

Dokumentenrolle Nummer 1252/1984 S

Verhandelt zu B r e m e n,
am neunundzwanzigsten August
Neunzehnhundertvierundachtzig.

Vor mir, Notar a.D. Dr. jur. Wilfried Helling, amtlich
bestellter Vertreter des Notars Gerhard Schumann
in Bremen, erschien heute, mir von Person bekannt:

die kaufmännische Angestellte Karin Ebenhan
geb. 26.10.41, geschäftsansässig Rembertiring 27,
2800 Bremen 1.

Die Erschienenene erklärte:

Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen nicht für mich selbst,
sondern in meiner Eigenschaft als Bevollmächtigte der
NEUE HEIMAT BREMEN Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-
gesellschaft mit beschränkter Haftung, 2800 Bremen,
Rembertiring 27, ab, und zwar unter Hinweis auf die
zu den Generalakten des Amtsgerichts Bremen übergebene
Vollmacht vom 22.6.1984 (UR.Nr. 350/84 des Notars Siegwald
Kleinschmidt in Bremen). Die mir erteilte Vollmacht wird diesem
Protokoll in beglaubigter Abschrift als Bestandteil beigelegt.

Sodann erklärte die Erschienenene für die von ihr vertretene
Gesellschaft:

Grundstücksbeschreibung

I. Die von mir vertretene Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundbesitzes in Bremen-Huchting, Gemarkung Vorstadt L 58 der Flur 64, Flurstücke

a) 43/4, Lage: Bredaer Straße 17, 19, 21 (unger.Nrn.)
39/5,
42/8,
49/11

b) 49/22 Lage: Delfter Straße 1 - 11 (unger. Nrn.) und
Bredaer Straße 1, 3, 5.

Die Grundstücksgröße der vorbezeichneten Grundstücke beträgt 13210 m².

Der vorbezeichnete Grundbesitz, im folgenden als "Grundstück" bezeichnet, ist

eingetragen im Grundbuch von Bremen
Bezirk Vorstadt L 58 Blatt 3523.

Das Grundstück ist mit 5 mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut.

Die Lage der Wohnblöcke ergibt sich aus dem als Anlage 4 diesem Protokoll beigefügten unmaßstäblichen Lageplan.

Das Grundstück ist in dem Lageplan schwarz umrandet gekennzeichnet.

Teilung gemäß § 8 WEG

II. Die NEUE HEIMAT BREMEN Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung -nachstehend "das Wohnungsunternehmen" genannt- teilt das in Ziff. I genannte Grundstück in der Weise in Wohnungseigentume gemäß § 8 WEG auf, daß mit jedem sich aus der Anlage 1 zu

diesem Protokoll ergebende Sondereigentum der daneben genannte Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden ist.

Die Nummern der Sondereigentume beziehen sich auf den amtlichen Aufteilungsplan nebst der als Anlage 3 beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauordnungsamtes der Freien Hansestadt Bremen, Az.: G 1/1918/4o55 vom 9.8.1984.

Das Wohnungsunternehmen bewilligt und beantragt die Anlegung von 112 Wohnungsgrundbuchblättern.

Nachdem in dem Original dieses Protokolls die ggf. während der Beurkundung vorgenommenen Änderungen auf den Seiten bescheinigt worden waren, wurde das Protokoll mit den etwaigen Änderungen einschließlich der

Anlage 1

die Bestandteil dieses Protokolls ist, vorgelesen, von der Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Karin Ebenhan

L.S. gez. Dr. Helling, Notarvertreter.

: - Anlage 1 -

Aufstellung der Miteigentumsanteile der Wohnanlage

| Wohnungs-Nr.: | Lage: | Anteil in 100.000stel |
|------------------|--------------------------|-----------------------|
| Bredaer Straße 1 | | |
| 1 | Erdgeschoß, links | 812 |
| 2 | Erdgeschoß, rechts | 810 |
| 3 | I. Obergeschoß, links | 819 |
| 4 | I. Obergeschoß, rechts | 810 |
| 5 | II. Obergeschoß, links | 819 |
| 6 | II. Obergeschoß, rechts | 810 |
| 7 | III. Obergeschoß, links | 819 |
| 8 | III. Obergeschoß, rechts | 810 |
| Bredaer Straße 3 | | |
| 9 | Erdgeschoß, links | 812 |
| 10 | Erdgeschoß, rechts | 810 |
| 11 | I. Obergeschoß, links | 819 |
| 12 | I. Obergeschoß, rechts | 821 |
| 13 | II. Obergeschoß, links | 819 |
| 14 | II. Obergeschoß, rechts | 821 |
| 15 | III. Obergeschoß, links | 819 |
| 16 | III. Obergeschoß rechts | 821 |
| Bredaer Straße 5 | | |
| 17 | Erdgeschoß, links | 812 |
| 18 | Erdgeschoß, rechts | 810 |
| 19 | I. Obergeschoß, links | 812 |
| 20 | I. Obergeschoß, rechts | 819 |
| 21 | II. Obergeschoß, links | 812 |
| 22 | II. Obergeschoß, rechts | 819 |
| 23 | III. Obergeschoß, links | 812 |
| 24 | III. Obergeschoß, rechts | 819 |
| | | <u>19.566</u> |

| Wohnungs-Nr. | Lage: | Anteil in 100.000stel |
|------------------|--------------------------|-----------------------|
| Übertrag: | | 40.266 |
| Delfter Straße 1 | | |
| 49 | Erdgeschoß, links | 864 |
| 50 | Erdgeschoß, rechts | 865 |
| 51 | I. Obergeschoß, links | 864 |
| 52 | I. Obergeschoß, rechts | 865 |
| 53 | II. Obergeschoß, links | 864 |
| 54 | II. Obergeschoß, rechts | 865 |
| 55 | III. Obergeschoß, links | 864 |
| 56 | III. Obergeschoß, rechts | 865 |
| Delfter Straße 3 | | |
| 57 | Erdgeschoß, links | 864 |
| 58 | Erdgeschoß, rechts | 865 |
| 59 | I. Obergeschoß, links | 864 |
| 60 | I. Obergeschoß, rechts | 865 |
| 61 | II. Obergeschoß, links | 864 |
| 62 | II. Obergeschoß, rechts | 865 |
| 63 | III. Obergeschoß, links | 864 |
| 64 | III. Obergeschoß, rechts | 865 |
| Delfter Straße 5 | | |
| 65 | Erdgeschoß, links | 864 |
| 66 | Erdgeschoß, rechts | 865 |
| 67 | I. Obergeschoß, links | 864 |
| 68 | I. Obergeschoß, rechts | 865 |
| 69 | II. Obergeschoß, links | 864 |
| 70 | II. Obergeschoß, rechts | 865 |
| 71 | III. Obergeschoß, links | 864 |
| 72 | III. Obergeschoß, rechts | 865 |
| | | <u>61.014</u> |

