

(Textname: 23/0704 – Stand: 28.05.2024)

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG
BV Tangstedter Chaussee 6, 25462 Rellingen



Nr. _____ /2024 des Urkundenverzeichnisses

Verhandelt

zu Norderstedt
am 2024

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

Wolfgang So h s t
mit dem Amtssitz in Norderstedt

erschien/en heute in meinen Amtsräumen Rathausallee 31 in 22846 Norderstedt:

Herr Gudjon Geirsson
geb. am 18.07.1974
geschäftsansässig: Dortmunder Straße 34, 28199 Bremen

und/oder

Herr Matthias Gothe
geb. am 10.01.1979,
geschäftsansässig: Dortmunder Straße 34, 28199 Bremen

/ausgewiesen durch gültige/n amtliche/n und mit Lichtbild versehenen Ausweis/e, von dem/denen mit Zustimmung des/der Erschienenen / je / eine Ablichtung zur Handakte des Notars genommen wurde.

Der/Die Vorgenannte/n handelt / handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als /jeweils / alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite/r Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma **BASE-Projekt GmbH mit Sitz in Bremen**, Geschäftsanschrift: Dortmunder Straße 34, 28199 Bremen und /je/ eingetragen im Han-

delsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 35701 HB, was ich, der unterzeichnende Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in das vorgenannte elektronische Handelsregister gemäß § 21 BNotO bescheinige.

Oder:

Der mir persönlich bekannte Bürovorsteher Erik Heitmann, Dienstanschrift: Rathausallee 31, 22846 Norderstedt, dieser handelnd seiner Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter für die **BASE-Projekt GmbH mit Sitz in Bremen**, Geschäftsanschrift: Dortmunder Straße 34, 28199 Bremen und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 35701 HB, vorbehaltlich deren Genehmigung in der Form des § 29 GBO.

Der/Die Erschienene/n, handelnd wie angegeben, ersuchte/n mich um die Beurkundung der nachfolgenden

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, ersuchte mich um die Beurkundung der nachfolgenden

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum
gemäß § 8 WEG

Der Notar befragte den/die Erschienenen, ob er selbst oder eine Person, mit der er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, in derselben Angelegenheit außerhalb seiner Amtstätigkeit als Notar bereits tätig war oder ist; eine solche Vorbefassung wurde von den/dem Erschienenen verneint.

Die vorstehend näher bezeichnete BASE-Projekt GmbH mit Sitz in Bremen wird nachfolgend auch „der Eigentümer“ und/oder „der Veräußerer“ genannt.

Der/Die Erschienene/n erklärte/n sodann zu meinem Protokoll folgendes:

I. Vorbemerkungen, Grundbuchstand

- 1) Der vorstehend näher bezeichnete Eigentümer ist gemäß vorliegender Grundbuchblattabschrift (Stand: 14.08.2023) und nochmaliger Einsicht vom heutigen Tage, alleiniger eingetragener Eigentümer (Abt. I lfd. Nr. 4) des noch im Grundbuch des Amtsgerichts Pinneberg von **Rellingen Blatt 681** unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitzes:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm
Rellingen	005	(noch ergänzen)	Gebäude- und Freifläche, Tangstedter Chaussee 6	...(noch ergänzen)

-dieser wird nachfolgend auch „Grundstück“ genannt-

[Dieses Flurstück ist aufgrund Neuvermessung hervorgegangen aus dem ehemaligen Flurstück 11/3 der Flur 5 der Gemarkung Rellingen, groß: 1.361 qm, von dem eine Teilfläche, nunmehr Flurstückder Flur 5 der Gemarkung Rellingen, groß:qm, an die Gemeinde Rellingen veräußert wurde.]

Das Grundstück ist belegen: Tangstedter Chaussee 6, 25462 Rellingen.

In Abt. II ist das Grundbuch lastenfrei.

In Abt. III sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 4:

Buchgrundschuld über € 950.000,00 für Sparkasse Bremen AG, Bremen (Amtsgericht Bremen HRB 21770), 18% Zinsen p.a., vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 14.06.2023, UVZ-Nr. 470/2023, Notar Sohst in Norderstedt, brieflos eingetragen am 20.06.2023

Ggf weitere noch zur Eintragung beantragte Rechte:

Lfd. Nr. neu:

Buchgrundschuld über € für Sparkasse Bremen AG, Bremen (Amtsgericht Bremen HRB 21770), 18% Zinsen p.a., // vollstreckbar nach § 800 ZPO//; gemäß Bewilligung vom2023, UVZ-Nr. /2023, Notar Sohst in Norderstedt, brieflos eingetragen am

Die vorgenannten Rechte werden auf die neu zu bildenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher als Gesamtbelastungen übernommen.

- 2) Das Grundstück soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt fünfzehn Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage mit dreiundzwanzig Tiefgaragenstellplätzen bebaut werden.

Desweiteren werden auf dem Grundstück vier Außen-PKW-Stellplätze errichtet. Die Lage der Stellplätze Nr. 17 (Parkpl. 1), Nr. 18 (Parkpl.2), Nr. 19. (Parkpl.3) und Nr. 20 (Parkpl.4) ergibt sich aus dem dieser Urkunde als **ANLAGE 1** beigefügten Lageplan über Sondernutzungsrechte an den vorgenannten oberirdischen Stellplätzen und an den Terrassen/Gartenflächen der Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 im Erdgeschoss. Die Anlage wurde zur Durchsicht vorgelegt. Sie ist Urkundsbestandteil.

