen im Dachgeschoß sind in den Miteigentumsanteilen des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 28 enthalten.

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan vom 03.11.1993 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes ist auch befugt, nicht genutzte Schornsteine zu entfernen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten bzw. an vorhandenen Anlagen anzuschließen und zwar ggfs. auch unter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum sowie Brandschutzmaßnahmen zu veranlassen.

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan vom 03.11.1993 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes trägt sämtliche mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten und ist verpflichtet, etwaige Schäden, die durch die Baumaßnahmen entstehen, zu beseitigen bzw. zu ersetzen, ohne eine Sicherheit stellen zu müssen.

Nach Errichtung der neuen Wohnungen werden die bestehenden Sondereigentumsrechte um die neu geschaffenen Räume des jeweiligen Wohnhauses erweitert. Bis zur Eintragung des weiteren Sondereigentums an den erstellten Räumen in den neuen Dächern steht dem jeweiligen Sondereigentümer des jeweiligen Wohnhauses das Sondernutzungsrecht an den Räumen seines Wohnhauses zu. Mit Errichtung der neuen Dächer werden das Sondernutzungsrecht an den bisherigen

Dachflächen aufgehoben und dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan vom 03.11.1993 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes das Sondereigentum an den Dachflächen der neu erstellten Dächer eingeräumt.

Die Bewirtschaftungskosten für die noch zu errichtenden Räume (Wohnungen) im Dachgeschoß sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten zu tragen. Soweit sie zwingend an gemeinschaftlichen Kosten teilnehmen, beginnt die Kostentragungspflicht mit der Rohbau fertigstellung im Verhältnis der zu erstellenden qm - Wohnflächen.

Der Eigentümer hat für seinen Dachausbau mit Baubeginn eine Bauwesenversicherung unter Einschluß von Gebäudefeuer- sowie Sturm- und Hagelschäden abzuschließen und zu halten. Der Versicherungsabschluß ist gegenüber dem Verwalter zu führen.

§ 17 Dachausbau

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan vom 03.11.1993 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes ist - vorbehaltlich der baubehördlichen Genehmigung - bis zum 31.12.1998 auf eigene Kosten berechtigt, die in der ANLAGE 7 ausgewiesenen Dachgeschoßflächen an denen ihm auch Sondernutzungsrechte eingeräumt sind unter Einbeziehung der Abstellräume Nr. 121, 114, 131, 127, 126, 147, 148, 149, 159, 161 und 160 der Häuser Billwerder Neuer Deich 15, 17, 21 und 23 zu 4 Wohnungen auszubauen, wobei darüberliegende Spitzböden zu Galerien und Abstellräume ausgebaut werden können, und an den so geschaffenen Räumen weiteres Sondereigentum zu begründen und neue Wohnungseigentumsrechte zu bilden. Die Eigentümer sind verpflichtet, auf erstes Anfordern des Eigentümers Nr. 28 alle hierzu notwendigen Übertragungen und Rechtshandlungen vorzunehmen. Die Miteigentumsanteile für die neu zu errichtenden Wohnungen im Dachgeschoß sind in den Miteigentumsanteilen des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 28 enthalten.

Der zum Ausbau Berechtigte ist befugt die in der anliegenden Kellergeschoßzeichnung (ANLAGE 8) mit Nrn. 402, 403 und 404 dargestellten Kellerräume zu errichten und hieran Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte für die neu zu errichtenden Wohnungen zu begründen.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 110 ist auf erstes Anfordern des Eigentümers der Wohnung Nr. 28 verpflichtet von dem ihm eingeräumten Sondernutzungsrecht

an dem in der ANLAGE 8 mit Nr. 110 bezeichneten Keller eine Teilfläche, wie diese in der ANLAGE 8 mit Nr. 114 bezeichnet ist, dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 114 zu übertragen.

Es ist ferner berechtigt, Fenster aller Art, Gauben, Loggien und Dachterrassen, sofern baurechtlich zulässig, herzustellen. Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 28 ist auch befugt, nicht genutzte Schornsteine zu entfernen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten bzw. anzuschließen, und zwar gegebenenfalls auch unter Eingriff in das Eigentum der darunterliegenden Wohnungen sowie in das Gemeinschaftseigentum, und ferner berechtigt, Brandschutzmaßnahmen (z.B. im Treppenhaus) zu veranlassen.

Sollte im Rahmen des Dachgeschoßausbaues von der Baubehörde, von den Eigentümern oder Mietern das Aufstellen von Wäschetrocknern nebst Münzautomaten gefordert werden, so ist der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes berechtigt und verpflichtet, Wäschetrockner nebst Münzautomaten im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu installieren. Die Kosten der Unterhaltung und seiner eventuellen Erneuerung der Wäschetrockner obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes ist im übrigen berechtigt, anlässlich des Dachgeschoßausbaues ins Gemeinschaftseigentum einzugreifen, soweit dieses mit Auflagen der Baubehörde im Zusammenhang steht oder aus sonstigen Gründen des Dachgeschoßausbaues notwendig ist.

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes trägt sämtliche mit diesen Baumaßnahmen verbundenen Kosten und ist verpflichtet, etwaige Schäden, die durch die Baumaßnahmen entstehen, zu erstatten, ohne eine Sicherheit stellen zu müssen. Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes steht das alleinige Recht zur Verwertung des neu geschaffenen Sondereigentums/Sondernutzungsrechtes zu, ohne daß es der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

Die Bewirtschaftungskosten für die noch zu errichtenden Räume (Wohnungen) im Dachgeschoß sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten zu tragen. Soweit sie zwingend an gemeinschaftlich an Kosten teilzunehmen, beginnt die Kostentragungspflicht mit der Rohbaufertigstellung im Verhältnis der zu erstellenden qm - Wohnflächen.

Der Eigentümer hat für seinen Dachausbau mit Baubeginn eine Bauwesenversicherung unter Einschluß von Gebäudefeuer- sowie Sturm- und Hagelschäden abzuschließen und zu halten. Der Versicherungsabschluß ist gegenüber dem Verwalter zu führen.

§ 18 Ausbaurecht

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 164 bezeichneten Teileigentumsrechtes ist bis zum 31.12.1998 berechtigt, auf eigene Kosten sein Sondereigentum im Dachgeschoß zu einer Wohnung auszubauen und an den so geschaffenen neuen Räumen weiteres Wohnungseigentum zu bilden. Er ist ferner berechtigt, Fenster aller Art, Gauben, Loggien und Dachterrassen zu errichten.

Er ist ferner befugt, nicht genutzte Schornsteine und Steigestränge zu entfernen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten bzw. zu erweitern, und zwar soweit erforderlich auch unter Eingriff in das Sondereigentum der darunterliegenden Wohnungen. Er ist schließlich berechtigt, von der Baubehörde geforderte Brandschutzmaßnahmen (z.B. im Treppenhaus) zu veranlassen.

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 164 bezeichneten Teileigentumsrechtes ist ferner berechtigt, anlässlich des Dachgeschoßausbaus ins Gemeinschaftseigentum einzugreifen, soweit dieses mit Auflagen der Baubehörde im Zusammenhang steht oder aus sonstigen Gründen des Dachausbaus notwendig ist.

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 164 bezeichneten Teileigentumsrechtes trägt sämtliche mit diesen Baumaßnahmen verbundenen Kosten und ist verpflichtet, etwaige Schäden, die durch die Baumaßnahmen entstehen, zu erstatten. Dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 164 bezeichneten Teileigentumsrechtes steht das alleinige Recht zur Verwertung des Wohnungseigentums zu, ohne daß es der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

§ 19 Verwertung

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan vom 03.11.1993 mit Nr. 28 bezeichneten Wohnungseigentumsrechtes ist berechtigt, seine Sondernutzungsrechte sowie die ihm gem. §§ 16 bis 18 eingeräumten Aus- und weiteren Rechte auf einen anderen Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zu übertragen.

§ 20
Zustimmung

Die jeweiligen Wohnungseigentümer erteilen hiermit ihre Zustimmung zu den in § 5 Ziffer 7 lit. b sowie §§ 16, 17 und 18 genannten Maßnahmen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH, sämtliche erforderlichen Erklärungen einschließlich eventueller Auflassungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Verwirklichung der in § 5 Ziffer 7 lit. b und §§ 16, 17 und 18 beschriebenen Maßnahmen im Zusammenhang stehen, insbesondere alle zur Begründung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten notwendigen Rechtshandlungen vorzunehmen. Änderungen, soweit diese die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich berühren, sind genehmigt.

§ 21
Vollmacht

Der Eigentümer erteilt hiermit Frau Renate Bartz geb. Holtmannspötter und Frau Karin Hanus, beide: Max-Brauer-Allee 50, 22765 Hamburg, und zwar jeder allein, Vollmacht, die durch den Tod des Vollmachtgebers nicht erlischt, unter Befreiung des § 181 BGB, alle zur Änderung dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere Anträge beim Grundbuchamt zu stellen und zurückzunehmen. Diese Vollmacht erlischt 12 Monate nach Ausbau des Dachgeschosses und Fertigstellung des Neubaus.

IV

Grundbuchanträge

§ 22
Eintragungsbewilligung und -antrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt

- a) die Aufteilung des Grundbesitzes in 164 Wohnungseigentumsrechte und 1 Teileigentumsrecht gemäß § 2 der Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen der §§ 3 bis 19 der Teilungserklärung einschließlich der Sondernutzungsrechte als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

in das Grundbuch einzutragen.

Eintragungsnachrichten sollen der Eigentümer und der beurkundende Notar erhalten.

Das Protokoll nebst Anlagen ist dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden.

gez. Petra Jaekel

L.S.

gez. H. Petersen, Notar

1. Ausfertigung

Beglaubigte Abschrift

Urkundenrolle Nr. 3287/1994

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg

am 14. Oktober 1994

Vor mir, dem hamburgischen Notar

H e n n i n g P e t e r s e n

mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschien heute in 22765 Hamburg, Max-Brauer-Allee 50:

Herr Dipl.-Ing. Günter T u r n i e r ,
geboren am 29. April 1943,
Anschrift: Schützenwiese 25, 31137 Hildesheim,
von Person bekannt,

handelnd als alleinvertretungsberechtigter und von § 181
BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des
Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 55905 eingetragenen Ge-
sellschaft in Firma

GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH,
Anschrift: Schützenwiese 25, 31137 Hildesheim.

Der Erschienene handelnd wie angegeben, erklärte zu mei-
nem Protokoll folgende

V O L L M A C H T

Die Firma GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH er-
teilt hiermit

Frau Petra Jaekel,
geboren am 15. Januar 1968,
Dockenhudener Chaussee 146, 25469 Halstenbek,

Vollmacht, den von ihr erworbenen bzw. den ihr gehöri-

gen, in 20539 Hamburg, Hardenstraße 36-42, 44, Billhorner Mühlenweg 104, 106, Billwerder Neuer Deich 15-25 (alte Bezeichnung: Billwerder Neuer Deich 141-165) belegenen, im Grundbuch von Billwerder Ausschlag (Amtsgericht Hamburg) Band 41 Blatt 1655 eingetragenen, mit Flurstücks-Nrn. 751 und 1002 bezeichneten, insgesamt 5.205 qm großen bebauten Grundbesitz in Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte aufzuteilen bzw. erfolgte Aufteilungen zu ändern bzw. zu ergänzen, die Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte im Namen der Firma GTI Günter Turnier Immobilienkontor GmbH an Dritte zu verkaufen und die dazu erforderlichen Verträge, gegebenenfalls Vorverträge abzuschließen, Annahmeerklärungen zu Angebotsverhandlungen zu beurkunden, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, etwa erforderliche Identitätserklärungen abzugeben, Belastungen der verkauften Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte einschließlich der Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung vorzunehmen, die bereits vor Umschreibung der verkauften Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte auf die jeweiligen Käufer erfolgen sollen, sowie im übrigen alle erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen zum Abschluß und zur Durchführung der Kaufverträge abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigte ist auch befugt, Grunddienstbarkeiten zu bestellen, Löschungsbewilligungen abzugeben, sowie Grundbuchanträge zu stellen. Die Bevollmächtigte ist weiterhin berechtigt, Verträge aufzuheben und sämtliche insoweit erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Von dieser Vollmacht darf nur vor den Notaren Henning Petersen und Börries de Grahl, Max-Brauer-Allee 50, 22765 Hamburg, oder deren amtlich bestellten Vertretern Gebrauch gemacht werden.

Die Bevollmächtigte ist berechtigt, Notariatsangestellten aus der vorbezeichneten Sozietät Untervollmachten unter Befreiung von § 181 BGB zu erteilen und zu widerrufen.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt.

gez. G. Turnier
L.S. gez. H. Petersen, Notar

Vorstehende Verhandlung, die mit der mir vorliegenden
Urschrift wörtlich übereinstimmt, wird hiermit zum er-
sten Male ausgefertigt und

Frau Petra Jaekel
Dockenhudener Chaussee 146, 25469 Halsenbek

erteilt.

Hamburg, den 20. Oktober 1994

L.S. gez. H. Petersen

(H. Petersen)
Notar

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung
dieser Abschrift mit der mir vorliegenden
1. Ausfertigung.

