

Begl. Fotokopie

Amtsgericht
-Grundbuchamt-

2300 B r e m e n

Betr.: Grundbuch von Bremen Bezirk Vorstadt R 85
Blatt 30, Kirchbachstraße 214
Eigentümerin: Eigenheim-Baugesellschaft mit
beschränkter Haftung, Bremen,
Schlachte 32

Erklärung zur Begründung

von Wohnungseigentum durch Teilung

I.

Teilungserklärung

Die Eigenheim-Baugesellschaft mit beschränkter Haftung in Bremen -im Nachstehenden als "Eigentümerin" bezeichnet- ist Eigentümerin des Grundstücks Bremen, Kirchbachstr. 214, eingetragen im Grundbuch von Bremen Grundbuchbezirk Vorstadt R 85 Blatt 30, ^{jetzt Blatt 534,} Flurbuchbezeichnung Flur 35, Flurstück 34/3.

/ Das Grundstück soll gemäß der anliegenden Baubeschreibung (Aufteilungsplan) mit einem Wohnhaus bebaut werden, das 24 Wohneinheiten und 15 Garagen enthält.

Ich teile das Eigentum in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. Garage entsteht.

Die Aufteilung wird wie folgt vorgenommen:

- 1.) In einem Miteigentumsanteil von 193/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Nr. 1 gelegenen Wohnung, bestehend aus 1 1/2 Zi., Kn., Duschbad/WC, Flur, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 1 bezeichnet.
- 2.) In einem Miteigentumsanteil von 385/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Nr. 1 gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 2 bezeichnet.
- 3.) In einem Miteigentumsanteil von 345/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Nr. 2 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 3 bezeichnet.
- 4.) In einem Miteigentumsanteil von 345/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Nr. 2 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 4 bezeichnet.
- 5.) In einem Miteigentumsanteil von 345/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 5 bezeichnet.
- 6.) In einem Miteigentumsanteil von 345/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 6 bezeichnet.
- 7.) In einem Miteigentumsanteil von 303/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß rechts des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 7 bezeichnet.
- 8.) In einem Miteigentumsanteil von 386/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß links des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 8 bezeichnet.
- 9.) In einem Miteigentumsanteil von 202/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 1 gelegenen Wohnung, bestehend aus 1 1/2 Zi., Kn., Duschbad, WC, Flur, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 9 bezeichnet.

- 10.) In einem Miteigentumsanteil von 392/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß links des Hauses Nr. 1 gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 10 bezeichnet.
- 11.) In einem Miteigentumsanteil von 352/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 2 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 11 bezeichnet.
- 12.) In einem Miteigentumsanteil von 352/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß links des Hauses Nr. 2 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 12 bezeichnet.
- 13.) In einem Miteigentumsanteil von 352/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 13 bezeichnet.
- 14.) In einem Miteigentumsanteil von 352/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß links des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 1/2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 14 bezeichnet.
- 15.) In einem Miteigentumsanteil von 310/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus 2 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 15 bezeichnet.
- 16.) In einem Miteigentumsanteil von 394/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoß links des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zi., Kü., Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 16 bezeichnet.
- 17.) In einem Miteigentumsanteil von 202/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 1 gelegenen Wohnung, bestehend aus 1 1/2 Zi., Kn., Duschbad, WC, Balkon, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 17 bezeichnet.
- 18.) In einem Miteigentumsanteil von 657/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß links des Hauses Nr. 1 gelegenen Wohnung, bestehend aus 5 Zi., Kü., Bad, WC, 2 Flure, Abstellraum, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 18 bezeichnet.

