

*M*

**Schröder Kühne & Partner**  
SOZIETÄT VON RECHTSANWÄLten UND NOTAREN

RAe. W. Schröder Kühne pp. • TIEFER 4 • D-28195 BREMEN

Amtsgericht Wiesbaden  
- Grundbuchamt -  
Gerichtsstr. 2  
65185 Wiesbaden

WILFRIED SCHRÖDER  
Rechtsanwalt und Notar

KARSTEN KÜHNE  
Rechtsanwalt und Notar \*

JAN-UWE MAUCKSCH  
Rechtsanwalt

MARCUS GREUPNER  
Rechtsanwalt \*\*

WOLF SCHRÖDER  
Rechtsanwalt \*\*

**KANZLEIANSCHRIFT:**  
Tiefer 4 (Ecke Stavendamm)  
D-28195 Bremen

**POSTANSCHRIFT:**  
Postfach 10 16 04  
D-28016 Bremen

Fach in der Anwaltszentrale  
**TELEFON** (0421) 33 58 6-0

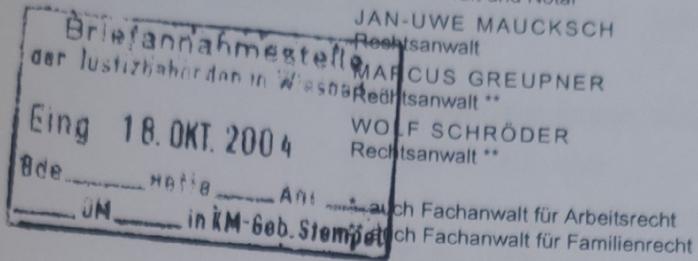
**TELEFAX** (0421) 33 58 6-10  
**E-Mail:** Frerichs@S-K-P.com

Durchwahl: 33 58 6-15  
Datum  
15.10.2004

Unser Zeichen (Bitte stets angeben)

Notariat: Frau Frerichs  
Ihr Zeichen

UR-Nr. 972/04 S/f



In Grundbuchsachen von **Bierstadt Blatt 3623 (Von-Leyden-Straße 2 u. Von-Bergmannstraße 2)** überreiche ich anliegend:

Teilungserklärung vom 14.10.2004 (UR.-Nr. 972/2004) nebst  
Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne

und beantrage gem. § 15 GBO, den gestellten Anträgen zu entsprechen.

Zur Kostenberechnung gebe ich den Wert des aufzuteilenden Grundbesitzes mit insgesamt EUR 2.800.000,00 an.

**Nach Vollzug wird gebeten, dem Unterzeichner einen vollständigen unbeglaubigten Grundbuchauszug für die Wohnung Nr. 1 zu übersenden.**

*W. Schröder*  
(W. Schröder)  
- Notar -

Amtsgericht Wiesbaden  
Grundbuchamt  
Eing. 18. Okt. 2004 *M* Uhr 20

*1 Anl.*  
Weitere Anträge liegen nicht vor.

*18. Okt. 2004*

Urkundenrolle Nr. 972 / 2004

Geschehen zu Bremen am vierzehnten Oktober  
zweitausendvier.

Vor mir, dem Notar Wilfried Schröder mit dem Amtssitz in Bremen erschien heute:

der Diplom-Kaufmann Peter Etteldorf, geboren  
am 02.11.1967, und  
der Kaufmann Jens Meinrenken, geboren  
am 07.10.1966,

2  
p

beide handelnd als Geschäftsführer für die  
IMOTEGRA Gesellschaft für Haus- und  
Grundeigentum mbH, geschäftsansässig  
Gravelottestr. 71, 28211 Bremen,  
- HR B 20168 des Amtsgerichtes Bremen -,

- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt -.

Die Erschienenen waren dem Notar von Person  
bekannt.

Auf Frage des Notars gem. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG erklärten die Erschienenen, dass weder  
der Notar, noch einer der mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen  
Rechtsanwälte außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits  
tätig war oder ist.

