

Beglaubigte Ablichtung

Teilungserklärung nach § 8 des Gesetzes
über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz - WEG - vom
15. März 1951 - BG Bl I S. 175)

I. Teilung

§ 1

1. Die Heimbau B. Breitmar KG, Wilhelmshaven, Herbartstr. 80, (nachstehend Wohnungsunternehmen genannt) ist im Grundbuch von Wilhelmshaven Band 130 Blatt 3736 als Eigentümerin des Grundstücks Mellumstraße 16 (Flur 7 Flurstück 968/5 und 5/6 der Gemarkung Rüstringen), auf dem sie ein Wohnhaus errichtet, eingetragen.
2. Unter Bezugnahme auf den dieser Erklärung beiliegenden Aufteilungsplan vom 16. Oktober 1980 teilt das Wohnungsunternehmen das Eigentum an dem im Absatz 1 bezeichneten Grundstück nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist, wie folgt:
 1. in einen Miteigentumsanteil von 75,2971 Tausendstel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß des Hauses Mellumstraße 16 links gelegenen Wohnung zur Größe von 46,38 qm sowie dem Kellerraum Nr. 1, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet ist,
 2. in einen Miteigentumsanteil von 134,9438 Tausendstel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß des Hauses Mellumstraße 16 rechts gelegenen Wohnung zur Größe von 83,12 qm sowie dem Kellerraum Nr. 2, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet ist,
 3. in einen Miteigentumsanteil von 134,7977 Tausendstel verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß des Hauses Mellumstraße 16 links gelegenen Wohnung zur Größe von 83,03 qm sowie dem Kellerraum Nr. 3, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet ist,
 4. in einen Miteigentumsanteil von 134,9438 Tausendstel verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß des Hauses Mellumstraße 16 rechts gelegenen Wohnung zur Größe von 83,12 qm sowie dem Kellerraum Nr. 4, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet ist,

5. in einen Miteigentumsanteil von 136,1128 Tausendsteln verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoß des Hauses Mellumstraße 16 links gelegenen Wohnung zur Größe von 83,84 qm sowie dem Kellerraum Nr. 5, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet ist,
6. in einen Miteigentumsanteil von 136,1128 Tausendsteln verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoß des Hauses Mellumstraße 16 rechts gelegenen Wohnung zur Größe von 83,84 qm sowie dem Kellerraum Nr. 6, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet ist,
7. in einen Miteigentumsanteil von 193,1944 Tausendsteln verbunden mit dem Sondereigentum an der im Staffelgeschoß des Hauses Mellumstraße 16 gelegenen Wohnung zur Größe von 119,00 qm sowie dem Kellerraum Nr. 7, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet ist,
8. in einen Miteigentumsanteil von 8,0362 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 1 zur Größe von 14,86 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet ist,
9. in einen Miteigentumsanteil von 8,0362 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 2 zur Größe von 14,86 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet ist,
10. in einen Miteigentumsanteil von 8,0362 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 3 zur Größe von 14,86 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet ist,
11. in einen Miteigentumsanteil von 8,0362 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 4 zur Größe von 14,86 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet ist,
12. in einen Miteigentumsanteil von 8,0362 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 5 zur Größe von 14,86 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet ist,
13. in einen Miteigentumsanteil von 7,2083 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 6 zur Größe von 13,31 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet ist,
14. in einen Miteigentumsanteil von 7,2083 Tausendsteln verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 7 zur Größe von 13,31 qm, die in der am 27. Oktober 1980 behördlich geprüften Bauzeichnung und in dem Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet ist.