- 19.) In einem Miteigentumsanteil von 564/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 2 gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zi., Kü., Bad, WC, WC, 2 Flure, Abstellraum, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 19 bezeichnet.
- 20.) In einem Miteigentumsanteil von 608/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß links des Hauses Nr. 2 gelegenen Wohnung, bestehend aus 5 Zi., Kü., Bad, WC, WC, 2 Flure, Abstellraum, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 20 bezeichnet.
- 21.) In einem Miteigentumsanteil von 608/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung, bestehend aus 5 Zi., Kü., Bad, WC, WC, 2 Flure, Abstellraum, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 21 bezeichnet.
- 22.) In einem Miteigentumsanteil von 564/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß links des Hauses Nr. 3 gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zi., Kü., Bad, WC, WC, 2 Flure, Abstellraum, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 22 bezeichnet.
- 23.) In einem Miteigentumsanteil von 522/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß rechts des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zi., Kü., Bad, WC, WC, 2 Flure, Abstellraum, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 23 bezeichnet.
- 24.) In einem Miteigentumsanteil von 527/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im II. + III. Obergeschoß links des Hauses Nr. 4 gelegenen Wohnung, bestehend aus 4 Zi., Kü., Bad, WC, WC, 2 Flure, 2 Balkone, Keller. Die zu dieser Wohnung gehörenden Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 24 bezeichnet.
- 25.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 1 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 25 bezeichnet ist.
- 26.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 1 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 26 bezeichnet ist.
- 27.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 2 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 27 bezeichnet ist.
- 28.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 2 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 28 bezeichnet ist.
- 29.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 2 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 29 bezeichnet ist.

- 30.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 2 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 30 bezeichnet ist.
- 31.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 3 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 31 bezeichnet ist.
- 32.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 3 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 32 bezeichnet ist.
- 33.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 3 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 33 bezeichnet ist.
- 34.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 3 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 34 bezeichnet ist.
- 35.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 4 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 35 bezeichnet ist.
- 36.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 4 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 36 bezeichnet ist.
- 37.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 4 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 37 bezeichnet ist.
- 38.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 4 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 38 bezeichnet ist.
- 39.) In einem Miteigentumsanteil von 26/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Keller des Hauses Nr. 4 gelegenen Garage, die im anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 39 bezeichnet ist.

Eine Bescheinigung des Bauaufsichtsamtes Bremen vom 23. Oktober 1970 darüber, daß die in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Ziff. 1 - 24 bezeichneten Wohnungen und mit Ziff. 25 - 39 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Garagen) in sich abgeschlossenen sind, wird beigelegt.

Ich bewillige und beantrage die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch.

II.

Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander

Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung gelten die Vorschriften des 2. u. 3. Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nach-

stehend etwas anderes bestimmt ist.

§ 1

Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters und der im Wohnungsgrundbuche eingetragenen Gläubiger, und zwar der Gläubiger sofern und solange diese im Wohnungsgrundbuche eingetragen sind.

Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn Zweifel daran bestehen, daß der Erwerber

- a) die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann,
- b) sich in die Hausgemeinschaft einfügt.

Diese Bestimmung über die Zustimmungsbedürftigkeit gilt nicht für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder in den Fällen, in denen ein Grundpfandgläubiger das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt oder ein erworbenes Wohnungseigentum nachfolgend freihändig veräußert.

§ 2

Die zu Wohnungseigentum ausgegebenen Sondereigentumseinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Gewerbes innerhalb dieser Wohnungen ist nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet.

§ 3

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume und Bestandteile sowie das Zubehör ordnungsgemäß instand zu halten. Er hat Glasschäden an den Fenstern seiner Wohnung auf seine Kosten zu beseitigen und kleine Reparaturen an deren gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen.

Innerhalb der Wohnungen gehören zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer:

der Fußbodenbelag und der Deckenputz sowie der Verputz und die Verkleidung der Wände, auch soweit die Wände gemeinschaftliches Eigentum sind, die Türen, die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Wasch- und Spülbecken, Badezimmereinrichtung, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Zu- und Ableitungen für Wasser von der Hauptleitung an sowie von der Sammelheizung die Heizkörper und die Rohre der Heizung von der Hauptleitung an.

Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Wohnungstrennwände sind gemeinschaftliches Eigentum. Ihre Instandhaltung und Instandsetzung obliegt jedoch den Anliegern auf ihre Kosten.

Die Wohnungseigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht verändern; das gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und Außentüren. Über eine Änderung der Farbe des Anstrichs entscheidet die Eigen-

tümersversammlung.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Schäden an dem Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Sie verpflichten sich ferner, dem Verwalter allmonatlich einmal die Besichtigung aller in ihrem Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten.

