



Verhandelt

zu Braunschweig am 8. Dezember 1989

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

**Bernd Uhde**

mit dem Amtssitz in

**3300 Braunschweig**

Oelschlägern 7

erschien heute:

der persönlich bekannte Kaufmann Herr Dietmar B o s s e,  
Berliner Platz 1 D, 3300 Braunschweig, handelnd unter Be-  
zugnahme auf die in Ausfertigung vorliegende Vollmacht vom  
3.5.1988 - UR.Nr. 178/88 des beurkundenden Notars - für die  
GSI Gesellschaft für Immobilienanlagen mbH, Pommernring 10,  
3320 Salzgitter 51, vertr. durch die Geschäftsführerin Frau  
Marion Haunschild,

Der Erschienene bat um die Beurkundung einer

Teilungserklärung gem. §§ 8, 30 WEG

Teil I

Begründung von Wohnungserbbaurechten

§ 1

Die Firma GSI Gesellschaft für Immobilienanlagen mbH, Pommernring 10, 3320 Salzgitter 51 - nachstehend als "Erbbauberechtigte" bezeichnet -, ist Erbbauberechtigte des im Erbbaugrundbuch von Braunschweig, Band A, Blatt 6725, eingetragenen Grundbesitzes, nämlich Erbbaurecht, auf dem im Grundbuch von Braunschweig A, Blatt 6715, unter Nr. 29 und 21 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundbesitzes, Gemarkung Wilhelmitor, Flur 10, Flurstück 34/375, Hof- und Gebäudefläche Isarstraße 1 - 3, mit einer Größe von 219 m<sup>2</sup> und Gemarkung Wilhelmitor, Flur 10, Flurstück 34/377, Hof- und Gebäudefläche Isarstraße 1 - 3, mit einer Größe von 2.820 m<sup>2</sup>.

Es wird hiermit beantragt und bewilligt, das Flurstück 34/375 dem Flurstück 34/377 zuzuschreiben und unter einer Bestandsnummer fortzuführen.

Auf dem vorgenannten Grundbesitz ist ein Wohngebäude mit 24 Wohnungen errichtet worden.

Eigentümer des Grund und Bodens ist der Braunschweiger Vereinigte Kloster- und Studienfonds, Stiftung des öffentlichen Rechts, in Braunschweig.

Das Grundstück soll gemäß § 2 in Wohnungserbbaurechte, die zu einer Eigentümergemeinschaft gehören, aufgeteilt werden.

§ 2

Teilung

Die Erbbauberechtigte teilt gem. §§ 8, 30 WEG das Erbbaurecht an dem vorbezeichneten Grundstück in 24 Erbbaurechtsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Erbbaurechtsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung mit Kellerraum verbunden ist. Sämtliche Wohnungen liegen in den Häusern Isarstraße 1, 2 und 3, Braunschweig.

- |  |             |
|--|-------------|
| (1) Erbbaurechtsanteil von                           | 450 /10 000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der              |             |
| im Aufteilungsplan mit Nr. 1                         |             |
| (Erdgeschoß links, Haus Nr. 1 )                      |             |
| bezeichneten Wohnung sowie an dem                    |             |
| Kellerraum Nr. 1,                                    |             |
| die Wohnungsgröße beträgt ca. 77,24 m <sup>2</sup> . |             |
| (2) Erbbaurechtsanteil von                           | 391 /10 000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der              |             |
| im Aufteilungsplan mit Nr. 2                         |             |
| (Erdgeschoß rechts, Haus Nr. 1 )                     |             |
| bezeichneten Wohnung sowie an dem                    |             |
| Kellerraum Nr. 2,                                    |             |
| die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,06 m <sup>2</sup> . |             |
| (3) Erbbaurechtsanteil von                           | 452 /10 000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der              |             |
| im Aufteilungsplan mit Nr. 3                         |             |
| (1. Obergeschoß links, Haus Nr. 1 )                  |             |
| bezeichneten Wohnung sowie an dem                    |             |
| Kellerraum Nr. 3,                                    |             |
| die Wohnungsgröße beträgt ca. 77,52 m <sup>2</sup> . |             |
| (4) Erbbaurechtsanteil von                           | 393 /10 000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der              |             |
| im Aufteilungsplan mit Nr. 4                         |             |
| (1. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 1 )                 |             |
| bezeichneten Wohnung sowie an dem                    |             |
| Kellerraum Nr. 4,                                    |             |
| die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,32 m <sup>2</sup> . |             |
| (5) Erbbaurechtsanteil von                           | 453 /10 000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der              |             |
| im Aufteilungsplan mit Nr. 5                         |             |
| (2. Obergeschoß links, Haus Nr. 1 )                  |             |
| bezeichneten Wohnung sowie an dem                    |             |
| Kellerraum Nr. 5,                                    |             |
| die Wohnungsgröße beträgt ca. 77,78 m <sup>2</sup> . |             |

