

!!BK99!!

Nummer \_\_\_\_\_ der Urkundenrolle für 2014

## **Verhandelt**

zu Neumünster

am

**2014**

Vor mir, dem unterzeichneten Notar  
im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig  
**Ulrich Meyer**

mit dem Amtssitz in Neumünster

erschien heute

Frau Eva-Maria **Wieser** geb. Graupner , geb. am 18.04.1952,  
wohnhaft Am Bakersberg 2, 24211 Lehmkuhlen  
- dem beurkundenden Notar von Person bekannt -

Die Frage nach der Vorbefassung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von der Erschienenen verneint.

### **I. Vorbemerkungen**

Im Grundbuch des Amtsgerichts Rendsburg von Fockbek Blatt 419 ist eingetragen:

Gemarkung Fockbek, FStNr. 13/13, Flur 016, Gebäude- und Freifläche, Schafredder 15, 15b, 15 c mit 1.913 qm Größe

Eigentümerin ist die Erschienene zu 1), Frau Eva-Maria Wieser, geb. Graupner.

## II. Aufteilung

Die Eigentümerin teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschn. I bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist.

Hierzu verweist sie auf die von dem Kreis Rendsburg Eckernförde als Baubehörde unter dem Aktenzeichen BA 1082-4/62 mit Unterschrift und Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist.

Der Aufteilungsplan wurde der Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt; auf Beifügung verzichtet sie. Des Weiteren verweist die Eigentümerin auf den ihr ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, von ihr genehmigten und dieser Urkunde beigelegten Sondernutzungsplan.

Im Einzelnen werden gebildet:

1. Miteigentumsanteil zu  $\frac{2279}{10000}$ , verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss .

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung

a) der im Sondernutzungsplan mit Nr. 1 (blau) gekennzeichneten Terrasse

und

b) des im Sondernutzungsplan mit Nr. 1 (blau) gekennzeichneten Kfz-Stellplatzes

verbunden.

Ferner ist mit diesem Wohnungseigentum die Befugnis zur Mitbenutzung der im Sondernutzungsplan mit Nr. 1,2 und 5 (rosa) gekennzeichneten Gartenfläche verbunden.

2. Miteigentumsanteil zu  $\frac{1705}{10000}$ , verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnräumen im Dachgeschoss.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung des im Sondernutzungsplan mit Nr. 2 (orange) gekennzeichneten Kfz-Stellplatzes verbunden.

Ferner ist mit diesem Wohnungseigentum die Befugnis zur Mitbenutzung der im Sondernutzungsplan mit Nr. 1,2 und 5 (rosa) gekennzeichneten Gartenfläche verbunden.

3. Miteigentumsanteil zu  $\frac{3261}{10000}$ , verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnräumen im Mittelhaus (Erd- und Obergeschoss).

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung

- a) der im Sondernutzungsplan mit Nr. 3 (gelb) gekennzeichneten Terrasse,
- b) des im Sondernutzungsplan mit Nr. 3 (gelb) gekennzeichneten Kfz-Stellplatzes,
- c) der im Sondernutzungsplan mit Nr. 3 (gelb) gekennzeichneten Gartenfläche,

verbunden.

4. Miteigentumsanteil zu  $\frac{1521}{10000}$ , verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung

- a) der im Sondernutzungsplan mit Nr. 4 (grün) gekennzeichneten Terrasse,
- b) des im Sondernutzungsplan mit Nr.4 (grün) gekennzeichneten Kfz-Stellplatzes,
- c) der im Sondernutzungsplan mit Nr. 4 (grün) gekennzeichneten Gartenfläche,

verbunden.

5. Miteigentumsanteil zu  $\frac{1234}{10000}$ , verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnräumen im Dachgeschoss.

Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung des im Sondernutzungsplan mit Nr. 5 (lila) gekennzeichneten Kfz-Stellplatzes verbunden.

Ferner ist mit diesem Wohnungseigentum die Befugnis zur Mitbenutzung der im Sondernutzungsplan mit Nr. 1,2 und 5 (rosa) gekennzeichneten Gartenfläche verbunden.

### III.

#### **Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung**

Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend »Wohnungseigentum«, Wohnungs- und Teileigentümer »Wohnungseigentümer« genannt.

#### § 1 Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksbestandteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen

sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschn. II nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

2. Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

3. Sondereigentum sind insbesondere:

- a) der Innenanstrich der Fenster,
- b) der Innenanstrich der Wohnungs-Abschlussüren,
- c) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigeleitung an,
- d) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung vom Zähler an,
- e) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- f) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steige- und Falleitung an.

Sofern die vorstehend aufgeführten Einrichtungen und Bestandteile nicht sondereigentumsfähig sein sollten, wird hiermit dem jeweiligen Eigentümer das alleinige Sondernutzungsrecht zugeordnet.

