

Akte: NDG Kiel GmbH & Co. KG
-Teilungserklärung Obj. Preetzer Straße/ Gazellestraße in Kiel-
Akte: 1239/22



Verhandelt

zu Glinde

am

8. Mai 2023

Vor dem unterzeichneten Notar

Alexander T. Bowien

mit dem Amtssitz in

Glinde

erschien heute

Herr Marco Pankonin, geb. am 16.08.1969

Geschäftsanschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt

-von Person bekannt-

handelnd

nicht für sich persönlich, sondern in seiner Eigenschaft als allein vertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma NDG Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister unter HRB 19397 KI, Registergericht Kiel, mit der Anschrift Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt, und diese wiederum als persönlich haftende Gesellschafterin der Firma

NDG Kiel GmbH & Co. KG eingetragen im Handelsregister unter HRA 11412 KI, Registergericht Kiel mit der Anschrift: Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt

Hier auf die Eintragungen im Handelsregister verweisend und beziehend.

Eine Vorbefassung des amtierenden Notars oder eines mit ihm beruflich verbundenen Kollegen i. S. v. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Beteiligten verneint.

Der Erschienen erklärte sodann folgende

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

Teil I

§ 1 Aufteilungserklärung

Die vertretene Gesellschaft, die NDG Kiel GmbH & Co. KG - nachstehend "Eigentümer" genannt - ist Eigentümer des im **Grundbuch von Kiel Blatt 32423** eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Kiel-O, Flurstück 276, Flur 13, groß 2.424 qm, belegen in 24143 Kiel, Preetzer Straße 51,53,55/ Gazellestraße12,14.

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 das Eigentum an dem oben bezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der nachfolgend aufgeführten, in der Anlage I. näher bezeichneten Weise derart auf, 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.

Bei der Beurkundung lagen Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung und des Aufteilungsplanes vom 18.08.2022 (Az. 64.1.2.26 [22-02974] AB) der Landeshauptstadt Kiel, Untere Bauaufsichtsbehörde) vor.

Auf diese Urkunden wurde verwiesen. Diese Urkunden wurden den Erschienenen, wie sie hiermit nochmals bestätigen, zur Durchsicht vorgelegt. Sie haben ausdrücklich darauf verzichtet, dass diese Urkunden verlesen und der Teilungserklärung als Anlage beigelegt wurden. Der Inhalt ist ihnen bekannt.

- Soweit Teileigentum gebildet wird, gelten die für Wohnungseigentum bzw. -eigentümer getroffenen Bestimmungen entsprechend -.

Die Aufteilung wird, wie aus der Anlage I zu diesem Vertrag ersichtlich, vorgenommen.

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** die Eintragung der vorstehenden Teilung in das **Grundbuch von Kiel Blatt 32423** und die Anlegung von Wohnungsgrundbuchblättern für jeden einzelnen Miteigentumsanteil.

§ 2 Gegenstand des Wohnungseigentums/ Eigentumsregelung

1. Begriffsbestimmungen:

a) Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bzw. mehreren Wohnungen, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

b) Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

Jedes Sondereigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

c) Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen Einrichtungen und Räume des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind u.A. das Grundstück mit Bepflanzung, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die äußere Gestaltung der Gebäude bestimmen, Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind,

Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Dazu gehören auch Außenfenster und Außentüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Balkone/Loggien. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Antennenanlagen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Die Eigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Grundstücksflächen, soweit sie nicht einem bestimmten Sondereigentümer bzw. Wohnungseigentümer oder Dritten zur Benutzung zugeteilt sind.

2. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die Räume der in Anlage dieser Teilungserklärung bezeichneten Wohnungen bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs-/Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird; zum Sondereigentum gehören innerhalb einer jeden Wohnung insbesondere

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,

- f) Wasserleitungen von Anschluss an die gemeinsame Steigeleitung an ohne Messeinrichtung,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung bzw. die gesamte Fußbodenheizung der jeweiligen Wohnung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung ohne Messeinrichtung,
- j) der nutzbare Raum und Trittflächenbelag der Balkone und Loggien ohne die konstruktiven Bestandteile.

Teil II.

