

Verhandelt zu Lippstadt
am 11. Dezember 2025



Vor mir, Notar

Jörg Klocke

mit dem Amtssitz in Lippstadt

erscheint heute:

Herr **Christoffer Degener**, geb. am 11.02.1987,
Eichenstraße 29, 59590 Geseke

Der Erschienene ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene bat um die Beurkundung einer

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG.

Eine Vorbefassung des Notars i. S. v. § 3 I Nr. 7 BeurkG wurde auf Befragen von dem Erschienenen verneint.

Sodann erklärte der Erschienene:

I.

Vorbemerkung

(1) Christoffer Degener -nachstehend auch "Eigentümer" genannt- ist eingetragener Eigentümer der folgenden Grundbesitzung:

Grundbuch von Lippstadt Blatt 5419

Gemarkung Lippstadt Flur 39 Flurstück 420,
Hof- und Gebäudefläche, Glatzer Straße 4 = 629 qm

(2) Auf diesem Grundbesitz befindet sich ein Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten und einem Garagentrakt.

(3) Der Notar hat den Grundbuchinhalt anhand eines elektronischen Grundbuchausdrucks vom 11.11.2025 festgestellt und mit dem Erschienenen erörtert.

II.

Teilung

(1) Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten (Teileigentum) verbunden ist, wie folgt:

Wohnung Nr. 1

Miteigentumsanteil von 197/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss mit Balkon und dem Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplans

Wohnung Nr. 2

Miteigentumsanteil von 197/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des
Aufteilungsplans im Erdgeschoss mit Balkon und dem Kellerraum Nr. 2 des
Aufteilungsplans

Wohnung Nr. 3

Miteigentumsanteil von 197/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des
Aufteilungsplans im Obergeschoss mit Balkon und dem Kellerraum Nr. 3
des Aufteilungsplans

Wohnung Nr. 4

Miteigentumsanteil von 197/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des
Aufteilungsplans im Obergeschoss mit Balkon und dem Kellerraum Nr. 4
des Aufteilungsplans

Wohnung Nr. 5

Miteigentumsanteil von 88/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des
Aufteilungsplans im Dachgeschoss und dem Kellerraum Nr. 5 des
Aufteilungsplans

Wohnung Nr. 6

Miteigentumsanteil von 92/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 des
Aufteilungsplans im Dachgeschoss und dem Kellerraum Nr. 6 des
Aufteilungsplans

Abstellraum Nr. 7

Miteigentumsanteil von 2/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken
dienenden Abstellraum Nr. 7 des Aufteilungsplans

Garage Nr. 8

Miteigentumsanteil von 10/1.000 an dem Grundstück,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 8 des Aufteilungsplans

Garage Nr. 9

Miteigentumsanteil von 10/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 9 des Aufteilungsplans

Garage Nr. 10

Miteigentumsanteil von 10/1.000 an dem Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 10 des Aufteilungsplans

(2) Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich im Sinne des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit einer entsprechenden Nummer bezeichnet.

(3) Die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Aufteilungsplänen der Bauordnungsbehörde der Stadt Lippstadt vom 24.06.2025 (Verzeichnis-Nr. 102/25) liegt vor und wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt. Hierauf wird gem. § 13 a IV BeurkG verwiesen; auf ein Beifügen zu dieser Urkunde wird verzichtet.

(4) Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung:

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Glatzer Straße 4.

III. Gegenstand des Wohnungs-/Teileigentums

(1) Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Für Teileigentum bzw. den Teileigentümer gelten die Bestimmungen für Wohnungseigentum bzw. den Wohnungseigentümer sinngemäß.

(2) Bezüglich des Sondereigentums wird klargestellt bzw. ergänzt, dass hierzu neben den im Aufteilungsplan gekennzeichneten Räumen insbesondere auch gehören:

- a) der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden Räume auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- b) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
- c) nichttragende Zwischenwände;
- d) die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen vom Verteilungskasten bzw. von der Verteilungsleitung an;
- e) Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung bzw. Anlage;
- f) Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;
- g) Balkonbeläge bis zur Abdichtungsebene.

Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.

(3) Alleiniges Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sind alle im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte, bspw. Heizöl/Gas oder Einrichtungsgegenstände, sowie die entstandenen Verbindlichkeiten. Zu diesem Verwaltungsvermögen zählen insbesondere alle Forderungen, die dem Verband zustehen, wie Hausgeldschulden der Eigentümer aus Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen, aber auch alle Forderungen aus vertraglichen Beziehungen, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner ist.

Das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen, gehören den Wohnungseigentümern hingegen als Bruchteilseigentümern.

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

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grds. die Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes. Gem. § 10 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt.

1. Zweckbestimmung

Das Haus ist als Wohnhaus vorgesehen. Die Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken, nicht zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken benutzt werden. Die Nutzung als Ferienwohnung bzw. die Vermietung als Ferienwohnung sind zulässig. Sonstige Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Die Zustimmung kann widerrufen werden. In allen Fällen der Nutzungsänderung können vom Verwalter Auflagen gemacht werden, die dazu dienen das geordnete Zusammenleben i.S.d. § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Sondereigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.

2. Rücksichtnahme und Sorgfalt

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ortsüblich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Umfang und Nutzen

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums können ergänzend durch eine Hausordnung geregelt werden. Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

4. Sondernutzungsrechte

a)

An den Kfz-Stellplätzen Nr. 11 bis 14 des Aufteilungsplans bestehen Sondernutzungsrechte. Diese Flächen sind somit der Nutzung durch die Wohnungseigentümer entzogen.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Kfz-Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.

Der teilende Eigentümer, ggfs. sein Gesamtrechtsnachfolger, hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Dieses Recht endet mit Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch ihn. Sofern bis dahin keine Sondernutzungsrechte zugewiesen wurden, stehen solche Flächen im gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentum. Mit Veräußerung eines Sondernutzungsrechtes an einen Käufer wird die Zuordnung gegenüber dem

Käufer bindend. Der Eigentümer hat die Grundbucheintragung zu bewirken. Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechtes zu einer Eigentumswohnung geschieht durch einen dahin gerichteten Eintragungsantrag des Eigentümers.

b)

Dem Teileigentümer Nr. 7 wird das Recht eingeräumt, die Dachflächen des Wohnhauses zur Installation und dem Betrieb einer Fotovoltaikanlage zu nutzen. Er ist darüber hinaus berechtigt, die dazugehörigen technischen Nebenanlagen, Kabel- und Einspeisevorrichtungen am bzw. im Gemeinschaftseigentum des Hauses, insbesondere im Treppenhaus und im Keller, zu installieren und auf unbeschränkte Zeit vorzuhalten sowie die Fotovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom zu nutzen und diesen Strom für beliebige Zwecke zu nutzen.

c)

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht. Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung der Fotovoltaikanlagen in Ausübung dieses Rechts obliegt den Sondernutzungsberechtigten.

Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

5. Instandhaltung

Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.

Jeder Sondereigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:

- a) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);
- b) für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden im Bereich seines Sondereigentums.

Dabei ist das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnanlage zu wahren.