§ 2

Gegenstand des Sondereigentums

Zu den nach § 5 WEG im Sondereigentum stehenden Räumen gehören insbesondere folgende Bestandteile des Gebäudes:

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus,
- b) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
- d) die Türen mit Ausnahme der Garten- und Haustüren sowie die Fenster und Fensterläden,
- e) die Leitungen für Wasser, Gas, Strom, Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen u.a. sowie für Kanalisation von ihren Abzweigungen von der Hauptleitung an einschließlich der Abschluß- und Zapfhähne von Wasser- und Gasleitungen, elektrische Steckdosen und Schalter,
- f) die Zählereinrichtungen für Wasser, elektrischen Strom und Gas, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehen,
- g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Bädewannen, WC,
- h) die Warmwasserbereiter, Badeöfen,
- i) die Öfen und Herde innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- j) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 3

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
2. Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

II. Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

§ 4

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften des WEG, soweit nicht nachstehend eine Abweichende Regelung getroffen ist.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist zu ersetzen.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über § 4 hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.
2. Die Wohnungen oder einzelne im Sondereigentum stehenden Räume können mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vermietet oder in anderer Weise Dritten zum Gebrauch überlassen werden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden, insbesondere wenn die begründete Besorgnis besteht, das der Dritte
 - a) von den Räumen einen Gebrauch macht, der im Widerspruch zu den sich aus § 4 ergebenden Pflichten des Wohnungseigentümers steht,
 - b) gegen die sich aus dem §§ 6 bis 8 ergebenden Sorgfalts- und Instandsetzungspflichten verstößt. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann bei Überlassung der Wohnung oder der im Sondereigentum stehenden Räume an einen Dritten eine Sicherheit für die nach § 13 zu erbringenden Leistungen fordern.
3. Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstückes einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters am Hause und auf dem Grundstück angebracht werden oder aufgestellt werden. Dasselbe gilt für Außenantennen. Die unter städtebaulichen Gesichtspunkten in Anpassung an die Nachbargrundstücke durchgeführte Gestaltung der Grünanlagen ist beizubehalten, insbesondere sind Abgrenzungen zum Nachbargrundstück durch Zäune, Hecken und dergleichen nur mit Zustimmung des Verwalters vorzunehmen.

4. Der Verwalter kann in die in den Fällen der Abs. 1 bis 3 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern, wenn Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn sich für das gemeinschaftliche Eigentum, die übrigen Wohnungseigentümer oder die Nachbarn erhebliche Unzuträglichkeiten ergeben.
5. Die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit zu erlassende Hausordnung geregelt. Sie kann durch eine vom Verwalter für den Betrieb und die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen aufzustellende Benutzungsordnung ergänzt werden.

§ 6

Instandhaltung des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung instandzuhalten. Er ist insbesondere verpflichtet:
 - a) für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden zu treffen,
 - b) sein Sondereigentum von Ungeziefer freizuhalten und dessen Auftreten unverzüglich durch wirksame Maßnahmen zu bekämpfen,
 - c) Versorgungs- und Abflüsseleitungen sowie Klosett- und Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen,
 - d) Schäden, durch die die übrigen Bewohner des Hauses, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.
2. Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, in den Fällen des Abs. 1b bis d dem Verwalter unverzüglich Anzeige zu erstatten.
3. Instandhaltungsarbeiten an der Außenseite des Gebäudes, insbesondere Fensterläden, Balkone und Balkontüren werden zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung wie beim gemeinschaftlichen Eigentum auf Veranlassung des Verwalters durchgeführt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsmäßigen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand dieser Räume überprüfen. Bei der Überprüfung schriftlich festgestellte Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer vom Verwalter zu setzenden

angemessenen Frist zu beseitigen.

5. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Hauses, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Wohnungseigentümern zu erstatten.

§ 7

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahr zu sorgen.

§ 8

Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich oder zweckmäßig sind.
2. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Abs. 1 und 2 sowie der §§ 9 Abs. 2 und 10 Abs. 2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist.

Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Für die Durchführung von Maßnahmen nach den Abs. 1 und 2 sowie nach § 9 Abs. 2 kann ein Wohnungseigentümer weder Schadenersatz fordern noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden laufenden Nutzungsbeiträge mindern oder insoweit ein Zurückhaltungsrecht ausüben.

