



Verhandelt

zu Oldenburg in Holstein, am 17. Juli 2008.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

R.-M. Werth

in Oldenburg in Holstein

erschien heute:

für die Firma Baugesellschaft Am Wintershof GmbH
mit dem Sitz in 23746 Kellenhusen, Am Wintershof 3,
-eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter
HRB 8373 HL-,
der alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer, Herr Peter Stichling,
wohnhaft in 22417 Hamburg, Hattsmoor 30.

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Notar fragte den Beteiligten, ob er oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, in der Angelegenheit, die Gegenstand der Urkunde ist, außerhalb seiner Amtstätigkeit bereits tätig war oder ist, soweit sie nicht im Auftrag aller Beteiligten ausgeübt wurde. Der Beteiligte erklärte, dass dies nicht der Fall ist.

Die Erschienenen ersuchten um Beurkundung nachfolgender

T e i l u n g s e r k l ä r u n g :

I.

Eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von Kellenhusen Blatt 500 verzeichneten Grundbesitzes,

Flurstück 14/34 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen, groß 182 qm,

Flurstück 14/101 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen, groß 778 qm,

Flurstück 14/104 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen, groß 86 qm,

und

Flurstück 14/105 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen, groß 1.195 qm,

ist Herr Peter Stichling.

Herr Peter Stichling hat den vorbezeichneten Grundbesitz durch notariellen Grundstückskaufvertrag vom heutigen Tage (UR-Nr. 116/2008 des beurkundenden Notars) an die Fa. Baugesellschaft Am Wintershof GmbH veräußert. Der vorgenannte Grundstückskaufvertrag ist derzeit noch nicht durchgeführt und somit die Eigentumsumschreibung noch nicht beantragt.

Demgemäß ist die Baugesellschaft Am Wintershof GmbH materiell Berechtigte des vorgenannten Grundbesitzes.

Der Grundbesitz ist in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs unbelastet.

II.

Die vorbezeichneten Flurstücke werden bebaut mit zwei Wohngebäuden, -mit Haus I und Haus II bezeichnet-, sowie zwei Nebengebäuden, in denen sich Abstellräume befinden.

Die Baugesellschaft Am Wintershof GmbH, nachfolgend "Eigentümer" genannt, teilt hiermit das Eigentum an dem in Abs. I. bezeichneten Grundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) nach Maßgabe der von dem Kreis Ostholstein, -Fachdienst Bauordnung-, in Eutin, erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15. Januar 2008, -Az. 04545-07-30/87.751-, verbunden ist und zwar in der Art und Weise, wie es sich aus dem Aufteilungsplan ergibt, nämlich:

Haus I:

1) Wohnung 1

878/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und überdachter Terrasse, in Größe von 72,86 qm. Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude I befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 1 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

- a) das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz,
- b) das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan grün eingezeichneten Grundstücksfläche, und zwar dergestalt, dass diese Fläche gärtnerisch lediglich als Rasenfläche ausgestaltet und nicht eingezäunt werden darf, auch nicht durch optische Absetzungen, so dass äußerlich diese Fläche als einheitlicher Bestandteil der gesamten Anlage erscheint.

2) Wohnung 2

852 /10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und überdachter Terrasse in Größe von 70,57 qm. Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude I befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 2 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

- a) das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 2 bezeichneten PKW-Stellplatz,
- b) das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan rot eingezeichneten Grundstücksfläche, und zwar dergestalt, dass diese Fläche gärtnerisch lediglich als Rasenfläche ausgestaltet und nicht eingezäunt werden darf, auch nicht durch optische Absetzungen, so dass äußerlich diese Fläche als einheitlicher Bestandteil der gesamten Anlage erscheint.

3) Wohnung 3

878/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, belegen im Obergeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon in Größe von 72,86 qm.

Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude I befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 3 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 3 bezeichneten PKW-Stellplatz,

4) Wohnung 4

852/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung, belegen im Obergeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon in Größe von 70,57 qm.

Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude I befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 4 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 4 bezeichneten PKW-Stellplatz,

5) Wohnung 5

782/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, belegen im Dachgeschoss/Galerie, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer,

Abstellraum, Bad, Flur, Balkon und Galerie/Abstellraum in Größe von 64,51 qm.
Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude I befindliche
Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung
mit Nr. 5 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört
das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit
Nr. 5 bezeichneten PKW-Stellplatz,

6) Wohnung 6

758/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der
in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung, be-
legen im Dachgeschoss/Galerie, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer,
Abstellraum, Bad, Flur, Balkon und Galerie/Abstellraum in Größe von 62,38 qm.
Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude I befindliche
Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung
mit Nr. 6 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört
das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit
Nr. 6 bezeichneten PKW-Stellplatz,

H a u s II:

7) Wohnung 7

878/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der
in der Abschlössenheitsbescheinigung mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung, belegen
im Erdgeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Bad, Flur, Abstellraum und überdachter Terrasse, in Größe von 72,86 qm.
Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude II befindliche
Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung
mit Nr. 7 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

- a) das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr.
7 bezeichneten PKW-Stellplatz,
- b) das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan blau
eingezeichneten Grundstücksfläche, und zwar dergestalt, dass diese Fläche
gärtnerisch lediglich als Rasenfläche ausgestaltet und nicht eingezäunt
werden darf, auch nicht durch optische Absetzungen, so dass äußerlich
diese Fläche als einheitlicher Bestandteil der gesamten Anlage erscheint.

8) Wohnung 8

852/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, belegen im Erdgeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und überdachter Terrasse in Größe von 70,57 qm. Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude II befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 8 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

- a) das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 8 bezeichneten PKW-Stellplatz,
- b) das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan gelb eingezeichneten Grundstücksfläche, und zwar dergestalt, dass diese Fläche gärtnerisch lediglich als Rasenfläche ausgestaltet und nicht eingezäunt werden darf, auch nicht durch optische Absetzungen, so dass äußerlich diese Fläche als einheitlicher Bestandteil der gesamten Anlage erscheint.

9) Wohnung 9

878/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung, belegen im Obergeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon in Größe von 72,86 qm. Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude II befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 9 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört

das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit Nr. 9 bezeichneten PKW-Stellplatz,

10) Wohnung 10

852/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, belegen im Obergeschoss, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon in Größe von 70,57 qm. Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude II befindliche Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 10 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört
das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit
Nr. 10 bezeichneten PKW-Stellplatz,

11) Wohnung 11

782/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der
in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung,
belegen im Dachgeschoss/Galerie, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer,
Abstellraum, Bad, Flur, Balkon und Galerie/Abstellraum in Größe von 64,51 qm.
Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude II befindliche
Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung
mit Nr. 11 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört
das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit
Nr. 11 bezeichneten PKW-Stellplatz,

12) Wohnung 12

758/10.000stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der
in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung,
belegen im Dachgeschoss/Galerie, bestehend aus Wohnen/Kochen, Schlafzimmer,
Abstellraum, Bad, Flur, Balkon und Galerie/Abstellraum in Größe von 62,38 qm.
Zum Sondereigentum gehört ferner der im Nebengebäude II befindliche
Abstellraum in Größe von 4,35 qm, in der Abgeschlossenheitsbescheinigung
mit Nr. 12 bezeichnet.

Zu der Einheit gehört
das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan mit
Nr. 12 bezeichneten PKW-Stellplatz,

§ 2

Die Wohnungs bzw. Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des
§ 3 Abs. 2 WEG.

Eine Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegt vor.

Aneinander angrenzende Räume innerhalb eines Wohnungs- bzw. Raumeigen-
tums können, wenn sie im Eigentum derselben Person stehen, aufgrund eines
schriftlichen Antrages ohne weitere Zustimmung der Eigentümerversammlung durch

eine Maueröffnung oder Wandversetzung verbunden oder wieder getrennt werden. Die Standsicherheit des Gebäudes darf dabei nicht gefährdet werden, was der Antragsteller nachzuweisen hat.

Vor Durchführung ist der Verwalter unter Vorlage der Zeichnungen und Berechnung der Statik zu informieren, erst nach Zustimmung des Verwalters darf mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Dasselbe gilt für Decken und Fußböden der Wohnungseigentumseinheiten, wenn die darüber bzw. darunterliegenden Einheiten sich im Eigentum ein- und derselben Person befinden.

Ferner können aneinandergrenzende Räume unter denselben Bedingungen auch dann verbunden werden, wenn beide Räume zu verschiedenen Wohnungseigentumseinheiten gehören, jedoch im Eigentum ein- und derselben Person stehen.