§ 3 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist, und zwar gemäß § 10 WEG mit Wirkung gegen den jeweiligen Nachfolger eines Wohnungseigentümers als Inhalt des Sondereigentums.

Untergemeinschaft

Es werden folgende Untergemeinschaften gebildet:

1.
 - a) Wohneinheiten in dem Haus Preetzer Straße 51
 - b) Wohneinheiten in dem Haus Preetzer Straße 53
 - c) Wohneinheiten in dem Haus Preetzer Straße 55
 - d) Wohneinheiten in dem Haus Gazellestraße 12
 - e) Wohneinheiten in dem Haus Gazellestraße 14
 - f) Teileigentumseinheiten/Garagen

Alle Eigentümer eines Hauses mit einer Hausnummer und alle Eigentümer der Garagen bilden hinsichtlich ihrer jeweiligen Gebäude eine wirtschaftliche Untergemeinschaft.

2. Für diese Untergemeinschaften gelten folgende Regelungen:

- a) Über Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile entscheiden die Eigentümer der Untergemeinschaft allein.
- b) Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung über die Verteilung der Lasten und Kosten gelten für die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaft entsprechend soweit sie getrennt erfasst werden können.
- c) Es wird deshalb für jede Untergemeinschaft eine gesonderte Erhaltungsrücklage gebildet.
- d) Die Eigentümer können eine eigene Eigentümerversammlung abhalten, auf der die WEG und auch die Untergemeinschaften über ihre jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Angelegenheiten abstimmen. Das Stimmrecht innerhalb der Untergemeinschaft richtet sich nach dem Verhältnis der an der Untergemeinschaft beteiligten Einheiten zueinander.

3. Der Notar hat auf die verbundenen Konsequenzen hinsichtlich Untergemeinschaften hingewiesen. So hat er insbesondere darauf hingewiesen, dass die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nur der Gesamtgemeinschaft zusteht.

§ 4 Änderungen

Eine Änderung des Teils II. dieser Urkunde ist nur durch Beschluss der Miteigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit und der Zustimmung der Grundpfandgläubiger, soweit deren Interessen berührt werden, möglich. Eine Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen.

§ 5 Gebrauchsregelung

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung

seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Hausordnung maßgebend.

2. Die gewerbliche Nutzung der Wohnung kann von der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit untersagt werden, wenn von dieser eine Belästigung der Wohnungsinhaber festgestellt wird, oder aufgrund allgemein anerkannter Erfahrungen eine Belästigung zu befürchten ist.
3. Bauliche Veränderungen an der Wohnung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird.
4. Der Wohnungseigentümer kann unter Beachtung der jeweils geltenden Bestimmungen über Miet- und Wohnrecht die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäude ganz oder teilweise vermieten. Der Verwalter ist berechtigt, die Vermietung aus wichtigem Grunde zu untersagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Mieter oder die zu deren Hausstand gehörenden Personen eine beträchtliche Belastung für die Hausgemeinschaft darstellen. Diese Vereinbarung gilt nur schuldrechtlich. Ein Widerruf der Untersagung ist durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer möglich.
5. Der aufteilende Eigentümer behält sich vor, Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen zu bestimmen und diese einem Wohnungseigentum zuzuordnen. Diese Zuweisung geschieht in notarieller Urkunde durch Beifügen eines Lageplans mit entsprechend gekennzeichnete Fläche und bedarf nicht der Zustimmung durch andere Sondereigentümer oder durch in den Grundbüchern eingetragene dingliche Berechtigte; sie wird jedoch im Grundbuch des berechtigten Wohnungseigentums eingetragen
6. Der aufteilende Eigentümer behält sich weiter vor, die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 47-51 bezeichneten und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Dachgeschoss, unter

Aufspaltung dieser Miteigentumsanteile, zu Wohnungen auszubauen und hierzu die Teilungserklärung zu ändern.