Die vorgenannten vier Außen-Stellplätze sollen später der Ausübung nach unentgeltlich auf Dauer zur Sondernutzung einzelnen Wohnungseigentumsrechten und/oder der neu zu bildenden Gewerbeeinheit unter Ausschluss der Nutzungsbefugnis der übrigen Eigentümer verbunden werden.

Bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Wohnungen und der Gewerbeeinheit wird jeweils vereinbart, ob und gegebenenfalls welcher Stellplatz, gegebenenfalls auch mehrere, dem betreffenden Erwerber und künftigen Eigentümer zur alleinigen unentgeltlichen Nutzung zusteht bzw. zustehen soll(en). Die Zuweisung hat dementsprechend in den Käuferverträgen durch Erklärung gegenüber dem Erwerber zu erfolgen.

Der Grundstückseigentümer bestellt bereits jetzt an diesen vorgenannten Stellplätzen entsprechende Sondernutzungsrechte.

Diese Sondernutzungsrechte werden unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der teilende Eigentümer durch spätere Erklärung diese Sondernutzungsrechte einzelnen Wohnungseigentumsrechten und/oder der Gewerbeeinheit zuweist.

Aufgrund der Bestellung dieser Sondernutzungsrechte sind die Wohnungseigentümer oder der/die Eigentümer der Gewerbeeinheit bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung der endgültigen Zuweisung eines oder aller vorgenannten Sondernutzungsrechte zu einem Wohnungseigentum oder der Gewerbeeinheit von der Nutzung der anderen Stellplätze ausgeschlossen.

- 3) Die Baugenehmigung wurde vom Landrat des Kreises Pinneberg am unter dem Aktenzeichen: erteilt.

?????

Die Versorgung der Heizung erfolgt über Erdgas. Die Gastherme befindet sich für alle Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit im Technikraum im /Keller/ Erdgeschoss/der im Gemeinschaftseigentum steht. Dort befinden sich auch für jede Wohneinheit und die Gewerbeeinheit die Strom- und Wasserverteiler. Jede Wohn- und Gewerbeeinheit verfügt über eigene Zähler bzw. Ablesvorrichtungen. Für Gemeinschaftsstrom ist ein eigener Zähler im Technikraum vorhanden.?????????

- 4) Die Eigentümer der vorgenannten Wohnanlage werden nachfolgend auch "Wohnungseigentümer" genannt, unabhängig davon, ob es sich um Wohnungseigentümer, Eigentümer der Gewerbeeinheit und/oder Teileigentümer der Tiefgaragenstellplätze handelt.

II. Teilung

Der vorgenannte Grundstückseigentümer teilt das eingangs näher bezeichnete Grundstück, derzeit noch eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Pinneberg von **Rellingen Blatt 681** gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder Gewerbeeinheit (Teileigentum) oder an einem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage (jeweils Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Miteigentumsanteil von | 417/10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum | |
| an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit | Nr. 1 |
| bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss | |
| sowie dem Sondernutzungsrecht an | |
| der im Sondernutzungsplan mit | Nr. 1 |
| gekennzeichneten Terrasse | |
|
 | |
| 2. Miteigentumsanteil von | 517/10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum | |
| an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit | Nr. 2 |
| bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss | |
| sowie dem Sondernutzungsrecht an der | |
| im Sondernutzungsplan mit | Nr. 2 |
| gekennzeichneten Terrasse | |

3. Miteigentumsanteil von....	518/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 3
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss	
sowie dem Sondernutzungsrecht an der	
im Sondernutzungsplan mit	Nr. 3
gekennzeichneten Terrasse	
4. Miteigentumsanteil von	931/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 16
bezeichneten Gewerbeeinheit im Erdgeschoß	
5. Miteigentumsanteil von	390/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 4
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon	Nr. 4
6. Miteigentumsanteil von	506/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 5
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon	Nr. 5
7. Miteigentumsanteil von	508/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 6
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon	Nr. 6
8. Miteigentumsanteil von	383/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 7
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Loggia	Nr. 7
9. Miteigentumsanteil von	473/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 8
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Loggia	Nr. 8
10. Miteigentumsanteil von	741/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 9
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß nebst Loggia	Nr. 9

11. Miteigentumsanteil von	385/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 10
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon	Nr. 10
12. Miteigentumsanteil von	425/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 11
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon	Nr. 11
13. Miteigentumsanteil von	427/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 12
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Balkon	Nr. 12
14. Miteigentumsanteil von	370/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 13
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Loggia	Nr. 13
15. Miteigentumsanteil von	442/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 14
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Loggia	Nr. 14
16. Miteigentumsanteil von	599/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 15
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Loggia	Nr. 15
17. Miteigentumsanteil von...	179/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	Nr. 21
und (Parkpl. Nr. 5 a + 5b)	
bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,	
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplätze	
(Doppelstellplatz)	
18. Miteigentumsanteil von...	82/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	Nr. 22
und (Parkpl.6) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,	
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz	

