

No. 40-46



Verhandelt

zu Hannover am 04. Dezember 19 86

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Albrecht Reimann
in Hannover

erschien heute:

die Angestellte Gisela Schramm, geschäftsansässig in
3000 Hannover, Riepestraße 4, handelnd für die
Domizil Planbau Baubetreuungs GmbH & Co. Verwertungs
KG, Nymphenburger Straße 70, 8000 München 2,
unter Bezugnahme auf ihre Vollmacht vom 07.10.1985
- Nr. 2177 a der Urkundenrolle für 1985 des Notars
Bernd Senger in Hannover -, welche in Ausfertigung
vorgelegen hat.

Die Erschienene in ihrer genannten Eigenschaft ersuchte mich um die Beurkundung einer

T e i l u n g s e r k l ä r u n g

und erklärte:

1. Begründung von Wohnungseigentum

§ 1

Die Domizil Baubetreuungs GmbH & Co. Verwertungs KG -im folgenden Eigentümer genannt- wird Eigentümer des im Grundbuch von Hannover-Döhren Blatt 2497 eingetragenen Grundstücks der Flur 5 Flurstücke 160/352 und 160/356 der Gemarkung Döhren zur Größe von 233 m² und 1432 m².

Auf diesem Grundstück befinden sich 4 Gebäude mit 40 Wohnungen und einer Heizanlage.

§ 2

- (1) Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in 41 Miteigentumsanteile dergestalt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. einer Heizanlage (Teileigentum) unauflöslich verbunden ist und jeder Miteigentumsanteil beschränkt ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte und zwar gemäß nachstehendem Teilungsplan.

Nr. des Auf- teilungs- planes	Miteigentumsan- teil in 100.000stel	Größe in qm	Lage	Haus Wolfenbütteler Str. Nr.
1	2.771	83,13	EG links	40
2	2.202	66,07	EG rechts	40
3	2.771	83,13	1. OG links	40
4	2.202	66,07	1. OG rechts	40
5	2.771	83,13	2. OG links	40
6	2.202	66,07	2. OG rechts	40
7	2.771	83,13	3. OG links	40
8	2.202	66,07	3. OG rechts	40
9	2.771	83,13	4. OG links	40
10	2.202	66,07	4. OG rechts	40
11	2.771	83,13	EG links	42
12	2.202	66,07	EG rechts	42
13	2.771	83,13	1. OG links	42
14	2.202	66,07	1. OG rechts	42
15	2.771	83,13	2. OG links	42
16	2.202	66,07	2. OG rechts	42
17	2.771	83,13	3. OG links	42
18	2.202	66,07	3. OG rechts	42
19	2.771	83,13	4. OG links	42
20	2.202	66,07	4. OG rechts	42
21	2.771	83,13	EG links	44
22	2.202	66,07	EG rechts	44
23	2.771	83,13	1. OG links	44
24	2.202	66,07	1. OG rechts	44
25	2.771	83,13	2. OG links	44
26	2.202	66,07	2. OG rechts	44
27	2.771	83,13	3. OG links	44
28	2.202	66,07	3. OG rechts	44
29	2.771	83,13	4. OG links	44
30	2.202	66,07	4. OG rechts	44
31	2.771	83,13	EG links	46
32	2.202	66,07	EG rechts	46
33	2.771	83,13	1. OG links	46

Nr. des Auf- teilungs- planes	Miteigentumsan- teil in 100.000stel	Größe in qm	Lage	Haus Wolfen- bütteler Str. Nr.
34	2.202	66,07	1. OG rechts	46
35	2.771	83,13	2. OG links	46
36	2.202	66,07	2. OG rechts	46
37	2.771	83,13	3. OG links	46
38	2.202	66,07	3. OG rechts	46
39	2.771	83,13	4. OG links	46
40	2.202	66,07	4. OG rechts	46
41	540	16,82	Keller	40

1-40	=	99.460.-	2.984.-
41	=	540.-	16,82
		<u>100.000.-</u>	<u>3.000,82</u>

Zu jeder Wohnung gehört ein mit gleicher Nummer bezeichneter Kellerraum.