Sodann baten die Erschienenen um die Beurkundung einer

### Teilungserklärung gem. § 8 WEG

und erklärten:

7 Die von uns vertretene Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundbesitzes in Wiesbaden, Von-Leyden-Str. 2 und Von-Bergmann-Str. 2, Hof- und Gebäudefläche, bestehend aus dem Flurstück 261 der Flur 56, Gemarkung Bierstadt, eingetragen im Grundbuch von Bierstadt Band 135 Blatt 3623, der mit zwei Mehrfamilienhäusern, die insgesamt 31 Wohnungen enthalten, und mit 10 Garagen bebaut ist.

Nach Maßgabe der Aufteilungspläne, die den Erfordernissen des § 7 Abs. 4 WEG entsprechen und der von der Stadt Wiesbaden - Bauaufsicht - am 22.09.2004 erteilten Bescheinigung, aus der sich ergibt, dass die einzelnen Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten in sich abgeschlossen sind und den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 WEG entsprechen, wird der Grundbesitz in 41 Miteigentumsanteile aufgeteilt, wie sie in der Anlage I dieser Urkunde im einzelnen aufgeführt sind mit der Maßgabe, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer der im Aufteilungsplan bezeichneten Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bzw. einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Teileigentum verbunden ist und dass jeder Miteigentumsanteil beschränkt ist durch die Einräumung der mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte.

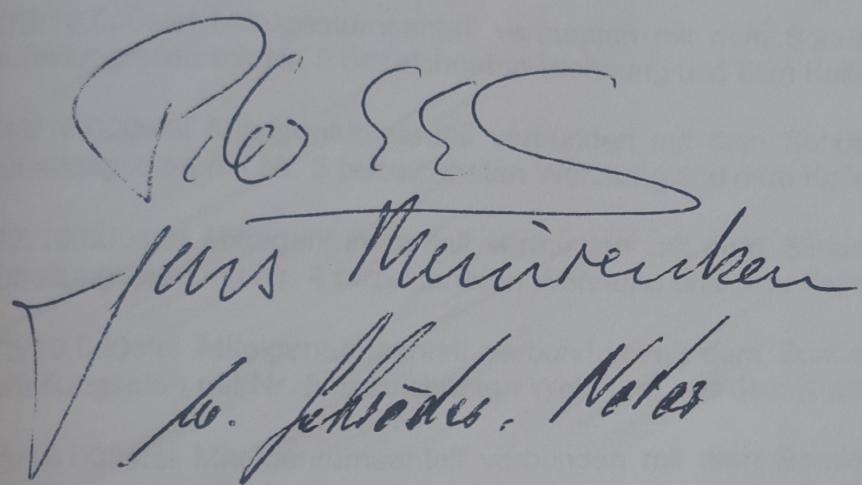
Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht in der Miteigentümerordnung (Anlage II) etwas anderes bestimmt ist. Soweit Regelungen der Miteigentümerordnung nicht eintragungsfähig sind, gelten sie schuldrechtlich gleichwohl als vereinbart.

4 Wir bewilligen und beantragen für jeden der in der Anlage I aufgeführten Miteigentumsanteile die Anlegung eines Teil-/Wohnungsgrundbuchblattes unter Übernahme der in Abteilung III eingetragenen Belastung in die neuen Grundbuchblätter. Es wird des weiteren beantragt, in die Teil-/Wohnungseigentumsblätter einzutragen, dass noch zuzuordnende Sondereigentumsrechte an den Pkw-Stellplätzen bestehen, und ferner die Miteigentümerordnung als Inhalt des Teil-/Wohnungseigentums. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Wiesbaden vom 22.09.2004 nebst Aufteilungsplänen ist als Anlage III dieser Urkunde beigefügt.

Wir bevollmächtigen die Bürovorsteherin Andrea Frerichs und die Notariatsangestellte Kathi Music, beide geschäftsansässig Tiefer 4, 28195 Bremen, jeweils einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Willenserklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die im weitesten Sinne der Aufteilung des vorerwähnten Grundbesitzes im Sinne des

§ 8 WEG dienlich sind. Die Vollmacht erstreckt sich auch darauf, die Eintragung der Teilung und der Bestimmungen der anliegenden Miteigentümerordnung in die Grundbuchblätter zu bewilligen, zu beantragen und zu beschränken und Ergänzungserklärungen jeder Art abzugeben.

