

zur Vertretung der Genossenschaft berechtigt sind. Der Registerauszug wird in beglaubigter Fotokopie dieser Urkunde beigelegt.

Eine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen nach Belehrung verneint.

Der Erschienene erklärte dann zu notariellem Protokoll die nachfolgende

Gemeinschaftsordnung

I Sachverhalt, Konzeption

1.1 Gegenstand

Die NG Die Norderney Genossenschaft eG - nachfolgend "die Genossenschaft" genannt - hat mit Urkunde des Notars Cay-Friedrich Freytag - Urkundenrollen Nrn. 345/2013 vom 05.11.2013 - von dem altrechtlichen Verein Marienheim ein Erbbaurecht an folgenden beim Amtsgericht Norden im Grundbuch von Norderney Blatt 4515 eingetragenen Grundstücken der Gemarkung Norderney erworben:

- lfd. Nr. 6: Flur 3, Flurstück 84/4, Größe 2378 m², Gebäude- und Freifläche Lage: Georgstraße 4,5
- lfd. Nr. 7: Flur 3, Flurstück 234/2, Größe 138 m², Gebäude- und Freifläche Lage: Georgstraße 5

Die amtierende Notarin bescheinigt gemäß § 21 BnotO aufgrund ihrer heutigen Einsicht, dass beim Amtsgericht Norden im Erbbaugrundbuch von Norderney Blatt 5279 ein Erbbaurecht an den beiden vorgenannten Grundstücken und die Genossenschaft diesbezüglich als alleinige Erbbauberechtigte eingetragen sind.

1.2 Belastungen:

Das Erbbaugrundbuch weist folgende Belastungen auf:

Abteilung II:

- Erbbauzinsreallast
- Grunddienstbarkeit

Abteilung III:

keine

1.3 Planung

Die Genossenschaft wird auf den vorgenannten Grundbesitz eine Einrichtung im Sinne von „Betreutem Wohnen“ einrichten und dazu bauliche Veränderungen vornehmen. Um die umfangreichen Maßnahmen im Sinne der Betreuung und Versorgung wahrnehmen zu können, sind eine Komplettrenovierung des bestehenden Baukörpers sowie ein Teilabriss und Neubauten erforderlich. Im Einzelnen sehen die geplanten Baumaßnahmen folgendes vor:

Errichtung von Wohnungen, Neubau von weiteren Baukörpern, Überdachung (Verglasung) des Innenhofes als Orangerie, Einrichtung von einigen Gästewohnungen, Einrichtung eines Tages-Cafés und Restauration bzw. Tagespflege. Teilflächen sollen renoviert oder unrenoviert bzw. auch neu errichtete Wohnflächen an Dritte abgegeben werden und zwar mit der Verpflichtung, sich dem Nutzungskonzept „Betreutes Wohnen“ zu unterwerfen. Der derzeitige Planungsstand ergibt sich aus der dieser Urkunde als **Anlage 1** in Kopie beigefügten Grundrisszeichnungen. Die nach dieser Planung vorgesehenen Einzelmaßnahmen stehen unverändert unter dem Vorbehalt der jeweiligen Be- und Vertriebskonzeption der Genossenschaft, etwaige Wünsche der Erwerber, der baurechtlichen Zulässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und ihrer jeweiligen Finanzierung.

Die Genossenschaft beabsichtigt den Umbau der bestehenden Gebäude sowie die teilweise Neubebauung des Grundbesitzes, die Aufteilung und Gestaltung der hier durch neu bzw. geändert geschaffenen Raumeinheiten sowie die Bildung von Bruchteils Anteilen in folgender Reihenfolge:

- a) nach den individuellen Bestimmungen des vom jeweiligen Erwerber diesbezüglich mit der Genossenschaft jeweils abzuschließenden Kaufvertrages
- b) ergänzend nach Maßgabe des dann diesbezüglich jeweils vorliegenden und im Erwerbsvertrag in Bezug genommenen Aufteilungsplanes und
- c) weiter ergänzend nach Maßgabe der dieser Urkunde als **Anlage 5** beigefügten Baubeschreibung

