

Abschrift

Teilungserklärung Ohechaussee 79, Norderstedt



Nr. 260 /2023 des Urkundenverzeichnisses

Verhandelt

zu Norderstedt
am 30. März 2023

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

Wolfgang S o h s t
mit dem Amtssitz in Norderstedt

erschien heute in meinen Amtsräumen Rathausallee 31 in 22846 Norderstedt:

Herr Sebastian Key e , geb. am 15.02.1990
Geschäftsanschrift: Groten Hoff 21, 22359 Hamburg

ausgewiesen durch gültigen, amtlichen und mit Lichtbild versehenen Bundespersonalausweis, von dem mit Zustimmung des Erschienenen eine Ablichtung zur Handakte des Notars genommen wurde

dieser handelnd seiner Erklärung nach nicht im eigenen Namen, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der K&K Key e Immobilienmanagement UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift: Groten Hoff 21, 22359 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 151455, diese wiederum handelnd als zur alleinigen Vertretung berechnigte persönlich haftende Gesellschafterin der **K&K Ohechaussee 79 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in Hamburg**, Geschäftsanschrift: Groten Hoff 21, 22359 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 122983, was ich, der unterzeichnende Notar, hiermit aufgrund heutiger Einsicht in die vorgenannten elektronischen Register gemäß § 21 BNotO bescheinige

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

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG

Der Notar befragte den 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 Beteiligten verneint.

Die vorstehend näher bezeichnete K&K Ohechaussee 79 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in Hamburg wird nachfolgend auch „der Eigentümer“ und/oder „der Veräußerer“ genannt.

Der Erschienene erklärte sodann zu meinem Protokoll folgendes:

I. Teilungserklärung

§ 1

Vorbemerkungen, Grundbuchstand

- 1) Der vorstehend näher bezeichnete Eigentümer ist gemäß vorliegender Grundbuchblattabschrift (Stand: 22.01.2023) und nochmaliger Einsicht vom heutigen Tage, alleiniger eingetragener Eigentümer (Abt. I lfd. Nr. 4) des noch im Grundbuch des Amtsgerichts Norderstedt von **Garstedt Blatt 5685** unter lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitzes:

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe in qm</u>
Garstedt	015	41/11	Gebäude- und Freifläche Ohechaussee 79	1158

-dieser nachfolgend auch „Grundstück“ genannt-

In Abt. II ist das Grundbuch lastenfrei.

In Abt. III sind folgende Belastungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Buchgrundschuld über € 880.000,00 für Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, 15% Zinsen p.a., vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 31.07.2018, Notar Dr. Tobias Köpp in Hamburg, UR. 1868/2018 K, brieflos eingetragen am 16.08.2018

Lfd. Nr. 2:

Buchgrundschuld über € 2.671.000,00 für Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, 15% Zinsen p.a., gemäß Bewilligung vom 31.07.2018, Notar Dr. Tobias Köpp in Hamburg, UR. 1869/2018 K, brieflos eingetragen am 16.08.2018

- 2) Die Eigentümerin errichtet auf dem vorgenannten Grundstück ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten, Tiefgarage (Mittelgarage) mit 9 PKW-Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen.
- 3) Die Eigentümer der Wohnanlage werden nachfolgend auch "Wohnungseigentümer" genannt, unabhängig davon, ob es sich um Wohnungs- und/oder Teileigentümer handelt.

§ 2 Teilung

Der vorgenannte Eigentümer teilt das eingangs näher bezeichnete Grundstück, noch eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Norderstedt von **Garstedt Blatt 5685** gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage (jeweils Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Miteigentumsanteil von | 887/ 10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum | |
| an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit | Nr. 1 |
| bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss | |
| sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum | Nr. 1 |
| der im Sondernutzungsplan mit | Nr. 1 |
| gekennzeichneten Terrasse | |
| 2. Miteigentumsanteil von | 810/ 10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum | |
| an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit | Nr. 2 |
| bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss | |
| sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum | Nr. 2 |
| und der im Sondernutzungsplan mit | Nr. 2 |
| gekennzeichneten Terrasse | |
| 3. Miteigentumsanteil von.... | 808/10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum | |
| an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit | Nr. 3 |
| bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss | |
| sowie den Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum | Nr. 3 |
| und der im Sondernutzungsplan mit | Nr. 3 |
| gekennzeichneten Terrasse | |
| 4. Miteigentumsanteil von | 850/10.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum | |
| an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit | Nr. 4 |
| bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon | Nr. 4 |
| sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum | Nr. 4 |