Das vorstehende Protokoll nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vorgelesen, zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

  
Dr. jur. Heinrichs  
v. Friede, Notar

## Anlage I

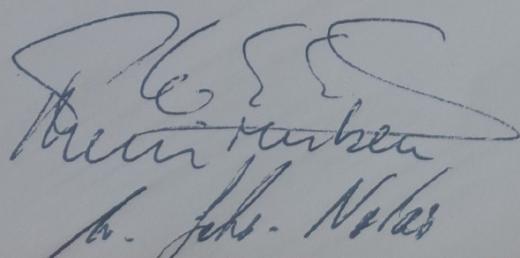
### Teilungsaufstellung über die Miteigentumsanteile am Grundbesitz Von-Leyden-Str. 2 und Von-Bergmann-Str. 2 in Wiesbaden

- 1) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8618 Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 1;
- 2) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8619 Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 2;
- 3) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8620 Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 3;
- 4) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 21 Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 4;
- 5) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 22 Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 5;
- 6) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 23 Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 6;
- 7) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 24 Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 7;
- 8) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8625 Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 8;
- 9) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8626 Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 9;
- 10) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 27 Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 10;
- 11) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 28 Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 11;
- 12) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 29 Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 12;
- 13) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 8630 Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 13;
- 14) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 31 Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 14;
- 15) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 32 Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 15;

4500

- 16) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 33 Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 16;
- 17) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 34 Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 17;
- 18) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 36 35 Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 18;
- 19) 277/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 36 Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 19;
- 20) 275/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 37 Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 20;
- 21) 348/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 38 Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 21;
- 22) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 39 Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 22;
- 23) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 36 40 Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 23;
- 24) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 41 Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 24;
- 25) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 42 Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 25;
- 26) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 43 Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 26;
- 27) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 44 Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 27;
- 28) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 36 45 Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 28;
- 29) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 46 Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 29;
- 30) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 47 Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 30;
- 31) 345/10.000stel Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im 48 Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung und dem Kellerraum Nr. 31;
- 32) 10 Miteigentumsanteile von jeweils 25/10.000stel und jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Garage, im Aufteilungsplan mit A bis J bezeichnet.

8649 - 8658

  
Klaus Nolte  
H. J. Nolte

## Anlage II

### Miteigentümerordnung

#### **§ 1 Grundsatz**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Vorschriften über die Verwaltung bestimmen sich nach dieser Miteigentümerordnung und soweit sie keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des WEG und den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft.

Soweit im Folgenden die Bezeichnung Wohnungseigentum bzw. Wohnungseigentümer verwandt wird, gilt dies sinngemäß auch für Teileigentum bzw. Teileigentümer.

#### **§ 2 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. Die im Aufteilungsplan (Grundrißzeichnung) nicht gesondert bezifferten Räume und Flächen.
2. Die Fenster und Balkontüren einschließlich Rahmen und Verglasung.

3. Die Steig- und Falleitungen der Heizung und Warmwasserversorgung in den Gebäuden sowie die Warmwasserbereiter und die Heizungsanlage.
4. Sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen, soweit sie nicht nach Ziffer II Sondereigentum sind.
5. Die Umzäunung des Grundstücks.
6. Die Eingangstüren zu den Sondereigentümern und die dazugehörigen Türrahmen.

II.

Gegenstand des Sondereigentums sind sämtliche Räume der in der Anlage I genannten Wohnungen 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 zulässige 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 nichttragenden statisch nicht erforderlichen Wände, soweit diese nicht Trennwände zu gemeinschaftlichem Eigentum oder fremdem Sondereigentum sind.
4. Der Wandputz und die Wandverkleidung, auch wenn die Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
5. Alle Innentüren des Sondereigentums.

6. Alle innerhalb des Sondereigentums befindlichen fest eingebauten Einrichtungen und Ausstattungen (z.B. Waschbecken, Bade- und Duschwannen, Armaturen, Schalter, Steckdosen etc.).
7. Die Kalt- und Warmwasserleitungen 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 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.

### § 3 **Gebrauchsregelungen**

I.

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums im Rahmen der sich aus dieser Miteigentümerordnung, aus den Gesetzen und der evtl. bestehenden Hausordnung ergebenden Grenzen ohne Rücksicht auf die Wertverschiedenheit einzelner Miteigentumsanteile, sofern sich nicht aus § 4 eine Einschränkung ergibt.