- (6) Erbbaurechtsanteil von 394/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 6  
(2. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 1 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 6,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,55 m<sup>2</sup>.
- (7) Erbbaurechtsanteil von 453/ 10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 7  
(3. Obergeschoß links, Haus Nr.1 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 7,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 77,78 m<sup>2</sup>.
- (8) Erbbaurechtsanteil von 394/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 8  
(3. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 1 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 8,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,55 m<sup>2</sup>.
- (9) Erbbaurechtsanteil von 401/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 9  
(Erdgeschoß links, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 9,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 68,83 m<sup>2</sup>.
- (10) Erbbaurechtsanteil von 401/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 10  
(Erdgeschoß rechts, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 10,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 68,83 m<sup>2</sup>.
- (11) Erbbaurechtsanteil von 403/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 11  
(1. Obergeschoß links, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 11,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 69,11 m<sup>2</sup>.

- (12) Erbbaurechtsanteil von 403 /10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 12  
(1. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 12,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 69,11 m<sup>2</sup>.
- (13) Erbbaurechtsanteil von 405 /10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 13  
(2. Obergeschoß links, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 13,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 69,37m<sup>2</sup>.
- (14) Erbbaurechtsanteil von 405 /10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 14  
(2. Obergeschoß rechts, Haus Nr.2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 14,  
die Wohnungsgröße beträgt ca.69,37 m<sup>2</sup>.
- (15) Erbbaurechtsanteil von 405 /10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 15  
(3. Obergeschoß links, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 15,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 69,37 m<sup>2</sup>.
- (16) Erbbaurechtsanteil von 405 /10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 16  
(3. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 2 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 16,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 69,37 m<sup>2</sup>.

- (17) Erbbaurechtsanteil von 391 /10 000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 17  
 (Erdgeschoß links, Haus Nr. 3 )  
 bezeichneten Wohnung sowie an dem  
 Kellerraum Nr. 17,  
 die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,06 m<sup>2</sup>.
- (18) Erbbaurechtsanteil von 453 /10 000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 18  
 (Erdgeschoß rechts, Haus Nr. 3 )  
 bezeichneten Wohnung sowie an dem  
 Kellerraum Nr. 18,  
 die Wohnungsgröße beträgt ca. 77,73 m<sup>2</sup>.
- (19) Erbbaurechtsanteil von 393 /10 000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 19  
 (1. Obergeschoß links, Haus Nr. 3 )  
 bezeichneten Wohnung sowie an dem  
 Kellerraum Nr. 19,  
 die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,32 m<sup>2</sup>.
- (20) Erbbaurechtsanteil von 455 /10 000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 20  
 (1. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 3 )  
 bezeichneten Wohnung sowie an dem  
 Kellerraum Nr. 20,  
 die Wohnungsgröße beträgt ca. 78,01 m<sup>2</sup>.
- (21) Erbbaurechtsanteil von 394 /10 000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 21  
 (2. Obergeschoß links, Haus Nr. 3 )  
 bezeichneten Wohnung sowie an dem  
 Kellerraum Nr. 21,  
 die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,55 m<sup>2</sup>.
- (22) Erbbaurechtsanteil von 456 /10 000  
 verbunden mit dem Sondereigentum an der  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 22  
 (2. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 3 )  
 bezeichneten Wohnung sowie an dem  
 Kellerraum Nr. 22,  
 die Wohnungsgröße beträgt ca. 78,27 m<sup>2</sup>.

- (23) Erbbaurechtsanteil von 394/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 23  
(3. Obergeschoß links, Haus Nr. 3 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 23,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 67,55 m<sup>2</sup>.
- (24) Erbbaurechtsanteil von 456/10 000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
im Aufteilungsplan mit Nr. 24  
(3. Obergeschoß rechts, Haus Nr. 3 )  
bezeichneten Wohnung sowie an dem  
Kellerraum Nr. 24,  
die Wohnungsgröße beträgt ca. 78,27 m<sup>2</sup>.