Die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt im Übrigen und soweit daran nicht Sondernutzungsrechte begründet worden sind den Eigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Eigentümer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Soweit möglich und nötig sind bis zur Abhilfe durch den Verwalter geeignete Maßnahmen zur Abwendung unmittelbar drohender Gefahren zu ergreifen. Die Sondereigentümer haben das Betreten ihrer Räume zu gestatten, wenn das zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist.

Instandhaltungsarbeiten an der Außenseite des Gebäudes, insbesondere den Balkonen, werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung wie beim gemeinschaftlichen Eigentum auf Veranlassung des Verwalters durchgeführt.

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

Die Sondereigentümer sind nicht berechtigt, Fenster, Fensterrahmen, Rollläden und Wohnungseingangstüren eigenmächtig zu verändern, auch soweit sie sich in ihrem Sondereigentum befinden.

6. Kosten und Lasten

Jeder Wohnungseigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein, für die eigene Messeinrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den:

- a) Bewirtschaftungskosten: das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;
- b) Heizungs- und Warmwasserkosten;
- c) Verwaltungskosten.

Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:

- a) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft;
- b) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten;
- c) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gem. der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

Die Verwaltungskosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt, die Verwalterkosten jedoch entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise.

Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Hausgeldzahlungen

zu erteilen.

7. Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen; für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht.

Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie evtl. Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrückstellung zuzuführen.

Das Hausgeld wird jährlich einmal gemeinschaftlich abgerechnet. Fehlbeträge werden 14 Tage nach Genehmigung der Jahresrechnung vom Verwalter eingezogen. Überzahlungen werden innerhalb von 14 Tagen zurücküberwiesen.

Eine Aufrechnung durch die Wohnungseigentümer ist ausgeschlossen, soweit nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend gemacht werden.

8. Wiederaufbau

Im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wieder aufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.

Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, können die Wohnungseigentümer den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von

den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsbruchteile zu tragen.

Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.

Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

9. Verwaltung

Ein Verwalter wird heute nicht bestellt. Die Bestellung des ersten Verwalters soll vielmehr in der ersten Eigentümerversammlung erfolgen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz. Der Verwalter ist auch befugt, alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammen hängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen. Hierzu gehört insbesondere auch,

- a) die von den Sondereigentümern nach dieser Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Sondereigentümer gerichtlich geltend zu machen,
- b) die Hausordnung aufzustellen,
- c) der Abschluss von Versicherungen für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes, insbesondere Gebäudebrandversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung und Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschadenversicherung.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, mit dem Verwalter den Verwaltervertrag zu schließen und auf Verlangen notariell beglaubigte Verwaltervollmacht auf seine, des Eigentümers Kosten, zu erteilen.

10. Übertragung des Wohnungseigentums

Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung. Im Fall der Veräußerung ist der Veräußerer jedoch verpflichtet, den Verwalter durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt bei der ersten Veräußerung.

11. Mehrere oder abwesende Eigentümer

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungseigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungseigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.

12. Eigentümerversammlung

Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Wenn kein Verwalter bestellt ist, kann jeder Wohnungseigentümer eine Eigentümerversammlung einberufen. Die Einladung erfolgt durch einfachen Brief unter Angabe der Tagesordnung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde.

Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt

jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

13. Stimmrecht

Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteile umfasst.

Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

14. Änderungen

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist grundsätzlich durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer möglich. Soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, ist jedoch auch ein mit einer Mehrheit von 3/4 aller Stimmen der Wohnungseigentümer zu fassender Beschluss möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen.

V. Grundbuchanträge

Der Erschienene bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundstücks gemäß Abschnitt II.,
- b) die Bestimmungen in Abschnitt III. und IV. als Inhalt des Sondereigentums.

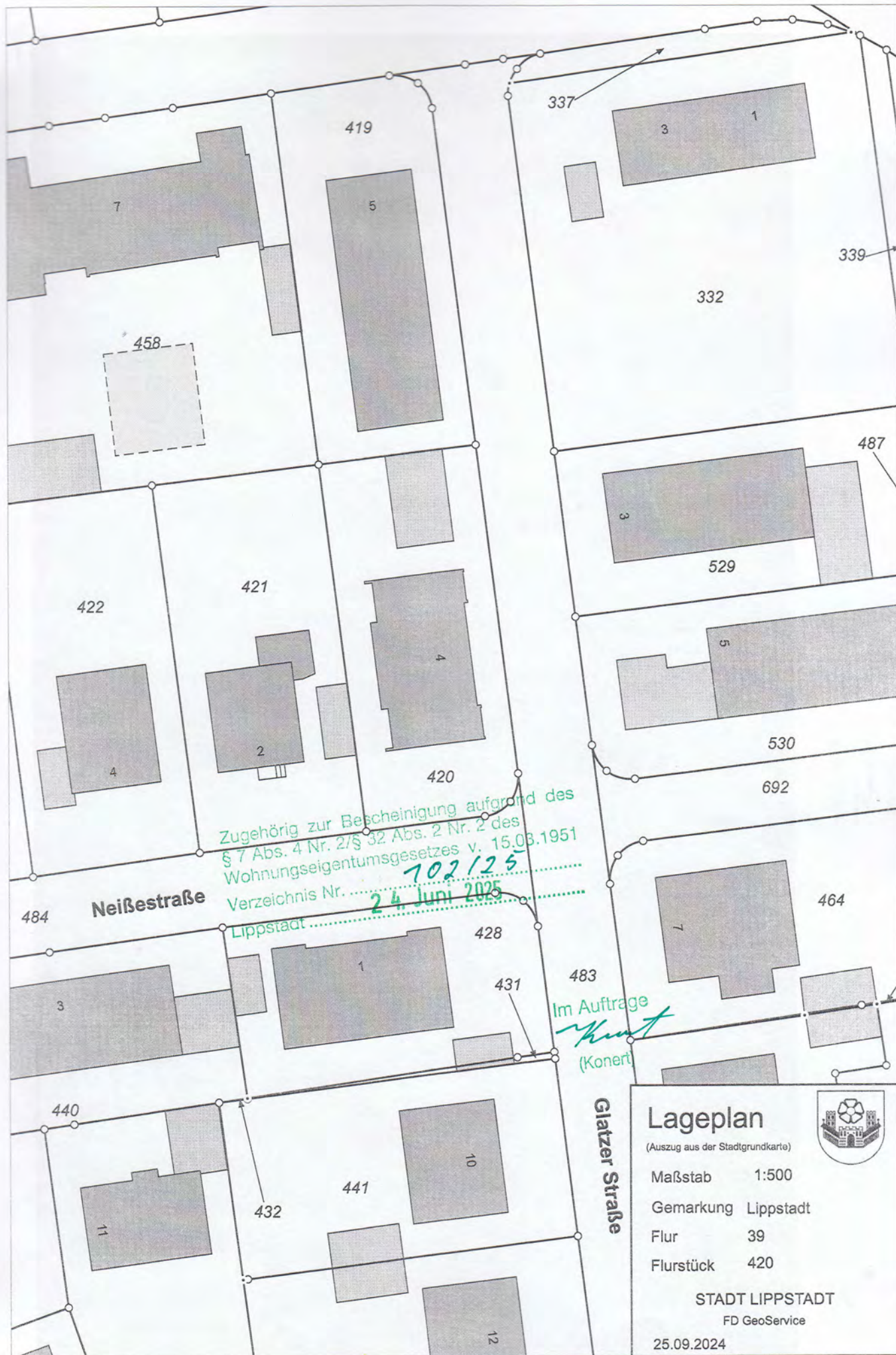
VI. Schlussbestimmungen

§ 1 Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt den beurkundenden Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen, Bewilligungen und Anträge abzugeben, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind.

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

gez. Christoffer Degener
gez. Klocke, Notar



Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
Verzeichnis Nr. 702/25
24. Juni 2025
Lippstadt

Im Auftrage
Kunt
(Koner)

Glatzer Straße

Lageplan

(Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Maßstab 1:500

Gemarkung Lippstadt

Flur 39

Flurstück 420

STADT LIPPSTADT

FD GeoService

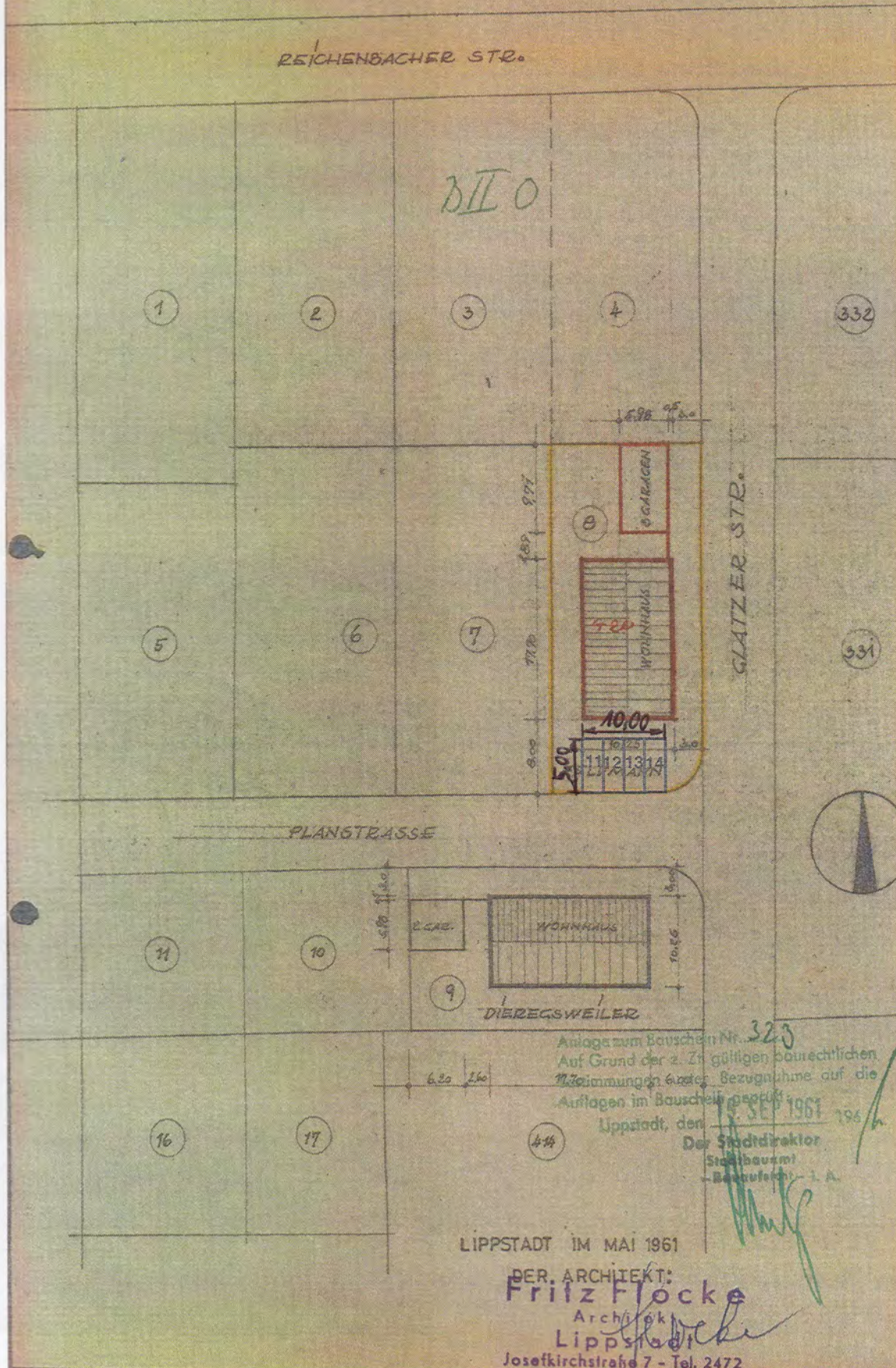
25.09.2024



LAGE PLAN

ZUM NEUBAU EINES WOHNHAUSES LIPPSTADT GLATZER STR.
— PLAN STR.