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums

- 1) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört,
Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Raumeinheit, -Gewerbeeinheit-, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- 2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind außer dem Grund und Boden die Tiefe des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind und die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmen, sowie Räume, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, -insbesondere vorhandene gemeinsame Flure, die Hauptstränge der Versorgungsanlagen, selbst, wenn sich die Anlagen und Einrichtungen im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören u.a. Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch sowie sie nicht tragende Wände sind.
- 3) Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den Wohnungen gehörigen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Ge-

bäudes, sowie sie nicht nach Abs. 1) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind. Dazu gehören u.a.:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, ebenso die abgehängten Decken,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der Wohnung,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörender Räume,
- d) die Innenseiten der Fenster und Außentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, insbesondere die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.
- f) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung vom Zähler an,
- g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- h) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.

§ 4

Nutzung

1. Soweit in Abschnitt 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. Die Im Haus I und Haus II belegenen Wohnungseigentumseinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden, eine gewerbliche Nutzung oder die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit ist in den Wohnungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Eigentümergemeinschaft möglich, ausgenommen hiervon ist die Vermietung, -auch gewerbliche-, an Feriengäste.

3. Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen.
4. Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieses Dritten wie für sein eigenes.

§ 5

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 an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen mit Rechtswirkung jeweils auch für den anderen Teil.
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 solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt entstehenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Vor-eigentümer, 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.

§ 6

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 zu unterhalten, wie wenn sie Sondereigentum wären.
3. Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen. Die darunterliegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile, sind hingegen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen.

Ferner trägt jeder Eigentümer die Kosten der Behebung von Glasschäden, dessen Raum durch die Glasschäden belichtet werden.

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

§ 7

Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

Oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Markisen oder ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen, jedoch nur unter dem Vorbehalt der Entscheidung der Eigentümerversammlung genehmigen.

Bei der Genehmigung ist zu beachten, dass Markisen und Balkonverkleinerungen im Hause einheitlich sein sollten.

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

Das Anbringen von Satellitenschüsseln bedarf der Zustimmung des Verwalters.

§ 8

Verwalter

Die Hausverwaltung wird bis zum 31.6.2011 einschließlich von Oldesloer Wohnstätten GmbH vorgenommen ab Abnahme des Gesamtbauvorhabens.

Über die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentumsgemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, hinaus wird der Verwalter hiermit ermächtigt, alle sonstigen Ansprüche der Wohnungseigentumsgemeinschaft gegenüber Dritten aber auch Mitgliedern der Gemeinschaft im eigenen Namen auch gerichtlich geltend zu machen mit der Maßgabe, dass die Leistung jeweils an die Gemeinschaft zu erbringen ist (aktive Verfahrenstandschaft).

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,
- d) eine Sturmschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhalts im einzelnen obliegt dem Verwalter, Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, Haftpflichtversicherungen in ausreichender Höhe abzuschließen.

§ 9

Wiederaufbau

1. Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft zum Wieder-

aufbau 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 Zahlungsplanes 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 ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 10

Verteilung der Lasten und Kosten

Die Kosten der Pflege und Unterhaltung der sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen Grundstücksfläche einschließlich der Befestigung des Parkplatzes sowie den befestigten Erschließungswegen zu den Wohn- und Nebengebäuden sowie die Kosten der Er- und Unterhaltung des Spielplatzes für Kleinkinder trägt die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt.

Dasselbe gilt für die Außenbeleuchtung, abgesehen von der Beleuchtung, die sich unmittelbar an den Häusern und Nebengebäuden befindet.

Die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt trägt ferner 60% der Kosten der Er- und Unterhaltung der Zuwegung/Zufahrt zu der Wohnungseigentümergeinschaft von der Straße "Am Wintershof" hin, die durch Bau- last und Dienstbarkeit über das der Wohnungseigentümergeinschaft angrenzende Flurstück 14/100 der Flur 4, Gemarkung Kellenhusen, führt.

Im Übrigen tragen die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen im Wohngebäude I (Am Wintershof 5) sämtliche das Gemeinschaftseigentum dieses Gebäudes und des Nebengebäudes I, also z.B. betreffenden Kosten, also z.B. Reparaturen an Dach und Fach, Fassade, Außentüren, Rolläden, einschließlich der Kosten des Wassers des Außenwasserhahnes, der Beleuchtung und Beheizung des Gemeinschaftseigentums des Hauses, dieselbe Regelung gilt für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen im Wohngebäude II (Am Wintershof 7).

