

# Beplaubigte Ablichtung

Urkundenrolle Nr. 7 / 2010

**Verhandelt**

zu Bremen,

am achtundzwanzigsten Januar Zweitausendzehn.

Vor mir,

**Notar Dr. jur. Christian Schultz-Bleis  
mit dem Amtssitz in Bremen,**

erschien heute:

**Frau Elsa Post-Lüllmann, geb. Wenke,**  
geboren am 21.07.1936,  
wohnhaft Im Dorfgroden 9, 26486 Wangerooge,

- ausgewiesen durch Vorlage ihres bis zum 12.07.2014 gültigen Personalausweises Nr. 181702348, ausgestellt am 13.07.2004 von der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge -.

Der beurkundende Notar befragte die Beteiligte, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in der Angelegenheit, die Gegenstand dieser Niederschrift ist, anwaltlich tätig geworden sei. Die Beteiligte wie auch der Notar selbst verneinten dies.

Die Erschienene bat um die Beurkundung der nachstehenden Erklärungen:

**A.**

**Aufteilung in Bruchteilseigentum mit Ausschluss der Rechte  
auf Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft sowie**

**B.**

**Gemeinschaftsordnung  
(Verwaltungs- und Benutzungsordnung des Bruchteilseigentums)  
im folgenden VBO**

## A.

1.

Die Erschienenene ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Jever von Wangerooge, Blatt 500, verzeichneten Grundbesitzes Wangerooge, Im Dorfgroden 9, Gebäude- und Freifläche, mit der Katasterbezeichnung: Gemarkung Wangerooge, Flur 2, Flurstück 379/278, Größe 941 qm.

2.

Auf dem vorbezeichneten Grundbesitz befindet sich ein Gebäude mit 3 Wohnungen. Die Eigentümerin beabsichtigt den Grundbesitz, aufgeteilt in Bruchteilen, zu veräußern. Den jeweiligen Bruchteilsanteilen werden teilweise jeweils eine Wohnung mit Nebenräumen zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

Folgende Anlagen wurden der Erschienenenen vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihr genehmigt und zum Gegenstand dieser Urkunde gemacht:

- Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 (Anlage 1)
- Grundrisszeichnung Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden sowie Schnittzeichnung (Anlage 2)
- Ansichtszeichnung (Anlage 3)
- Auszug Flurkarte (Lageplan) mit den Sondernutzungsrechtsflächen (Anlage 4).

Bei dem in der Grundrisszeichnung eingezeichneten Mobiliar handelt es sich lediglich um Vorschläge die nicht Bestandteil des Bruchteilseigentums sind.

3.

Die Rechtsverhältnisse innerhalb der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Wohnungen und der sonstigen im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume und Freiflächen wird unter B Ziffer II dieser Urkunde aufgeführten Gemeinschaftsordnung geregelt.

Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung haben Vorrang vor den gesetzlichen Bestimmungen soweit dies zulässig ist. Soweit keine Regelungen in der Gemeinschaftsordnung erfolgt sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. **Jeder Miteigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Miteigentümeranteils den Erwerber zum Eintritt in die jeweils gültige Gemeinschaftsordnung der Miteigentümergeinschaft zu verpflichten und diesen in gleicher Weise zu binden.**

4.

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen, ausgenommen die Aufhebung aus wichtigem Grund gem. § 749 Abs. 2 Satz 2 BGB.

Der Notar wies darauf hin, dass durch diesen Teilausschluss das Kündigungsrecht jedes Miteigentümers aus wichtigem Grund nicht ausgeschlossen werden kann. Weiter nicht ausgeschlossen werden kann dadurch das ungehinderte Aufhebungsrecht des Pfändungsgläubigers eines Anteils (§ 751 Satz 2 BGB). Auch gegenüber

dem Insolvenzverwalter eines Miteigentümers wirkt ein solcher Teilungsbeschluss ebenfalls nicht (§ 84 InsO).

**Die Miteigentümer verpflichten sich gegenseitig, ihren Sonderrechtsnachfolgern im Miteigentum die mit dieser Teilungsvereinbarung eingegangenen Verpflichtungen aufzuerlegen, und zwar mit der Maßgabe, dass diese wiederum verpflichtet sind, diese Verpflichtungen etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.**

Der Notar hat darüber belehrt, dass die Teilungsvereinbarung nur schuldrechtlich zwischen den Beteiligten wirkt und daher den Rechtsnachfolgern diese gesondert auferlegt werden muss.

5.

Die Erschienene bestimmt für die spätere Miteigentümergeinschaft nachfolgend eine genaue Regelung der Nutzung an den zum Alleingebrauch zugeordneten Wohnungen, den zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksflächen unter Hinweis auf die §§ 15 Ziff. 1 und 16 der beigefügten Gemeinschaftsordnung.

Die Erschienene ordnet hiermit dem jeweiligen in der Liste des § 15 der Gemeinschaftsordnung angegebenen Bruchteil die unter der jeweils selben Nummer aufgeführten Wohnung und den mit derselben Nummer in der Grundrisszeichnung angegebenen Balkon/Terrasse sowie den angegebenen Abstellraum zur alleinigen Nutzung zu.

Jeder Miteigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung der seinem Miteigentumsanteil zugeordneten Wohnung, dem Balkon/Terrasse sowie dem Abstellraum, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder der in dieser Urkunde protokollierten Gemeinschaftsordnung ergeben.

6.