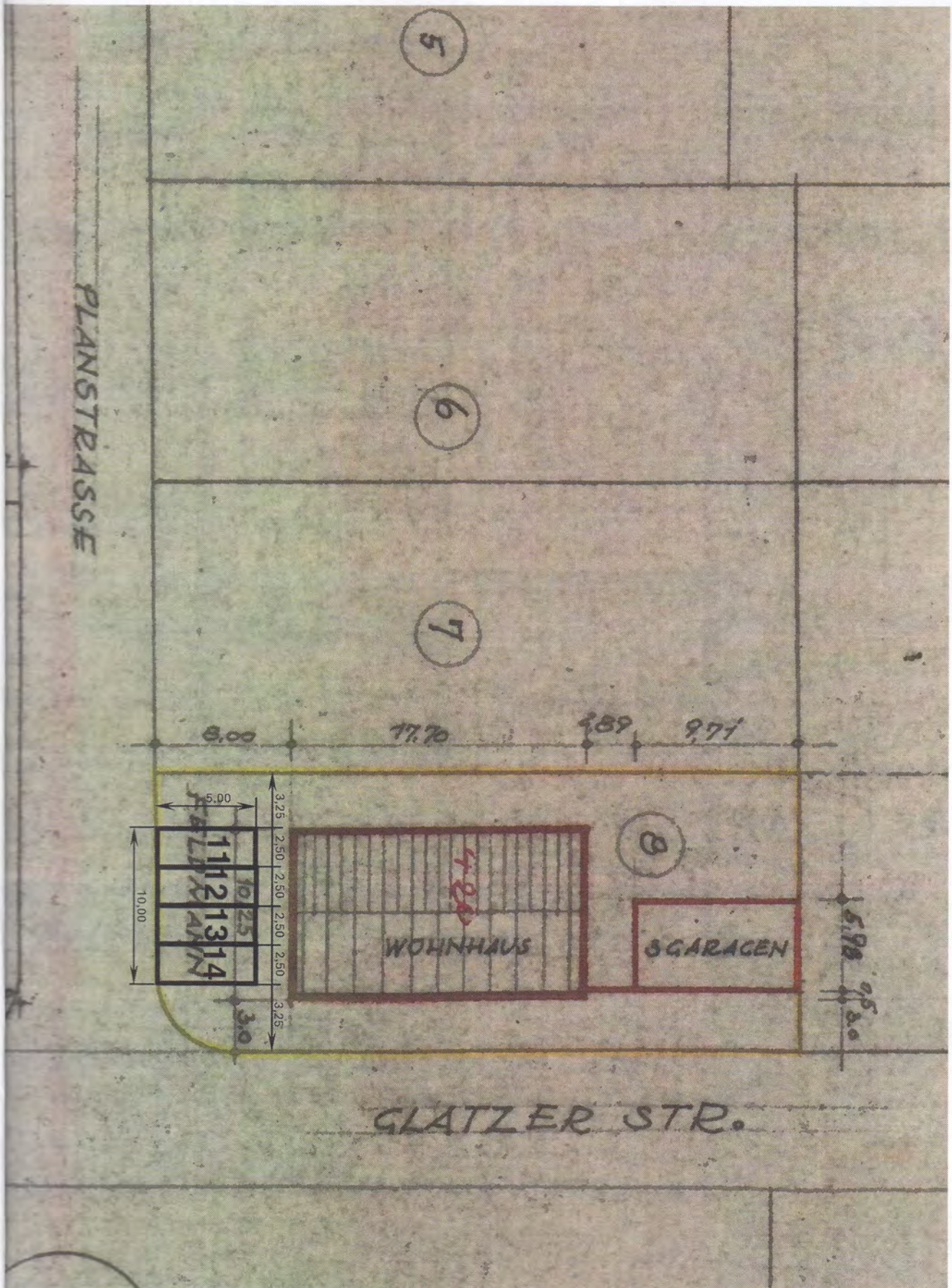
M 1:500



Im Auftrage
Mant
(Konert)

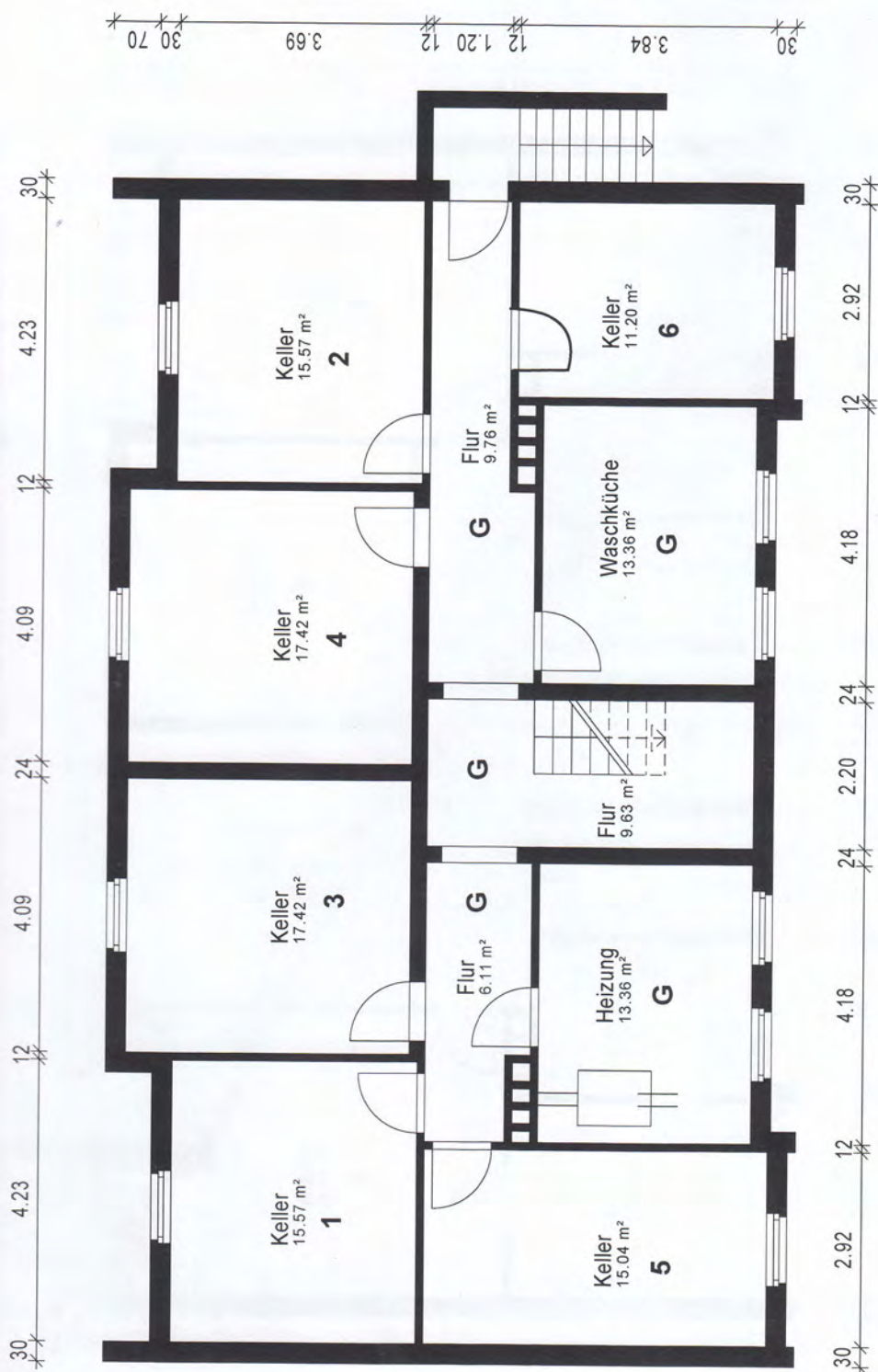
Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
Verzeichnis Nr. 102/25
Lippstadt 24. Juni 2025

Lageplan – Detail (Stellplätze)



Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
 § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
 Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
 Verzeichnis Nr. 702125
 Lippstadt 24. Juni 2025

Im Auftrage
Kunst
 (Konert)