Die Genossenschaft behält sich vor, Versorgungs- und ähnliche Verträge mit Wasser-, Abwasser-, Energieversorgung-, Kabel-, Aufzugs- und ähnlichen Ver- und Entsorgungsbetreibern nach billigem Ermessen zu schließen. Die Baubeschreibung wurde verlesen und damit Teil dieser Urkunde. Mit der Stadtwerke Norderney GmbH besteht ein 10-jahres Liefervertrag ab 1.01.2018.

Bisher liegt nur im Hinblick auf die bereits vorhandene Bausubstanz ein Aufteilungsplan vor, wovon Ablichtungen dieser Urkunde als **Anlage 2** (Teilungsplan) beigefügt sind.

II. Gemeinschaftsordnung

Für die Miteigentümergeinschaft des Objektes Marienheim, Georgstr. 4/5, 26548 Norderney, trifft der Erschienene gem. §§ 745 ff, 1010 BGB die nachfolgenden Miteigentümergeinschaftsvereinbarungen:

1. Teilungsausschluss

- 1.1. Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen wird für immer ausgeschlossen, ausgenommen ist die Aufhebung aus wichtigem Grund gem. §749 Abs. 2 S.1 BGB
- 1.2. Durch den Teilungsausschluss kann das ungehinderte Aufhebungsrecht des Pfändungsgläubigers nicht ausgeschlossen werden (§ 751 S 2 BGB). Auch gegenüber dem Insolvenzverwalter eines Miteigentümers wirkt ein solcher Teilungsausschluss nicht.

2. Teilungsvereinbarung

2.1 Mit Rücksicht darauf, dass die Aufhebung der Gemeinschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht zwingend und nicht in jedem Fall auf Dauer ausgeschlossen werden kann, vereinbaren die Miteigentümer hiermit für den Fall, dass eine solche Aufhebung der Gemeinschaft geltend gemacht wird, dass sich die inhaltliche Durchführung der Aufhebung zur Vermeidung einer Teilungsversteigerung wie folgt gestalten soll:

2.2. Der die Aufhebung begehrende Miteigentümer bzw. seine Rechtsnachfolger oder Pfändungsgläubiger oder Insolvenzverwalter haben den Miteigentumsanteil in gesonderter notarieller Urkunde zu dem von dem Schuldner bei Erwerb des Bruchteilserbbaurechtes gezahlten Kaufpreis zuzüglich eines angemessenen Ausgleiches für die zwischenzeitliche Wertsteigerung durch prozentuale Anpassung an die Veränderung des Lebenshaltungskostenindexes bezogen auf die Zeit ab Zahlung des Erwerbspreises bis zur Ausübung des Aufhebungsbegehrens unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung zu den üblichen, nach billigem Ermessen zu bestimmenden Regelungen an die NG Die Norderney Genossenschaft eG oder an einen von der NG bestimmten Dritten zu veräußern.

Das Erwerbsrecht der übrigen Miteigentümer ist innerhalb von 6 Monaten nach Geltendmachung des Aufhebungsverlangens (Ziff.1) auszuüben.

Zur Sicherung des vorbezeichneten Erwerbsrechts bewilligt und beantragt der Erschienene die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für die anderen Miteigentümer belastend und begünstigend jeden Miteigentumsanteil. Rangvorbehalt für später einzutragende, einzelne Miteigentumsanteile belastende Grundpfandrechte, die nicht höher sein dürfen, als der jeweilige Kaufpreis nebst banküblichen Zinsen und Nebenleistungen, werden in den Einzelkaufverträgen beziehungsweise Einzelauflassungsverhandlungen bewilligt und beantragt. Auf die in dieser Urkunde den Mitarbeitern der amtierenden Notarin erteilte Vollmacht wird Bezug genommen, ebenso wie auf die in den Einzelkaufverträgen den genannten Mitarbeitern erteilten Vollmachten.

