

Der Erschienene erklärte folgende

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

I  
**Vorbemerkung**

Die Hansestadt Lübeck ist Eigentümerin des in Lübeck-Travemünde, Priwall, gelegenen Grundstücks "Wochenendhaussiedlung Priwall", zur Gesamtgröße von 125.712 qm, eingetragen im Grundbuch von Lübeck Blatt 71651.

Auf diesem Grundstück sind 438 Ferienhäuser, zwei Gaststätten und zwei Toilettenhäuser errichtet.

Das Grundstück ist in Abt. II belastet mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Hansestadt Lübeck - Denkmalschutz - Amt für archäologische Denkmalpflege; in Abt. III ist das Grundbuch unbelastet.

Es werden folgende weitere Dienstbarkeiten eingetragen:

- Nutzungsbeschränkung,
- Bebauungsbeschränkung,
- öffentlicher Parkplatz (die Hansestadt Lübeck ist verpflichtet, den Parkplatz anzulegen und zu unterhalten, ihr obliegt die Verkehrssicherungspflicht),
- Wege- und Leitungsrecht für den Eigentümer des Grundstücks Seeweg 36,
- Leitungsrecht für die Firma Baltic Cable AB,
- Wegerecht für die Allgemeinheit (alle Wege dürfen nur zum Gehen mitbenutzt werden, die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Wohnungseigentümergemeinschaft),
- Leitungsrecht für die Firma Telekom,
- Leitungsrechte für die Energie und Wasser Lübeck GmbH,
- Strandkartenautomaten,
- Buswartehäuschen,
- Wege- und Leitungsrecht für den Eigentümer und Erbbauberechtigten des Flurstücks 15/100.

Die Hansestadt Lübeck verweist auf die diesem Protokoll als Anlage 1 beigelegte Eintragungsbewilligung vom 7. Mai 2003.

Unberührt von der Bebauungsbeschränkung bleiben die Rechte der Wohnungseigentümer, deren Gebäude abweichend von den vorstehenden Nutzungsbeschränkungen mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung errichtet worden sind (Bestandsschutz).

Zum ersten Verwalter wurde die Wohnungsunternehmen Denker GmbH, Roeckstraße 49 a in Lübeck bestellt, deren Verwaltung am 1. September 2003 beginnt und am 31. August 2008 endet; über eine Verlängerung entscheidet die Versammlung der Wohnungseigentümer. Es wird verwiesen auf den beigefügten Verwaltervertrag (Anlage 2) und den vorläufigen Einzelwirtschaftsplan für ein Wochenendhaus (Anlage 3).

Zur Wohnungseigentumsanlage zählen zwei Parkplätze, auf denen die für die Wohnungs- und Teileigentümer vorgesehenen Pkw-Abstellplätze errichtet werden sollen. Es wird verwiesen auf die diesem Protokoll als Anlage 4 und 5 beigefügten Pläne dieser Sondernutzungsflächen. Die Hansestadt Lübeck ist als aufteilende Eigentümerin berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung Kfz-Abstellplätze jeweils einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen. Wohnungseigentümer an der Mecklenburger Straße, auf deren Grundstücken ein Pkw-Stellplatz errichtet werden kann, sind von der Zuordnung eines Pkw-Stellplatzes auf dem gemeinsamen Parkplatz ausgeschlossen.

Die Pkw-Stellplätze werden so hergestellt werden, wie es in der als Anlage 6 beigefügten Baubeschreibung nebst Bauzeichnung dargestellt worden ist.

## II

### Begründung von Wohnungseigentum

Die Hansestadt Lübeck teilt hiermit das Eigentum an dem in I dieser Urkunde beschriebenen Grundstück wie folgt auf:

- a) je 1/444tel Miteigentumsanteil wird verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen eines Wochenendhauses gemäß nachfolgender Aufstellung:

- b) Je 2/444 Miteigentumsanteile werden verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht Wohnzwecken dienenden Räumen der Gebäude:

Ifd. Nr.	Lage		Größe der Sondernutzungsfläche in m <sup>2</sup>
130	Seeweg	86	557
153	Seeweg	128	569

Bezüglich der Lage und Beschaffenheit des Sonder- und Gemeinschaftseigentums nimmt die Grundstückseigentümerin Bezug auf den Aufteilungsplan des Bereiches Bauordnung vom 9. April 2003, Aktenzeichen: 1355/2002. Er wurde dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt, der auf die Beifügung zur Urkunde auch nach Belehrung verzichtet.