Wohnungs-Nr.: Lage: Anteil in 100.000stel

| Wohnungs-Nr. | Lage | Anteil in 100.000stel |
|--------------|--------------------------|-----------------------|
| Übertrag: | | 61.014 |
| | Bredaer Straße 21 | |
| 73 | Erdgeschoß, links | 1.215 |
| 74 | Erdgeschoß, rechts | 1.218 |
| 75 | I. Obergeschoß, links | 1.220 |
| 76 | I. Obergeschoß, rechts | 1.227 |
| 77 | II. Obergeschoß, links | 1.237 |
| 78 | II. Obergeschoß, rechts | 1.232 |
| 79 | III. Obergeschoß, links | 1.237 |
| 80 | III. Obergeschoß, rechts | 1.232 |
| | Bredaer Straße 19 | |
| 81 | Erdgeschoß, links | 1.218 |
| 82 | Erdgeschoß, rechts | 1.215 |
| 83 | I. Obergeschoß, links | 1.227 |
| 84 | I. Obergeschoß, rechts | 1.220 |
| 85 | II. Obergeschoß, links | 1.232 |
| 86 | II. Obergeschoß, rechts | 1.237 |
| 87 | III. Obergeschoß, links | 1.232 |
| 88 | III. Obergeschoß, rechts | 1.237 |
| | Bredaer Straße 17 | |
| 89 | Erdgeschoß 1 | 1.014 |
| 90 | Erdgeschoß 2 | 740 |
| 91 | Erdgeschoß 3 | 470 |
| 92 | Erdgeschoß 4 | 1.001 |
| 93 | I. Obergeschoß 1 | 1.014 |
| 94 | I. Obergeschoß 2 | 740 |
| 95 | I. Obergeschoß 3 | 470 |
| 96 | I. Obergeschoß 4 | 1.001 |
| 97 | II. Obergeschoß 1 | 1.014 |
| 98 | II. Obergeschoß 2 | 740 |
| 99 | II. Obergeschoß 3 | 470 |
| 100 | II. Obergeschoß 4 | <u>1.001</u> |
| | | 90.325 |

| Wohnungs-Nr.: | Lage: | Anteil in 100.000stel |
|---------------|--------------------|----------------------------|
| Übertrag: | | 90.325 |
| 101 | III. Obergeschoß 1 | 1.014 |
| 102 | III. Obergeschoß 2 | 740 |
| 103 | III. Obergeschoß 3 | 470 |
| 104 | III. Obergeschoß 4 | 1.001 |
| 105 | IV. Obergeschoß 1 | 1.014 |
| 106 | IV. Obergeschoß 2 | 740 |
| 107 | IV. Obergeschoß 3 | 470 |
| 108 | IV. Obergeschoß 4 | 1.001 |
| 109 | V. Obergeschoß 1 | 1.014 |
| 110 | V. Obergeschoß 2 | 740 |
| 111 | V. Obergeschoß 3 | 470 |
| 112 | V. Obergeschoß 4 | 1.001 |
| | | <u>100.000/100.000stel</u> |
| | | =====. |

Zu jedem Sondereigentum gehört ein gleichnumerierter Kellerraum.

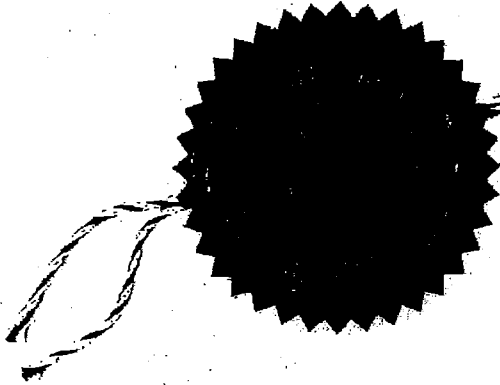
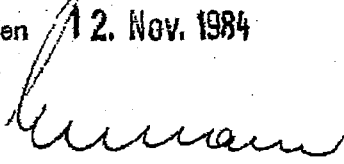
gez. Karin Ebenhan

gez. Dr. Helling, Notarvertreter.

Ich beglaubige die Übereinstimmung
dieser Abschrift mit der mir vor-
gelegten Urschrift.

Bremen, den 12. Nov. 1984

Notar



Urkundenrolle Nummer 1747/1984S

Verhandelt zu B r e m e n,
am siebten November
neunzehnhundertvierundachtzig.

Vor mir, Notar Gerhard Schumann in Bremen,
erschien heute, mir von Person bekannt:

die kaufmännische Angestellte
Karin E b e n h a n
geboren 26. Oktober 1941,
geschäftsansässig Rembertiring 27, 2800 Bremen 1.

Die Erschienenene erklärte:

Ich gebe die nachfolgenden Erklärungen nicht für mich selbst ab, sondern in meiner Eigenschaft als Bevollmächtigte der NEUE HEIMAT BREMEN Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, 2800 Bremen, Rembertiring 27, und zwar unter Hinweis auf die zu den Generalakten des Amtsgerichts Bremen übergebene Vollmacht vom 22.6.1984 (UR.Nr. 350/84 des Notars Siegward Kleinschmidt in Bremen). Die mir erteilte Vollmacht wird diesem Protokoll in beglaubigter Abschrift als Bestandteil beigelegt.

Sodann erklärte die Erschienenene für die von ihr vertretene Gesellschaft (im folgenden auch "Wohnungsunternehmen" genannt):

1. Das Wohnungsunternehmen hat durch Urkunde vom 29. August 1984, UR.Nr. 1252/84 S des Notars Gerhard Schumann in Bremen, eine Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu notariellem Protokoll gegeben für den Grundbesitz des Wohnungsunternehmens in Bremen-Huchting, Bredaer Straße 1, 3, 5, 17, 19, 21 (ungerade Nummern) und Delfter Straße 1 bis 11 (ungerade Nummern), eingetragen im Grundbuch von Vorstadt L 58 Blatt 3523, Gemarkung Vorstadt L 58 der Flur 64, Flurstücke 43/4, 39/5, 42/8, 49/11 und 49/22. Dieser Teilungserklärung liegen zugrunde der amtlich gesiegelte Aufteilungsplan des Bauordnungsamtes der Freien Hansestadt Bremen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG vom 9.8.1984, Aktenzeichen: G 1/1918/4055, und die als Anlage 1 dieser Urkunde beigefügte Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG der gleichen Behörde vom selben Datum und zum selben Aktenzeichen. Das Wohnungsunternehmen nimmt auf diese Teilungserklärung Bezug. Die beurkundungsrechtlichen Erklärungen hierzu werden in § 28 abgegeben. Diese Teilungserklärung enthält noch keine von den Vorschriften des WEG abweichenden oder diese Vorschriften ergänzenden Regelungen für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Verwaltung (Miteigentümerordnung).

