

Beglaubigte Abschrift

Urkundenrolle-Nummer 64/1988 B

Verhandelt in B r e m e n ,
am zehnten Februar
neunzehnhundertachtundachtzig.

Vor mir, Notar Arthur B ü s i n g in Bremen,
erschien heute, mir persönlich bekannt:

der kaufmännische Angestellte
Heinz U n g e r ,
geschäftsansässig: Rembertiring 27, 2800 Bremen 1.

Der Erschienene erklärte:

In dieser Urkunde gebe ich Erklärungen nicht für mich persönlich ab, sondern als Bevollmächtigter der G e w o b a Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung mbH - im folgenden "Wohnungsunternehmen", Rembertiring 27, 2800 Bremen 1. Meine Vollmacht ist bei dem Grundbuchamt des Amtsgericht Bremen hinterlegt.

Das Wohnungsunternehmen gibt in dieser Urkunde Erklärungen ab zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gemäß § 8 WEG.

Diese Urkunde hat folgenden Inhalt:

Teil I - Teilungserklärung

- § 1 - Grundstücksbeschreibung
- § 2 - Teilungserklärung

Teil II - Miteigentümerordnung

- § 3 - Grundsatz
- § 4 - Gemeinschafts- und Sondereigentum
- § 5 - Gebrauchsregelungen
- § 6 - Nutzungsbeschränkungen
- § 7 - Vermietung
- § 8 - Bauliche Veränderungen
- § 9 - Schadenshaftung
- § 10 - Veräußerung des Wohnungseigentums
- § 11 - Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums
- § 12 - Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- § 13 - Instandhaltungsrücklage
- § 14 - Versicherungen
- § 15 - Wiederherstellung und Wiederaufbau
- § 16 - Bewirtschaftungskosten, Hausgeld
- § 17 - Eigentümerversammlungen
- § 18 - Verwaltung, Verwaltungsbeirat
- § 19 - Rechte und Pflichten des Verwalters
- § 20 - Mehrere Eigentümer
- § 21 - Änderung der Miteigentümerordnung.

Teil III

§ 22 Eintragungsbewilligung und -antrag

Teil IV - Allgemeine Bestimmungen

- § 23 - Teilunwirksamkeit
- § 24 - Erfüllungsort und Gerichtsstand
- § 25 - Kosten.

Teil I

§ 1

Grundstücksbeschreibung:

I. Das Wohnungsunternehmen ist Eigentümerin des teilweise bebauten Grundstücks in Bremen, Den-Haager-Straße 2-16 (gerade Nummern),

Katasterbezeichnung:
Gemarkung Vorstadt L 58
Flur 65
Flurstück 301/3
Größe nach dem Grundbuch: 11.099 m²,

Grundbuchbezeichnung:
Amtsgericht Bremen
Grundbuch von Vorstadt L 58
Blatt 10050

II. Das Grundstück ist mit drei mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut; außerdem sollen 20 Garagen im Teileigentum errichtet werden.

III. Das Bauordnungsamt Bremen hat den Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7 Absatz 4 Nr. 1 und 2 WEG am 20. August 1987 unter dem Geschäftszeichen: G 1/1918/4624 erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigefügt. Bestandteil dieser Urkunde ist auch der Aufteilungsplan. Der Erschienene erklärte, ihm sei der Inhalt des Aufteilungsplanes bekannt. Er habe ihn rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung eingesehen, er lag heute vor. Der Erschienene verzichtete darauf, den Aufteilungsplan zur Durchsicht vorzulegen und ihn dieser Urkunde beizufügen. Der Notar hat über die Bedeutung des Verweizens auf den Aufteilungsplan belehrt.

