

Verhandelt

zu Hannover, am 16. August 1983

Vor mir, dem unterzeichneten Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts Celle

Dr. jur. Karl Hartmann I

mit dem Amtssitz in Hannover

erschienen:

Herr Ernst-Walter Hartge, geb. am 03. 03. 1928, Malermeister,
3000 Hannover, Tonderner Straße 3,

mir von Person bekannt.

Der Erschienene bat um die Beurkundung einer Teilungserklärung gemäß § 8 WEG und erklärte folgendes:

Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Hannover-Nordfeld Blatt 244 eingetragenen Grundstücks 3000 Hannover, Gretchenstraße 1, bestehend aus dem Flurstück 426/213 in Größe von 273 qm der Flur 11. Die Grundbuchbezeichnung lautet jetzt: Hannover-Nordfeld Blatt 2407.

§ 1

Dieses vorausgeschickt, teile ich nunmehr das vorbezeichnete Grundstück, wie folgt, auf:

1. Miteigentumsanteil von 96/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1, Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Erdgeschoß links des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 1 bezeichnet.

2. Miteigentumsanteil von 96/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1, Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Erdgeschoß rechts des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 2 bezeichnet.

3. Miteigentumsanteil von 104/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1, Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im 1. Obergeschoß links des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 3 bezeichnet.

4. Miteigentumsanteil von 104/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im 1. Obergeschoß rechts des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 4 bezeichnet.
5. Miteigentumsanteil von 104/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im 2. Obergeschoß links des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 5 bezeichnet.
6. Miteigentumsanteil von 104/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im 2. Obergeschoß rechts des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 6 bezeichnet.
7. Miteigentumsanteil von 104/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im 3. Obergeschoß links des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 7 bezeichnet.

8. Miteigentumsanteil von 104/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im 3. Obergeschoß rechts des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 8 bezeichnet.
9. Miteigentumsanteil von 94/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Dachgeschoß links des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
3-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 9 bezeichnet.
10. Miteigentumsanteil von 90/1.000
an dem Grundstück Hannover, Gretchenstraße 1,
Flurstück 426/213, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der im Dachgeschoß rechts des
Hauses Hannover, Gretchenstraße 1, gelegenen
2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 10 bezeichnet, nebst Keller-
und Hobbyraum im Dachboden.

Die dem Sondereigentum unterliegenden Räume sind in sich abgeschlossen (§ 3 Abs. 2 WEG).

Die Bescheinigung der Baubehörde vom 20. 10. 1982 (§ 7 Abs. 4 Ziff 2 WEG) wird beigelegt. Der Teilungserklärung werden die genehmigten Teilungspläne, welche beigelegt sind, zugrunde gelegt.

Gemeinschaftsordnung

§ 2

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind:

- a) die in § 1 bezeichneten Räume,
- b) die sich innerhalb dieser Räume befindenden Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch, sondern nur einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

(2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind:

- a) die vom Sondereigentum ausgenommenen Einrichtungen und Anlagen,
- b) nichttragende Zwischenwände, soweit sie ein Sondereigentum von einem anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,

§ 3

Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

(1) Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt, §§ 10 bis 29 WEG.

§ 4

Art und Umfang des Gebrauchs

- (1) Dem Wohnungseigentümer ist es grundsätzlich nicht gestattet, eine berufliche Tätigkeit - gleich welcher Art - in der Wohnung nachhaltig auszuüben oder durch Dritte ausüben zu lassen, oder die Wohnung oder Teile davon Dritten zu diesem Zweck zu überlassen.
- (2) Ausnahmen bedürfen der vorherigen Einwilligung. Diese kann widerrufen werden. Sie darf nur versagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer zu besorgen ist. Einwilligung und Widerruf können nur schriftlich durch den Verwalter ausgesprochen werden.
- (3) Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen soll in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Die erste Hausordnung stellt der Verwalter auf. Für die Änderung der Hausordnung ist ein Mehrheitsbeschluß aller Wohnungseigentümer erforderlich. Die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 und § 4 WEG in der Fassung des § 15 Abs. 8 der Teilungserklärung bleiben unberührt.
- (4) Grundsätzlich ist eine Tier- und insbesondere Hundehaltung auf dem Grundstück gestattet. Die Versammlung der Wohnungseigentümer kann bei einer Belästigung durch die Tierhaltung die Abschaffung des betreffenden Tieres mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen.
- (5) Jeder Wohnungseigentümer haftet ohne Verschuldensnachweis für die Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, welche durch die in § 14 Ziff. 2 WEG aufgeführten Personen verursacht werden.