Die vorstehend angegebene Nummerierung für die Wohnungen und Kellerräume entspricht der Kennzeichnung im Aufteilungsplan vom 20.11.89 (Nr. 111/89, Bauordnungsamt Stadt Braunschweig). Alle vorstehenden Wohnungen und Kellerräume sind in sich im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen.

Die Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG ist erteilt.

## Teil II

Begriffsbestimmungen sowie Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander und über die Verwaltung

### § 1

#### Begriffsbestimmungen

##### 1) Wohnungserbbaurecht

Wohnungserbbaurecht ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

## 2) Teilerbbaurecht

Teilerbbaurecht ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

## 3) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

### § 2 Umfang des Sondereigentums

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen, insbesondere der Grund und Boden, die Grundmauern, die Hauptmauern, alle Trag- und Stützmauern des Gebäudes, die Fundamente und Fassaden, die tragenden Zwischenwände, die Bedachung, der Fußboden und die Decken, die Treppen, Gänge, alle dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Versorgungs- und Abflußleitungen, die Zentralheizungsanlage sowie die Kanalisation, die das Gebäude gemeinschaftlich bedienen.

Für die Versorgungsleitungen gilt jedoch Teil II § 3, Buchstaben f, g, h, i. Gemeinschaftliches Eigentum sind ferner alle Bestandteile des Gebäudes, die nicht gemäß Teil I § 2 zum Sondereigentum gehören sowie auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

### § 3

#### Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im Teil I § 2 dieser Teilungserklärung



bezeichneten Räume sowie 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 Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmungen wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- b) Die nichttragenden Zwischenwände.
- c) Der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
- d) Die Türen der im Sondereigentum stehenden Räume mit Ausnahme der Wohnungsabschlußtüren.
- e) Sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.
- f) Die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung ab.
- g) Die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler der jeweiligen Wohnungen.
- h) Die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Fallleitung.
- i) Die Heizkörper in allen zum Sondereigentum gehörenden Räumen inklusiv aller Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung ab.

#### § 4

##### Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Für das Verhältnis der Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten untereinander und zum

Verwalter gelten, soweit diese Teilungserklärung nichts anderes bestimmt, die §§ 10 - 29 des WEG.

## § 5

### Art und Umfang der Nutzung

Dem Wohnungserbbauberechtigten ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen; das gilt auch für Familienangehörige.

Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit. Diese kann widerrufen werden.

Einwilligung und Widerruf müssen schriftlich durch den Verwalter nach Mehrheitsbeschluß der Eigentümer ausgesprochen werden.

Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen ist in einer Hausordnung näher geregelt. Eine Änderung der Hausordnung kann durch Mehrheitsbeschluß innerhalb einer Eigentümerversammlung erfolgen.

## § 6

### Veräußerung des Wohnungserbbaurechtes

Das Wohnungs-/Teilerbbaurecht ist veräußerlich und vererblich. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse ist dem Verwalter unaufgefordert mitzuteilen.

Jeder Wohnungserbbauberechtigte hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungs-/Teilerbbaurechts seinem Rechtsnachfolger die aus dieser Teilungserklärung entstehenden Verpflichtungen aufzuerlegen.

Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinander-  
gesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

## § 7

### Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen dürfen nur nach einstimmigem Beschluß der Wohnungserbbau-  
berechtigten durchgeführt werden.

Sämtliche sonstige im Bereich des gemeinschaftlichen  
Eigentums von einzelnen Wohnungs-/Teilerbbauberechtigten gewünschte Veränderungen  
dürfen erst vorgenommen werden, wenn dazu die schriftliche Zustimmung des Verwal-  
ters vorliegt. Außenrolläden dürfen grundsätzlich nach Genehmigung durch den Ver-  
walter auf einen entsprechenden Antrag hin vor Wohnungsfenstern angebracht wer-  
den. Der Verwalter hat darauf zu achten, daß die Außenrolläden von Form und Farbe  
her einander entsprechen.

## § 8

### Instandhaltung

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des  
Gebäudes, einschließlich des Grundstückes, obliegt der Gemeinschaft der Erbbau-  
berechtigten; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

Der Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterlie-  
genden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen  
Wohnungserbbauberechtigten über das bei einem geordneten Zusammenleben übliche  
Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die Behebung von Glas- und sonstigen Schäden an Fenstern und Türen im räum-  
lichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigen-  
tum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem

Wohnungserbbauberechtigten. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungserbbauberechtigten.