Die Vormerkung ist im Range nach der Benutzungsregelung gem. § 1010 BGB in das Grundbuch einzutragen.

2.3. Die Miteigentümer verpflichten sich gegenseitig, ihren Sonderrechtsnachfolgern im Miteigentum die mit dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen aufzuerlegen und zwar mit der Maßgabe, dass diese wiederum verpflichtet sind, diese Verpflichtungen etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

Die Notarin belehrte den Erschienenen darüber, dass die Teilungsvereinbarung der Beteiligten nur schuldrechtlich bindet und die Verpflichtungen aus der Vereinbarung eventuellen Rechtsnachfolgern gesondert auferlegt werden müssen.

3. Gemeinschaftsordnung

3.1. Bruchteilsanteile

Die Genossenschaft verweist auf den dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Aufteilungsplan und teilt das gesamte Erbbaurecht an den beiden in Ziff. 1 Pkt. 1 dieser Urkunde bezeichneten Grundstücken nachfolgend kurz „Grundbesitz“ in der Weise auf, dass mit jedem Mitberechtigungsanteil am Erbbaurecht (Miterbbaurechtsanteil bzw. kurz „MEA“) das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung – „Wohnungserbbaurecht“ – und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen - Teilerbbaurecht - verbunden ist und zwar gegebenenfalls je samt Nebenräumen und gemäß folgender Tabelle:

| BA I | Wohnungs-Nr. | 1 | 2 | 3 | 7 | 8 | 11 | | |
|---------------|--------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--|--|
| | EG | | | | | | | | |
| F 1 Gewerbe | | | | | 15,96 | 22,30 | 271,28 | | |
| F 1 Wohnung | | 63,11 | 25,86 | 32,76 | | | | | |
| 10Tausendstel | | 166,53 | 68,24 | 86,44 | 42,11 | 58,84 | 715,82 | | |

| | Wohnungs-Nr. | 101 | 102 | 103 | 104 | 106 | 107 | 109 | 110 |
|---------------|--------------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| | 1. Etage | | | | | | | | |
| F 1 Gewerbe | | | | | | | | | |
| F 1 Wohnung | | 45,95 | 77,49 | 40,25 | 24,78 | 51,71 | 42,23 | 41,10 | 40,40 |
| 10Tausendstel | | 121,25 | 204,47 | 106,21 | 65,39 | 136,45 | 111,43 | 108,45 | 106,60 |

| | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------|---------|--------|--------|--------|-------|-------|--|--|
| | 2.OG | Pflege | | | | | | | |
| Fläche Pflege | | 379,79 | | | | | | | |
| Flächen Wohnung | | | | | | | | | |
| 10Tausendstel | | 1002,10 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 3.OG | Pflege | | | | | | | |
| Fläche Pflege | | 381,12 | | | | | | | |
| Flächen Wohnung | | | | | | | | | |
| 10Tausendstel | | 1005,65 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 4.OG | Wg. 5 | Wg. 6 | Wg. 7 | | | | | |
| Flächen Wohnung | | 95,89 | 47,27 | 91,54 | | | | | |
| 10Tausendstel | | 253,02 | 124,73 | 241,54 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| BA III | | Wg. 1 | Wg. 2 | Wg. 3 | Wg. 4 | Wg. 5 | Wg. 6 | | |
| | | | | | | | | | |
| Flächen Wohnung | | 40,89 | 40,89 | 42,18 | 42,18 | 26,67 | 26,67 | | |
| 10Tausendstel | | 107,89 | 107,89 | 111,30 | 111,30 | 70,37 | 70,37 | | |

3.2. Nutzung und Verwaltung

Der jeweilige quotenmäßig berechnete Miteigentümer ist berechtigt, die gemäß der vorstehenden Auflistung seinem Miteigentumsanteil zugeordnete Wohnung oder Gewerbefläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zeitlich unbefristet allein und unentgeltlich nach Maßgabe dieser Gemeinschaftsordnung zu nutzen und zu verwalten.