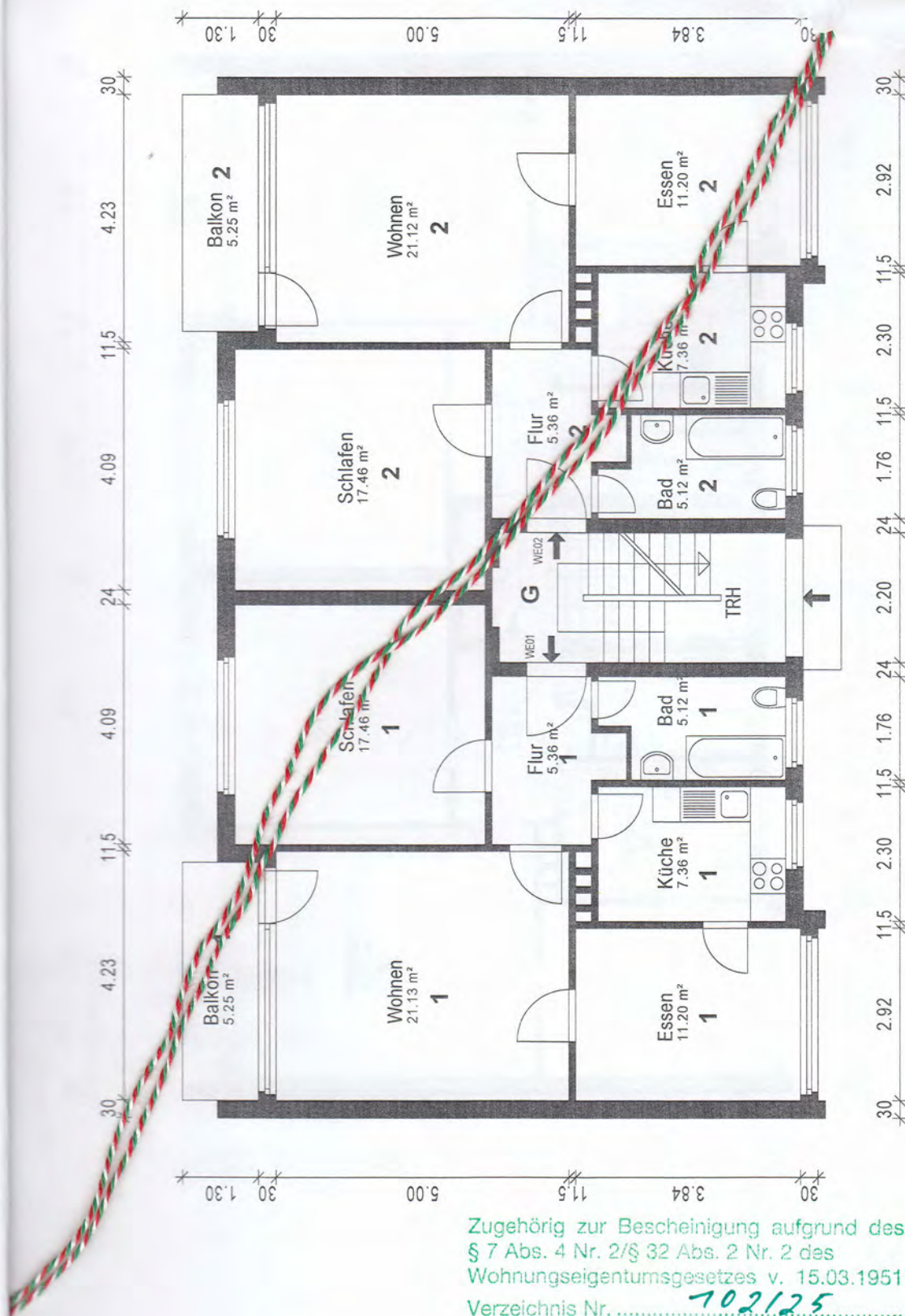


Gebäude		Mehrfamilienhaus	
Ort/Straße		59557 Lippstadt, Glatzer Str. 4	
Planinhalt		Kellergeschoss	
Maßstab		1:100	
Datum		01.11.2024	
Objekt-Nr.		1	

grundriss.com
 Ihr Partner bei Grundriss-Service - Flächen

Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
 § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
 Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
 Verzeichnis Nr. 702/25
 Lippstadt 24. Juni 2025

Im Auftrage
Kauf
 (Konert)

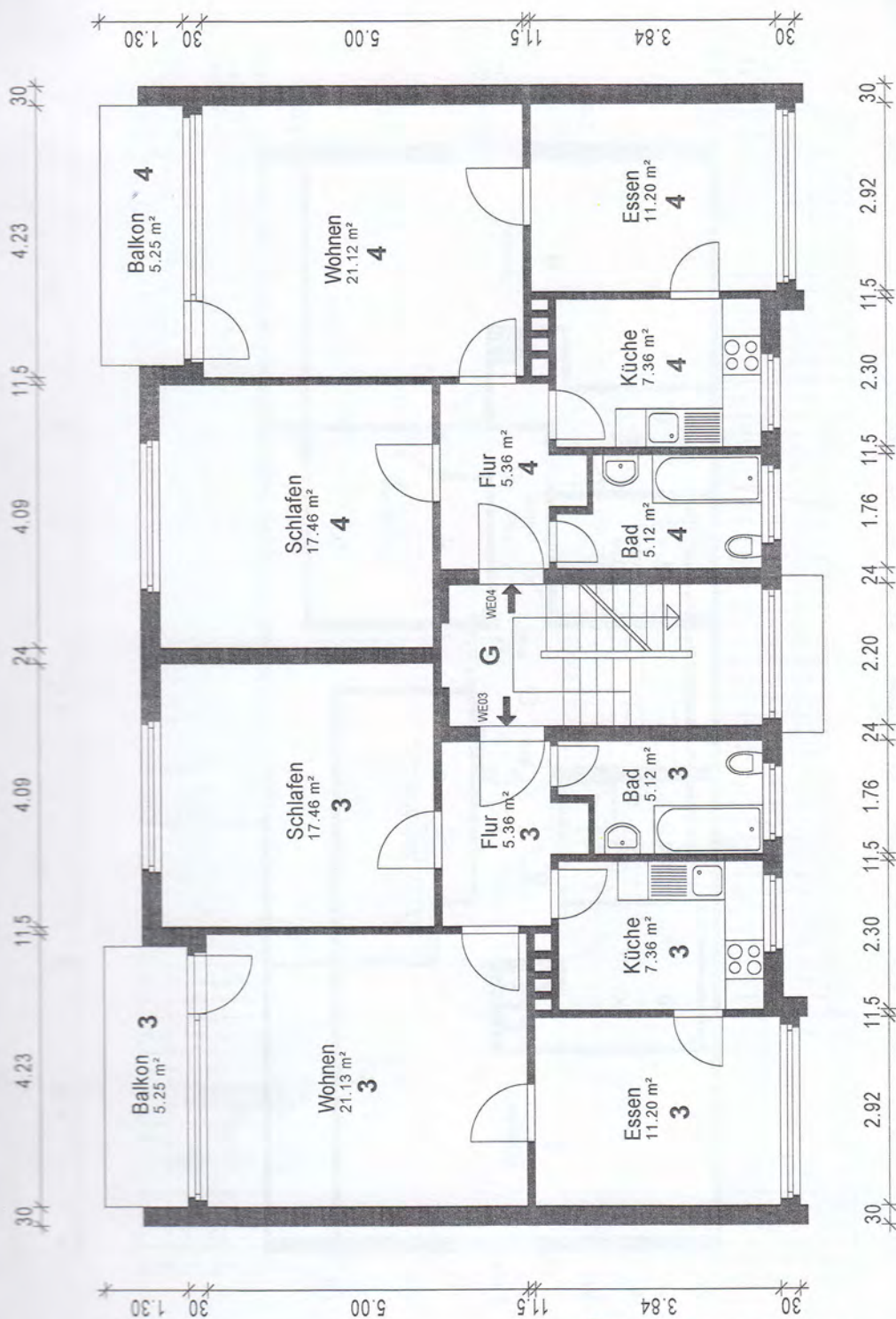


Gebäude	Mehrfamilienhaus
Ort/Straße	59557 Lippstadt,
Planinhalt	Erdgeschoss
Maßstab	1:100
Objekt-Nr.	
Datum	01.11.2024
Plan-Nr.	2

Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
 § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
 Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
 Verzeichnis Nr. 702/25
 Lippstadt 24. Juni 2025

Im Auftrage

 (Konert)



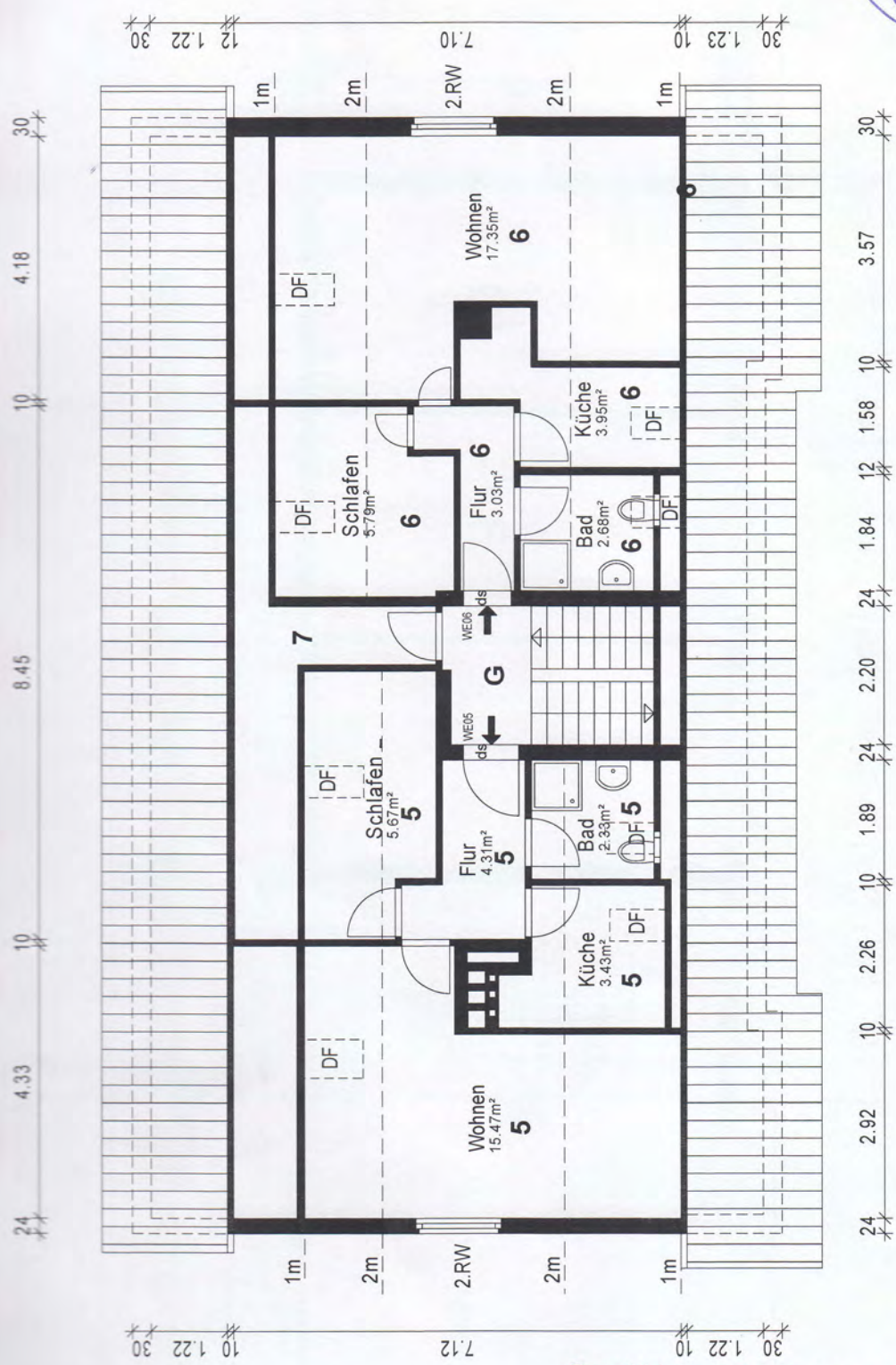
Gebäude		Mehrfamilienhaus	
Ort/Straße		59557 Lippstadt, Glatzer Str. 4	
Planinhalt		Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	01.11.2024
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	3

Im Auftrage
Kant
(Konert)

Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
Verzeichnis Nr. 102/25
Lippstadt 24. Juni 2025

Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
Verzeichnis Nr. 702125
Lippstadt 24. Juni 2025

Im Auftrage
Konert
(Konert)

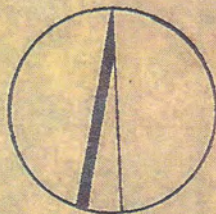


Gebäude		Mehrfamilienhaus	
Ort/Straße		59557 Lippstadt, Glatzer Str. 4	
Planinhalt		Dachgeschoss	
Maßstab		1:100	Datum 24.03.2025
Objekt-Nr.		-	Plan-Nr. 4