5. Miteigentumsanteil von	768/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 5
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss	
sowie dem Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum	Nr. 5
6. Miteigentumsanteil von	784/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 6
bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon	Nr. 6
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum	Nr. 6
7. Miteigentumsanteil von	849/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 7
bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon	Nr. 7
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum	Nr. 7
8. Miteigentumsanteil von	768/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 8
bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss	
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum	Nr. 8
9. Miteigentumsanteil von	769/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 9
bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon	Nr. 9
sowie dem Sondernutzungsrechten an dem Kellerraum	Nr. 9
10. Miteigentumsanteil von	1.267/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 10
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst	
Dachterrasse und Balkon	Nr. 10
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum	Nr. 10
11. Miteigentumsanteil von	807/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit	Nr. 11
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss	

nebst Dachterrasse und Balkon	Nr. 11
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum	Nr. 11
12. Miteigentumsanteil von...	66/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 1
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
13. Miteigentumsanteil von...	66/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 2
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
14. Miteigentumsanteil von...	66/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 3
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
15. Miteigentumsanteil von...	66/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 4
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
16. Miteigentumsanteil von...	66/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 5
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
17. Miteigentumsanteil von...	66/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 6
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
18. Miteigentumsanteil von...	79/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 7
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	
19. Miteigentumsanteil von...	79/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum	
an dem im Aufteilungsplan mit Nr.	TG Parkplatz 8
bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	

20. Miteigentumsanteil von...	79/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage	TG Parkplatz 9
Miteigentumsanteile insgesamt	10.000 / 10.000

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

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde (Stadt Norderstedt) wurde am 22.12.2022 unter dem Aktenzeichen: 01245-22 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 wird verzichtet.

In den Ansichtszeichnungen zur vorgenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung sind hinsichtlich der Ausrichtung des Gebäudes Schreib-/Übertragungsfehler enthalten. Maßgeblich für die Ausrichtung des Gebäudes sind die dieser Urkunde als Anlage beigefügten Pläne und Angaben zur Himmelsrichtung.

Für das vorgenannte Bauvorhaben wurde am 08.08.2019 zum Aktenzeichen: 63.20.00 – 0547-19-03 die Baugenehmigung durch die Stadt Norderstedt -Die Oberbürgermeisterin- als untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

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

§3

Gegenstand des Wohnungseigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Ebenso die in § 2 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 Fußbodenheizung 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.

Teil II

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

§ 4

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.

§ 5

Zweckbestimmung

Die baulichen Anlagen der Wohnungseigentümergeinschaft dienen 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 (§ 6 Abs. 5). Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt und ggf. widerrufen werden.

§ 6

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) Das Wohnungsunternehmen ist ferner berechtigt, bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit auf dem Grundstück Werbeschilder nach seinem Ermessen zu errichten und zu unterhalten.

§ 7

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 (Sondernutzungsplan) mit Nrn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 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 zur alleinigen Nutzung zu übertragen. Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer einzelner Wohnungseigentumsrechte 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. TG Parkplatz 1 bis Nr. TG Parkplatz 9).

b) Kellerräume, Abstellräume

Jedem Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 bis 11 steht jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht, an dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum zu.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte darf den ihm zugewiesenen Kellerraum nur als Nebenraum (Lageraum, Vorratsraum etc.) nicht aber zum dauernden Aufenthalt benutzen.

c) Terrassen- und Gartenflächen

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 steht das jeweilige alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Sondernutzungsplan (Terrassen- und Gartenflächen) jeweils mit der entsprechenden Nummer bezeichneten Terrassenfläche zu. Der Sondernutzungsberechtigte darf die ihm zugewiesene Terrassenfläche lediglich als seinem Wohnungseigentum vorgelagerte Wohnnebenfläche benutzen. Die sonstigen Gartenfläche 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.