Der Außenanstrich der Wohnungseingangstüren sowie deren Instandhaltung und die Instandhaltung der Wohnungsfenster obliegt dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten. Das einheitliche Bild des Gebäudes muß hierbei auf jeden Fall gewahrt bleiben. Bei Nichteinhaltung wird der Verwalter nach mehrheitlichem Beschluß der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten die anstehenden Arbeiten in Auftrag geben, und zwar zu Lasten des betroffenen Wohnungserbbauberechtigten.

Die Erhaltung und Instandsetzung der Balkenteile (Brüstung, Fußbodenbelag, Verkleidung, Türen) obliegt dem jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten.

Dasselbe gilt für sämtliche Fenster der Wohnungen.

#### § 9

#### Versicherung des Gebäudes

Folgende Versicherungen wurden abgeschlossen:

1. Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers.
2. Eine Gebäude-Feuerversicherung.
3. Eine Leitungswasserschadenversicherung.
4. Eine Sturmversicherung.
5. Aufräumungskostenversicherung.

Die Wohnungserbbauberechtigten treten in die bestehenden Versicherungsverträge ein.

Die Sachversicherungen zu 2., 3., 4. und 5. sind zum gleitenden Neuwert und die Versicherung zu 1. in angemessener Höhe abgeschlossen.

§ 10

Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums

Der Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und daran entstehende Schäden dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Wohnungserbbauberechtigte haftet den anderen Wohnungserbbauberechtigten gegenüber für schuldhafte Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums auch dann, wenn der Schaden durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder sonstige Personen verursacht worden ist, die ihn mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Wohnung aufhalten.

§ 11

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

Wird das Bauwerk ganz oder teilweise zerstört, so ist es in dem vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder aufzubauen.

Falls der Schaden durch eine Versicherung oder auf andere Weise nicht oder nicht voll gedeckt ist und sich in einer Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten nicht die gesetzlich notwendige Mehrheit zum Wiederaufbau findet, so können die aufbauwilligen Wohnungserbbauberechtigten von den anderen die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder andere zum Schätzwert verlangen. Geschieht dies nicht, so kann von jedem Wohnungserbbauberechtigten die Aufhebung der Gemeinschaft gefordert werden.

§ 12

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungs-/Teilerbbaurecht

Geht das Erbbaurecht auf mehrere Personen über, so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestellen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und

Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungserbbaurecht stehen, entgegenzunehmen. Der Bevollmächtigte ist dem Verwalter zu benennen.

### § 13

#### Entziehung des Wohnungs-/Teilerbbaurechts

- 1) Hat sich der Wohnungserbbauberechtigte einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungserbbauberechtigten obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungserbbauberechtigten von ihm die Veräußerung seines Wohnungs-/Teilerbbaurechts verlangen. Die Voraussetzungen liegen insbesondere vor, wenn:
- a) Der Wohnungserbbauberechtigte mit den in Teil II § 17 der Teilungserklärung bezeichneten Zahlungsverpflichtungen in Verzug ist und der Rückstand die Vorauszahlungen für 3 Monate übersteigt.
  - b) Sich der Wohnungserbbauberechtigte oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines Wohnungserbbauberechtigten oder eines Hausbewohners schuldig macht, daß auch bei Berücksichtigung der dem Wohnungserbbauberechtigten durch die Teilungserklärung eingeräumten besonderen Rechtsstellungen den anderen Wohnungserbbauberechtigten die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann; das gleiche gilt, wenn der Wohnungserbbauberechtigte eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus der Wohnung entfernt.
  - c) Der Wohnungserbbauberechtigte oder eine andere Person, die seinem Hausstand angehört, die Wohnung in anderer als der nach Teil II § 7 der Teilungserklärung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt; das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, der der Wohnungserbbauberechtigte den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn er trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlaßt oder nicht aus der Wohnung entfernt.
  - c) Der Wohnungserbbauberechtigte die ihm gemäß Teil II § 10 der Teilungserklärung obliegende Instandhaltungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.
- 2) Steht das Wohnungserbbaurecht mehreren Personen zu, so müssen diese die für eine Person sich ergebenden Gründe auch gegen sich gelten lassen.