2. Ich ergänze und erweitere die zu Ziffer 1 genannte Teilungserklärung durch folgende Bestimmungen zu den folgenden Abschnitten:

- Abschnitt A Miteigentümerordnung gemäß WEG;
- Abschnitt B Abschnittsübergreifende Nutzungsregelungen gemäß BGB;
- Abschnitt C Gemeinsame Bestimmungen für die Abschnitte A und B;
- Abschnitt D Grundbuchanträge,

und zwar dies alles nach der folgenden Inhaltsübersicht:

Inhaltsübersicht

Abschnitt A Miteigentümerordnung nach WEG

- § 1 Grundsatz
- § 2 Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum
- § 3 Gebrauchsregelung
- § 4 Sondernutzungsbereiche bzw. Nutzungsbeschränkungen
- § 5 Vermietung
- § 6 Bauliche Veränderungen
- § 7 Schadenshaftung
- § 8 Übertragung des Eigentums
- § 9 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums
- § 10 Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und der Sondernutzungsbereiche
- § 11 Instandhaltungsrücklage
- § 12 Versicherungen
- § 13 Wiederherstellung und Wiederaufbau
- § 14 Bewirtschaftungskosten, Hausgeld
- § 15 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum
- § 16 Eigentümerversammlungen
- § 17 Teilversammlungen
- § 18 Verwaltung des Hauses
- § 19 Rechte und Pflichten des Verwalters
- § 20 Abänderung der Miteigentümerordnung

Abschnitt B Abschnittsübergreifende Nutzungsregelungen gemäß BGB

- § 21 Allgemeine Bestimmungen
- § 22 Kinderspielplatz
- § 23 Parkplatz
- § 24 Zuwegung zum Parkplatz
- § 25 Teil eines Weges auf einer Böschung und eines Gartens

Abschnitt C Gemeinsame Bestimmungen für die Abschnitte A und B

- § 26 Teilunwirksamkeit
- § 27 Erfüllungsort und Gerichtsstand
- § 28 Urkundsrechtliche Erklärungen

Abschnitt D Grundbucheinträge

- § 29

Anlage 1

Fotokopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauordnungsamtes Bremen

Anlage 2

Lageplan

Abschnitt A
MITEIGENTÜMERORDNUNG

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zum Verwalter bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), sofern nachstehend nichts Abweichendes festgestellt wird.

§ 2

Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum

1. Das Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Gemeinschaftliches Eigentum ist das Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
3. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnungseigentumseinheit gehörenden 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 ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach dieser Miteigentümerordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Gebäude verändert wird.
4. Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

5. Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag sowie Bodenbelag der Balkone und Loggien und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Innenfenster und Innentüren,
- e) etwaige Klapp- und Rolläden sowie Markisen oder ähnliche Einrichtungen,
- f) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlage jeder Art von der Abzweigung der Hauptleitung an, Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Heizung, soweit diese Gegenstände nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 ff BGB sind.

6. Jeder Wohnungseigentümer hat auf seine Kosten die zu seiner Wohnung gehörenden Außenfenster und Fenster der Balkontüren (jeweils Glas und Rahmen und sonstiges Zubehör) zu unterhalten und ggf. zu erneuern, unabhängig davon, ob sie sich im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum befinden.

§ 3

Gebrauchsregelung

- 1. Die gemeinschaftlichen Teile der Wohnanlage, soweit keine Sonderregelung gilt (vergl. § 4), stehen jedem Wohnungs-

eigentümer und seinen Haushaltsangehörigen im Rahmen dieser Miteigentümerordnung und einer im Bedarfsfalle noch aufzustellenden Nutzungsordnung und/oder Hausordnung zur Nutzung und zum Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf die etwaigen Wertverschiedenheiten der einzelnen Miteigentumsanteile.

2. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Bewohner hat der Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Zur Ausübung eines Gewerbes (im Sinne der Gewerbeordnung) oder einer freiberuflichen Tätigkeit in der Wohnungseigentumseinheit ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grund die Zustimmung verweigern oder unter Auflagen erteilen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Hausbewohner oder des Verwalters oder eine übermäßige Abnutzung der in gemeinschaftlicher Benutzung stehenden Gebäudeteile mit sich bringt oder befürchten läßt.

Eine etwa erteilte Genehmigung hebt nicht die Beschränkungen auf, die sich möglicherweise aus den Bedingungen über die Gewährung öffentlicher Baudarlehen bzw. aus der Anerkennung als steuerbegünstigter Wohnraum ergeben.

4. Das Anbringen von Reklameeinrichtungen und Firmenschildern auf dem Grundstück oder am Haus bedarf der Zustimmung des Verwalters.

5. Der Verwalter kann die in den Fällen der Ziffern 3 und 4 erteilten Zustimmungen jederzeit widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden. Ansprüche der vom Widerruf betroffenen Personen sind ausgeschlossen.
6. Versagt der Verwalter die Genehmigung gemäß Ziffern 3 und 4 oder widerruft er dieselben gemäß Ziffer 5, so hat der Wohnungseigentümer das Recht, die Einberufung einer Eigentümerversammlung zu verlangen, die mit Dreiviertelmehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen (vgl. § 16 Ziff. 1) über die Genehmigung oder den Widerruf zu entscheiden hat.