Die Wohnungen und Garagen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 8 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Die Aufteilungspläne nebst Genehmigungsbescheinigungen der Baubehörde vom 02.12.1986 -Aktenzeichen 65/86 bzw. der Landeshauptstadt Hannover- liegen vor.

(2) Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit

den Bürovorsteher Heinz Winkler, Uhlemeyerstraße 25,
3000 Hannover 1

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Willenserklärungen abzugeben, die zur Aufteilung des Grundbesitzes gemäß § 8 WEG und der Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter im weitesten Sinne dienlich sind.

Der Bevollmächtigte ist auch befugt, einzelne Teile der anliegenden Miteigentümerordnung von der Eintragung in das Grundbuch auszunehmen. Die Vollmacht wird unabhängig vom rechtlichen Bestand des übrigen Inhalts dieser Urkunde erteilt. Sie bleibt auch dann bestehen, wenn diese Urkunde ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden sollte.

Die Haftung des Bevollmächtigten wird beschränkt auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Miteigentümerordnung

(Bestimmung über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander)

Sofern in dieser Urkunde von Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer die Rede ist, gilt dieses sinngemäß auch für Teileigentum und Teileigentümer.

§ 3

Grundsatz

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

§ 4

Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung mit Nebenräumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen.
3. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnungseinheit gehörenden 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 ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach dieser Miteigentümerordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.
4. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
5. Zum Sondereigentum gehören insbesondere
 -) Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

- b) nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohnung,
- c) Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, (b § 9.3)
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Danach stehen im Sondereigentum:

§

Öfen etwaige sonstige entfernbare Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, etwa eingebaute Wandschränke, Garderoben sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen und etwaige Heizungsanlagen jeder Art von der Abzweigung der Hauptleitung an, soweit diese Gegenstände nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

- 6. Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. 5 und in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso der Grund und Boden sowie das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Die gemeinschaftlichen Teile der Wohnanlage, soweit keine Sonderregelung gilt (vgl. § 4), stehen jedem Wohnungseigentümer und seinen Haushaltsangehörigen im Rahmen dieser Miteigentümerordnung und einer im Bedarfsfalle noch aufzustellenden Nutzungsordnung und/oder Hausordnung zur Nutzung und zum Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf die etwaigen Wertverschiedenheiten der einzelnen Miteigentumsanteile.

2. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Bewohner hat der Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseinheit und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Zur Ausübung eines Gewerbes im Sinne der Gewerbeordnung oder einer freiberuflichen Tätigkeit in der Wohnungseigentumseinheit ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.

Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grund die Zustimmung verweigern oder unter Auflagen erteilen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbers oder einer freiberuflichen Tätigkeit eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner oder des Verwalters oder eine übermäßige Abnutzung der in gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten läßt.

Eine etwa erteilte Genehmigung hebt nicht die Beschränkungen auf, die sich möglicherweise aus den Bedingungen über die Gewährung öffentlicher Baudarlehen bzw. aus der Anerkennung eines steuerbegünstigten Wohnraumes ergeben.

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentume Nr. 31 und 32 wird hiermit das Recht eingeräumt, in ihren jeweiligen Sondereigentumen ein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung bzw. eine freiberufliche Tätigkeit auszuüben.

4. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen und Firmenschildern auf dem Grundstück oder am Haus bedarf der Zustimmung des Verwalters.

5. Der Verwalter kann die in den Fällen der Ziffern 3 und 4 erteilten Zustimmungen jederzeit widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Ansprüche der vom Widerruf betroffenen Personen sind ausgeschlossen.

6. Versagt der Verwalter die Genehmigung gemäß Ziffer 3 und 4 oder widerruft er dieselbe gemäß Ziffer 5, so hat der Wohnungseigentümer das Recht, die Einberufung einer Eigentümerversammlung zu verlangen, die mit Dreiviertelmehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen (vgl. § 20 Ziffer 1) über die Genehmigung oder den Widerruf zu entscheiden hat.

§ 6

Sondernutzung

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören Sondernutzungsbereiche, die der Sondernutzung einzelner Wohnungseigentümer oder aber der alleinigen Verfügungsbefugnis des jeweiligen Verwalters unterliegen. Soweit ein Wohnungseigentümer nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen nicht sondernutzungsberechtigt ist oder ein besonderes Nutzungsrecht kraft einer Verfügungsbefugnis des jeweiligen Verwalters nicht ausübt, enthält er sich der Benutzung dieses betreffenden Gemeinschaftseigentums.