## § 2 Nutzung

1. Soweit in Abschn. II. Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum aufgeführt sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass den betreffenden Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

2. Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen.

3. Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.

## § 3 Mehrheit von Wohnungseigentümern,

## abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum

1. Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das Gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.
2. Sind Ehegatten oder Lebenspartner nach dem LPartG an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.
3. Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.
4. Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer so lange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt fällig werdenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlusszahlung haften die ehemaligen und der gegenwärtige Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der im Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Eigentümer ist.

## § 4 Instandhaltung, Instandsetzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.
2. Stehen einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären.
3. Pflanztröge sind von dem Wohnungseigentümer zu bepflanzen und zu unterhalten, vor dessen Balkon oder Terrasse sie angebracht sind. Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen. Die darunter liegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile, sind hingegen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen.

4. Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

#### § 5 Bauliche und sonstige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

1. Dient gemeinschaftliches Eigentum nur einem Wohnungseigentümer oder einzelnen von ihnen, so bedarf es zu baulichen Veränderungen daran nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Wird jedoch in tragende Bauteile eingegriffen, so muss dem Verwalter vor Beginn der Arbeiten die statische Unbedenklichkeit nachgewiesen werden. Baugenehmigungspflichtige Veränderungen dürfen nur in Angriff genommen werden, wenn die Genehmigung vorliegt.

2. Nur oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Werbeschildern, von Markisen und ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen, jedoch nur unter dem Vorbehalt der Entscheidung der Eigentümerversammlung, genehmigen.

3. Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung oder Modernisierungen i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG bleiben die gesetzlichen Vorschriften unberührt.

#### § 6 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

1. Soweit nicht durch Gesetz oder diese Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Aus dem Wohnungseigentum fließende Rechte und Befugnisse kann nur wahrnehmen, wer im Rechtssinn Miteigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks geworden ist; Anwartschaften genügen nicht. Dasselbe gilt für die aus dem Wohnungseigentum fließenden Pflichten und Lasten.

2. Für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- b) eine Gebäudebrandversicherung,
- c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhalts im Einzelnen obliegt dem Verwalter.

3. Jeder Wohnungseigentümer darf sich an ein Schmal- oder Breitbandkommunikationsnetz anschließen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, Gemeinschaftsantennen durch Kabelanschlüsse zu ersetzen.

## § 7 Wiederaufbau

1. Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwands nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplans sowie einen später sich aufgrund einer Schlussabrechnung ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.
3. Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so entfällt die Verpflichtung zum Wiederaufbau; jeder Wohnungseigentümer ist dann berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

## § 8 Verteilung der Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Hierzu gehören insbesondere die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für den Pellethaus, die Heizungsanlage, die Gemeinschaftsgarage und den Mülltonnenplatz.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Vorderhaus in dem sich die Miteigentumsanteile II. 1. und 2. befinden, sind allein von den Eigentümern dieser Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Mittelhaus in dem sich der Miteigentumsanteil II. 3. befindet, sind allein von dem Eigentümer dieses Miteigentumsanteils zu tragen.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Hintergebäude in dem sich die Miteigentumsanteile II. 4. und 5. befinden, sind allein von den Eigentümern dieser Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Im Übrigen hat jeder Wohnungseigentümer den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

2. Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere

- a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlich-rechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
- b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der Gehwege und Zufahrten,
- c) die Kosten des Stromverbrauchs für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Treppenhausbeleuchtung,
- d) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
- e) die Vergütung des Hausmeisters,
- f) die Versicherungsprämien für die in § 6 Abs. 2 genannten Versicherungen,
- g) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.

3. Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlage sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung. Auch wenn keine gesetzlichen Vorschriften bestehen, kann die Eigentümerversammlung beschließen, dass diese Kosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, dass der Verwalter ein Fachunternehmen damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Verteilungsschlüssel nach seinem billigen fachlichen Ermessen unter Berücksichtigung der Messungen festzusetzen.

4. Die gesetzlichen Vorschriften über eine abweichende Verteilung von Betriebskosten (§ 16 Abs. 3 WEG), Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und von baulichen Maßnahmen (§ 16 Abs. 4 WEG) bleiben unberührt.

5. Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheiben belichtet werden. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen diese angebracht sind.

6. Die Aufwendungen für die Erhaltung und Erneuerung von Hebebühnen in Doppelstockgaragen und der zugehörigen technischen Einrichtungen obliegen allein den Eigentümern der betroffenen Stellplätze; als betroffen gelten die Inhaber von Stellplätzen unter einer Hebebühne gleichermaßen wie die Inhaber von Stellplätzen auf einer Hebebühne.

## § 9 Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, welcher der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.