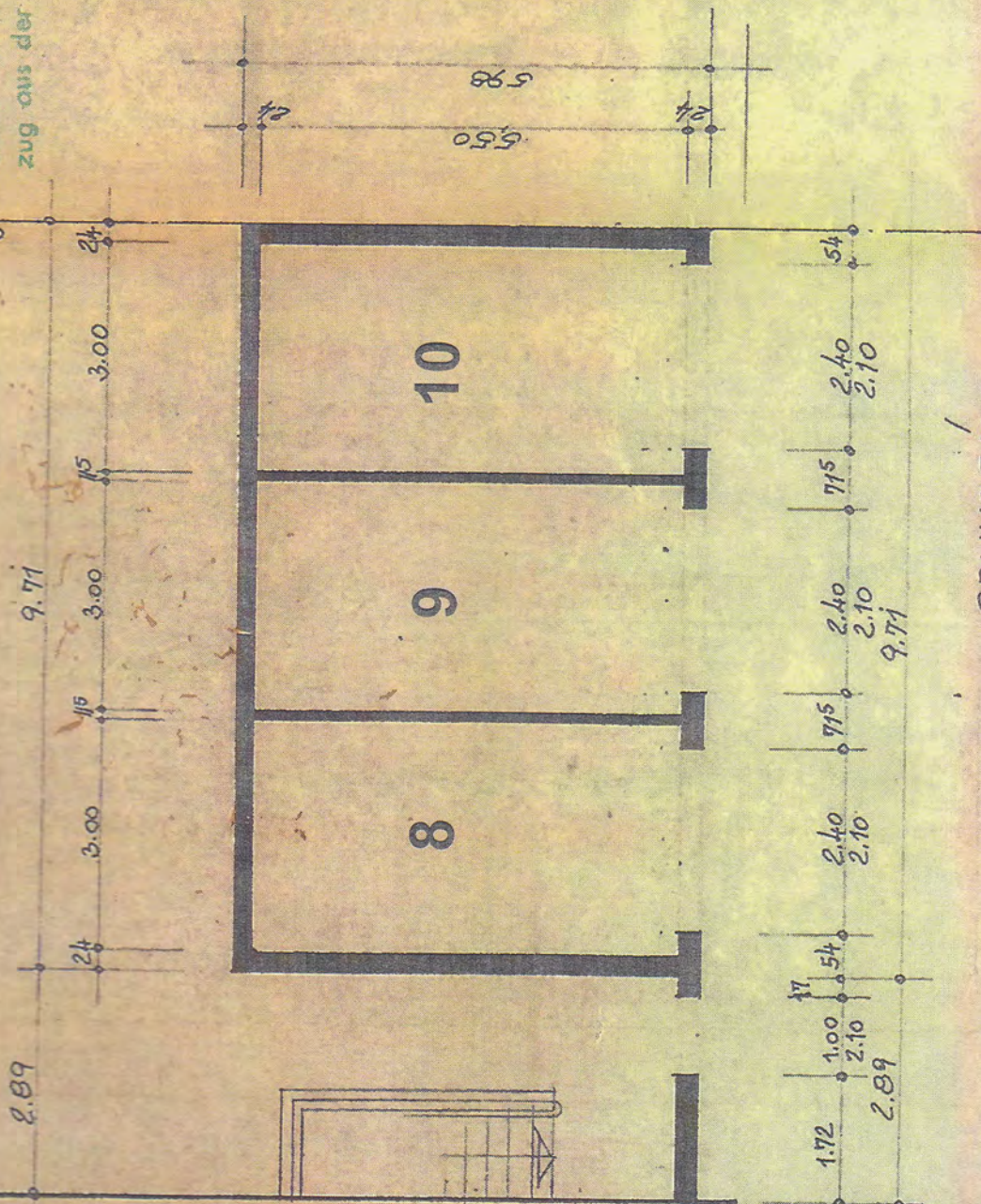
grundriss.com
Architektur-Software
Aufmaß - CAD-Service - Flächen

Vorsicht bei Laufenlassen der M
Vergiftungsgefahr

Siehe des weiteren den beiliegenden
zug aus der Reichsgaragenordnung



GRENZE



WOHNHAUS

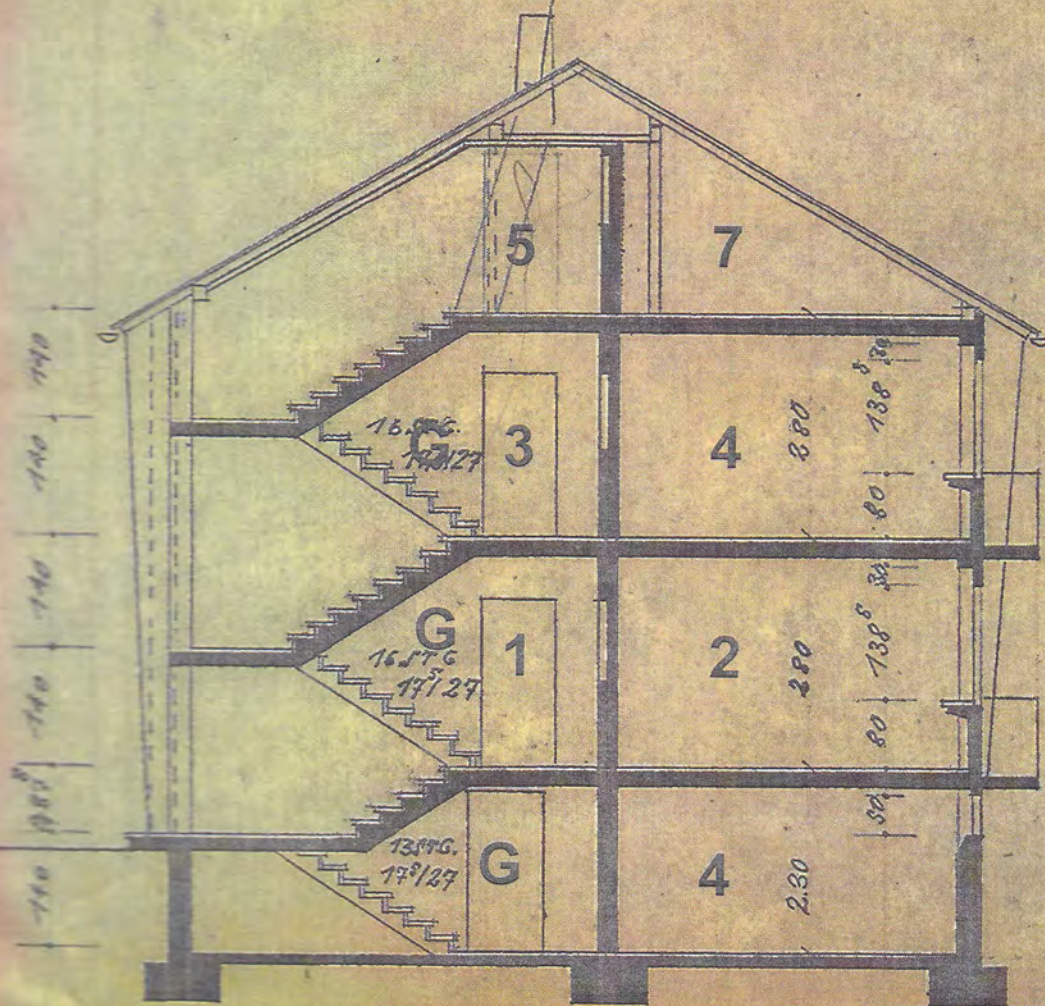
Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951

Verzeichnis Nr. 102/25
Lippstadt 24 Juni 2025

Im Auftrage

Konert
(Konert)