Alle weiteren Teile des Grundstückes und der Gebäude, wie Treppenaufgänge, Treppenhäuser, die Außenfassade (incl. Fenster, Balkongitter etc.), Dächer sowie die nicht überbauten Teile des Grund und Bodens werden von den Miteigentümern gemeinsam benutzt und verwaltet

Jeder Miteigentümer hat für die Unterhaltung des seiner ausschließlichen Nutzung unterliegenden Teils des Gebäudes allein zu sorgen und auch die Reparaturen selbst zu bezahlen. Dies gilt auch für die Unterhaltung der Wasser und Heizungsleitungen von den Messeinrichtungen in den Wohnungen/Gewerbeeinheiten an, den elektrischen Leitungen von

der Unterverteilung in den jeweiligen Wohnungen/Gewerbeeinheiten, sowie Leitungen für Kabelfernsehen Telefon und Entwässerungsleitungen. Er verzichtet insoweit auf Ausgleichsansprüche gegenüber den anderen Miteigentümern.

Für gemeinsam benutzte und verwaltete Teile des Grundstückes mit entsprechenden Gebäudeteilen, zu denen u.a. Fenster, Fassade, Wohnungseingangstüren, das Dach gehören, werden die Kosten und Lasten und Aufwendungen von allen Miteigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen getragen. Dies gilt auch für Reparaturen.

Für Grundstück und Gebäude ist eine Versicherung gegen Brand –, Leitungswasser- und Sturmschäden zum gleitenden Neuwert und soweit keine Pflichtversicherung besteht, auch eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Ferner ist jeder Erbbaunehmer verpflichtet, eine Hausratversicherung zum gleitenden Neuwert, sowie eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Entsprechend der vorstehenden Regelung ist jeder Miteigentümer verpflichtet, im Verhältnis seines Miteigentumsanteils Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten für die gemeinsam genutzten Teile von Grundstück und Gebäuden zu leisten.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten eine angemessene monatliche Abschlagszahlung zu leisten (Wohngeld). Diese ist nach Aufforderung des Verwalters innerhalb von 14 Tagen für jeweils drei Monate im Voraus an den Verwalter zu zahlen. Die Höhe dieser Abschlagszahlung wird von der Miteigentümergeinschaft beziehungsweise dem Verwalter im Wirtschaftsplan jährlich im Voraus festgesetzt. Bei den Instandsetzungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten der Rücklage zuzuführen ist.

Die Verwaltung der gemeinschaftlich genutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen obliegt den Miteigentümern gemeinschaftlich. Im Interesse einer einheitlichen und geordneten Verwaltung übertragen die Miteigentümer die Ausübung der gemeinschaftlichen Verwaltungsbefugnisse auf einen Verwalter.

Abberufung und Neuwahl des Verwalters erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit.

Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen, der die Aufgaben und die Befugnisse des Verwalters regelt.

Der Verwalter soll insbesondere befugt sein, im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit für die Eigentümergemeinschaft Verträge abzuschließen, Wohngelder einzuziehen und diese Beiträge gegenüber einem säumigen Miteigentümer namens der übrigen Miteigentümer auch gerichtlich geltend zu machen. Jeder Miteigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Miteigentumsanteils den Erwerber zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Mindestens einmal im Jahr ist eine Miteigentümerversammlung einzuberufen, darüber hinaus dann, wenn mehr als $\frac{1}{4}$ aller Miteigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

In der Miteigentümerversammlung wird durch Beschluss entschieden. Die Anzahl der Stimmen eines jeden Miteigentümers richtet sich nach der Höhe des Miteigentumsanteils. Je $\frac{1}{10000}$ entspricht einer Stimme. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit.

Die Einladung zur Miteigentümerversammlung erfolgt durch den Verwalter schriftlich unter Angabe der Tagesordnung. Zwischen Absendung der Einladung und dem Tag der Versammlung muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einladung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem betreffenden Miteigentümer zuletzt mitgeteilt wurde.