§ 6 Instandhaltung/Instandsetzung

1. Die Instandhaltung u. die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ist vom Verwalter durchzuführen.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten und zu setzen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
3. Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht wird, die deren Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für diese tätig sind bzw. denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der im Sondereigentum befindlichen Räume überlassen hat.
4. Die Wohnungseigentümer dürfen an der äußeren Gestaltung der Gebäude keine Änderungen vornehmen. Die Farbe des Außenanstrichs, der Holzteile, der Balkone mit Verkleidung sowie der Wohnungseingangstür muss einheitlich bleiben. Veränderungen gegenüber der vorherigen Gestaltung unterliegen einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft.
5. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden an ihrem Sondereigentum oder an dem gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Wenn Gefahr im Verzug ist, können die Wohnungseigentümer oder der Verwalter ohne vorherige gegenseitige Zustimmung die Schäden beheben lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind ihnen zu ersetzen soweit nicht die Wohnungseigentümer ihrerseits haften oder es sich um Schäden an ihrem Sondereigentum handelt.

6. Für bauliche Veränderungen und Aufhebungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gelten die Bestimmungen des § 22 WEG.
7. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung, den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf notwendig werdende Arbeiten hin zu überprüfen.
8. Sofern gebildet:
Die Instandhaltung und Instandsetzung der Stellplätze obliegt dem Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze.

§ 7 Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1. Werden

Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die betroffenen Wohnungseigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so sind die jeweiligen Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe des jeweiligen Anteils an dem betreffenden Gebäude (bemessen nach der Wohnfläche gemäß Teil I. dieser Urkunde) zu tragen.

2. Jeder Wohnungseigentümer des beschädigten Gebäudes kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

§ 8 Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Woh-

nungseigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Der Verwalter erhält hierfür zum jetzigen Zeitpunkt eine Aufwandsgebühr in Höhe von € 100,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, die inflationär angepasst werden kann.

Bei Erstverkäufen ist die Genehmigung des Verwalters nicht erforderlich.

2. Die Zustimmung darf nur aus einem in der Person des Erwerbers oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person liegenden Grunde versagt werden. Das gilt insbesondere dann, wenn berechtigte Zweifel daran bestehen, dass
 - a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,
 - b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
3. Stimmt der Verwalter nicht zu, so kann der Wohnungseigentümer, der die Absicht der Veräußerung hat, einen Beschluss mit 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer herbeiführen.
4. Bei einer Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerade Linie oder Verwandte bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie ist die Zustimmung nicht erforderlich.
5. Bei einer Verwertung des Wohnungseigentums in einem Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren ist die Zustimmung des Verwalters bzw. der anderen Wohnungseigentümer nicht erforderlich.
6. Der Anteil an dem gebildeten Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. In dem Veräußerungs- oder Verwertungsfall des Wohnungseigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber

über.

§ 9 Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 17 WEG. Die Voraussetzungen sind insbesondere auch gegeben, wenn:
 - a) sich ein Miteigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört, oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung der Wohnungseigentümer schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört sowie wiederholt gegen die Hausordnung verstößt,
 - b) ein Wohnungseigentümer seiner Erhaltungspflicht gemäß § 6 dieser Urkunde in erheblichem Umfang nicht nachkommt und er die Mängel trotz Ermahnung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt. Als angemessene Frist werden 10 Wochen für ausreichend gehalten,
 - c) der Wohnungseigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nicht zugestimmt hat,
 - d) ein Wohnungseigentümer sich an einem geschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes nicht beteiligen will oder kann,
 - e) ein Wohnungseigentümer länger als drei Monate seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung sowie des Zins- und Tilgungsdienstes nicht nachkommt oder zahlungsunfähig wird.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverfahren begründet sind. Über die Entziehung des Wohnungseigentums entscheidet die Versammlung der Wohnungseigentümer. § 17 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

§ 10 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums, genügt es für die Rechtswirksamkeit von Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, wenn sie gegenüber einem der Eigentümer des Wohnungseigentums abgegeben werden.

Willenserklärungen eines Eigentümers sind auch für die anderen Eigentümer des Wohnungseigentums verbindlich. Entsprechendes gilt für Ehegatten. Auf Verlangen des Verwalters haben die Eigentümer des Wohnungseigentums einen Bevollmächtigten zu bestellen.

