

Anlage 2 zur notariellen Verhandlung vom

## **GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

Bestimmungen über das Verhältnis der Eigentümer untereinander und über die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten sowie der Nebenanlagen

### **§ 1**

#### **Begriffsbestimmungen**

1)

a) Wohnungseigentum

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

b) Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, zu dem es gehört.

c) Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2)

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Urkunde, zu welcher diese Gemeinschaftsordnung als Anlage genommen ist, bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das Gemeinschaftseigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 2 dieser Gemeinschaftsordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Gebäude verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören.

a)

Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz oder Wandverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume,

b)

Nichttragenden Zwischenwände, ausgenommen Trennwände zwischen Sondereigentumseinheiten und Gemeinschaftseigentum,

c)

Innentüren der im Wohnungseigentum stehenden Räume,

d)

Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum insbesondere Wasch- und Badeeinrichtungen innerhalb einer Wohnung, Wand- und Einbauschränke, Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit solche Gegenstände vorhanden und wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind,

e)

Balkone, Loggien, Dachterrassen, ausgenommen die tragenden Konstruktionsteile, Isolierung, Außenwände, Gitter und Verkleidungen,

f)

Rollläden.

Etwaige Markisen können nur einheitlich in den Farben weiß/grau angebracht werden.

3)

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gemeinschaftseigentum sind die Räume und Gebäude, die nicht nach vorstehender Ziffer 2) zum Sondereigentum erklärt sind, sowie Gebäudeteile, die für den baulichen Bestand oder die bauliche Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hierzu gehören insbesondere:

a)

Die Trennwände zwischen Sondereigentumseinheiten oder zwischen Sondereigentumseinheiten und dem Gemeinschaftseigentum,

b)

Sondereigentumsabschlusstüren,

c)

Die Außenflure, Treppenanlagen und Eingangswege,

d)

Gehwege als Gemeinschaftseigentum,

e)

Trockenräume, Heizzentralen, Lager, Fahrrad- und Rollatorräume im Erdgeschoss,

f)

Außen- und Innenfenster.

4)

Sondernutzungsrecht

An den im anliegenden Aufteilungsplan Grundriss EG (Anlage 2 zur Teilungserklärung) gekennzeichneten Gartenflächen bestehen Sondernutzungsrechte für die Einheiten, Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12, die der Eigentümer im Rahmen der jeweiligen Kaufverträge einräumt mit der Auflage, dass der jeweils Berechtigte für die Instandhaltung und Pflege unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verpflichtet ist.

## **§ 2**

### **Art und Umfang der Nutzung**

1)

Der Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung oder einer evtl. beschlossenen Hausordnung ergeben. Soweit baurechtlich zulässig, ist es dem jeweiligen Eigentümer ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft überlassen, bei in seinem Eigentum stehender Einheit bzw. stehenden Einheiten ggf. Zimmertrennwände bzw. Wände zu verändern, Durchbrüche vorzunehmen usw., um eine andere Zimmeraufteilung zu erreichen. Gleiches gilt auch, wenn ein Eigentümer ohne Gesamtveränderung seiner Miteigentumsanteile eine Wohnungseigentumseinheit in zwei oder mehrere Wohnungseigentumseinheiten aufteilen will, sofern dadurch keine statischen Veränderungen erforderlich sind und das Gemeinschaftseigentum nicht beeinträchtigt wird. Gleiches gilt für Fensteränderungen, Errichtung von Garagen, Carports u. ä., sofern baurechtlich zulässig und nach Absprache der gesamten Wohnanlage.

Vor jeweiliger Ausführung durch Fachunternehmen ist der Verwalter zu informieren.

2)

Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Hausbewohner hat jeder Eigentümer sein Recht aus dem Sondereigentum so auszuüben, dass weder einem anderen Eigentümer noch einem sonstigen Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

3)

Das Wohnungseigentum dient zu Wohnzwecken. Zu einer andersartigen Nutzung, vor allem zur Ausübung eines Gewerbes oder sonstigen Berufes ist der Eigentümer nur berechtigt, sofern keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer damit verbunden sind.

Entsprechendes gilt bei Vermietung einer Wohnung zum Zwecke der Ausübung einer Gewerbetätigkeit oder eines Berufes.

4)

Fahrräder dürfen nur in den dafür vorgesehen Fahrradbereich abgestellt werden.

5)

Es dürfen keine Gegenstände (Blumen, Fahrräder, Kinderwagen, etc.) in den Treppenhäusern abgestellt werden.

6)

Die Mülltonnen sollen nur in den dafür vorgesehenen Mülltonnenplatz abgestellt werden.