- 19. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 23
und (Parkpl.7) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 20. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 24
und (Parkpl. 8) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 21. Miteigentumsanteil von...** **90/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 25
und (Parkpl. 9) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 22. Miteigentumsanteil von...** **87/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 26
und (Parkpl. 10) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 23. Miteigentumsanteil von...** **80/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 27
und (Parkpl. 11) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 24. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 28
und (Parkpl. 12) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 25. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 29
und (Parkpl. 13) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz

- 26. Miteigentumsanteil von...** **181/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 30
und (Parkpl. 14a+14b) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplätze
(Doppelstellplatz)
- 27. Miteigentumsanteil von...** **195/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 31
und (Parkpl. 15a+15b) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplätze
(Doppelstellplatz)
- 28. Miteigentumsanteil von...** **86/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 32
und (Parkpl. 16) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 29. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 33
und (Parkpl. 17) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 30. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 34
und (Parkpl. 18) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 31. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 35
und (Parkpl. 19) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 32. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. Nr. 36
und (Parkpl. 20) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz

- 33. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. **Nr. 37**
und (Parkpl. 21) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 34. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. **Nr. 38**
und (Parkpl. 22) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 35. Miteigentumsanteil von...** **82/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. **Nr. 39**
und (Parkpl. 23) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz
- 36. Miteigentumsanteil von...** **86/10.000**
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem im Aufteilungsplan mit Nr. **Nr. 40**
und (Parkpl. 24) bezeichneten in der Tiefgarage gelegenen,
dauerhaft markierten und nummerierten PKW-Stellplatz

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsrechten gehörenden Sondereigentumsrechte bzw. Sondernutzungsrechte beschränkt. Die Wohnungen, die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und die PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage sind jeweils in sich abgeschlossen im Sinne von § 3 II WEG und in den Aufteilungsplänen mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde (Kreis Pinneberg) wurde am 02. Mai 2024 unter dem Aktenzeichen: 43/522/WE/00182125W1 erteilt. Diese lag bei Beurkundung nebst Anlagen im Original vor. Diese ist den Beteiligten vollinhaltlich bekannt. Hierauf wird Bezug genommen. Auf das nochmalige Verlesen oder Beifügen zu dieser Urkunde im Original wird verzichtet.

Zur Veranschaulichung wird dieser Urkunde als **ANLAGE 3** jedoch eine allerdings auf DIN A 4 verkleinerte Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt. Der Notar weist darauf hin, dass der in den Plänen angegebene Maßstab aufgrund der Verkleinerung nicht mehr zutreffend ist.

Bei den im Aufteilungsplan mit „O“ gekennzeichneten Räumen und Flächen handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.

Soweit vorstehend auf Sondernutzungsrechte an den im Sondernutzungsplan (**Anlage 1**) gekennzeichneten Terrassenflächen verwiesen wird, ist für den Umfang der Sondernutzungsfläche jeweils der äußere Rand der Umrandung der jeweiligen Fläche maßgeblich.

Bei der Berechnung der Wohnflächen wurden die der jeweiligen Wohneinheit zugeordneten Terrassen und/oder Balkone und/oder Loggien jeweils mit 50% ihrer Fläche berücksichtigt. Die Tiefgaragenstellplätze wurden ebenfalls jeweils mit je 50% ihrer Fläche berücksichtigt.

III. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in der dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Die Anlage wurde verlesen. Sie ist Urkundsbestandteil.

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

IV. Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- Die Teilung des in Abschnitt I. dieser Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde;
- Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Es wird ferner bewilligt und beantragt, die Abschreibung in die neu anzulegenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher, und zwar unter Übernahme der etwaig in Abt. II und Abt. III eingetragenen Rechte als Gesamtbelastungen auf die neu zu bildenden Grundbücher, sofern nicht im Wege der Abwicklung gesondert Lösungs- oder Pfandhaftentlassungserklärungen vorgelegt werden.

Für jedes Wohnungseigentum oder Teileigentum soll ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt werden. Es wird weiterhin beantragt, von den neu anzulegenden Grundbuchblättern je eine Abschrift an den Eigentümer / und an den beurkundenden Notar / zu übersenden.

V. Verwalter

Ein Verwalter ist derzeit noch nicht bestellt.

VI. Vollzugsvollmachten

1. Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den beurkundenden Notar, seinen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger, ihn im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und sämtliche etwaig noch zum Vollzug erforderlichen Unterlagen anzufordern und in Empfang zu nehmen. Der Notar ist namentlich befugt, durch notarielle Eigenurkunde in formeller und materieller Hinsicht Anträge und Erklärungen jeder Art zu stellen bzw. abzugeben, zu berichtigen, zu ändern, zu ergänzen, zurückzunehmen oder grundbuchlichen Erfordernissen inhaltlich anzupassen.
2. Der aufteilende Eigentümer bevollmächtigt weiterhin die Mitarbeiter des beurkundenden Notars, Herrn Erik Heitmann, Frau Christina Schwenke, Frau Jennifer Sies und Frau Franziska Frühbrodt, Dienstanschriften sämtlich: Rathausallee 31, 22846 Norderstedt, -und zwar jeden für sich allein, sämtliche Willenserklärungen und Rechtshandlungen abzugeben, die zur Klarstellung und zum grundbuchlichen Vollzug dieser gesamten Urkunde und insbesondere zur grundbuchmäßigen Durchführung dieser Teilungserklärung und ggf. zur Verteilung von Grundpfandrechten noch erforderlich sind oder werden sollten.