Die Miteigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn $\frac{3}{4}$ der Stimmen vertreten sind. Ein Miteigentümer kann sich durch den Verwalter oder seinen Ehegatten oder einen Verwandten bis zweiten Grades oder einen anderen Miteigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen

3. 3 Zustimmungserfordernis

Gemäß § 8 des Erbbaurechtsvertrages vom 05.11.2013 bedarf die Teilung des Erbbaurechtes in Wohnungs- und Teilerbbaurechte der Zustimmung des

Grundstückseigentümers, die nur aus wichtigem Grund innerhalb von vier Wochen ab Zugang des Zustimmungersuchens verweigert werden kann. Die amtierende Notarin wird hier beauftragt, die zu dieser Urkunde erforderliche Zustimmung/ Genehmigung des Grundstückseigentümers einzuholen.

4. Bebauung Änderungsrechnung

4.1 Neubebauung

Die teilende Genossenschaft bleibt auch über den Zeitpunkt des Entstehens der Gemeinschaft hinaus berechtigt und in der Lage, nach eigenen Vorstellungen, jedoch im Rahmen dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten planerische Grundkonzeption den bisher unbebauten Grün- und sonstigen Außenflächen weitere Baukörper zu planen, zu errichtenden und weitere Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte an neuen Raumeinheiten zu bilden - auch stufenweise.

4.2 Änderungsbefugnis

Gleichermaßen ist und bleibt die Genossenschaft berechtigt, die von ihr gehaltenen Raumeinheiten nach freiem Ermessen, jedoch unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes, der Baugenehmigung sowie des Durchführungsvertrages mit der Stadt Norderney umzugestalten und durch die geänderte Aufteilung und/oder Zusammenlegung weitere bzw. geänderte Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte zu begründen und/oder im Rahmen der Gemeinschaftsordnung die zulässige Nutzung der von ihr im Sondereigentum gehaltenen Raumeinheiten zu ändern.

4.3 Vormerkungen

Die Genossenschaft wird im Falle der Veräußerung von Teil-/ Wohnungserbbaurechten mit den jeweiligen Erwerbern zu ihren Gunsten und Lasten des jeweils veräußerten Grund-/Wohnungserbbaurechtes die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung ihrer folgenden Rechte vereinbaren und bewilligen,

- a) Recht, auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen wie vorstehend zu Ziff. 4 Pkt. 1 dieser Urkunde vorgesehen nach eigenem freiem Ermessen weitere Baukörper zu

errichten und daran durch Aufteilung in sich abgeschlossenen Wohneinheiten sowie durch Verbindung mit einem von ihr jeweils zu benennenden Miterbbaurechtsanteil weitere Wohnungs- und/oder Teilerbbaurechte zu schaffen und

- b) Recht, von ihr gehaltene Raumeinheiten gemäß Ziff. 4 Pkt. 2 dieser Urkunde umzugestalten und durch die geänderte Aufteilung und/oder Zusammenlegung weitere Teil- und/oder Wohnungserbbaurechte zu begründen bzw. bestehende Teil- und/oder Wohnungserbbaurechte zu ändern, sowie
- c) die zulässige Nutzung der von ihnen gehaltenen Raumeinheiten im Rahmen der Gemeinschaftsordnung nach billigem Ermessen zu ändern.
- d) Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall an jedem verkauften Wohnungs- oder Teilerbbaurecht.

Die Vormerkungen sollen dann jeweils an rangbereiter Stelle eingetragen werden. Statt der Vormerkung kann die Notarin auch nur entsprechende Rangvorbehalte eintragen lassen.