§ 4

Sondernutzungsbereiche bzw. Nutzungsbeschränkungen

1. Die Wohnungseigentümer beschränken die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums wie folgt:
 - a) die Wohnungseigentümer der Hausgrundstücke Delfter Straße 1 bis 11 (ungerade Nummern), Bredaer Straße 1, 3, 5 und 19, 21 (ungerade Nummern) auf das gemeinschaftliche Eigentum des Grundstücksbereichs und der darauf befindlichen Gebäude, im beigegeführten Lageplan mit der Flurstücksbezeichnung 49/22, 49/11, 42/8 und 43/4 gekennzeichnet;
 - b) die Wohnungseigentümer des Hausgrundstücks Bredaer Straße 17 auf das gemeinschaftliche Eigentum des Grundstücksbereichs und des darauf befindlichen Gebäudes, im anliegenden Lageplan mit der Flurstücksbezeichnung 42/8, 43/4 und 39/5 gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des Sondernutzungsbereiches des Hausgrundstücks Bredaer Straße 17 zu dem übrigen Grundstücksbereich (Ziffer 1 lit. a) ist in dem anliegenden Lageplan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

Ergeben sich Zweifel oder Streitigkeiten über die Örtlichkeiten und über den Grenzverlauf, so entscheidet darüber der Verwalter gemäß §§ 317 ff. BGB.

Somit enthält sich jeder Wohnungseigentümer der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums derjenigen Bereiche, die ihm vorstehend zu lit. a und b nicht zugeordnet sind, es sei denn, nachstehend ist etwas anderes bestimmt.

2. Soweit sich gleichartige zum Gemeinschaftseigentum aller Wohnungs- und Teileigentümer gehörige Räume in mehreren durch die postalischen Hausnummern bestimmten Häusern befinden (Trockenraum, Fahrradkeller), nutzt nur die jeweilige Hausgemeinschaft die betreffenden Räume, während sich die übrigen Eigentümer der Nutzung solcher Räume enthalten.

§ 5

Vermietung

1. Jeder Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum mit dem ggf. diesem zugeordneten Sondernutzungsbereich vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Falle haftet er für Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung und der im Bedarfsfalle aufzustellenden Nutzungsordnung und/oder Hausordnung wie für eigene Verstöße.
2. Im Falle eines solchen Verstoßes ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet,
 - a) den Miet- bzw. Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen bzw.
 - b) das Kündigungsrecht aus dem Vertrag an die vom Verwalter vertretene Wohnungseigentümergeinschaft abzutreten.

§ 6

Bauliche Veränderungen

1. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen an seiner Wohnungseigentumseinheit (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter über seine Absichten zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, solchen Veränderungen zu widersprechen, falls Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentümers gehören, nachteilig berührt werden oder der ästhetische oder einheitliche Eindruck der Wohnanlage gestört wird. Insbesondere ist der Verwalter zum Widerspruch berechtigt, wenn nachträglich eingebaute Rolläden, Rollädenverkleidungen, Markisen oder ähnliche Einrichtungen vom Modell und von der Farbgebung abweichen, die ein vom Verwalter zu beauftragender Architekt in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht zur Wahrung der einheitlichen Wohnanlage vorschlägt. Der Verwalter ist berechtigt, die durch die Prüfung der Veränderungspläne entstehenden eventuellen Fremdkosten dem Wohnungseigentümer zu berechnen.
2. Verletzt der Wohnungseigentümer seine Verpflichtungen gemäß Ziff. 1, so hat er auf Verlangen des Verwalters den alten Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.

§ 7

Schadenshaftung

Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbereich angehören oder für ihn tätig sind.

Es gilt ferner für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der zum Sondereigentum oder zur Sondernutzung gehörenden Räume überlassen hat.

§ 8

Übertragung des Eigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung der Verwalter, ausgenommen jedoch die erstmalige Veräußerung des Wohnungseigentums durch das Wohnungsunternehmen. Diese Zustimmung darf nur versagt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann seine Zustimmung durch die Zustimmung der 2/3-Mehrheit der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Für die Ermittlung der 2/3-Mehrheit der jeweiligen Teilversammlung gelten die §§ 16 und 17 dieser Miteigentümerordnung.

2. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es in den folgenden Fällen nicht:

- a) wenn das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung veräußert werden soll und das Verfahren von dem Gläubiger eines Grundpfandrechtes betrieben wird, das auf diesem lastet;

- b) wenn im Falle des Buchstaben a) der Gläubiger eines derartigen Grundpfandrechtes das Wohnungseigentum ersteigert hat und es weiterveräußert;

- c) bei einer Veräußerung durch den Konkursverwalter.

3. Beim Rechtsübergang des Wohnungseigentums gehen der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstige Guthaben auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und sonstiger Guthaben und auf Auszahlung seiner Anteile hieran.

Ebenso geht die Verpflichtung aus etwaigen Zahlungsrückständen auf den Erwerber über.

§ 9

Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu dem Sondereigentum gehörigen Räume und Gebäudeteile ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Dies gilt auch für den Innenanstrich von Eingangstüren der Sondereigentume.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instandzuhalten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
3. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
4. Der Verwalter oder etwaige Personen, die Hausmeisterdienste verrichten, sind jederzeit berechtigt, zusammen mit anderen sachkundigen Personen zu angemessener Zeit nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungseigentumseinheit auf notwendig werdende Arbeiten zu überprüfen.

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums

1. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums werden zwei Wirtschaftsbereiche gebildet, die den in § 4 Ziffer 1 lit. a und b genannten Sondernutzungsbereichen entsprechen. Hierfür gelten die folgenden Bestimmungen:

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums innerhalb der zwei Sondernutzungsbereiche des in § 4 Ziffer 1 obliegt ausschließlich den Wohnungseigentümern,

deren Wohnungseigentume sich in den einzelnen Sondernutzungsbereichen befinden.

Die damit verbundenen Lasten und Kosten tragen diese Wohnungseigentümer für jeden der zwei Wirtschaftsbereiche in dem Verhältnis, in dem ihre Miteigentumsanteile - bezogen auf jeden einzelnen Wirtschaftsbereich - zueinander stehen.

2. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet. Zum Instandhaltungs- und Instandsetzungsbereich der Wohnungseigentümer gehören auch die Außenfenster, Balkon- und Außentüren sowie die Eingangstüren des Sondereigentums und deren Verglasung.
3. Aufgabe des Verwalters ist es, die erforderliche Instandhaltung und Instandsetzung jeweils zu veranlassen. Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden.
4. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die von ihm beobachteten Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
5. Die Art und Weise der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten bestimmt der Verwalter.
6. Soweit eine vorhandene Instandhaltungsrücklage gemäß § 11 Ziffer 1 für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten (Anstrich oder Verputzung der Außenwände oder Anstrich der Außenseite der Wohnungseigentumseingangstüren, Dachreparaturen, Instandsetzung von Treppenhäusern u.a.m.) nicht ausreicht, soll der Verwalter vor der Vornahme solcher Arbeiten das Einverständnis der Wohnungseigentümer des jeweiligen Sondernutzungsbereichs einholen, es sei denn, daß es sich um unaufschiebbare Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.