Hamburg, den 21. Dez. 1994

Notar



L.S. gez. Petersen, Notar

Hardenstraße 36

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
1	EG rechts	Keller 1	386
2	EG links	Keller 2	539
3	I.OG rechts	Keller 3	450
4	I.OG links	Keller 4	461
5	II.OG rechts	Keller 5	480
6	II.OG links	Keller 6	478
7	III.OG rechts	Keller 7	480
8	III.OG links	Keller 8	478
9	IV.OG rechts	Keller 9	480
10	IV.OG links	Keller 10	478

Hardenstraße 38 a

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
11	EG rechts	Keller 11	491
12	EG links	Keller 12	690
13	I.OG rechts	Keller 13	735
14	I.OG links	Keller 14	511
15	II.OG rechts	Keller 15	749
16	II.OG links	Keller 16	515
17	III.OG rechts	Keller 17	749
18	III.OG links	Keller 18	515
19	IV.OG rechts	Keller 19	749
20	IV.OG links	Keller 20	515

Hardenstraße 38 b

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- Plan	MEA in 100.000 stel
21	EG links	Keller 21	616
22	I.OG geradeaus	Keller 22	513
23	I.OG links	Keller 23	411
24	II.OG geradeaus	Keller 24	527
25	II.OG links	Keller 25	427
26	III.OG geradeaus	Keller 26	527
27	III.OG links	Keller 27	427
28	IV.OG geradeaus	Keller 28	14.581
<p>verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den gesamten Dachflächen Hardenstraße 36 bis Hardenstraße 42 und an den ausbaufähigen Dachflächen der Häuser Billwerder Neuer Deich 15, 17, 21 und 23. Diese Sondernutzungsrechte werden dargestellt in den als Anlage 7/10 zu dieser Urkunde genommenen Pläne.</p>			
29	IV.OG links	Keller 29	427

Hardenstraße 38 c

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
30	EG rechts	Keller 30	384
31	EG links	Keller 31	394
32	I.OG rechts	Keller 32	464
33	I.OG links	Keller 33	467
34	II.OG rechts	Keller 34	475
35	II.OG links	Keller 35	483
36	III.OG rechts	Keller 36	475
37	III.OG links	Keller 37	483
38	IV.OG rechts	Keller 38	475
39	IV.OG links	Keller 39	483

Hardenstraße 38 d

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
40	EG rechts	Keller 40	394
41	EG links	Keller 41	394
42	I.OG rechts	Keller 42	467
43	I.OG links	Keller 43	467
44	II.OG rechts	Keller 44	500
45	II.OG links	Keller 45	478
46	III.OG rechts	Keller 46	500
47	III.OG links	Keller 47	478
48	IV.OG rechts	Keller 48	500
49	IV.OG links	Keller 49	478

Hardenstraße 38 e

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
50	EG rechts	Keller 50	466
51	EG geradeaus	Keller 51	480
52	I.OG rechts	Keller 52	683
53	I.OG geradeaus	Keller 53	513
54	II.OG rechts	Keller 54	692
55	II.OG geradeaus	Keller 55	527
56	III.OG rechts	Keller 56	692
57	III.OG geradeaus	Keller 57	527
58	IV.OG rechts	Keller 58	692
59	IV.OG geradeaus	Keller 59	527

Hardenstraße 38 f

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
60	EG rechts	Keller 60	594
61	EG links	Keller 61	505
62	I.OG rechts	Keller 62	501
63	I.OG links	Keller 63	728
64	II.OG rechts	Keller 64	517
65	II.OG links	Keller 65	696
66	III.OG rechts	Keller 66	517
67	III.OG links	Keller 67	696
68	IV.OG rechts	Keller 68	517
69	IV.OG links	Keller 69	696

Hardenstraße 42

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
70	EG rechts	Keller 70	535
71	EG links	Keller 71	418
72	I.OG rechts	Keller 72	461
73	I.OG links	Keller 73	464
74	II.OG rechts	Keller 74	478
75	II.OG links	Keller 75	478
76	III.OG rechts	Keller 76	478
77	III.OG links	Keller 77	478
78	IV.OG rechts	Keller 78	478
79	IV.OG links	Keller 79	478

Hardenstraße 44

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
80	EG rechts	Keller 80	674
85	EG links	Keller 85	625
81	I.OG rechts	Keller 81	674
86	I.OG links	Keller 86	656
82	II.OG rechts	Keller 82	674
86 a	II.OG links	Keller 86 a	656
83	III.OG rechts	Keller 83	674
87	III.OG links	Keller 87	656
84	IV.OG rechts	Keller 84	485

Billhorner Mühlenweg 106

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
88	EG rechts	Keller 88	388
89	I.OG rechts	Keller 89	418
90	I.OG links	Keller 90	218
91	II.OG rechts	Keller 91	481
92	II.OG links	Keller 92	476
93	III.OG rechts	Keller 93	493
94	III.OG links	Keller 94	488
95	IV.OG rechts	Keller 95	493
96	IV.OG links	Keller 96	488
97	V.OG rechts	Keller 97	493
98	V.OG links	Keller 98	488

Billwerder Neuer Deich 25

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
99	EG hi.rechts	Keller 99	793
100	EG links	Keller 100	606
101	I.OG hi.rechts	Keller 101	484
102	I.OG vo.rechts	Keller 102	465
103	I.OG links	Keller 103	712
104	II.OG hi.rechts	Keller 104	821
105	II.OG links	Keller 105	779
106	III.OG hi.rechts	Keller 106	859
107	III.OG links	Keller 107	921
108	IV.OG hi.rechts	Keller 108	859
109	IV.OG links	Keller 109	921
110	V.OG hi.rechts	Keller 110	859
111	V.OG links	Keller 111	921

Billwerder Neuer Deich 23

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
112	EG rechts	Keller 112	384
113	EG links	Keller 113	394
114	I.OG rechts	Dachg. 114	452
115	I.OG links	Dachg. 115	461
116	II.OG rechts	Dachg. 116	563
117	II.OG links	Dachg. 117	471
118	III.OG rechts	Dachg. 118	458
119	III.OG links	Dachg. 119	471
120	IV.OG rechts	Dachg. 120	458
121	IV.OG links	Dachg. 121	471

Billwerder Neuer Deich 21

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
122	EG rechts	Keller 122	394
123	EG links	Keller 123	394
124	I.OG rechts	Keller 124	461
125	I.OG links	Keller 125	455
126	II.OG rechts	Dachg. 126	470
127	II.OG links	Dachg. 127	457
128	III.OG rechts	Dachg. 128	471
129	III.OG links	Dachg. 129	457
130	IV.OG rechts	Dachg. 130	471
131	IV.OG links	Dachg. 131	462

Billwerder Neuer Deich 19

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungs- plan	MEA in 100.000 stel
132	EG rechts	Keller 132	394
133	EG links	Keller 133	389
134	I.OG rechts	Keller 134	429
135	I.OG links	Keller 135	426
136	II.OG rechts	Keller 136	468
137	II.OG links	Keller 137	468
138	III.OG rechts	Keller 138	477
139	III.OG links	Keller 139	477
140	IV.OG rechts	Keller 140	477
141	IV.OG links	Keller 141	477
142	V.OG rechts	Keller 142	477
143	V.OG links	Keller 143	477

Billwerder Neuer Deich 17

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungsplan	MEA in 100.000 stel
144	EG rechts	Keller 144	394
145	EG links	Keller 145	394
146	I.OG rechts	Dachg. 146	455
147	I.OG links	Dachg. 147	461
148	II.OG rechts	Dachg. 148	462
149	II.OG links	Dachg. 149	471
150	III.OG rechts	Dachg. 150	462
151	III.OG links	Dachg. 151	471
152	IV.OG rechts	Dachg. 152	462
153	IV.OG links	Dachg. 153	471

Billwerder Neuer Deich 15

WE Nr.	Lage der WE	Abstellraum und Nummer lt. Aufteilungsplan	MEA in 100.000 stel
154	EG rechts	Keller 154	394
155	EG links	Keller 155	389
156	I.OG rechts	Keller 156	461
157	I.OG links	Keller 157	455
158	II.OG rechts	Dachg. 158	471
159	II.OG links	Dachg. 159	462
160	III.OG rechts	Dachg. 160	471
161	III.OG links	Dachg. 161	462
162	IV.OG rechts	Dachg. 162	471
163	IV.OG links	Dachg. 163	462
TE 164	Dachgeschoß	---	654
			----- 100.000

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Ortsamt Veddel-Rothenburgsort
Bauabteilung
-Bauprüfung-
Billwerder Neuer Deich 4

20593 Hamburg, den 03.11.1993 (sy)
Gz.: Vr/BA3 / 0145/93
Billhorner Mühlenweg 104+106
Techn. Sachbearb.: Göhler
Telefon: 25 77 2444
BN: 9.58. "
Telefax: 25 77 16 45
Sprechzeiten: mo + di 14.00 - 16.00 Uhr
do 13.30 - 15.30 Uhr
fr 8.00 - 10.00 Uhr

Herr Dr. D. Uthoff p. Adr.
Fa. Immobilientreuhandges. aus
Norddeutschland mbH
Prörchstr. 6

21493 Schwarzenbek

Grundstück:

Straße: Billhorner Mühlenweg 104+106
Hardenstr. 36/44
Billwerder Neuer Deich 15/25
Grundbuchbez.: Billwerder Ausschlag
Gemarkung : 020 104
Flurstück-Nr.: 751 + 1003
Baublock-Nr. :

Bebauungsplan:

Vorhaben: Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eingegangen			
- 3. NOV. 1993			
	Bu	S	GF

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstiger Räume nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 19.3.1974 in der geltenden Fassung wird bescheinigt.

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Nr. 226/3 - 9
226/11, 17 + 18

mit Nr. 1 bis 86 bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 86 A bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 87 bis 163 bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 164 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden
Räume

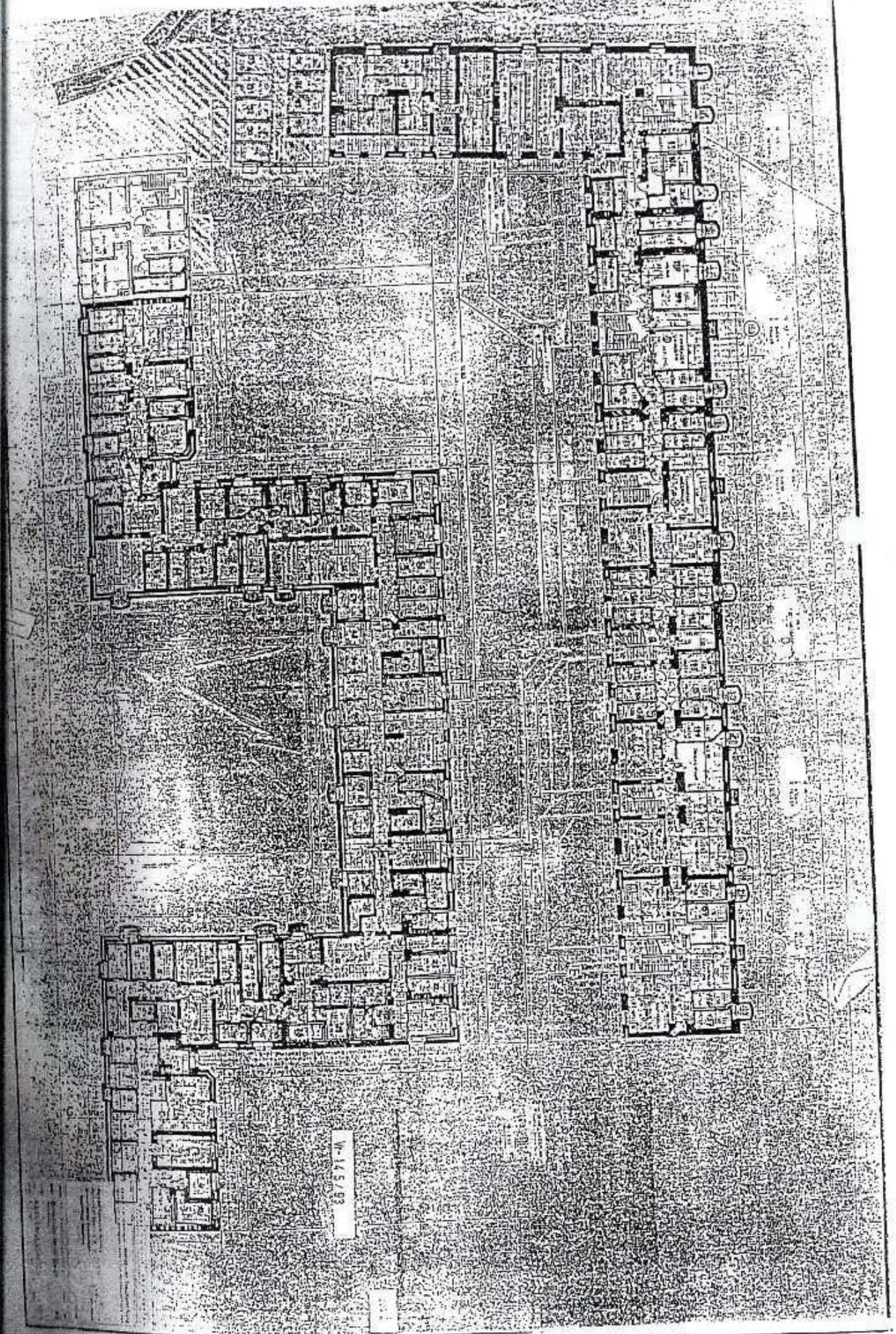
in dem/den bestehenden Gebäude/n sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 WEG -
Sondereigentum.