§ 8

Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Veräußerung

- a) beim Erstverkauf durch den teilenden Eigentümer,
 - b) im Wege der Zwangsvollstreckung,
 - c) durch Insolvenzverwalter,
 - d) durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern,
 - e) an Ehegatten, eingetragene Lebenspartner sowie Verwandte in gerader Linie.
- (2) Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, dass
- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird, oder
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- (3) Erteilt der Verwalter die Zustimmung nicht, so kann diese durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.
- (4) 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.

- (5) 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.
- (6) 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.

§ 9

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 § 10 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.

§ 10

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 § 7 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.

§ 11

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.

§ 12

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.

§13

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
- 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 Verwaltungstätigkeit.
- (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) Für die Instandhaltung einschließlich Instandhaltungsrückstellung gilt Folgendes:
Beginnend mit dem 01.07. sind monatlich von den Wohnungseigentümern € 0,60 pro Quadratmeter Wohnfläche und € 5,00 pro Stellplatz zu zahlen, unabhängig davon, ob es sich um einen offenen oberirdischen Stellplatz oder einen überdachten Stellplatz in der Tiefgarage handelt. Diese Beträge können durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit 2/3 Mehrheit abgeändert werden.
 - d) 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.
 - e) Alle sonstigen Kosten nach Miteigentumsanteilen.
 - f) Für die Verwaltungskosten ein jeweils einheitlicher Pauschbetrag für jedes Wohnungseigentum und Teileigentum.

Die Aufwendungen des Verwalters bei einem Verkauf des Wohnungseigentums trägt der jeweilige Wohnungseigentümer mit pauschal € 300,- (zzgl. Mehrwertsteuer); dies gilt nicht beim Erstverkauf. Notwendige Zwischenabrechnungen sind vom Verursacher allein zu tragen.

- (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.

§ 14**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. § 14 (2)], dieser ist an den Verwalter zu überweisen.

§ 15 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.

§16 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 und jedes Teileigentumsrecht (Stellplatz) 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.

§ 17 Verwalter

- (1) Als erster Verwalter wird für die Dauer von drei Jahren bestellt: Keye & Keye Immobilien GmbH.
- (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 § 13 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.

§ 18

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.

§ 19

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.

§ 20 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.

Teil III. Vollmachten

§ 1 Eigentümergevollmacht

Zur Abänderung, Ergänzung und Berichtigung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ist der aufteilende Eigentümer so lange berechtigt, als er noch Eigentümer mindestens einer Wohnungseigentumseinheit ist.

Diese Befugnis umfasst das Recht Zu- und Abschreibungen von Flurstücken sowie Verschmelzungen von Flurstücken zu bewilligen und zu beantragen, etwa notwendige Identitätserklärungen abzugeben, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum sowie Sondernutzungsrechte anderweitig zu gestalten, Wohnungseigentumseinheiten aufzuteilen oder zu verbinden, die äußere Gestaltung des Baukörpers zu verändern, auch soweit Änderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hierfür zu beantragen und durch das Bauamt zu bestätigen sind, letztlich auch die §§ 14 bis 17 der Gemeinschaftsordnung abzuändern und ggf. neu zu fassen und auch einen Verwalter abzurufen und zu bestellen.

Mit den entsprechenden Änderungen ist jeder Wohnungseigentümer einverstanden, soweit durch diese Änderungen sein Wohnungseigentum sowie die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums nicht wesentlich verändert werden und bevollmächtigt das Wohnungsunternehmen die erforderlichen Erklärungen dem Bauamt gegenüber und dem Grundbuchamt gegenüber in aller Namen abzugeben. Von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB wird Befreiung erteilt. Diese Vollmacht erlischt mit dem Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit.

§ 2 Weitere Vollmachten

Die aufteilenden Eigentümer bevollmächtigen die Mitarbeiter des beurkundenden Notars, Erik Heitmann, Christina Schwenke, Jennifer Sies und Franziska Frühbrodt, Dienstanschriften sämtlich: Rathausallee 31, 22846 Norderstedt, -und zwar jeden für sich allein, sämtliche Willenserklärungen und Rechtshandlungen abzugeben, 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.