7. Gemäß Abschnitt B §§ 22 bis 24 werden die Lasten der Unterhaltung des Kinderspielplatzes, des Parkplatzes und der Zuwegung zum Parkplatz von den Wohnungseigentümern dieser Wohnungseigentumsanteile zu 2/3 Anteil getragen. Im Innenverhältnis tragen diesen Anteil alle Wohnungseigentümer in dem Verhältnis, in dem die Summen ihrer Miteigentumsanteile zueinander stehen.

§ 11

Instandhaltungsrücklage

1. Die Wohnungseigentümer sind nach § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe der auf je 1/100.000stel Miteigentumsanteil entfallenden Instandhaltungsrücklage wird zunächst vom Verwalter festgelegt, und zwar getrennt für jeden der zwei Wirtschaftsbereiche gemäß § 10 Ziffer 1.
2. Soweit die Instandhaltungsrücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung der Bereiche des § 10 Ziffer 2 verwendet wird, tragen dazu die zwei Wirtschaftsbereiche aus dem für sie gemäß Ziffer 1 gebildeten getrennten Rücklagen in dem Verhältnis bei, in dem die Summen der Miteigentumsanteile der zwei Wirtschaftsbereiche zueinander stehen.
3. Die Instandhaltungsrücklage gemäß Ziff. 1 ist zahlbar beginnend mit dem einheitlichen Verrechnungstag, den der Verwalter bestimmt.
4. Falls die vorhandenen Rücklagen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten gemäß § 10 Ziffer 1 und 2 zu decken, sind die Wohnungseigentümer der jeweiligen Einzelabschnitte (§ 4 Ziffer 1 lit. a und b) oder alle Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen zu leisten.

§ 12

Versicherungen

1. Der Verwalter ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:
 - a) eine Gebäudeversicherung für Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden,
 - b) eine Grundstückshaftpflichtversicherung.
2. Die Sachversicherungen sind, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert abzuschließen.
3. Etwaige wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten sowie eingebautes Mobiliar innerhalb des Sondereigentums sind durch die vom Verwalter abgeschlossene oder abzuschließende Versicherung nicht gedeckt.

§ 13

Wiederherstellung und Wiederaufbau

1. Werden die Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck dem Verwalter eine gerichtliche oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwal-

ter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern und nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.
4. Ist die Gemeinschaft in den Fällen der Ziffer 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 14

Bewirtschaftungskosten, Hausgeld

1. Zur Deckung der Lasten für das gemeinschaftliche Eigentum zahlt jeder Wohnungseigentümer anteilige Bewirtschaftungskosten (Hausgeld) an den Verwalter, das sich wie folgt zusammensetzt:
 - a) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum und die Sondernutzungsbereiche gemäß § 10 sowie die zur Bildung der Instandhaltungsrücklagen gemäß § 11;
 - b) Betriebskosten, insbesondere für Versicherungen, Wasser, Entwässerung, Strom für Gemeinschaftseinrichtungen, Wartungskosten, sofern vorhanden Fahrstuhlwartungskosten, sonstige hier nicht genannte Kosten und, soweit zutreffend, nicht direkt angelastete Grundbesitzabgaben, ausgenommen jedoch solche Kosten, die - wie möglicherweise die

Kosten für Müllabfuhr und die Grundsteuer - dem jeweiligen Wohnungseigentümer direkt angelastet werden;

c) Verwaltergebühr.

2. Die Höhe des Hausgeldes wird nach Maßgabe folgenden Aufteilungsschlüssels vom Verwalter festgesetzt:

a) Verwaltungsgebühren für die Eigentumswohnung für jeden angefangenen Kalendermonat in Höhe von z.Zt. DM 24,17 zuzüglich Mehrwertsteuer in jeweils gesetzlich festgesetzter Höhe; der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltungskosten zu erhöhen, wenn sie nicht mehr zur Durchführung einer geordneten den Erfordernissen entsprechenden Verwaltung ausreichen; als Nachweis einer solchen Erhöhung genügt für die Wohnungseigentümer eine Bestätigung des Verbandes Niedersächsisch-Bremischer Wohnungsunternehmen e.V., Hannover, oder die Änderung der II. Berechnungsverordnung.

b) Grundsteuer -soweit zutreffend- in der für das Wohnungseigentum festgesetzten Höhe bzw. anteilig entsprechend der Höhe des Miteigentumsanteils (in hunderttausendstel Anteilen). Nach der Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibung sind die Grundsteuern und ggf. weitere Grundbesitzabgaben direkt an das Steueramt zu entrichten. Die mit dem Hausgeld zunächst erhobenen Grundbesitzabgaben entfallen dann mit dem nächsten Jahresbeginn.

c) Übrige Bewirtschaftungskosten, Betriebs- und Instandhaltungskosten (einschließlich Instandhaltungsrücklagen gemäß § 11) nach folgenden Verteilungsschlüsseln:

aa) soweit diese Kosten auf die zwei Wirtschaftsbereiche des § 10 Ziff. 1 entfallen in dem Verhältnis, in dem die Miteigentumsanteile, mit den Wohnungseigentümern eines Sondernutzungsbereichs zueinander stehen;

- bb) soweit sie gemäß § 10 Ziff. 2 nicht zu den Wirtschaftsbereichen gehören in dem Verhältnis, in dem die Summen der Miteigentumsanteile der zwei Wirtschaftsbereiche zueinander stehen.

Der für sein Wohnungseigentum zunächst überschlägig ermittelte Betrag wird jedem Wohnungseigentümer rechtzeitig bekanntgegeben. Dieser Betrag ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu zahlen.

3. Kommt der Wohnungseigentümer mit der Zahlung in Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, eine Mahngebühr für jede Mahnung und Verzugszinsen für die Wartezeit in banküblicher Höhe zu erheben.

Die Wohnungseigentümer dürfen gegenüber der Forderung auf Hausgeld nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

4. Mit Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme gemeinschaftlicher Einrichtungen verursacht, wird dieser zusätzlich belastet.

5. Der Verwalter wird jedem Wohnungseigentümer im Laufe des folgenden Jahres eine jährliche Verwaltungsabrechnung erteilen. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Fehlbeträge aus der Verwaltungsabrechnung sind innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Rechnung durch den Wohnungseigentümer auszugleichen. Guthaben sind unter Angabe der Bankverbindung beim Verwalter abzufordern.

6. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in von ihm zu bestimmenden angemessenen Zeitabständen die Höhe des Hausgeldes zu überprüfen. Eine Erhöhung findet statt, wenn sich die Bewirtschaftungskosten erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungs-

kosten entstehen oder wenn die veranschlagten Beträge für die Instandhaltungskosten oder sonstige Kosten nicht ausreichen oder wenn die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage dies erforderlich machen.

7. Die Heizkosten einschließlich aller Nebenkosten, wie Heizungsversicherungen, Heizungsabrechnungen, Heizungsstrom, Heizmaterial, Heizungsbedienungs-, Heizungswartungs-, Heizungsreparatur- und Heizungserneuerungskosten werden nach Maßgabe des abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Wärmelieferungsvertrages auf die Wohnungseigentümer umgelegt.
8. Die Betriebskosten gemäß Ziffer 1 lit. b für den Fahrstuhl sowie evt. Kosten der Treppenhausreinigung des Hauses Bredaer Straße 17 (Sondernutzungsbereich gemäß § 4 Ziff. 1 b) tragen ausschließlich die Wohnungseigentümer dieses Sondernutzungsbereichs in dem Verhältnis, in dem ihre Miteigentumsanteile zueinander stehen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Ziff. 2 bis 6 entsprechend.

§ 15

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haften diese Personen für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Miteigentümerordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Sie bevollmächtigen einander gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den oder die anderen Berechtigten abzugeben oder zu empfangen. Dies gilt insbesondere auch für die Ausübung des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung.

§ 16

Eigentümerversammlungen

1. Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen, soweit sie sie nicht nach § 17 in Teilversammlungen fassen. In jeder Eigentümerversammlung entfallen auf jedes Wohnungseigentum 1 Stimme. Wer Eigentümer mehrerer Wohnungseigentume ist, hat deshalb für jede ihm gehörige Wohnungseinheit 1 Stimme.
2. Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht die Vollmacht des § 15 bereits ausreicht, sich durch einen schriftlich bestellten Bevollmächtigten vertreten lassen.
3. Die Eigentümerversammlungen sind beschlußfähig, wenn die erschienenen oder vertretenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Anteilshöhe, auf sich vereinigen. Ist eine Versammlung gemäß Satz 1 nicht beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit der gleichen Tagesordnung ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
4. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

§ 17

Teilversammlungen

1. Die Eigentümerversammlungen können auch als Teilversammlungen für jeden der zwei Sondernutzungsbereiche des § 4 Ziff. 1 zeitlich und örtlich getrennt erfolgen, sofern der Verwalter dies vorschlägt und dazu einlädt.
2. Lädt der Verwalter zu einer Teilversammlung ein, so hat er die Einladung den übrigen Wohnungseigentümern nachrichtlich zur Kenntnis zu geben und dabei darauf hinzuweisen, daß jeder

Wohnungseigentümer, der nicht Mitglied der Teilversammlung ist, das Recht hat, an der Teilversammlung teilzunehmen, um Anliegen der Gesamtanlage zu vertreten; solche Wohnungseigentümer haben auf der Teilversammlung ein Recht auf Anhörung, jedoch kein Stimmrecht.

3. Die Tagesordnung für jede der zwei Teilversammlungen muß gleich sein, ausgenommen solche Tagesordnungspunkte, die nur einzelne Wirtschaftsbereiche betreffen.
4. Die Abstimmungsergebnisse der zwei Teilversammlungen werden zusammengerechnet und ergeben dann das Endergebnis der in Teilversammlungen abgehaltenen Eigentümerversammlungen.
5. Im übrigen gelten für die Teilversammlungen die Bestimmungen des § 16 entsprechend.

§ 18

Verwaltung des Hauses

1. Als Vertreter der Interessen der Wohnungseigentümer - insbesondere auch als Prüforgan der vom Verwalter zu erstellenden Abrechnung - können die Eigentümerversammlungen Verwaltungsbeiräte gem. § 29 WEG bestellen. Mitglieder des Verwaltungsbeirates können nur Wohnungseigentümer sein.
2. Als Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und dieser Miteigentümerordnung erkennt jeder Wohnungseigentümer die

NEUE HEIMAT BREMEN
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH.,
2800 Bremen 1, Rembertiring 27,

an, und zwar für die Zeit bis zum 30.6.1989.

Zum Nachweis des Beschlusses über die Bestellung eines Nachfolgeverwalters gemäß Ziffer 2 gegenüber dem Grundbuchamt ist der Beschluß gem. §§ 24, 26 WEG von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt worden ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterzeichnen. Die Unterschriften sind von einem Notar zu beglaubigen. Der Verwalter hat dieses zu veranlassen.

§ 19

Rechte und Pflichten des Verwalters

Der Verwalter ist berechtigt, während der Dauer der Verwaltung

- a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu vertreten,
- b) das von den Wohnungseigentümern zu zahlende Hausgeld einzuziehen oder einziehen zu lassen und die Beiträge bei Nichtzahlung im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen,
- c) die in dieser Miteigentümerordnung genannten Hausversicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten,
- d) Versammlungen der Eigentümer einzuberufen und in diesen Versammlungen den Vorsitz zu führen,
- e) eine geeignete Hausordnung und eine Benutzungsordnung für Gemeinschaftseigentum aufzustellen und für deren Durchführung zu sorgen,
- f) Hausmeisterverträge abzuschließen, zu ändern und aufzuheben, Hilfskräfte für Hausmeisterdienste und für die Hausbewirtschaftung anzustellen, zu überwachen und ggf. zu entlassen und den erforderlichen Dienstvertrag mit diesen für die Dauer seiner Verwaltungszeit namens der Wohnungseigentümer abzuschließen,
- g) einen Energie- und/oder Wärmelieferungsvertrag mit dem Energie- und/oder Wärmelieferungsunternehmen abzuschließen, das zur Zeit die Wohnanlage versorgt, soweit dies nicht bereits geschehen ist,
- h) einen Gartenpflege- und Gehwegreinigungsvertrag für die Eigentümergeinschaft abzuschließen.

2. Der Verwalter ist den Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet,
- a) die Interessen der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrzunehmen und für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung zu sorgen,
 - b) für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Räume und Geländebereiche nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung zu sorgen,
 - c) bei der ersten Eigentümersammlung einen Wirtschaftsplan vorzulegen, der auch - sofern nicht wesentliche Änderungen eintreten - in den nachfolgenden Jahren gelten soll,
 - d) aus dem Hausgeld die Verpflichtungen aus dem Grundstück pünktlich zu erfüllen,
 - e) die für die Instandhaltung bestimmten Mittel auf einem besonderen Konto anzusammeln und lediglich für Zwecke zu verwenden, die das Grundstück betreffen,
 - f) nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung eine jährliche Verwaltungsabrechnung vorzulegen.

