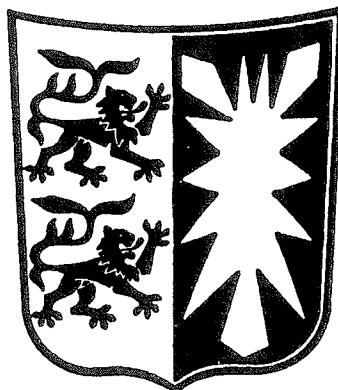


 beglaubigte Fotokopie

Nummer 118 der Urkundenrolle für 2003



Verhandelt

zu

Leck

am 26. 02. 2003

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Horst Jasper

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts zu Schleswig
mit dem Amtssitz in Leck

erschien:

die Bankkauffrau Diana Lorenzen, geb. am 10.07.1974,
wohnhaft in 25917 Klintum/Leck, Alter Kirchweg 213,
von Person bekannt

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1
Nr. 7 BeurkG verneinte die Erschienene.

Die Erschienene bat um die Beurkundung der nachstehenden

Teilungserklärung gem. § 8 WEG:

§ 1

Ich - im nachstehenden "der Eigentümer" genannt - bin Eigentümer des im Grundbuch von Leck noch Blatt 731 bestehend aus dem Flurstück 427 der Flur 5 der Gemarkung Leck in Größe von 661 qm verzeichneten Grundstücks.

Auf diesem Grundstück soll ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten und 2 PKW-Stellplätzen errichtet werden. Das Gebäude soll als Grundstückseinheit im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG - vom 15.3.1951 gelten. Der Bauantrag ist beim Kreis Nordfriesland gestellt worden zu dem Aktenzeichen: BA-0396/2001.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von mir auf Grundlage der nachstehend beurkundeten Teilungserklärung zur vorbezeichneten Bauschein-Nr. des Kreisbauamtes Nordfriesland umgehend ~~von mir~~ beantragt, wozu der beurkundete Notar hiermit bevollmächtigt wird.

§ 2

Der Eigentümer teilt hiermit das Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung ~~bzw. Gewerbeeinheit~~ verbunden ist, und ordnet das Sondereigentum wie folgt zu:

1. Miteigentumsanteil von 50/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der im anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit,
2. Miteigentumsanteil von 50/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der im anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit.

Die Miteigentumsanteile sind nach ihrem Wert im Verhältnis zum Wert des gesamten Grundstückes berechnet.

§ 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

- a) Wohnungseigentum

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

b) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

c) Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht ist das Recht, das gemeinschaftliche Eigentum in einer bestimmten Art und Weise hinsichtlich eines bestimmten, abgegrenzten und/oder sonst genau bezeichneten Teils unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

§ 4 Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen ab jeweiliger Wasseruhr,
- g) Versorgungsleitungen für Gas und Strom ab jeweiligem Zähler,

h) die Entwässerungsleitungen ab jeweiligem Kontrollschacht,

Gemäß §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1 WEG gehört zum Sondereigentum der nachstehend aufgeführten Wohnungseigentumsrechte das ausschließliche Nutzungsrecht an der in dem anliegenden Lageplan, der als Bestandteil dieser Erklärung gilt, eingezeichneten und nachstehend aufgeführten Grundstücksfläche:

zu dem Wohnungseigentumsrecht Nr. 1.:

a) im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Nutzungsrecht gehört die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnete Grundstücksfläche, welche Grün umrandet ist;

zu dem Wohnungseigentumsrecht Nr. 2.:

b) im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Nutzungsrecht gehört die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Grundstücksfläche, welche Gelb umrandet ist.

Der jeweilige sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht - z. B. Schneeräumen - auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die jeweils an den Bereich der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksflächen angrenzen, d. h. diesen vorgelagert sind.

§ 5 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudebestandteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie das Grundstück.

Die Wohneinheiten haben jeweils eine eigene Heizungsanlage.

§ 6 Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung:

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 7

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat

ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit nicht in dieser Erklärung abweichende Vereinbarungen getroffen werden. Soweit dem Wohnungseigentümer die alleinige Nutzung zusteht, hat er auch allein die anfallenden Kosten zu tragen.