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.

Zur Ausübung eines Gewerbes im Sinne der Gewerbeordnung oder eines freien Berufes in einem Wohnungseigentum ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters und nur dann berechtigt, wenn dies öffentlich-rechtlich zulässig ist.

Der Verwalter kann die Einwilligung aus wichtigem Grund verweigern oder unter Auflagen oder befristet erteilen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, dass die Ausübung eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten lässt.

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. u. V. oder widerruft er sie nach Ziffer VI., hat der Wohnungseigentümer das Recht, die Entscheidung einer Eigentümersversammlung zu verlangen, die mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen die Einwilligung erteilen bzw. die Auflagen oder den Widerruf aufheben kann.

## VIII.

Die Bestimmungen dieses Paragraphen gelten in jeder Hinsicht auch für und gegen Nutzungsberchtigte der Wohnungseigentümer.

### § 4

#### **Nutzungsbeschränkung**

In jedem der zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden zwei Gebäuden befinden sich zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Räume. Das Nutzungsrecht an diesen Räumen haben nur die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentüme der einzelnen Gebäude, allerdings mit Ausnahme des Waschraumes, der sich in einem Gebäude befindet und von allen Wohnungseigentümern genutzt werden kann.

### § 5

#### **Vermietung**

Der Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Fall hat der Wohnungseigentümer sicherzustellen, daß der Nutzungsberchtigte sämtliche Verpflichtungen aus der Hausordnung übernimmt. Für Verstöße der Nutzungsberchtigten gegen die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung und der aufgestellten Nutzungs-/Hausordnung haftet der Wohnungseigentümer wie für eigene Verstöße.

Im Falle eines solchen Verstoßes ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, den Miet- bzw. Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen, bzw. auf Verlangen des Verwalters das Kündigungsrecht aus dem Vertrag an die Wohnungseigentümergemeinschaft abzutreten.

### § 6

#### **Bauliche Veränderungen**

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor Beginn von baulichen Veränderungen an seinem Wohnungseigentum (Umbauten, An- oder Einbauten) den Verwalter über seine Absichten zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, solchen baulichen

Veränderungen zu widersprechen, wenn Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentums gehören, nachteilig berührt werden oder wenn der ästhetische oder einheitliche Eindruck der Wohnanlage gestört wird. Insbesondere ist der Verwalter zum Widerspruch berechtigt, wenn Rolläden, Rollädenverkleidungen, Markisen oder ähnliche Einrichtungen von der Ausführung und der Farbgebung abweichen, die von der Eigentümergemeinschaft bereits einmal genehmigt wurde, bzw. den bestehenden Zustand verändern.

Werden bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Verwalters ausgeführt, so hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen.

## § 7 **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.

## § 8 **Veräußerung des Wohnungseigentums**

I.

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Im Falle der Veräußerung ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, dem Verwalter die Rechtsnachfolge unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift des notariellen Vertrages anzugeben.

II.

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.

III.

Der Erwerber eines Wohnungseigentums haftet für etwaige Zahlungsrückstände auf das Hausgeld.

§ 9

### **Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums**

I.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu einem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie der Fenster und Balkontüren einschließlich der Verglasung, evtl. Markisen, Rolläden und ähnliches, unabhängig davon, daß sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Dies gilt auch für den Innenanstrich von Eingangstüren der Sondereigentüme.

II.

Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, 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.

Der Verwalter oder Personen, die Hauswartdienste verrichten, sind berechtigt, zusammen mit anderen sachkundigen Personen zur angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung den Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume auf etwa notwendige Arbeiten zu überprüfen.

§ 10

**Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

I.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm festgestellte Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzugeben.

II.

Die Art und Weise der Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten bestimmt der Verwalter, der auch die Ausführung der Arbeiten veranlasst.

III.

Soweit das Guthaben der Instandhaltungsrücklage für die Durchführung größerer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten 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.

§ 11

**Instandhaltungsrücklage**

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu bilden, beginnend mit dem 01.01.2005. Die Höhe dieser auf einen Miteigentumsanteil entfallenden Instandhaltungsrücklage wird zunächst auf € 0,05 pro 10.000tel Miteigentumsanteil und pro Monat festgesetzt. Über die spätere Höhe beschließt dann die Wohnungseigentümersversammlung in ihrer ersten Eigentümerversammlung, die vom Verwalter einzuberufen ist.