Sie werden ferner bevollmächtigt, auch solche Erklärungen abzugeben, die etwa zur Verdeutlichung, Richtigstellung und Ergänzung oder Abänderung dieser gesamten Urkunde und der darin enthaltenen Teilungserklärung noch erforderlich sind oder werden sollten, auch Grundbuchanträge im Namen der Beteiligten zu stellen, die Identität des Grundstücks und die Zuordnung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu bestätigen, Pfandhaftentlassungs-, Löschungs- und Vorrangsbewilligungen und -anträge abzugeben sowie Erklärungen für die Eigentümer aufgrund der vorgenannten Eigentümervollmacht abzugeben.

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und zur Bestellung von Unterbevollmächtigten berechtigt. Die Vollmacht ist unwiderruflich. Sie erlischt 12 Monate nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblätter.

VII. Vollmacht für den aufteilenden Eigentümer

Der teilende Eigentümer ist befugt, am eingangs genannten Grundstück zugunsten von Nachbargrundstücken oder zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen Dienstbarkeiten und/oder Grunddienstbarkeiten für Gas-, Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanal, Geh- und Fahrrechte, Überbau- und Unterbaurechte, Stellplatzverpflichtungen, Mülltonnenstandverpflichtungen und dergleichen zur Eintragung zu bringen.

Er ist auch befugt, zur Sicherung und Übernahme von Abstandsflächen zugunsten von Nachbargrundstücken Erklärungen gegenüber der Bauordnungsbehörde abzugeben (Baulasterklärungen) bzw. diese Grunddienstbarkeiten und/oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen.

Der Eigentümer behält sich vor, diese Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung abzuändern und zu ergänzen oder klarzustellen, soweit dies z.B. vom Grundbuchamt oder aufgrund sonstiger behördli-

cher Auflagen oder Anforderungen gefordert wird oder aus sonstigen Gründen erforderlich oder sachdienlich sein sollte.

Insoweit wird dem teilenden Eigentümer das Recht eingeräumt allein und ohne Genehmigungs- oder Zustimmungserklärung Dritter (Erwerber), die Miteigentumsanteile, das Gemeinschaftseigentum und die Grundrisse abzuändern, Wohnungseigentume zusammenzulegen und/oder zu trennen sowie neue Wohnungseigentume zu schaffen, außerdem Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum neu zu begründen, abzuändern und aufzuheben sowie die äußere Gestaltung des Baukörpers zu verändern, auch soweit Änderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hierfür zu beantragen und durch das Bauamt zu bestätigen sind und letztlich auch die Gemeinschaftsordnung abzuändern, klarzustellen und ggf. neu zu fassen und auch einen Verwalter abzurufen und zu bestellen.

Mit den entsprechenden Änderungen ist jeder Wohnungs- und oder Teileigentümer einverstanden, soweit durch diese Änderungen sein Wohnungs- und/oder Teileigentum sowie die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums nicht wesentlich verändert werden und bevollmächtigt den teilenden Eigentümer die erforderlichen Erklärungen dem Bauamt gegenüber und dem Grundbuchamt gegenüber in aller Namen abzugeben. Von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt.

Die Miteigentumsanteile für die Wohnungen werden gemäß Wohnflächenverordnung berechnet.

Die Vollmachten erlöschen erst, wenn sämtliche Käufer der jeweiligen Wohn- oder Teileigentumseinheit ihr vertragliches Eigentum erhalten haben, d.h. nach Eigentumsumschreibung in dem jeweiligen Wohnungs- und/oder Teileigentumsgrundbuch.

Die Vollmachten erlöschen nicht mit dem Ableben des Vollmachtgebers und sind ganz oder teilweise übertragbar.

VIII. Wert, Salvatorische Klausel

Den Gesamtwert gibt der Eigentümer mit ca. €

Sollte eine Bestimmung dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Der teilende Eigentümer ist berechtigt, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen. Gleiches gilt entsprechend im Fall einer Lücke.

Das Protokoll wurde dem/den Erschienenen von dem Notar nebst Anlage 2 vorgelesen, die Anlagen 1 und 3 zur Durchsicht vorgelegt, von ihm/ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

ANLAGE 1 zur notariellen Urkunde vom2024, UVZ-Nr. /2024 des Notars Wolfgang Sohst in Norderstedt (Sondernutzungsplan)

ANLAGE 2 zur notariellen Urkunde vom2024, UVZ-Nr./2024 des Notars Wolfgang Sohst in Norderstedt**Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)**

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnanlage werden nachfolgend auch mit „Wohnungseigentümer“ bezeichnet, unabhängig davon, ob es Eigentümer einer Wohnung, der Gewerbeeinheit oder eines Tiefgaragenstellplatzes sind.

Die nachstehenden Bestimmungen zu „Wohnungseigentum“ gelten entsprechend auch für „Teileigentum“.