- (1) In dem dieser Teilungserklärung als Anlage beigefügten Lageplan sind Gartenbereiche mit quadratisch umrandeten Nummern eingezeichnet. Das Sondernutzungsrecht an jeder dieser betreffenden Gartenbereiche steht nur demjenigen Wohnungseigentümer zu, dessen im Aufteilungsplan angegebene Wohnungsnummer sich mit der im vorgenannten Plan eingezeichneten Nummer deckt. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die Sondernutzungsbereiche in einem ordnungsgemäßen sauberen sowie pfleglichen Zustand zu halten.

Die Instandhaltung und Unterhaltung dieser Sondernutzungsbereiche obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auf seine Kosten.

- (2) Soweit nach Maßgabe der Ziffer (1) einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte zustehen, sind alle übrigen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung des betreffenden Sondernutzungsbereichs ausgeschlossen.
- (3) Die Versorgungsleitungen an dem Teileigentum Nr. 41 des Teilungsplanes zum Nachbargrundstück Flurstück 160/357 befinden sich zu einem Teil im Grundstücksbereich der im anliegenden Lageplan gekennzeichneten Sondernutzungsbereiche. Dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 41 wird das Recht eingeräumt die Sondernutzungsbereiche zur Instandhaltung und Instandsetzung dieser Versorgung zu betreten. Durch diese Maßnahmen hervorgehende Schäden gehen auf dessen Kosten.

§ 7

Vermietung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsbereich stehenden Gebäudeteile vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Fall haftet er für Verstöße des Mieters bzw. desjenigen, dem er den Gebrauch der Räume überlassen hat, gegen die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung wie für eigene Verstöße.
- (2) Im Falle eines Verstoßes ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des anderen Wohnungseigentümers verpflichtet, den Miet- bzw. Gebrauchsüberlassungsvertrag fristlos zu kündigen.

§ 8

Übertragung des Eigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen jedoch die erstmalige Veräußerung des Wohnungseigentums durch den heutigen Eigentümer. Diese Zustimmung darf nur versagt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann seine Zustimmung durch die Zustimmung der 2/3tel Mehrheit der Wohnungseigentümer des Grundstücks ersetzt werden.

2. Für die Ermittlung der 2/3tel Mehrheit gilt § 20 dieser Miteigentümerordnung.

2. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es in den folgenden Fällen nicht:

- a) wenn das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung veräußert werden soll und das Verfahren von dem Gläubiger eines Grundpfandrechtes betrieben wird, das auf diesem lastet;

- b) wenn im Falle des lt. a) der Gläubiger eines derartigen Grundpfandrechtes das Wohnungseigentum ersteigert hat und es weiterveräußert;

- c) bei einer Veräußerung durch den Konkursverwalter.

3. Beim Rechtsübergang des Wohnungseigentums gehen der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstige Guthaben auf den Erwerber über.

Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und sonstiger Guthaben und auf Auszahlung seiner Anteile hieran.

Ebenso geht die Verpflichtung aus etwaigen Zahlungsrückständen auf den Erwerber über.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in diese Teilungserklärung zu verpflichten.
5. Jedes Wohnungseigentum gewährt dem jeweiligen Eigentümer ein Stimmrecht. Jedes Wohnungseigentum hat eine Stimme. Vertretung mit schriftlicher Vollmacht ist zulässig.

§ 9

Instandhaltung und Instandsetzung

- (1) Das Gemeinschaftseigentum ist gemeinsam von den Mit-eigentümern instandzusetzen und instandzuhalten.

Soweit hierzu erforderlich, hat der Wohnungseigentümer Einwirkungen auf sein Sondereigentum gegen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu dulden.

- (2) Die zum Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie die zu einem Wohnungseigentum zugeordneten Sondernutzungsrechte hat der Wohnungseigentümer so instandzuhalten und bei Beschädigung instandzusetzen, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

- (3) Auch die Behebung von Schäden an Fenstern und Türen (auch Glas) im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

§ 10

Bauliche Veränderungen

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter über seine Absichten zu unterrichten. Er ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie der Wert der Wohnung wesentlich gemindert wird oder Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentümers gehören, nachteilig berührt werden oder der ästhetische Eindruck der Wohnanlage gestört wird.