Die Beiträge für die Instandhaltungsrücklage sind in monatlichen Teilbeträgen zu entrichten.

## § 12 **Versicherungen**

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

1. Eine Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden zum gleitenden Neuwert.
2. Eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung.

Die Sachversicherungen decken nur die nicht wertsteigernden Um-, An- oder Einbauten innerhalb des Sondereigentums.

## § 13 **Verpflichtung zum Wiederaufbau**

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind.

Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Eigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Eigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 14  
Bewirtschaftungskosten, Hausgeld

I.

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

1. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Gemeinschaftseigentum (Instandhaltungsrücklage). Hierbei sind die Bestimmungen der §§ 10 und 11 zu beachten;
2. Betriebskosten, insbesondere für Versicherungen, Wasserentwässerung, Müllgebühren, Strom für Gemeinschaftseinrichtungen, Straßen- und Hausreinigung, Antennengebühr, Fahrstuhlkosten, Hauswart, Pflege des Grundstücks und der gärtnerischen Anlagen sowie sonstige Kosten, die im Einzelfall entstehen können, ausgenommen sind jedoch solche Kosten, die dem Wohnungseigentümer direkt berechnet werden;
3. Verwaltergebühr.

II.

Die Anteile eines Wohnungseigentümers an den in Abs. I., Ziffer 1 und 2. bezeichneten Lasten und Kosten bestimmen sich nach dem Miteigentumsanteil seines Wohnungseigentums, soweit der Verbrauch nicht durch Zähler ermittelt wird. Über eine evtl. Aufteilung nach Grund- und Verbrauchskosten entscheiden die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit in der Eigentümersversammlung. Eine Antennen-/Kabelfernsehgebühr ist nach Wohneinheiten aufzuteilen wird.

Soweit für die Teileigentüme bzw. die von Sondernutzungsrechten betroffenen Grundstücksflächen die anfallenden Betriebs- und Unterhaltungskosten gesondert ermittelt werden können, sind sie ausschließlich von den jeweils Berechtigten zu tragen bzw. unter ihnen aufzuteilen.

### III.

Der Verwalter ermittelt das Hausgeld für jedes Wohnungseigentum im Wirtschaftsplan und fordert es von den Wohnungseigentümern an. Das Hausgeld ist monatlich im Voraus bis zum dritten 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 gem. § 247 BGB zu erheben. Die Wohnungseigentümer dürfen gegenüber der Forderung auf 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 vom Verwalter entsprechend zu erstatten.

### VI.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in von ihm zu bestimmenden angemessenen Zeitabständen die Höhe des Hausesgeldes und der Instandsetzungsrücklage zu überprüfen.

Sofern sich Veränderungen ergeben, hat er in der nächsten Eigentümerversammlung über eine Erhöhung oder Herabsetzung einen Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

§ 15  
**Eigentümerversammlungen**

I.

Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen. Auf jedes Wohnungseigentum entfällt eine Stimme. Eigentümer mehrerer Wohneinheiten haben somit für jedes Wohnungseigentum eine Stimme.

Auf jedes Teileigentum entfällt ebenfalls eine Stimme, der Teileigentümer ist jedoch nur stimmberechtigt, soweit das Teileigentum von der Entscheidung betroffen ist.

II.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter, einen Haushaltsangehörigen oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft vertreten lassen. Die Vertretung muss durch schriftliche Vollmacht nachgewiesen sein.

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 danach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter die Versammlung mit der gleichen Tagesordnung 30 Minuten später abzuhalten, die dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist, sofern hierauf in der Einberufung hingewiesen worden ist.

IV.

§ 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

§ 16  
**Verwaltung, Verwaltungsbeirat**

I.

Zum ersten Verwalter wird für die Dauer von 5 Jahren die

Stockhausen GmbH & Co. KG,  
geschäftsansässig Senefelder Str. 2, 65205 Wiesbaden,

bestellt. Die Verwaltung beginnt mit der Eintragung der Wohnungseigentüme in das Grundbuch. Mit diesem Verwalter ist der beigelegte Verwaltervertrag abgeschlossen worden. Jeder Eigentümer tritt mit dem Erwerb des Eigentums in diesen Vertrag ein und übernimmt gleichzeitig die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten.