§ 9

Sorgfaltspflicht der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm nach den §§ 6 und 7 obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese mit seinem Willen die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, daß diese Personen die sich aus den §§ 4 und 5 ergebenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Wohnungseigentümer nach Abs. 1 eintreten muß, hat er unverzüglich zu beseitigen; andernfalls kann der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

§ 10

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 4 zulässige Maß zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes zu verändern. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen, die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden.
2. Beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die auch die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertritt, bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung erforderlich sind, so müssen auch die Wohnungs-

eigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung dieser Maßnahmen dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 4, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

§ 11

Versicherung

1. Neben der gesetzlichen Gebäudebrand- und Sturmschadenversicherung ist eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hausbesitzer abgeschlossen.
2. Über den Abschluß weiterer Versicherungen beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 12

Veräußerungsbeschränkungen

1. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters oder, sofern sie dieser versagt, der Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer durch Beschluß nach § 25 WEG. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden, insbesondere dann, wenn
 - a) begründete Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden persönlichen und finanziellen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllt,
 - b) der Erwerber es ablehnt, in den etwaigen Verpflichtungen, die sich aus dem Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern oder aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, einzutreten,
 - c) in der Person des Erwerbers Voraussetzungen gegeben sind, die zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 16 berechtigten würden.
2. Zur Herbeiführung eines Beschlusses nach Abs. 1 hat der Wohnungseigentümer innerhalb von 2 Wochen seit Empfang der schriftlichen Ablehnung des Verwalters die Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer zu beantragen. Bei ablehnendem Beschluß dieser Versammlung kann er nach § 43 ff WEG den Richter anrufen.

3. Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei Veräußerung an den Ehegatten oder an Verwandte auf- und absteigender Linie sowie bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, sowie bei der Erstveräußerung durch das Wohnungsunternehmen.

§ 13

Nutzungen, Lasten und Kosten

Für die Beteiligung an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gelten § 16 WEG sowie der gesondert abzuschließende Verwaltervertrag.

§ 14

Wiederaufbaupflichten

1. Ist im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes oder von Räumen, die zu einem Sondereigentum gehören, der eingetretene Schaden durch Versicherung oder sonstige Entschädigung ganz oder teilweise gedeckt, so ist die gezahlte Entschädigung abgesehen von den in § 15 Abs. 1 genannten Ausnahmen, für den Wiederaufbau, die Wiederherstellung oder die Instandsetzung zu verwenden. Der Verwalter hat in jedem Falle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Voranschlag über die Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung vorzulegen. Deckt die Entschädigung nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer in diesem Fall verpflichtet, dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung zuzustimmen und den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplanes an den Verwalter zu zahlen. Auf Verlangen des Verwalters hat er eine entsprechende Sicherheit zu leisten. Dabei hat jeder Wohnungseigentümer den sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum entfällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe des seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete unwiderrufliche Veräußerungsvollmacht zu erteilen, Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

3. Übersteigt der Erlös nach Abzug der Kosten der Veräußerung oder Versteigerung den auf den Wohnungseigentümer entfallenden Anteil der Kosten für den Wiederaufbau oder die Wiederherstellung der im Sondereigentum oder gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, so ist ihm der Mehrerlös gutzubringen.
4. Der Verwalter ist jedoch zur Auszahlung dieses Betrages nur Zug und Zug gegen Erklärung der Auflassung an den Erwerber und Erteilung der für die Übertragung des Wohnungseigentums erforderlichen Eintragungsbewilligungen und nur insoweit verpflichtet, als dieser nicht benötigt wird
 - a) zur anteiligen Befriedigung oder Sicherstellung derjenigen Darlehensgläubiger, denen bei Eintritt des Schadens ein Grundpfandrecht oder ein Recht aus einer öffentlichen Last auf Befriedigung aus dem Grundstück zusteht - Verbindlichkeiten, die der Erwerber übernommen hat, bleiben insoweit außer Betracht - ,
 - b) zur anteiligen Deckung der auf ihn nach einer Schlußabrechnung des Verwalters entfallenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten.
5. Der Verwalter ist berechtigt, gegen den so ermittelten Auszahlungsanspruch namens und für Rechnung jedes der übrigen Wohnungseigentümer mit allen Forderungen aufzurechnen, die diesen einzeln oder gemeinschaftlich gegenüber dem ausscheidenden Wohnungseigentümer aus dem Bestimmungen zustehen, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums regeln. Alle derartigen Forderungen werden spätestens im Zeitpunkt der Schlußabrechnung fällig.
6. Ergibt sich bei der Schlußabrechnung nach Abs. 4 ein Fehlbetrag, so hat der Wohnungseigentümer den Unterschiedsbetrag auf Anforderung des Verwalters innerhalb einer von diesem zu setzenden Frist zu zahlen.