Ferner hat jeder Bruchteilseigentümer das Recht zur Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche, die nicht der Sondernutzung für einen Bruchteilseigentümer zugeordnet ist.

**B.****Gemeinschaftsordnung (VBO)****Präambel**

Die Eigentümer treffen in dieser Gemeinschaftsordnung eine Regelung, wonach den einzelnen Bruchteilen der Miteigentümergeinschaft eine jeweilige Wohnung mit Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet sind.

**I. Allgemeine Grundsätze****§ 1****Rechtsstellung**

Die Miteigentümer des im Grundbuch von Wangerooge, Blatt 500, eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Wangerooge, Flur 2, Flurstück 379/278, bilden kraft Gesetzes eine Gemeinschaft (§§ 1108, 741 ff. BGB).

**§ 2****Teilhaber**

Teilhaber dieser Gemeinschaft ist jede Person, die als Eigentümer eines Bruchteils im Grundbuch eingetragen ist.

**§ 3****Gemeinschaft der Miteigentümer**

1. Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich nach dieser Verwaltungs- und Benutzerordnung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften über die Gemeinschaft entstehen.
2. Vereinbarungen, durch die einzelne Miteigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abänderung von Bestimmungen der VBO regeln, sind nur zulässig, wenn sie nicht die Nutzung der Anteile der übrigen Miteigentümer beeinträchtigen.

Vereinbarungen nach Abs. 2 sowie deren Änderung oder Aufhebung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Anzeige an alle Miteigentümer, wenn sie nicht nur vorübergehender Art sind.

#### **§ 4** **Unauflösbarkeit der Gemeinschaft**

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen, ausgenommen die Aufhebung aus wichtigem Grund gem. § 749 Abs. 2 Absatz 1 BGB.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass durch diesen Teilungsausschluss das Kündigungsrecht jedes Miteigentümers aus wichtigem Grund, das ungehinderte Aufhebungsrecht des Pfändungsgläubigers eines Anteils (§ 751 Satz 2 BGB) und das Recht des Insolvenzverwalters eines Miteigentümers (§ 84 InsO) nicht beeinträchtigt werden kann.

**Die Miteigentümer verpflichten sich gegenseitig, ihren Sonderrechtsnachfolgern im Miteigentum die mit dieser Gemeinschaftsordnung eingegangenen Verpflichtungen aufzuerlegen und zwar mit der Maßgabe, dass diese wiederum verpflichtet sind, diese Verpflichtungen etwaigen weiteren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.**

Der Notar belehrte die Erschienene darüber, dass die Teilungsvereinbarung nur schuldrechtlich zwischen den Miteigentümern wirkt und daher den Rechtsnachfolgern gesondert auferlegt werden muss.

## **II. Rechte und Pflichten der Miteigentümer**

#### **§ 5** **Rechte des Miteigentümers**

1.

Jedem Miteigentümer steht das Eigentumsrecht an seinem Anteil zu, mit dem er im Grundbuch eingetragen ist. Er kann über seinen Anteil verfügen, über das Grundstück im Ganzen können nur alle Miteigentümer gemeinschaftlich verfügen.

2.

Jedem Miteigentümer steht das ausschließliche Nutzungsrecht an der im Vertrag bezeichneten Wohnung mit Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum zu. Andere Miteigentümer dürfen diese Bereiche nicht benutzen. Im Übrigen ist jeder Miteigentümer vorbehaltlich des § 15 zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks insoweit berechtigt, als nicht die Nutzung der übrigen Miteigentümer beeinträchtigt wird.

## § 6 Pflichten des Miteigentümers

Jeder Miteigentümer ist den anderen Miteigentümern gegenüber wie folgt verpflichtet:

1.  
Die ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassene Wohnung nebst Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum hat er so instandzuhalten und von ihr sowie von dem gemeinschaftlichen Grundstück nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Miteigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst; er hat insbesondere in seinen Räumen den Fußbodenbelag, die Zwischenwände, den inneren Wand-/Deckenputz, die Fenster und Türen (innen und außen), die Bade-, Toiletten- und Kücheninstallation, jeweils von der Abzweigung von der Hauptleitung ab, ordnungsgemäß instandzuhalten und Glasschäden sofort zu seinen Lasten zu beseitigen, auch an den nach außen weisenden Fenstern und Türen.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, den übrigen Miteigentümern unverzüglich anzuzeigen. Anderenfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.

2.  
Er hat für die Einhaltung der unter 1. bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, denen er die Benutzung der Wohnung überlässt oder derer er sich bei der Benutzung bedient.

3.  
Er hat das Betreten und die Benutzung der zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnung Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung der Gebäude erforderlich ist.

4.  
**Er hat seinem Rechtsnachfolger alle sich aus oder aufgrund dieser VBO ergebenden Pflichten eines Miteigentümers aufzuerlegen.**

5.  
Er wird an der Außenfassade keinerlei Veränderungen vornehmen und Sonnen- oder Windschutzvorrichtungen, Satellitenanlage etc. nur nach vorheriger Zustimmung des Bauherrn oder soweit ein Verwalter bestimmt ist, mit Zustimmung des Verwalters anbringen.

### III. Lasten und Kostentragung

#### § 7

#### Lasten des gemeinschaftlichen Grundstücks

Jeder Miteigentümer ist den anderen Miteigentümern gegenüber verpflichtet, die wiederkehrenden Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis seines Bruchteilsanteils zu tragen. Lasten, die nur seinen Anteil betreffen, trägt er alleine.