§ 11 Wohnungseigentümerversammlung

1. Auf der Versammlung der Wohnungseigentümer wird über die gemeinsamen Angelegenheiten gesprochen, beraten und abgestimmt.
2. Die Leitung der Versammlung obliegt dem Verwalter.
3. Die Eigentümerversammlung ist in Textform mit einer Frist von 21 Tagen, (drei Wochen) unter Nennung der Tagesordnung, einzuladen.
4. Eine ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig
5. Jede Wohnungseinheit / Garage hat eine Stimme.
Bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
Wer Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.
6. Bei Stimmengleichheit gilt der Antrag als abgelehnt.
7. Bei Abstimmung hat der Verwalter kein Stimmrecht, es sei denn, dass er zugleich Miteigentümer ist oder in Vollmacht gemäß Ziffer 8 handelt.

8. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine in Urschrift oder Ausfertigung vorzulegende und bei den Akten des Verwalters verbleibende Vollmachtsurkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch seinen Ehepartner, seinen Abkömmling, den Verwalter oder einen anderen Gemeinschaftler in privatschriftlicher, sonst in notariell beglaubigter oder beurkundeter Form.
9. Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 2 WEG, sind in ein mit laufender Seitenzahl zu versehenes Beschlussbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen, fortlaufend abzuheften sind. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.
10. Beschlüsse nach § 23 Abs. WEG können nur vom Verwalter veranlasst und bei Mitwirkung aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer einstimmig gefasst werden. Ihr Entwurf ist den Wohnungseigentümern schriftlich zur Beschlussfassung zu übermitteln, und zwar unter Befristung der Stimmabgabe auf ein kalendermäßig festzusetzenden, mindestens 10 Tage nach Absendung des Entwurfes fallenden Tag. In Einzelfällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, die Abstimmungserklärung entgegenzunehmen und ist verpflichtet, die Beschlussmaßnahme allen Wohnungseigentümern mitzuteilen.
11. Die Eigentümerversammlung ist wenigstens einmal im Jahr einzuberufen.
12. Sämtliche nach der Gemeinschaftsordnung vom Verwalter erteilten Einwilligungen und/oder Versagungen – auch solche mit Auflage – können durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerschaft abgeändert werden.

§ 12 Verwaltungsbeirat

Es ist ein Verwaltungsbereit nach § 29 WEG zu bestellen, der aus dem Vorsitzenden und einem Stellvertreter besteht. Für das auf Fertigstellung

folgende Wirtschaftsjahr kann der Verwalter einen Beirat bestellen.

§ 13 Abrechnung und Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines Kalenderjahres, erstmalig nach Ablauf des auf die Fertigstellung folgenden Kalenderjahres, eine Gesamtabrechnung über die Bewirtschaftung des Grundstücks aufzustellen und diese durch den Verwaltungsbeirat in den Geschäftsräumen des Verwalters während der allgemeinen Geschäftszeit prüfen zu lassen. Die von dem Beirat genehmigte Abrechnung dient als Grundlage für die Wohngeldabrechnung. Prüft der Verwaltungsbeirat eine Gesamtabrechnung nicht innerhalb von 6 Wochen nach Aufforderung oder kommt es innerhalb dieser Frist mit dem Verwalter nicht zu einer Einigung über den Prüfungstermin, so gilt die Gesamtabrechnung als genehmigt.
2. Die Einzelabrechnungen erfolgen schriftlich. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Einzelabrechnung begründeter Widerspruch schriftlich eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwaige Fehlbeträge sind unverzüglich abzudecken. Etwa zu viel gezahlte Beiträge werden den Wohnungseigentümern gutgebracht, bzw. ausgezahlt. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.
3. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

§ 14 Versicherungen

1. Folgende Versicherungen werden für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zusammen abgeschlossen:
 - a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
 - b) eine Gebäudeversicherung-Feuerversicherung,
 - c) eine Elementarversicherung ,
 - d) sofern diese nicht vereinbar, eine Sturmschadenversicherung ohne

Selbstbeteiligung und eine Leitungswasserversicherung.

Eine Glasversicherung für die Verglasung der im Sondereigentumsbereich befindlichen Fenster und Türen soll jeder Wohnungseigentümer selbst abschließen.