§ 15

Auflösung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. Ist im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes der Wiederaufbau oder die Wiederherstellung an der bisherigen Stelle behördlich verboten oder nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung nicht zu vertreten, insbesondere weil die Aufbringung des durch die Entschädigung nicht gedeckten Teils des Wiederaufbau- oder Wiederherstellungsaufwands nicht gesichert ist, oder weil Wohnungseigentümer, deren Miteigentumsanteile zusammen mehr als 25 % aller Anteile betragen, von dem Recht aus § 14 Abs. 2 Gebrauch gemacht haben, so kann jeder Wohnungseigentümer vom Verwalter die Einberufung einer Versammlung verlangen.

In dieser Versammlung sind Wohnungseigentümer, die von dem Recht aus § 14 Abs. 2 Gebrauch gemacht haben, nicht stimmberechtigt. Die übrigen Wohnungseigentümer, von denen jeder eine Stimme hat, können mit einfacher Mehrheit die Auflösung der Gemeinschaft beschließen. Wird die Auflösung beschlossen, so sind sämtliche Wohnungseigentümer verpflichtet, die für die Aufhebung der Wohnungseigentumsrechte erforderlichen Erklärungen formgerecht abzugeben.

2. Jeder Miteigentümer kann, sobald die Auflösung der Gemeinschaft wirksam beschlossen ist, die Auseinandersetzung verlangen. Diese erfolgt hinsichtlich des in § 1 bezeichneten Grundstücks im Rahmen freihändiger Veräußerung oder im Wege der öffentlichen Versteigerung nach den §§ 753 BGB, 180 ZVG.
3. Den Ansprüchen aus der Auseinandersetzung ist der Wert der einzelnen Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Zerstörung zugrunde zu legen. Bei seiner Ermittlung ist von dem auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum entfallenden Anteile an den gesamten Herstellungskosten auszugehen zuzüglich des noch vorhandenen Wertes baulicher Veränderungen und Verbesserungen des einzelnen Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, die unter Kostenbeteiligung des einzelnen Wohnungseigentümers geschaffen wurden.
Abzuziehen ist die eingetretene Wertminderung des Sondereigentums und die auf den einzelnen Miteigentumsanteil entfallende Wertminderung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile, mindestens jedoch in Höhe der wohnungswirtschaftlich notwendigen Abschreibung. Außerordentliche Wertminderungen sind gleichfalls abzuziehen.
4. Der Verwalter hat eine Schlußabrechnung aufzustellen, bei der alle Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen sind.
5. Ergibt die Schlußabrechnung einen Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Unterschiedbetrag auf schriftliche Anforderung des Verwalters binnen einer von diesem zu setzenden Frist zu zahlen.

§ 16

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Neben den in § 18 WEG genannten Voraussetzungen kann die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangt werden, wenn
 - a) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten er nach § 9 Abs. 1 einzustehen hat, ohne schriftliche Zustimmung des Verwalters bauliche Veränderungen im Sinne des § 10 Abs. 1 vornimmt oder es trotz schriftlicher Anforderung des Verwalters unterläßt, bestimmungswidrig vorgenommene Veränderungen zu beseitigen,

Klageerhebung

- a) innerhalb 2 Monaten sein Wohnungseigentum unter Beachtung des § 12 zu veräußern,
- b) innerhalb der bezeichneten Frist die zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Räume sowie die von ihm benutzten gemeinschaftlichen Räume freizugeben.

III. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 17

Versammlung der Wohnungseigentümer

Soweit nicht durch Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach den §§ 21 bis 25 WEG zu.

Bestellung, Abberufung sowie Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den §§ 26 bis 28 WEG.

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwalterbeirates (§ 29 WEG), der den Verwalter bei der Durchführung und Aufgaben unterstützt, beschließen.

IV. Antrag

Wir beantragen,

die im § 1 dieser Urkunde angeordnete Teilung in das Grundbuch einzutragen und 14 neue Teil- u. Wohnungsgrundbuchblätter anzulegen.

Wir beantragen weiter Befreiung von den Gerichtskosten.

Wir versichern, daß die Teilung der Schaffung steuerbegünstigter Wohnungen dient und daß die Voraussetzungen von § 1 des Gesetzes vom 30. Mai 1953 vorliegen.

Wilhelmshaven, 6. November 1980

HEIMBAU B. Breitmar KG

ppa.

Paul-Ludwig Breitmar

Kostenberechnung

Geschäftswert:	1.000.000,-- DM
Geb. § 45 KostO.	250,-- DM
6,5 % Mehrwertsteuer	16,25 DM
insgesamt	266,25 DM
	=====

Die vorstehende heute vor mir gefertigte Unterschrift des Prokuristen Paul-Ludwig Breitmar, Herbartstraße 80, 2940 Wilhelmshaven, unter der Firmenzeichnung HEIMBAU B. Breitmar KG, von Person bekannt, beglaube ich.

Wilhelmshaven, den 6. November 1980

Notar.



Notar.

Wilhelmshaven, Nr. 626/80

- b) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für deren Verhalten er einzustehen hat, trotz schriftlicher Abmachung durch den Verwalter,
 - aa) die in seinem Sondereigentum oder im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder in einer anderen Weise von ihnen einen ordnungswidrigen Gebrauch macht, durch den die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden,
 - bb) sich einer erheblichen Belästigung von Hausbewohnern, des Verwalters oder dessen Beauftragten schuldig macht,
 - cc) durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt, durch unangemessenen Gebrauch oder in anderer Weise das gemeinschaftliche Eigentum erheblich gefährdet,ist in diesen Fällen bereits ein mehrmaliger Verstoß so schwer, daß den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zuzumuten ist, so ist eine Abmahnung nicht erforderlich,
- c) ein Wohnungseigentümer trotz mehrmaliger schriftlicher Aufforderung unter Androhung der Entziehung des Wohnungseigentums bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung mit seinem Betrag im Rückstand ist, der das für 2 Monate zu entrichtende laufende Nutzungsentgelt übersteigt.

2. Entsteht in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren an einem Wohnungseigentum Beteiligten ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums, so muß jeder von Ihnen diesen Grund gegen sich gelten lassen. Besteht jedoch die Gewähr, daß die übrigen Mitberechtigten die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen werden, so soll der Anspruch auf Veräußerung nur gegenüber dem Mitberechtigten geltend gemacht werden, der den Grund zur Entziehung gegeben hat.
3. Der Verwalter hat die übrigen Wohnungseigentümer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Grund zur Entziehung des Wohnungseigentums gegenüber einem Wohnungseigentümer gegeben ist. Jeder Wohnungseigentümer kann in diesem Fall in Abweichung von § 24 Abs. 2 WEG die Beschlußfassung der Versammlung über die Entziehung des Wohnungseigentums und über die Ermächtigung des Verwalters verlangen, erforderlichenfalls den Entziehungsanspruch im Prozeßwege geltend machen. Dem betroffenen Wohnungseigentümer ist vor der Beschlußfassung die Möglichkeit zu geben, sich über die Entziehung zu äußern. Der Beschluß der Wohnungseigentümer über die Entziehung des Wohnungseigentums bedarf einer Mehrheit von mehr als die Hälfte aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Der von der Entziehung betroffene Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt.
4. Der Beschluß über die Entziehung ist dem betroffenen Wohnungseigentümer unverzüglich durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen, verbunden mit der Aufforderung, bei Vermeidung der