Teil IV. Eintragungsbewilligung und -anträge

Der Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch von Garstedt Blatt 5685:

Die Teilung des Grundstücks in elf Wohnungseigentumsrechte und neun Teileigentumsrechte - pfandfrei, soweit Pfandentlassungen vorgelegt werden - in das Grundbuch einzutragen,

- a) für die 11 Wohnungseigentumsrechte insgesamt 11 Wohnungsgrundbuchblätter anzulegen, für die 9 Teileigentumsrechte (9 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage) insgesamt 9 Teileigentumsgrundbuchblätter anzulegen
- b) die Bestimmungen der §§ 3-20 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums in die Grundbücher einzutragen.

Der Eigentümer beantragt, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie je eine einfache Grundbuchblattabschrift der neu anzulegenden Grundbücher an den amtierenden Notar zu senden.

Der Wert dieser Teilungserklärung wird mit ca. € 3 Mio. beziffert.

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 Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und wie folgt unterschrieben:

gez. Keye

gez. Sohst

(L.S.)

- Notar -

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 29.03.2018

Flurstück: 41/11
Flur: 15
Gemarkung: Garstedt

Gemeinde: Norderstedt
Kreis: Segeberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: Oebvi Boysen
Waldstraße 10
21493 Schwarzenbek
Telefon: 4941513061
E-Mail:

2. Auflage
0547/10



32.565.450

Maßstab: 1:500  Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch

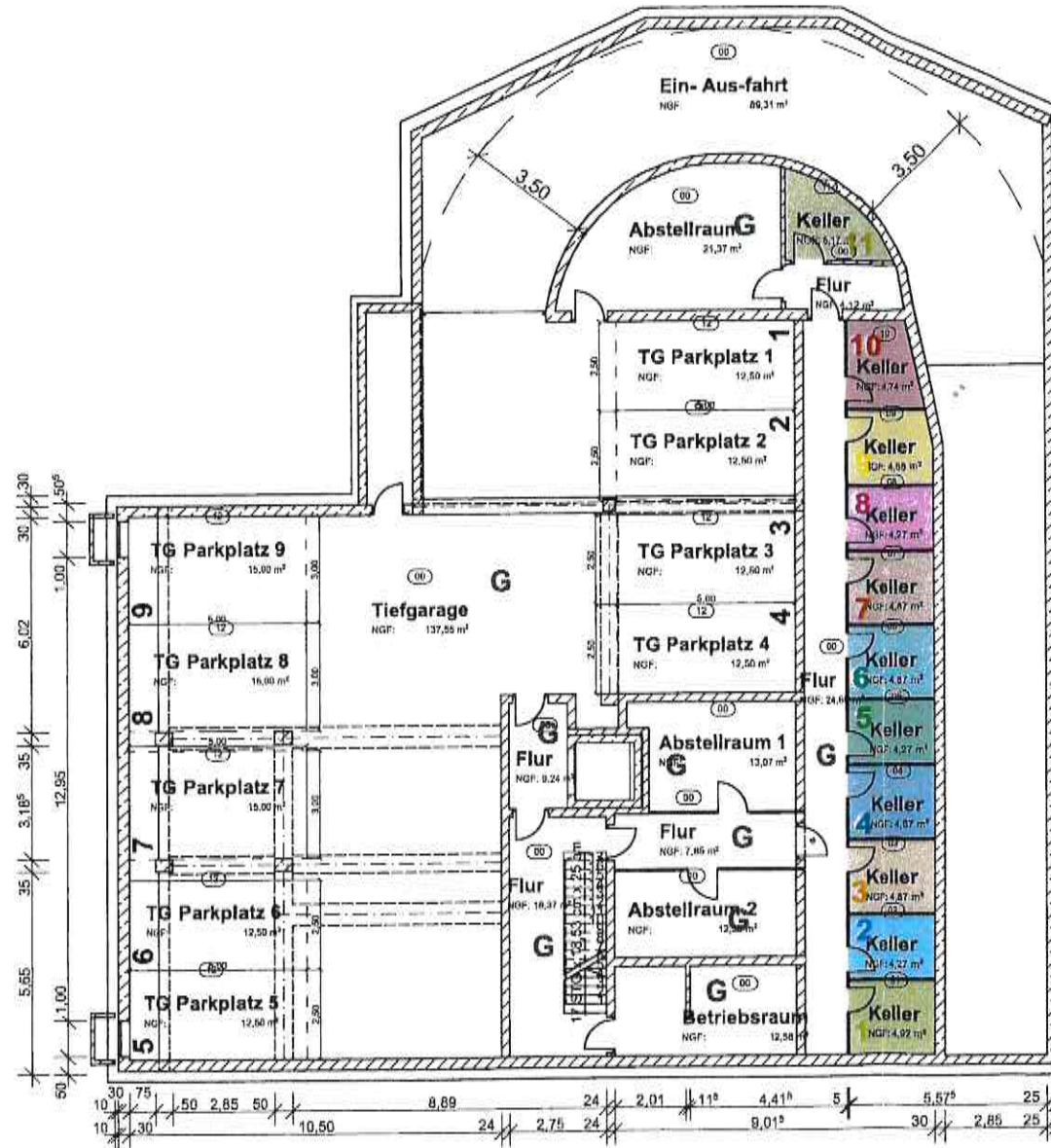


Legende

- Wohnung 1
- Wohnung 2
- Wohnung 3
- Wohnung 4
- Wohnung 5
- Wohnung 6
- Wohnung 7
- Wohnung 8
- Wohnung 9
- Wohnung 10
- Wohnung 11

Legende Sonder Eigentum

- TG Parkplatz 1
- TG Parkplatz 2
- TG Parkplatz 3
- TG Parkplatz 4
- TG Parkplatz 5
- TG Parkplatz 6
- TG Parkplatz 7
- TG Parkplatz 8
- TG Parkplatz 9



Dieser Aufteilungsplan wird gem. §7 Abs. 4
Nr. 2; §32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15.03.51 (BGBl. I S. 175) genehmigt.

Norderstedt, den 22.12.2022

Stadt Norderstedt

Die Oberbürgermeisterin
als untere Bauaufsichtsbehörde

Im Auftrage:

Leans...



Projekt:

**Ohechaussee 79
22848 Norderstedt**

Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:

**K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
Groten Hoff 21
22359 Hamburg**

Planinhalt:

Tiefgarage

Planungsstand:

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:200

Datum: 10.11.2022

Gezeichnet: CKeye

Planung:

**Keye Hausverwaltung
Groten Hoff 21
22359 Hamburg**

Anlage 2

Diese Zeichnung ist Eigentum der Planung
der Firma Keye und darf nicht ohne
unsere Genehmigung verwendet bzw.
Dritten zugänglich gemacht werden. Zuwider-
handlungen werden strafrechtlich verfolgt.



- Legende**
Sondereigentum
 Parkplatz 10
 Parkplatz 11
 Parkplatz 12
 Parkplatz 13
 Parkplatz 14
 Parkplatz 15
 Parkplatz 16
 Parkplatz 17

- Legende**
 Wohnung 1
 Wohnung 2
 Wohnung 3
 Wohnung 4
 Wohnung 5
 Wohnung 6
 Wohnung 7
 Wohnung 8
 Wohnung 9
 Wohnung 10
 Wohnung 11

Keye
HAMBURG
 Hausverwaltung -
 Unternehmensberatung
 Projektentwicklung - Schlüsselfertiges
 Bauen
 Barrierefreies Wohnen
 Groten Hoff 21
 22359 Hamburg
 Tel.: 040/ 60 90 19 90
 keye@keye-hamburg.de
 www.keye-hamburg.de

Projekt:
Ohechaussee 79
22848 Norderstedt
 Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:
K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
 Groten Hoff 21
 22359 Hamburg

Planinhalt:
Aussenbereich
 Planungsstand:
Ausführungsplanung

Maßstab: 1:200
 Datum: 16.12.2022
 Gezeichnet: CKeye

Planung:
Keye Hausverwaltung
 Groten Hoff 21
 22359 Hamburg

Dieser Aufteilungsplan wird gem. § 7 Abs. 4
 Nr. 2; § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
 vom 15.03.51 (BGBl. I S. 175) genehmigt.

