



V e r h a n d e l t

zu Norderstedt am 3.5.12.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Bernd Herbst

mit dem Amtssitz in Norderstedt,

erschien heute, von Person bekannt,

Herr Andreas Voß,
geb. am 24.09.1957,
wohnhaft: Grootkoppelstraße 43, 22844 Norderstedt.

Der Notar fragte nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. I Nr. 7
Beurkundungsgesetz. Sie wurde allseits verneint.

Der Erschienene bat sodann um die Beurkundung nachfolgender

E r k l ä r u n g:

1.

Der Erschienene ist der alleinige Erbe seines Vaters, Herrn Heinz Voß, verstorben am 04.12.2008.

In dem notariellen Testament des Erblassers vom 01.12.1994, UR-Nr. 801/94 des Notar Herbst, hat der Erblasser ein Vermächtnis ausgesetzt, wonach der Erbe verpflichtet ist, das Mehrfamilien-Wohnhaus Grüner Weg 69, 22851 Norderstedt, in Wohnungseigentum aufzuteilen und vier der insgesamt sechs Wohnungen, jeweils zwei, an die Geschwister des Erben, Töchter des Erblassers, Cirsten Voß und Dörte Voß, zu übertragen.

In Erfüllung dieses Vermächtnisses ist es notwendig, eine Realteilung des Flurstückes 1/10 der Flur 6 der Gemarkung Glashütte, eingetragen im Grundbuch von **Glashütte Blatt 1462** vorzunehmen, wie sie sich aus **Anlage A** zu dieser Urkunde ergibt. Diese Teilung wird hiermit beantragt unter Hinweis auf die Anlage A mit dem Antrage,

den jeweiligen neu gebildeten Flurstücken jeweils neue Grundbücher zuzuweisen.

Das Grundbuch ist z. Zt. wie folgt belastet:

Abt. II	Nr. 1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Bildung von Wohnungseigentum für Dörte Voß
Abt. III	Nr. 1	Grundsuld über DM 510.000,00 für Kreissparkasse Stormarn
	Nr. 2	Grundsuld über DM 100.000,00 für Kreissparkasse Stormarn
	Nr. 3	Grundsuld über DM 20.000,00 für Kreissparkasse Stormarn
	Nr. 9	Grundsuld über DM 50.000,00 für Deutsche Bank

2.

Nach Realteilung wird es notwendig sein, für den Balkonbereich, der als Teil der Wohnung Nr. 4) in den gewerblichen Bereich hinüberraagt, grundbuchliche Absicherung zu treffen, dass dieser Balkonbereich weiterhin hinüberraagen darf und dass auch dafür keine sogenannte Überbaurente verlangt werden kann. Dieses Recht soll vor den bestehenden Grundpfandrechtsbelastungen eingetragen werden.

Die untenstehend Bevollmächtigten werden insoweit bevollmächtigt, alle dazu notwendigen Erklärungen abzugeben.

3.

Für das neue Grundstück, auf dem Wohnungseigentum gebildet wird, wird die als Anlage zu dieser Urkunde genommene und verlesene Teilungserklärung erklärt, Anlage B.

4.

Der Erschienene bevollmächtigt hiermit die Bürovorsteherin Katrin Fedrowitz, Ohechaussee 10, 22848 Norderstedt, sowie die Notariatsangestellten Brigitte Pini und Nicole Schlüter, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle notwendigen Änderungen, Ergänzungen oder Richtigstellungen der heutigen Urkunde vor Notar, Behörden und Grundbuchamt abzugeben, auch hinsichtlich der Teilungserklärung.

Vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen mit den handschriftlichen Änderungen von dem Notar mit den Anlagen vorgelesen, bzw. die Anlagen vorgelegt, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterzeichnet:

gez. Andreas Voß
gez. Herbst, Notar

L.S.

Anlage B
zur UR-Nr. 183/12 des Notar Herbst vom 3.5.12

I. Begründung von Wohnungseigentum

§ 1
Grundbuchstand

Herr Andreas Voß ist Eigentümer des im Grundbuch von Glashütte Blatt 1462 eingetragenen Flurstückes 1/10 der Gemarkung Glashütte zur Größe von 1.556 qm.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abt. II	Nr. 1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Bildung von Wohnungseigentum für Dörte Voß
Abt. III	Nr. 1	Grundsuld über DM 510.000,00 für Kreissparkasse Stormarn
	Nr. 2	Grundsuld über DM 100.000,00 für Kreissparkasse Stormarn
	Nr. 3	Grundsuld über DM 20.000,00 für Kreissparkasse Stormarn
	Nr. 9	Grundsuld über DM 50.000,00 für Deutsche Bank

Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück real zu teilen und auf dem sich aus der Anlage A ergebenden rot gekennzeichneten Teil in dem bestehenden Wohnhaus insgesamt 6 abgeschlossene Wohneinheiten zu bilden. Dieses neu zu bildende Flurstück wird nachfolgend als WEG-Grundstück bezeichnet.