2. Die Versicherungsprämien sind Betriebskosten.
3. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

§ 15 Kosten und Lasten

1. Die Wohnungseigentümer sind zu Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Diese dient zur Vornahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Aus dieser Rücklage können vorübergehend auch Zahlungen geleistet werden, wenn durch einen Ausfall von Wohngeldern oder aus anderen Gründen Fehlbeträge entstehen.

Zur Ansammlung dieser Rücklage ist ein angemessener Jahresbeitrag je Miteigentumsanteil in gleichen monatlichen Raten zu entrichten.

2. Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten wie Wassergeld, Grundsteuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und die übrigen sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Kosten tragen. Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt der Miteigentumsanteil als Berechnungsgrundlage. Soweit Lasten und Abgaben nur auf das Wohnungseigentum einzeln veranlasst werden, sind sie von dem jeweiligen Eigentümer direkt zu zahlen.

Die Betriebskosten werden dem jeweiligen Stand der zu erwartenden Ausgaben angepasst.

3. Die Verwaltungsgebühren sowie die Kabelfernsehgebühren werden nach der Zahl der Wohnungen umgelegt.

§ 16 Wohngeld

1. Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Rechnungsjahr im Voraus vom Verwalter aufzustellen und von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen. Er bleibt verbindlich, bis die Eigentümergemeinschaft über einen abweichenden Plan für ein neues Rechnungsjahr Beschluss gefasst hat. Der erste Wirtschaftsplan ist vom Verwalter nach billigem Ermessen aufzustellen. Er ist bis zu Verabschiedung eines ersten Wirtschaftsplanes durch die Eigentümerversammlung verbindlich.
2. Die in § 15 aufgeführten Lasten und Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Rechnungsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
3. Das Rechnungsjahr beginnt jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember desselben Jahres. Das erste Rechnungsjahr kann eine Rumpfrechnung sein, über das getrennt abgerechnet wird.
4. Vor Verabschiedung des zweiten Wirtschaftsplanes durch die Wohnungs- Teileigentümer wird die Höhe der Vorausleistungen vom Verwalter im Verwaltervertrag auf Grund des ersten Wirtschaftsplanes festgesetzt.

§ 17 Verwalter

1. Mit dem Entstehen der Eigentümergemeinschaft wird die Firma NDG Hausverwaltung GmbH, Segeberger Chaussee 87, 22850 Norderstedt zum Verwalter bestellt und mit der Verwaltungstätigkeit beauftragt.

Der Verwalter ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Bestellung und Auftrag gelten zunächst für drei Jahre ab Eröffnung der WEG durch Übergabe der ersten Wohnung.

2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen der §§ 20 bis 28 WEG und aus dieser Urkunde.

§ 18 Grundbuchantrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt, die vorstehend unter den §§ 3 bis 16 getroffenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

§ 19 Verwaltung

1. Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist. Er handelt für Rechnung der Eigentümer und ist - auch gegenüber Behörden, Gerichten und einzelnen Wohnungseigentümern - bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft und die Wohnungseigentümer zu vertreten. Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter befreit.
2. Dem Verwalter wird durch Beurkundung des Kaufvertrages eine entsprechende Vollmacht zur Ausübung seiner Tätigkeit erteilt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere:
 - a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst wie festgelegten Wohngelder und Umlagen einschließlich der Verwaltungsgebühren einzufordern und bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen,
 - c) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
 - d) Anstellung eines Hausmeisters und Vergabe der Treppenhausreinigung sowie der Gartenpflege.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter bei Bedarf hierzu eine erforderliche Vollmacht zu erteilen.