#### § 8

#### Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung

1.

Jeder Miteigentümer ist den anderen Miteigentümern gegenüber wie folgt verpflichtet: Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung

- a) der ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnung nebst Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum trägt der Miteigentümer allein. Dazu gehören Estrich, Fußbodenbelag, Decke, Innenanstrich, Innentüren und nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidung innerhalb der Wohnung sowie auf dem Balkon/Terrasse/Dachterrasse befindliche Anlagen, Einrichtungen und die Ausstattung wie Heizkörper, Rollläden, Wandschränke, Garderoben, Herde, Elektroinstallationen, allen Fenstern (innen und außen) sowie Terrassen- und Balkontüren, Wasch- und Be- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an auch für Heizung und Wasser;
- b) der Gebäude (Außenmauerwerk, Dachstuhl, Dacheindeckung, Dachrinnen, Abflussrohre, Außentüren, Außenanstrich, Balkontüren und Fenster) sowie Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Bruchteils-eigentümer dienen, tragen die Miteigentümer gemeinschaftlich im Verhältnis der Wohnflächen ihrer Wohnungen zueinander gem. der Regelung in § 7 dieser VBO;
- c) des gemeinschaftlichen Grundstücks einschließlich der Kosten für Reinigung und Pflege sowie für die Erfüllung der öffentlich rechtlichen Wegereinerungsverpflichtung tragen die Miteigentümer gemeinschaftlich nach dem Verhältnis der Wohnflächen ihrer Wohnung zueinander gem. § 7 dieser VBO.

2.

Hat ein Miteigentümer ungewöhnliche Schäden oder Verschmutzungen zu vertreten, hat er für unverzügliche Beseitigung auf seine Kosten zu sorgen.

3.  
Über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten, wie z.B. das Decken des Daches oder Ähnliches und über die Aufbringung der dafür erforderlichen Mittel, beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit (gem. § 14 Abs. 5). Lehnt ein Wohnungseigentümer Instandsetzungsarbeiten grundsätzlich oder die Ausführung der für notwendig erachteten Instandsetzungsarbeiten ab, so haftet dieser gegenüber dem zustimmungsbegehrenden Miteigentümer für einen daraus etwa entstehenden Schaden.

## **§ 9**

### **Kosten und Verwaltung**

Die Kosten der Verwaltung des Eigentums werden von den Miteigentümern erhoben im Verhältnis der Anteile.

## **§ 10**

### **Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht , Feuerversicherung**

Wegen der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie der verbundenen Wohngebäudeversicherung (Feuerversicherung, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung) wird eine gemeinschaftliche Versicherung abgeschlossen. Die Prämien für diese Versicherungen tragen die Miteigentümer gemeinschaftlich nach dem Verhältnis der Wohnflächen ihrer Wohnungen zueinander gem. § 7 VBO.

## **§ 11**

### **Ansammlung von Betriebsmitteln**

1.  
Die Miteigentümer sind verpflichtet, sich entsprechend dem Verhältnis der Wohnflächen ihrer Wohnungen zueinander gem. § 7 dieser VBO an der Ansammlung von Betriebsmitteln zu beteiligen.

2.  
Der Anteil der Miteigentümer an den Betriebsmitteln kann nicht zurückgefordert oder abgetreten werden. Bei einem Übergang des Miteigentumsanteils an einen Dritten geht der Anteil auf den neuen Miteigentümer über.

### **3. Wirtschaftsplan**

Die Betriebsmittel werden nach der Maßgabe des jährlich zu beschließenden Wirtschaftsplanes für die einzelnen Miteigentümer berechnet und sind als „Hausgeld“ in einer Summe für das laufende Jahr kostenfrei bis spätestens einem Monat nach Festsetzung im Voraus auf das von den Miteigentümern bestimmte Konto von jedem Miteigentümer zu zahlen. Die Gemeinschaft kann monatliche Ratenzahlungen von je 1/12 des Jahresbeitrages bewilligen. Befindet sich ein Miteigentümer jedoch mit mehr als einer Rate im Verzug, so ist der gesamte restliche Jahresbeitrag in einer Summe fällig.



**§ 12****Rücklage für Instandhaltungskosten, Vorschusspflicht**

1.  
Die Miteigentümer sind verpflichtet, sich entsprechend dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander gem. § 7 VBO an der Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage zu beteiligen und Vorschüsse zu leisten, wenn die Mittel der Instandhaltungsrücklage nicht ausreichen, um notwendige Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können.
2.  
Der Anteil der Miteigentümer an der Instandhaltungsrücklage kann nicht zurückgefordert oder abgetreten werden. Bei einem Übergang des Miteigentumsanteils an einen Dritten geht der Anteil auf den neuen Miteigentümer über.

**IV. Verwaltung****§ 13****Allgemeine Grundsätze**

1.  
Das gemeinschaftliche Eigentum wird von den Miteigentümern gemeinsam, ggf. auch unter Einschaltung eines von ihnen bestellten Verwalters verwaltet. Gleichwohl ist jeder Miteigentümer berechtigt, die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Maßnahmen ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer zu treffen.

Soweit ein Verwalter bestellt ist, ist dieser berechtigt und verpflichtet,

- a) Beschlüsse der Miteigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- b) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- c) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- d) gemeinschaftliche Gelder zu verwalten. Die Gelder sind auf ein Sonderkonto der Wohnungseigentümer bei der Bank zu deponieren.