Norderstedt, den **22.12.2022**
Stadt Norderstedt
 Die Oberbürgermeisterin
 als untere Bauaufsichtsbehörde
 Im Auftrage: *[Signature]*



Anlage 1

Diese Zeichnung ist Eigentum der Planung
 Keye und darf nicht ohne
 deren Genehmigung verwendet bzw.
 Dritten zugänglich gemacht werden. Zuwider-
 gegenwartungen werden strafrechtlich verfolgt.

- Legende**
- Wohnung 1
 - Wohnung 2
 - Wohnung 3
 - Wohnung 4
 - Wohnung 5
 - Wohnung 6
 - Wohnung 7
 - Wohnung 8
 - Wohnung 9
 - Wohnung 10
 - Wohnung 11



Projekt:

Ohechaussee 79
22848 Norderstedt

Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:

K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
Groten Hoff 21
22359 Hamburg

Planinhalt:

Ansicht Süd-West

Planungsstand:

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:100

Datum: 30.03.2023

Gezeichnet: CKeye

Planung:

Keye Hausverwaltung
Groten Hoff 21
22359 Hamburg

Legende

- Wohnung 1
- Wohnung 2
- Wohnung 3
- Wohnung 4
- Wohnung 5
- Wohnung 6
- Wohnung 7
- Wohnung 8
- Wohnung 9
- Wohnung 10
- Wohnung 11



Projekt:

Ohechaussee 79
22848 Norderstedt

Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:

K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
Groten Hoff 21
22359 Hamburg

Planinhalt:

Ansicht Nord-Ost

Planungsstand:

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:100

Datum: 30.03.2023

Gezeichnet: CKeye

Planung:

Keye Hausverwaltung
Groten Hoff 21
22359 Hamburg

Legende

- Wohnung 1
- Wohnung 2
- Wohnung 3
- Wohnung 4
- Wohnung 5
- Wohnung 6
- Wohnung 7
- Wohnung 8
- Wohnung 9
- Wohnung 10
- Wohnung 11

Keye

HAMBURG

Hausverwaltung -
Unternehmensberatung
Projektentwicklung - Schlüsselfertiges
Bauen
Barrierefreies Wohnen

Groten Hoff 21
22359 Hamburg
Tel.: 040/ 60 90 19 90
keye@keye-hamburg.de
www.keye-hamburg.de

Projekt:

**Ohechaussee 79
22848 Norderstedt**

Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:

**K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
Groten Hoff 21
22359 Hamburg**

Planinhalt:

Ansicht Nord-West

Planungsstand:

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:100

Datum: 30.03.2023

Gezeichnet: CKeye

Planung:

**Keye Hausverwaltung
Groten Hoff 21
22359 Hamburg**



Legende

- Wohnung 1
- Wohnung 2
- Wohnung 3
- Wohnung 4
- Wohnung 5
- Wohnung 6
- Wohnung 7
- Wohnung 8
- Wohnung 9
- Wohnung 10
- Wohnung 11

Keye

HAMBURG

Hausverwaltung -
Unternehmensberatung
Projektentwicklung - Schlüsselfertiges
Bauen
Barrierefreies Wohnen

Groten Hoff 21
22359 Hamburg
Tel.: 040/ 60 90 19 90
keye@keye-hamburg.de
www.keye-hamburg.de

Projekt:

Ohechaussee 79
22848 Norderstedt

Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:

K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
Groten Hoff 21
22359 Hamburg

Planinhalt:

Ansicht Süd-Ost

Planungsstand:

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:100

Datum: 30.03.2023

Gezeichnet: CKeye

Planung:

Keye Hausverwaltung
Groten Hoff 21
22359 Hamburg

Diese Zeichnung ist Eigentum der Planung der Firma Keye und darf nicht ohne unsere Genehmigung verwendet bzw. Dritten zugänglich gemacht werden. Zuwiderhandlungen werden strafrechtlich verfolgt.



Projekt:

**Ohechaussee 79
22848 Norderstedt**

Mehrfamilienhaus 11WE

Bauherr:

**K&K Ohechaussee 79 UG & Co.
KG
Groten Hoff 21
22359 Hamburg**

Planinhalt:

Lageplan

Planungsstand:

Ausführungsplanung

Maßstab: 1:200

Datum: 30.03.2023

Gezeichnet: CKeye

Planung:

**Keye Hausverwaltung
Groten Hoff 21
22359 Hamburg**