§ 4

Das zu errichtende Gebäude wird mit einer Gemeinschaftsantenne versehen. Darüber hinaus ist die Anbringung einer Antennenanlage seitens der Wohnungseigentümer nicht gestattet.

§ 5

Die Wohnungseigentümer haben eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln, wozu jeder entsprechend der Größe seines Miteigentumsanteils beizutragen hat. Über die Höhe der Rücklage und den Umfang sowie die Fälligkeit der darauf zu leistenden Beträge beschließt die Eigentümersammlung mit Stimmenmehrheit.

§ 6

Das gesamte Sonder- und Gemeinschaftseigentum (Wohnungseigentum) wird gegen die üblichen Gefahren versichert und versichert gehalten. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Die Aufteilung der Versicherungsprämien zu Lasten der einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt entsprechend der Größe ihres Miteigentumsanteils.

§ 7

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, entsprechend der Größe ihres Miteigentumsanteils zur Aufbringung

-) der anteiligen Versicherungsprämien,
-) der anteiligen Instandhaltungsrücklagen,
-) der übrigen nach dem Wirtschaftsplan, der vom Verwalter aufzustellen ist, zu errechnenden Kosten.

§ 8

Die Wohnungseigentümer sind ferner verpflichtet zur Aufbringung der Zins- und Tilgungsleistungen, für die auf ihr Wohnungseigentum erforderlichenfalls einzutragenden Grundpfandrechte, die zur Sicherung der Finanzierung der Erwerbs- und Herstellungskosten gestellt werden, ferner zur Aufbringung der öffentlichen Abgaben für ihre Eigentumswohnung. Die Zahlung der in den vorstehenden 7 und 8 bestimmten Beträge hat in monatlichen oder vierteljährlichen, vom Verwalter zu errechnenden Raten, im voraus -spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats oder eines jeden Kalendervierteljahres- kostenfrei auf das vom Verwalter anzurichtende Sonderkonto zu erfolgen. Das gleiche gilt für die Raten der Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile der Wohnanlage, das Wassergeld, die Schornsteinfegergebühren usw. Die hier- von den einzelnen Wohnungseigentümern aufzubringenden Beträge sind vom Verwalter unter Berücksichtigung der Größe der einzelnen Eigentumswohnungen und bezüglich des Wassergeldes nach der Kopf-

Zahl der Hausbewohner zu berechnen.

§ 9

Der Beschluß der Wohnungseigentümer auf Entziehung des Wohnungseigentums bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Bei der Beschlußfassung hat der betroffene Wohnungseigentümer kein Stimmrecht.

§ 10

Geht infolge Erbfalles das Wohnungseigentum auf eine Mehrheit von Erben über, so haben die Erben gemeinschaftlich dem Verwalter innerhalb von 3 Monaten nach Eintritt des Erbfalles einen Bevollmächtigten zu benennen, der ihre Rechte und Pflichten wahrnimmt.

§ 11

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung durch den Verwalter ausgeführt. Zum Verwalter im Sinne des § 26 WEG kann nur ein Mitglied des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen e.V. in Hamburg oder der Haus- und Grundbesitzerverein oder die OHG in Firma Wilhelm Volk, Bremen, Schlachte 32, bestellt werden.

Zum ersten Verwalter wird die OHG in Firma Wilhelm Volk in Bremen bestellt.

Die Wohnungseigentümer verzichten auf das Recht, den Verwalter während der Laufdauer des Verwaltungsvertrages abzuberufen, es sei denn, daß ein wichtiger Grund vorliegt.

Für seine Tätigkeit erhält der Verwalter vom Tage der Bezugsfähigkeit ab eine Entschädigung von zunächst DM 130,— (in Worten: Deutsche Mark einhundertdreißig) einschließlich Mehrwertsteuer jährlich. Der Verwalter soll berechtigt sein — ohne daß es eines Nachweises bedarf — eine höhere Entschädigung zu verlangen, soweit der vorerwähnte Betrag zur Abgeltung seiner Tätigkeit nicht ausreicht oder er nachweist, daß die höhere Entschädigung nicht über den Höchststrahmen der nach der zweiten BVO zulässigen Richtsätze hinausgeht.