§ 5

Veräußerung und Vermietung des Wohnungseigentums

- (1) Eine Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG, durch den Konkursverwalter, durch den jetzigen Eigentümer, Ernst-Walter Hartge oder durch eine freihändige Veräußerung der Grundpfandrechtsgläubiger, sofern diese im Wege der Zwangsvollstreckung das Eigentum erworben haben, erfolgt.
- (2) Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als solcher gilt insbesondere die begründete Besorgnis, daß der in Aussicht genommene Erwerber die ihm als Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen kann, sich nicht in die Gemeinschaft einfügt oder sich aus anderen Umständen nicht als Wohnungseigentümer eignen wird.
- (3) Über die Erteilung und Versagung der Zustimmung entscheidet der Verwalter, dem eine beglaubigte Abschrift des Veräußerungsvertrages zum Verbleib bei seinen Akten vorzulegen ist. Ferner ist ihm nachzuweisen, daß der Erwerber zur Erfüllung der ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen in der Lage ist. Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann sie auf Antrag durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer ersetzt werden. Der Verwalter ist ermächtigt, und nach Beschlußfassung der Wohnungseigentümer auch verpflichtet, die Zustimmungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Dritten abzugeben; sie bedarf stets der Form des § 29 GBO. Der Verwalter ist berechtigt, zu Lasten des Veräußerers Auskünfte über eine Auskunftlei einzuholen.

- (4) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt wird.

§ 6

Instandhaltung und Versicherungen

- (1) Nr. 1 Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. Diese Verpflichtung umfaßt insbesondere den inneren Wand- und Deckenputz, den Fußbodenbelag, die nichttragenden Zwischenwände, soweit sie nicht nach § 2 Abs. 2 b) zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, das Holzwerk, Leitungen jeder Art und Teile von der Abzweigung an.

Die Verpflichtung umfaßt ferner im Bereich des Sondereigentums

- a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Leitungen jeder Art, sowie der Innenseiten der Fenster, der Wohnungsabschlußtüren und der Heizkörper,
- b) die Beseitigung von Glasschäden und die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlußtüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung.

Nr. 2 Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerkes oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden), sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.

Nr. 3 Die Verpflichtung nach Nr. 1 und 2 dieses Absatzes besteht - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

- (2) Der Wohnungseigentümer darf nicht die äußere Gestalt des Bauwerkes und seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs - ohne Zustimmung des Verwalters verändern.
- (3) Der Verwalter hat das gesamte Grundstück gegen die gesetzliche Haftpflicht des Grundstückseigentümers, sowie zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschäden bei einem von ihm auszuwählenden Versicherer versichern zu lassen; etwaige Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum sind von dem betreffenden Wohnungseigentümer bei derselben Versicherungsgesellschaft abzuschließen. Die Versicherungen sind auf die Dauer von mindestens 10 Jahren abzuschließen.

§ 7

Wiederherstellung

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehender Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- (2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung des früheren Zustandes erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- (3) Besteht die Pflicht zur Wiederherstellung nicht, 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.

§ 8

Mängelanzeigen, Besichtigung durch den Verwalter

Werden einem Wohnungseigentümer Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum bekannt, so hat er das unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Mängel oder Schäden am Sondereigentum sind nur dann unverzüglich an den Verwalter anzuzeigen, wenn sie eine Gefährdung des Hauses oder seiner Bewohner darstellen. Soweit die dem Verwalter angezeigten Mängel oder Schäden am Sondereigentum Gegenstand eines Gewährleistungsverfahrens sind, wird der Verwalter nicht in dieses Verfahren eingeschaltet.

§ 9

Bevollmächtigung bei Mehrheit von Berechtigten

Steht das Eigentum an einer Wohnung mehreren Personen zu (Miteigentümer), so ermächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme und Abgabe von Willenserklärungen, welche das Wohnungseigentum betreffen, und zwar jeder einzeln mit Wirkung für und gegen sämtliche Miteigentümer.

§ 10

Entziehung des Wohnungseigentums

Das Verfahren für die Entziehung des Wohnungseigentums wird bestimmt durch die §§ 18 und 19 WEG. Eine Veräußerung des Wohnungseigentums kann insbesondere auch dann verlangt werden, wenn der betreffende Wohnungseigentümer

- a) sich eines gröblichen beleidigenden Verhaltens gegenüber anderen Miteigentümern oder dem Verwalter schuldig gemacht hat,
- b) er mit den zu zahlenden Bewirtschaftungskosten mit mehr als drei Monatsraten in Verzug gelangt.