Göhler

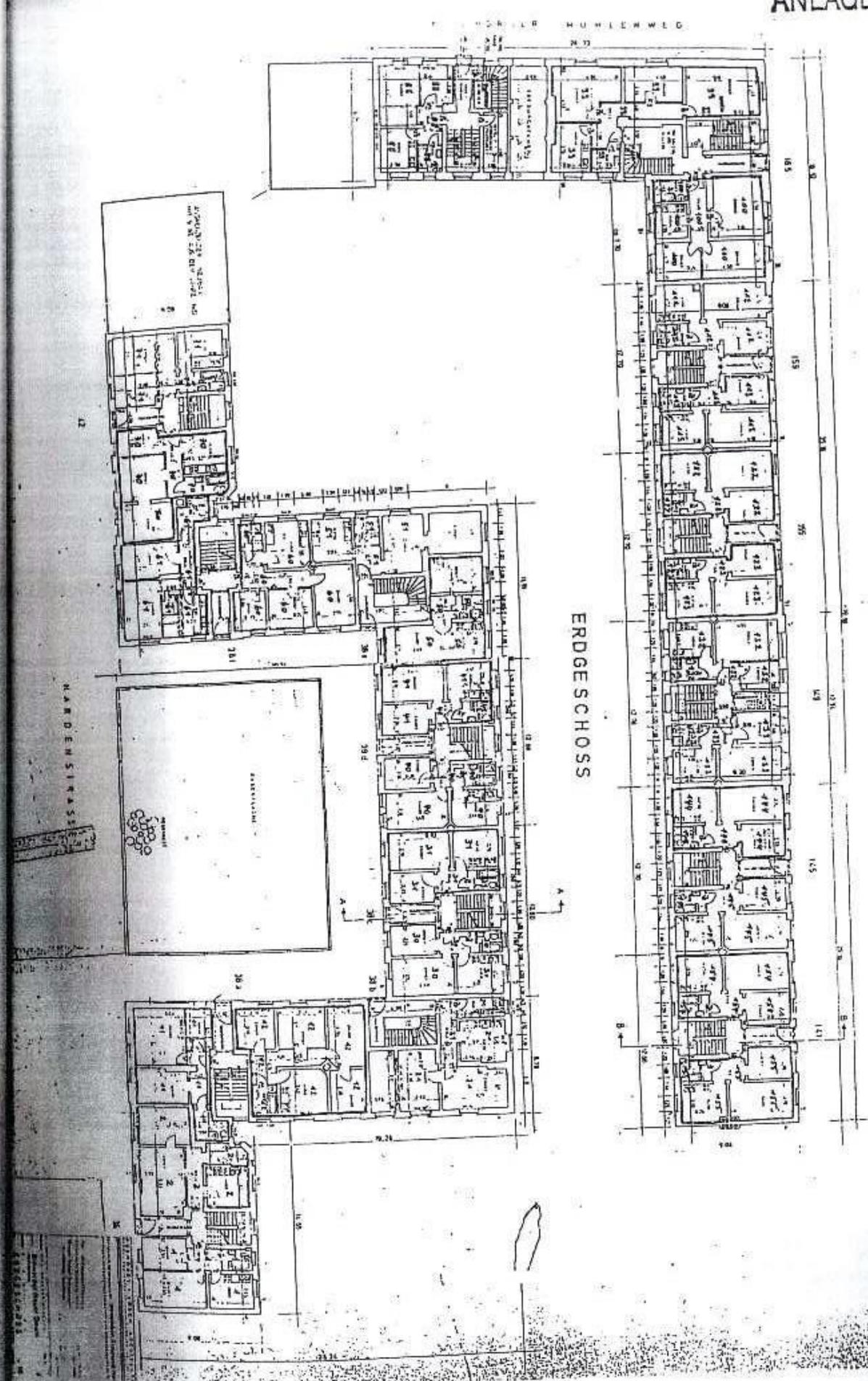
Göhler

Siegel



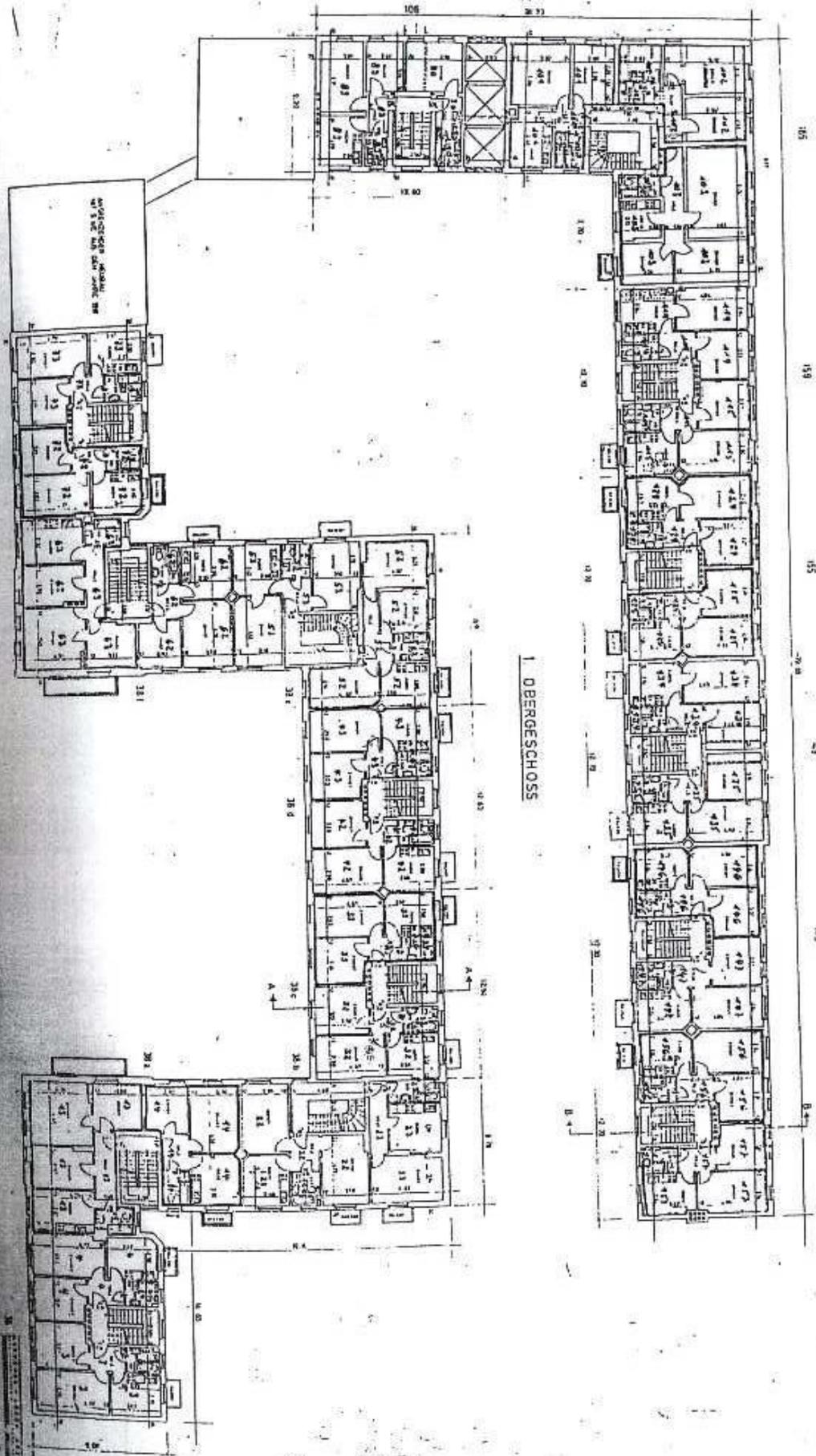
No. 145/09

1:1



BILWEGGER NEUER ZEICH

BILL HORNER MÜHLENWEG



1. OBERGESCHOSS

HARDENSTRASSE

BILLWENDEK WEGER DEICH

155

159

155

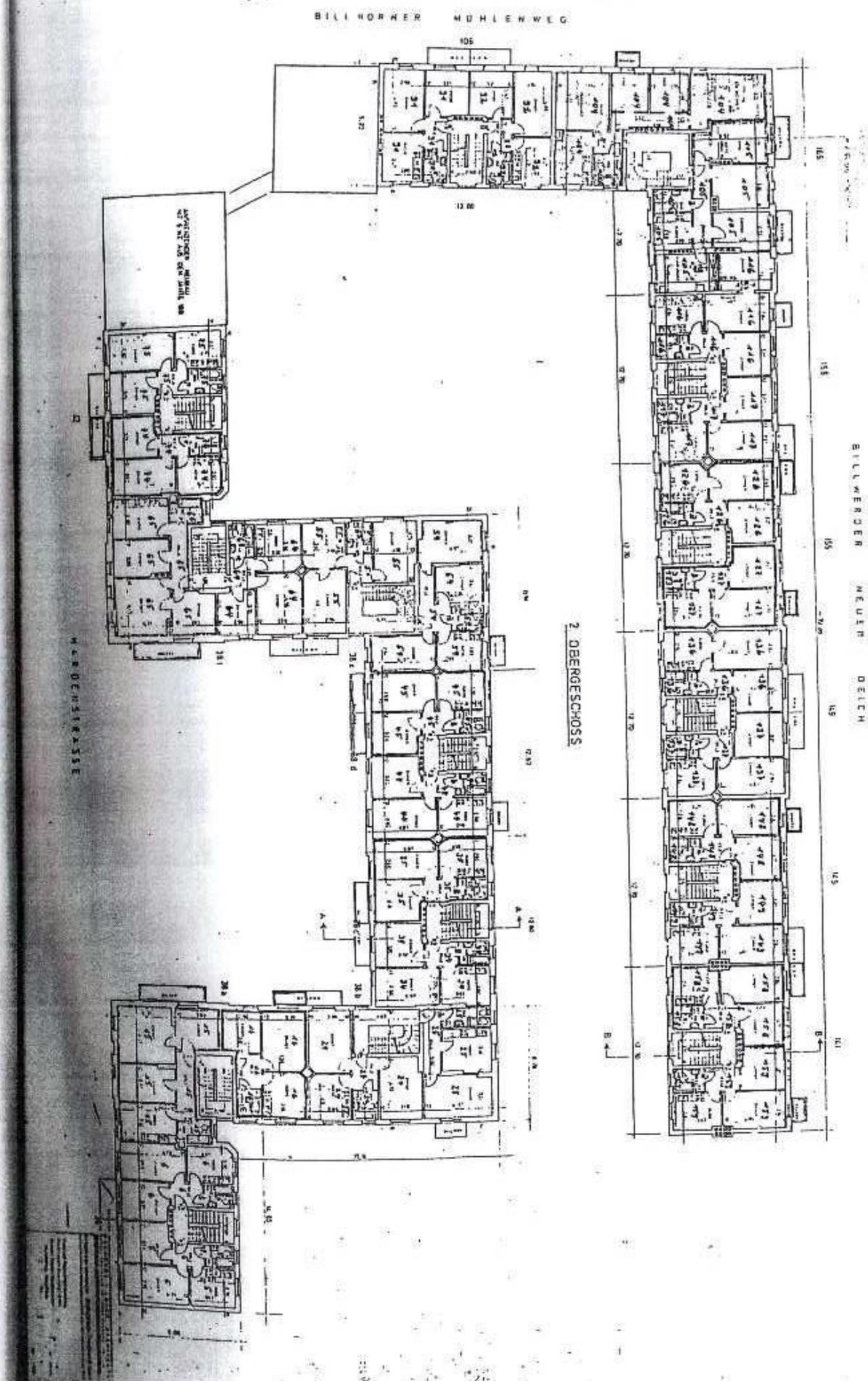
159

159

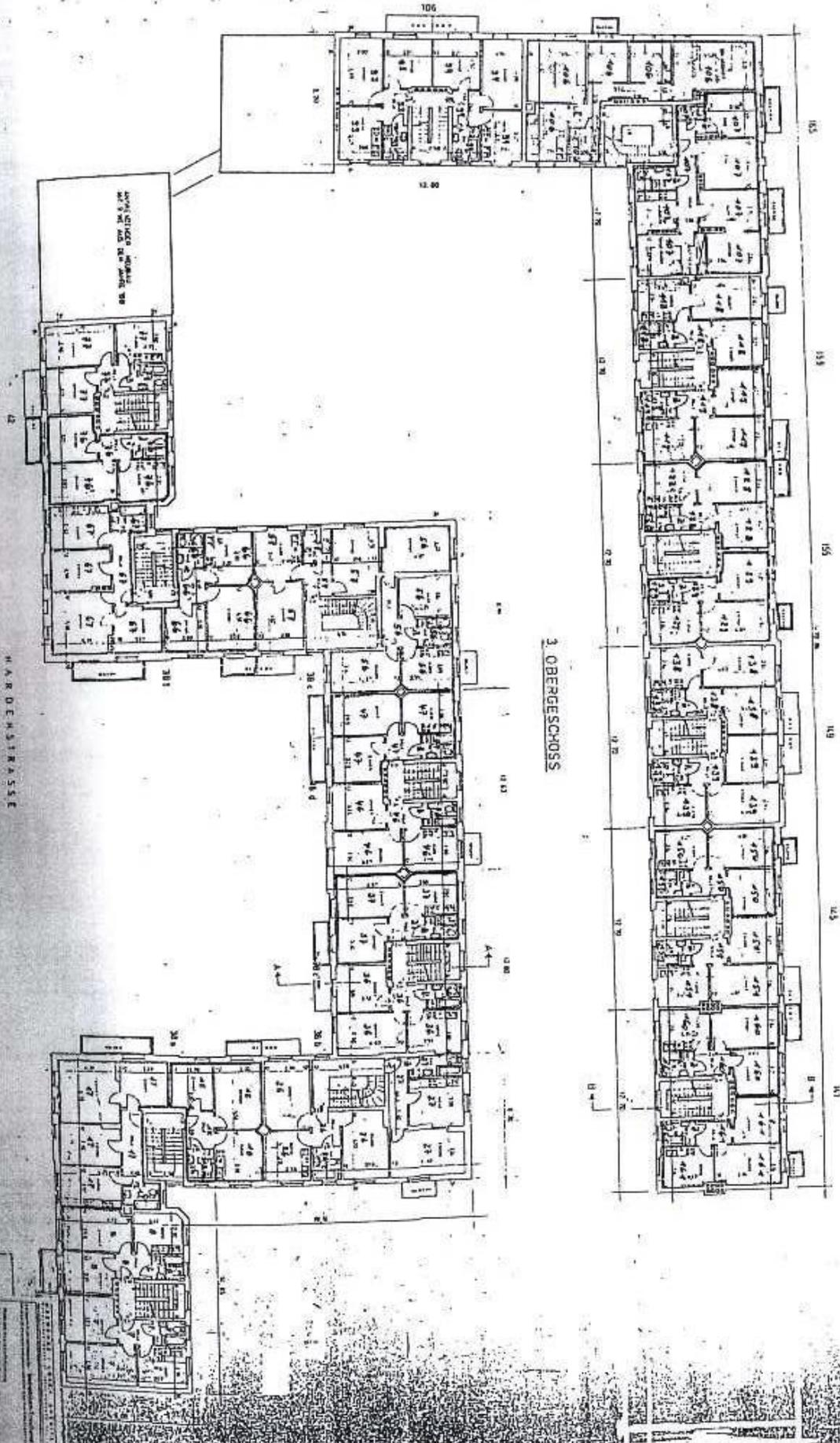
155

161

1. OBERGESCHOSS
 1:100
 1928



BILLHORNER MÜHLENWEG

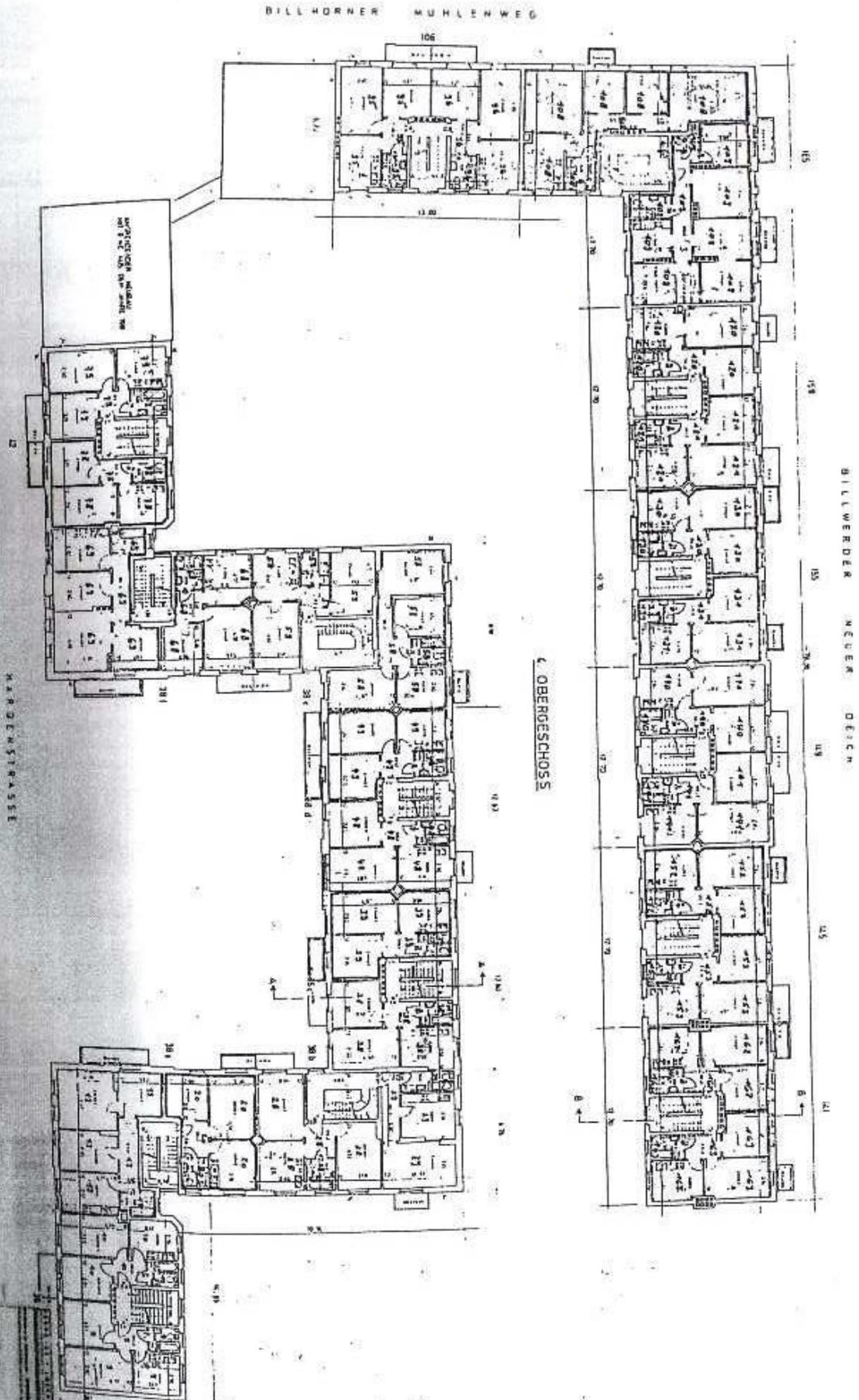


1. OBERGESCHOSS