§ 14

Verwaltung

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 WEG erfolgt durch den Verwalter.

Zum 1. Verwalter wird die Firma VOW Verwaltungsorganisation für die Wohnungswirtschaft GmbH, Betreuungs-KG für Haus- und Grundbesitz, Lange Laube 30, 3000 Hannover 1, mit Zweigbüro in Berliner Platz 1 D, 3300 Braunschweig, bestellt. Die Bestellung des Verwalters erfolgt fest bis zum 31.12.1994. Eine erneute Bestellung ist zulässig; sie richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Verwalter hat die Mindestaufgaben, wie sie in § 27 WEG festgelegt sind, zu erfüllen.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten mit einfacher Mehrheit den Verwalter vor Ablauf der Bestellzeit abberufen.

Der Verwalter ist während der Dauer seiner Verwaltung ermächtigt, im Namen aller Wohnungserbbauberechtigten und mit Wirkung für und gegen sie alle Ansprüche, einschließlich solcher gegen Wohnungserbbauberechtigte, gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Ansprüche können auch im eigenen Namen geltend gemacht werden. Der Verwalter ist ferner berechtigt, eine für alle Wohnungserbbauberechtigten verbindliche Hausordnung aufzustellen. Das monatliche Honorar des Verwalters beträgt je Wohnung DM 27,50 zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Es ändert sich nach oben oder unten im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich die niedrigste Stufe der Gruppe 1 im Gehaltstarifvertrag für die Angestellten in der Wohnungswirtschaft (Geltungsbereich Bundesrepublik Deutschland und Land Berlin, abgeschlossen zwischen dem Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. und der Gewerkschaft Handel, Banken und Versicherungen, der Deutschen Angestelltengewerkschaft und der IG Bau-, Steine, Erden) gegenüber dem am 01.01.1990 maßgebenden Betrag in Zukunft ändern wird. Soweit der genannte Tarifvertrag oder die genannte Stufe oder Gruppe in Zukunft wegfallen sollten, gilt ein dem weggefallenen Vertrag möglichst nahekommender entsprechender Vertrag bzw. Stufe oder Gruppe.

Mit dem Verwalter wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen. Die Wohnungserbbauberechtigten treten in diesen Verwaltervertrag ein.

## § 15

### Zahlungsverpflichtung des Wohnungserbbauberechtigten

Jeder Wohnungserbbauberechtigte ist verpflichtet, zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten - ab Übernahme des Sondereigentums - beizutragen.

Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

- a) den Verwaltungskosten.
- b) den Betriebskosten, wie z. B. den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes, den Kosten der für die gem. Teil II § 11 der Teilungserklärung abgeschlossenen Versicherungen und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstückes unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind.
- c) den Kosten für die Instandhaltung, soweit diese gem. Teil II § 10 dieser Teilungserklärung den Wohnungserbbauberechtigten gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage soll jedoch erst für die Zeit ab 1. Januar 1991 beginnen. Erst ab diesem Zeitpunkt sind dann auch die monatlichen Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage zu leisten.

Die Wohnungserbbauberechtigten haben auf die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festlegt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens am 3. eines jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu zahlen. Jeweils kalenderjährlich hat der Verwalter über die tatsächlich angefallenen Kosten unter Einbeziehung der geleisteten Vorauszahlungen abzurechnen. Die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach folgenden Verteilerschlüsseln:

#### aa) Nach Wohnungseinheiten

Verwaltungskosten



bb) Nach m<sup>2</sup> Wohnfläche

- a) Müllabfuhr
- b) Straßenreinigung
- c) Versicherungen
- d) Wasser/Kanal
- e) Strom/Allgemein
- f) Hauswart
- g) Hausreinigung
- h) Instandhaltungskosten
- i) Sonstige Betriebskosten
- j) Bankgebühren
- k) Instandhaltungsrücklage
- l) Gartenpflegekosten
- m) alle übrigen, unter aa), cc) und dd) nicht genannten Kosten.

cc) Nach Verbrauch

Heizungskosten, und zwar im Verhältnis 50 % (nach der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen gemäß Teil I § 2 dieser Teilungserklärung) zu 50 % (nach Verbrauch entsprechend der Verbrauchsanzeige).

dd) Nach Miteigentumsanteilen  
der Erbbauzins.

