

Nummer 34 der Urkundenrolle für 1976



Verhandelt

zu Hannover, am 5. Mai 1976

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Wolfgang Prüssner

in Hannover

erschlen der Kaufmann Hans-Dieter Müller aus
3000 Hannover, Hagenstraße 26

- mir von Person bekannt -

- 2 -

Der Erschienene bat mich um die Beurkundung des Vertrages über die Bildung von Wohnungseigentum mit Eigentumsauseinandersetzung.

I. Teilungserklärung

Ich, der Kaufmann Hans-Dieter Müller aus Hannover, bin Eigentümer des Grundstücks Hannover, Hagenstraße 26, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Hannover von Fernrode Band 46 Blatt 1352 Flurstück 1838-208 zur Größe von 268 qm.

Dieses Grundstück soll gemäß dem durch die Landeshauptstadt Hannover am 18. Juni 1975 genehmigten Aufteilungsplan in neun Wohnungs- und eine Büro- und Lagereinheit aufgeteilt werden.

Ich teile das Eigentum in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. an dem Büro- und Lagerraum verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt in die folgenden Miteigentumsanteile, wobei die fortlaufenden Nummern dieser Erklärung mit den Nummern der einzelnen Wohnungen des Aufteilungsplanes vom 18. Juni 1975 bzw. der Kellerräume übereinstimmen:

- 1.) Erdgeschoß links vom Hauseingang
ein Büro- und Lagerraum mit WC
sowie den mit Nummer 1) bezeichneten Kellerraum
= 88 qm = 1.504/10.000 stel Anteil
- 2.) Erdgeschoß rechts vom Hauseingang
zwei Zimmer, Küche, Bad und WC,
Diele sowie den mit Nummer 2) bezeichneten Kellerraum
= 69 qm = 1.180/10.000 stel Anteil

3.) 1. Obergeschoß links

zwei Zimmer, Küche, Bad und WC,
Diele sowie den mit Nummer 3)
bezeichneten Kellerraum
= 49,50 qm = 846/10.000 stel Anteil

4.) 1. Obergeschoß rechts und Mitte

vier Zimmer, Küche, Bad und WC,
Balkon, Diele sowie den mit
Nummer 4) bezeichneten Kellerraum
= 91,80 qm = 1.570/10.000 stel Anteil

5.) 2. Obergeschoß links

zwei Zimmer, Küche, Bad und WC,
Balkon, Diele sowie den mit
Nummer 5) bezeichneten Kellerraum
= 51 qm = 872/10.000 stel Anteil

6.) 2. Obergeschoß rechts

drei Zimmer, Küche, Bad und WC,
Balkon, Diele sowie den mit
Nummer 6) bezeichneten Kellerraum
= 59,50 qm = 1.017/10.000 stel Anteil

7.) 2. Obergeschoß Mitte

ein Zimmer, Kochnische, Bad und
WC, Diele sowie den mit
Nummer 7) bezeichneten Kellerraum
= 32,80 qm = 561/10.000 stel Anteil

8.) 3. Obergeschoß links

zwei Zimmer, Küche, Bad und WC,
Balkon, Diele sowie den mit
Nummer 8) bezeichneten Kellerraum
= 51 qm = 872/10.000 stel Anteil

9.) 3. Obergeschoß rechts

drei Zimmer, Küche, Bad und WC,
Balkon, Diele sowie den mit
Nummer 9) bezeichneten Kellerraum

= 59,50 qm = 1.017/10.000 stel Anteil

10.) 3. Obergeschoß Mitte

ein Zimmer, Kochnische, Bad und WC,
Diele sowie den mit Nummer 10) be-
zeichneten Kellerraum

= 32,80 qm = 561/10.000 stel Anteil

insgesamt = 10.000/10.000 stel Miteigentumsanteile
= 584,90 qm Wohnfläche

Die Waschküche und der Trockenraum auf dem Haus-
boden gehören zum Gemeinschaftseigentum.