Der Beschluß der Wohnungseigentümer gem. § 18 Abs. 3 WEG bedarf einer Mehrheit von 3/4 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Stimme des betroffenen Wohnungseigentümers zählt dabei nicht. Haben mehrere gemeinschaftlich das Eigentum an einer Wohnung, so kann das Wohnungseigentum schon dann entzogen werden, wenn nur einer der Miteigentümer die Voraussetzungen erfüllt.

§ 11

Lasten- und Kostenregelung

(1) Von den allen Wohnungseigentümern zur Last fallenden Kosten werden auf den einzelnen umgelegt

a) nach dem Verhältnis der sich aus § 1 dieser Erklärung ergebenden Miteigentumsanteile (§16 Abs. 2 WEG) alle Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

b) Die Kosten für den Wasserverbrauch sowie Kanalgebühren sind vom Verwalter nach der Anzahl der Bewohner, der Waschmaschinen und Spülmaschinen umzulegen.

Der Verwalter wird dem Verwaltungsbeirat bzw. einem Eigentümer der Hausgemeinschaft die erforderliche Liste zwecks Umlauf aushändigen. Diese Liste ist innerhalb von drei Wochen nach Aushändigung an den Verwalter zur Absendung zu bringen. Geht diese Liste innerhalb dieser Frist beim Verwalter nicht ein, so hat der Verwalter das Recht, die Kopfbetragangabe des Vorjahres bei der Abrechnung zugrunde zu legen.

- (2) Verursacht der Inhaber eines Wohnungseigentums, insbesondere auch durch Nichtbeachtung des § 8 Satz 1 dieser Erklärung, zusätzliche Bewirtschaftungskosten oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen.
- (3) Mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenen Kosten als Gesamtschuldner.

§ 12

Bestellung eines Verwalters

Zum Verwalter wird nach Maßgabe eines mit ihm abzuschließenden Verwaltervertrages Herr Gerhard Zunker, 3000 Hannover, Rubensstraße 3, bestellt.

Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von 5 Jahren.

Dem Verwalter wird für die Verwaltung Vollmacht erteilt, und zwar unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB. Der Verwalter ist berechtigt, die Vollmacht eigener Verantwortung in einzelnen Angelegenheiten auf einen Dritten zu übertragen. Dem Verwalter wird außerdem von jedem Wohnungseigentümer und seinem Ehegatten eine Zustellungsvollmacht erteilt.

Die Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einzelnen Wohnungseigentümern ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Anweisung durch einzelne Wohnungseigentümer.

Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums seinen Sondernachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft können den Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung nur aus wichtigem Grund kündigen. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft genügt hierzu ein Beschluß mit einfacher Mehrheit. Das Entgelt für die Verwaltung wird in dem Verwaltervertrag festgelegt. Werden dem Verwalter Aufgaben übertragen, die über die laufende Verwaltung hinausgehen, so sind diese gesondert zu bezahlen.

§ 13

Verwaltungsbeirat

Zur Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben wird ein Verwaltungsbeirat bestellt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann auch einen Stellvertreter für den Verwaltungsbeirat wählen.

§ 14

Wirtschaftsplan, Zahlung der Bewirtschaftungskosten und Aufrechnung

(1) Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Der Verwalter kann bei der ersten Abrechnung bis zu zwei Kalenderjahre zusammenfassen. Das erste Abrechnungsjahr beginnt mit der Begründung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und endet mit dem auf das Gründungsjahr folgenden 31. Dezember.

(2) Jeder Wohnungseigentümer hat vierteljährlich im voraus am 1. eines jeden Vierteljahres mit einer Schonfrist von sieben Tagen die Bewirtschaftungskosten an den Verwalter zu zahlen. Die Zahlungen haben zu erfolgen auf ein Fremdkonto der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Bestimmung, wie Teilleistungen auf fällige oder rückständige Verpflichtungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter. Zahlungsrückstände sind mit einem Zinssatz, der 3 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank liegt, mindestens jedoch mit 8 % p.a. zu verzinsen. Der Verwalter wird bevollmächtigt, die Bewirtschaftungskosten im Bankeinziehungsverfahren einzuziehen.

(3) Die vierteljährlichen Bewirtschaftungskosten sind aufgrund eines das Geschäftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes vom Verwalter aufzustellen. Der Wirtschaftsplan ist von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit zu bestätigen. Bis zur Eigentümerversammlung in welcher der Beschluß über den Wirtschaftsplan gefaßt wird, ist der vom Verwalter aufgestellte Wirtschaftsplan gegen alle Eigentümer wirksam. Der von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gebilligte Wirtschaftsplan bleibt im übrigen solange verbindlich, bis der Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen neuen Wirtschaftsplan vorgelegt hat und dieser von der Gemeinschaft gebilligt worden ist.