§ 1**Gegenstand des Wohnungseigentums****(1) Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Ziffer II. 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. Ebenso die in Ziffer II. näher bezeichneten überdachten Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Gegensprechanlage in der Wohnung sowie die Telefonleitungen ab Abzweigdose,
- f) bei Balkonen, Loggien und Dachterrassen der durch die Balkon- / Loggien- / Dachterrassenumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau, zu dem auch die Dämmung und Abdichtung gehört,
- g) sämtliche der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch alle Fenster.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme und Wasser sind auch insoweit Gemeinschaftseigentum, als sie im räumlichen Bereich von Sondereigentum verlegt sind. Gleiches gilt für die Fußbodenhei-

zung sowie insbesondere für Thermostatventile, Wärmemengen-, Warmwasserzähler und Kaltwasseruhren.

Das jeweilige Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung, ist wie das gemeinschaftliche Eigentum zu behandeln und zu verwalten; es darf nicht auseinandergesetzt werden. Einzelne, auch ausscheidende Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auszahlung von Anteilen dieses Vermögens.

§ 2 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des WEG, soweit im Folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.

§ 3 Zweckbestimmung

Die baulichen Anlagen der Wohnungseigentümergeinschaft dienen (mit Ausnahme der Gewerbeinheit im Erdgeschoss) der Nutzung zu Wohnzwecken. Andere Nutzungen, die dem Charakter der Wohnanlage nicht entsprechen bzw. diesem abträglich sind, sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon ist nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzung von Wohnungen, soweit die Zustimmung des Verwalters vorliegt (§ 4 Abs. 5). Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt und ggf. widerrufen werden.

§ 4 Nutzung, Gebrauchsregelung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sofern nicht Sondernutzungsrechte bestehen.
- (2) Die Wohnungseigentümer dürfen keine eigenen Parabolantennen installieren.
- (3) Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. der Hausbewohner ist das Eigentum so zu nutzen bzw. auszuüben, dass weder einem anderen Wohnungseigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

- (4) Jede - auch nur teilweise - Gebrauchsüberlassung des Wohnungseigentums und der Stellplätze an Dritte ist dem Verwalter unter Angabe des Namens und ggf. der Anschrift des Übernehmers schriftlich anzuzeigen. Der Eigentümer hat jeden, dem er den Gebrauch überlässt, zu verpflichten, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis folgenden Pflichten einzuhalten.

- (5) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Wohnungen bedarf der jeweilige 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 Eigentümerversammlung korrigiert werden.

- (6) Die Anbringung von Markisen, Außenrollläden, Schildern oder Antennen ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters oder Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung gestattet. Der Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger, auf deren Wunsch die Anbringung erfolgte, haftet für etwaig hierdurch entstehende Schäden am Gemeinschaftseigentum.
- (7) Der Wohnungseigentümer darf die äußere Gestalt des Bauwerkes nicht verändern. Dies betrifft insbesondere
- die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs,
 - den Anstrich und die Balkongestaltung einschließlich eines etwaigen Sichtschutzes.

Markisengestänge, Markisentücher, Kassetten sowie Außenrollläden dürfen nur zur Farbe des Hauses passend gewählt werden und müssen einheitlich gestaltet werden.

- (8) Eine nach Abs. 5 und 6 erteilte Zustimmung kann widerrufen oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden; sie darf gleichwohl nur versagt werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung - gleich welcher Art - der übrigen Wohnungseigentümer zu befürchten ist und sie darf nur widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung jedweder Art der anderen Wohnungseigentümer - auch durch Dritte - eingetreten ist. Zustimmung und Widerruf werden schriftlich durch den Verwalter ausgesprochen; versagt der Verwalter seine Zustimmung, so entscheidet auf Antrag die Eigentümerversammlung.
- (9) Der Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen soll in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden; für den Erlass der Hausordnung ist der Verwalter zuständig. Änderungen können sowohl durch den Verwalter als auch durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit 2/3 Mehrheit erfolgen.
- (10) Der teilende Wohnungseigentümer ist ferner berechtigt, bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf dem Grundstück Werbeschilder nach seinem Ermessen zu errichten und zu unterhalten.

§ 5

Sondernutzungsrechte

- (1) Es werden folgende Sondernutzungsrechte gebildet:

a) Oberirdische PKW-Außenstellplätze

Mit Ausnahme des teilenden Eigentümers sind alle übrigen Wohnungs- und/oder Teileigentümer von der Nutzung der im anliegenden Lageplan (Anlage 1 - Sondernutzungsplan) mit Nrn. 17, 18, 19 und 20 bezeichneten PKW-Außenstellplätzen ausgeschlossen. Während der Dauer ihrer Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft ist der teilende Eigentümer berechtigt, die genannten PKW-Abstellplätze den jeweiligen Eigentümern der übrigen Wohnungseigentumseinheiten oder der Gewerbeeinheit zur alleinigen Nutzung zu übertragen. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer einzelner Wohnungseigentumsrechte und/oder der Gewerbeeinheit ist durch den teilenden Eigentümer zu veranlassen und bedarf der notariellen Beurkundung; sie wird mit Zugang der Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt wirksam.

Auf den jeweiligen Stellplätzen dürfen innerhalb der markierten Flächen nur für den Straßenverkehr zugelassene Personenkraftwagen und (Kraft-) Räder abgestellt werden. Verkehrsflächen und Rangierflächen dürfen als Abstellflächen nicht genutzt werden.