Ich überreiche Bescheinigung der Baubehörde
gemäß § 7 Absatz 4 Nr. 2 § 3 Absatz 2 WEG
vom 18. Juni 1975 mit dem dazu gehörenden
Aufteilungsplan.

Ich beantrage die Eintragung der vorstehenden
Teilung in das Grundbuch in der Weise, daß für
jeden der aufgeführten Miteigentumsanteile ein
besonderes Grundbuchblatt angelegt wird (Woh-
nungseigentum oder Teileigentum). Es wird fer-
ner beantragt, von den zu bildenden Grundbüchern
je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift
zu Händen des Notars zu erteilen. Die Grundbuch-
nachrichten werden an den Notar erbeten.

II. Begriffsbestimmungen

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

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

2. Zum Sondereigentum gehören unter anderem:

- a) der Fußboden und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Innentüren einschließlich Verglasung der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

Danach sind Sondereigentum:

Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Heizkörper, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Klingel-, Ruf- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an.

3. Gemeinschaftliches Eigentum

sind außer dem Grund und Boden die Teile des Gebäudes, die für seinen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt des Bauwerks bestimmen einschließlich der Balkone und Loggien sowie die Räume, Anlagen, Einrichtungen, Sachen und Rechte, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen oder der Gemeinschaft gehören, selbst wenn sich die Anlagen und Einrichtungen im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören unter anderem die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nichttragende Wände sind, Außenfenster und Außentüren.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch die gemäß § 21 Absatz 2 Ziffer 5 WEG anzusammelnde Instandhaltungsrückstellung.

III. Miteigentümerordnung

(Bestimmung über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung)

A. Grundsatz

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).
2. Ergänzend und abweichend gilt jedoch gemäß § 10 WEG als Inhalt des Sondereigentums, was in dieser Miteigentümerordnung bestimmt ist.

B. Umfang der Nutzung

Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seiner Wohnung einschließlich der Balkone oder Loggien, die nur von seiner Wohnung zugänglich sind und der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Grundstücksflächen.

C. Art der Nutzung

1. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Wohnung nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder der Miteigentümerordnung ergeben. Dieses Recht ist so auszuüben, daß über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil nicht erwächst.
2. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Grundstücksflächen sind schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig. Die Einwilligung kann nur aus wichtigem Grund verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, daß die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine Beeinträchtigung der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten läßt.
4. Die Anbringung von Reklame- oder Firmenschilder bedarf der Genehmigung durch den Verwalter.
5. Erteilt der Verwalter die nach den Absätzen 3 oder 4 erforderlichen Einwilligungen nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er seine widerruflich erteilte Einwilligung, so kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer herbeiführen; Absatz 3 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

D. Veräußerung und Vererbung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte in der Seitenlinie bis zum 2. Grade oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit ersetzt werden.

E. Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind die bei Häusern üblichen Versicherungen abzuschließen.
2. Die Auswahl des Versicheres obliegt dem Verwalter.

F. Pflichten des Wohnungseigentümers

1. Der Wohnungseigentümer hat außer den in § 14 WEG aufgeführten Pflichten die in den Absätzen 2 bis 4 begründeten besonderen Verpflichtungen zu erfüllen.

2. Der Wohnungseigentümer ist zum Schadensersatz verpflichtet, wenn das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers durch ihn oder durch eine Person verletzt wird,

- a) die zum Hausstand oder Geschäftsbetrieb des Wohnungseigentümers gehört oder sich auch nur vorübergehend (z.B. auf Besuch) bei ihm befindet oder die für den Wohnungseigentümer (z.B. als Handwerker) tätig war, o d e r
- b) der in die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudefläche (z.B. Mieter) überlassen hatte oder die zu einer solchen Person in dem zu a) bezeichneten Verhältnis stand.

Mehrere beteiligte Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Ist streitig, ob der Schaden infolge eines von dem Wohnungseigentümer zu vertretenden Umstand eingetreten ist, so trifft die Beweislast den Wohnungseigentümer.

3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel und Schäden des gemeinschaftlichen Eigentums oder Gefahren für dasselbe (z.B. Ungeziefer) dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und sie bei Gefahr im Verzug zu beheben.

4. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, daß Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören, oder denen er sonst die Benutzung der im Miteigentum stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile überlassen hat, die Hausordnung und andere für die Wohnungseigentümer verbindliche Anordnungen, Bestimmungen usw. beachten.

G. Aufgabe und Stellung des Verwalters

1. Der Verwalter ist Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und als solcher Treuhänder und Sachwalter der Wohnungseigentümer. Er hat, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, die Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu befolgen, und zwar auch in solchen Angelegenheiten, die ihm durch die Miteigentümerordnung ausdrücklich zur Entscheidung zugewiesen sind.

Der Verwalter kann in allen Angelegenheiten die EntschlieÙung der Wohnungseigentümerversammlung oder der von der Angelegenheit betroffenen Gruppe von Wohnungseigentümern einholen.

2. Der Verwalter ist gehalten, seine Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Treuhänders und Sachwalters zu erfüllen. Er darf die ihm zustehenden Befugnisse nur im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer ausüben.
3. Der Verwalter haftet nur für Vorsatz und groÙe Fahrlässigkeit. Die Haftung für Verschulden von Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen.

H. Vertretungsbefugnis des Verwalters

Der Verwalter kann über die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus durch MehrheitsbeschluÙ der Wohnungseigentümer berechtigt werden, die Wohnungseigentümer (alle, mehrere oder den einzelnen) in allen Angelegenheiten gerichtlich oder auÙergerichtlich zu vertreten, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 1 BGB befreit.

I. Rechtsverhältnisse des Verwalters

1. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters sowie über die mit ihm zu vereinbarenden Vergütung beschließen die Wohnungseigentümer durch einfache Stimmenmehrheit.
2. Die Abberufung des Verwalters kann nur zum Ende eines Kalenderjahres stattfinden und muß mindestens sechs Monate vor dem Ende des Kalenderjahres beschlossen werden.
3. Der Verwalter kann gleichfalls nur mit sechsmonatiger Frist zum Ende eines Kalenderjahres kündigen. Seine Kündigung bedarf der Schriftform und muß, um wirksam zu sein, gegenüber dem zum Verwaltungsbeirat bestimmten Wohnungseigentümer abgegeben werden; alle anderen Wohnungseigentümer sollen vom Verwalter unverzüglich verständigt werden.
4. Der Einhaltung des in Absatz 2¹ bestimmten Termins bedarf es nicht, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
5. Die Vergütung des Verwalters ist monatlich nachträglich fällig; er hat ferner Anspruch auf Ersatz seiner baren Auslagen. Für die Ansprüche des Verwalters haften die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner. Soweit die Auslagen oder die Tätigkeit des Verwalters nur einzelne Wohnungseigentümer betreffen, richtet sich ein Anspruch nur gegen diese als Gesamtschuldner.
6. Ein Verwalter soll zunächst nicht bestellt werden.

K. Hausordnung

1. Die Hausordnung (umfassend auch Bestimmungen für Waschküche, Trockenraum, Hof- und Gartenbenutzung usw.) wird vom Verwalter ausgestellt und von den Wohnungseigentümern mit Dreiviertelmehrheit genehmigt. Sie kann - auch wiederholt - geändert werden. Der Verwalter kann Ausnahmen zulassen und abweichende Anordnungen allgemeiner Art oder für eine Gruppe von Fällen oder im Einzelfall treffen. Der Verwalter überwacht die Einhaltung der Hausordnung. Er kann Verstöße gegenüber dem Verletzer rügen; dies kann auch jeder Wohnungseigentümer tun, da es erwünscht ist, etwaige Unzuträglichkeiten zunächst unmittelbar zwischen den Beteiligten zu erörtern und zu klären.
2. Der Verwalter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander zu entscheiden. Er kann auch eine getroffene Entscheidung abändern. Die Entscheidung des Verwalters gilt bis zur Entscheidung des Gerichts gemäß § 43 WEG.