§ 2

Teilungserklärung:

Das Wohnungsunternehmen teilt hiermit das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem dazugehörigen, mit derselben Nummer bezeichneten Kellerraum in den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden nach Maßgabe der folgenden Aufstellung verbunden wird:

Wohnungs- und Teil- eigentums-Nr.:	Lage: Den-Haager-Straße Haus-Nummer:	Miteigentumsanteil in 100.000,--/1000steln
1	Nr. 2 Erdgeschoß, links	1.734
2	Nr. 2 Erdgeschoß, rechts	1.730
3	Nr. 2 I. Obergeschoß, links	1.746
4	Nr. 2 I. Obergeschoß, rechts	1.741
5	Nr. 2 II. Obergeschoß, links	1.757
6	Nr. 2 II. Obergeschoß, rechts	1.749
7	Nr. 2 III. Obergeschoß, links	1.757
8	Nr. 2 III. Obergeschoß, rechts	1.749
9	Nr. 4 Erdgeschoß, links	1.734
10	Nr. 4 Erdgeschoß, rechts	1.734
11	Nr. 4 I. Obergeschoß, links	1.746
12	Nr. 4 I. Obergeschoß, rechts	1.746
13	Nr. 4 II. Obergeschoß, links	1.757
14	Nr. 4 II. Obergeschoß, rechts	1.757
15	Nr. 4 III. Obergeschoß, links	1.757
16	Nr. 4 III. Obergeschoß, rechts	1.757
17	Nr. 6 Erdgeschoß, links	1.657
18	Nr. 6 Erdgeschoß, rechts	1.650
19	Nr. 6 I. Obergeschoß, links	1.670
20	Nr. 6 I. Obergeschoß, rechts	1.681
21	Nr. 6 II. Obergeschoß, links	1.682
22	Nr. 6 II. Obergeschoß, rechts	1.691
23	Nr. 6 III. Obergeschoß, links	1.682
24	Nr. 6 III. Obergeschoß, rechts	1.691
25	Nr. 8 Erdgeschoß, links	1.640
26	Nr. 8 Erdgeschoß, rechts	1.650
27	Nr. 8 I. Obergeschoß, links	1.681
28	Nr. 8 I. Obergeschoß, rechts	1.681
29	Nr. 8 II. Obergeschoß, links	1.691
30	Nr. 8 II. Obergeschoß, rechts	1.691
31	Nr. 8 III. Obergeschoß, links	1.691
32	Nr. 8 III. Obergeschoß, rechts	1.691
33	Nr. 10 Erdgeschoß, links	1.650
34	Nr. 10 Erdgeschoß, rechts	1.650
35	Nr. 10 I. Obergeschoß, links	1.691
36	Nr. 10 I. Obergeschoß, rechts	1.682

37	Nr. 10 II. Obergeschoß, links	1.691
38	Nr. 10 II. Obergeschoß, rechts	1.682
39	Nr. 10 III. Obergeschoß, links	1.691
40	Nr. 10 III. Obergeschoß, rechts	1.682
41	Nr. 16 Erdgeschoß, links	1.260
42	Nr. 16 Erdgeschoß, rechts	1.268
43	Nr. 16 I. Obergeschoß, links	1.260
44	Nr. 16 I. Obergeschoß, rechts	1.268
45	Nr. 16 II. Obergeschoß, links	1.260
46	Nr. 16 II. Obergeschoß, rechts	1.284
47	Nr. 16 III. Obergeschoß, links	1.260
48	Nr. 16 III. Obergeschoß, rechts	1.284
49	Nr. 14 Erdgeschoß, links	1.260
50	Nr. 14 Erdgeschoß, rechts	1.268
51	Nr. 14 I. Obergeschoß, links	1.274
52	Nr. 14 I. Obergeschoß, rechts	1.284
53	Nr. 14 II. Obergeschoß, links	1.274
54	Nr. 14 II. Obergeschoß, rechts	1.284
55	Nr. 14 III. Obergeschoß, links	1.274
56	Nr. 14 III. Obergeschoß, rechts	1.284
57	Nr. 12 Erdgeschoß, links	1.260
58	Nr. 12 Erdgeschoß, rechts	1.268
59	Nr. 12 I. Obergeschoß, links	1.274
60	Nr. 12 I. Obergeschoß, rechts	1.268
61	Nr. 12 II. Obergeschoß, links	1.274
62	Nr. 12 II. Obergeschoß, rechts	1.268
63	Nr. 12 III. Obergeschoß, links	1.284
64	Nr. 12 III. Obergeschoß, rechts	1.268
65	Garage	65
66	Garage	65
67	Garage	65
68	Garage	65
69	Garage	65
70	Garage	65
71	Garage	65
72	Garage	65
73	Garage	65
74	Garage	65
75	Garage	65
76	Garage	65
77	Garage	65
78	Garage	65
79	Garage	65
80	Garage	65
81	Garage	65
82	Garage	65
83	Garage	65
84	Garage	65
		<hr/>
		100.000,--