5. Heimfall, Rückgabe

5.1 Erwerbsverträge

Die nachstehend niedergelegten Regelungen über Heimfall- und Rücknahmerechte der Genossenschaft wird die Genossenschaft im Falle des Erstverkaufs einer Wohneinheit in den von ihr mit den Erwerbern jeweils abzuschließen Erwerbsvertrag und im Falle der zustimmungspflichtigen Weiterveräußerung gesondert mit dem Nacherwerber vereinbaren. Vor Veräußerung der von der Genossenschaft gehalten Wohneinheit bestehen noch keine im Grundbuch durch Vormerkung sicherbaren Ansprüche und Rechte der Genossenschaft. Die nachstehenden Regelungen ermöglichen es jedoch, bei Realisierung des Projekts im Rahmen der späteren Verkäufe von Wohneinheiten auf diese Regelungen jeweils inhaltsgleich Bezug zu nehmen und diese zum Inhalt schuldrechtlicher Verpflichtungen des Erwerbers zu machen. Zugleich definieren sie den Inhalt der dann nach grundbuchlich durch Vormerkung zu sichernden Rechte und Ansprüche der Genossenschaft auf Rückerwerb des Wohnungserbbaurechtes bzw. dessen Weitergabe an einen von ihr zu benennenden Dritten.

5.2 Grundkonzeption „Betreutes Wohnen“

Das von der Genossenschaft erworbene Erbbaurecht unterliegt insoweit besonderen Bedingungen, als die Genossenschaft das Projekt "Betreutes Wohnen in der Marienresidenz" speziell unter sozialen Gesichtspunkten durchführt. In hohem Maße wird dabei die soziale Komponente berücksichtigt, die auch auf Dauer erhalten bleiben soll.

Die Erwerber werden die Wohnungserbbaurechte jeweils zu günstigen Bedingungen und im Geiste des Grundgedankens der Genossenschaft, die wie dem der Gemeinsamkeit und Solidarität, sowie unter besonderen sozialen Gesichtspunkten erwerben können. Das setzt voraus, dass auch der Erwerber sich den gleichen Regeln unterwirft und seine Immobilie erforderlichenfalls von der Genossenschaft zurückgekauft werden kann.

Die Wohneinheiten der Anlage sollen nicht spekulativen Vermögensinteressen der erwerbenden Wohnungserbbauberechtigten dienen. Die Grundzüge des Nutzungskonzepts ergeben sich aus dem dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Durchführungsvertrag mit der Stadt Norderney. Voraussetzungen für den Erwerb oder die Nutzung, aber auch für die Zustimmung der Genossenschaft zur Weiterveräußerung richten sich nach § 6 dieses Vertrages. Im Einzelnen:

- Die Einheiten dürfen nur von Personen ab einem Alter ab 65 Jahren, sowie von betreuungsbedürftigen Senioren ab einem Alter ab 55 Jahren und deren Lebenspartner genutzt werden.
- Die nutzenden Personen müssen jeweils spätestens bei Einzug in die Einrichtung mit Hauptwohnsitz in der Einrichtung nicht nur gemeldet sein, sondern die Einheit auch tatsächlich als Hauptwohnsitz nutzen.
- Das Vorliegen der Betreuungsbedürftigkeit bei Senioren ab einem Alter von 55 Jahren muss von einem Arzt festgestellt worden sein.

Die Genossenschaft beabsichtigt, den Erwerb einer Wohneinheit zum Zwecke der dauerhaften Weitervermietung nur dann zuzulassen, wenn sichergestellt ist, dass an eine

Person vermietet wird, die den oben genannten Anforderungen genügt, und wenn der hierzu vom Erwerber mit dem Mieter vereinbarte netto Jahresmietzins den von der Genossenschaft verfolgten sozialen Gesichtspunkten gerecht wird (in der Regel der von der NG erhobene Mietzins mit einer Abweichung bis zu 10 %)