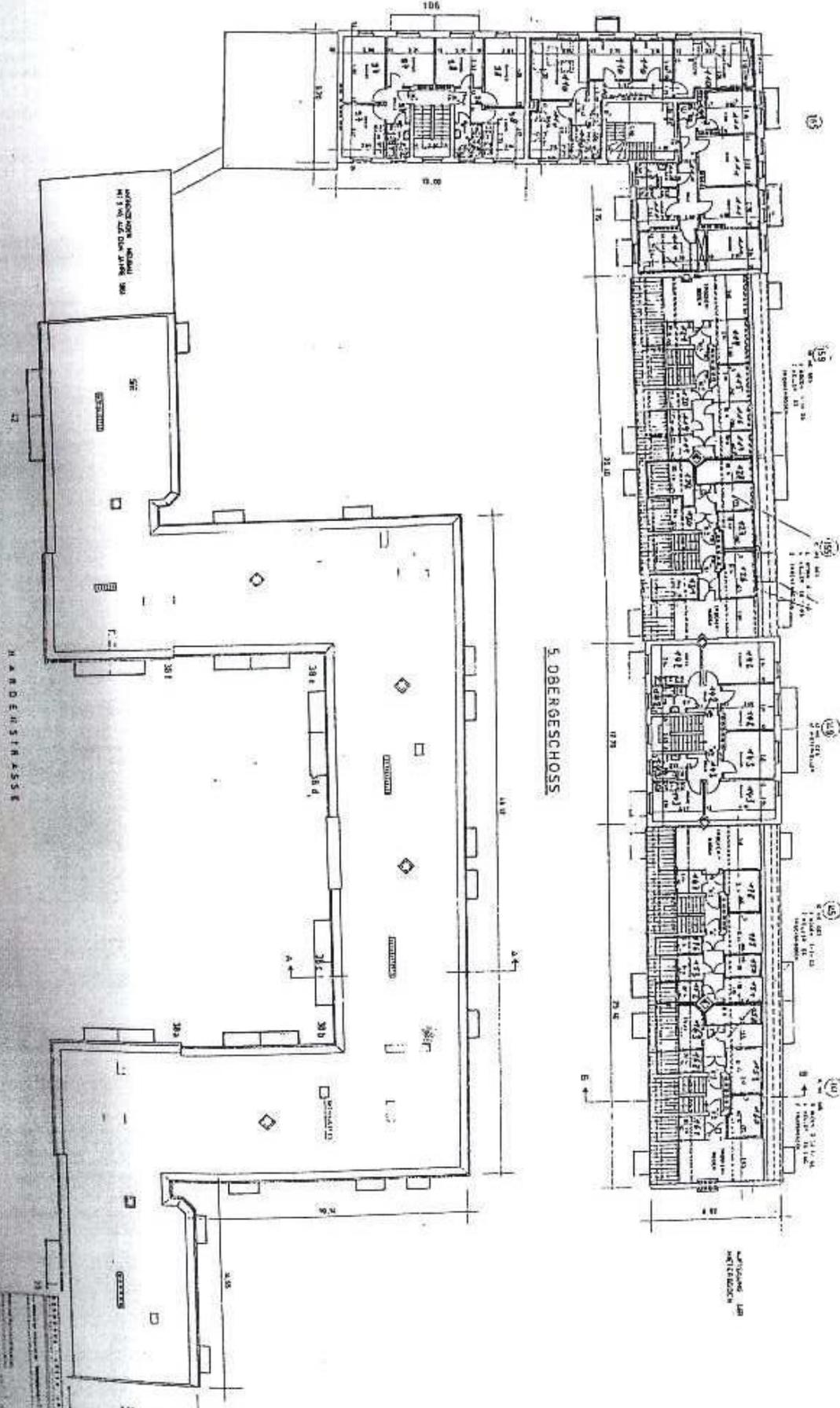
BILLWERDER NEUER DEICH

HARDEKENSTRASSE

ANLAGE 2



BILLHORNER MÜHLEWEG



BILLWERDER NEUER DETICH

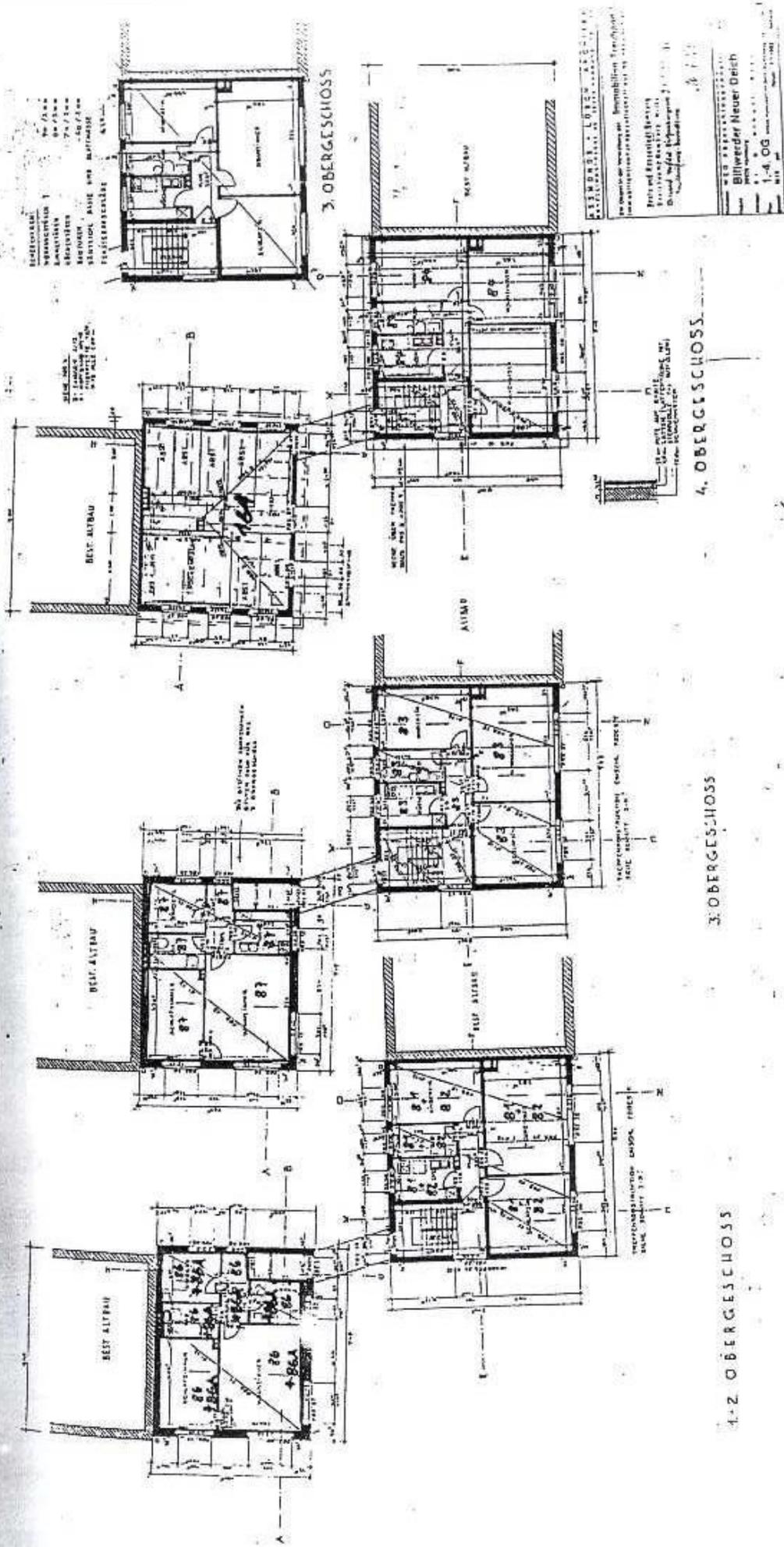
1:200 - 2. OG. 12. 11. 2007

159

160

161

162



BILLWERDER NEUER DEICH 5.60

ASSMONDS + LÖSCH ARCHITEKTEN
SCHELLINGSTRASSE 35 22059 HAMBURG TEL. 20 12 21

Ein Objekt in der Verwaltung der **Immobilien-Treuhand-Nord**
Immobilientreuhandgesellschaft aus Norddeutschland mbH