§ 12

Der Verwalter hat die Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn dieses im Interesse aller Wohnungseigentümer erforderlich ist. Auch können fünf Wohnungseigentümer die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen. Sie haben dieses Verlangen dem Verwalter schriftlich anzuzeigen, unter Angabe des Zweckes der Einberufung. Die Einberufung der Eigentümerversammlung hat schriftlich zu erfolgen. Die Absendung der Einladungen muß mindestens eine Woche vor dem Versammlungstage erfolgen. Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung für jede ihm gehörige Sondereigentumseinheit eine Stimme. Er kann sich durch einen schriftlich bestellten Bevollmächtigten vertreten lassen, jedoch nur aus dem Kreise seiner Familie oder aus dem Kreise der Wohnungseigentümer.

Über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer hat der Verwalter ein Protokoll aufzunehmen, welches von ihm zu unterzeichnen ist. Abschriften des Protokolls sind den Wohnungseigentümern auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.

Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte der vorhandenen Stimmen anwesend ist oder vertreten ist. Wenn eine Versammlung nicht beschlußfähig ist, hat der Verwalter eine zweite, in jedem Falle beschlußfähige Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen.

§ 13

Die Reinigung des Vorgartens, des Hofes, der Treppenhäuser und der gemeinschaftlichen Räume im Keller sowie die Straßenreinigung, einschließlich des Schneefegens und des Streuens bei Straßenglätte sowie Reinigung und Bedienung der Heizungsanlage einschließlich deren technischer Überwachung obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich oder erfolgt durch von dem Verwalter zu beauftragende Personen oder Firmen. Die hierdurch entstehenden Kosten werden von den Wohnungseigentümern entsprechend der Größe ihres Miteigentumsanteiles getragen.

§ 14

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, das Gebäude wieder aufzubauen oder wieder herzustellen, wenn die Kosten dafür durch Versicherung oder durch den Fond für Instandsetzungen oder durch sonstige realisierbare Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind. Ferner sind die Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau oder zur Wiederherstellung auch dann verpflichtet, wenn sie zur vollen Deckung der Baukosten fehlender Betrag beschafft werden kann und wenn sich dieser Betrag in solchen Grenzen hält, daß den Wohnungseigentümern die Verzinsung und Tilgung des auf sie entfallenden Anteiles zugemutet werden kann. Die Zumutbarkeit ist auch dann noch gegeben, wenn die Belastungen zur Zeit des Schadensfalles zuzüglich der Belastungen aus der Verzinsung und Tilgung des Anteiles an dem Restbaugeld nicht untragbar über das hinausgehen würde, was zur Zeit des Schadensfalles für eine Eigentumswohnung ähnlicher Art, Größe und Finanzierung als angemessene Belastung anzusehen ist.

In diesem Falle sind sämtliche Wohnungseigentümer verpflichtet, um die Wiederherstellung oder den Wiederaufbau zu ermöglichen, die Zins- und Tilgungslast aus dem Restbaugeld anteilig zu übernehmen und zur grundbuchlichen Sicherung des Restbaugeldes die von den Finanzierungsstellen etwa geforderten Belastungen zu bestellen. Der Anteil an dem Restbaugeld bestimmt sich danach, wieviel von dem Restbaugeld auf die Wiederherstellung der einzelnen Wohnungseigentümer entfällt und wieviel auf die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile und Anlagen. Das auf die einzelne Eigentumswohnung entfallende Restbaugeld hat jeder Eigentümer voll, das für die gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Anlagen aufzuwendende Restbaugeld nach seinem Miteigentumsanteil zu verzinsen und zu tilgen.

