

Teilungserklärung /

Gemeinschaftsordnung

Nr. 208 der Urkundenrolle für 1992.

Verhandelt zu Bremen

am dreiundzwanzigsten April Neunzehnhundertzweiundneunzig.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Wilhelm Schwarmann

mit dem Amtssitz in Bremen

erschien heute, von Person bekannt:

für die Firma Innova Technische Handelsgesellschaft mbH, 2900 Oldenburg, Kattenberg 24-26, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg - HR B 1864, vertreten durch die alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin Frau Friedlinde Tilg geb. Arnold, geb. am 05.08.1933, wohnhaft in 2904 Hatterwüstring, Liegnitzer Straße 4,

Herr Bernd Arnold, geb. am 08.03.1958, wohnhaft in 2904 Hatterwüstring, Liegnitzer Str. 4, handelnd in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter, Vollmacht vom 16.03.1992 - Urkunde 155/1992 in Ausfertigung vorlegend -.

Die Erschienene erklärte die nachfolgende

Teilungserklärung gem. § 8 WEG

zu notariellem Protokoll.

Die Teilungserklärung hat folgenden Wortlaut:

I. Teilungserklärung

§ 1

Die Firma Innova Technische Handelsgesellschaft mbH wird Eigentümer des im noch im Grundbuch von Großenkneten Band 156 Blatt 5426 eingetragenen Flurstücks 94/130 der Flur 30 der Gemarkung Großenkneten zur Größe von 504 qm. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und belegen in 2907 Ahlhorn, Zeppelinstraße 11.

Das vorbezeichnete Objekt soll gem. anliegendem Aufteilungsplan in Miteigentumsanteile in der Weise geteilt werden, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung etc. verbunden wird.

Die Aufteilung erfolgt in:

- 1.) einen Miteigentumsanteil von 5.189/23.214 an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links belegenen Wohnung, nebst 1 Kellerraum im Kellergeschoß, sämtlich im anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
- 2.) einen Miteigentumsanteil von 6.418/23.214 an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts belegenen Wohnung, nebst 1 Kellerraum im Kellergeschoß, sämtlich im anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
- 3.) einen Miteigentumsanteil von 5.189/23.214 an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß links belegenen Wohnung, nebst 1 Kellerraum im Kellergeschoß, sämtlich im anliegenden Aufteilungsplan mit 3 bezeichnet,
- 4.) einen Miteigentumsanteil von 6.418/23.214 an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß rechts belegenen Wohnung, nebst 1 Kellerraum im Kellergeschoß, sämtlich im anliegenden Aufteilungsplan mit Nr.4 bezeichnet,

§ 2

Sondereigentum der Wohnungs- bzw. Teileigentümer sind:

- a) die nicht tragenden Wände,
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Innenwände,
- c) Innenfenster und Innentüren,
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an,
- f) die Heizkörper.

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungs- bzw. Sondereigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

§ 3

Gemeinschaftliches Eigentum sind:

- a) das Grundstück,
- b) Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Dritten stehen,
- c) alle Räume und Gebäudeteile, die nicht gemäß Vorstehendem und in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan im Sondereigentum stehen.

Eine Bescheinigung der Baubehörde darüber, daß jede Einheit für sich abgeschlossen ist, wird beigelegt.

§ 4

Die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

II.

Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander

§ 5

Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

§ 6

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums nicht der Zustimmung des Verwalters-

Bei der Veräußerung des Wohnungseigentums gehen die Anteile an der Instandhaltungsrücklage einschließlich etwaiger Nachschußpflichten auf den Rechtsnachfolger über. Der Verkäufer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und Auszahlung seines Anteils.

§ 7

In der Eigentümerversammlung entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Haushaltsangehörigen oder Wohnungseigentümer vertreten lassen.

§ 8

Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Räume, Bestandteile und Zubehör instand zu halten.

Jeder Wohnungseigentümer hat Glasschäden oder sonstige kleinere Reparaturen in seiner Wohnung auf eigene Kosten ausführen zu lassen.

§ 9

Der Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlußtüren darf nur mit einfacher Mehrheit der Stimmen in der Eigentümerversammlung geändert werden, die auch über sonstige Änderungen zu beschließen hat.

§ 10

Die Wohnungseigentümer haben Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum dem Verwalter anzuzeigen. Sie müssen dem Verwalter auf Verlangen die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume gestatten.

§ 11

Das Sonder- und Gemeinschaftseigentum wird, wie üblich, gegen Gefahren versichert und versichert gehalten. Die Versicherungsverträge schließt der Verwalter ab. Die Eigentümerversammlung kann die Entschließung des Verwalters mit einfacher Mehrheit ändern.

§ 12

Die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteile an Versicherungsprämien bestimmen sich nach den Miteigentumsanteilen.

§ 13

Die Wohnungseigentümer haben im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu einer Instandhaltungsrücklage, zu den Bewirtschaftungskosten und den Zins- und Tilgungszahlungen auf die Schulden und Lasten für das gemeinschaftliche Eigentum beizutragen.

Die Verwaltungskosten werden nach Einheiten berechnet (Wohnungen und Garagen etc. getrennt).

Die Kosten für die Heizung werden wie folgt umgelegt:
50 % entsprechend den Wohnflächen,
50 % entsprechend dem Verbrauch.

Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit 2/3 Mehrheit einen anderen Verteilerschlüssel beschließen.

§ 14

Der Verwalter hat zu Beginn des Kalenderjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die danach auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Beträge sind in monatlich gleichbleibenden Raten im

- 6 -

voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, kostenfrei auf das vom Verwalter einzurichtende Bankkonto einzuzahlen.

§ 15

Die Wohnungseigentümer üben ihre gemeinsamen Rechte durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus.

§ 16

Zum Verwalter wird für die Dauer von 2 Jahren

Herr Rolf Schröder, 2860 Osterholz-Scharmbeck,
Schillerstraße 22

bestellt.

§ 17

Mindestens einmal im Jahr ist die Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Stimmen anwesend sind.

III.

Die Eintragung der Bestimmungen zu II als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

Der zukünftige Wert für alle Wohnungseigentumsanteile zusammen wird auf ca. DM 500.000,-- geschätzt.

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

B. Landa
M. Landa, Mit