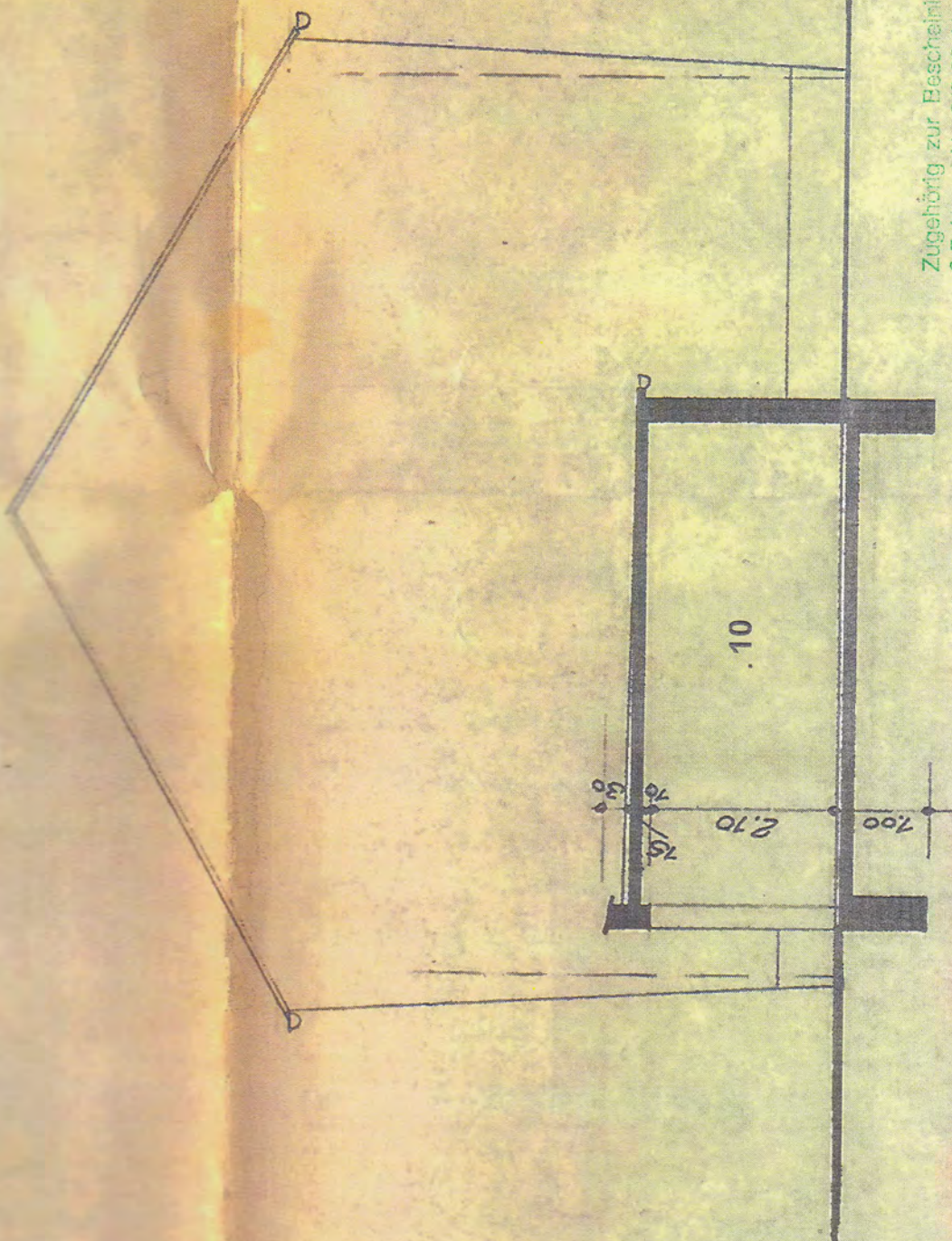
GRUNDRISS



SCHNITT

Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
 § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
 Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
 Verzeichnis Nr. 102/25
 Lippstadt 24. Juni 2025

Im Auftrage
Kurt
 (Konert)



1
QUERSCHNITT

Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
 § 7 Abs. 4 Nr. 2/S 32 Abs. 2 Nr. 2 des
 Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
 Verzeichnis Nr. 102/25
 Lippstadt 24. JUNI 2025

Im Auftrag
 Kart
 (Könert)

agenanlagen
 oft folgende

Im Auftrage
Kurt
(Konert)

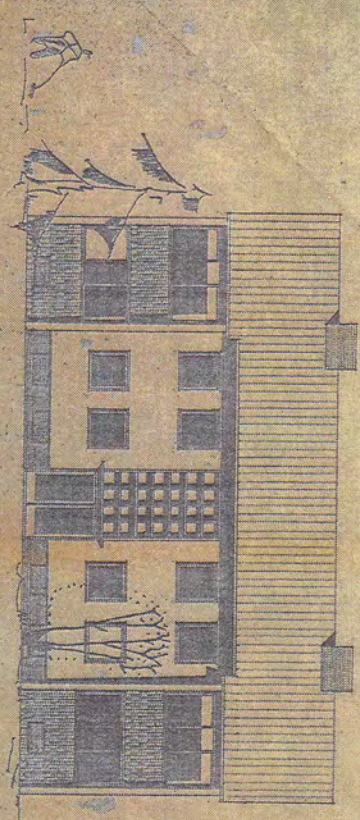
Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
Verzeichnis Nr. *102/23*
Lippstadt *24 Juni 2025*

VIER - FAMILIENWOHNHEIM

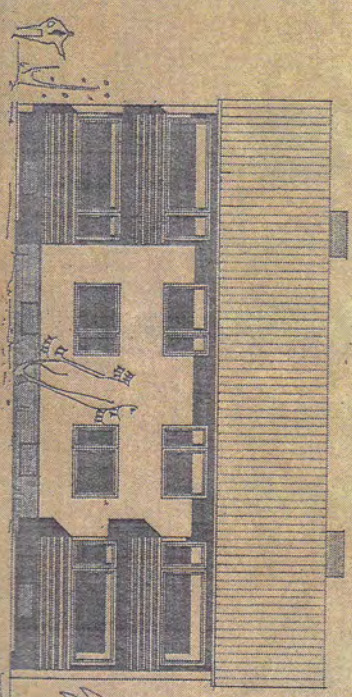
M=1:100

BAUHERR = THEODOR FELDMANN - LIPPSTADT

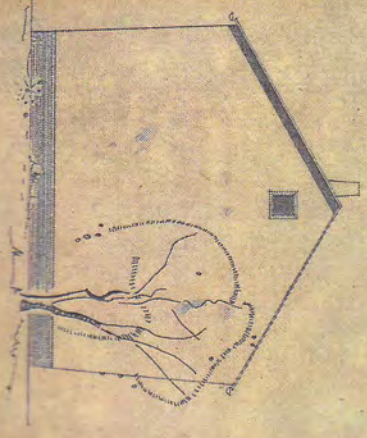
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

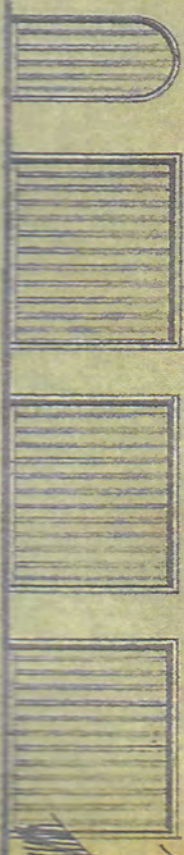
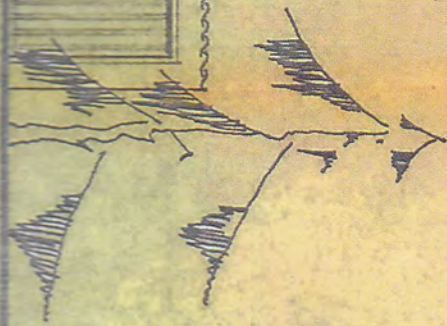


GIEBELANSICHT



Vorübernahme der Gegenanlagen
auf dem Grundstück und darauf bestehende

STRAßENSEITIG



Zugehörig zur Bescheinigung aufgrund des
§ 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des
Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.03.1951
Verzeichnis Nr. 102/25
Lippstadt 24. Juni 2025

Im Auftrage
Kurt
(Korner)