L. Beschlüsse der Wohnungseigentümer

1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird vom Verwalter bei Bedarf, im übrigen dann einberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Die Ladung muß schriftlich mindestens drei Tage vorher erfolgen. Die Tagesordnung ist anzugeben.

2. Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Ist eine Versammlung hiernach nicht beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einladung hinzuweisen.

3. Die für die jeweiligen Beschlüsse erforderliche einfache oder Dreiviertelmehrheit ist nach dem Wohnungseigentum ohne Berücksichtigung der grundbuchlich eingetragenen Miteigentumsanteile zu ermitteln.

4. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind vom Verwalter in ein Beschlußbuch einzutragen; alle Eintragungen sind zu datieren und zu unterschreiben. Auf beigefügte Anlagen (Niederschriften, Wirtschaftspläne, Abrechnungen, Verträge usw.) kann Bezug genommen werden; auf den Anlagen ist vom Verwalter mit Datum und Unterschrift zu vermerken, zu welchem Beschluß sie gehören. Das Beschlußbuch und die Anlagen sind vom Verwalter zu verwahren. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, Einsicht zu nehmen und auf seine Kosten Abschrift oder Ablichtungen zu verlangen.

5. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn dreiviertel der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären und auf einen Termin verzichten. Das Zustandekommen des Beschlusses ist allen Wohnungseigentümern vom Verwalter schriftlich mitzuteilen; die Zustim-

mungserklärung dürfen erst ein Jahr nach der Mitteilung vernichtet werden. Der Beschluß ist unverzüglich in das Beschlußbuch einzutragen; die Wohnungseigentümer, die dem Beschluß zugestimmt haben, sind zu vermerken; die Eintragung ist zu datieren und vom Verwalter zu unterschreiben.

I. Zahlungsverpflichtungen des Wohnungseigentümers

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, monatliche Beiträge zur Deckung der Bewirtschaftungskosten zu zahlen (Wohngeld). Die Bewirtschaftungskosten bestehen u.a. aus:
 - a) den Verwaltungskosten,
 - b) den Betriebskosten, wie den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, den Kosten für Versicherungen, den Kosten der Straßenreinigung und Schneebeseitigung, der Müllabfuhr, der Gartenpflege, der Entwässerung, der Schornsteinreinigung, der Heizung sowie der Kalt- und Warmwasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, der Haus- und Hofreinigung, des Hausmeisters und sonstigen Kosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen,
 - c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.
2. Das Wohngeld wird vom Verwalter festgesetzt und jährlich wenigstens einmal abgerechnet. Das Wohngeld ist am Ersten eines jeden Kalendermonats in voraus an den Verwalter zu leisten. Für die Zahlungen zur Instandsetzungsrücklage können auch andere Termine festgesetzt werden.

M. Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter kann den Wirtschaftsplan auch für unbestimmte Zeit ("bis auf weiters") aufstellen. Der Wirtschaftsplan bedarf nicht eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, um verbindlich zu sein. Jeder Wohnungseigentümer kann jederzeit vom Verwalter Auskunft über die Berechnungsgrundlagen verlangen.
2. Die Prüfung des Wirtschaftsplanes erfolgt jeweils einmal jährlich durch den Verwaltungsbeirat.

Die Eintragung der Bestimmungen zu II und III als Inhalt des Sondereigentums und Teileigentums in das Grundbuch bewilligt und beantragt der Erschienene.

Der Geschäftswert beträgt 592.000,-- DM

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Ausführungen trägt der Erschienene.

Das Protokoll ist dem Erschienenen von mir vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

gez. Hans-Dieter Müller

L.S. Prüßner, Notar

Kostenberechnung

Wert: 296.000,-- DM (§ 21 II KostO.	
Gebühr §§ 31, 141, 36 I KostO.	525,-- DM
Schreibgebühr § 136 II 1 KostO.	
und § 136 III KostO. (1 Ausf.+ 1 Abschrift)	15,-- DM
Gebühr § 136 IV KostO.	5,-- DM
Postgebühr § 152 KostO.	4,-- DM
5,5 % MWSt. § 151a KostO.	30,20 DM
	579,20 DM