Der in Teil II § 15 der Teilungserklärung erwähnte Wirtschaftsplan wird jeweils für ein Geschäftsjahr vom Verwalter aufgestellt und von den Wohnungserbbauberechtigten beschlossen. Die in Teil II § 15 der Teilungserklärung aufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Das Geschäftsjahr der Eigentümergemeinschaft läuft vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres.

§ 16

Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten

- 1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungserbbauberechtigten durch Beschluß

entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten geordnet. Die Wohnungserbbauberechtigten haben für jede in ihrem Eigentum stehende Wohnung eine Stimme. Über alle Beschlüsse ist ein Protokoll zu fertigen.

- 2) Die Wohnungserbbauberechtigten können sich in einer Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten vertreten lassen. Zur Vertretung durch eine andere Person genügt eine einfache schriftliche Vollmacht, die der Versammlungsleitung vorzulegen ist.
- 3) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist an die Anschrift, die dem Verwalter vom Wohnungserbbauberechtigten zuletzt mitgeteilt worden ist.
- 4) Die Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.
- 5) Zu Beginn der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten hat der Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.
- 6) § 10 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- 7) Auch ohne Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungserbbauberechtigten ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

## § 17

### Verwaltungsbeirat

Gemäß § 29 WEG wählt die Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten einen aus drei Personen bestehenden Verwaltungsbeirat, der den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Die gewählten Verwaltungsbeiratsmitglieder

bestimmen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden.

## § 18

### Besichtigung durch den Verwalter

Der Verwalter darf:

- a) jährlich einmal zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung
- b) bei drohender Gefahr jederzeit

das Sondereigentum eines jeden Wohnungserbbauberechtigten besichtigen.

## § 19

### Ermächtigung und Vollmachten zugunsten der GSI Gesellschaft für Immobilienanlagen mbH

Die GSI Gesellschaft für Immobilienanlagen mbH wird ermächtigt und bevollmächtigt, innerhalb des jetzt als gemeinschaftliches Eigentum ausgewiesenen Dachboden- und Kellerbereichs der Häuser Isarstraße 1 - 3, Braunschweig, zu ihren Gunsten Sondereigentum zu bilden, und zwar ohne daß dafür Entschädigungen an die Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten zu leisten sind. Die GSI Gesellschaft für Immobilienanlagen mbH wird des weiteren von allen Wohnungserbbauberechtigten dieser Gemeinschaft unwiderruflich ermächtigt und bevollmächtigt, sämtliche im Zusammenhang mit der oben dargestellten Schaffung weiteren Sondereigentums notwendigen Erklärungen und Anträge unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB abzugeben und zu stellen. Darin eingeschlossen ist insbesondere auch, diese Teilungserklärung aus vorgenanntem Grund ändern und ergänzen zu können sowie im eigenen Namen alle dazu notwendigen Anträge zu stellen und Erklärungen, insbesondere auch zur Bildung von neuem Sondereigentum, abzugeben. Diese Ermächtigung und Vollmacht erlischt zum 31.12.1992.

Zum Inhalt dieser Teilungserklärung wird des weiteren bestimmt, daß die

Wohnungserbbauberechtigten dieser Gemeinschaft ihre unwiderrufliche Zustimmung zur Durchführung der Baumaßnahmen geben, die notwendig sind, um im Dachbodenbereich Wohnungen zu schaffen einschließlich des Aufsetzens von Gauben und der Anlegung von Dachterrassen und die dazugehörigen Kellerräume herzurichten. Diese Zustimmung zur Durchführung der vorgenannten Baumaßnahmen ist zeitlich befristet und gilt bis zum 31.12.1993.

### Teil III

#### Erbbaurechtsvertrag und Erbbauzins

##### § 1

##### Erbbaurechtsvertrag

Grundlage des Erbbaurechts bildet der Erbbaurechtsvertrag vom 19.06.1962, Urkunden-Rolle Nr. 18/1962 des Notars Dr. Bernd Vorwerk in Braunschweig nebst der dazu ergangenen Nachträge. Danach läuft das Erbbaurecht vom 01.04.1962 bis zum 31.03.2061 mit dem Vorrecht auf Erneuerung nach § 31 der Erbbaurechtsverordnung. Die Käufer der Wohnungserbbaurechte übernehmen sämtliche in dem vorgenannten Erbbaurechtsvertrag nebst Nachträgen vereinbarten Rechte und Pflichten für sich und ihre Rechtsnachfolger.