(Gleiche Nutzungsregelung gilt im Übrigen auch für die als Teileigentum gebildeten PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage Nr. 21-40 (Parkplätze Nr. 5 bis 24)

b) Kellerräume, Abstellräume

Nur im gemeinschaftlichen Eigentum vorhandene Räumlichkeiten für folgende Zwecke:
.....

c) Terrassen- und Gartenflächen

Den jeweiligen Eigentümern der Wohneinheiten Nr. 1, 2 und 3 steht das jeweilige alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Sondernutzungsplan (Anlage 1) jeweils mit der entsprechenden Nummer bezeichneten Garten- und oder Terrassenfläche zu. Der Sondernutzungsberechtigte darf die ihm zugewiesene Terrassenfläche lediglich als seinem Wohnungseigentum vorgelagerte Wohnnebenfläche benutzen. Die sonstigen Gartenflächen sind Gemeinschaftseigentum.// und mit „G“ gekennzeichnet.//

- (2) Die Sondernutzungsrechte geben dem jeweiligen Eigentümer die Befugnis, den entsprechenden Teil des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Eigentümer allein zu nutzen. Dem jeweiligen Eigentümer obliegt die Verkehrssicherungspflicht sowie die Pflege und Instandhaltung der ihm zugeordneten Sondernutzungsrechte; dies umfasst auch die Pflege etwaiger Grenzbefestigungen. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, vorhandenen Bodenbelag auf seiner Sondernutzungsfläche auf seine Kosten zu erhalten und ggf. entsprechend zu erneuern.

§ 6**Übertragung des Wohnungseigentums**

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters. Diese ist dem Verwalter aber durch die Vertragsbeteiligten anzuzeigen.

- (2) Alle vom Veräußerer geleisteten Hausgeldzahlungen, insbesondere Überzahlungen, wirken zugunsten des Rechtsnachfolgers. Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies gilt nicht für Rechtsnachfolger, die das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluss erwerben.
- (3) Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Rechtsnachfolger zugestellt mit der Maßgabe, dass dieser zur Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet und berechtigt ist. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Veräußerer hat der Erwerber vorzunehmen.
- (4) Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters im Fall des Erstverkaufes durch den teilenden Eigentümer. In diesem Fall ist eine Abrechnung zum Übergabe- bzw. Verrechnungstag durch den Verwalter zu erstellen.

§ 7

Instandhaltung des Sondereigentums

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes ordnungsgemäß so instand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Bei der Instandhaltung und Instandsetzung der in § 8 Abs. 4 genannten Teile des Gemeinschaftseigentums ist darauf zu achten, dass der architektonische Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Dies gilt auch bei Neuanschaffung und Erneuerung. Vorstehende Instandhaltungsverpflichtung gilt auch für den Oberbelag bei Terrassen.

§ 8

Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, des Grundstücks und sonstiger Anlagen, wie insbesondere die Tiefgarage nebst Keller, sämtliche technischen Anlagen, die der Versorgung aller Wohnungseigentumseinheiten dienen, und sämtliche Zu- und Ableitungen auf dem Grundstück, auch wenn sie lediglich der Versorgung einzelner Hausteile dienen, obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer, die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.

Dies gilt auch für die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des Sondereigentums, die die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren. Soweit erforderlich, hat der Wohnungseigentümer hierbei Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden.

Als ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung gelten auch solche Maßnahmen, die als Erweiterung oder Veränderung des bestehenden Zustandes angesehen werden könnten, jedoch aus objektiver Sicht eine vernünftige Anpassung an den Fortschritt der Technik und des Wohnstandards darstellen und damit - unter Berücksichtigung des Maßstabes eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers - der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes dienen (sogenannte modernisierende Instandhaltung).

Über solche Maßnahmen beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. An den sich daraus ergebenden Kosten haben sich auch die überstimmten und nicht anwesenden Wohnungseigentümer zu beteiligen.

- (2) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten. Entnahmen aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als für die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer ist für die Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung seines Sondereigentums sowie der von seinem Sondernutzungsrecht erfassten Flächen, Einrichtungen oder Räume auf eigene Kosten verantwortlich; dies gilt auch für die nachfolgend beschriebenen Teile des Gemeinschaftseigentums, die sich im Bereich seines Sondereigentums oder Sondernutzungsrechtes befinden:
 - a) Wohnungseingangs-, Terrassen-, Balkon-, Loggien-, Dachterrassen und Kellertüren einschließlich der Beschläge, Spione, Schließzylinder, Schlüssel, Klingel- und Sprechanlagen;
 - b) etwaige Pflege oder Erneuerung der Fensterbeschläge;
 - c) Antennensteckdosen;
 - d) Fußbodenheizung, Heizkörper, Heizungs-, Absperr- und Thermostatventile;
 - e) Raumentlüfter und Endstrangbelüfter,
 - f) Rolläden, auch soweit sie zur Sicherstellung des sog. zweiten Rettungsweges ausgeführt sind. Diese sind entsprechend instand zu halten.
- (4) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- (5) Für die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile des Gemeinschaftseigentums, für die nach § 5 Sondernutzungsrechte eingeräumt wurden, gelten die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechend.
- (6) Im Übrigen gilt § 20 Wohnungseigentumsgesetz.
- (7) Werden einem Wohnungseigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder - sofern sie erheblich sind - am Sondereigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

- (8) Der Verwalter darf jährlich einmal zu angemessener Tageszeit und nach vorheriger Anmeldung, bei drohender Gefahr jederzeit, das Sondereigentum eines jeden Wohnungseigentümers besichtigen.