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2, 11, 12, 21, 22, 31 und 32 wird das Recht eingeräumt, auf ihre Kosten die vorhandene Loggia durch eine Treppe mit dem darunter befindlichen Gartenbereich (Sondereigentum) zu verbinden, soweit dieses baurechtlich genehmigt wird.

§ 11

Schadenshaftung

- (1) Der Wohnungseigentümer haftet für die vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für ihn tätig sind. Es gilt ferner für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der zum Sondereigentum gehörenden Räume überlassen hat.

- (2) Absatz 1 gilt bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers entsprechend.

§ 12

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder zur Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.
- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

Aufhebungsverfahren

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 12 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 14

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude dem jeweils anderen Wohnungseigentümer unverzüglich anzuzeigen.

§ 15

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung (§ 18 WEG) wird bestimmt:

- (1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen vor, wenn ein Wohnungseigentümer entgegen gesetzlicher Verpflichtung den ihm obliegenden finanziellen Betrag zum Wiederaufbau nicht leistet oder im Falle des § 12 Ziffer 1 die Aufnahme von Fremdmitteln zu dem ihn betreffenden Anteil und dessen grundpfandrechtlicher Absicherung an seinem Wohnungseigentum nicht bewirkt.
- (2) Macht sich ein Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig, daß diesem die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen (§ 18 WEG).

- (3) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 16

Bewirtschaftungskosten, Hausgeld

1. Zur Deckung der Lasten für das gemeinschaftliche Eigentum zahlt jeder Wohnungseigentümer anteilige Bewirtschaftungskosten (Hausgeld) an den Verwalter, das sich wie folgt zusammensetzt:

- a) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Gemeinschaftseigentum einschließlich eines Betrages zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage;
- b) Betriebskosten, insbesondere ggfl. für Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne, Gehwegbeleuchtung, Versicherungen, Wasser, Entwässerung, Strom für Gemeinschaftseinrichtungen, Hauswartsdienste, Wartungskosten, Gehweg- und Straßenreinigung, Gartenpflege, sonstige hier nicht genannte Kosten und soweit zutreffend, nicht direkt angelastete Grundbesitzabgaben, ausgenommen jedoch solche Kosten, die - wie möglicherweise die Kosten für Müllabfuhr und Grundsteuer- werden dem jeweiligen Wohnungseigentümer direkt angelastet,
- c) Verwaltergebühren.

2. Die Höhe des Hausgeldes wird nach Maßgabe folgenden Aufteilungsschlüssels vom Verwalter festgesetzt:

a) Verwaltergebühr für jedes Sondereigentum und jedes angefangene Kalenderjahr in Höhe von z.Zt. DM 276,-- zuzüglich Mehrwertsteuer und für jedes Teileigentum und jedes angefangene Kalenderjahr in Höhe von z.Zt. DM 15,-- zzgl. MWST in jeweils gesetzlich festgelegter Höhe. Der Verwalter ist zu einer angemessenen Neufestsetzung der Verwaltergebühren entsprechend den nach der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zulässigen Sätzen berechtigt.

b) Grundsteuer -soweit zutreffend- in der für das Wohnungseigentum festgesetzten Höhe bzw. hilfsweise anteilig entsprechend der Höhe des Miteigentumsanteils (in 100.000stel Anteilen). Nach der Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibung sind die Grundsteuern und ggfl. weitere Grundbesitzabgaben direkt an das Steueramt zu entrichten. Die ggfl. mit dem Hausgeld zunächst erhobenen Grundbesitzabgaben entfallen dann mit dem nächsten Jahresbeginn.

c) Übrige Bewirtschaftungskosten, Betriebs- und Instandhaltungskosten (eingeschlossen die Instandhaltungsrücklage) gemäß § 17 nach dem Verhältnis, in dem sich die 100.000stel Anteile der kostenpflichtigen Wohnungseigentume am Gemeinschaftseigentum zueinander befinden.