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Der jeweilige Wohnungseigentümer ist berechtigt, die das ihm zugeordnete Sondereigentum umschließenden Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, allein unter Ausschluß der jeweils anderen Wohnungseigentümer zu nutzen. Andererseits ist er verpflichtet, die vorgenannten im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile auf seine Kosten zu unterhalten.

Jm. besonderer darf zB eine Waschine angebracht werden.

Für den Fall einer teilweisen oder gänzlichen Zerstörung des Gebäudes oder Gebäudeteiles sind die Wohnungseigentümer gegenseitig zum Wiederaufbau verpflichtet, und zwar hat jeder Wohnungseigentümer das von ihm genutzte Sondereigentum und den in seiner Nutzung stehenden Teil des gemeinschaftlichen Eigentums auf seine Kosten wieder aufzubauen.

Eine Verpflichtung zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung besteht nicht.

Soweit das Gemeinschaftseigentum betreffende Kosten - z. B. Grundsteuern - gesetzlicherweise oder wegen fehlender Meßeinrichtungen einzelnen Wohnungseigentümern nicht zugeordnet werden können, werden sie von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.

§ 8

Der Eigentümer bewilligt und beantragt,

- a) die Teilung des Grundstücks in ein Wohnungseigentumsrecht und ein Teileigentumsrecht gemäß dieser Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen gemäß § 2 bis 7 dieser Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums einzutragen.

Der Wert dieser Erklärung beträgt EUR 110.000,-.

§ 9 Vollmacht

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit die Renofachangestellten Rita Petersen, Melanie Lüneburg und Christine Eggert, sämtlich Geschäftsadresse: 25917 Leck, Hauptstraße 53, - und zwar jeden für sich - zur Abgabe und Entgegennahme jeglicher Erklärungen - bei mehreren Personen als Eigentümer auch füreinander -, gegenüber Dritten, Behörden und Gerichten, insbesondere dem Grundbuchamt, die im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung der vorliegenden Teilungserklärung stehen.

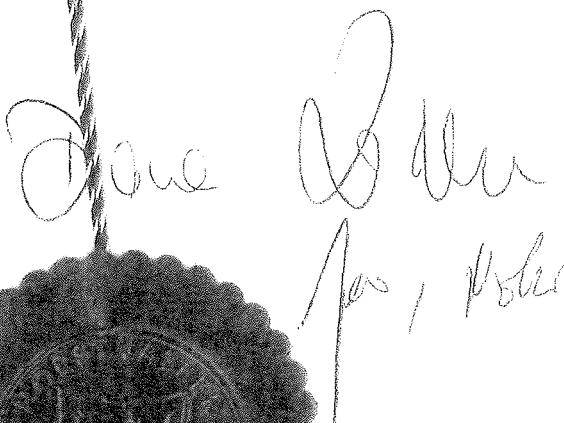
Über die rechtliche und wirtschaftliche Tragweite der Vollmachterteilung hat der beurkundende Notar ausführlich belehrt.

Die Vollmachten sind unwiderruflich und unabhängig von der Wirksamkeit dieser Teilungserklärung erteilt und gelten über den Tod bzw. den Verlust der Rechtsfähigkeit des Eigentümers hinaus. Sie erlöschen mit dem grundbuchmäßigen Vollzug der Teilungserklärung, wobei alle vorher abgegebenen Erklärungen jedoch unabhängig hiervon wirksam bleiben. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB - Verbot des Selbstkontrahierens - befreit und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Die Erfüllung etwaiger Voraussetzungen für den Gebrauch der Vollmachten sind dem Grundbuchamt in keinem Fall nachzuweisen. Dieses wird von einer diesbezüglichen Prüfungspflicht befreit.

Im Einvernehmen dürfen die Bevollmächtigten nur zur ordnungsgemäßen Bildung der Wohnungseigentumsrechte von der Vollmacht Gebrauch machen.