Jede Wohnungs- bzw. Raumeinheit verfügt über einen eigenen Warmwasserzähler, Kaltwasserzähler und Wärmemengenzähler.

Für jede Wohnungs- bzw. Raumeinheit befindet sich im jeweiligen Heizungsraum ein Elektrizitätszähler.

Die insoweit anfallenden Verbrauchskosten werden von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungs- bzw. Raumeinheit unmittelbar selbst gezahlt.

§ 11 Heizungsraum

Jedes Wohngebäude, -Haus I und Haus II-, verfügen über eine gesonderte Heizungsanlage, die sich jeweils in dem jeweiligen Haus im Erdgeschoss befindlichen Heizungsraum, der dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet wurde, befindet.

Insoweit tragen die jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten die Kosten der Instandhaltung, Wartung, Neuanschaffung pp. des Hauses I als auch des Hauses II jeweils für sich gesondert.

§ 12 Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan, ggf. unter Aufspaltung von Haus I und Nebengebäude I sowie Haus II und Nebengebäude II zu erstellen, der 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 Wirtschaftsplanes hat der Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, bis zum 3. eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplanes bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen.
4. Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beträge auffordern. Ergibt sich, dass die laufenden Beträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beträge herabsetzen.

Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechende ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandsetzungsrücklage 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 anfordern, 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.

§ 13

Eigentümerversammlung

1. Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungs- bzw. Raumeigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal im Jahr 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. 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 den Wohnungseigentumseinheiten und zwar in der Weise, dass jede Wohnungseigentumseinheit eine Stimme hat, unabhängig von den tatsächlichen Miteigentumsanteilen.

§ 14

Verwalter

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.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz.

Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.

§ 15

Ergänzend gelten die Bestimmungen des Wohnungs-Raumeigentumsgesetzes.

§ 16

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit die
Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten, Frau Bettina Becker geb.
Behnk und Frau Ilona Jordan,
beide dienstansässig in Oldenburg in Holstein, jede für sich allein, mit der Befugnis,
Untervollmacht zu erteilen, und zwar unter Befreiung von den einschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB, im Namen des Eigentümers die vorstehende Teilungserklärung inhaltlich beliebig abzuändern, so und in dem Umfang, wie es der Eigentümer selbst könnte, auch beliebige Dienstbarkeiten jeglichen Inhalts für beliebige Dritte nebst Kostentragungsregelungen beliebigen Inhalts zu begründen, inhaltlich zu bestimmen und ihre Eintragung zu bewilligen und zu beantragen, desgleichen den Inhalt dieser Rechte, ebenso wie die vorstehende Teilungserklärung anzupassen an etwaig behördlicherseits verlangte Abänderungen, ohne jedoch diesen Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form führen zu müssen.

Desgleichen werden die Bevollmächtigten hiermit ermächtigt, die Teilung zu bewilligen und zu beantragen und zu bestimmen, welche Teile der vorstehenden Erklärung als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuche einzutragen sind, sie sind ferner bevollmächtigt, sämtliche sonstigen zur Durchführung der vorstehenden Teilungserklärung erforderlichen Anträge, auch in der Form des § 29 GBO, abzugeben und zu bewilligen, so insbesondere auch die Bewilligung und Beantragung der Einrichtung besonderer Grundbuchblätter für jedes Wohnungseigentum, wobei sie berechtigt sind, zu bestimmen, welche Belastungen, ob einzeln oder als Gesamtbelastung in die neu anzulegenden Wohnungsbücher einzutragen sind.

§ 17

Eintragungsanträge

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

§ 18

Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung sowie den erforderlich werdenden

Ergänzungen verbundenen Kosten trägt der Eigentümer.

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsanlage wird mit 1 Mio € angegeben.

Die in dieser Urkunde vorgenommenen handschriftlichen Zusätze und Änderungen sind während der Beurkundung erfolgt.


Das Protokoll wurde dem Erschienenen vom beurkundenden Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und -wie folgt- eigenhändig unterschrieben:

gez. P. Stichling
(L.S.) gez. Werth, Notar

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender
der - umstehender - Abschrift - Fotokopie
mit der mir vorliegenden Urschrift

- ~~Ausfertigung~~ - beglaubigten
Abschrift - bescheinige ich.

Oldenburg, den 23.07.2008


Notar