Tritt ein Fall im Sinne des § 22 Absatz 2 WEG ein, so kann jeder Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

§ 15

dem Wohnungseigentümer wird ein Kraftfahrzeugeinstellplatz für Sondernutzung zugewiesen mit Ausnahme der Wohnungseigentümer, die einen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage erwerben. Die Kfz-Einstellplätze fallen in das gemeinschaftliche Eigentum aller Wohnungseigentümer. Jeder Wohnungseigentümer enthält sich jedoch der Benutzung derjenigen Kfz-Einstellplätze, die ihm nicht zugewiesen und die nicht mit der Nummer seines Wohnungseigentums bezeichnet worden sind.

Der Wohnungseigentümer darf die Nutzung des seiner Wohnung für Sondernutzung überlassenen Einstellplatzes nur solchen Personen überlassen, denen er die Benutzung seiner Wohnung überläßt, er aber den Besuchern der Wohnungsnutzer.

Diese vorstehenden Bestimmungen sollen nur schuldrechtliche Bedeutung haben und von der Eintragung in das Grundbuch ausgenommen sein.

§ 16

Als Gerichtsstand und Erfüllungsort wird Bremen vereinbart. Auch diese Bestimmung wird von der Eintragung in das Grundbuch ausgenommen.

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen der §§ 1 bis 16 rechtsunwirksam sein, werden die übrigen o.a. Bestimmungen hiervon unberührt.

III.

Rechtsverhältnisse der Teileigentümer untereinander

Für die Rechtsverhältnisse der Teileigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten die Vorschriften des 2. und 3. Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.

1. Jedes Teileigentum darf nur zu den Zwecken benutzt werden, zu denen es im Aufteilungsplan, der den Erfordernissen des § 7 Absatz 4 Ziffer 1 WEG entspricht, und vom Bauaufsichtsamt in Bremen am 1. Oktober 1970 genehmigt ist, näher ausgewiesen wurde. Ausnahmen können durch den Verwalter gestattet werden.
2. Jeder Teileigentümer bedarf zur Veräußerung seines Teileigentums der Zustimmung des Verwalters und der im Teileigentum eingetragenen Gläubiger, und zwar der Gläubiger sofern und solange diese im Teileigentumsgrundbuche eingetragen sind.

Im übrigen gelten für das Teileigentum auch die Bestimmungen der §§ 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Absatz 1, 2 und 3, 12, 13, 14 und 16 der Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Für seine Tätigkeit erhält der Verwalter vom Tage der Bezugsfähigkeit ab eine Entschädigung von zunächst DM 15,— einschließlich Mehrwertsteuer jährlich. Der Verwalter soll berechtigt sein, ohne daß es des Nachweises bedarf, eine höhere Entschädigung zu verlangen, soweit der vorerwähnte Betrag zur Abgeltung seiner Tätigkeit nicht ausreicht oder er nachweist, daß eine höhere Entschädigung nicht über den Höchstbeträgen der nach der 2. BVO zulässigen Richtsätze hinausgeht.

3. Jeder Teileigentümer verpflichtet sich, das Parken, Wagenwaschen und Wagenreparaturen auf dem Garagenvorhof zu unterlassen, bei Vermietung auch seine Mieter entsprechend zu verpflichten.

Ich bewillige und beantrage, alles dies in das Grundbuch einzutragen, soweit nicht ausdrücklich eine Bestimmung von der Eintragung in das Grundbuch ausgenommen worden ist.

B r e m e n, den 30. November 1970

Eigenheim-Baugesellschaft m.b.H.
28 Bremen

gez. Volk

UR-Nr. 250/1970

Von mir, dem unterzeichneten, zu Bremen wohnhaften Notar Christian Walter Fritz H a e f k e r wird die vorstehende

Interschrift ^{Geschäftsführers Wilhelm} des ~~Kaufmanns Klaus~~ V o l k , geschäftsansässig ^{2 Worte} ^{geändert} in Bremen, Schlachte 32,

- mir von Person bekannt -

gez. W. Haefker

als vor mir vollzogen hiermit amtlich beglaubigt.

Bremen, den dreißigsten November Neunzehnhundertsiebzig.

Der Notar:

L.S. gez. W. Haefker

Die wörtliche und vollständige Übereinstimmung dieser Fotokopie - Abk. mit dem mir heute zum Vergleich vorgelegten Original, beglaubige ich hiermit.

Bremen, den 11.7.1975

4

Notar