Die mit Nr. 7 in der nachfolgend aufgeführten Abgeschlossenheitsbescheinigung bezeichneten Räumlichkeiten sollen nicht Teil des Wohnungseigentums werden, sondern nach Realteilung Bestandteil eines neu gebildeten Grundbuches werden.

§ 2 Teilungserklärung

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit das vorstehend in § 1 gezeichnete WEG-Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise in Miteigentumsanteile auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in den auf dem Grundstück errichteten Gebäude verbunden ist.

Diese Aufteilung wird wie folgt vorgenommen:

1. Wohnung Nr. 1: Miteigentumsanteil von 86/528
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss.
2. Wohnung Nr. 2: Miteigentumsanteil von 72/528
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss.
3. Wohnung Nr. 3: Miteigentumsanteil von 55/528
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 3 laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss,
4. Wohnung Nr. 4: Miteigentumsanteil von 165/528
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan im Erd- und Obergeschoss nebst Balkon im Obergeschoss.
5. Wohnung Nr. 5: Miteigentumsanteil von 88/528
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 5 laut Aufteilungsplan im Obergeschoss.
6. Wohnung Nr. 6: Miteigentumsanteil von 62/528
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 6 laut Aufteilungsplan im Obergeschoss.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Norderstedt vom 26.01.2011, Aktenzeichen 6013.Thu/556/10 liegt im Original vor. Auf die Beifügung zu dieser Urkunde verzichtet der Eigentümer nach entsprechender Belehrung durch den Notar.

§ 3**Sondernutzungsrechte**

Der Grundstückseigentümer bildet folgendes Sondernutzungsrecht:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 steht das ausschließliche Nutzungsrecht an dem sich aus dem Lageplan A ergebenden Sondernutzungsbereich zu.

§ 4**Aufstellung Gemeinschaftsordnung**

Der Grundstückseigentümer trifft zusammen mit vorstehender Einräumung von Wohnung- und Sondereigentum eine Gemeinschaftsordnung nach Maßgabe von Ziffer II dieser Urkunde. Soweit Fenster kein Sondereigentum sind, ist der jeweilige Sondereigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung dieser Fenster und zur alleinigen Kostentragung insoweit verpflichtet, soweit diese Fenster seinem Sondereigentum dienlich sind.

§ 5**Grundbucheinträge**

Es wird bewilligt und beantragt,

die Aufteilung und die Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

II. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10 bis 29 WEG mit den folgenden Änderungen und Ergänzungen, die ggf. für Teileigentum in gleicher Weise wie für das Wohnungseigentum gelten.

§ 1**Veräußerung des Wohnungseigentums**

Das Wohnungseigentum kann ohne Zustimmung des Verwalters veräußert werden. Der Veräußerer kann die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen. Seine Ansprüche gehen auf den Erwerber über.

§ 2 Benutzung des Sondereigentums

Jeder Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

In den Wohnungen dürfen gewerbliche oder sonstige berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden, wenn und soweit mit diesen Tätigkeiten keine Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum verbunden sind, die über das in einem Wohnhaus zulässige Maß hinausgehen.

Kleintierhaltung von z.B. Hunden und Katzen ist zulässig.

§ 3 Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer ist zum bestimmungsgemäßen Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, soweit nicht einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Benutzung berechtigt sind.

Für die Rechte und Pflichten der Sondernutzungsberechtigten gelten die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechend, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine besonderen Bestimmungen enthält.

§ 4 Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer dürfen von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer Nachteile erwachsen, die über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen.

Die Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandsetzung der Gegenstände ihres Sondereigentums und ihrer Sondernutzung verpflichtet.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Benutzung ihres Sondereigentums zu gestatten. Ein hierdurch entstehender Schaden ist ihnen von der Gemeinschaft zu erstatten.

Die Wohnungseigentümer haften dafür, dass die Bestimmungen der Gemeinschafts- und Hausordnung von allen Personen beachtet werden, denen sie die Benutzung oder Mitbenutzung des Sondereigentums unmittelbar oder mittelbar

überlassen haben. Sie haften auch für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch diese Personen. Die Haftung besteht nur insoweit nicht, als die Gemeinschaft zum Abschluss von Versicherungen verpflichtet oder der Schaden durch Versicherungen gedeckt ist.

§ 5

Lasten und Kosten

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten seiner Instandhaltung und Verwaltung und die Kosten der Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen haben die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Die Gemeinschaft hat die Lasten und Kosten nach dem Grund ihrer Entstehung oder der Art ihrer Berechnung aufzuteilen, wenn und soweit der Anteil der einzelnen Wohnungseigentümer durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden kann. Die Heizkosten sind gemäß den Bestimmungen der Heizkostenverordnung vom 23.02.1981 (BGBl I 261) aufzuteilen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Rücklagen für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums anzusammeln. Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Höhe, die Anlage und die Verwendung der Rücklagen. Die Verwendung zu einem anderen Zweck oder die Rückzahlung an die Wohnungseigentümer kann nur mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

§ 6

Wirtschaftsplan und Vorauszahlungen

Der Verwalter hat für das Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der von der Eigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.