7)

Die Gebäudereinigung, sprich Treppenhausreinigung/Winterdienst etc. wird durch eine vom Verwalter bestimmte Fremdfirma erklärt.

8)

Der Hausmeisterdienst wird durch eine vom Verwalter bestimmte Fremdfirma erklärt.

9)

Jedem Eigentümer wird die Nutzung des Gemeinschaftsraumes ZBV einmal im Jahr gewährt. Der Termin hierfür muss vorab bei der Verwaltung angefragt/angemeldet werden. Jede weitere Nutzung des Gemeinschaftsraumes ZBV erfolgt nur unter Absprache und Zustimmung des Verwalters. Regeln: - Pauschalpreis für Strom/Wasser/Gas 50,00 € pro Nutzung. Die Zahlung erfolgt auf das Gemeinschaftskonto der Wohnungseigentümer. Beschädigungen sind vom Eigentümer zu reparieren/ersetzen. Sollte dies unter Fristsetzung nicht erfolgen, kann der Verwalter eine Fremdfirma mit der Reparatur beauftragen und dem Eigentümer in Rechnung stellen. Die Gemeinschaftsfläche muss in einem gereinigten und sauberen Zustand zurückgegeben werden. Sollte dies nicht der Fall sein, kann der Verwalter die Reinigung fremd beauftragen und dem Eigentümer in Rechnung stellen. Bei der Nutzung des Gemeinschaftsraumes sind die allgemeinen Ruhezeiten einzuhalten.

### **§ 3**

#### **Übertragung des Wohnungs-/Teileigentum**

1)

Das Wohnungs-/Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

2)

Der Anteil am gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögen geht im Fall der Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils. Eine etwaige Auseinandersetzung im

Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber bleibt diesen überlassen. Der Erwerber haftet neben dem Veräußerer gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände des Veräußerers hinsichtlich fälliger Zahlungen an die Gemeinschaft der Eigentümer, insbesondere bezüglich etwa rückständigen Wohngeldes.

3)

Der Veräußerer hat seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in alle abgeschlossene Verträge der Gemeinschaft zu verpflichten.

4)

Im Falle einer Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums ist der Veräußerer verpflichtet, eine Abschrift des betreffenden Veräußerungsvertrages dem Verwalter unverzüglich zu übergeben.

## **§ 4**

### **Instandhaltung und Instandsetzung**

1)

Der Eigentümer ist vorbehaltlich der Absätze 2) und 3) verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Rolläden trägt der betreffende Eigentümer.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, obliegt, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Eigentümer. Die rechtzeitige Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums, d. h. Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Sondereigentumsabschlusstüren, das Streichen der

Heizkörper und Innentüren steht im Ermessen des jeweiligen Eigentümers, der Anstrich der Außenseite von Sondereigentumsabschlusstüren und Außenfenster obliegt der Gemeinschaft.

Bei der Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten durch einen Eigentümer darf keine Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes erfolgen, weder durch Entfernen oder Anbringen oder andersartige Auswechslung von mit dem Gebäude verbundenen Teilen, die von außen sichtbar sind, noch durch Außenanstrich von Balkonen, Loggien, Rollläden etc..

2)

Die regelmäßige Säuberung der Gemeinschaftsräume und Anlagen wird durch eine vom Verwalter bestimmte Firma/Person erklärt. Soweit diese keine Bestimmung trifft, obliegt der Gemeinschaft ggf. nach näherer Bestimmung einer beschlossenen Hausordnung.

3)

Soweit sich nicht aus vorstehenden Absätzen 1) und 2) etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und der Grundstücke den Eigentümern gemeinschaftlich, sie ist vom Verwalter durchzuführen.

4)

Für den Fall völliger oder teilweise Zerstörung des Gebäudes, bestimmen sich die Rechte und Pflichten der Eigentümer nach § 6 dieser Gemeinschaftsordnung.

5)

Die Wohneinheiten 1-4/13-16/26-28, 5-8/18-21/30-31 und 9-12/22-25/32-34 bilden jeweils wirtschaftliche Untereinheiten mit der Folge, dass jeder Eigentümer für das in seinem Gebäude vorhandene Gemeinschaftseigentum unter Freistellung der anderen Eigentümer allein verantwortlich ist und auch alle insoweit anfallenden Kosten allein zu tragen hat.



## § 5 Versicherungen

1)

Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

a)

Eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,

b)

Eine Gebäudefeuerversicherung,

c)

Eine Leitungswasserschadenversicherung,

d)

eine Sturmversicherung.

