

## **Gemeinschaftsordnung**

### **§ 1 Grundsatz**

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer -nachstehend kurz „Wohnungseigentümer“ genannt – untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

Die nachstehenden Bestimmungen zu „Wohnungseigentum“ gelten entsprechend für „Teileigentum“.

### **§ 2 Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum**

Sondereigentum sind alle im Aufteilungsplan als solche gekennzeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt und eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder fremdes Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit Balkone und Dachterrassen im Aufteilungsplan eingezeichnet sind, gelten sie als Räumlichkeiten im Sinne dieser Urkunde. Im Übrigen gehören zum Sondereigentum in Ergänzung zu den in Ziffer II A und B der heutigen Teilungserklärung jeweils als Bestandteil einer Sondereigentumseinheit aufgeführten Räumen insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und Deckenputz, Wandputz und Wandverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume, auch soweit Fußboden, Decke oder Wand kein Sondereigentum sind,
- b) der Oberbelag und die Innenverkleidung von Balkonen und Dachterrassen, nicht hingegen deren Unterbau und deren Abdichtungsschichten, die unter dem obersten Belag befindlich sind,
- c) die nicht tragenden und die nicht aussteifenden Wände innerhalb eines Sondereigentums,
- d) die Innentüren und Innenseiten der Wohnungsabschlusstüren,
- e) die von einem Wohnungs- oder Teileigentümer allein benutzten Versorgungs- und Abwasserleitungen bis zu deren Einmündung in die gemeinschaftlich genutzten Hauptstränge,

- f) Heizkörper, Radiatoren sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung.

Gemeinschaftliches Eigentum sind alle übrigen Räume und Gebäudeteile, der gesamte Grund und Boden sowie ein etwa vorhandenes Verwaltungsvermögen. Die Teile eines Gebäudes, die zu dessen Bestand und zu dessen Sicherheit erforderlich sind und die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie sich innerhalb der Räume eines Sondereigentümers befinden.

### **§ 3**

#### **Sondernutzungsrechte**

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

Gemäß §§ 15 Abs. 1, 10, Abs. 2 WEG werden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

#### **Terrassen-/Gartenflächen Erdgeschoss**

Sondernutzungsrechte werden an den Terrassenflächen im Erdgeschoss in dem Umfang begründet und einzelnen Einheiten zugeordnet, wie dies in Ziffer II. der heutigen Teilungserklärung bei den einzelnen Einheiten dokumentiert ist.

Diese Flächen dürfen als Terrasse genutzt werden und können vom Sondernutzungsberechtigten mit Pflanzkübeln ausgestattet werden. Pflanzen dürfen nicht höher als 2 m sein und sind auf diese Höhe vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten erforderlichenfalls zurückzuschneiden. Ein Einbringen von Pflanzen in den Erdboden ist wegen der dort befindlichen Tiefgarage nur mit Genehmigung des Verwalters zulässig. Das gleiche gilt für Befestigungen z.B. für Sonnenschirme, Sichtschutzanlagen und dergleichen.

#### **Boxen in der Tiefgarage**

Weitere Sondernutzungsrechte werden an den Boxen in der Tiefgarage in dem Umfang begründet und einzelnen Einheiten zugeordnet, wie dies in Ziffer II. der heutigen Teilungserklärung bei den einzelnen Einheiten dokumentiert ist.

### **§ 4**

#### **Zweckbestimmung, Art und Umfang der Nutzung**

1. Die im Aufteilungsplan enthaltenen Zweckangaben wie z. B. "Bad, Kochen/Essen/Wohnung" etc. sind keine Zweckbestimmung, so dass sich allein aus diesen Bezeichnungen keine Einschränkung möglicher Nutzungen ergibt.

2. Die Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig, der darauf zu achten hat, dass bei der Nutzungsänderung § 14 WEG gewahrt bleibt. Es dürfen dort nur gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden, die keine Emissionen erzeugen und nur zu geringem Publikumsverkehr führen. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen für Nutzungsänderungen bleiben unberührt.
3. Die Tiefgaragenstellplätze dienen dem vorübergehenden Abstellen von Kraftfahrzeugen (entweder PKW, Motorrad oder Lastenfahrrad). Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig, insbesondere keine Winterräder, Öldosen und Kraftstoffbehälter.
4. Für bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 WEG, ausgenommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, ist ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung erforderlich aber auch ausreichend, der mit einer Mehrheit von 75 % der in der Versammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist. Zu baulichen Veränderungen, die der aufteilende Eigentümer zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen von Ersterwerbern durchführt, wozu auch die Zusammenlegung von Neben- oder übereinander liegenden Wohnungen unter gleichzeitiger Veränderung der Grundrissgestaltung gehören kann, ist eine Zustimmung oder ein Beschluss gemäß § 22 WEG nicht erforderlich. Die nachträgliche, nicht vom aufteilenden Eigentümer vorgenommene Anbringung von Jalousien, Balkonbeleuchtungen, Bepflanzungen der Pflanzkübel im Gemeinschaftseigentum und von Markisen oder anderen textilen Sonnenschutzmaßnahmen auf Balkonen, Loggien, Dachterrassen oder Terrassen gelten nicht als bauliche Veränderungen in dem vorgenannten Sinne, jedoch bedarf die einheitliche Festlegung von Material und farblicher Gestaltung eines Beschlusses, der mit der Mehrheit der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen zu fassen ist. Dagegen gilt für feste Sonnen- und Sichtschutzmaßnahmen, auch zur Seite (Balkonbegrenzungswände, Sichtschutzplanen u.a.), Satz 1 dieser Ziffer 4, sodass deren Errichtung nur zulässig ist, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der in der Versammlung abgegebenen Stimmen zustimmt. Im Falle einer Zustimmung ist eine einheitliche Gestaltung festzulegen.
5. Die Gemeinschaftsflächen, wie Wege und Grünflächen, Treppenhäuser dürfen nicht zu Lagerzwecken verwandt bzw. zweckentfremdet werden. Insbesondere in den Treppenhäusern ist das Aufstellen von Schuhschränken, -regalen oder ähnlichen Dingen sowie das Abstellen von Schuhen untersagt.
6. Zustimmungen und Widerruf der Zustimmungen werden schriftlich erteilt. Versagt der Verwalter seine Zustimmung oder widerruft er eine erteilte Zustimmung, entscheidet auf Antrag die Eigentümerversammlung.