II.

Der Verwalter kann sich nach Ablauf der jeweiligen Verwaltungsperiode der Eigentümerversammlung erneut zur Wahl stellen. Die Wahl erfolgt mit einfacher Stimmenmehrheit der vorhandenen gültigen Stimmen, sofern die Versammlung beschlußfähig ist.

III.

Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Eigentümer mit Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

IV.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG, aus den Bestimmungen der Teilungserklärung und aus dem beigelegten Verwaltervertrag. In Erweiterung der gesetzlichen Ermächtigung hat der Verwalter folgende Befugnisse:

1. Der Verwalter darf die Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft vertreten. Insbesondere kann er Zahlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, bewirken und entgegennehmen sowie Zustellungen entgegennehmen, die an alle Eigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. der Verwalter kann Ansprüche, die den Eigentümern als solche gemeinschaftlich zustehen, gegen einzelne Eigentümer gerichtlich und außergerichtlich im eigenen Namen geltend machen, insbesondere die von den Eigentümern zu leistenden Zahlungen einziehen;
3. der Verwalter kann einen Hausmeister auswählen. Über dessen Anstellung sowie über den Umfang seiner Tätigkeit entscheidet die Eigentümerversammlung.

V.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, die auf dem Dachboden vorhandenen Abstellräume, soweit sie frei sind, einzelnen Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zu überlassen. Im übrigen sollen die derzeitigen Nutzungsverhältnisse bestehen bleiben. Die künftige Zuordnung kann durch Beschluss der Wohnungseigentümer geregelt werden.

## § 17

### Sondernutzungsrechte

I.

Auf dem Grundstück der Wohnungseigentumsanlage befinden sich insgesamt 20 PKW-Abstellplätze, die in dem beigefügten Lageplan (Sondernutzungsplan) mit P 1 bis P20 gekennzeichnet sind. Für jeden dieser PKW-Abstellplätze wird ein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Sondernutzungsberechtigt ist derjenige Wohnungseigentümer, dem das Sondernutzungsrecht übertragen worden ist. Der derzeitigen Eigentümerin, der IMOTREGRA Gesellschaft für Haus- und Grund- eigentum mbH, wird das Recht eingeräumt, die einzelnen Sondernutzungsrechte im Rahmen der Kaufverträge über die einzelnen Wohnungseigentüme den jeweiligen künftigen Wohnungseigentümern zuzuordnen. Das Recht der Zuordnung der derzeitigen Eigentümerin endet zwölf Monate nach dem Verkauf der letzten Eigentumswohnung der Gesamtanlage.

SNR

X

II.

Soweit einem Eigentümer ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden ist, ist er gegenüber jedermann so zu behandeln, als wenn der Gegenstand des Sondernutzungsrechtes in seinem Sondereigentum stünde.

III.

Die derzeitige Eigentümerin Firma IMOTEGRA Gesellschaft für Haus- und Grundeigentum mbH ist berechtigt, abweichend von der Regelung in § 3 Abs. IV dieser Miteigentümerordnung, in einer Wohnung der Gesamtanlage ein Verkaufsbüro zu unterhalten und auf dem Grundstück, bzw. an den Gebäuden Hinweis- und Verkaufsschilder anzubringen. Dieses Recht endet spätestens mit dem Verkauf der letzten Eigentumswohnung.

§ 18  
**Mehrheit von Eigentümern**

I.