2)

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Eigentümer mit Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

3)

Werden auf Wunsch eines Eigentümers Zusatzversicherungen für von diesem vorgenommene Verbesserungen an Teilen, die in seinem Sondereigentum stehen, abgeschlossen, gehen diese zu Lasten des betreffenden Eigentümers.

## § 6

### Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen (§ 5 der Gemeinschaftsordnung) 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 erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3)

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Miteigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich ein Eigentümer bereit erklärt, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen, und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Der maßgebliche Schätzwert ist von einem vereidigten Bausachverständigen, der von dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer bestimmt wird, in deren räumlichen Bereich das Objekt liegt, festzusetzen. Widerspricht ein Eigentümer dieser Schätzung, so ist ein weiteres Gutachten von einem in gleicher Weise bestimmten vereidigten Bausachverständigen einzuholen. Der Mittelwert aus beiden Schätzungen ist alsdann maßgebend.

## §

### 7 Anzeigepflicht und Besichtigungsrecht

1)

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden, an Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

2)

Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Räume des Sondereigentums auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

## **§ 8**

### **Mehrheit von Eigentümern**

1)

Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, auf Verlangen des Verwalters unverzüglich einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für die Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben, insbesondere auch das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben. Der Bevollmächtigte kann ermächtigt werden, Untervollmacht zu erteilen. Die zu erteilende Vollmacht braucht sich nicht auf eine Veräußerung oder Belastung des Wohnungs-/Teileigentums zu erstrecken.

2)

Sind Eheleute Eigentümer, so gilt jeder Ehegatte als für sich selbst berechtigt, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, mit Wirkung für oder gegen beide Eheleute abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

## § 9

### Entziehung des Sondereigentums

1)

Hat sich ein Eigentümer einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Eigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann, so können die anderen Eigentümer von ihm die Veräußerung seines Sondereigentums verlangen. Ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt, dass die Voraussetzungen des vorstehenden Satzes 1) insbesondere vorliegen, wenn:

a)

Der Eigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als sechs Monate und mit mindestens dem zwölfwachen Betrag des monatlichen Wohngeldes im Rückstand ist,

b)

Sich der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, einer so erheblichen Belästigung eines anderen Eigentümers oder eines Hausbewohners schuldig macht, dass auch bei Berücksichtigung der dem Eigentümer durch diese Gemeinschaftsordnung eingeräumten besonderen Rechtsstellung den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Das gleiche gilt, wenn der Eigentümer eine Person, der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, bei derartigen Verstößen trotz Aufforderung des Verwalters nicht aus den Räumen entfernt,

c)

Der Eigentümer oder eine Person, die seinem Hausstand angehört, die dem Sondereigentum unterliegenden Räumlichkeiten in anderer als der nach § 2 dieser Gemeinschaftsordnung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen angemessener Frist aufgibt. Das gleiche gilt bei derartigen Verstößen einer Person, welcher der Eigentümer den Gebrauch der Räume überlassen hat, wenn der Eigentümer trotz Aufforderung des Verwalters diese nicht binnen angemessener Frist zur Aufgabe der vertragswidrigen Nutzung veranlasst oder nicht aus den Räumen des Sondereigentum entfernt,

d)

Der Eigentümer die ihm nach § 4 dieser Gemeinschaftsordnung obliegende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfange verletzt und ihr trotz Aufforderung des Verwalters nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt,

e)

Mehrere Eigentümer im Falle des § 8 dieser Gemeinschaftsordnung ihrer Verpflichtung zur Bestellung eines gemeinschaftlichen Bevollmächtigten trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht nachkommen,

f)

Über das Vermögen eines Eigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

2)

Steht das Sondereigentum 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**

### **Instandhaltungsrücklage**

1)

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet.

2)

Diese Instandhaltungsrücklage ist zur Vornahme aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bestimmt, welche das Gemeinschaftseigentum betreffen. Deren Verwendung obliegt dem Verwalter.

Reparaturaufträge bis zu einer Auftragssumme von 500,00 € im Einzelfall darf der Verwalter, sofern sie aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, können ohne vorherige Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft oder Zustimmung eines Verwaltungsbeirats in Aufträgen geben. Er hat den Verwaltungsbeirat jedoch unverzüglich über die Auftragserteilung zu informieren.

Darüber hinausgehende Reparaturaufträge, die maximal ein Drittel des vorhandenen Betrages der Instandhaltungsrücklage ausmachen, darf der Verwalter in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat erteilen.

Größere Reparaturaufträge, welche in Drittel der Instandhaltungsrücklage oder größere finanzielle Mittel erfordern, bedürfen eines vorherigen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft.

3)

Die Eigentümer zahlen gemeinschaftlich eine jährliche Instandhaltungsrücklage in Höhe von 10.000,00 €. Der von jedem Eigentümer monatlich zu zahlende Rücklagenanteil wird nach den entsprechenden Miteigentumsanteilen verteilt.

## **§ 11**

### **Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer**

1)

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten. Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus

a)

Den sachlichen und persönlichen Verwaltungskosten,

b)

Den Betriebskosten, wie z. B. Wassergeld, öffentliche Abgaben, Versicherungen, Heizkosten und dergleichen,

c)

Den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gem. § 4 dieser Gemeinschaftsordnung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung der Instandhaltungsrücklage gem. § 10 dieser Gemeinschaftsordnung sowie sonstigen Lasten und Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG.

Die das einzelne Sondereigentum betreffenden und selbständig zu veranlagenden Steuern wie z. B. die Grundsteuer bleiben unberührt und sind von dem jeweiligen Eigentümer allein zu tragen.

2)

Der auf den Eigentümer entfallende Anteil an den in vorstehendem Absatz 1) bezeichneten Kosten wird nach dem Verhältnis der grundbuchlich eingetragenen Miteigentumsanteile ermittelt, soweit nicht etwas anderes in dieser Urkunde ausdrücklich bestimmt ist.

Dieser Verteilungsschlüssel kann mit einfacher Mehrheit geändert werden.

a)

Die auf die Instandhaltungsrücklage zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus § 10 dieser Gemeinschaftsordnung.

b)

Die Vergütung für den Verwalter ist nach Maßgabe des Verwaltervertrages aufzubringen.

c)

Heizungskosten: 70 % nach Verbrauch, 30 % nach Quadratmeter. In die Ermittlung der Quadratmeter werden Balkone und Terrassen nicht einbezogen.

3)

Auf die nach vorstehendem Absatz 1) zu leistenden laufenden Geldleistungen hat der Eigentümer Abschlagszahlungen sog. Wohngeld zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Bis zur Aufstellung des ersten Wirtschaftsplanes ist der vom Verwalter vorläufig festgesetzte Betrag zu zahlen. Eine Verzinsung des Wohngeldguthabens kann nicht verlangt werden. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, auf Verlangen des Verwalters diesem zum Einzug des Wohngeldes eine Abbuchungsermächtigung zu erteilen und diese nicht ohne wichtigen Grund zu widerrufen.

In Ansehung des zu leistenden Wohngeldes können Eigentümer mit einer etwaigen Gegenforderung weder aufrechnen noch ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, soweit ein solcher Ausschluss gesetzlich zulässig ist.

4)

Der Verwalter ist verpflichtet, nach Abschluss eines jeden Kalenderjahres spätestens bis zum 30. September des folgenden Jahres dem Eigentümer eine Abrechnung über die von ihm zu erbringenden und die von ihm gemäß vorstehendem Absatz 3) geleisteten Abschlagszahlungen zu erstellen. Soweit sich danach die Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Eigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Bei Anwendung des Einzugsverfahrens erfolgt der Ausgleich des Kontos durch den Verwalter. Soweit die Abrechnung einen Überschuss aufweist, ist es in das freie Ermessen Verwalters gestellt, ob dieser Überschuss auf das nächste Kalenderjahr vorgetragen oder an die Eigentümer ausgezahlt wird. Die erste Abrechnung kann erst verlangt werden im August des



Kalenderjahres, welches der Bezugsfertigkeit des in Abschnitt 1 § 1 dieser Urkunde erwähnten Gebäudes folgt.

## **§ 12**

### **Wirtschaftsplan**

1)

Der in § 11 dieser Gemeinschaftsordnung erwähnte Wirtschaftsplan wird vom Verwalter aufgestellt, erstmals für das Kalenderjahr, welches der Bezugsfertigkeit des in Abschnitt 1 § 1 dieser Urkunde erwähnten Gebäudes folgt; er hat solange Gültigkeit, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

2)

Durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer kann das Wirtschaftsjahr abweichend vom Kalenderjahr festgelegt werden.

3)

Die von der Gemeinschaft der Eigentümer zu tragenden Kosten und die sich für den einzelnen Eigentümer ergebenden vorläufigen Wohngelder sind im Wirtschaftsplan in der zu erwartenden Höhe einzusetzen.

## **§ 13**

### **Eigentümerversammlung**

1)

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung geordnet.

2)

Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Versammlung dann einberufen, wenn mehr als  $\frac{1}{4}$  der Stimmen die Einberufung schriftlich unter Angabe des Gegenstandes verlangen. In den Fällen des § 2 Absatz 4) dieser Gemeinschaftsordnung muss der Verwalter auf Verlangen des betroffenen Eigentümers eine Versammlung einberufen.

3)

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Frist zwischen der Absendung des Einberufungsschreibens und dem Tage der Eigentümerversammlung soll 14 Tage betragen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt.

4)

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn am Beginn der Versammlung mehr als die Hälfte aller Stimmen vertreten oder anwesend ist. Verringert sich während der Eigentümerversammlung die Stimmzahl, so ist dies für die Beschlussfähigkeit unbeachtlich. 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. Die Einladung zu einer hilfsweisen solchen Wiederholungsversammlung kann bereits mit der Einladung zur Erstversammlung erfolgen, sofern die Wiederholungsversammlung am gleichen Ort  $\frac{1}{2}$  Stunde später stattfindet.

5)

Miteigentümer können in der Eigentümerversammlung, insofern sie an der Versammlung nicht selbst teilnehmen, aufgrund schriftlicher Vollmacht durch Ehegatten, Miteigentümer, den WEG-Verwalter sowie durch natürliche oder juristische Personen vertreten werden.

6)

Zu Beginn der Versammlung soll vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festgestellt werden.

7)

Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stimmen, soweit nicht diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz eine andere Mehrheit vorschreiben.

8)

Das Stimmrecht richtet sich jeweils nach der Höhe der Miteigentumsanteils. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Der Käufer eines Sondereigentums hat Stimmrecht, sobald ihm die verkaufte Sondereigentumseinheit durch den Eigentümer übergeben worden ist.

9)

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären.

10)

§ 18 Abs. 3) WEG bleibt unberührt.

11)

Den Vorsitz in der Versammlung führt der jeweilige Verwalter. Er darf den Vorsitz aufgrund schriftlicher Erklärung einem Dritten überlassen.

12)

Der Versammlung bleibt das Recht vorbehalten, gem. § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

13)

Der Verwalter hat je eine Kopie der Niederschrift über die Versammlung den Eigentümern zu übersenden.

## § 14 Verwalter

1)

Ab Bezug der ersten Wohnung wird auf die Dauer von drei Jahren die Firma Eugen Schulz GmbH, Neißestraße 16, 38226 Salzgitter bestellt.

2)

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dieser Gemeinschaftsordnung und aus §§ 27 und 28 WEG. In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende weitere Rechten und Pflichten

a)

Mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,

b)

Die von den Eigentümern nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge oder sonst festgelegte Umlagen einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Eigentümer namens der übrigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen,

c)

Die Instandhaltungsrücklage anzulegen,

d)

Die Jahresabrechnung bis spätestens 30. September des Folgejahres den Eigentümern zu übersenden,

e)

Erforderlichenfalls einen Beschluss nach § 18 WEG zu veranlassen und zu vollziehen,

f)

In dringenden Fällen, die nicht im schriftlichen Verfahren behandelt werden können, eine Eigentümerversammlung einzuberufen und zu leiten,

g)

Bei Unstimmigkeiten über die Nutzung und das Aussehen der gemeinschaftlichen Bestandteile der Wohnanlage zu entscheiden,

h)

Die Durchführung einer evtl. beschlossenen Hausordnung zu überwachen und bei Streitigkeiten über die Auslegung der Hausordnung zu entscheiden,

i)

Einen Hausmeister anzustellen, dessen Bezüge festzusetzen, ihn zu überwachen und erforderlichenfalls zu entlassen.

3)

Die übrigen Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Verwaltervertrag.

4)

Jeder Eigentümer hat im Falle der gänzlichen und teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossen Vertrag zu verpflichten.

5)

Der Verwalter wird hiermit zur Vornahme der vorbezeichneten Rechtsgeschäfte und Handlungen unter Befreiung von den beschränkenden Bestimmungen des § 181 BGB bevollmächtigt. Er kann von dem Eigentümer die Ausstellung einer Vollmachturkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vollmacht ersichtlich ist.

## **§ 15**

### **Öffnungsklausel**

Soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Veränderungen nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, genügt die Zustimmung aller durch die Änderungen betroffenen Wohnungseigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von allen durch die Veränderungen betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderungen vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die zur Grundbucheintragung erforderliche Bewilligung zu erteilen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 161 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärung und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt und Notar zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, soweit erforderlich, im Namen der betreffenden Wohnungseigentümer auf Kosten der Gemeinschaft die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

**§ 16****Allgemeines**

Soweit vorstehend von Sondereigentum bzw. Sondereigentumseinheit die Rede ist, ist damit sowohl Wohnungseigentum/Wohnungseigentumseinheit bzw. Teileigentum/Teileigentumseinheit gemeint.