3. Das Entgelt des Verwalters wird im Verwaltervertrag festgelegt.
4. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grunde erfolgen, insbesondere bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem schädigendem Verhalten des Verwalters.
5. Während der vereinbarten Verwalterbestellung kann der Verwaltervertrag nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Im Übrigen gilt § 26 WEG.
6. Dem Verwalter steht das Recht zu, jederzeit seine Tätigkeit zu kündigen, und zwar jeweils zum Schluss eines Kalenderjahres mit einer Frist von 6 Monaten. Zur Rechtswirksamkeit dieser Maßnahme genügt die Bekanntgabe an die Wohnungseigentümer.
7. Bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums hat der Wohnungseigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in die Verwalterbestimmungen zu verpflichten.
8. Die in dieser Urkunde namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abgegebenen Erklärungen werden Inhalt des Beschlusses gemäß § 23 Absatz 3 WEG, dem der Unterzeichnende bzw. die unterzeichnenden Wohnungseigentümer durch Anerkennung und Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zustimmen.
9. Außerdem wird dem Verwalter Vollmacht erteilt, sämtliche aufgrund der Bebauung noch erforderlich werdenden Abänderungen der Teilungserklärung vorzunehmen.

§ 20 Teilnichtigkeiten

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung aus irgendeinem Grund rechtsunwirksam sein oder werden, so gelten die übrigen Bestimmungen im Zweifel trotzdem.

Die Teilungserklärung ist dann möglichst so auszulegen, dass der mit der nichtigen Bestimmung beabsichtigte Zweck erreicht wird.

VOLLMACHT:

Der Erschienene erteilt hiermit den Notarfachangestellten

- Frau Manuela Behrendt,
 - Frau Anna Butkerei,
 - Herrn Rajko Erb,
 - Frau Ute Lubiewski,
 - Frau Tina Siemers
 - Frau Anna von Pluto-Prondzinski,
 - Frau Alena Wenck,
 - Frau Kristina Schmidtke
 - Frau Sahra Yaqobi,
- geschäftlich ansässig in Glinde, Oher Weg 2,

und zwar jeder allein, Vollmacht, alle zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich werdenden ergänzenden und abändernden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen gegenüber Behörden, Gerichten und Privatpersonen.

Sie sind befreit von den beschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB. Die Vollmacht gilt für uns und unsere Rechtsnachfolger. Untervollmacht kann erteilt werden.

Als Geschäftswert wird der Wert mit Euro6.000.000,-... angegeben.

Das vorstehende Protokoll nebst Anlage wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:





Anlage I

- 1) Miteigentumsanteil von **210/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre links des Hauses Preetzer Straße 51
- 2) Miteigentumsanteil von **202/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre rechts des Hauses Preetzer Straße 51
- 3) Miteigentumsanteil von **234/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 51
- 4) Miteigentumsanteil von **202/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 51
- 5) Miteigentumsanteil von **235/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 5 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 51
- 6) Miteigentumsanteil von **202/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 6 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 51
- 7) Miteigentumsanteil von **240/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 7 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 51
- 8) Miteigentumsanteil von **202/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 8 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 51
- 9) Miteigentumsanteil von **337/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 47**



bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum, gelegen im Dachgeschoss links des Hauses Preetzer Straße 51

- 10) Miteigentumsanteil von **211/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 9 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre links des Hauses Preetzer Straße 53
- 11) Miteigentumsanteil von **201/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre rechts des Hauses Preetzer Straße 53
- 12) Miteigentumsanteil von **239/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr.11 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 53
- 13) Miteigentumsanteil von **203/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 12 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 53
- 14) Miteigentumsanteil von **239/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 53
- 15) Miteigentumsanteil von **203/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 14 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 53
- 16) Miteigentumsanteil von **239/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 15 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 53
- 17) Miteigentumsanteil von **203/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 16 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 53
- 18) Miteigentumsanteil von **337/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 48**

h

bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum, gelegen im Dachgeschoss links des Hauses Preetzer Straße 53

- 19) Miteigentumsanteil von **215/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 17 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre links des Hauses Preetzer Straße 55
- 20) Miteigentumsanteil von **202/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 18 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre rechts des Hauses Preetzer Straße 55
- 21) Miteigentumsanteil von **242/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 19 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 55
- 22) Miteigentumsanteil von **200/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 20 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 55
- 23) Miteigentumsanteil von **242/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 21 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 55
- 24) Miteigentumsanteil von **202/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 22 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße Preetzer Straße 55
- 25) Miteigentumsanteil von **242/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 23 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss links des Hauses Preetzer Straße 55
- 26) Miteigentumsanteil von **203/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 24 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Preetzer Straße 55
- 27) Miteigentumsanteil von **338/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 49**



bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum, gelegen im Dachgeschoss links des Hauses Preetzer Straße 55