7. Die nicht von Sondernutzungsrechten erfassten Außenflächen stehen den Wohnungseigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Mit der Gartenpflege wird der Verwalter ein Fachunternehmen beauftragen.

## **§ 5**

### **Instandhaltung, Instandsetzung**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.
2. Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung Sache der einzelnen Wohnungseigentümer ist. Die Durchführung obliegt dem Verwalter.

## **§ 6**

### **Kosten- und Lastentragung**

1. Die Lasten oder Kosten der Gemeinschaft werden nach den gesetzlichen Bestimmungen von allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen, soweit nicht eine verbrauchsabhängige Messung (z. B. Münzautomat, Wasseruhr) erfolgt.
2. Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HKVO), wobei zunächst bestimmt wird, dass 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und 30 % nach dem Verhältnis der Wohnfläche des Sondereigentums (ohne Berücksichtigung von Balkon- und Terrassenflächen) verteilt werden. Die Tiefgaragenplätze sind an den Kosten für Heizung und Warmwasser nicht beteiligt. Die Kosten des Kabelfernsehens oder sonstiger Kommunikationsmedien tragen die Wohnungseigentümer nach Wohneinheiten anteilig.
3. Zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Sondereigentümer verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach der Größe der Miteigentumsanteile berechnet. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, Nachzahlungen im Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile zu leisten.
4. Dem Verwalter ist für die Einziehung des Hausgeldes eine Lastschriftermächtigung zu erteilen.

## **§ 7**

### **Wirtschaftsplan und Abrechnung**

Der Verwalter hat innerhalb von acht Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres gegenüber der Gemeinschaft abzurechnen. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der monatlich von den Sondereigentümern für die Kosten und Instandhaltung als "Hausgeld" zu zahlende Beitrag orientiert sich an den Ausgaben des vergangenen Jahres, soweit nichts Abweichendes beschlossen wird.

## **§ 8**

### **Versicherungen**

Für das gemeinschaftliche und das Sondereigentum werden folgende Versicherungen abgeschlossen:

- a) Abdeckung der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer und bei Gewässerschäden,
- b) Gebäudebrandversicherung,
- c) Leitungswasserschadenversicherung,
- d) Sturmschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.

## **§ 9**

### **Wiederherstellung**

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, sind die Wohnungseigentümer gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gegen Dritte voll gedeckt sind.

Anderenfalls kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die Mittel hierfür innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein anderer 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.

## **§ 10**

### **Eigentümerversammlung**

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet. Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht Gesetz- oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Stimmenthaltungen werden nicht wie Nein-Stimmen bewertet, sondern bleiben unberücksichtigt. Wer das Stimmrecht entgegen § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde nachzuweisen. Das Stimmrecht eines Eigentümers, der sich mit der Zahlung seines Wohngeldes in Höhe von mindestens zwei monatlichen Wohngeldzahlungen im Verzug befindet, ruht. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Die Einberufungsfrist soll, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 14 Tage nach Absendung der Einladung liegen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten ist. Vertretungsvollmachten müssen dem Verwalter schriftlich vorgelegt werden. Der Verwalter darf mit der Einladung zur ordentlichen Versammlung gleichzeitig zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einladen, die 30 Minuten nach dem festgesetzten Termin für die ordentliche Versammlung stattfindet und ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist; hierauf ist in der Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung ausdrücklich hinzuweisen.
3. Vor Bestellung des ersten Verwalters wird die erste Eigentümerversammlung von dem aufteilenden Eigentümer einberufen.

## **§ 11**

### **Verwalter, Zustimmung zur Veräußerung**

1. Über Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag. In diesen Verwaltervertrag treten alle künftigen Eigentümer ein. Dem Verwalter ist auf Verlangen die zur Wahrnehmung seiner Befugnisse erforderliche Vollmacht zu erteilen.
2. Die Veräußerungen eines Wohnungseigentums oder Teileigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters. Die Veräußerung ist dem Verwalter aber anzuzeigen.

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen**

Die Ungültigkeit einer Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung lässt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Unwirksame Bestimmungen sollen, soweit gesetzlich zulässig, durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung durch wirksame, dem sachlichen Inhalt nach möglichst unveränderte Bestimmungen der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Im Übrigen entscheidet die Eigentümerversammlung über Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung einstimmig, sofern in ihr nichts anderes bestimmt ist.