- (4) Der Verwalter hat über jeden Abrechnungszeitraum spätestens innerhalb von fünf Monaten nach seinem Ablauf abzurechnen.

Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 11 festgesetzten Verhältnis von den Wohnungseigentümern unverzüglich abzudecken.

- (5) Auf einem Sonderkonto der Wohnungseigentümer, über das dem Verwalter die Verfügung einzuräumen ist, ist eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsrücklage anzulegen, deren Höhe von der Gemeinschaft durch Beschluß festgesetzt wird.
- (6) Der Wohnungseigentümer darf nicht gegenüber den Bewirtschaftungskosten aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.

§ 15

Versammlung der Wohnungseigentümer mit Stimmrecht

- (1) Jedes Wohnungseigentum gewährt dem jeweiligen Eigentümer ein Stimmrecht.

Ergibt die Abstimmung über einen Beschluß - bei dem eine einfache Mehrheit erforderlich ist - Stimmgleichheit, so entscheidet die Mehrheit der Miteigentumsanteile. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunden zu beweisen.

- (2) Jedem Wohnungseigentümer ist gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen, und zwar bei Vertretung durch den Ehegatten, durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in privatschriftlicher, sonst in öffentlich beglaubigter Form. Sind mehrere Personen gemeinsam

Eigentümer einer Wohnung, so ist jeder anwesende Miteigentümer ohne Vorlage einer Vollmacht zur Vertretung der übrigen nicht anwesenden Miteigentümer berechtigt.

Mehrere anwesende Miteigentümer können nur einheitlich ihre Stimme abgeben.

- (3) Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG, sind in ein mit laufenden Seitenzahlen zu versehenes Beschlußbuch einzutragen oder in Einzelprotokollen niederzulegen, die mit laufenden Seitenzahlen versehen fortlaufend abzuheften sind.
- (4) Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG) können nur vom Verwalter veranlaßt werden.
Der Antrag ist den Wohnungseigentümern schriftlich zu übersenden mit einer Frist zur Stimmabgabe von mindestens zwei Wochen nach Absendung. In dringenden Fällen kann die Frist abgekürzt werden. Der Verwalter hat das Ergebnis der Abstimmung den Wohnungseigentümern schriftlich oder durch Anschlag mitzuteilen.
- (5) Unwirksam sind alle unter Nichtbeachtung der Absätze 2 bis 4 gefaßten Beschlüsse. Diese werden jedoch wirksam, wenn nachträglich der Formmangel beseitigt wird.
- (6) Einstimmig gefaßte Beschlüsse gelten nicht als Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG.

Lasten und Kosten im Sinne des § 16 WEG werden in diesem Verträge als Bewirtschaftungskosten bezeichnet.

- (8) In Abänderung der Bestimmung des § 25 Abs. 3 WEG wird bestimmt, daß die Versammlung beschlußfähig ist, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als 35 % der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch angegebenen Größe dieser Anteile, vertreten.

§ 16

Ladungen und Erklärungen

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit ihrem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben und unter der letztbekanntesten Anschrift zur Post aufgegeben sind, und die Tatsache sowie der Zeitpunkt der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift von ihm oder seinem Büro mit namentlicher Unterschrift vermerkt sind.

§ 17

Grundbuchanträge

- (1) Der Erschienene bewilligt und beantragt, die Teilung gem. § 1 sowie die Vorschriften der §§ 2 bis 16 dieser Erklärung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums einzutragen.
- (2) Für jedes Wohnungseigentum soll ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden. Es wird beantragt, von den zu bildenden Wohnungseigentumsgrundbüchern je eine unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift zu Händen des Notars zu erteilen. Die Grundbuchnachrichten werden an den Notar erbeten.

Sollte eine Bestimmung dieser Erklärung als dingliche Vereinbarung, insbesondere als Inhalt des Sondereigentums entgegen der Absicht des Beteiligten nicht gültig sein, so soll sie dennoch schuldrechtlich wirksam bleiben. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen.

Soweit Ergänzungen und Änderungen der vorstehenden Erklärung zur grundbuchlichen Erledigung erforderlich sind, wird hiermit unwiderruflich Vollmacht erteilt an

1. Frau Gertrud Heistermann geb. Trettin, Notariatsbürovorsteherin,
2. Fräulein Bettina Warnecke, Notargehilfin,

beide in 3000 Hannover 1, Marienstraße 14, und zwar jeder für sich, unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB.

Die Bevollmächtigten können Untervollmacht erteilen.

Vorstehendes Protokoll ist dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben worden:

Ernst-Carl Heistermann

L. S.

[Handwritten signature]
Notar