5. 3 Wegfall der Anforderung genannten Ziff. 5.2

Entfällt nach Erwerb des Wohnungserbbaurechtes eine der vorstehend zu Ziff. 5.2 genannten Voraussetzungen, kann die Genossenschaft verlangen, dass die betreffende Wohneinheit an die Genossenschaft oder an einen von ihr zu benennenden Dritten übertragen oder an einen Dritten vermietet wird, der die vorgenannten Voraussetzungen zu Ziff. 5.2 dieser Urkunde erfüllt, wobei die Höhe des Mietzinses den sozialen Anforderungen der Genossenschaft gem. Ziff. 5.2 entsprechen muss. Erfolgt die von der Genossenschaft verlangte Übertragung oder Vermietung nicht innerhalb eines Zeitraumes von 6 Monaten nach Aufforderung durch die Genossenschaft, steht der Genossenschaft das Recht zu, nach freier Wahl die Übertragung des Wohnungserbbaurechts auf sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen. Der Eintritt hoher Pflegebedürftigkeit schadet jedoch nicht, solange der Erwerber oder ggf. dessen Partner noch nicht gezwungen ist die Wohnung aus Gesundheitsgründen dauerhaft zu verlassen.

5.4 Heimfall

Gleichermaßen kann die Genossenschaft als Heimfall-Berechtigte die Übertragung des Wohnungserbbaurechtes auf sich oder einen von ihr zu benennenden Dritten verlangen, wenn

- a) der Wohnungserbbauberechtigte trotz schriftlicher Abmahnung und angemessener Fristsetzung auch weiterhin schuldhaft gegen wesentliche Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung und/oder die mit der Genossenschaft im Erwerbsvertrag getroffenen Vereinbarungen verstößt (wie insbesondere Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung ohne Zustimmung der Genossenschaft);
- b) Wohnungserbbauberechtigte sich mit der Zahlung des auf ihn entfallenen Anteil des Erbbauzinses und/oder des gleichermaßen gemäß Wirtschaftsplan an die

Wohnungseigentümergeinschaft zu entrichtenden Wohngeldes für einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten in Verzug befindet;

- c) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungserbbaurechtes gerichtlich angeordnet und der Wohnungserbbauberechtigte nicht in der Lage ist, diesbezüglich innerhalb von 10 Wochen die einstweilige oder endgültige Einstellung der Zwangsvollstreckung zu bewirken;
- d) über das Vermögen des Wohnungserbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet ist und es dem Wohnungserbbauberechtigten nicht innerhalb einer Frist von 10 Wochen gelungen ist, die Einstellung des Verfahrens zu bewirken;
- e) der Wohnungserbbauberechtigte oder dessen die Wohnung mit benutzender Partner und/oder mit deren Wissen/Billigung auch Dritte durch ihr Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung ^{und} unangemessener Fristsetzung weiterhin dem Geist und den Zielen der Genossenschaft wie auch der Bewohnergemeinschaft in grober Weise zuwider handeln; ein einmaliger schuldhafter Verstoß genügt, wenn dadurch das weitere Verbleiben des Wohnungserbbauberechtigten und/oder seines Partners in der Anlage für die Genossenschaft und/oder die Bewohnergemeinschaft unzumutbar ist.

5.5 Weiterverkauf

Beabsichtigt der Wohnungserbbauberechtigte den Verkauf seines Wohnungserbbaurechtes an einen Dritten, so ist der Wohnungserbbauberechtigte verpflichtet, seine Wohneinheit zuvor der Genossenschaft zum Rückkauf anzubieten. In diesem Fall kann die Genossenschaft gleichermaßen die Übertragung des Wohnungserbbaurechtes an sich oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten verlangen. Nimmt die Genossenschaft ihr Rückkaufsrecht nicht innerhalb einer Frist von längstens 4 Monaten nach Andienung wahr, ist der Wohnungserbbauberechtigte in der anderweitigen Verwertung seiner Wohneinheit frei. Der Verkauf des Wohnungserbbaurechtes unterliegt dann lediglich dem in der Gemeinschaftsordnung begründeten Zustimmungserfordernis, wobei die Zustimmung dann jedoch nur noch aus wichtigen, in der Person des Erwerbers liegenden Gründen verweigert werden darf.