§ 9

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 gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht 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 bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 10

Mehrheit von Wohnungseigentümern; abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

- (1) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten und Geschwister, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
- (2) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit dem Wohnsitz im Inland zu bestellen, wenn er

- mehr als drei Monate abwesend ist,
- seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt.

Einer Vollmacht bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Abs. 1 vorhanden ist.

§11
Hausgeld
Lasten und Kosten

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der jährlich anfallenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Verteilung der Kosten geschieht nach Miteigentumsanteilen. Dabei trägt jeder Miteigentümer die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.
- (2) Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:
- 1) Betriebskosten,
 - 2) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschl. Instandhaltungsrücklage,
 - 3) Verwaltungskosten,
 - 4) alle sonstigen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Grundstücks und des Gebäudes zusammenhängen und die notwendig sind.
- (3) 1. Die Betriebskosten umfassen diejenigen Kosten, die gemäß BetrKV aufgeführt sind, im Einzelnen
- die lfd. öffentlichen Lasten des Grundstücks
 - die Kosten der Wasserversorgung
 - die Kosten der Entwässerung
 - die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage sowie deren Wartung
 - die Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage sowie deren Wartung
 - die Kosten des Betriebs des Personenaufzuges und/oder des PKW-Aufzuges in der Tiefgarage,
 - die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung und des Winterdienstes
 - die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
 - die Kosten der Gartenpflege
 - die Kosten der Beleuchtung
 - die Kosten der Schornsteinreinigung
 - die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - die Kosten für den Hauswart
 - die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
 - Überprüfung der Trinkwasserversorgungsanlagen sowie Erledigung der hiermit im Zusammenhang stehenden Nebenpflichten, insbesondere das Veröffentlichen der Untersuchungsergebnisse gem. Trinkwasserverordnung
 - Wartung der Brandschutzklappen sowie Betriebsstrom
 - Wartung der Pumpenanlage / Hebeanlage sowie Betriebsstrom
 - Wartung der haustechnischen Anlagen
 - Wartung der Dachflächen
 - sonstige Betriebskosten.

2. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und die Instandhaltungsrücklage bestehend aus:
 - 2.1 den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Gebrauch liegenden Räume, Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, soweit diese den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt;
 - 2.2 einen Betrag für die Bildung angemessener Instandhaltungsrücklagen zur Vornahme eventueller späterer Instandsetzungsarbeiten.
 3. Die Verwaltungskosten bestehen aus der dem Verwalter monatlich zu zahlenden Vergütung für seine Verwaltertätigkeit.
- (4) Die Vorauszahlungen auf die laufenden Kosten und Lasten werden aufgrund eines jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes ermittelt.

Der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende monatliche Anteil (Hausgeld) ist bis zum 3. Werktag eines jeden Monats in der vom Verwalter festzulegenden Form zu zahlen.

Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Rückstände aus dem Wirtschaftsplan oder den Jahresabrechnungen sind zugunsten der Gemeinschaft ab Fälligkeit mit dem üblichen Kontokorrentzins der öffentlich-rechtlichen Sparkassen zu verzinsen.

- (5) Für die Ermittlung des Hausgeldes gelten derzeit folgende Verteilungsschlüssel:
- a) Für die Beheizung und Warmwasserversorgung
 - 30 % nach beheizbarer Wohnfläche und beheizbarer Nutzfläche
 - 70 % nach Verbrauch (Wärmemessgeräte)
 - b) Für die übrigen Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen
 - c) Zu den laufenden Lasten und Kosten gehören auch die Gebühren für etwaige Leasinggeräte zur Verbrauchserfassung, sowie die Kosten des Kabelfernsehens und der Bereitstellungsgebühren nach Anzahl der Wohnungen.
 - d) Alle sonstigen Kosten nach Miteigentumsanteilen.
 - e) Für die Verwaltungskosten ein jeweils einheitlicher Pauschbetrag für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum.
- (6) Die Verteilungsschlüssel können durch Beschluss von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden, soweit nicht andere Mehrheiten vorgeschrieben sind. Als Verteilungsschlüssel können nur die Flächengrößen der einzelnen Einheiten, die Miteigentumsanteile oder die Anzahl der Einheiten gewählt werden.
- (7) Bei überdurchschnittlicher Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch einen Wohnungseigentümer bzw. dessen Mieter kann durch Beschluss von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer eine angemessene zusätzliche Nutzungsgebühr festgelegt werden.
- (8) Gerät ein Wohnungseigentümer mit zwei Hausgeldmonatsraten in Verzug, so wird die gesamte Jahressumme des betreffenden Wirtschaftsjahres in einer Summe zur Zahlung fällig.

§ 12**Wirtschaftsplan und Abrechnung**

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen.

Wirtschaftsplan und Abrechnung sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr umfasst 12 Monate. Der Beginn des 1. Wirtschaftsjahres wird vom Verwalter bestimmt.

Beginnt die Verwaltungstätigkeit in den letzten 6 Monaten vor Beginn des 1. Wirtschaftsjahres, so erfolgt die Erstabrechnung auch für das begonnene Jahr nach Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres.

