

Nr.

der Urkundenrolle  
Jahrgang 1971

Verwaltung  
von Wohnungs- und Grundeigentum  
Wilhelm Meiering  
Sedanstraße 64 Telefon 3481518/19  
3000 Hannover 1

An das  
A m t s g e r i c h t  
- Grundbuchamt -  
3 Hannover

Batr.: Grundbuch von Hannover für Klein-Buchholz Band VIII Blatt 282  
Eigentümer: M. Neldel, K.-H. Nelke, Immobilien - Baubetreuung,  
Kommanditgesellschaft in Hannover

---

Aufteilungsantrag gem. § 8 WEG

I.

Begründung des Wohnungseigentums

Aufgrund der bei den Legitimationsakten des Amtsgerichts Hannover unter 380/E 1, Band IV, Ordner Nr. 18, hinterlegten Vollmacht der M. Neldel, K.-H. Nelke, Immobilien - Baubetreuungs-Kommanditgesellschaft in Hannover, gebe ich, der Unterzeichnete, nachstehende Erklärung ausschließlich für meinen Vollmachtgeber ab.

- 1.) Mein Vollmachtgeber, im folgenden "ich" genannt, ist Eigentümer des im obigen Grundbuch eingetragenen Flurstückes 37/3 der Flur 29 zur Größe von 592 qm. Auf diesem Grundstück soll ein Wohnhaus mit 7 Wohnungen und drei Kellergaragen errichtet werden, das die Bezeichnung Dreihornstr. 3 A erhält.
- 2.) Gemäß § 8 WEG teile ich dieses Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem einzelnen Miteigentumsanteil Sondereigentum verbunden ist und zwar in der aus der Anlage (Aufteilungsplan) ersichtlichen Art und Weise.

Ich bewillige und beantrage die Eintragung der vorstehenden Aufteilung in das Grundbuch gemäß Ziffer II und III. Der angegebene Aufteilungsplan ist beigelegt. Die Bescheinigung der Baubehörde wird dem Grundbuchamt gesondert eingereicht.

II.

Als Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums bestimme ich in Ergänzung des Wohnungseigentumsgesetzes und in teilweiser Abweichung davon folgendes:

1. Begriffsbestimmungen

a) Wohnungseigentum:

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

b) Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Garage im Kellergeschoß des Wohnhauses in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftliches Eigentum:

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

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Anlage zu 1,2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räumlichkeiten sowie die zu diesen Räumlichkeiten gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, die sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden,
- f) die Kalt- und Warmwasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an.

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

- a) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Nr. 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.
- b) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind auch evtl. mögliche Einstellplätze.
- c) Die Nutzung<sup>des</sup> zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Flurstücks 37/3 der Flur 29 Gemarkung Bothfeld ist dadurch beschränkt, daß Grunddienstbarkeiten für die Hauptstadt Hannover sowie für Versorgungsbetriebe zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungs- und Abwasserleitungen (Elt, Regenwasser, Schmutzwasser) mit dem erforderlichen Rangvorbehalt für die Finanzierung des Wohnungs- und Teileigentums zugunsten des Flurstückes 37/5 eingetragen werden müssen.

III.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung.

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.
2. Der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer hat das Recht der alleinigen

Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend, die für sämtliche Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer verbindlich ist. Gestattet ist die Ausübung eines freien Berufes in den Wohnungen.

Art und Weise der dem Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen der Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit geändert werden.

3. Das Wohnungseigentum und Teileigentum 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 zu solchen zweiten Grades oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums bzw. Teileigentums 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 aus dem Wohnungseigentum bzw. Teileigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird.

Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit ersetzt werden.

4. Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, einschließlich der Außenseite der Fenster und des Grundstücks, obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Teileigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Die Kostenverteilung richtet sich prinzipiell nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile untereinander.

Der Wohnungseigentümer und Teileigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer oder Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

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 bzw. Teileigentümer. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers bzw. Teileigentümers.

Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlußtüren.