##### § 2

##### Erbbauzins

Der zur Zeit gültige Erbbauzins von jährlich insgesamt DM 12.000,-- entfällt auf die in Teil I § 2 dieser Teilungserklärung aufgeführten 24 Wohnungserbbaurechte wie folgt, wobei die Verteilung des Jahresbetrages auf die einzelnen Wohnungserbbaurechte nach den Miteigentumsanteilen vorgenommen wurde:

<u>Wohnungserbbaurecht gemäß Teil I § 2, Nr.</u>	<u>Anteiliger Jahresbetrag</u>
1.	DM 540,--
2	DM 469,20
3	DM 542,40
4	DM 471,60
5	DM 543,60
6	DM 472,80

Wohnungserbbaurecht gemäß Teil I § 2, Nr.

Anteiliger Jahresbetrag

7	DM 543,60
8	DM 472,80
9	DM 481,20
10	DM 481,20
11	DM 483,60
12	DM 483,60
13	DM 486,--
14	DM 486,--
15	DM 486,--
16	DM 486,--
17	DM 469,20
18	DM 543,60
19	DM 471,60
20	DM 546,--
21	DM 472,80
22	DM 547,20
23	DM 472,80
24	DM 547,20

DM 12000,--  
=====

Die Zahlung des jährlichen Erbbauzinses für alle Wohnungserbbauberechtigten erfolgt zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen an den Erbbaurechtsgeber in einer Summe durch den jeweiligen Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten.

Sollten hinsichtlich der Erbbauzinsen gegenüber dem Erbbaurechtsgeber Rückstände auflaufen, werden entsprechende Mahnungen seitens des Erbbaurechtsgebers ausschließlich dem Verwalter zugestellt. Der Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten ist verpflichtet, für eine pünktliche Zahlung des Erbbauzinses an den Erbbaurechtsgeber in einer Summe für alle Wohnungserbbauberechtigten zu sorgen. Entsprechend Teil II § 15 der Teilungserklärung zahlen die Wohnungs-

erbbauberechtigten mit ihrem monatlichen Hausgeld den auf ihr Wohnungserbbaurecht entfallenden Erbbauzins an den Verwalter. Im Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander gilt, daß der Erbbauzins zu behandeln ist wie alle übrigen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Häuser anfallenden Kosten. Dies bedeutet insbesondere, daß eine gesamtschuldnerische Haftung aller Wohnungserbbauberechtigten, vertreten durch den Verwalter, gegenüber dem Erbbaurechtsgeber hinsichtlich des Erbbauzinses besteht.

Der Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten wird durch diese Teilungserklärung bevollmächtigt, die einzelnen Wohnungserbbauberechtigten gegenüber dem Erbbaurechtsgeber zu vertreten. Insbesondere gehört auch zu dieser Vertretungsvollmacht die Befugnis des Verwalters, mit dem Erbbaurechtsgeber rechtsverbindlich für alle zu dieser Gemeinschaft gehörenden Wohnungserbbauberechtigten im Zusammenhang mit der eventuellen Erhöhung des Erbbauzinses Verhandlungen zu führen, Entscheidungen zu treffen und Erklärungen abzugeben.

#### Teil IV

##### Schlußbestimmungen

Der Erbbauberechtigte bewilligt und beantragt, die Teilung gemäß Teil I sowie die übrigen Vorschriften dieser Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums einzutragen, insbesondere den jeweiligen Erbbauzins entsprechend der Aufteilung Teil III § 2 der Teilungserklärung auf dem jeweiligen Wohnungserbbaugrundbuchblatt einzutragen.

Für jedes Wohnungserbbaurecht soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden. Es wird beantragt, von den zu bildenden Grundbüchern jeweils zusätzlich eine unbeglaubigte Abschrift zu Händen des Notars zu erteilen. Die Grundbuchnachrichten werden an den Notar erbeten.

Sollte eine Bestimmung dieser Erklärung als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Sondereigentums, entgegen der Absicht der Beteiligten nicht gültig sein, so soll sie dennoch schuldrechtlich wirken.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen.

Der Notar hat den Grundbuchinhalt festgestellt.

Der Verkehrswert des Grundbesitzes beträgt DM 1.470.000,-.

Die Verhandlungsschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:



fluder  
Notar

Die völlige Übereinstimmung der  
vorstehenden Fotokopie mit der  
Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Braunschweig, den 11. DEZ. 1988

fluder  
Notar