.....
Datum / Antragsteller

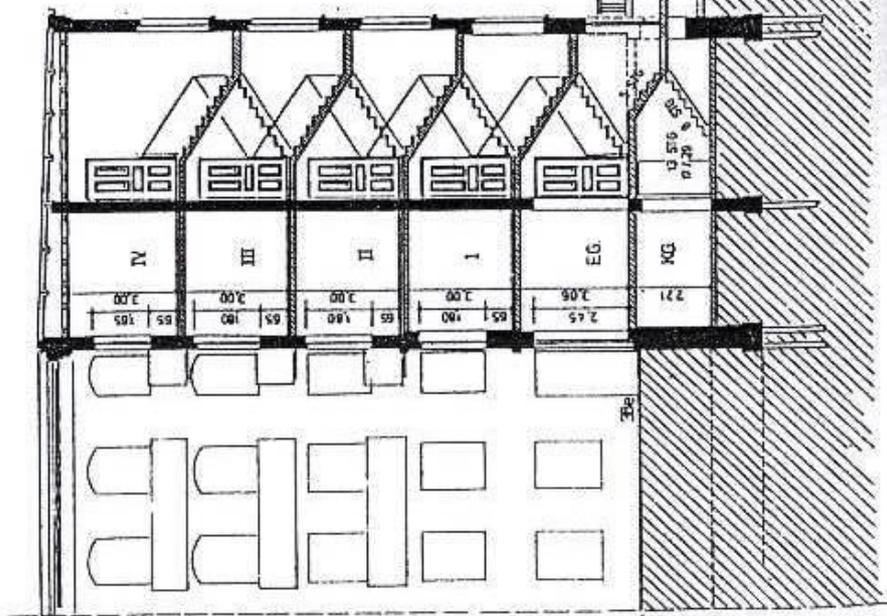
Flö

.....
Datum / Planverfasser

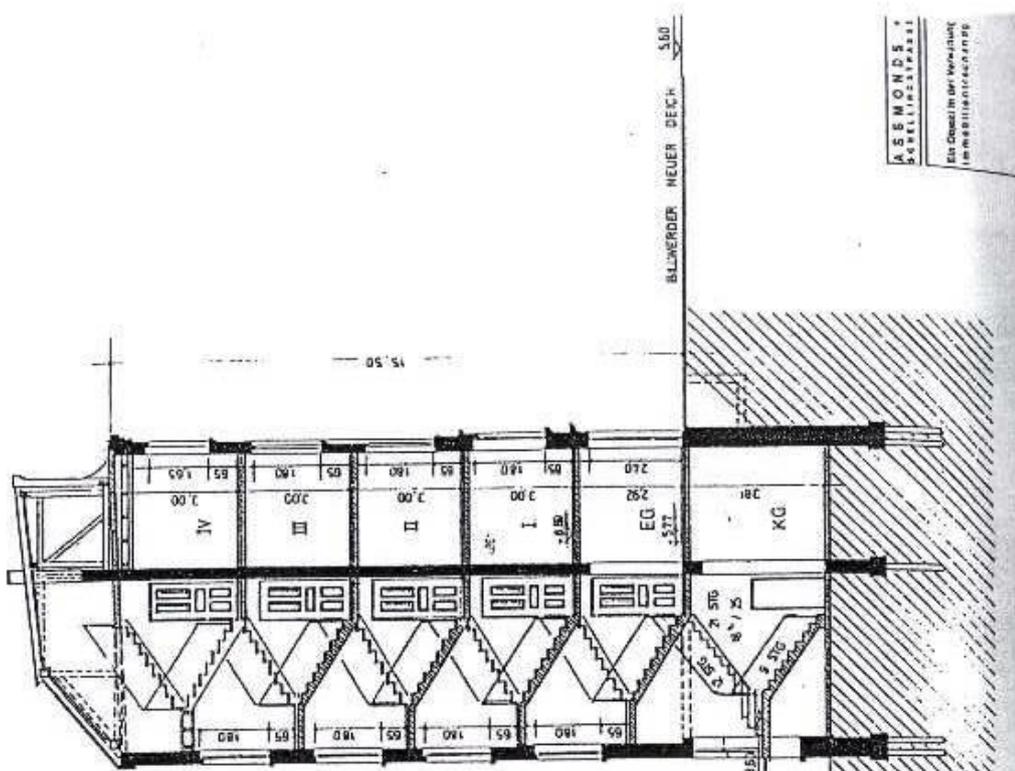
Vorhaben	WEG - Abgeschlossenheit	Proj.-Nr.	3040
Objekt	Billwerder Neuer Deich 20539 Hamburg		AB
Antragst.	Dr. D. Uthoff, Kiel		
Plan	SCHNITTE A-A, B-B	Nr.	1041
gezeich.	lö / ll gel:	Datum:	7.7.1993
		Maßstab	1:100

ANLAGE 3

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

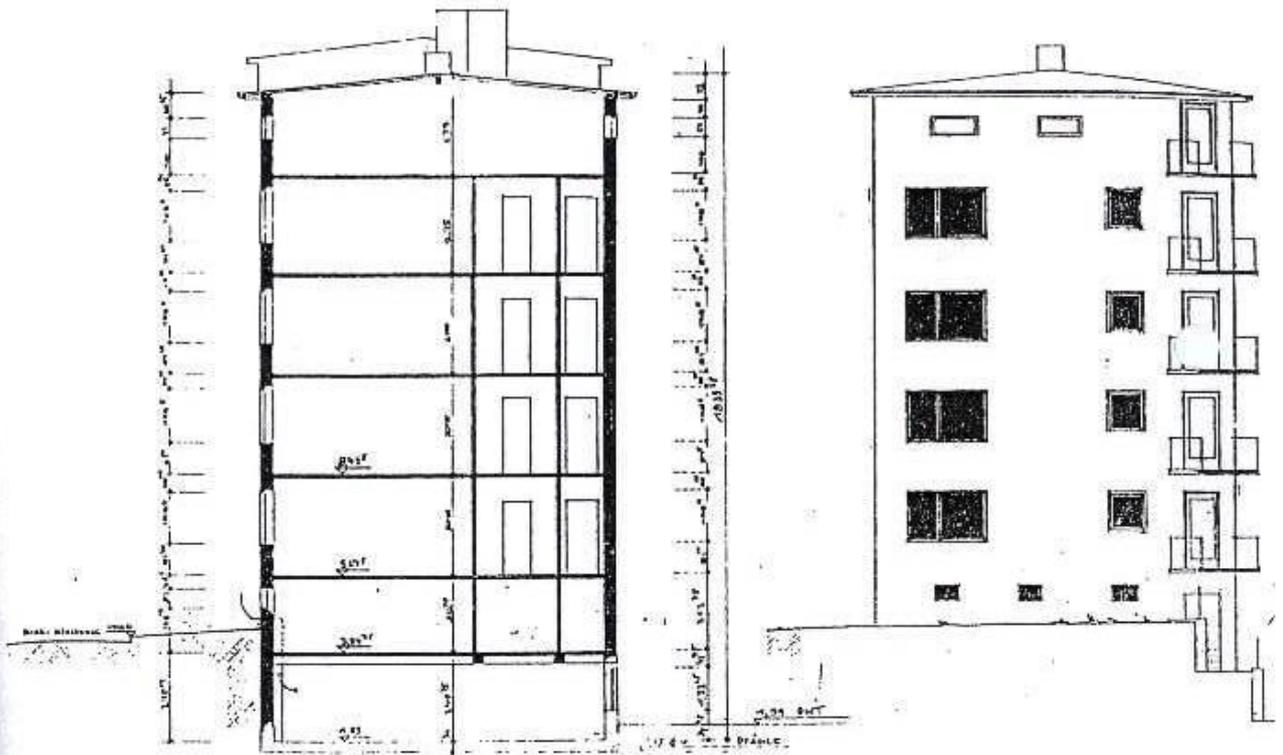


ASSMONDS
SOBELLINGSTRASSE
Ein Objekt der Bauqualität
in der Maßstabgenauigkeit

MASS STAB = 1:100

NEUBAU REGINENSTRASSE 44

ANLAGE 3
BILLHÖRNER - MOHL



SCHNITT A-B

SCHNITT E-F

GIEBELANSICHT BILLH. - MÜHLENWEG

ANLAGE 3

MHLENWEG 108

M · 1:100



SCHNITT E-F

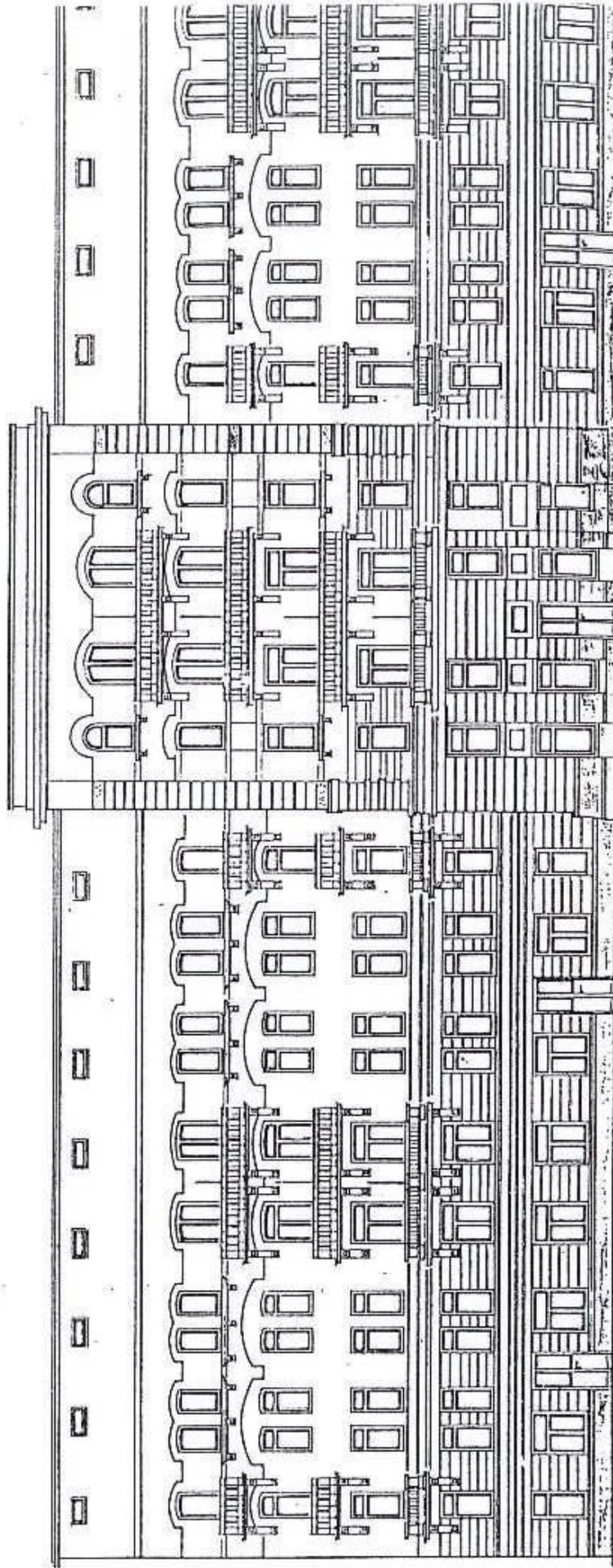
ASSMONDS + LÖSCH ARCHIT
SCHILLINGSTRASSE 21 22603 HAMBURG 11

Ein Dienst nach Veranlassung der Immobilien-Treuha
Immobilien-Treuhandgesellschaft aus Norddeutsch

Verheber WEG-ABGESCHLOSSENHEIT:
Objekt Billwerder Neuer Deich
22329 Hamburg
Anlage D. 1.1.1.1.1.1.1.1.1.1
SCHNITTE A-B C-D E-F

MHLENWEG

ANSICHT - BILLWERDER NEUER DEICH



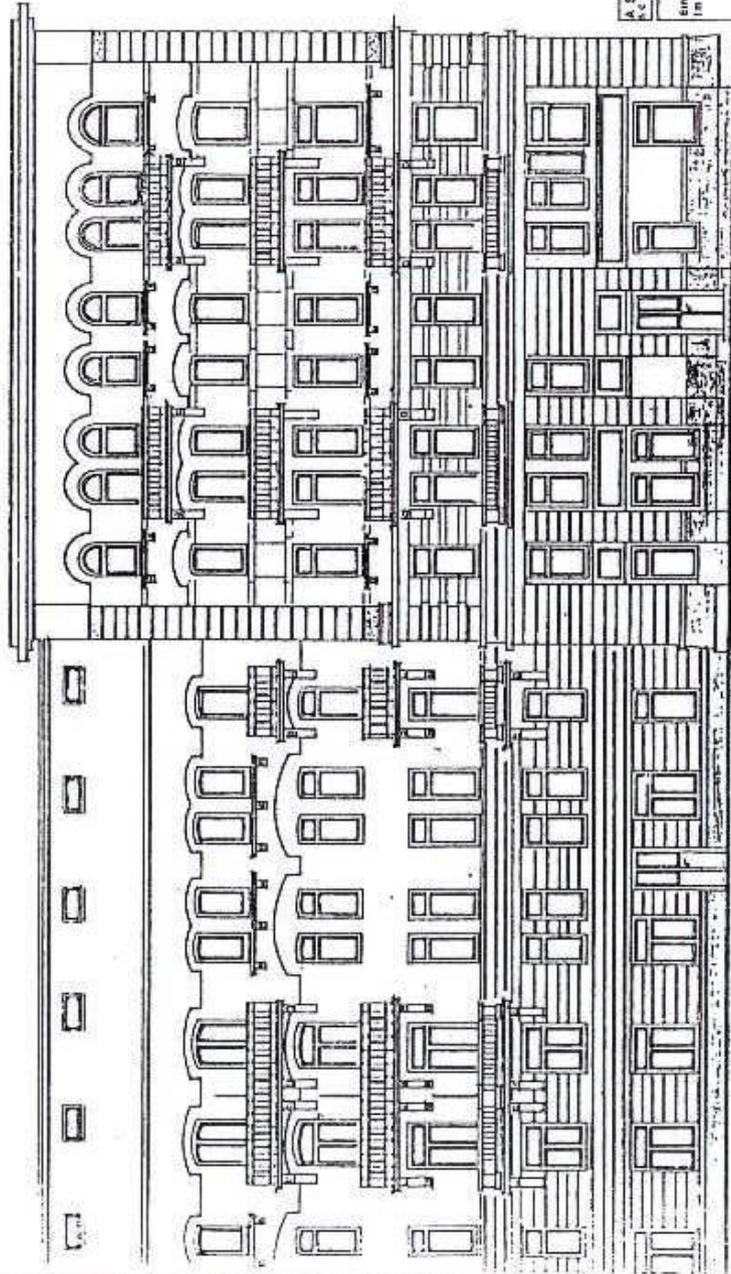
155

147

145

141

ANLAGE 3



ASSMOKDS * LOSCH ARCHITEXTEN
KREUZSTRASSE 11 22081 WILHELMSDORF 11, 20 19 11

Ein Objekt der Vertriebsfirma Immobilien-Treuhand-Nord
Immobilien-Treuhand-Nord ist als werblich angelegt

