

Verhandelt in Bremen, am fünfundzwanzigsten April
neunzehnhundertachtundsiebzig.

Vor mir, Notar Doktor der Rechte Herbert Müffelman in Bremen,
erschien heute, mir persönlich bekannt:

Für die Kommanditgesellschaft in Firma
Gies Wohnbau KG., Hillmannplatz 12 - 16, 2800 Bremen 1,

der Kaufmann Wolfgang G i e s ,
geschäftsansässig unter der Firmenanschrift.

Ich habe heute beim Amtsgericht Bremen des Handelsregister
HRA 16739 und HRB 5355 der Kommanditgesellschaft in Firma
Gies Wohnbau KG. und der Firma Gies Beteiligungsgesell-
schaft mit beschränkter Haftung für Grundbesitz, beide mit
dem Sitz in Bremen, eingesehen und dabei festgestellt, daß
die Kommanditgesellschaft in Firma Gies Wohnbau KG. rechts-
verbindlich allein vertreten wird durch die Gies Beteiligungs-
gesellschaft mit beschränkter Haftung für Grundbesitz. Der
Kaufmann Wolfgang Gies ist als Geschäftsführer der Gies Be-
teilungsgesellschaft mit beschränkter Haftung für Grund-
besitz zur alleinigen rechtsverbindlichen Vertretung berech-
tigt.

Der Erschienene erklärte:

Abschnitt A

§ 1

Begriffsbestimmungen

In dieser Urkunde werden bezeichnet als

I. "Gies KG."

die Kommanditgesellschaft in Firma Gies Wohnbau KG.
mit dem Sitz in Bremen,

II. "Grundstück"

das unbebaute Grundstück in Bremen, Zur Munte,
Am Stadtwald,

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Vorstadt R Flur 95 Flurstücke 269/3,

groß: 3 607,5 qm,

und 364/3,

groß: 20,5 qm,

Grundbuchbezeichnung:

für beide Flurstücke ist bisher ein Grundbuchblatt
noch nicht angelegt,

III. "Wohnanlage"

die von der Gies KG. auf dem Grundstück geplante
Bebauung des Grundstücks, bestehend aus sieben
Einfamilienhäusern und einem zusammen-
hängenden Gebäude (Terrassenhaus), das Eigentums-
wohnungen und eine Tiefgarage enthalten soll,

IV. "Situationsplan"

der dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegte Plan,
der die räumliche Anordnung der Gebäude der Wohn-
anlage erkennen läßt.

§ 2

Vorbemerkungen

- I. Die Gies KG. wird Eigentümerin des Grundstücks.
Die Auflassung ist am 9. August 1977 zur Urkundenrolle Nr. 261/1977 des Notars Dr. Constantin Frick in Bremen erklärt worden; die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch steht unmittelbar bevor.
- II. Die Wohnanlage umfaßt sieben Einfamilienhäuser, die auf der südlichen Hälfte des Grundstücks errichtet werden sollen, ferner ein zusammenhängendes Gebäude mit voraussichtlich achtzehn Eigentumswohnungen (Terrassenhaus), das auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks errichtet werden soll und in dessen Kellergeschoß sich eine Garage mit Abstellplätzen für voraussichtlich einunddreißig Personen-Kraftfahrzeuge befinden soll.
- III. Die gesamte Wohnanlage wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet, an jedem Einfamilienhaus, an jeder Eigentumswohnung in dem Terrassenhaus und an jedem Abstellplatz für einen Personen-Kraftwagen wird Sonder-eigentum gebildet, das mit bestimmten Miteigentumsanteilen an dem Grundstück verbunden wird. Insgesamt wird das Eigentum in sieben verschieden große Miteigentumsanteile für jedes der Einfamilienhäuser, in achtzehn verschieden große Miteigentumsanteile für jede der Eigentumswohnungen in dem Terrassenhaus und in einunddreißig Miteigentumsanteile für jeden der Pkw-Abstellplätze in der Garage aufgeteilt.

Abschnitt B

§ 3

Teilungserklärung

Die Gies KG. teilt hiermit das Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise in Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem neben dem Miteigentumsanteil bezeichneten Einfamilienhaus, an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Eigentumswohnung) oder an einem durch dauerhafte Markierungen kenntlich gemachten Abstellplatz für Personenkraftwagen verbunden wird. Als Inhalt einzelner Sondereigentumsrechte werden ausschließliche Nutzungsrechte an Teilflächen des Grundstücks begründet. Die Lage und der Umfang der Grundstücksflächen, die diesen ausschließlichen Sondernutzungsrechten unterliegen, ergibt sich aus den hierunter folgenden Beschreibungen und durch Bezugnahme auf den Situationsplan. Die Gies KG. bildet hiermit die folgenden Miteigentumsanteile:

1. 720/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Einfamilienhaus. Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan braun gekennzeichnet ist.

2. 673/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten
Einfamilienhaus.

Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan gelb gekennzeichnet ist.

3. 673/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten
Einfamilienhaus.

Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan braun gekennzeichnet ist.

4. 711/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten
Einfamilienhaus.

Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan blau gekennzeichnet ist.

5. 760/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten
Einfamilienhaus.

Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan gelb gekennzeichnet ist.

6. 743/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten
Einfamilienhaus.
Inhalt des Sondereigentums ist auch das aus-
schließliche Sondernutzungsrecht an der-
jenigen Teilfläche des Grundstücks, die in
dem beiliegenden Situationsplan braun ge-
kennzeichnet ist.
7. 720/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten
Einfamilienhaus.
Inhalt des Sondereigentums ist auch das aus-
schließliche Sondernutzungsrecht an der-
jenigen Teilfläche des Grundstücks, die in
dem beiliegenden Situationsplan gelb ge-
kennzeichnet ist.
8. 264/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus. In-
halt des Sondereigentums ist auch das
ausschließliche Sondernutzungsrecht an der-
jenigen Teilfläche des Grundstücks, die in
dem beiliegenden Situationsplan braun ge-
kennzeichnet ist. Das Sondernutzungsrecht
schließt die südlich vor der Wohnung liegende
Terrasse ein.
9. 258/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus. In-
halt des Sondereigentums ist auch das

ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan blau gekennzeichnet ist. Das Sondernutzungsrecht schließt die südlich vor der Wohnung liegende Terrasse ein.

10. 260/10.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus. Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan grün gekennzeichnet ist. Das Sondernutzungsrecht schließt die südlich vor der Wohnung liegende Terrasse ein.
11. 260/10.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus. Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan blau gekennzeichnet ist. Das Sondernutzungsrecht schließt die südlich vor der Wohnung liegende Terrasse ein.
12. 204/10.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus. Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan braun gekennzeichnet ist. Das Sondernutzungsrecht schließt

die südlich vor der Wohnung liegende Terrasse ein.

13. 326/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus. Inhalt des Sondereigentums ist auch das ausschließliche Sondernutzungsrecht an derjenigen Teilfläche des Grundstücks, die in dem beiliegenden Situationsplan gelb gekennzeichnet ist. Das Sondernutzungsrecht schließt die südlich vor der Wohnung liegende Terrasse ein.
14. 255/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
15. 255/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
16. 255/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
17. 255/10 000 Miteigentumsanteil,*
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.

18. 202/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
19. 323/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
20. 248/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
21. 248/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
22. 248/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
23. 248/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.

24. 197/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
25. 322/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten
Wohnung, gelegen im Terrassenhaus.
26. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
27. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
28. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
29. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

30. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
31. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
32. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
33. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
34. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
35. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

36. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
37. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
38. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
39. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
40. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
41. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

42. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

43. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

44. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

45. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

46. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

47. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

48. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
49. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
50. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
51. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
52. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.
53. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

54. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

55. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

56. 12/10 000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichneten,
in der Tiefgarage gelegenen Abstellplatz
für einen Personen-Kraftwagen.

Sondernutzungsrechte

Die als Inhalt der Sondereigentumsrechte gemäß § 3 bestimmten ausschließlichen Sondernutzungsrechte an bestimmten Grundstücksflächen stehen dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumsrechte zum alleinigen und ausschließlichen Gebrauch und zur alleinigen Nutzung zu. Diese Grundstücksflächen können von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten so genutzt werden, wie es bei einer realen Teilung des Grundstücks unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Rechtsverhältnisse möglich wäre.

Die genaue Lage und der genaue Umfang der Grundstücksflächen, die Gegenstand der ausschließlichen Sondernutzungsrechte sind, werden von der Gies KG. bei der ersten Erstellung der Wohnanlage in der Natur verbindlich bestimmt und dauerhaft kenntlich gemacht.

Abschnitt C

Miteigentümerordnung

§ 5

Allgemeine Grundsätze

- I. Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und die Vorschriften über die Verwaltung entsprechen den §§ 10 - 29 WEG, es sei denn, in diesem Abschnitt C ist etwas anderes vereinbart.
- II. Die Bebauung des Grundstücks mit sieben Einfamilienhäusern auf dem südlichen Teil sowie einem Terrassenhaus mit Tiefgarage auf dem nördlichen Teil erfordert die Bildung von zwei Unter-Gemeinschaften, nämlich:
 1. der Gemeinschaft der Eigentümer von Einfamilienhäusern
"Einfamilienhaus-Gemeinschaft",
bestehend aus den Einfamilienhaus-Eigentümern;
 2. der Gemeinschaft der Eigentümer von Wohnungen und Garagen
"Terrassenhaus-Gemeinschaft",
bestehend aus den Wohnungs- und Garagen-Eigentümern.
- III. Um den Käufern der Wohnungs- und Teileigentume eine der Lage und Ausstattung der Wohnanlage entsprechende individuelle Gestaltung auch zukünftig zu ermöglichen, wird hiermit bestimmt:
 1. Der jeweilige Eigentümer eines Wohnungseigentums ist jederzeit berechtigt, sein Wohnungseigentum grundrißmäßig zu verändern, rechtlich und tatsächlich zu teilen, räumlich zu erweitern und mehrere

Wohnungseigentume rechtlich und tatsächlich zusammenzulegen und zu vereinigen sowie dementsprechend die zu den von solchen Maßnahmen betroffenen Wohnungseigentumen gehörenden Miteigentumsanteile zu verändern.

2. Eine nach Absatz 1 zulässige Änderung bedarf keiner Zustimmung eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers oder des Verwalters. Baupolizeiliche Erlaubnisse bleiben unberührt. Die Miteigentumsanteile dritter Wohnungs- oder Teileigentümer dürfen durch solche nach Absatz 1 zulässige Maßnahmen nicht verändert werden.
3. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer und der Verwalter ist verpflichtet:
 - a) alle privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlich etwa gleichwohl erforderlichen oder dienlichen Zustimmungserklärungen zu einer nach Absatz 1 zulässigen Änderung abzugeben;
 - b) die mit einer nach Absatz 1 zulässigen Änderung etwa verbundenen tatsächlichen Maßnahmen aller Art, insbesondere Baumaßnahmen, zu dulden.

Abgrenzung der Unter-Gemeinschaften
im Verhältnis zueinander

- I. Zur tatsächlichen Darstellung der Abgrenzungen der Rechte und Pflichten der Unter-Gemeinschaften wird das Grundstück in einen südlichen Teil "S" und in einen nördlichen Teil "N" geteilt. Die Trennungslinie zwischen den beiden Teilen verläuft an der Nordkante der Sondernutzungsrechte der Einfamilienhäuser 5 - 6.
- II. Die Rechte und Pflichten an denjenigen Flächen auf dem Teil S des Grundstücks, die nicht Sondernutzungsrechten unterliegen, stehen allein der Einfamilienhaus-Gemeinschaft zu oder sind von ihr zu erfüllen. Die Rechte und Pflichten an denjenigen Flächen auf dem Teil N des Grundstücks, die nicht den Sondernutzungsrechten unterliegen, stehen allein der Terrassenhaus-Gemeinschaft zu und sind von ihr zu erfüllen.
- III. Der jeweilige Einfamilienhaus-Eigentümer ist allein verpflichtet, sein Sondereigentum und die ihm aufgrund ausschließlicher Sondernutzungsrechte zugewiesenen Grundstücksflächen ständig auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und zu versichern. Das gilt auch für diejenigen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die seinem Sondereigentum allein dienen, insbesondere für den Baukörper einschließlich der Außenfassaden, das Dach und die übrigen konstruktiven Bestandteile. Jeder Einfamilienhaus-Eigentümer ist berechtigt, ohne die Zustimmung eines anderen Eigentümers der Gemeinschaft und ohne Zustimmung des Verwalters, die zu den Einfamilienhäusern gehörenden Dachterrassen im Rahmen des baubehördlich Zulässigen auf seine Kosten auszubauen oder zu überbauen. Wird auf diese oder auf eine andere, hier nicht beschriebene Art und Weise der Umfang der Bausubstanz erweitert, so beziehen sich die Pflichten dieser

Ziffer auch auf den größeren Baukörper.

- IV. Die Terrassenhaus-Gemeinschaft ist allein verpflichtet, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile und Bestandteile des Terrassenhauses, der Tiefgarage und den Grundstücksteil N ständig auf eigene Kosten instandzuhalten und zu versichern. Das gilt auch für den Baukörper des Terrassenhauses und der Tiefgarage einschließlich der Außenfassaden, für das Dach und die übrigen konstruktiven Bestandteile des Terrassenhauses.

Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums

- I. Die Unterhaltungskosten und die Verpflichtung zur Bewirtschaftung solcher Grundstücksteile, an denen Sondernutzungsrechte bestellt sind, trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte.
- II. Die Unterhaltungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums des Grundstücksteils S, insbesondere der Fußgängerzuwegung, tragen die Einfamilienhaus-Eigentümer zu je einem Siebtel.
- III. Die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums am Terrassenhaus (unter Einschluß der Tiefgarage) und am Grundstücksteil N entfallen auf die Wohnungs- und Teileigentume des Terrassenhauses in dem in Ziffer V bestimmten Verhältnis.
- IV.
 1. Die Terrassenhaus - Gemeinschaft bildet eine einheitliche Instandhaltungsrücklage für den Teil des gemeinschaftlichen Eigentums, auf den sich die Rechte und Pflichten dieser Unter-Gemeinschaft erstrecken (Hinweis auf § 6 Ziffer IV).
 2. Die Höhe dieser Instandhaltungsrücklage schlägt der Verwalter im Rahmen des von ihm für diese Unter-Gemeinschaft vorzulegenden Wirtschaftsplanes für ein Kalenderjahr vor. Über den Wirtschaftsplan bestimmt diese Unter-Gemeinschaft gemäß § 28 Absatz 5 WEG. Die Instandhaltungsrücklage entfällt auf die Wohnungs- und Teileigentume in dem in Ziffer V bestimmten Verhältnis.
 3. Bei der Veräußerung eines Wohnungs- und Teileigentums geht der bezahlte Anteil an der Instandhaltungsrücklage als rechtlicher Bestandteil des Wohnungs-

oder Teileigentums auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung oder Auszahlung dieses Anteils.

- V.
1. Für das Terrassenhaus und den Grundstücksteil N wird der Anteil jedes Wohnungs- und Teileigentums an den Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten sowie an der Instandhaltungsrücklage (Hinweis auf Ziffer III und IV) durch das Verhältnis der Wohnflächen der Wohnungs- und Teileigentume der Terrassenhaus-Gemeinschaft zueinander bestimmt.
 2. Die Wohnfläche eines Wohnungseigentums ergibt sich aus der Summe der tatsächlichen Wohnflächen der Wohnräume ohne Terrassen (Balkone) und ohne Kellerräume.
 3. Jedem Teileigentum (Abstellplatz in der Tiefgarage) wird eine fiktive Wohnfläche von 5 qm (in Worten: fünf Quadratmetern) zugerechnet.
 4. Die Wohnflächen für jedes Wohnungseigentum werden mit Beginn des ersten Wirtschaftsjahres (Teilwirtschaftsjahres) verbindlich vom Verwalter festgestellt. Auf den gleichen Zeitpunkt wird das Verhältnis der Wohnflächen der Terrassen-Gemeinschaft zueinander vom Verwalter errechnet.
 5. Für den Fall einer nach § 5 Ziffer III zulässigen und möglichen Änderung werden die Wohnflächen und das Verhältnis der Wohnflächen zueinander auf den Zeitpunkt der Beendigung solcher Änderungsmaßnahmen berichtet.

VI. Die Einfamilienhaus-Gemeinschaft bildet keine Instandhaltungsrücklage.

VII. Die Kosten im Zusammenhang mit der Beheizung des Terrassenhauses werden unter Berücksichtigung der an den Heizkörpern angebrachten Meßgeräte nach einem Auftei-

lungsschlüssel auf die Eigentümer umgelegt, den ein vom Verwalter zu bestimmendes anerkanntes Heizkostenabrechnungs-Unternehmen festlegt.

Verwalter

- I. Zum Verwalter gemäß den §§ 26 ff WEG wird hiermit die Firma Gies Wohnbau KG., Hillmannplatz 12/16, 2800 Bremen 1, für die Dauer von fünf Jahren bestellt.
- II. Der Verwalter kann aus wichtigem Grunde abberufen werden.
- III. Im Rahmen seiner gesetzlichen oder ihm nach dieser Miteigentümerordnung zugewiesenen Aufgaben ist der Verwalter insbesondere berechtigt, mit den hierunter bezeichneten Arbeiten Dritte entgeltlich zu Lasten der Gemeinschaft zu beauftragen (Hinweis auf die Verteilung von Lasten und Kosten gemäß § 7):
 1. Reinigung des Bürgersteiges und der Zuwegungen auf dem Grundstück,
 2. Pflege der Gartenanlagen mit Ausnahme solcher Grundstücksflächen, an denen Sondernutzungsrechte bestellt worden sind,
 3. Reinigung der Treppenhäuser und der gemeinschaftlichen Gebäudeteile des Terrassenhauses,
 4. Reinigung der Tiefgarage des Terrassenhauses,
 5. Überwachung und Pflege der Heizungsanlage (Wartung) des Terrassenhauses,
 6. Anbringung von Wärmeverbrauchs-Meßgeräten an den Heizkörpern im Terrassenhaus,
 7. Erstellung der Heizkostenabrechnungen für das Terrassenhaus durch ein Spezialunternehmen,
 8. Einstellung und Entlassung eines Hausmeister-Ehepaares für das Terrassenhaus.

IV. Der Verwalter ist verpflichtet, im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben folgende Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:

1. Für das Terrassenhaus:

a) eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden,

b) eine Haftpflichtversicherung (für das Terrassenhaus, die Tiefgarage und den Grundstücksteil N);

2. für jedes der Einfamilienhäuser eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden, in der Weise, daß jeder Eigentümer eines Einfamilienhauses die Versicherungsprämien direkt an die Versicherungsgesellschaft bezahlt;

3. für den Grundstücksteil S eine Haftpflichtversicherung.

Eigentümerversammlungen und Stimmrecht

- I. Sofern vom Verwalter nichts anderes bestimmt wird oder das Gesetz nichts anderes vorsieht, finden für die Einfamilienhaus-Gemeinschaft und die Terrassenhaus-Gemeinschaft getrennte Eigentümerversammlungen statt. Die Beschlußfähigkeit bei getrennten Eigentümerversammlungen ist gegeben, wenn die erschienenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Stimmen der Gemeinschaft, der sie angehören, vertreten. Die Beschlußfähigkeit gemeinsamer Eigentümerversammlungen beider Unter-Gemeinschaften ist gegeben, wenn die erschienenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Stimmen beider Gemeinschaften vertreten.
- II. Ist eine Eigentümerversammlung nach den Bestimmungen der Ziffer I nicht beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Stimmen beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
- III. Auch bei einer gemeinsamen Eigentümerversammlung beider Unter-Gemeinschaften hat kein Eigentümer aufgrund der Zugehörigkeit zu einer der Unter-Gemeinschaften ein Stimmrecht in Angelegenheiten, die ausschließlich die andere Unter-Gemeinschaft betreffen.
- IV. Die Stimmrechte werden wie folgt festgelegt:
1. Jedes Wohnungseigentum innerhalb der Einfamilienhaus-Gemeinschaft hat zehn Stimmen.
 2. Jedes Wohnungseigentum innerhalb der Terrassenhaus-Gemeinschaft hat zehn Stimmen.

3. Jedes Teileigentum (Abstellplatz) innerhalb der Terrassenhaus-Gemeinschaft hat eine Stimme.

V.

1. Entsteht durch eine nach 5 Ziffer III zulässige Änderung neues Wohnungseigentum, so hat auch jedes neu entstandenes Wohnungseigentum zehn Stimmen.
2. Führt die Änderung zu einer räumlichen Erweiterung eines Wohnungseigentums, so entstehen keine neuen Stimmrechte.
3. Werden mehrere Wohnungseigentume rechtlich und tatsächlich zusammengelegt und vereinigt, hat das neu entstehende Wohnungseigentum nur zehn Stimmen.

Abschnitt D

§ 10

Grundbuchanträge

- I. Der Teilungserklärung gemäß § 3 wird der Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes Bremen und die dazu auszustellende Abgeschlossenheitsbescheinigung dieser Behörde zugrunde gelegt.
- II. Die Gies KG bewilligt und beantragt hiermit für jeden der in § 3 gebildeten Miteigentumsanteile ein Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch anzulegen und die mit den Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte unter Einschluß der als deren Inhalt bestimmten Sondernutzungsrechte und der Miteigentümerordnung gemäß Abschnitt C dieser Urkunde in die Grundbücher einzutragen.
- III. Die Gies KG beantragt, von jedem neu angelegten Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblatt eine einfache Abschrift zu erteilen und dem Notar auszuhändigen.

Vollmacht

- I. Die Gies KG bevollmächtigt hiermit jeden der Abteilungsleiter aus dem Büro des Notars, nämlich

Hans-Walter F i s c h e r ,
Wolfgang H e i p e ,


Geschäftsanschriften:
Marktstraße 3, 2800 Bremen 1,

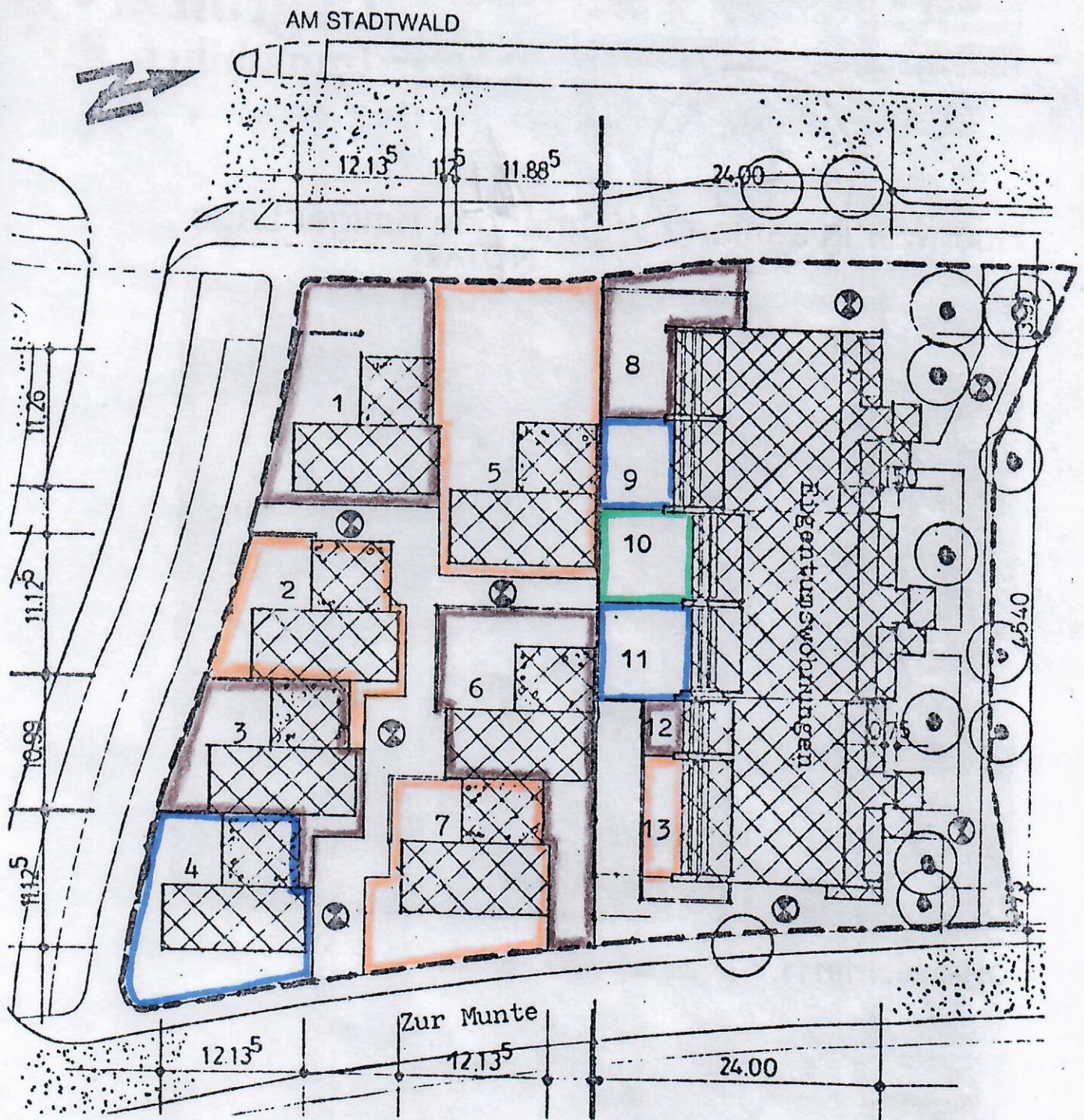
einzelnen und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches, alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Teilungserklärung im weitesten Sinne erforderlich sind. Die Vollmacht berechtigt zur Änderung und Ergänzung dieser Teilungserklärung und dazu, den Eintragungsantrag auf Teile der Bestimmungen der in Abschnitt C aufgestellten Miteigentümerordnung zu beschränken.

- II. Die Vollmacht umfaßt auch die Befugnis, alle privatrechtlich oder öffentlich-rechtlich etwa erforderlichen oder dienlichen Zustimmungserklärungen zu einer nach § 5 Ziffer III Absatz 1 dieser Teilungserklärung zulässigen Änderung abzugeben.
- III. Die Gies KG tritt der in Ziffer II beschriebenen Vollmacht ausdrücklich in ihrer Eigenschaft als nach § 8 Ziffer I dieser Teilungserklärung bestellter Verwalter bei.

Das Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen,
von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unter-
schrieben:




NOTAR



Situationsplan

gez. Gies

Gez. Dr. Müffelmann
NOTAR