- 28) Miteigentumsanteil von **197/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 25 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre links des Hauses Gazellestraße 12
- 29) Miteigentumsanteil von **243/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 26 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre rechts des Hauses Gazellestraße 12
- 30) Miteigentumsanteil von **193/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 27 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss links des Hauses Gazellestraße 12
- 31) Miteigentumsanteil von **242/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 28 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Gazellestraße 12
- 32) Miteigentumsanteil von **201/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 29 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Gazellestraße 12
- 33) Miteigentumsanteil von **245/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 30 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Gazellestraße 12
- 34) Miteigentumsanteil von **195/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 31 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss links des Hauses Gazellestraße 12
- 35) Miteigentumsanteil von **246/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 32 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss rechts des Hauses Gazellestraße 12
- 36) Miteigentumsanteil von **332/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 50**



bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum, gelegen im Dachgeschoss links des Hauses Gazellestraße 12

- 37) Miteigentumsanteil von **91/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 33 bezeichneten Wohnung**, gelegen im Hochparterre links des Hauses Gazellestraße 14
- 38) Miteigentumsanteil von **250/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 34 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im Hochparterre mitte des Hauses Gazellestraße 14
- 39) Miteigentumsanteil von **92/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 35 bezeichneten Wohnung**, gelegen im 1. Obergeschoss links des Hauses Gazellestraße 14
- 40) Miteigentumsanteil von **249/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 36 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 1. Obergeschoss mitte des Gazellestraße 14
- 41) Miteigentumsanteil von **91/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 37 bezeichneten Wohnung**, gelegen im 2. Obergeschoss links des Hauses Gazellestraße 14
- 42) Miteigentumsanteil von **249/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 38 bezeichneten Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 2. Obergeschoss mitte des Hauses Gazellestraße 14
- 43) Miteigentumsanteil von **94/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 39 bezeichneten Wohnung**, gelegen im 3. Obergeschoss links des Hauses Gazellestraße 14
- 44) Miteigentumsanteil von **249/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 40 Wohnung**, nebst Loggia, gelegen im 3. Obergeschoss mitte des Hauses Gazellestraße 14
- 45) Miteigentumsanteil von **259/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 51**



bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum, gelegen im Dachgeschoss links des Hauses Gazellestraße 14

- 46) Miteigentumsanteil von **10/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 41** bezeichneten Garage
- 47) Miteigentumsanteil von **10/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 42** bezeichneten Garage
- 48) Miteigentumsanteil von **10/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 43** bezeichneten Garage
- 49) Miteigentumsanteil von **10/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 44** bezeichneten Garage
- 50) Miteigentumsanteil von **10/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 45** bezeichneten Garage
- 51) Miteigentumsanteil von **10/10.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 46** bezeichneten Garage

Nicht zugeordnete Gebäude und Grundstücksteile sind Gemeinschaftseigentum.



Klarstellung gem. § 44a BeurkG

Ergänzend zu meiner Urkunde vom 8.5.2023 -UVZ-Nr.1139/2023B-, auf die ich gemäß § 13a BeurkG verweise, stelle ich klar, dass sich in der Anlage zur Teilungserklärung offensichtliche Unrichtigkeit(en) befinden.

- I. unter 9) der Anlage I zur Teilungserklärung ist der Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 47 nicht korrekt.

Hier muss es richtig lauten: Miteigentumsanteil von 334/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum.....

- II. Die Anlage erhält zur Klarstellung der Belegenheiten der Wohneinheiten folgenden Zusatz:

Die Belegenheiten der Wohnungen (rechts/links) beziehen sich auf die Ansicht der Wohnungen von der Eingangstür des Hauses betrachtet.

Diese offensichtliche Unrichtigkeit wird hiermit gemäß § 44a BeurkG notaramtlich richtiggestellt.

Glinde, 16. Mai 2023


Notar
-Bowien-