Vorstehendes Protokoll wurde der Erschienenen vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:


Rita Petersen
Melanie Lüneburg
Christine Eggert

aufgaben:

Neubau eines Doppelhauses
Mühlenberg, Flur 5, Flurstück 653/10
25917 Leck

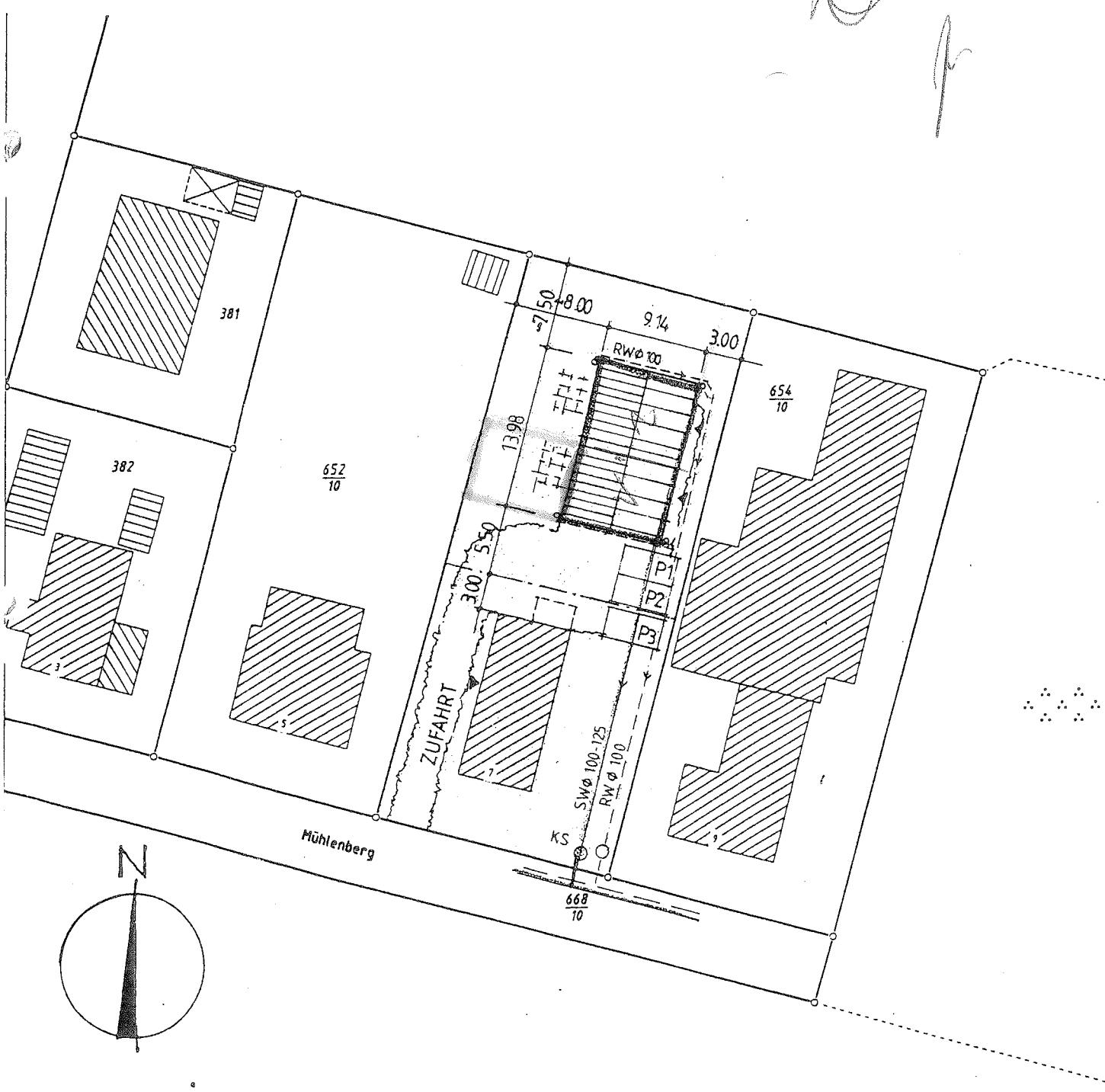
Bauherren:

Wohnen an der Au - GmbH
Kempergraben 13
25917 Leck

Aktenzeichen:

BV - 23/2001

Lageplan M. 1:500



dipl.-ing. ursula lindemann
architektin
kantinenstrasse 103 17
25916 leck
040 51 45 04

Niebüll, den 19.02.2001