Teil II

Miteigentümerordnung

§ 3

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer (unter diesem Begriff werden auch die Teileigentümer verstanden) untereinander und die Vorschriften über die Verwaltung bestimmen sich nach dieser Miteigentümerordnung, soweit diese Miteigentümerordnung keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des WEG und/oder nach den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft.

§ 4

Gemeinschafts- und Sondereigentum

- I. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und die für den Bestand oder die Sicherheit der Gebäude erforderlichen Teile sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere:
1. das Grundstück,
 2. die in dem Aufteilungsplan mit dem Zeichen für gemeinschaftliches Eigentum kenntlich gemachten Räume und Flächen,
 3. die Fenster und Balkontüren einschließlich Rahmen und Verglasung,
 4. die Leitungen der Fernwärmeversorgung auf dem Grundstück, einschließlich der Steig- und Falleitungen in den Gebäuden,
 5. sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen, soweit sie nicht nach Ziffer II Sondereigentum sind,
 6. die Umzäunung des Grundstücks,
 7. die Eingangstüren zu Sondereigentumen und die dazugehörigen Türrahmen.

II. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 bezeichneten Räume und 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 zulässig Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes geändert wird. Gegenstand des Sondereigentums sind insbesondere:

1. der Fußbodenbelag ohne Unterboden,
2. der Deckenputz ohne die Deckenkonstruktion,
3. die nicht tragenden, statisch nicht erforderlichen Wände, soweit diese nicht Trennwände zu gemeinschaftlichem Eigentum oder fremden Sondereigentum sind,
4. der Wandputz und die Wandverkleidung (Tapeten, Fliesen usw.), auch wenn die Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
5. alle Innentüren des Sondereigentums,
6. alle innerhalb des Sondereigentums befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände (z.B. die Badezimmer Einrichtung usw.),
7. die Kaltwasserleitungen ab Anschluß an gemeinsame Steigleitungen,
8. die Versorgungsleitungen für Strom- und Gas ab Zähler einschließlich der E.-Sicherungen,
9. die Schmutzentwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an gemeinsame Falleitungen,
10. die Heizkörper und deren Ventile mit den Vor- und Rücklaufleitungen ab und bis zum Anschluß an gemeinsame Steig- und Falleitungen,
11. bei Terrassen, Loggien und Balkonen der Bodenbelag ohne Unterbau und der durch die Balkonumfassung gebildete Raum.

Gebrauchsregelungen

- I. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums im Rahmen der sich aus dieser Miteigentümerordnung, aus den Gesetzen und einer im Bedarfsfalle noch aufzustellenden Hausordnung ergebenden Grenzen ohne Rücksicht auf die Wertverschiedenheit einzelner Miteigentumsanteile.
- II. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens hat jeder Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- III. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Wohnungseigentum und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile schonend und pfleglich zu behandeln.
- IV. 1. Zur Ausübung eines Gewerbes im Sinne der Gewerbeordnung oder eines freien Berufes in einem Wohnungseigentum ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung (vorherige Zustimmung) des Verwalters und nur dann berechtigt, wenn dies öffentlich-rechtlich zulässig ist.
2. Der Verwalter kann die Einwilligung aus wichtigem Grunde verweigern, unter Auflagen oder befristet erteilen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder eines freien Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters oder eine übermäßige Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten läßt.
3. Die Einwilligung des Verwalters hebt nicht die Beschränkungen auf, die sich möglicherweise aus den Bedingungen über die Gewährung von Baudarlehn oder aus der Anerkennung als steuerbegünstigter Wohnraum ergeben.
- V. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen und Firmenschildern auf dem Grundstück oder an dem Gebäude bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.
- VI. Der Verwalter kann die nach den Ziffern IV. und V. gegebenen Einwilligungen jederzeit widerrufen, wenn

sich die für die Einwilligung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Ansprüche der von dem Widerruf betroffenen Personen sind ausgeschlossen.

- VII. Versagt der Verwalter Einwilligungen nach Ziffer IV. oder V., erteilt er sie unter Auflagen oder widerruft er sie, so hat der Wohnungseigentümer das Recht, die Entscheidung einer Eigentümerversammlung zu verlangen, die mit dreiviertel Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen die Einwilligung erteilen oder die Auflagen oder den Widerruf aufheben kann.
- VIII. Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten in jeder Hinsicht auch für und gegen Nutzungsberechtigte der Wohnungseigentümer.

§ 6

Nutzungsbeschränkungen

- I. In jedem mit einer Hausnummer bezeichneten Gebäudeteil auf dem Grundstück befinden sich zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Räume (Trockenräume, Fahrradkeller). Das Nutzungsrecht an diesen Räumen haben nur die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentume des Gebäudeteils mit der gleichen Hausnummer.
- II. 1. Auf dem Grundstück befinden sich PKW-Abstellplätze. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, jeden PKW-Abstellplatz und den dazugehörigen Vorhof sowie die Zu- und Abfahrten zu benutzen, ohne daß er hierdurch das Recht zur Nutzung eines bestimmten PKW-Abstellplatzes oder - wenn alle PKW-Abstellplätze besetzt sind - das Recht zur Nutzung überhaupt eines PKW-Abstellplatzes erwirbt.
2. Die PKW-Abstellplätze stehen sämtlichen Wohnungseigentümern in der Weise zur gemeinschaftlichen Nutzung zu, daß sie selbst, ihre Nutzungsberechtigten, ihre Besucher und Lieferanten einen beliebigen, nicht durch einen PKW besetzten PKW-Abstellplatz zu nutzen berechtigt sind. Kein Wohnungseigentümer kann verlangen, daß einem anderen Wohnungseigentümer, dessen Nutzungsberechtigten, Besuchern oder Lieferanten die Nutzung eines bestimmten PKW-Abstellplatzes untersagt wird.
3. Alle PKW-Abstellplätze dürfen nicht für andere Zwecke als zum Parken von zugelassenen Personen-

kraftwagen benutzt werden. Die Vorhöfe und Zufahrten zu den PKW-Abstellplätzen müssen ständig zum Befahren mit Personenkraftwagen freigehalten werden.

- III. Die auf dem Grundstück errichteten Kinderspielplätze gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum.

§ 7

Vermietung

- I. Der Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. Für Verstöße der Nutzungsberechtigten gegen die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung und der etwa aufgestellten Nutzungs- oder Hausordnung haftet der Wohnungseigentümer wie für eigene Verstöße.
- II. Im Falle eines solchen Verstoßes ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, den Miet- oder Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen oder das Kündigungsrecht aus dem Verträge an die vom Verwalter vertretene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzutreten.

§ 8

Bauliche Veränderungen

- I. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor Beginn von baulichen Veränderungen an seinem Wohnungseigentum (Umbauten, Anbauten, Einbauten) den Verwalter über seine Absichten zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, solchen baulichen Veränderungen zu widersprechen, falls Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentums gehören, nachteilig berührt werden oder der ästhetische oder einheitliche Eindruck der Wohnanlage gestört wird. Insbesondere ist der Verwalter zum Widerspruch berechtigt, wenn Rolläden, Rollädenverkleidungen, Markisen oder ähnliche Einrichtungen von dem Modell und von der Farbgebung abweichen, die ein vom Verwalter zu beauftragender Architekt in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht zur Wahrung der Einheitlichkeit der Wohnanlage vorschlägt. Der Verwalter ist berechtigt, die in diesem Zusammenhang etwa entstehenden Fremdkosten dem Wohnungseigentümer zu berechnen.

- II. Werden bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Verwalters ausgeführt, so hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- III. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, mit der vorher einzuholenden Zustimmung des Verwalters in den zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Trockenräumen auf seine Kosten eine Waschmaschine aufzustellen. Den Aufstellungsort innerhalb der Trockenräume bestimmt der Verwalter. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den Stromanschluß an seinen Zähler sowie den Wasserzu- und ablauf zu bezahlen.

§ 9

Schadenshaftung

Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigungen oder eine unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gilt auch, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbereich angehören, die für ihn tätig sind oder denen er das Wohnungseigentum zur Benutzung überlassen hat.

§ 10

Veräußerung des Wohnungseigentums

- I. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, ausgenommen die erstmalige Veräußerung durch das Wohnungsunternehmen. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie durch einen mit zweidrittel Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen gefaßten Beschluß der Versammlung der Wohnungseigentümer ersetzt werden.
- II. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, wenn
1. das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird und das Zwangsversteigerungsverfahren von dem Gläubiger eines an dem Wohnungseigentum lastenden Grundpfandrechtes betrieben worden ist,

2. im Falle des Abs. 1 der Gläubiger das Wohnungseigentum ersteigert hat und es weiterveräußert,
 3. der Konkursverwalter das Wohnungseigentum veräußert.
- III. Beim Rechtsübergang des Wohnungseigentums gehen die Anteile an der Instandhaltungsrücklage und an sonstigen Guthaben auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung und auf Auszahlung seines Anteils.
- IV. Der Erwerber eines Wohnungseigentums haftet für etwaige Zahlungsrückstände auf das Hausgeld.

§ 11

Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

- I. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu einem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Dies gilt auch für den Innenanstrich von Eingangstüren der Sondereigentume, von Fensterrahmen und Balkontüren.
- II. Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen obliegt dem Wohnungseigentümer.
- III. Die Beseitigung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer unabhängig davon, daß die Glasscheiben zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.
- IV. Der Verwalter oder Personen, die Hauswartdienste verrichten, sind jederzeit berechtigt, zusammen mit anderen sachkundigen Personen zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf etwa notwendige Arbeiten zu überprüfen.

§ 12

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- I. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Jeder Wohnungseigentümer hat in diesem Zusammenhang erforderliche Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden. Der Wohnungseigentümer kann verlangen, daß der ursprüngliche Zustand an seinem Sondereigentum auf Kosten der Gemeinschaft wieder hergestellt und/oder ein entstandener Schaden ersetzt wird.
- II. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- III. Die Art und Weise der Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten bestimmt der Verwalter, der auch die Ausführung der Arbeiten veranlaßt.
- IV. Soweit das Guthaben der Instandhaltungsrücklage für die Durchführung größerer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten (z.B. Anstrich oder Verputzen der Außenwände oder Anstrich der Außenseite von Wohnungseingangstüren, Dachreparaturen, Instandsetzung von Treppenhäusern usw.) nicht ausreicht, soll der Verwalter vor der Auftragsvergabe das Einverständnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einholen, es sei denn, daß es sich um unaufschiebbare Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.
- V. Die Kosten und Lasten der PKW-Abstellplätze mit den Vorhöfen und Zufahrten sowie der Kinderspielplätze tragen die Wohnungseigentümer in dem Verhältnis, in dem ihre Miteigentumsanteile zueinander stehen.

§ 13

Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer bilden eine einheitliche Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Die Höhe der jährlich auf einen Miteigentumsanteil von 1/100.000stel entfallenden Instandhal-

tungsrücklage wird zunächst vom Verwalter festgelegt, danach beschließt darüber die Eigentümerversammlung. Die Beiträge auf die Instandhaltungsrücklage sind in monatlichen Teilbeträgen zu entrichten.

§ 14

Versicherungen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die folgenden Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:

- I. eine Gebäudeversicherung für Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden zum gleitenden Neuwert,
- II. eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung.

Die Sachversicherung deckt nicht wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten innerhalb von Sondereigentumen.

§ 15

Wiederherstellung und Wiederaufbau

- I. Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den Zustand vor Eintritt des Schadens 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.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an diesen Kosten durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine notariell zu beurkundende 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.

- III. 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.
- IV. Ist die Gemeinschaft nach Ziffer III. aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der Versteigerung nach § 753 BGB in Verbindung mit § 180 ZVG.

§ 16

Bewirtschaftungskosten, Hausgeld

- I. Zur Deckung der Kosten und Lasten für das gemeinschaftliche Eigentum zahlt jeder Wohnungseigentümer anteilige Bewirtschaftungskosten (Hausgeld) an den Verwalter, das sich zusammensetzt aus:
1. den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum (Bildung einer Instandhaltungsrücklage),
 2. den Betriebskosten, insbesondere für Versicherungen, Wasser, Entwässerung, Strom für Gemeinschaftseinrichtungen, Wartungskosten, Hauswart, Gemeinschaftsantenne, Pflege des Grundstücks und der gärtnerischen Anlagen sowie sonstige, hier nicht genannte Kosten, die im Einzelfalle entstehen können, ausgenommen jedoch solche Kosten, die dem Wohnungseigentümer direkt berechnet werden,
 3. der Verwaltergebühr.
- II. Die Anteile eines Wohnungseigentümers an den in Ziffer I. Abs. 1. und 2. bezeichneten Lasten und Kosten bestimmen sich nach seinem Miteigentumsanteil. Die Verwaltergebühr für ein Wohnungseigentum beträgt zur Zeit für jeden angefangenen Kalendermonat DM 24,17 zuzüglich Umsatzsteuer, für jedes Teileigentum (Garage) DM 2,92 zuzüglich Umsatzsteuer. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltungskosten zu erhöhen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten, den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreichen; als

Nachweis dafür genügt die Vorlage einer Bestätigung des Verbandes Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen e.V., Hannover, oder eine Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung.

- III. Der Verwalter ermittelt das Hausgeld für jedes Wohnungseigentum im Wirtschaftsplan und fordert es von dem Wohnungseigentümer an. Das Hausgeld ist monatlich im voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu bezahlen. Kommt ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung des Hausgeldes in Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, eine Mahngebühr für jede Mahnung und Verzugszinsen für die Zeit ab Fälligkeit bis zur Zahlung in banküblicher Höhe zu erheben. Die Wohnungseigentümer dürfen gegenüber der Forderung aus Hausgeld nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.
- IV. Verursacht ein Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erhöhte Bewirtschaftungskosten, so ist er zu deren Erstattung verpflichtet.
- V. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Verwalter ist verpflichtet, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres eine Jahresabrechnung zu erteilen. Fehlbeträge aus der Jahresabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Abrechnung durch den Wohnungseigentümer auszugleichen. Guthaben daraus sind unter Angabe der Bankverbindung beim Verwalter abzufordern.
- VI. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in von ihm zu bestimmenden angemessenen Zeitabständen die Höhe des Hausgeldes zu überprüfen. Er ist zur Erhöhung des Hausgeldes berechtigt, wenn sich die Bewirtschaftungskosten erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder wenn die im Wirtschaftsplan veranschlagten Beträge für die Instandhaltungskosten oder sonstige Kosten nicht ausreichen oder wenn die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums die Ansammlung einer zusätzlichen angemessenen Instandhaltungsrücklage erforderlich macht.
- VII. Die Heizkosten und deren Nebenkosten (Heizungsversicherungen, Abrechnung der Heizungskosten, Strom, Heizmaterial, Kosten der Bedienung, Wartung, Reparatur und Erneuerung) werden nach Maßgabe der mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer oder mit der durch den Verwalter vertretenen Gemeinschaft abzuschließenden Wärmelieferungsverträge auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

- VIII. Für die Garagen-Teileigentume gelten die Bestimmungen der Ziffern I bis VII nur insoweit, als die dort genannten Kosten auch für diese Teileigentume anfallen.