Weitere Rechte und Pflichten des Verwalters können sich aus einem zwischen den Eigentümern und dem Verwalter etwa abzuschließenden Verwaltervertrag ergeben.

Soweit der Verwalter nach den vorstehenden Bestimmungen berechtigt oder verpflichtet ist, verpflichten sich alle Eigentümer, ihn zu bevollmächtigen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB durch Eintritt in die Bestimmungen der Miteigentümerordnung, Willenserklärungen im Namen der Eigentümer der Wohnanlage, also auch in ihrem eigenen Namen abzugeben und zu empfangen.

§ 20

Abänderung der Miteigentümerordnung

Soweit das Wohnungseigentumsgesetz und die sonstigen gesetzlichen Vorschriften dies zulassen, sind die Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung mit 2/3-Mehrheit der Stimmen sämtlicher Wohnungseigentümer abänderlich.

Abschnitt B

Abschnittsübergreifende Nutzungsregelungen gemäß BGB

§ 21

Allgemeine Bestimmungen

1. a) Die Wohnungseigentumseinheit, die Gegenstand der Regelungen im Abschnitt A ist und durch die in der Eingangserklärung zu dieser Urkunde unter Ziffer 1 bezeichnete Teilungserklärung vom 29.8.1984, UR.Nr. 1252/84 des Notars Gerhard Schumann in Bremen, begründet ist (werden soll), wird in den Bestimmungen dieses Abschnitts B als "Wohnungseigentumseinheit II" bezeichnet.
- b) Die benachbarte Wohnungseigentumseinheit für die Grundstücke Bredaer Straße 7 bis 15 (ungerade Nummern), die durch die Teilungserklärung vom 29.8.1984, UR.Nr. 1253/84 des Notars Gerhard Schumann, begründet ist (werden soll), wird in den folgenden Bestimmungen dieses Abschnitts B als "Wohnungseigentumseinheit I" bezeichnet.
- c) In den folgenden Paragraphen dieses Abschnitts B werden Nutzungs- und Unterhaltungsregelungen für Grundstücksbereiche getroffen, deren gemeinsamen Nutzung - oder deren Sondernutzung (Hinweis auf § 25) - durch die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumseinheiten I und II mit Rücksicht auf die in der Örtlichkeit vorhandene Gesamtlage geboten erscheint.
- d) Diese gemeinsam zu nutzenden und zu unterhaltenden Grundstücksbereiche sind:
 - aa) ein Kinderspielplatz, gelegen auf dem Grundstück der Wohnungseigentumseinheit I (im folgenden § 22);

- bb) ein Parkplatz mit 32 Pkw-Stellplätzen, gelegen auf dem Grundstück der Wohnungseigentumseinheit I (im folgenden § 23);
 - cc) die Zuwegung zum Parkplatz, gelegen auf den Grundstücken beider Wohnungseigentumseinheiten (im folgenden § 24);
 - dd) ein Teil eines Weges auf einer Böschung und ein Teil eines Gartens, gelegen auf dem Grundstück der Wohnungseigentumseinheit II (im folgenden § 25).
2. a) Das Wohnungsunternehmen wird in einer gesonderten Urkunde für die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage I Bestimmungen treffen, die diesen Bestimmungen im Abschnitt B für die Wohnungseigentumsanlage II entsprechen.
- b) Das Wohnungsunternehmen wird des weiteren sowohl durch die Ausgestaltung der Kaufverträge für Wohnungseigentume der Wohnungseigentumseinheit II als auch durch die Ausgestaltung der Kaufverträge für Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumseinheit I dafür Sorge tragen, daß die Erwerber von Wohnungseigentumen aus beiden Wohnungseigentumseinheiten die Rechte und Pflichten dieses Abschnitts B und die entsprechenden Rechte und Pflichten des Abschnitts B für die Wohnungseigentumseinheit I gemäß Buchstabe a) mit der Verpflichtung übernehmen, ihre Rechtsnachfolger entsprechend weiterzuverpflichten.
3. Die jeweiligen Nutzungsrechte und Unterhaltungspflichten der folgenden §§ 22 bis 25 (und ebenso die Nutzungsrechte und Unterhaltungspflichten im Abschnitt B der gesonderten Urkunde für die Wohnungseigentumseinheit I) werden durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten in Abteilung II der Grundbücher der jeweils belasteten Wohnungseigentumseinheiten dinglich gesichert.

§ 22

Kinderspielplatz

1. Auf dem Grundstück der Wohnungseigentumseinheit I befindet sich ein im gemeinschaftlichen Eigentum stehender Kinderspielplatz, der im beigefügten Lageplan (Anlage 2) schwarz schraffiert gekennzeichnet ist.
2. Alle Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumseinheiten I und II, ihre Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sind berechtigt, diesen Kinderspielplatz zu nutzen.
3. Die Kosten der Unterhaltung, der Reinigung und der Instandsetzung des Kinderspielplatzes tragen die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentumseinheit I zu einem Drittel, die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentumseinheit II zu zwei Dritteln. Im gleichen Verhältnis tragen die Wohnungseigentümergeinschaften der Wohnungseigentumseinheiten I und II die mit der Verkehrssicherungspflicht verbundenen Aufwendungen im Innenverhältnis.
4. Ungeachtet der vorstehenden Regelung gilt für den Kinderspielplatz das erste Ortsgesetz über Kinderspielflächen in der Stadtgemeinde Bremen vom 3.4.1973, Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen 1973, 31, in seiner jeweiligen Fassung.

§ 23

Parkplatz

1. a) Zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentumseinheit I gehört ein Parkplatz mit 32 Pkw-Stellplätzen, der im beigefügten Lageplan als solcher gekennzeichnet ist.
- b) Auf dem Grundstück der Wohnungseigentumseinheit II befinden sich keine Pkw-Stellplätze.