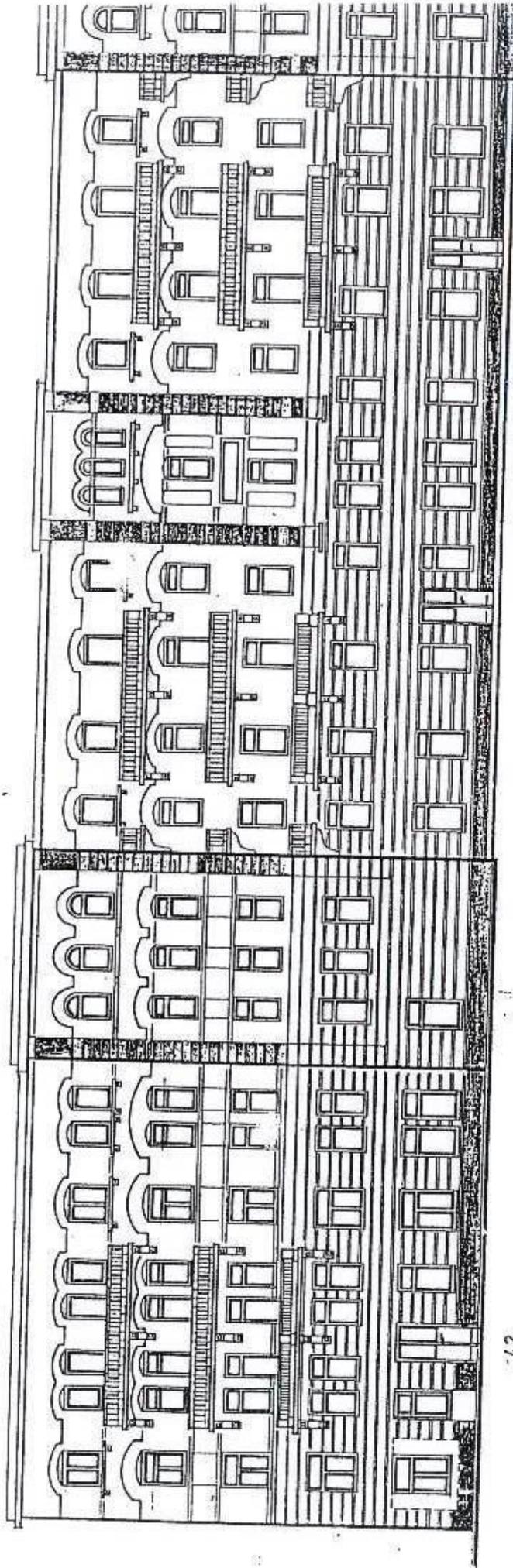
710

W.B.G. - GEBÄUDEVERMESSUNG
Bilfinger Neuner Deich
3000 AB

165

159

ANSICHT HARDENSTRASSE



42

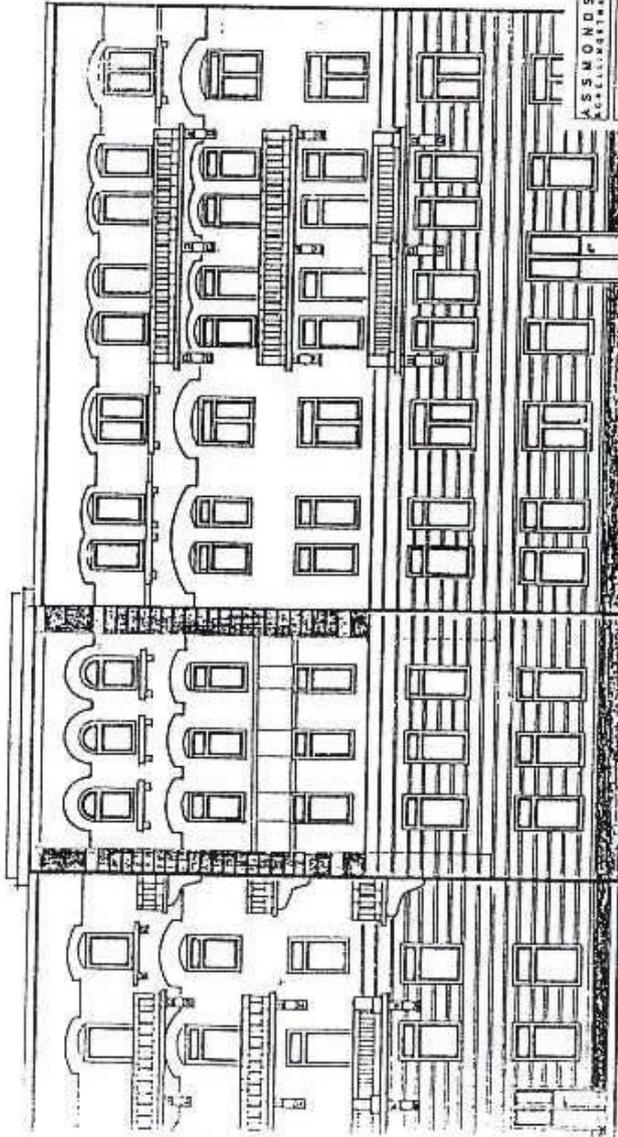
38 e + f

38 d

38 c

38 a + b

ANLAGE 3



18.4

38 a+b

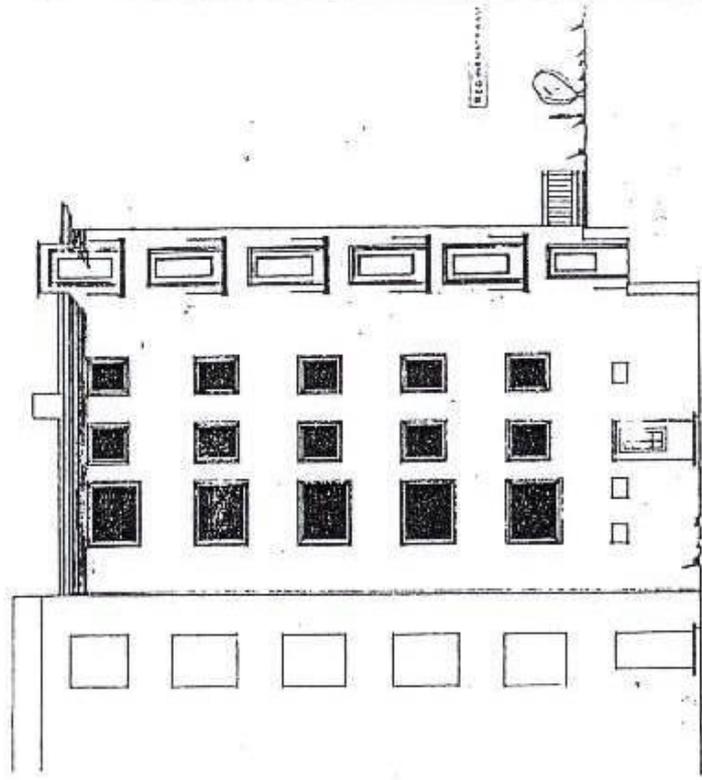
36

ASSMONDS + LÖSCH, ARCHITECTEN
 KÖLN, KÖLNSTRASSE 15, 50667 KÖLN, TEL. 0221 49 11 20

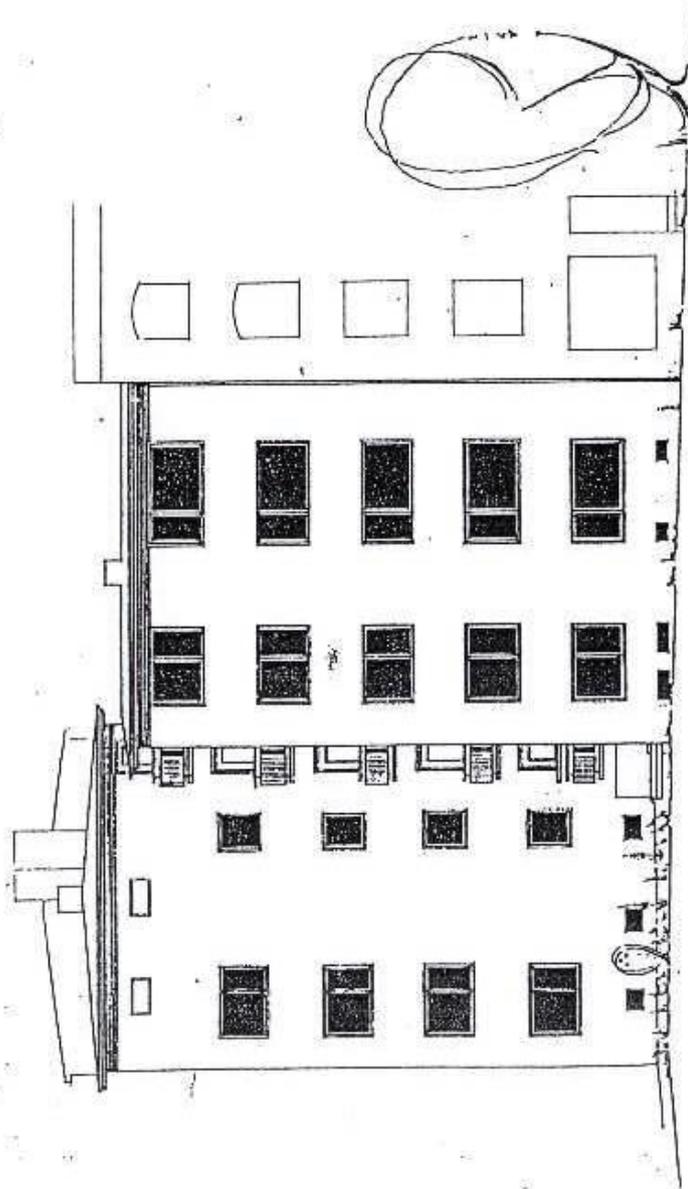
Ein Objekt der Verwaltung der Immobilien-Treuhand-Nord
 im Mobilienraum und gesellschaftlich aus Norddeutschland mark

Architekt
 7/11

WEG-ABTREGUNGSSPERRE
 BEI DER NEUERDAUER



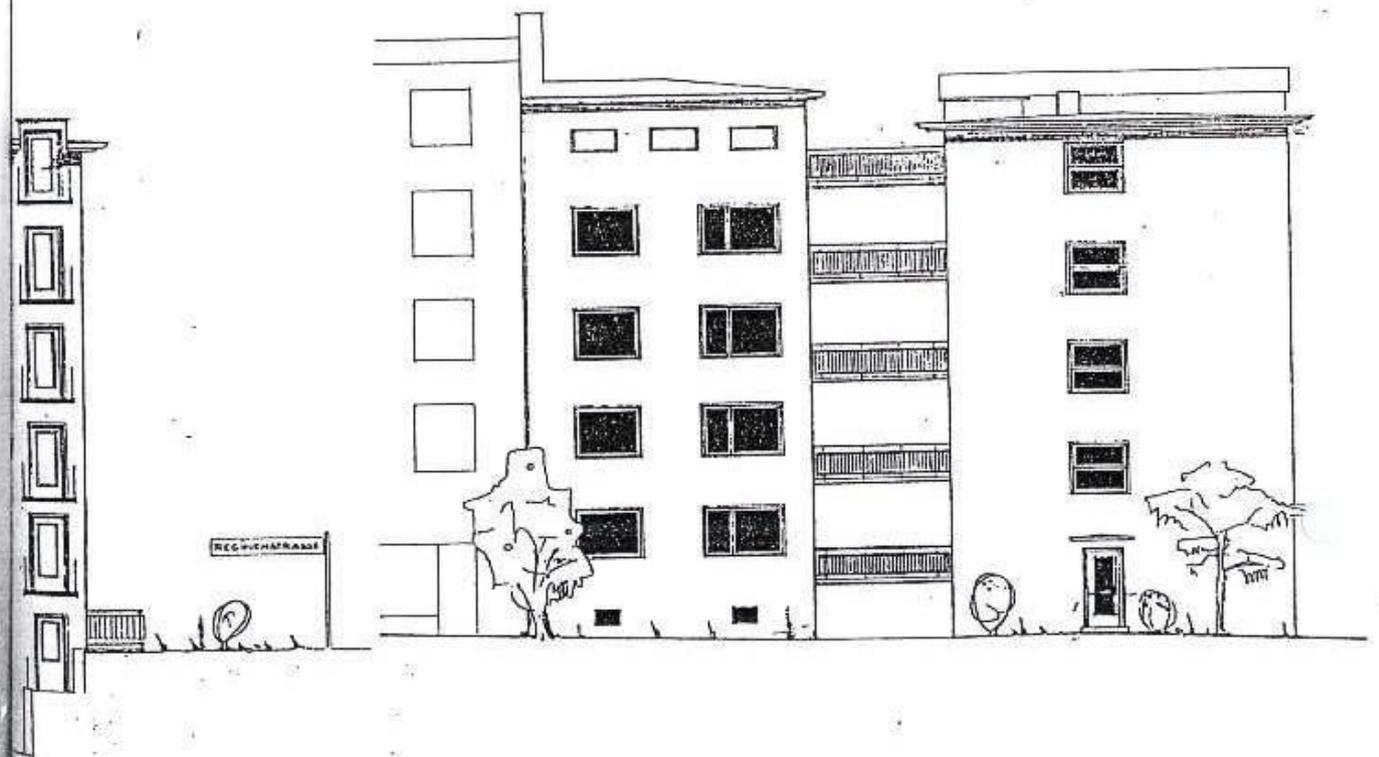
HOFANSICHT REGINENSTRASSE



STRASSENANSICHT REGINENSTRASSE

108

M = 1 : 100



ASSE

STRASSENANSICHT BILLHÖRNER
MÜHLENWEG

ASSMONDS + LOSCH ARCHITEXTE
SCHALLINGSTRASSE 28 20095 HAMBURG TEL. 33 12

Ein Objekt in der Verwaltung der Immobilien-Treuhand-Nord
Immobilien-Treuhand-Gesellschaft aus Nordeutischland AG