5.6 Abfindung bei Heimfall

Macht die Genossenschaft von ihrem Rücknahme/Heimfallrecht Gebrauch und verlangte sie die Übertragung des Wohnungserbbaurechtes auf sich oder eine von ihr benannten Dritten oder auf den Partner eines verstorbenen Wohnungserbbauberechtigten, so hat die Genossenschaft bzw. der von ihr benannte Dritte bzw. der Partner des verstorbenen Erbbauberechtigten den abgebenden Wohnungserbbauberechtigten eine Abfindung zu zahlen, die sich wie folgt bemisst:

- a) Erstattung des bei Erwerb des Wohnungserbbaurechtes gezahlten Kaufpreises zuzüglich eines angemessenen Ausgleiches für die zwischenzeitliche Wertsteigerung durch prozentuale Anpassung an die Veränderung des Lebenshaltungskostenindex des statistischen Bundesamtes, bezogen auf die Zeit ab Zahlung des Erwerbspreises bis zur Ausübung des Rücknahme/Heimfallrechtes
- b) Angemessene Entschädigung für die zwischenzeitlichen wertsteigernden Investitionen des Erwerbers, soweit bei Ausübung des Rücknahme/Heimfallrechtes noch wertmäßig vorhanden.
- c) Der Aufwand zur Beseitigung etwaiger baulicher Mängel des Sondereigentums sowie etwaiger Zahlungsrückstände gegenüber der Teilerbbauberechtigtengemeinschaft sind von der Abfindung in Abzug zu bringen.

Können sich die Parteien nicht über die Höhe der von dem abgebenden Wohnungserbbauberechtigten zustehenden Abfindung einigen, entscheidet hierüber auf Antrag auch nur einer der Parteien ein von der für Norderney zuständige IHK benannter Sachverständiger als Schiedsgutachter für alle Parteien verbindlich. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen diesem Fall der abgebenden Wohnungserbbauberechtigte einerseits und die Genossenschaft bzw. der übernehmende Dritte/Partner andererseits jeweils zur Hälfte.

5.7 Zug um Zug Leistungen

Die dem abgebenden Wohnungserbbauberechtigten zu leistende Abfindung ist Zug um Zug gegen Übertragung des in Abt. III des Grundbuchs lastenfreien Wohnungserbbaurechtes zur

Zahlung fällig. Der abgeben^{de} Wohnungserbbauberechtigten ist ggfs. verpflichtet, der übernehmenden Partei im Rahmen des Übertragungsvertrages zur Finanzierung der Abfindung die bei Immobilienkäufen üblichen Finanzierungsvollmacht zu erteilen.

6. Umwandlung der Miteigentümergeinschaft

Es ist nicht auszuschließen, dass die Stadt Norderney in Zukunft die Bildung von Wohnungseigentum gestattet. Für diesen Fall verpflichtet sich jeder Miteigentümer bereits jetzt, der Umwandlung des Miteigentums bzw. der Miteigentumsgemeinschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft mit der Maßgabe zuzustimmen, dass:

- a) er Wohnungserbbaurecht an seinem Miteigentumsanteil in Verbindung mit der diesem Anteil zugeordneten Wohnung/Gewerbeeinheit erhält
- b) die nicht den einzelnen Miterbbauberechtigten zur ausschließlichen Nutzung zugeordneten Räume der Wohnanlage Gemeinschaftseigentum sind,
- c) der Inhalt dieses Vertrages Inhalt der Gemeinschaftsordnung wird, soweit er nicht gegen zwingende Bestimmungen des WEG verstößt.

7. Grundbuchlicher Vollzug, Vollmachten

7.1 Erklärung zum Grundbuch

Die Genossenschaft bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des in dieser Urkunde zu Ziff. 1.1 bezeichneten Erbbaurechtes nach den gesetzlichen Bestimmungen und Erklärungen in Ziff. 2 dieser Urkunde in Verbindung mit dem in dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplan;
- b) die Bestimmung der Gemeinschaftsordnung samt Sondernutzungsrechten gemäß der dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Gemeinschaftsordnung
- c) Vormerkungen gemäß Ziff. 3.3 dieser Urkunde