2. a) Die Wohnungseigentümer, ihre Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten sowie ihre Besucher und Lieferanten der Wohnungseigentumseinheiten I und II sind berechtigt, jeden Pkw-Stellplatz und den dazugehörigen Vorhof zu benutzen, ohne daß sie hierdurch das Recht zur Nutzung eines bestimmten Pkw-Stellplatzes oder - wenn alle Pkw-Stellplätze besetzt sind - das Recht zur Nutzung überhaupt eines Pkw-Stellplatzes erwerben.

b) Diese Pkw-Stellplätze stehen vielmehr sämtlichen Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumseinheiten I und II in der Weise zur gemeinschaftlichen Nutzung zu, daß sie selbst, ihre Nutzungsberechtigten, ihre Besucher oder Lieferanten einen beliebigen nicht durch ein anderes Fahrzeug besetzten Pkw-Stellplatz zu nutzen berechtigt sind und daß sie nicht verlangen können, daß die Nutzung eines beliebigen Pkw-Stellplatzes durch andere Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumseinheiten I und II, deren Nutzungsberechtigte, Besucher, Lieferanten untersagt wird.

c) Sämtliche Pkw-Stellplätze dürfen nach öffentlichem Baurecht nicht für andere Zwecke als zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden. Die Vorhöfe zu den Pkw-Stellplätzen sowie die Zu- und Abfahrten müssen so gehalten werden, daß sie ständig frei mit Kraftfahrzeugen befahren werden können.

3. Die Kosten der Unterhaltung, Reinigung und Instandsetzung für den Parkplatz tragen die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentumseinheit I zu einem Drittel, die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentumseinheit II zu zwei Dritteln. Im gleichen Verhältnis tragen die Wohnungseigentümergeinschaften der Wohnungseigentumseinheiten I und II die mit der Verkehrssicherungspflicht verbundenen Aufwendungen im Innenverhältnis.

§ 24

Zuwegung zum Parkplatz

1. Die Zuwegung zu dem Parkplatz, dessen Nutzung und Unterhaltung in § 23 geregelt ist, verläuft, wie sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt, über das gemeinschaftliche Eigentum beider Wohnungseigentumseinheiten.
2. Diejenigen, die nach § 23 zur Nutzung des Parkplatzes berechtigt sind, sind in entsprechender Anwendung des § 23 Ziffer 2 gleichermaßen berechtigt, diese Zuwegung zu nutzen.
3. Für die Kosten der Unterhaltung, Reinigung und Instandhaltung der Zuwegung sowie für die mit der Verkehrssicherungspflicht verbundenen Aufwendungen (diese im Innenverhältnis) gilt § 23 Ziffer 3 entsprechend.

§ 25

Teile eines Weges auf einer Böschung und eines Gartens

1. Auf dem gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentumseinheit II befindet sich nahe der Grenze zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentumseinheit I der Teil eines Weges auf einer Böschung sowie der Teil eines Gartens; der Weg und die Böschung verlaufen im Bogen über den Garten zum Parkplatz, dessen Nutzung und Lastentragung in § 23 geregelt ist. Der hiervon betroffene Grundstücksbereich der Wohnungseigentumseinheit II ist im beigefügten Lageplan schwarz gepunktet dargestellt.
2. Sämtliche Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumseinheit II, ihre Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, sich der Nutzung des unter Ziffer 1 beschriebenen Grundstücksbereichs zu enthalten.
3. Das Recht auf Nutzung und die Pflicht zur Unterhaltung, Reinigung und Instandsetzung des in Ziffer 1 beschriebenen

Grundstücksteils sind dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 der Wohnungseigentumseinheit I, befindlich im Hause Bredaer Straße 7, seinen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten überlassen. Der hiernach berechnigte und verpflichtete Eigentümer ist im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentumseinheit II verpflichtet, die mit der Verkehrssicherungspflicht seines Nutzungsbereichs verbundenen Aufwendungen allein zu tragen.

Abschnitt C

Gemeinsame Bestimmungen für die Abschnitte A und B

§ 26

Teilunwirksamkeit

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Protokolls unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so bleiben alle übrigen Bestimmungen wirksam. Es sollen dann im Wege der (auch ergänzenden) Auslegung die Regelungen gelten, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so weit wie möglich entsprechen. Sofern eine Auslegung aus Rechtsgründen ausscheidet, wird das Wohnungsunternehmen eine dem vorstehenden Satz entsprechende ergänzende Bestimmung treffen.
2. Ziffer 1. gilt entsprechend, wenn bei der Auslegung oder Durchführung dieses Protokolls eine ergänzungsbedürftige Lücke erkennbar wird.

§ 27

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort ist Bremen.

Soweit nach § 38 ZPO zulässig oder soweit kein ausschließlicher Gerichtsstand besteht, ist "Bremen" als Gerichtsstand vereinbart.

§ 28

Beurkundungsrechtliche Erklärungen

Die in Ziffer 1 der einleitenden Erklärungen der Erschienenen genannte Teilungserklärung vom 29.8.1984, UR.Nr. 1252/84S des Notars Gerhard Schumann in Bremen (im folgenden kurz "Niederschrift" genannt), ist der Erschienenen bekannt. Die Niederschrift ist dem Wohnungsunternehmen rechtzeitig vor der Beurkundung übersandt worden. Sie lag auch heute bei der Beurkundung vor. Das Wohnungsunternehmen verzichtet darauf, die Niederschrift zu verlesen und dieser Urkunde beizufügen. Der Notar hat über die Bedeutung der Verweisung auf die Niederschrift belehrt, insbesondere darüber, daß deren Inhalt Gegenstand der Erklärungen der Erschienenen auch dann ist, wenn sie nicht vorgelesen und dieser Urkunde nicht beigelegt wird.

Abschnitt D

Grundbuchanträge

§ 29

1. Das Wohnungsunternehmen als Grundstückseigentümerin beantragt und bewilligt, die Bestimmungen des Abschnittes A dieser Urkunde (§§ 1 bis 20) als Inhalt des Sondereigentums, begründet durch die Teilungserklärung gemäß § 8 WEG vom 29.8.1984, UR.Nr. 1252/84 des Notars Gerhard Schumann in Bremen, einzutragen, jedoch ausgenommen die Bestimmung in § 15 Ziffer 2, die schuldrechtlich gelten soll.
2. Die Grundbuchanträge zu den Dienstbarkeiten gemäß Abschnitt B dieser Urkunde wird das Wohnungsunternehmen in gesonderter Urkunde stellen.

5

m in dem Original dieses Protokolls die gegebenenfalls
d der Beurkundung vorgenommenen Änderungen auf den
bescheinigt worden waren, wurde das Protokoll mit den
en Änderungen und den Anlagen vorgelesen. Danach wurde
otokoll von der Erschienenen mit allen Anlagen geneh-
nd eigenhändig wie folgt unterschrieben:

- z. Karin Ebenhan
- 3. gez. Schumann, Notar.

elbst ab,
EUE
llschaft
und zwar
hts
4 des
te Voll-
ls

ene
enannt):