§ 17

Eigentümerversammlungen

- I. Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen. Auf jedes Wohnungseigentum entfällt eine Stimme. Eigentümer mehrerer Wohnungseigentume haben somit für jedes Wohnungseigentum eine Stimme. Auf ein Teileigentum entfällt nur dann eine Stimme, wenn der Eigentümer nicht zugleich auch Eigentümer eines Wohnungseigentums ist; dieses Stimmrecht darf nur ausgeübt werden in Angelegenheiten, die das Teileigentum betreffen.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Eigentümerversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen.
- III. Eigentümerversammlungen sind beschlußfähig, wenn die erschienenen oder vertretenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der zu dem Wohnungseigentum gehörenden Miteigentumsanteile auf sich vereinigen. Ist eine Versammlung demnach nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine weitere Versammlung mit der gleichen Tagesordnung und einer Ladungsfrist von 14 Tagen einzuberufen. Diese Versammlung ist sodann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
- IV. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

§ 18

Verwaltung, Verwaltungsbeirat

- I. Das Wohnungsunternehmen bestellt zum Verwalter die Gewoba Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung mbH, Rembertiring 27, 2800 Bremen, für die Zeit bis zum 31. Dezember 1992.
- II. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen.

- III. Die Bestellung eines zukünftigen Verwalters wird gegenüber dem Grundbuchamt durch Vorlage der die Bestellung enthaltenden Niederschrift der Versammlung der Wohnungseigentümer nachgewiesen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Wohnungseigentümer und, wenn ein Verwaltungsbeirat bestellt worden ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Die Unterschriften sind notariell zu beglaubigen. Der Verwalter hat dies zu veranlassen.

§ 19

Rechte und Pflichten des Verwalters

- I. Der Verwalter ist berechtigt, während der Dauer der Verwaltung:
1. die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten,
 2. die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Hausgelder im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer einzuziehen oder einziehen zu lassen und die Hausgelder bei Nichtzahlung im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen,
 3. die in dieser Miteigentümerordnung genannten Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten,
 4. Versammlungen der Wohnungseigentümer einzuberufen und in diesen Versammlungen den Vorsitz zu führen,
 5. eine geeignete Hausordnung und eine Benutzungsordnung für das gemeinschaftliche Eigentum aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen,
 6. Hauswartverträge abzuschließen, zu ändern und aufzuheben, Hilfskräfte für Hauswartdienste und für die Hausbewirtschaftung anzustellen, zu überwachen und zu entlassen sowie die erforderlichen Dienstverträge für die Dauer seiner Verwaltungszeit im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer abzuschließen,
 7. einen Energie- und/oder Wärmelieferungsvertrag mit dem Energie- und/oder Wärmelieferungsunternehmen abzuschließen, das zur Zeit die Wohnanlage versorgt,

8. einen Gartenpflege- und Gehwegreinigungsvertrag abzuschließen,
9. den derzeitigen Gestattungs- und Lieferungsvertrag für eine Gemeinschaftsantenne mit der URBANA Antennen-Service GmbH durch geeignete Vereinbarungen auf Kabelfernsehen umzustellen.

II. Der Verwalter ist den Wohnungseigentümern verpflichtet, während der Dauer der Verwaltung:

1. die Interessen der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrzunehmen und für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung zu sorgen,
2. für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung zu sorgen,
3. auf der ersten Versammlung der Wohnungseigentümer einen Wirtschaftsplan vorzulegen, der auch - sofern nicht wesentliche Änderungen eintreten - in den folgenden Jahren gelten soll,
4. aus dem Hausgeld die Bewirtschaftungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum pünktlich zu bezahlen,
5. die für die Instandhaltung und Instandsetzung bestimmten Mittel auf einem besonderen Konto anzusammeln und lediglich für Zwecke zu verwenden, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen,
6. nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung eine jährliche Verwaltungsabrechnung vorzulegen.

III. Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters können sich aus einem zwischen den Eigentümern und dem Verwalter etwa abzuschließenden Verwaltervertrag ergeben.

IV. Durch ausdrücklichen Eintritt in die Bedingungen dieser Miteigentümerordnung bevollmächtigt jeder Wohnungseigentümer den Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB im Rahmen der ihm nach dieser Miteigentümerordnung zugewiesenen Rechte und Pflichten, Willenserklärungen für sie abzugeben und zu empfangen.

§ 20

Mehrere Eigentümer

- I. Mehrere Personen als Eigentümer eines Wohnungseigentums sind für alle Verpflichtungen aus dieser Miteigentümerordnung Gesamtschuldner. Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für oder gegen jeden von ihnen.
- II. Mehrere Personen als Eigentümer sind verpflichtet, sich gegenseitig zu bevollmächtigen, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den oder die anderen abzugeben oder zu empfangen. Dies gilt insbesondere auch für die Ausübung des Stimmrechts in Eigentümerversammlungen.

§ 21

Änderung der Miteigentümerordnung

Soweit das WEG und die sonstigen gesetzlichen Vorschriften dies zulassen, können die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung mit 2/3-Mehrheit der Stimmen aller Wohnungseigentümer geändert werden.

Teil III

Eintragungsbewilligung und -antrag

§ 22

Das Wohnungsunternehmen bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung gem. § 2,
2. die Bestimmungen des Teils II dieser Urkunde (Miteigentümerordnung) als Inhalt der Sondereigentume.

Teil IV

Allgemeine Bestimmungen

§ 23

Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so bleiben alle übrigen Bestimmungen wirksam. Es sollen dann im Wege der (auch ergänzenden) Auslegung die Regelungen gelten, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so weit wie möglich entsprechen. Sofern eine Auslegung aus Rechtsgründen ausscheidet, verpflichten sich die Beteiligten, dem vorstehenden Satz entsprechende ergänzende Vereinbarungen zu treffen. Dies gilt entsprechend, wenn sich bei der Durchführung oder der Auslegung dieser Urkunde eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

§ 24

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

§ 25

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung trägt das Wohnungsunternehmen.

Das Protokoll und die Anlage wurden vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

(L.S.)

Heinz Wenz

Wenz



Bauordnungsamt · Postfach 107847 · 2800 Bremen 1

Neue Heimat
Rembertiring 27
2800 Bremen 1

Bearbeitet von Herrn Kugele	Zimmer G
☎ (0421) 361-2110	

(Bitte bei Antwort angeben)
Unser Zeichen

Bremen

G 1/1918/4624 ku/bü 20.08.87

BESCHEINIGUNG

aufgrund des § 7 Abs.4 Nr.2 / § 32 Abs.2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Betr.: Grundstück Bremen, Den Haager Str. 2-16
(Straße u. Haus-Nr.)

Katasterbezirk Flur 65 Flurstück(e) 301/3

Grundbuchbezirk VL 58 Blatt 3506

Die in ~~den~~ beiliegenden Aufteilungs~~plan~~-plänen

mit Nr. 1	bis 64	bezeichneten Wohnungen
mit Nr. 65	bis 84	bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden/~~zur~~ ~~richtenden~~ Gebäude gelten als in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Hinweis:

Diese Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz beinhaltet nicht die Bestätigung, daß die Wohnungen bzw. die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume den anderen öffentl. rechtl. Vorschriften entsprechen. Sie erstreckt sich insbesondere nicht auf bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Sachverhalte.

Gebühr DM 1.680,--

gem. Ziff. 601.25 des Kostenverzeichnisses zur brem. Kostenordnung.

Anlagen:

Aufteilungspläne = 30



Auftrag
Kugele
Wimmer
Küppers

Dienstgebäude
Bahnhofsstraße 12
2800 Bremen 1
Haltestelle Hauptbahnhof

Sprechzeiten
montags und
donnerstags
8-12 Uhr

Konten der Landeshauptkasse
Bremer Landesbank (BLZ 290 500 00) Kto.-Nr. 70 115 00
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto.-Nr. 163 22-205

BOA 8.3 8.87 1000

Ich beglaubige die Übereinstimmung
dieser Abschrift mit der mir vor-
gelegten Urschrift.

Bremen, den 02. März 2004

Notar