Der für sein Wohnungseigentum zunächst überschlägig ermittelte Betrag wird jedem Wohnungseigentümer rechtzeitig bekanntgegeben.

Dieser Betrag ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats, an den Verwalter zu zahlen.

Kommt der Wohnungseigentümer mit der Zahlung in Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, eine Mahngebühr für jede Mahnung und Verzugszinsen für die Verzugszeit in banküblicher Höhe zu erheben.

Die Wohnungseigentümer dürfen gegenüber der Forderung auf Hausgeld nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

3. Mit Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme gemeinschaftlicher Einrichtungen verursacht, wird dieser zusätzlich belastet.
4. Der Verwalter wird jedem Wohnungseigentümer im Laufe des folgenden Jahres eine jährliche Verwaltungsabrechnung erteilen. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Fehlbeträge aus der Verwaltungsabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Rechnung durch den Wohnungseigentümer auszugleichen. Guthaben sind unter Angabe der Bankverbindung beim Verwalter abzufordern.
5. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in von ihm zu bestimmenden angemessenen Zeitabständen die Höhe des Hausgeldes zu überprüfen.

Eine Erhöhung findet statt, wenn sich die Bewirtschaftungskosten erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder wenn die veranschlagten Beträge für die Instandhaltungskosten oder sonstige Kosten nicht ausreichen oder wenn die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage dies erforderlich machen.

§ 17

Instandhaltungsrücklage

S. 27/10

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe der auf 1/100.000stel Miteigentumsanteil entfallenden Instandhaltungsrücklage wird zunächst vom Verwalter festgelegt. Sie ist zahlbar beginnend mit dem einheitlichen Verrechnungstage, den der Verwalter bestimmt.

66,09 m² =
wfl. 37 22
83,13 m² =
wfl. 37 34 6

§ 18

Versicherungen

- (1) Für das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum als Ganzes werden von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer folgende Versicherungen abgeschlossen:

eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück,

eine Gebäudeversicherung,

eine Leitungswasserschadenversicherung,

eine Sturmschadenversicherung.

Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

- (2) Die Sachversicherungen sind, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert abzuschließen.
- (3) Etwaige wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten innerhalb des Sondereigentums bzw. Sondernutzungsrechts sind durch die vom Wohnungseigentümer abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Versicherungen nicht gedeckt.

§ 19

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haften diese Personen für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Miteigentümerordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Sie bevollmächtigen einander gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den oder die anderen Berechtigten abzugeben oder zu empfangen.

Dies gilt insbesondere für die Ausübung des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung.

§ 20

Eigentümerversammlung

1. Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen. Auf jedes Wohnungseigentum entfällt eine Stimme. Wer Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte ist, hat deshalb für jede ihm gehörende Wohnungseigentumseinheit eine Stimme.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht die Vollmacht des § 19 Ziffer 2 bereits ausreicht, sich durch einen schriftlich bestellten Bevollmächtigten vertreten lassen. Ein solcher Bevollmächtigter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.
3. Die Eigentümerversammlungen sind beschlußfähig, wenn die Erschienenen oder stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Anteilshöhe auf sich vereinigen. Ist eine Versammlung gemäß Satz 1 nicht beschlußfähig, so beruft der Verwalter mit einer Ladungsfrist von 14 Tagen eine neue Versammlung mit der gleichen Tagesordnung ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig. Hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
4. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

§ 21

Verwaltung des Hauses

1. Als Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und dieser Miteigentümerordnung erkennt jeder Wohnungseigentümer

die Firma Domizil Hausverwaltung GmbH,
Nymphenburger Straße 70, 8000 München 2

an, und zwar bis zum 31.12.1990. 1991

2. Zum Nachweis des Beschlusses über die Bestellung eines Nachfolge-Verwalters gegenüber dem Grundbuchamt ist der Beschluß gemäß § 26 WEG von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Eigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt worden ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterzeichnen. Die Unterschriften sind von einem Notar zu beglaubigen. Der Verwalter hat dieses zu veranlassen.