7/6

Vertrags-Nr.	WEG-ABGESCHLOSSEN	Plan-Nr.	J
Objekt	Billwerder Neuer Deich		A
Standort	20559 Hamburg		
Kontaktperson	S. U. UEBERSCHNEIDER		
Plan	ANSICHT	Hamburg 11.08.2007/1000/100	n. 101

ASSMONDS + LÖSCH ARCHITEKTEN
SCHELLINGSTRASSE 35 22089 HAMBURG TEL. 20 12 21

Ein Objekt in der Verwaltung der **Immobilien-Treuhand-Nord**
Immobilientreuhandgesellschaft aus Norddeutschland mbH

.....
Datum / Antragssteller

Flö

.....
Datum / Planverfasser

Vorhaben **WEG - Abgeschlossenheit**

Proj.-Nr. 3040

Objekt **Billwerder Neuer Deich**

AB

20539 Hamburg

Antragst. **Dr. D. Uthoff, Kiel**

Plan **Ansicht** Billhorner Mühlenweg

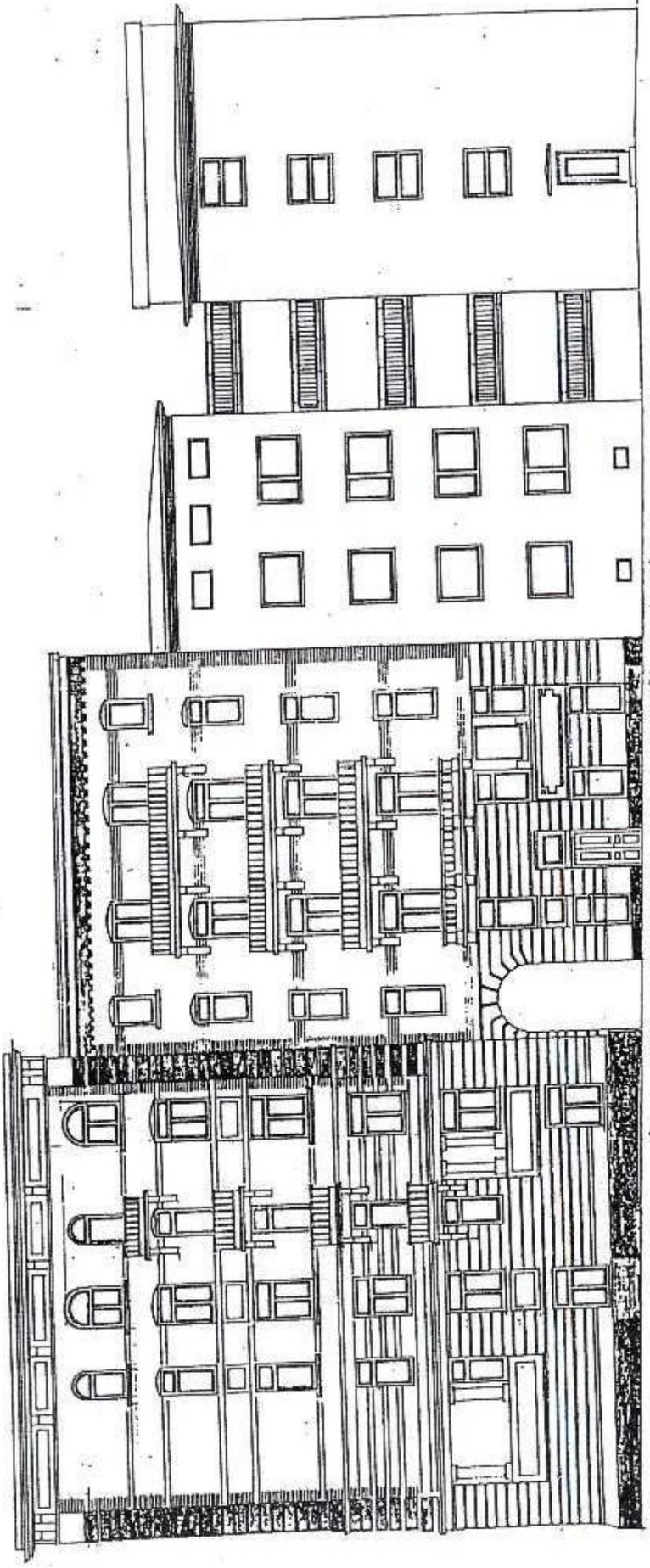
Nr. **1063**

Zeich. 16/II geü:

Datum: 7.7.1993

Maßstab 1:100

ANLAGE 3



104

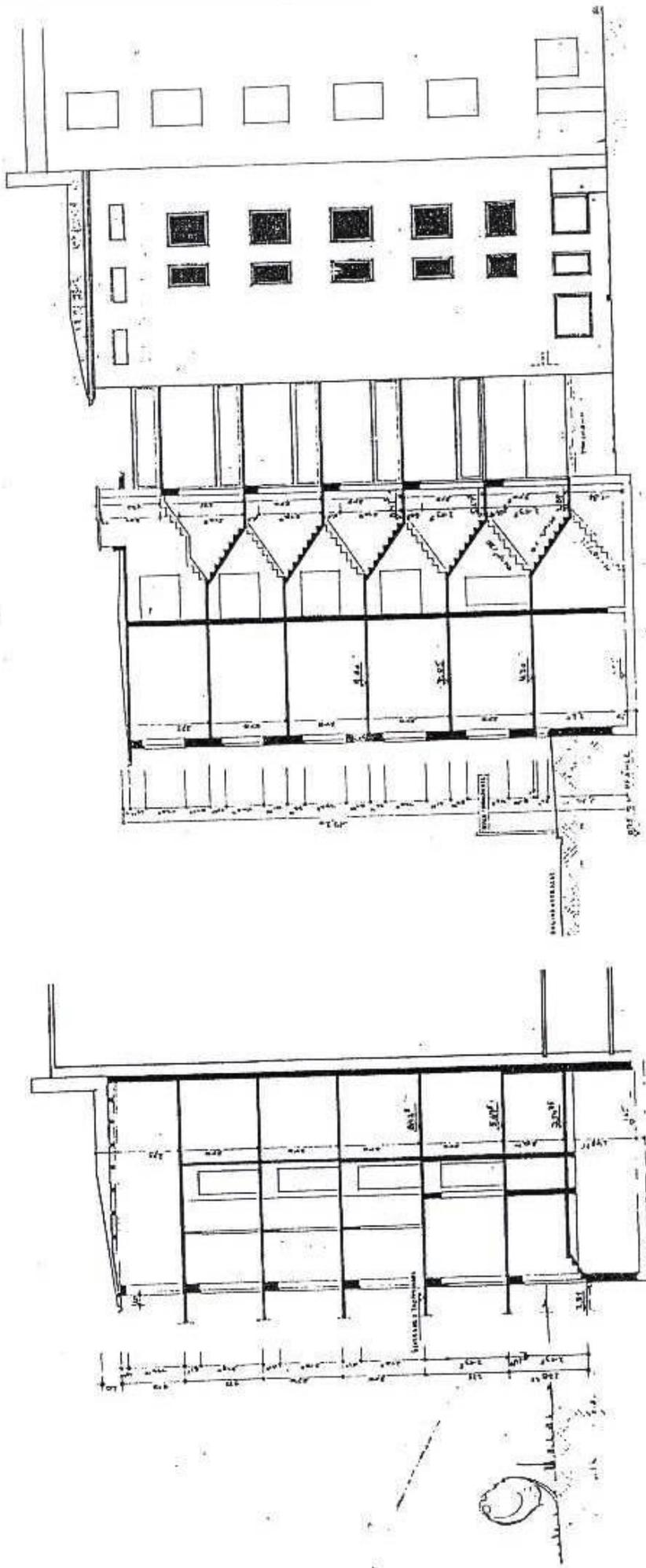
106

112

MÜHLENWEG

BILLHORN

ANLAGE 3



SCHNITT G - H

SCHNITT J - K = HOFANSICHT BILLN. - MÜHLENWEG

B

A = 1:100



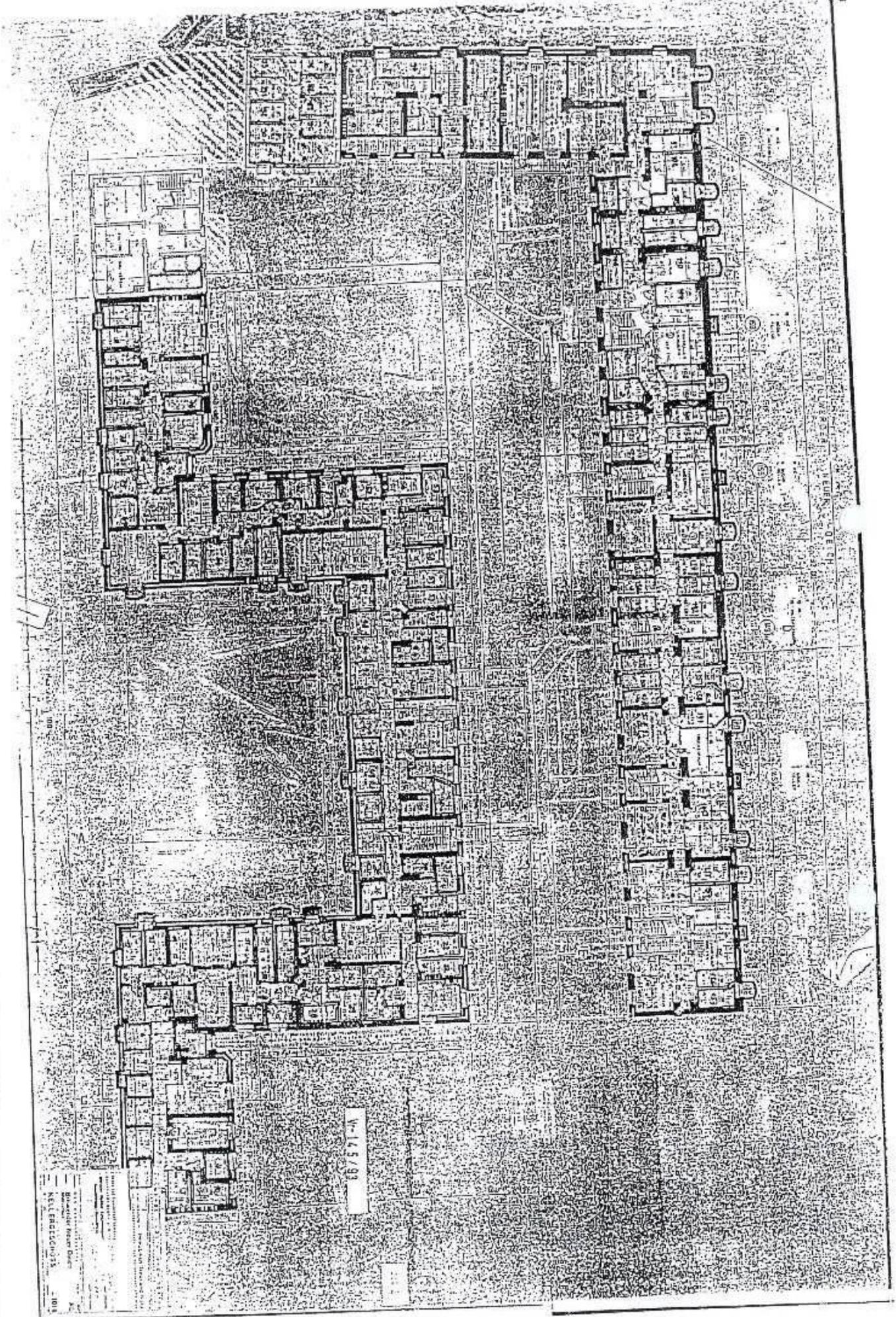
BILLW. - MÜHLENWEG

SCHNITT N - O

ASSMONDS • LOSCH ARCHITEKT
SCHILLERSTRASSE 20 20099 HAMBURG TEL. 43 71 11

Ein Objekt in der Verwaltung der Immobilien-Treuhand-Nc
Immobilien-Treuhandgesellschaft aus Norddeutschland