2.  
Die gemeinschaftliche Verwaltung geschieht durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Miteigentümer oder im schriftlichen Verfahren.

Die gemeinschaftliche Verwaltung erstreckt sich insbesondere auf die Instandhaltung des Kellers, der Außenanlagen, der Tür- und Schließanlage und der zugekehrten Seite der Wohnungsabschlusstüren, des Daches, der Blitzschutz- und Antennenanlage, auf die Außenseite der Fenster und den Außenputz sowie auf die

gesamten Gebäudeteile, soweit diese nicht in Sondernutzung stehen.

Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung mit einer ausreichenden Versicherungssumme wird abgeschlossen. Der Abschluss weiterer Versicherungen bleibt vorbehalten.

Die Eigentümer sind an die abgeschlossenen Versicherungen gebunden und treten in diese ein.

3.

Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen, diese ist mindestens zwei Wochen vor der Jahreshauptversammlung zur Einsichtnahme durch die Eigentümer bereitzuhalten.

4.

Der Verwalter wird in einer Versammlung der Miteigentümer mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Wohnungen gewählt. Seine Amtszeit beträgt drei Jahre, sie verlängert sich jeweils bis zur Wahl eines neuen Verwalters. Eine Abwahl aus wichtigem Grund ist vorzeitig zulässig.

5.

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- a) Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
- b) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- c) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- d) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- e) Der Verwalter ist im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben, auch ohne Beschluss der Eigentümerversammlung, bis zum Widerruf durch die Eigentümerversammlung, bevollmächtigt:
  - Lasten- und Kostenanteile der Gemeinschaft gem. § 11, auch soweit sie durch Beschluss der Eigentümerversammlung festgestellt sind, einzuziehen und ggf. außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen;
  - die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, sofern es sich um Verträge der Eigentümergemeinschaft oder sonstige Angelegenheiten der laufenden Verwaltung handelt.

Der Verwalter ist dabei berechtigt, die der Gemeinschaft zustehenden Forderungen im eigenen Namen geltend zu machen und auf Zahlungen an sich für Rechnung der Gemeinschaft zu klagen. Im Rahmen seiner Verwaltungsausgaben kann der Verwalter Untervollmacht an einen Rechtsanwalt

erteilen.

6.

Der Verwalter kann von den Eigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsbefugnis ersichtlich ist.

## § 14

### Versammlung der Miteigentümer

1.

Die Versammlung ist nicht öffentlich. An ihr dürfen nur Miteigentümer und die in § 14/2 aufgeführten Vertreter teilnehmen. Über die Teilnahme anderer Personen entscheiden die anwesenden Miteigentümer mit Stimmenmehrheit.

2.

Die Miteigentümer können sich durch einen Anwalt oder Steuerberater andere Miteigentümer, den Verwalter, ihre Ehegatten oder Lebensgefährten oder durch volljährige Kinder vertreten lassen. Sie können sich auch von einem Erwerber ihres Anteils vertreten lassen, wenn der Erwerbsvorgang notariell abgeschlossen ist. Die Vertretungsbefugnis ist durch die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht spätestens bei Beginn der Versammlung nachzuweisen.

3.

Die Versammlung ist bei ordnungsgemäßer Ladung immer beschlussfähig, ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Anteile und die Anzahl der vertretenen Miteigentümer.

4.

Auf jede Wohneinheit entfällt eine Stimme, unabhängig von der Größe des Miteigentumsanteils.

Teilen sich mehrere Miteigentümer einen Anteil, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Über bauliche Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der gesamten Anlage verändern, ist einstimmige Beschlussfassung erforderlich.

5.

Die Miteigentümer versammeln sich jährlich einmal. In besonderen Fällen ist auf Antrag eines Miteigentümers eine außerordentliche Versammlung einzuberufen. Zu den Versammlungen ist unter Beifügung der Tagesordnung einzuladen. Die Frist muss mindestens vier Wochen betragen.

6.

Der Verwalter leitet die Versammlung und in der Versammlung können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn der Gegenstand des Beschlusses bei der Einladung in der Tagesordnung aufgenommen worden oder spätestens zwei Wochen vor der Versammlung in die Tagesordnung aufgenommen und den Miteigentümern bekannt gegeben worden ist.

Über Angelegenheiten, die nicht in der Tagesordnung aufgeführt sind, kann beraten und beschlossen werden, wenn alle Eigentümer anwesend sind und zustimmen.

7.

Über die Versammlung ist eine Niederschrift zu führen, die den wesentlichen Ablauf der Versammlung wiedergibt, die Beschlüsse im Wortlaut ausweist und der als Anlage eine Liste beizufügen ist, aus der die erschienenen Miteigentümer ggf. ihre Vertreter sowie sonstige Teilnehmer ersichtlich sind. Die Niederschrift ist von dem Verwalter und einem weiteren Miteigentümer oder dem Verwaltungsbeirat zu unterschreiben und im Abdruck ohne Vollmachtsurkunde allen Miteigentümern zuzuleiten. Einsprüche gegen die Niederschrift können nur von den Teilnehmern der Versammlung erhoben werden. Sie sind binnen zwei Wochen nach Zugang der Niederschrift bei dem Verwalter schriftlich geltend zu machen, sofern ein Verwalter nicht bestellt ist bei den übrigen Miteigentümern. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Niederschrift als genehmigt.

8.

Die Teile I., II. und III. dieser VBO können nur mit einstimmiger schriftlicher Zustimmung aller Miteigentümer abgeändert werden.

## **V. Benutzung**

### **§ 15**

#### **Benutzungsregelung**

1.

Die Miteigentümer beabsichtigen, das Miteigentum wirtschaftlich zu verwerten.

Um eine wirtschaftliche Verwertung ordnen zu können, beschließt die Gemeinschaft, dass den sich aus der nachstehenden Aufstellung ergebenden Bruchteilen jeweils eine der nachfolgenden mit den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen zugeordnet wird, wobei sich die Lage und Beschaffenheit der Wohnungen einschließlich dazugehörigen Balkone/Terrassen/Dachterrassen sowie Abstellraum, mit den gleichen Ziffern wie die Wohnung bezeichnet sind.

Aufstellung über die Aufteilung in Bruchteilseigentum (die genaue Lage ergibt sich aus der Grundrisszeichnung, in der die Wohnung mit der jeweiligen Nr. der Wohnung, gekennzeichnet ist).

Nr.	1000stel Anteil	Lage	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Terrasse	a) Abstellraum b) Heizraum Nr.
1	135,14	Erdgeschoss	62,99	ja/nein	a) 1 b) 1 + 2
2	202,91	Erdgeschoss	94,58	ja/nein	a) 2 b) 1 + 2
3	661,95	Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden	308,54	ja/nein	a) 3 b) 3

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 1 steht das alleinige Recht zur Nutzung der im anliegenden Lageplan gelb dargestellten Grundstücksfläche zu, verbunden mit der Pflicht, auch die sich daraus unmittelbar ergebenden Kosten allein zu tragen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 2 steht das alleinige Recht zur Nutzung der im anliegenden Lageplan grün dargestellten Grundstücksfläche zu, verbunden mit der Pflicht, auch die sich daraus unmittelbar ergebenden Kosten allein zu tragen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 3 steht das alleinige Recht zur Nutzung der im anliegenden Lageplan rot dargestellten Grundstücksfläche zu, verbunden mit der Pflicht, auch die sich daraus unmittelbar ergebenden Kosten allein zu tragen.

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen 1 und 3 steht das alleinige Recht zur Nutzung der im anliegenden Lageplan grün dargestellten Grundstücksfläche zu, verbunden mit der Pflicht, auch die sich daraus unmittelbar ergebenden Kosten allein zu tragen, und zwar untereinander im Verhältnis ihrer Wohnflächen.

Die Miteigentümer verpflichten sich, bei der Veräußerung ihres Miteigentumsanteils die Aufteilung nach Bruchteilen, die in der vorstehend aufgeführten Tabelle angegeben ist und die vorstehende Grundstücksnutzungsvereinbarung einzuhalten. Den in der Liste angegebenen Bruchteilsanteilen der Miteigentümer wird die entsprechend aufgeführte Wohnung mit Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Der Miteigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung der seinem Miteigentum zugeordneten Wohnung mit Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser VBO ergeben. Er hat ferner das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des zum Miteigentum gehörenden Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 3 ist berechtigt, den zu dieser Wohnung gehörenden Spitzboden – auch zu Wohnzwecken – auszubauen und in diesem Zusammenhang das Dach mit Dachflächenfenstern zu versehen, soweit dies baurechtlich zulässig ist. Er ist weiter berechtigt, den Flachdachbereich über seiner Wohnung (Nr. 3) und einem Teil des Abstellraums 1 sowie einem Teil über dem Heizraum 1 + 2 als Dachterrasse und/oder Wintergarten auszubauen, soweit dies

baurechtlich zulässig ist.

2.

Der Miteigentumsanteil ist frei veräußerlich und vererblich. Im Falle der Veräußerung des Miteigentumsanteils ist der Verkäufer verpflichtet, sein Nutzungsrecht an der betreffenden Wohnung mit Balkon/Terrasse/Dachterrasse sowie Abstellraum auf den Erwerber zu übertragen. Gleiches gilt im Falle des Erwerbs durch Zwangsversteigerung.

Dem Erwerber bzw. Ersteher steht somit ein unmittelbarer Anspruch gegen den Veräußerer und gegenüber der Miteigentümergeinschaft zu.

### **§ 16**

#### **Änderung der Verwaltungs- und Benutzungsordnung**

Teil IV. und V. dieser VBO kann nur aufgrund einstimmiger Beschlussfassung aller Eigentümer geändert werden.

Das Bestehen einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung ist in das Grundbuch einzutragen.

### **§ 17**

#### **Schlussbestimmungen**

Sollten einzelnen Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden oder nicht durchgeführt werden können, so wird die Gültigkeit dieser Gemeinschaftsordnung im übrigen nicht berührt. Die Miteigentümer sind vielmehr verpflichtet, eine unwirksame Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich den unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Regelungslücken, insbesondere auch nachträglich entstehenden.

### **§ 18**

#### **Vollmachten**

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte, um sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

Die gleiche Befugnis und die entsprechende Vollmacht wird den nachfolgenden Mitarbeitern des Notars erteilt, je einzeln und befreit von § 181 BGB:

1. dem Bürovorsteher Lothar Hentschel,
2. der Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten Karin Punke,
3. der Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten Birgit Brandt,



Hilfslage 1

IM DORTFÜRZODER 9 · 26484 WÄHREND  
FÜR 2. FLURSTÜCK 379/278  
= ~~900,00~~ m<sup>2</sup>  
94,1 m<sup>2</sup>

1. BRUCHTEILE NACH GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT

WOHNUNG	1	2.	AUSLAß	FLÄCHE m <sup>2</sup>	% ANTEIL
"	2	"		62,99	135,14
"	3	"		94,58	202,91
				308,54	667,95
				<u>466,11</u>	<u>1.000,-</u>

2. BRUCHTEIL NACH WOHN/NUTZFLÄCHE IN %

WOHNUNG	1	2.	AUSLAß	62,99 m <sup>2</sup>	13,51%
"	2	"		94,58 m <sup>2</sup>	20,29%
"	3	"		308,54 m <sup>2</sup>	66,20%
				<u>466,11 m<sup>2</sup></u>	<u>100,00%</u>

WYBRANDS  
+PARTNER Stau 1  
26122 Oldenburg  
Tel. 0441 - 9266533

MEISTER · INGENIEURE · ARCHITECTEN · TECHNIKER

*[Handwritten signature]*

01.28.11.20

2 3 7



IM DORFGRODEN 9 - 26484 WAHNERODDE

WOHN - UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG  
NACH DIN 202  
ZUSAMMENSTELLUNG DER GEWÖHNLICHEN  
FLÄCHEN IN DER ZECHNUNG  
WOHNUNG NR. 1 (GZÜ)

1. WOHN - UND SCHLAFRÄUME

WOHNEN / KOCHEN  
SCHLAFEN

32,07 m<sup>2</sup>  
13,53 m<sup>2</sup>

2. KÜCHEN

IN 1. ETRIKTOR

-

3. NEBENRÄUME

WINDFANG

BAD

ABSTELLRAUM

HEIZUNG (50%)

2,57 m<sup>2</sup>

5,58 m<sup>2</sup>

6,18 m<sup>2</sup>

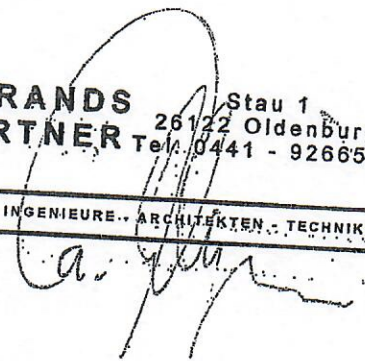
6,18 m<sup>2</sup> : 2 = 3,09 m<sup>2</sup>

62,99 m<sup>2</sup>

WYBRANDS Stau 1  
+PARTNER 26122 Oldenburg  
Tel. 0441 - 9266533

M. 25.01.10

MEISTER - INGENIEURE - ARCHITEKTEN - TECHNIKER



E.P.

IM DORFGRODEN 9 - 26484 WANDERBORN

WOHN - UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG  
NACH DIN 202  
ZUSAMMENSTELLUNG AUF GRUNDLAGE DER  
FLÄCHEN IN DER ZEICHNUNG  
WOHNUNG NR. 2 (BLAU)

1. WOHN - UND SCHLAFRÄUME

WOHNEN / KOCHEN		45,13 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	1	12,50 m <sup>2</sup>
"	2	11,85 m <sup>2</sup>

2. KÜCHEN

IN 1. ENTHALTEN

3. NEBENRÄUME

WINDFANG		3,85 m <sup>2</sup>
ABSTEUR.	1	1,95 m <sup>2</sup>
"	2	6,80 m <sup>2</sup>
BAD		9,01 m <sup>2</sup>
HEIZUNG (50%)	6,18 m <sup>2</sup> : 2 =	3,09 m <sup>2</sup>
		<u>94,58 m<sup>2</sup></u>

WYBRANDS  
+ PARTNER  
Stau 1  
26122 Oldenburg  
Tel. 0441 - 9266533

MEISTER - INGENIEURE - ARCHITEKTEN - TECHNIKER

01.25.11.10

E. P.

IM DORFGRODEN 9 - 26484 WAHBERODEN

WOHN - UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG  
NACH DIN 202  
ZUSAMMENSTELLUNG AUF GRUNDLAGE DER  
PLÄNE IN DER ZEICHNUNG

WOHNUNG NR. 3 (207)

1. WOHN - UND SCHLAFRÄUME

WOHNEN		
SCHLAFEN	1	33,61 m <sup>2</sup>
"	2	10,45 m <sup>2</sup>
"	3	12,42 m <sup>2</sup>
		11,13 m <sup>2</sup>

2. KÜCHEN

KÜCHE

10,91 m<sup>2</sup>

3. NEBENRÄUME

DIELE		
FURZ	1	12,69 m <sup>2</sup>
"	2	5,64 m <sup>2</sup>
WC		6,38 m <sup>2</sup>
DUSCHE		2,72 m <sup>2</sup>
BAD		3,10 m <sup>2</sup>
ARBEITSRaum		5,07 m <sup>2</sup>
KWR		2,96 m <sup>2</sup>
		4,17 m <sup>2</sup>

BALKON (50%)

125,65 m<sup>2</sup>

7,33 m<sup>2</sup>

132,98 m<sup>2</sup>

NUTZFLÄCHEN

NUTZFLÄCHE	1	
"	2	3,93 m <sup>2</sup>
"	3	18,17 m <sup>2</sup>
"	4	41,55 m <sup>2</sup>
"	5	37,87 m <sup>2</sup>
HEIZUNG		5,72 m <sup>2</sup>
SPITZBODEN		3,24 m <sup>2</sup>
		65,08 m <sup>2</sup>

175,56 m<sup>2</sup>

308,54 m<sup>2</sup>

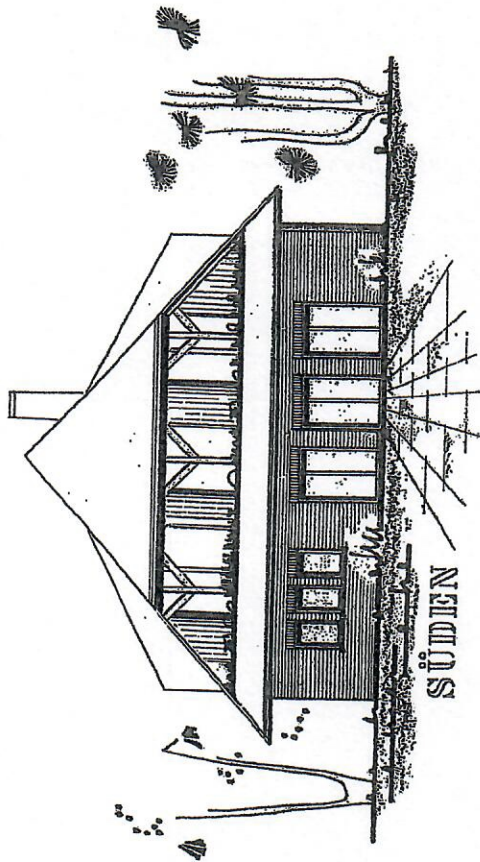
INSGESAMT

WYBRANDS  
+ PARTNER  
Stau ↑  
26122 Oldenburg  
Tel. 0441 - 9266533

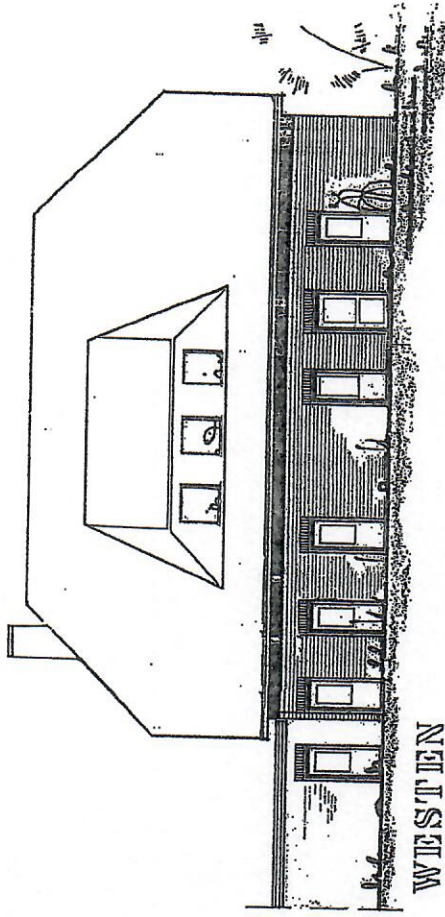
MEISTER - INGENIEURE - ARCHITECTEN - TECHNIKER

*[Signature]* 11.25.07 E.P.

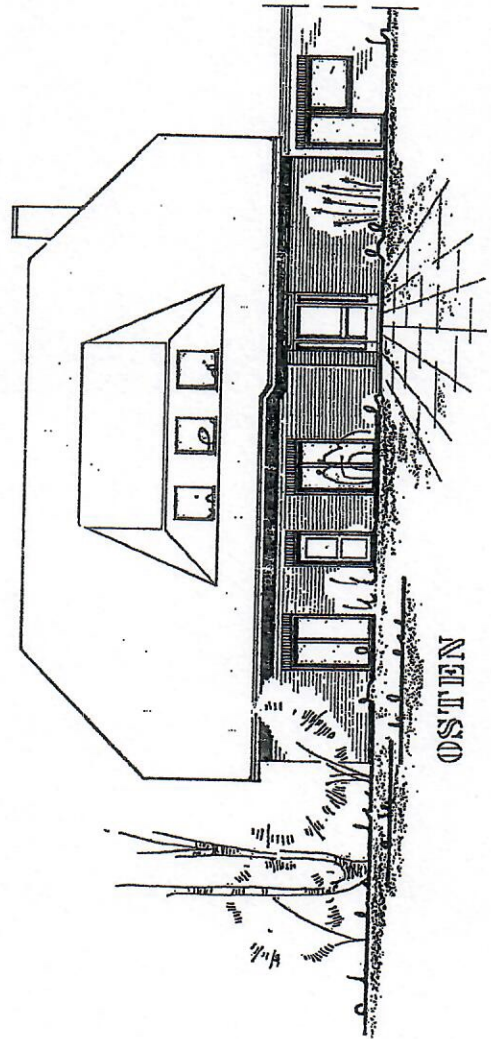




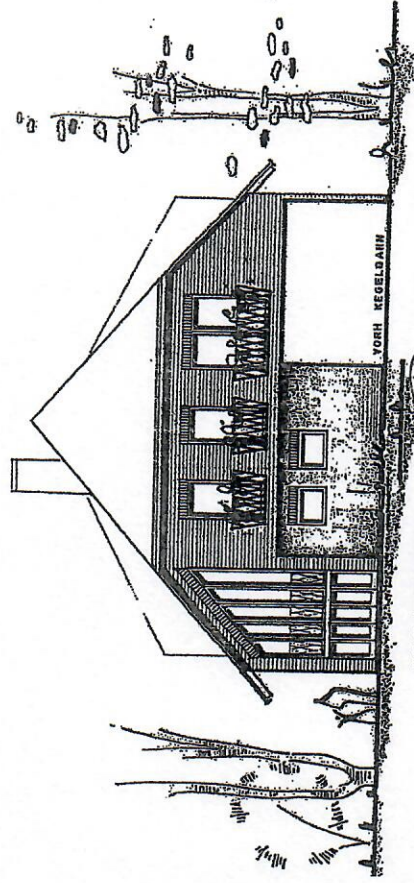
SÜDEN



WESTEN



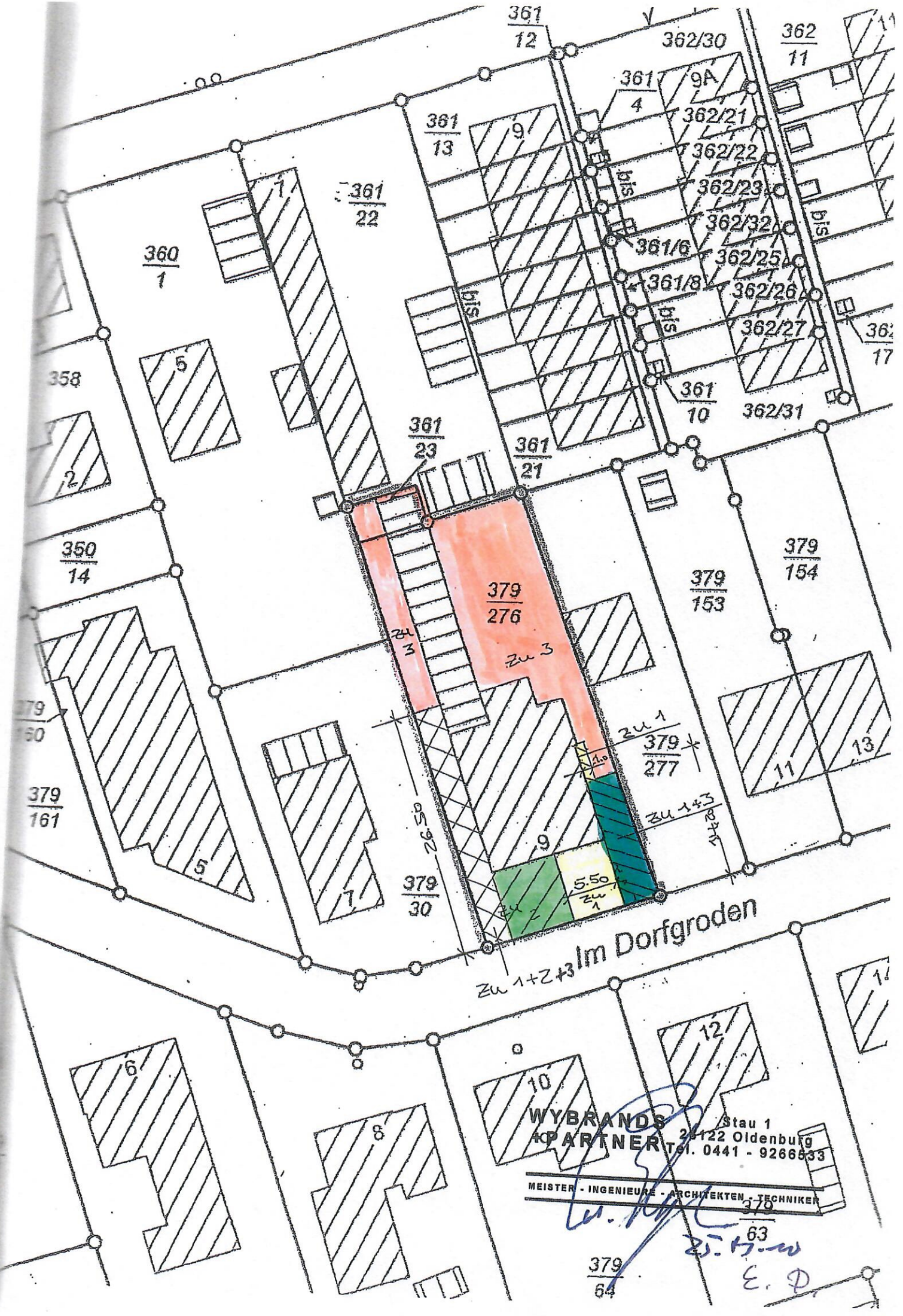
OSTEN



NORDEN

Stau 1  
**WYBRANDS**  
 + PARTNER  
 26122 Oldenburg  
 Tel. 0441 - 9266533

MEISTER - INGENIEURE - ARCHITECTEN - TECHNIKER



**WYBRANDS** & PARTNER  
 Stau 1  
 20122 Oldenburg  
 Tel. 0441 - 9266533  
 MEISTER · INGENIEURE · ARCHITECTEN · TECHNIKER

379  
 63  
 25.11.20  
 E. P.  
 379  
 64

Die Übereinstimmung der vorstehenden Ablichtung mit der mir heute vorliegenden  
Urschrift beglaubige ich hiermit.

Bremen, den 04. Februar 2010



Dr. Schultz-Bleis  
Notar