- (2) Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Etwaige Fehlbeträge sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten, etwa zu viel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer gut zu bringen, wobei der Verwalter mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnen kann und zur Auszahlung nicht verpflichtet ist. Zuviel gezahlte Beträge und Abrechnungsguthaben werden nicht verzinst.

Die von den Wohnungseigentümern gemäß dem jeweils genehmigten Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgelder und etwaige Umlagebeträge werden am ersten des auf die Beschlussfassung folgenden Monats als Jahressumme zur Zahlung fällig.

Die hiernach fällig werdende Jahressumme wird allen Wohnungseigentümern grundsätzlich in der Weise zinsfrei gestundet, als sie berechtigt sind, die Jahressumme in zwölf gleichen Monatsbeträgen zu entrichten.

Nach Übergabe einer Wohnung bei Erstbezug ist jeder Erwerber verpflichtet zunächst 3/12 der Jahressumme vorschüssig zu entrichten, um die Bewirtschaftung der Wohnungseigentumsanlage sicherzustellen.

Kommt ein Wohnungseigentümer mit zwei Monatsraten oder mehr in Rückstand, wird die gesamte dann für diesen Wohnungseigentümer noch ausstehende Jahressumme des Hausgeldes in voller Höhe auf einmal fällig, ohne dass es einer weiteren Mahnung bedarf.

- (3) Der durch die Wohnungseigentümer beschlossene Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit auch über das vorgesehene Wirtschaftsjahr hinaus, und zwar so lange bis durch die Wohnungseigentümer ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.
- (4) Sämtliche Zahlungen der Wohnungseigentümer haben auf das vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft einzurichtende Verwalterkonto zu erfolgen.
- (5) Der Wohnungseigentümer darf weder gegenüber dem Wohngeld aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.
- (6) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Zahlungen im Wege des Banklastschriftverfahrens einziehen zu lassen. Dies gilt nicht für den Wohngeldvorschuss nach Übergabe [3/12 der Jahressumme vergl. § 12 (2)], dieser ist an den Verwalter zu überweisen.

§ 13 Versicherungen

- (1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 1. Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,
 2. eine Gebäudeversicherung einschließlich Elementarschadenversicherung,
 3. eine Leitungswasser- und eine Sturmschadenversicherung.
- (2) Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.
- (3) Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter.

§14 Eigentümerversammlung

- (1) Über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Angelegenheiten, über die die Miteigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, entscheidet die Eigentümerversammlung. Eigentümerversammlungen werden einmal im Jahr vom Verwalter einberufen. Darüber hinaus beruft der Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer dies verlangen. Bei der Einladung ist die Tagesordnung mitzuteilen.
- (2) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
- (3) Die Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Eigentümer beschlussfähig.

Das Stimmrecht bestimmt sich grundsätzlich nach § 25 Abs. 2 WEG; abweichend hiervon allerdings entfällt auf jede Wohneinheit, die Gewerbeeinheit und jedes Teileigentumsrecht (Tiefgaragenstellplatz) je 1 Stimme.
- (4) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen, Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.
- (5) Den Vorsitz der Eigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.
- (6) Ein Eigentümer kann sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Schriftliche Vollmacht ist vorzulegen.

§ 15 Verwalter

- (1) Ein Verwalter ist derzeit noch nicht bestellt. Dieses erfolgt noch gesondert.
- (2) Die vorzeitige Abberufung des Verwalters setzt einen wichtigen Grund voraus.
- (3) Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen.
- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.
- (5) In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge auch im eigenen Namen abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Eigentümer nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer im Namen der übrigen Eigentümer oder im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen;
 - c) einen Hausmeister einzustellen sowie mit dem Hausmeister einen Dienstvertrag im eigenen Namen abzuschließen,
 - d) Ansprüche, die den Wohnungseigentümern als solche gemeinschaftlich zustehen, gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, insbesondere die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Zahlungen einzuziehen.
 - e) Wohnungseigentümer bei der Ausübung von Nachbarrechten auf dem Gebiet des privaten und öffentlichen Rechts zu vertreten, insbesondere bei der Zustimmung oder der Verweigerung der Zustimmung zu Nachbarbauvorhaben. Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.
 - f) mit Wirkung für und gegen die Eigentümer Wartungsverträge abzuschließen.
- (6) Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB - soweit gesetzlich zulässig - befreit.

§ 16 Unwirksamkeitsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Erklärung unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der Erklärung im Übrigen nicht berührt.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die der unwirksamen in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt. Gleiches gilt, sofern die Erklärung lückenhaft sein sollte.

§ 17

Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde

Eine Änderung der in dieser Urkunde enthaltenen Gemeinschaftsordnung bedarf, um wirksam zu werden, der Zustimmung von 2/3 der Wohnungseigentümer und der Zustimmung des Verwalters, soweit dessen Interessen berührt werden.

§ 18

Rechtsnachfolge

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, bei Veränderungen des Rechtsverhältnisses im Wohnungseigentum seinem Rechtsnachfolger die Bestimmungen dieser Urkunde aufzuerlegen, von ihm übernehmen zu lassen und ihn weiter zu verpflichten, soweit die Bestimmungen dieser Urkunde nicht schon aufgrund gesetzlicher oder anderer Bestimmungen auf ihn übergehen.

.....

ANLAGE 3 (Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Anlagen)

.....