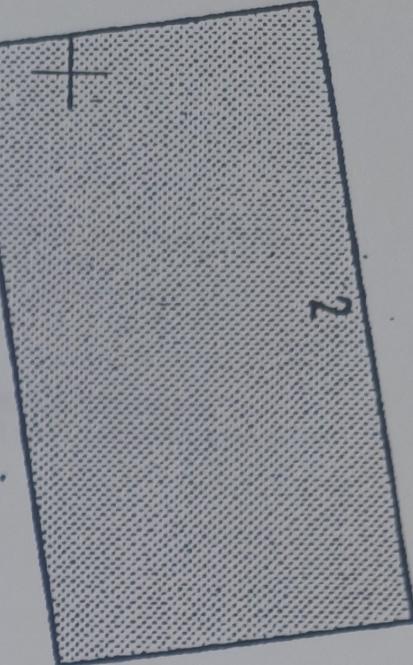
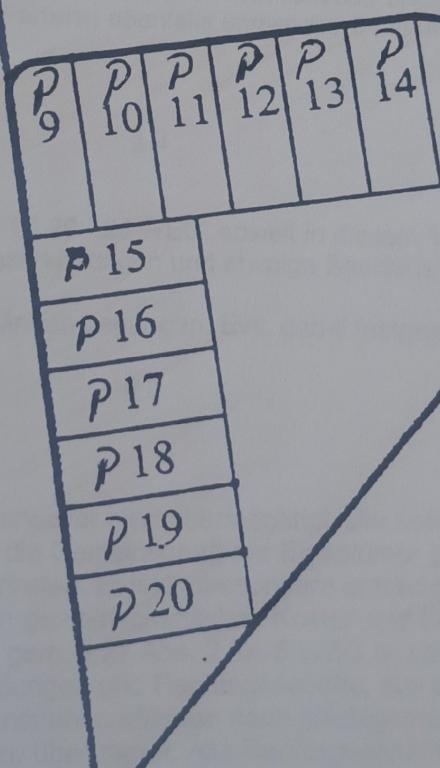
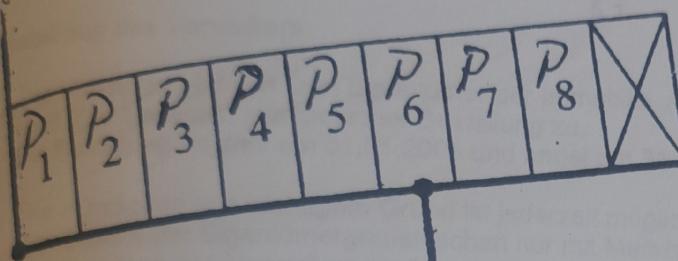
Mehrere Personen als Eigentümer eines Wohnungseigentums sind für alle Verpflichtungen aus dieser Miteigentümerordnung Gesamtschuldner. Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, wirken für oder gegen jeden von ihnen.

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.

*Dr. E. S. S.  
Münchener  
h. f. h. Notar*

261



+ Von-Bergman.

Sondernutzungsplan  
f. PKW-Halbplätze

M/9

Ergänzung zur Teilungserklärung zum Grundstück  
Von-Leyden-Str. 2/Von-Bergmannstr. 2 in Wiesbaden

Im Folgenden nehme ich, die Unterzeichnende Bürovorsteherin Andrea Frerichs, Bezug auf die mir in der Teilungserklärung vom 14.10.2004 (UR-Nr. 972/04 des beglaubigenden Notars erteilte Vollmacht und ergänze die Regelung der Miteigentümerordnung in § 4, weil sich herausgestellt hat, dass zwei weitere Räume des Gemeinschaftseigentums sämtlichen Wohnungseigentümern zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden müssen. Dementsprechend erhält § 4 nunmehr folgende Fassung:

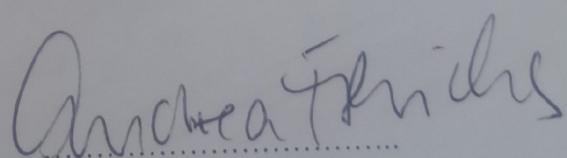
Nutzungsbeschränkung

In jedem der zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden zwei Gebäude befinden sich zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Räume. Das Nutzungsrecht an diesen Räumen haben nur die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentüme der einzelnen Gebäude, in denen die Räume sich befinden. Dies gilt allerdings nicht für den Waschraum, die zwei Fahrradkeller und die im Dachgeschoß gelegenen 3 Trockenräume, die sich alle im Hause Von-Leyden-Str. 2 befinden. Diese sechs Räume stehen allen Wohnungseigentümern zur Nutzung zur Verfügung.

In Vollmacht der Eigentümerin beantrage und bewillige ich die Ergänzung in das Grundbuch einzutragen.

Bremen, den 03. Dezember 2004

In Vollmacht:



(Andrea Frerichs)