Die Aufteilung in gleiche Miteigentumsanteile erfolgt, weil sondernutzungsfreies Gemeinschaftseigentum an Gebäuden nicht begründet wird und jeder Wohnungseigentümer in gleicher Weise berechtigt ist, die Gemeinschaftsflächen zu nutzen, an denen ein Sondernutzungsrecht nicht besteht.

### III

#### Besondere Vereinbarungen

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend "Hauseigentümer" genannt - untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

##### 1

###### Sondernutzungsrechte

- a) Jeder Hauseigentümer erhält ein Sondernutzungsrecht zur ausschließlichen Nutzung der Grundstücksfläche, die in den beigefügten Sondernutzungsplänen (Anlagen 7 und 8) mit der Nummer seines Wohnungs- bzw. Teileigentums in II dieser Teilungserklärung gekennzeichnet ist: Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird dahin geregelt, dass der Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Sondernutzungsrechtes befugt ist. Darüber hinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass jedem Hauseigentümer

auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum und dem Sondernutzungsrecht zuzuordnen sind. Folgenden Wohnungseigentümern wird darüber hinaus das Recht eingeräumt, auf dem erworbenen Sondernutzungsrecht einen Pkw-Stellplatz oder einen Carport einzurichten, sofern die Örtlichkeit oder öffentlich-rechtliche Bestimmungen eine solche Nutzung zu lassen:

Ifd. Nr.	Lage	
286	Waldweg	84a
288	Waldweg	86a
290	Waldweg	88a
300	Waldweg	94a
305	Waldweg	102
385	Sanddornweg	72a
386	Sanddornweg	74
387	Sanddornweg	76
388	Sanddornweg	78
389	Sanddornweg	80
390	Sanddornweg	82
391	Sanddornweg	84
392	Sanddornweg	86
419	Muschelweg	12b
423	Muschelweg	16a
424	Muschelweg	18a
425	Muschelweg	20a
426	Muschelweg	22a
428	Muschelweg	24a
430	Muschelweg	28
431	Muschelweg	30
433	Muschelweg	32a
435	Muschelweg	36
436	Muschelweg	38
437	Muschelweg	40
438	Muschelweg	42
440	Mecklenburger Landstraße	101
441	Mecklenburger Landstraße	103

- b) Jeder Hauseigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre, soweit nicht in dieser Urkunde Nutzungsbeschränkungen vereinbart sind. Die baurechtlichen Vorschriften sind zu beachten.
- c) Auf dem Grundstück befinden sich zwei Pkw-Parkplätze:
  - aa) Der Parkplatz "Wellenschlag" mit den Plätzen Nr. 1 bis 108 (Anlage 4).
  - bb) Der Parkplatz "Auf der Wiek" mit den Plätzen 109 bis 416 (Anlage 5). Die Pläne lagen während der Beurkundung zur Durchsicht vor. Die Hansestadt Lübeck als aufteilende Eigentümerin ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die beschriebenen Kfz-Stellplätze jeweils Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.
- d) Im Rahmen des nach öffentlichem Recht Zulässigen kann jeder Hauseigentümer sein Wohnungseigentum bzw. Teileigentum und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der Gemeinschaftsordnung nutzen, sie auch verändern und die nicht bebauten Grundstücksteile auch bebauen. Jeder Wohnungseigentümer duldet die anderweitige Bebauung eines benachbarten Sondernutzungsrechtes, sofern das Wochenendhaus von der gemeinsamen Grenze der Sondernutzungsrechte einen Abstand von mindestens 1,75 m einhält und die Errichtung des Gebäudes bauordnungsrechtlich genehmigt wurde.
- e) Jedem Hauseigentümer obliegt die Instandhaltung und die Instandsetzung auch all der Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die ihm zur Sondernutzung zugewiesen sind. Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnungseigentumsanlage dienende Anlagen und Einrichtungen dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Sofern ein Kontrollschatz und Zuleitungen mehrere Wohnungseigentumseinheiten versorgt, duldet der betroffene Wohnungseigentümer das Vorhandensein des Kontrollschatzes in seinem Sondernutzungsbereich; die Kosten der Unterhaltung des Kontrollschatzes und der Zuleitung tragen die Wohnungseigentümer zu untereinander gleichen Anteilen, die durch diese Anlagen ver- und/oder entsorgt werden.