5. Für Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht gilt die gesetzliche Regelung.
6. Das Aufhebungsverfahren regelt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
7. Die Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer sind verpflichtet, Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern und Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, oder das Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter ist berechtigt, zweimal im Jahr nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grunde ist die Überprüfung auch darüberhinaus zulässig.

Die Wohnungseigentümer und Teileigentümer sind verpflichtet, Einwirkungen auf ihr Sondereigentum, insbesondere das Betreten der Räume zu dulden, wenn dies zur Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Der betroffene Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer kann verlangen, daß der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.

8. Geht das Wohnungseigentum bzw. Teileigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum bzw. Teileigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Eheleute können sich gegenseitig bevollmächtigen. Geht infolge Erbfallles das Wohnungseigentum bzw. Teileigentum auf eine Personenmehrheit über, so hat diese dem Verwalter innerhalb von drei Monaten einen Bevollmächtigten zu benennen, der mit Wirkung für und gegen jedes Mitglied der Personenmehrheit in Angelegenheiten handeln kann, die das Wohnungseigentum bzw. Teileigentum betreffen.
9. In Ergänzung des § 18 WEG wird bestimmt:
  - a) die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums bzw. Teileigentums liegen vor, wenn ein Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate in Verzug ist.
  - b) steht das Wohnungseigentum bzw. Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.
10. In Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG wird bestimmt:
  - a) Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen, und zwar im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Dazu gehören auch die Kosten für die Gemeinschaftsantenne und Erneuerungskosten der gemeinschaftlichen Waschanlage.
  - b) Die Teileigentümer haben nur an solchen Betriebskosten zu partizipieren, die funktionell auf die Tiefgarage entfallen (also kein Wassergeld, keine Kanalisationsgebühr, keine Schornsteinfegergebühren, keine Müllabfuhrgebühren etc.).
  - c) Die Kosten der Heizungsanlage werden nach Verbrauch und nach Größe der Wohnungen umgelegt.
  - d) Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen. Für jeden Teileigentumsanteil wird nur 1/10 der Verwaltungskosten angesetzt.

- e) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und zu unterhalten:

Eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aufgrund der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Teileigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks; für die Dauer der Bauzeit wird eine gesonderte Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

eine Gebäude-Feuerversicherung

eine Leitungswasserschaden-Versicherung

eine Sturmschaden-Versicherung

eine Glasbruch-Versicherung für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Scheiben.

- f) Die Wohnungseigentümer und Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet.

Der Betrag errechnet sich nach der Wohnfläche der im Sondereigentum stehenden Wohnungen und beträgt zunächst jährlich DM 1,50 je qm, für das Teileigentum DM 0,50 je qm.

Die Beträge können, soweit eine ausreichende Rückstellung vorhanden oder nicht vorhanden ist, durch 3/4 Stimmenmehrheit herab- bzw. heraufgesetzt werden. Dem einzelnen Wohnungseigentümer und Teileigentümer steht hinsichtlich der angesammelten Rücklagen kein Anspruch auf Auseinandersetzung zu, auch dann nicht, wenn er aus der Gemeinschaft ausscheidet.

- g) Die Kosten für Müllabfuhr und Wasserverbrauch werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile unter den Wohnungseigentümern aufgeteilt.
- h) Die Kosten für den Hauswart und die Unterhaltung der Außenanlagen werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.

11. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer und Teileigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer und Teileigentümer geordnet.

Verwalter ist die Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Karl-Heinz Nelke KG, Hannover Rühmkorffstr. 1.

Der Verwalter ist nach Maßgabe eines gesondert abgeschlossenen Verwaltungs-  
vertrages für die Dauer von 20 Jahren bestellt worden. Die Bestellung verlängert  
sich jeweils um fünf weitere Kalenderjahre, wenn nicht die Wohnungseigentümer  
und Teileigentümer 6 Monate vor Ablauf der Frist die Bestellung eines anderen  
Verwalters beschließen.

Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer und  
Teileigentümer jederzeit mit einfacher Mehrheit die Abberufung des Verwalters  
beschließen.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den §§ 20 bis 28 WEG,  
aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung sowie aus dem abgeschlossenen  
Verwaltervertrag.

Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung  
einzuberufen. Darüber hinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversam-  
mlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 Wohnungseigentümer und Teileigen-  
tümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen  
der III Nr. 2 und der Nr. 3 Abs. 1 und 2 muß der Verwalter die Wohnungseigentümer-  
versammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die  
Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer bzw. Teil-  
eigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen Wohnungs-  
eigentümer bzw. Teileigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung  
mit gleichem Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf  
ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift,  
die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zuletzt  
mitgeteilt worden ist.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem WEG und den ergänzenden Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

Zu Beginn der Wohnungseigentümersammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

Auch ohne Wohnungseigentümersammlung ist ein Beschluß gültig, wenn sämtliche Wohnungseigentümer und Teileigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären (Rundlaufverfahren).

In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist.

12. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.

Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.

Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, daß ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

13. Eigentümer versichert, daß bei vorstehendem Bauvorhaben die Voraussetzungen des Gesetzes über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau vom 30.5.1953 in Verbindung mit § 120 des ZwWOBauG. gegeben sind und beantragt Freistellung von den Gerichtsgebühren für die grundbuchlichen Eintragungen.

Hannover, den 20. August 1971

## AUFTEILUNGSPLAN

HANNOVER - BOTHFELD

DREIHORNSTRASSE 3 A

lfd. Nr.	Lage	Typ	Zimmer	Größe qm	Grundstücksanteil
1	Hochpart. links zuzügl. Keller 1	III	2	42,35	134/1.000
2	Hochpart. mitte zuzügl. Keller 2	II	2	43,26	137/1.000
3	Hochpart. rechts zuzügl. Keller 3	I	2	40,55	128/1.000
4	I. OG links zuzügl. Keller 4	III	2	42,35	134/1.000
5	I. OG mitte zuzügl. Keller 6	II	2	43,26	137/1.000
6	I. OG rechts zuzügl. Keller 6	III	2	40,55	128/1.000
7	Dachgeschoß zuzügl. Keller 7	IV	2	45,16	142/1.000
8	Garage links	<i>Dr. Kraits</i>			20/1.000
9	Garage mitte	<i>Habermaier</i>			20/1.000
10	Garage rechts	<i>Maup</i>			20/1.000
					1.000/1.000

Hannover, 20. August 1971

Eigentümer  
WEG Dreihornstr. 3 A

SE	Namen	Vorname	Straße	aus Nr. Zusa	Land/Plz/Ort	Telefon	E-Mail	MEA
1	Khabbazian	Ali Akbar	Höltjebaumstr.	61	30519 Hannover	0511 485744	ali.khabasi@gmail.com	134/1000
2	Franck	Thorsten	Frickastr.	13	30657 Hannover	0171 3491397	th.franck@gmx.de	137/1000
3	Adam	Inna	Frömmingstr.	11	30655 Hannover	0157 34328557	inna-adam@gmx.de	128/1000
4	Saka	Ali	Dreihornstr.	3 A	30659 Hannover	0176 42034844	ali.saka68@web.de	134/1000
5	Chabasian	Fatemeh	Oldekopstr.	48	30659 Hannover	0511 56379780	mahkab@yahoo.de	137/1000
5	Schafie	Abbas	Oldekopstr.	48	30659 Hannover	0511 56379780		
6	Jungeblodt	Renate	Cyriakustr.	7	37269 Eschwege	05651 754298		128/1000
7	Franck	Thorsten	Frickastr.	13	30657 Hannover	0171 3491397	th.franck@gmx.de	142/1000
7	Michaelis-Franck	Annette	Frickastr.	13	30657 Hannover			
501	Schafie	Abbas	Garage					20/1000
502	Saka	Ali	Garage					20/1000
503	Franck	Thorsten	Garage					20/1000