Klageerhebung

- a) innerhalb 2 Monaten sein Wohnungseigentum unter Beachtung des § 12 zu veräußern,
- b) innerhalb der bezeichneten Frist die zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Räume sowie die von ihm benutzten gemeinschaftlichen Räume freizugeben.

III. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 17

Versammlung der Wohnungseigentümer

Soweit nicht durch Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach den §§ 21 bis 25 WEG zu.

Bestellung, ^A abberufung sowie Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach den §§ 26 bis 28 WEG.

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwalterbeirates (§ 29 WEG), der den Verwalter bei der Durchführung und Aufgaben unterstützt, beschließen.

IV. Antrag

Wir beantragen,
die im § 1 dieser Urkunde angeordnete Teilung
in das Grundbuch einzutragen und
Wohnungsgrundbuchblätter anzulegen.

Wir beantragen weiter Befreiung von den Gerichtskosten.

Wir versichern, daß die Teilung der Schaffung steuerbegünstigten Wohnungen dient und daß die Voraussetzungen von § 1 des Gesetzes vom 30. Mai 1953 vorliegen.

§ 18

Die Bestimmungen in den §§ 2 bis 17 der Teilungserklärung sollen dinglicher Inhalt des Sondereigentums werden. Auch insoweit wird die Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Aufteilungsplan für 3geschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoß
in 2940 Wilhelmshaven, Mellumstraße 16

Bauherr: HEIMBAU
B. Breitmar KG
Herbartstraße 80
2940 Wilhelmshaven

Planung: Dipl.-Ing. L. Breitmar
Architekt
Herbartstraße 80
2940 Wilhelmshaven

Wohnfläche insgesamt:	582,33 qm
Nutzfläche d. Garagen: $2,83 \times 5,25 = 14,86 \times 1/3 = 4,95 \times 5 =$	24,75 qm
Nutzfläche d. Garagen: $2,58 \times 5,16 = 13,31 \times 1/3 = 4,44 \times 2 =$	8,88 qm
Wohn- und Nutzfläche insgesamt:	<u>615,96 qm</u>

Erdgeschoß

Wohnung Nr. 1	$1.000 : 615,96 = 1,623482 \times 46,38 =$	75,2971
Wohnung Nr. 2	$1,623482 \times 83,12 =$	134,9438

I. Obergeschoß

Wohnung Nr. 3	$1,623482 \times 83,03 =$	134,7977
Wohnung Nr. 4	$1,623482 \times 83,12 =$	134,9438

II. Obergeschoß

Wohnung Nr. 5	$1,623482 \times 83,84 =$	136,1128
Wohnung Nr. 6	$1,623482 \times 83,84 =$	136,1128

Staffelgeschoß

Wohnung Nr. 7	$1,623482 \times 119,0 =$	193,1944
---------------	---------------------------	----------

Garagen

Nr. 1	$1,623482 \times 4,95 =$	8,0362
Nr. 2	$1,623482 \times 4,95 =$	8,0362
Nr. 3	$1,623482 \times 4,95 =$	8,0362
Nr. 4	$1,623482 \times 4,95 =$	8,0362
Nr. 5	$1,623482 \times 4,95 =$	8,0362
Nr. 6	$1,623482 \times 4,44 =$	7,2083
Nr. 7	$1,623482 \times 4,44 =$	7,2083

1.000,0000

Wilhelmshaven, 16. Oktober 1980

Die wörtliche Übereinstimmung umseitiger Ablichtung mit der mir vorliegenden Urschrift bescheinige ich.

Wilhelmshaven, 10. November 1980

Notar.