§ 22

Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Der Verwalter ist berechtigt, während der Dauer der Verwaltung
 - a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten;
 - b) das von den Wohnungseigentümern zu zahlende Hausgeld im eigenen Namen einzuziehen oder einziehen zu lassen und die Beträge bei Nichtzahlung gerichtlich geltend zu machen; wobei diese künftigen Forderungen an ihn hiermit abgetreten werden;

- c) die in dieser Miteigentümerordnung genannten Hausversicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten;
- d) Versammlungen der Eigentümer einzuberufen und in diesen Versammlungen den Vorsitz zu führen;
- e) eine geeignete Hausordnung und eine Benutzungsordnung für Gemeinschaftseigentum aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen;
- f) Hilfskräfte für Hausmeisterdienste und für die Hausbewirtschaftung einzustellen, zu überwachen und ggfl. zu entlassen und den erforderlichen Dienstvertrag mit diesen für die Dauer seiner Verwaltungszeit namens der Wohnungseigentümer abzuschließen;
- g) einen Gartenpflege- und Gehwegreinigungsvertrag für die Eigentümergemeinschaft abzuschließen.

2. Der Verwalter ist den Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet,

- a) die Interessen der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrzunehmen und für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung zu sorgen;
- b) für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Räume und Geländebereiche nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung zu sorgen;

- c) bei den ersten Wohnungseigentümersammlungen einen Wirtschaftsplan vorzulegen, der auch -sofern nicht wesentliche Änderungen eintreten- in den nachfolgenden Jahren gelten soll;
 - d) aus dem Hausgeld die Verpflichtungen aus dem Grundstück pünktlich zu erfüllen;
 - e) die für die Instandhaltung bestimmten Mittel auf einem besonderen Konto anzusammeln und lediglich für Zwecke zu verwenden, die das Grundstück betreffen;
 - f) nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung eine jährliche Verwaltungsabrechnung vorzulegen.
3. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters können sich aus dem zwischen den Miteigentümern und dem Verwalter etwa abzuschließenden Verwaltervertrag ergeben.
4. Soweit der Verwalter nach den vorstehenden Bestimmungen berechtigt oder verpflichtet ist, verpflichten sich alle Wohnungseigentümer, ihn zu bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB durch Eintritt in die Bestimmungen der Miteigentümerordnung, Willenserklärungen im Namen der Wohnungseigentümer der Wohnanlage also auch in ihrem eigenen Namen, abzugeben und zu empfangen.

§ 23

Abänderung der Miteigentümerordnung

Die Miteigentümerordnung kann nur durch einstimmigen Beschluß sämtlicher Wohnungseigentümer geändert werden.

§ 24

Gültigkeitsklausel

Sollen eine oder mehrere Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung ungültig sein oder werden, dann sollen die übrigen Bestimmungen gleichwohl uneingeschränkt gelten. Ungültige Bestimmungen sollen in solche Bestimmungen umgedeutet werden, die ihrem Sinn und Zweck am nächsten nachkommen.

§ 25

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Rechte und Pflichten dieser Miteigentümerordnung ist Hannover.

§ 26

Eintragungsanträge

Der Erschienene bewilligt und beantragt, daß

- a) die Teilung des Grundstücks der Flur 5 Flurstücke 160/352 und 160/356 eingetragen im Grundbuch von Hannover-Döhren Blatt 2497 in 41 Wohnungs-/Teileigentumsrechte gemäß § 2 Ziffer 1 der Teilungserklärung
- b) die Bestimmungen gemäß § 3 bis 24 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums mit Ausnahme der Bestimmungen in §§ 6 Ziffer 3, 19 Ziffer 2, 22 Ziffer 3 und 4, die nur schuldrechtlich gelten sollen,

im Grundbuch unter Bildung vom 41 Wohnungs-/Teileigentumsgrundbüchern eingetragen werden, unter Übertragung der in Abt. III eingetragenen Rechte als Gesamtrechte und des Rechts Abt. III Nr. 1.

Die Erschienene beantragt weiter, die zu erteilenden Eintragungsnachrichten sowie von den zu bildenden Wohnungs-/Teileigentumsgrundbüchern je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift dem amtierenden Notar und dem Erschienenen zu übersenden.

Den Wert dieser Urkunde gibt der Beteiligte mit DM 4.000.000,-- an.

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

gez. Schramm

L. S. gez. Reimann, Notar