Die Wohnungseigentümer haben auf die im genehmigten Wirtschaftsplan ausgewiesenen Lasten und Kosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Eigentümerversammlung kann in Einzelfällen eine andere Art der Vorauszahlung beschließen.

Die Wohnungseigentümer haben rückständige Vorauszahlungen mit dem Zinssatz zu verzinsen, der von dem Kreditinstitut, das die Verwaltungskonten führt, für Kontokorrentkredite verlangt wird. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens soll durch diese Bestimmung nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres unverzüglich eine Jahresabrechnung zu erstellen und die Abrechnung mit den einzelnen Wohnungseigentümern durchzuführen. Die Wohnungseigentümer haben die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Rückstände innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe auszugleichen. Der Verwalter hat etwaige Überzahlungen unverzüglich den Wohnungseigentümern zurückzuerstatten, wenn nicht die Eigentümerversammlung eine andere Verwendung der überzahlten Beträge beschlossen hat.

§ 7 Versicherungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Versicherungen gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht,
- b) Gebäudebrandversicherung zum Neuwert,
- c) Versicherungen gegen Sturm- und Wasserschäden sowie Glasschäden.

Die Eigentümerversammlung kann den Abschluss weiterer Versicherungen beschließen.

§ 8 Wiederaufbauverpflichtung

Für den Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes gilt Folgendes:

- Das zerstörte Gebäude ist wiederaufzubauen, wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise voll gedeckt ist.
- Der Wiederaufbau kann mit Dreiviertelmehrheit aller Wohnungseigentümer und aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, falls das Gebäude weniger als zur Hälfte seines Wertes zerstört ist, auch wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise nicht voll gedeckt ist.

§ 9 Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümerversammlung

Für die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gelten die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen enthält.

Die für einen Beschluss erforderliche Mehrheit berechnet sich nach der Zahl der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform.

Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Die neu zu errichtenden Sondereigentumseinheiten sind frühestens ab ihrer Lasten- und Kostentragungspflicht gemäß vorstehend § 5 stimmberechtigt. Die Wohnungseigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig, auch wenn weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

§ 10

Sondernutzungsrechte

Jeder Wohnungs- und/oder Teileigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden sowie ihm zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Gebäudeteile einschließlich deren Bestandteile sowie das Zubehör ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen sowie die hierfür anfallenden Lasten und Kosten der sonstigen Verwaltung allein zu tragen. Er hat Schäden auf seine Kosten zu beseitigen. Die Verpflichtungen gelten auch für die zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksflächen.

§ 11

Verwalterbestellung

Zum ersten Verwalter der Wohnanlage auf die Dauer von zwei Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch wird bestellt

Holger Hagemann e.K., Rugenbarg 52, 22848 Norderstedt.

§ 12

Allgemeine Bestimmungen

Die Gemeinschaftsordnung kann vorbehaltlich der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen mit Dreiviertelmehrheit aller Miteigentumsanteile abgeändert werden.

Sondernutzungsrechte können aber nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer begründet werden. Zur Änderung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten ist die Zustimmung der Berechtigten erforderlich.

III. Sonstiges

§ 1 Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt

die Bürovorsteherin Katrin Fedrowitz und
die Notariatsangestellten Brigitte Pini und Nicole Schlüter,
jeweils geschäftsansässig Ohechaussee 10, 22848 Norderstedt,

jede für sich allein und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten, Änderungen dieser Teilungserklärung – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu – hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, Grunddienstbarkeiten zu bestellen, insoweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, Baulasten zu bestellen sowie Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc. zu erklären und entgegenzunehmen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und –pläne in Bezug zu nehmen sowie die Teilungserklärung insofern zu ändern, als es bei Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung offensichtlich erforderlich ist, um die Teilung im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden.

III. Sonstiges

§ 1

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt

die Bürovorsteherin Katrin Fedrowitz und
die Notariatsangestellten Brigitte Pini und Nicole Schlüter,
jeweils geschäftsansässig Ohechaussee 10, 22848 Norderstedt,

jede für sich allein und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten, Änderungen dieser Teilungserklärung – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu – hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, Grunddienstbarkeiten zu bestellen, insoweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, Baulasten zu bestellen sowie Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc. zu erklären und entgegenzunehmen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und –pläne in Bezug zu nehmen sowie die Teilungserklärung insofern zu ändern, als es bei Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung offensichtlich erforderlich ist, um die Teilung im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden.

III. Sonstiges

§ 1

Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt

die Bürovorsteherin Katrin Fedrowitz und
die Notariatsangestellten Brigitte Pini und Nicole Schlüter,
jeweils geschäftsansässig Ohechaussee 10, 22848 Norderstedt,

jede für sich allein und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten, Änderungen dieser Teilungserklärung – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu – hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, Grunddienstbarkeiten zu bestellen, insoweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, Baulasten zu bestellen sowie Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc. zu erklären und entgegenzunehmen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und –pläne in Bezug zu nehmen sowie die Teilungserklärung insofern zu ändern, als es bei Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung offensichtlich erforderlich ist, um die Teilung im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden.