

Begl. Abschrift

Urkundenrolle Nummer 361 für 1993

V e r h a n d e l t
zu H a n n o v e r
am 22. März 1993

Vor mir, dem unterzeichnenden Rechtsanwalt Dirk Weisbach
als amtlich bestellten Vertreter des Notars

Dieter W e i s b a c h

mit dem Amtssitz in Hannover

erschien heute geschäftsfähig und von Person bekannt:

der Maurermeister Herbert N o l t e ,
geboren am 19.04.1929, wohnhaft in
3000 Hannover 1, Clausthaller Straße 24.

Der Erschienenene ersuchte den Notar um die Beurkundung
nachstehender

E r k l ä r u n g

zur Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung
gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. März 1951 (BGBI.I, S. 175):

Teil I

I. Grundstück

Herr Herbert Nolte - nachstehend "Grundstückseigentümer"
genannt - ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts
Hannover von T i e f e n r i e d e Blatt 4244 verzeich-
neten Grundbesitzes.

Dabei handelt es sich um das Flurstück 141/3 (Gem.Hannover) der Flur 29 in Größe von 319 qm (Hof- und Gebäudefläche), gelegen in 3000 Hannover, Seestraße 7.

2. Gebäude

Das vorgenannte Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das neun Wohnungen umfaßt.

3. Umwandlung

Der Grundstückseigentümer wandelt nunmehr dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Aufbauten in Wohnungseigentum um und teilt es gemäß der nachfolgenden Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan der Landeshauptstadt Hannover vom 08.02.1993 nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung in neun Eigentumswohnungen.

4. Teilungserklärung

Nach § 8 WEG teilt der Grundstückseigentümer das Eigentum an dem unter Ziff. 1 und 2. genannten Grundstück mit Gebäude in nach 10.000stel (zehntausendstel) berechnete Miteigentumsanteile in der Weise, daß gemäß der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Tabelle mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Einheit in der auf dem Grundstück errichteten Wohnanlage verbunden wird.

Die Teilung erfolgt nach der vorgenannten, von der Landeshauptstadt Hannover ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem genehmigten Aufteilungsplan vom 08.02.1993.

Der Grundstückseigentümer verzichtet ausdrücklich auf die Verbindung dieser Teilungserklärung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung und dem Aufteilungsplan.

In dem Aufteilungsplan sind alle Einheiten mit Nebengelassen jeweils unter ihrer Nummer bezeichnet.

Teilungserklärung und Aufteilungsplan sind identisch.

5. Eintragungsantrag

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt aufgrund der Teilungserklärung, des Aufteilungsplanes und der Abgeschlossenheitsbescheinigung,

die Teilung des Eigentums an dem unter Ziffer 1. und 2. bezeichneten Grundstück in neun Eigentumswohnungen im Grundbuch einzutragen und für jede Einheit ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt gemäß § 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 WEG,

die Bestimmungen des Teils III dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums jeder einzelnen Einheit im Wohnungsgrundbuch einzutragen.

Mit Ausnahme der Bestimmungen über die Veräußerung des Wohnungseigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Die auf dem Grundstück befindliche Gartenanlage, die in dem diesem Protokoll als Anlage beigefügten Lageplan "gelb" gekennzeichnet ist, wird als Sondernutzungsrecht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 9 des Aufteilungsplanes zugeordnet.

Dieses Sondernutzungsrecht soll verdinglicht werden. Insoweit bewilligt und beantragt der Grundstückseigentümer

die Eintragung im Grundbuch.

Der Lageplan wird zum wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

Teil II

(Gegenstand des Wohnungseigentums)

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

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum stehen.

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung nach dem Aufteilungsplan 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 über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgestellt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz des im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) nichttragende Zwischenwände innerhalb der Wohnungen,
- c) Wandputz und Wandverkleidungen sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,

- e) der zu der jeweiligen Wohnung gehörende Balkon und die Terrasse -soweit vorhanden-, wobei sich dieses Sondereigentum nur auf den Oberbelag erstreckt, während die unter dem Oberbelag befindliche Betondecke zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Danach stehen im Sondereigentum:

Öfen, etwaige sonstige entfernbare Heizkörper, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, etwa eingebaute Wandschränke, Garderoben, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlage und etwaige Heizungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen ab, soweit diese Gegenstände nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 BGB sind.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind -soweit vorhanden- insbesondere folgende Bestandteile der Wohnanlage:

- a) der Grund und Boden,
- b) die Fundamente der Gebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern,
- c) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstigen Bestandteile, welche die Einheiten eines Eigentümers von der eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen, die Kamine ohne ihren Verputz, und zwar auch dann, wenn sie sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen,
- d) das Dach,
- e) die zu den Hauseingängen führenden Aufgänge und die nach außen führenden Türen und Fenster,
- f) die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, wie zum Beispiel sämtliche Steigleitungen für elektrischen Strom, für Kaltwasser vom Hausanschluß bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen von den Steigleitungen für die einzelnen Einheiten abzweigen; das gleiche gilt für die Fernseh- und Rundfunkleitungen,
- g) die anderen zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume wie zum Beispiel die Abstellräume für Fahrräder, Mopeds und Kinderwagen,
- h) die gesamte Heizungsanlage -soweit sie nicht Gegenstand des Sondereigentums ist-, die Heizungshauptleitung, die Warmwasserleitungen, die Entlüftungs-, Entwässerungs- und Abfallrohre oder -anlagen bis zu ihrer Abzweigung in die Wohnung sowie die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluß an das Entwässerungsnetz der Ver-/Entsorgungsanstalten,
- i) alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Eigentümer bestimmt sind.

Als gemeinschaftliche Rechte gelten zudem die Ansprüche aus den für das Hausgeld, die Instandhaltungsrückstellung u.ä. bestehenden Gemeinschaftskonten.

Teil III

(Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung
-Gemeinschaftsordnung-
"Inhalt des Sondereigentums")

§ 1

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

(Nutzungsrechte)

Der Wohnungseigentümer 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 Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, in dem sich sein Sondereigentum befindet. Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Die Zustimmung kann widerrufen werden. X

Die Einwilligung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigen.

Entsprechendes gilt bei der Vermietung und Verpachtung einer Wohnung. Bei Vermietung einer Wohnung müssen etwaige Zweckbindungen berücksichtigt werden. Dies gilt nicht für den Fall der Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

Erteilt der Verwalter eine Einwilligung nach § 2 Abs. 2 bis 4 nicht oder nur unter Auflage oder widerruft er eine bereits erteilte Einwilligung, so kann der Eigentümer einen einstimmigen Beschluß der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte und Nutzungen des Sondereigentums und Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden durch die vom Verwalter aufgestellte Hausordnung geregelt. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit geändert werden. X

§ 3

(Übertragung des Wohnungseigentums)

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Zustimmung zur Veräußerung ist ebenfalls nicht bei Veräußerung durch die die Teilungserklärung abgebenden Grundstückseigentümer~~n~~ erforderlich.

Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden, insbesondere dann, wenn

- a) Besorgnis besteht, daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllen wird,
- b) Zweifel daran bestehen, ob sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen wird.

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

§ 4

(Instandhaltung)

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörende Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Klappläden und Rolläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sonder-
eigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu
halten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer
über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche
Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

§ 5

(Aufbau- und Wiederherstellungspflicht)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die
Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Ein-
tritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.
Decken die Versicherungssummen und sonstigen Forderungen
den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder
Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil
der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentum entsprechenden
Bruchteils zu tragen.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats
nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche
und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wieder-
aufbaus oder der Wiederherstellung ^{von} ~~und~~ der Verpflichtung
zur Beteiligung an den Wiederaufbau seines Wohnungseigentums
befreien. Er kann zu diesem Zweck dem Verwalter eine ge-
richtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht
erteilen. Dabei ist freihändig zu veräußern oder nach Maß-
gabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. Wohnungs-
eigentumsgesetz versteigern zu lassen.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein un-
überwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungs-
eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft
zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen,
wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein

Dritter bereiterklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

Die Übernahme zum Schätzwert kommt nur dann zum Tragen, wenn es dem ausscheidenden Wohnungseigentümer oder dem Verwalter nicht gelingt, das Wohnungseigentum zu einem höheren Preis zu veräußern.

§ 6

(Aufhebungsverfahren)

Ist die Gemeinschaft in den Fällen des § 5 Abs. 3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 7

(Anzeigespflicht des Wohnungseigentümers; Besichtigung durch den Verwalter)

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von 6 Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

§ 8

(Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum)

Geht das Wohnungseigentum 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 stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

Miterben nach einem Wohnungseigentümer haben innerhalb von 6 Monaten seit dem Erbfall einen Bevollmächtigten zu benennen, der die Befugnisse und Obliegenheiten aus dem Wohnungseigentum ausübt und erfüllt.

§ 9

(Entziehung des Wohnungseigentums)

In Ergänzung zu § 18 WEG wird bestimmt:

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate in Verzug ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in einer Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 10

(Nutzung, Lasten und Kosten)

In Ergänzung und teilweiser Abänderung der Bestimmungen zu § 16 WEG wird folgendes bestimmt:

a) Kapitaldienstleistungen (Zinsen, Tilgungsbeträge und Kosten), die aus den in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeiten entstehen, sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer an die Gläubiger zu zahlen.

b) Betriebskosten wie Wassergeld, Kanal- und Müllabfuhrgebühren werden nach der Personenzahl abgerechnet.

Die Grundsteuer wird im Verhältnis der Wohnungseigentumseinheiten abgerechnet.

Im übrigen findet eine separate Abrechnung statt.

Wegen der Betriebskosten können die Wohnungseigentümer durch Beschlußfassung, die einstimmig zustande kommt, auch anderweitig bestimmen.

c) Verwaltungskosten werden nach der ~~Zahlung~~ der Wohnungen umgelegt.

d) Versicherungen: Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum an dem Grund,
- eine Leitungswasserversicherung,
- eine Gebäudefeuerversicherung,
- eine Sturmschadenversicherung.

e) Die Umlegung der Versicherungskosten erfolgt nach Höhe der Miteigentumsanteile.

- f) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag (DM 4,- pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche), der sich nach der Höhe der Miteigentumsanteile errechnet und den jeweiligen Erfordernissen entspricht, in vierteljährlichen Raten über dem Verwalter auf das Sonderkonto der Wohnungseigentümergeinschaft einzuzahlen.
- g) Die Hauskosten und die Straßenreinigungsgebühren werden nach der Höhe der Miteigentumsanteile umgelegt.

Eine Änderung des Verteilungsschlüssels kann von der Wohnungseigentümerversammlung nur einstimmig beschlossen werden.

§ 11

(Eigentümerversammlung)

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

Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung dann einberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 2 Abs. 2 bis 5 und § 3 Abs. 1 und 2 dieser Teilungserklärung muß der Verwalter die Eigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

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

Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Eine Vertretung ist überall dort zulässig, wo sie nicht besonders ausgeschlossen ist.

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.

Das Stimmrecht bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz und den ergänzenden Bestimmungen dieser Teilungserklärung. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

§ 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt.

Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer diesem Beschluß schriftlich zustimmen.

§ 12

(Wirtschaftsplan)

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

Die in § 10 Abs. 1 der Teilungserklärung aufgeführten 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 und der Bauerneuerungsrückstellung zuzuführen ist.

§ 13
(Verwalter)

Als erster Verwalter wird bestimmt:

Maurermeister Herbert Nolte, geboren am 19.04.1929,
Clausthaler Straße 24, 3000 Hannover 1.

Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von fünf Jahren, beginnend mit dem heutigen Tage.

Der Verwalter kann nur aus wichtigem Grund abberufen werden.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen; der Abschluß von Verträgen hat sich ausschließlich auf die Wohngemeinschaftsanlage zu erstrecken. Hierzu gehören der Kauf von Brennmaterial, der Abschluß von Verträgen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen,
- b) Grundbucherklärungen abzugeben; diese Grundbucherklärungen erstrecken sich lediglich auf die Erteilung von Zustimmungserklärungen zu etwaigen Veräußerungen;

- c) die von den Wohnungseigentümern nach § 10 der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
- d) Anstellung eines Hausmeisters sowie Abschluß des Dienstvertrages mit dem Hausmeister.

Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten.

Der jeweilige Verwalter erhält für seine Verwaltungstätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von DM 20,--
(in Worten: Deutsche Markzwanzig---- zuzüglich die gesetzliche Mehrwertsteuer oder die Pauschalloonsteuer, die vierteljährlich fällig ist.

Der Verwalter ist berechtigt, mit dem Verwalterbeirat eine höhere Vergütung zu vereinbaren.

§ 14

Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein, so gilt das, was dieser Bestimmung in rechtswirksamer Weise am nächsten kommt.

§ 15

Der Wert dieser Teilungserklärung wird mit DM
(1/2 des Verkehrswertes) angegeben.

550.000,-

Die Kosten dieser Teilungserklärung und ihrer grundbuchlichen Durchführung trägt der Grundstückseigentümer.

§ 16

Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit für sich und seine Erben:

- a) der Notarhilfin Helga Raupach,
 - b) der Notarhilfin Gabriela Rothe,
 - c) der Notarhilfin Daniela Böhm,
- sämtlich dienstansässig in 3000 Hannover 1, Hildesheimer Straße 83,
und zwar jeder einzeln,

V o l l m a c h t ,

für ihn gegenüber Behörden, Dritten und dem Gericht sämtliche Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zur Durchführung dieser Teilungserklärung erforderlich sind bzw. noch erforderlich werden sollten, insbesondere zur Behebung eventueller Beanstandungen seines des Grundbuchamtes.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit.

Der diesem Protokoll beigefügte Lageplan wurde dem Erschienenen zur Ansicht vorgelegt und von dem Erschienenen genehmigt.

Dieses Protokoll nebst Anlage wurde dem Erschienenen
von dem Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigen-
händig wie folgt unterschrieben:

Johann Kallh
D. L. Coe L
Notar Vertreter



Anlage zum NOT. PROTOKOLL
vom 22. März 1993 UR-Nr. 361/93-

D. C. W.
Notarvertreter

Nr. des
Aufteilungs-
planes

L a g

Raumzahl

Wohnfläche
in qm ca.)

Miteigentums-
anteil in
10.000stel

1	Erdgeschoß links	3 (1)	72,09	1.121
2	Erdgeschoß rechts	3 (1)	66,41	1.041
3	1.Obergeschoß links	3 (1)	72,09	1.121
4	1.Obergeschoß rechts	3 (1)	66,41	1.041
5	2.Obergeschoß links	3 (1)	72,09	1.121
6	2.Obergeschoß rechts	3 (1)	66,41	1.041
7	3.Obergeschoß links	3 (2)	72,09	1.121
8	3.Obergeschoß rechts	3 (1)	66,41	1.041
9	Dachgeschoß	3 (3)	88,53	1.352
			642,53	10.000/10.000stel

Zeichenerklärung bezüglich der Raumzahl:

3 (1) = 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Speisekammer, Balkon,
ein Kellerraum

3 (2) = 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Speisekammer, Balkon,
zwei Kellerräume

3 (3) = 3 Zimmer, Küche, Diele, Dusche/WC, Bad, Sauna, Flur, Balkon
drei Kellerräume und Sondernutzungsrecht an der Gartenanlage,
im Lageplan gelb gekennzeichnet.

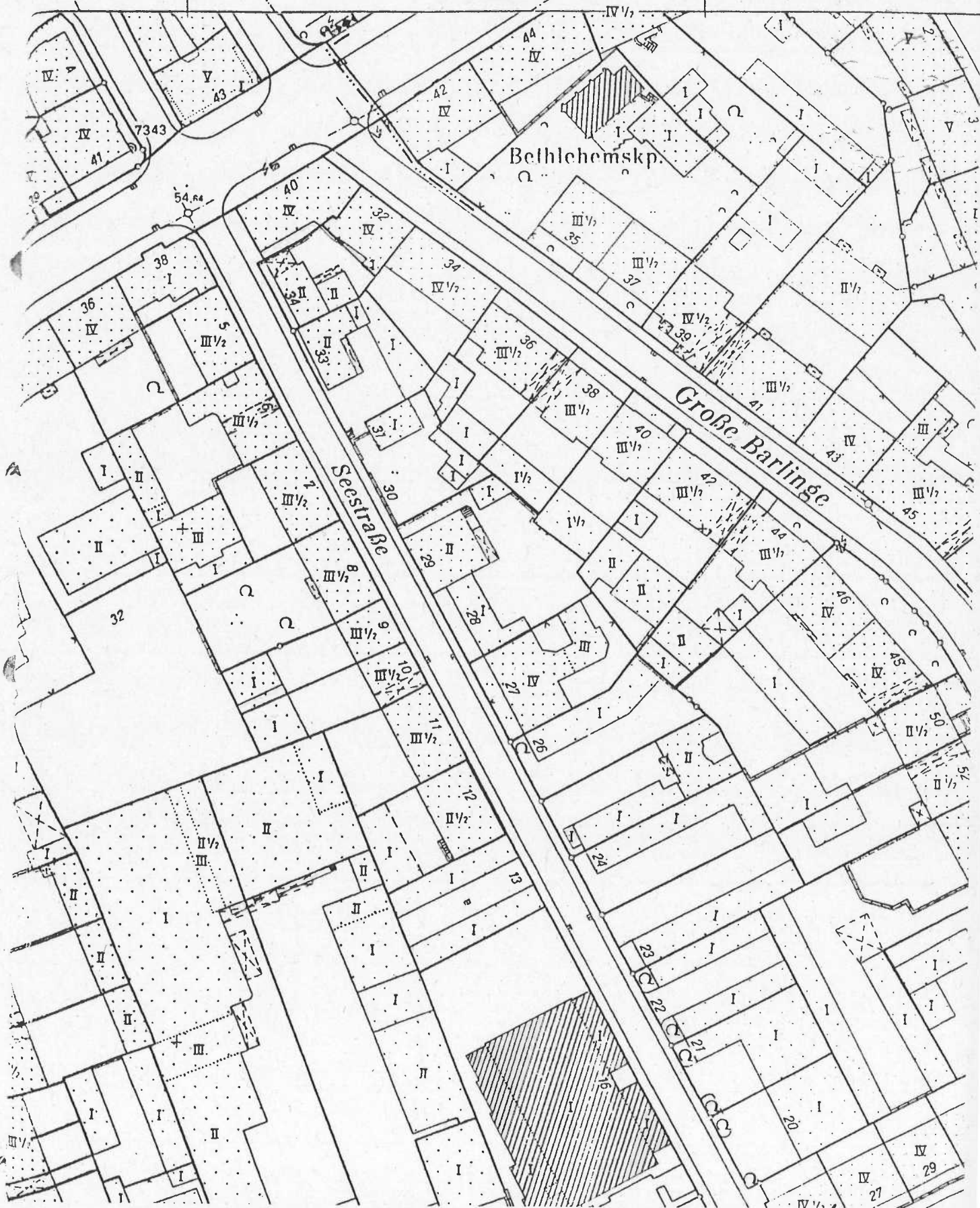


Notarvertreter

51,3

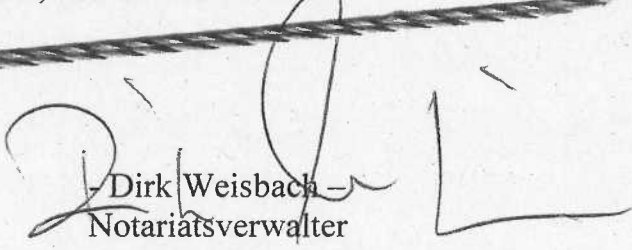
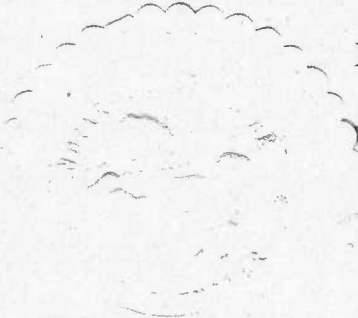
51,4

2. AUSFERTIGUNG



Die vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift
wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Hannover, den 19. Januar 2007



Dirk Weisbach
Notariatsverwalter