- f) Wohnungseigentümer, die ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz erhalten haben, sind berechtigt, diesen PKW-Stellplatz unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer allein zu nutzen.
- g) Werden mehrere Wohnungseigentumseinheiten durch eine gemeinsame Leitung entsorgt, so erhalten die Wohnungseigentümer an der Schmutzwasserleitung und dem Kontrollschatz bis zum Anschluss an die gemeinschaftliche Schmutzwasserleitung aller Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht gemäß § 428 BGB mit untereinander gleichen Anteilen.

2

Nutzung und Nutzungsbeschränkungen

- a) Jedwede gewerbliche Nutzung, auch eine gewerbliche Vermietung, ist untersagt.

Vorstehende Beschränkung gilt nicht für die Teileigentumseinheiten Nr. 130 und 153, und für die Toilettenhäuser Nr. 183 und 294.

- b) Die der Wochenendhaussiedlung seewärts vorgelagerte Düne ist im Bereich der Sondernutzungsrechte pfleglich zu behandeln. Sie darf nicht beschädigt werden. Der Einbau von Türen oder Pforten zur Düne ist unzulässig.
- c) Das Befahren der Wegeflächen in der Wochenendhaussiedlung ist jedem Hauseigentümer nur zum Zwecke des Be- und Entladens gestattet, die Höchstgeschwindigkeit darf 20 km/h nicht überschreiten. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen in der gesamten Wochenendhaussiedlung außerhalb der zugeordneten PKW-Stellplätze ist unzulässig, es sei denn, der Verwalter hat in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Behinderung) eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

3

Leitungen

Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet, etwaige im Erdreich liegende Leitungen und Kabel zu dulden, soweit das jeweilige Sondernutzungsrecht betroffen ist. Leitungen und Kabel dürfen nicht überbaut werden, die Trassen sind von jedem Baum- und Strauchbewuchs freizuhalten.

4

Einfriedigung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gilt das Nachbarrechtsgesetz für das Land Schleswig-Holstein entsprechend. Einigen sich die Nachbarn nicht über die Art und Weise der Einfriedigung, ist ein 1,20 m hoher Maschendrahtzaun zu errichten.

5

Kosten und Lasten

Jeder Hauseigentümer trägt die auf sein Gebäude und die auf sein Sondernutzungsrecht entfallenden Kosten und Lasten einschließlich Verkehrssicherungspflicht allein. Versicherungen sollen getrennt abgeschlossen werden, soweit dies möglich ist.

Der Wasserverbrauch für die gewerblich genutzten Einrichtungen (Gaststätten, Toilettenhäuser) ist durch Messeinrichtungen zu ermitteln; der Wasserverbrauch der Wohnungseigentumseinheiten wird von dem Wirtschaftsjahr an durch Messeinrichtungen ermittelt, der auf den Einbau der letzten Wasseruhr in einer Eigentumswohneinheit folgt; bis zu diesem Zeitpunkt trägt jeder Wohnungseigentümer, der an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen ist, einen gleichen Anteil.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist Eigentümerin des Entsorgungsleitungsnetzes. Eigentümerin des Wasserversorgungssystems wird die Energie und Wasser Lübeck GmbH.

6

Wohnungseigentümerversammlung

Jedes Wohnungseigentum und Teileigentum erhält eine Stimme. Steht das Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Jede Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungs- und Teileigentümer beschlussfähig.

Die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer entscheidet mit einfacher Mehrheit der Stimmen der Erschienenen oder vertretenen Wohnungs- und Teil-

eigentümer über eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, wenn technische Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten eine Änderung angebracht erscheinen lassen und wenn sich Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als nicht oder nur schwer durchführbar erwiesen haben und einzelne Wohnungs- und Teileigentümer durch die Änderung der Gemeinschaftsordnung gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

In allen anderen Fällen ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung mit einer Mehrheit von 3/4 der Stimmen der Erschienenen bzw. vertretenen Wohnungs- oder Teileigentümer zulässig. Eine Änderung des einem Wohnungs- oder Teileigentümers zugeordneten Sondernutzungsrechtes bedarf dessen Zustimmung.

7

Verwalter

In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten,
- b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft festgesetzten Lasten- und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist.

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende monatliche Vorschüsse (Wohngeld) zu leisten.

8

Verwaltungsbeirat

Ein Verwaltungsbeirat ist nach den Bestimmungen des § 29 WEG zu bilden.