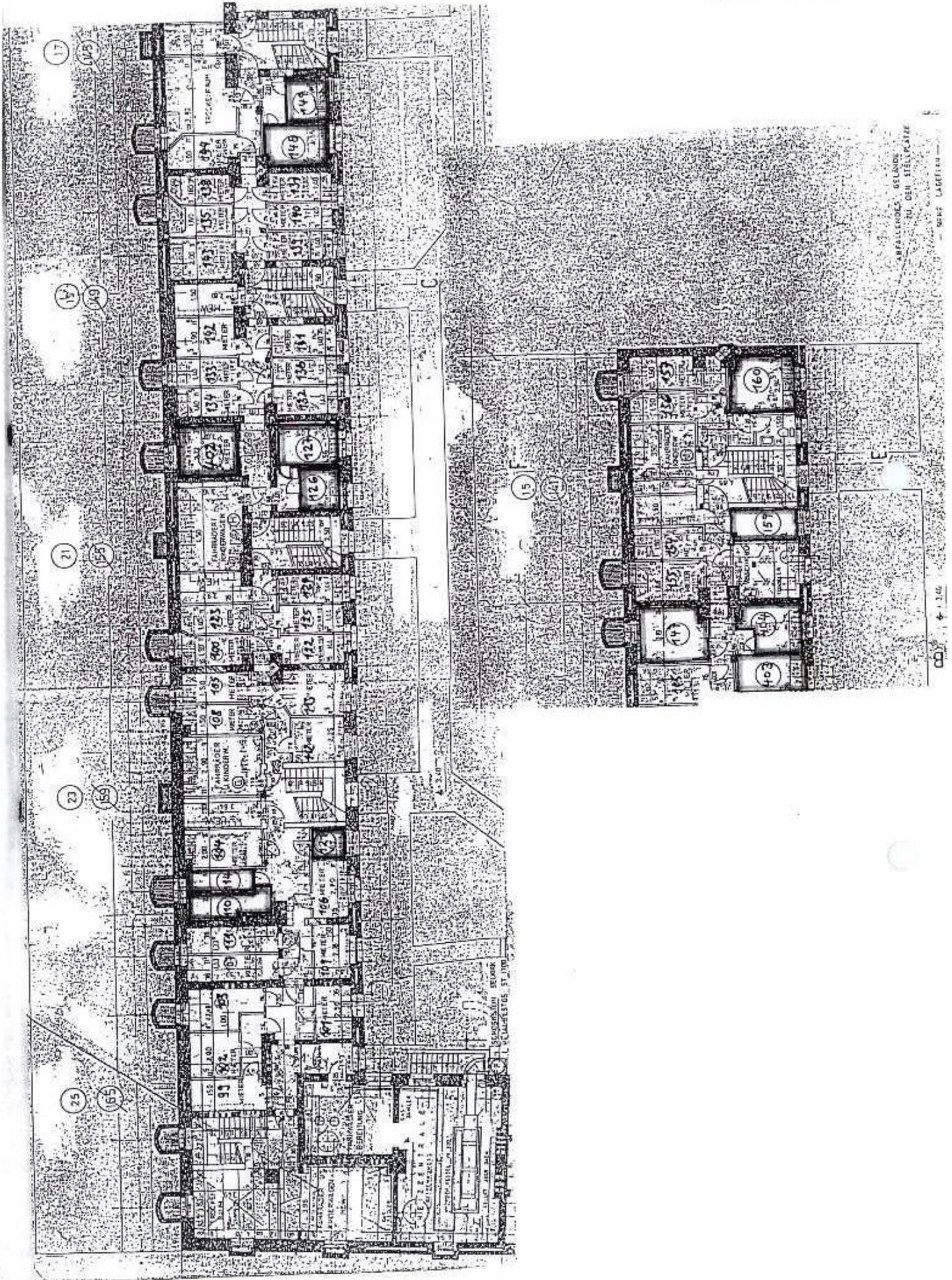
Verkauft WEG-Abgeschiedenheit Preis M.
 Objekt Billwerder Neuer Deich
 20329 Hamburg
 Anzahl 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10
 Preis Ansicht Billwerder Mühlenweg = 10
 MFB 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

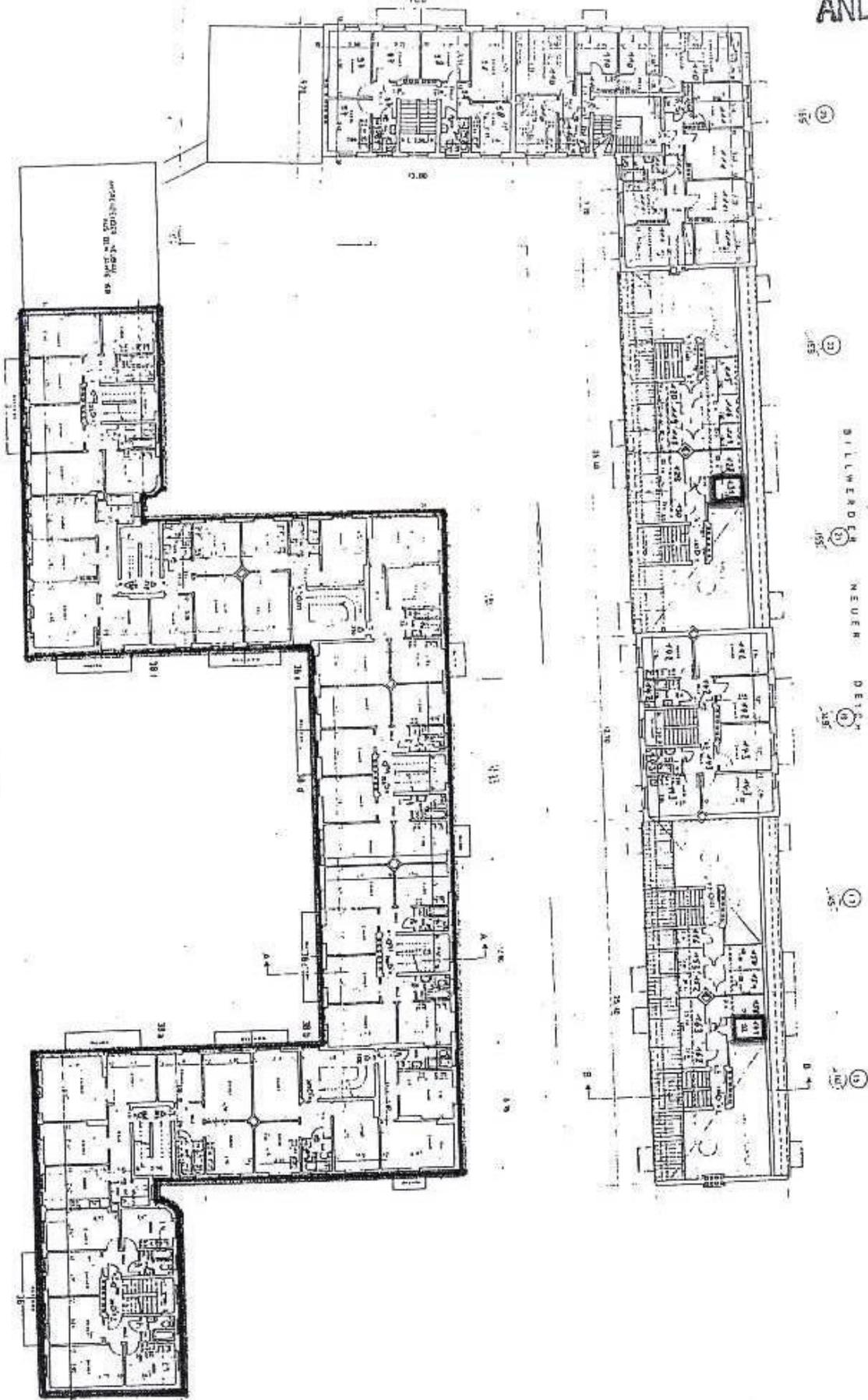


W-145/99

Architectural drawing title block containing project information, including the name 'KELLERSTADT' and other technical details.

ANLAGE 8

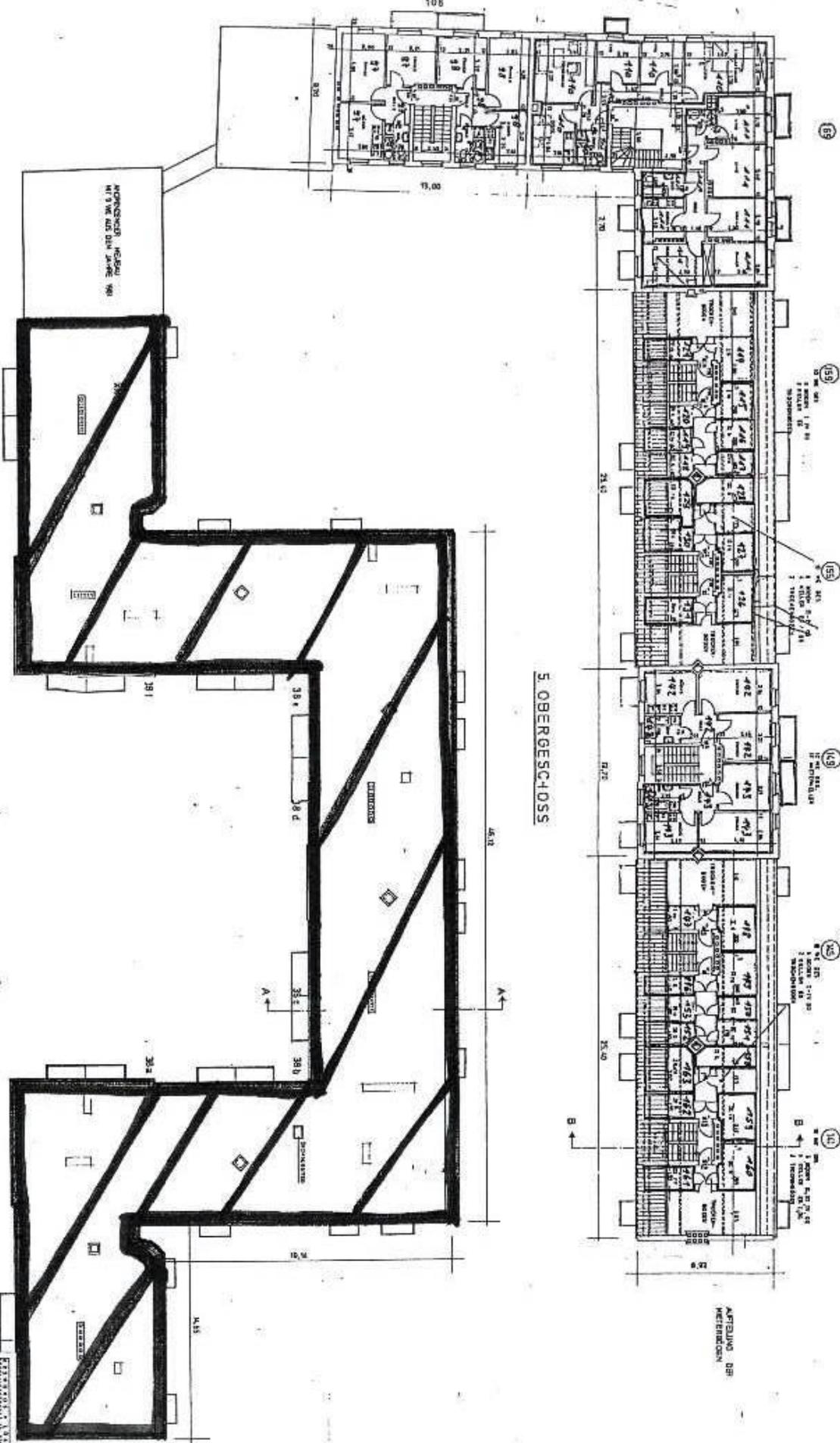




BILWERD 11
 NEUER 12
 DEUT 13

VERBODEN TOEGANG
 Billmerger-Mauer-Daich

108



5. OBERGESCHOSS

BILLWERDER NEUER DEICH

CHAROENSIRASSE

ROSENBERGHEISSEN
N° 13 WEITER DEN JAHRE 1908

ANLAGE 40

35

VEREINIGTE ARCHITECTEN-UND INGENIEURBÜRO
FÜR ARCHITECTUR-UND INGENIEURWESEN
IN BERLIN
VEREINIGTE ARCHITECTEN-UND INGENIEURBÜRO
FÜR ARCHITECTUR-UND INGENIEURWESEN
IN BERLIN

VEREINIGTE ARCHITECTEN-UND INGENIEURBÜRO
FÜR ARCHITECTUR-UND INGENIEURWESEN
IN BERLIN

Quadratmeterliste

<u>WE Nr.</u>	<u>QM pro WE</u>
1	35,10
2	48,90
3	40,73
4	41,76
5	43,51
6	43,34
7	43,51
8	43,34
9	43,51
10	43,34
11	44,47
12	62,63
13	66,68
14	46,35
15	67,93
16	46,71
17	67,93
18	46,71
19	67,93
20	46,71
21	55,93
22	46,52
23	37,42
24	47,74
25	38,89
26	47,74
27	38,89
28	47,74
29	38,89
30	34,98
31	35,85
32	42,01
33	42,36
34	43,06
35	43,79
36	43,06
37	43,79
38	43,06
39	43,79
40	35,85
41	35,85
42	42,36
43	42,36
44	45,29
45	43,34
46	45,29
47	43,34
48	45,29
49	43,34

50	42,23
51	43,46
52	61,98
53	46,52
54	62,73
55	47,74
56	62,73
57	47,74
58	62,73
59	47,74
60	53,98
61	45,77
62	45,40
63	66,03
64	46,87
65	63,17
66	46,87
67	63,17
68	46,87
69	63,17
70	48,52
71	37,90
72	41,76
73	42,06
74	43,34
75	43,34
76	43,34
77	43,34
78	43,34
79	43,34
80	61,15
81	61,15
82	61,15
83	61,15
84	43,96
85	56,69
86	59,54
86 a	59,54
87	59,54
88	35,36
89	38,08
90	19,85
91	43,62
92	43,14
93	44,69
94	44,20
95	44,69
96	44,20
97	44,69
98	44,20
99	71,77
100	55,04
101	43,84
102	42,14

103	64,58
104	74,65
105	70,73
106	78,11
107	83,79
108	78,11
109	83,79
110	78,11
111	83,79
112	34,93
113	35,89
114	40,97
115	41,75
116	51,16
117	42,66
118	41,52
119	42,66
120	51,42
121	42,66
122	35,89
123	35,89
124	41,75
125	41,27
126	42,61
127	41,42
128	42,61
129	41,42
130	42,66
131	41,82
132	35,90
133	35,43
134	39,05
135	38,81
136	42,40
137	42,40
138	43,20
139	43,20
140	43,20
141	43,20
142	43,20
143	43,20
144	35,89
145	35,89
146	41,27
147	41,75
148	41,82
149	42,66
150	41,82
151	42,66
152	41,82
153	42,66
154	35,89
155	35,42
156	41,75
157	41,27

ANLAGE 11

158	42,66
159	41,82
160	42,66
161	41,82
162	42,66
163	41,82
TE 164	59,54

Die wörtliche Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift
mit der mir vorliegenden Urschrift beglaubige ich hier-
mit.

Hamburg, den 27. Nov. 1997



NOV 27 1997