3. Nach Maßgabe des Wirtschaftsplans hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplans bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.

4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beiträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwands nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch angreifen; sie ist dann aber nach Schluss des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, dass die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlusszahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuss, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuss nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.

5. Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

## § 10 Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

2. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

3. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Ist das Ergebnis offenkundig, so kann sich der Versammlungsleiter damit begnügen, die Stimmen nach Köpfen auszuzählen und dies in der Niederschrift festzuhalten, wenn nicht vor oder unmittelbar nach der Abstimmung ein Versammlungsteilnehmer das Verlangen stellt, die Feststellung der Miteigentumsanteile vorzunehmen.

4. Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht.

## § 11 Verwalter

1. Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.
2. Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, dass die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann statt dessen auch festgelegt werden, dass die Vergütung nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - gleichmäßig oder nach Größenklassen - verteilt wird.
3. Der Verwalter darf gemeinschaftliche Gelder auf Konten verwahren, die auf seinen Namen lauten; dem kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offenzulegen, dass es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt.
4. Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.

#### § 12 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gem. § 43 WEG anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gem. § 49a Abs. 1 S. 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;

4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;

5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;

6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

(4) Der Verwalter ist auch berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. Wohnungs- und Teileigentum innerhalb der Gemeinschaft zu erwerben;

2. Wohnungs- und Teileigentum sowie Grundbesitz außerhalb der Gemeinschaft zu erwerben.

Im Innenverhältnis bedürfen Maßnahmen nach Ziffern 1 und 2 eines vorherigen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Das Grundbuchamt ist insoweit von jeder Prüfungspflicht befreit.

#### **IV. Eintragungsanträge**

Es wird bewilligt und beantragt, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Abschn. II dergestalt in das Grundbuch einzutragen, dass die Vereinbarungen nach Abschn. III zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

#### **V. Verwalterbestellung**

1. Zum ersten Verwalter wird für die Dauer von 3 Jahren bestellt:

Herr Steuerberater Hans-Joachim Wieser, geb. am 13.12.1950

wohnhaft Am Bakersberg 2, 24211 Lehmkuhlen

2. Den Verwaltervertrag mit diesem Verwalter schließt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Grundstückseigentümer ab, der diese Teilungserklärung abgibt. Der Vertrag darf nur so abgeschlossen werden, dass er endet, falls die erste nach Bezugsfertigkeit stattfindende Versammlung der Wohnungseigentümer einen anderen Verwalter wählt. Die mögliche Wahl eines anderen Verwalters ist auf die Tagesordnung dieser ersten Versammlung der Wohnungseigentümer zu setzen.

#### **VI. Vollmacht**

Die Erschienene bevollmächtigt den amtierenden Notar, dessen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt uneingeschränkt, zum Vollzug dieses Vertrages Bewilligungen und Anträge durch Eigenurkunde zu ändern, zu ergänzen, zurückzunehmen und Rangbestimmungen vorzunehmen, sowie Anträge auch getrennt zu stellen. Sie bevollmächtigt ihn weiter, alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben, die zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckdienlich sind.

Weiter bevollmächtigt die Beteiligte die

- 1) Notarfachwirtin Frau Öznur Karaarslan
- 2) Notarfachangestellte Frau Anna Boiko

beide geschäftsansässig in 24534 Neumünster, Am Teich 9, und zwar jede für sich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sämtliche Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, Auflassungen zu wiederholen bzw. neu zu erklären und Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere Erklärungen, die zur Ausräumung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich sind.

Die Vollmacht erstreckt sich weiter darauf, Änderungen und Ergänzungen der Teilungsvereinbarung auch nach Anlegung der Wohnungs- und

Teileigentumsgrundbücher vorzunehmen und sämtliche hierzu erforderlichen Anträge zu stellen und Bewilligungen abzugeben sowie Anträge zurückzunehmen.

Die Vollmachten sollen durch den Tod der Vollmachtgeberin nicht erlöschen und sind von der Wirksamkeit dieses Vertrages nicht abhängig. Die Vollmachten sind übertragbar. Sie erlöschen mit dem vollständigen Vollzug dieses Vertrages im Grundbuch.

Die Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter ausgeübt werden.

Die Bevollmächtigten sind grundsätzlich nicht verpflichtet, von vorstehenden Vollmachten Gebrauch zu machen und werden durch die Vertragsparteien von jeglicher persönlichen Haftung befreit, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftungsbefreiung gilt nicht für den amtierenden Notar.

### **VII. Kosten**

Die Kosten dieser Verhandlung und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.  
Der Wert des bebauten Grundbesitzes beträgt 520.000,00 €.

Die vorstehende Verhandlung - einschließlich handschriftlicher Änderungen - wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig - wie folgt - unterschrieben:

