

URNr. _____ /
mh

Entwurf, Stand: 07.10.2015

Teilungserklärung

(Objekt [???]:»

Baugemeinschaft Autofrei Wohnen 4 GbR)

Heute am

- . . -

sind vor mir, Notar

Florian Brunner

mit dem Amtssitz in München, in meiner Geschäftsstelle in 80333 München,
Theatinerstraße 47, gleichzeitig anwesend:

1. Herr Eric **Loeffler**,
geboren am 05.04.1982,
wohnhaft in 80992 München, Nanga-Parbat-Straße 87,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
2. Frau Julia **Wucharz**,
geboren am 26.06.1983,
wohnhaft in 80992 München, Nanga-Parbat-Straße 87,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
3. Frau Berit **Noack**,
geboren am 16.05.1961,
wohnhaft in 81829 München, Maria-Montessori-Straße 1,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
4. Herr Dr. Jürgen **Lärmer**,
geboren am 16.02.1970,

und dessen Ehefrau,
Frau Anja **Lärmer**,
geb. Gruber,
geboren am 26.01.1971,
beide wohnhaft in 81829 München, Maria-Montessori-Straße 6,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet,

5. Frau Claudia **Brucker**,
geboren am 17.01.1973,
wohnhaft in 81829 München, Astrid-Lindgren-Straße 40,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
6. Herr Uwe **Stoye**,
geboren am 30.11.1976,
und dessen Ehefrau,
Frau Bianca **Stoye**,
geb. xxx,
geboren am 04.06.1981,
beide wohnhaft in 80687 München, Perhamerstraße 33,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
7. Herr Lutz **Großmann**,
geboren am 19.05.1963,
wohnhaft in 81829 München, Caroline-Herschel-Straße 19,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
8. Frau Elisabeth **Meßmer**,
geboren am 11.06.1963,
wohnhaft in 81829 München, Caroline-Herschel-Straße 19,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
9. Herr Thomas **Ballweg**,
geboren am 30.07.1964,

und dessen Ehefrau,
Frau Ute **Wender-Ballweg**,
geb. xxx,
geboren am 18.12.1966,
beide wohnhaft in 81829 München, Elisabeth-Dane-Straße 3,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],

10. Herr Sven **Bindczeck**,
geboren am 29.11.1962,
und dessen Ehefrau,
Frau Jutta **Bindczeck**,
geb. xxx,
geboren am 01.05.1966,
beide wohnhaft in 81829 München, Caroline-Herschel-Straße 11,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
11. Herr Jamil **Sultan**,
geboren am 23.02.1946,
wohnhaft in 85276 Possenhofen, Ingolstädter Straße 38,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
12. Frau Izabela **Stahl**,
geboren am 11.08.1973,
wohnhaft in 81829 München, Caroline-Herschel-Straße 27,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
13. Herr Uwe **Küster**,
geboren am 12.10.1967,
wohnhaft in 81825 München, Hansjakobstraße 125,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],
14. Herr Hans **Aschauer**,
geboren am 15.11.1972,

und dessen Ehefrau,
Frau Susanne **Adler-Aschauer**,
geb. xxx,
geboren am 16.05.1974,
beide wohnhaft in 81829 München, Caroline-Herschel-Straße 23,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],

15. Herr Hubertus **Grobbe**,
geboren am 17.05.1970,
und dessen Ehefrau,
Frau Dorothea **Heimes-Grobbe**,
geb. xxx,
geboren am 22.04.1969,
beide wohnhaft in 81829 München, Caroline-Herschel-Straße 23,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??],

16. Herr Christian **Horvath-Fürer**,
geb. xxx,
geboren am 29.10.1969,
wohnhaft in 85540 Haar, Friedrich-Ebert-Straße 15,
[?? Familien-/Güterstand bitte noch angeben ??].

Die vorstehend genannten sind Mitglieder der Gesellschaft bürgerlichen
Rechts mit dem Namen

„Baugemeinschaft Autofrei Wohnen 4 GbR“

mit dem Sitz in München,

(Anschrift: xxx,)

Nach Einsicht des Grundbuchs beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

I. Grundbuchstand, Teilung

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts München von

Blatt

wird die **Baugemeinschaft Autofrei Wohnen 4 GbR** als Alleineigentümer des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung vorgetragen sein:

Flst. , Gebäude- und Freifläche zu qm.

Der vorstehende Grundbesitz ist im Grundbuch derzeit belastet wie folgt:

[???:]»

2. Teilungsvorhaben

Die Baugemeinschaft Autofrei Wohnen 4 GbR beabsichtigt, das vorstehende Grundstück Flst. [???:]» in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen.

Liegen genehmigte Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung vor oder erfolgt die Teilung aufgrund vorläufiger Aufteilungspläne?

II. Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Ziffer I. 1. beschriebenen Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt, wie in der

Anlage 1

zu dieser Urkunde aufgeführt.

Die Aufteilung erfolgt in Übereinstimmung mit den Aufteilungsplänen, die dieser Urkunde als

Anlage 2

samt der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt sind.

Aus den Aufteilungsplänen ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile.

III. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohnungseigentums die in der

Anlage 3

niedergelegte Gemeinschaftsordnung festgelegt.

IV. Kosten, Abschriften

1. Die Kosten dieser Urkunde trägt der Eigentümer.
2. Von dieser Urkunde erhalten
 - a) beglaubigte Abschriften im Auszug - ohne Aufteilungspläne -:
der Eigentümer ([??:» 28)
 - b) beglaubigte Abschrift mit Aufteilungsplänen
das Amtsgericht - Grundbuchamt -
der Eigentümer
 - c) einfache Abschriften:
der Eigentümer (1) und
ein Kopierexemplar für den Eigentümer als pdf.

V. Vollmacht

Der Notar soll für den Grundbuchvollzug der Urkunde sorgen. Er wird hiermit ermächtigt, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, zu ändern, einzuschränken oder zurückzunehmen, die dazu erforderlich sind oder zweckdienlich erscheinen.

Pläne (Anlagen 2 und [???:» Plan für Sondernutzungsrechte [???:»)
zur Durchsicht vorgelegt,
samt Anlagen (Anlage 1, 3 und 4)
vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Inhaltsübersicht

I.	GEGENSTAND DES WOHNUNGSEIGENTUMS	2
II.	ZWECKBESTIMMUNG	5
III.	SONDERNUTZUNGSRECHTE	8
IV.	ÜBERTRAGUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS	9
V.	VERMIETUNG	9
VI.	INSTANDHALTUNG DES SONDEREIGENTUMS	10
VII.	INSTANDHALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS	11
VIII.	BAULICHE VERÄNDERUNGEN	13
IX.	VERSICHERUNGEN	15
X.	WIEDERHERSTELLUNG DES GEBÄUDES	16
XI.	ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS	17
XII.	LASTEN UND KOSTEN	17
XIII.	KOSTENTRAGUNGSPFLICHT	22
XIV.	WIRTSCHAFTSPLAN	23
XV.	EIGENTÜMERVERSAMMLUNG	23
XVI.	ÄNDERUNGEN DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG	25
XVII.	VERWALTER	26
XVIII.	VERWALTUNGSBEIRAT	27
XIX.	WEITERE BESTIMMUNGEN	27
XX.	GÜLTIGKEITSKLAUSEL	28

I. Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die dazu in der Teilungserklärung bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen 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 bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hierzu gehören insbesondere

- a) Balkone mit ihren Innenwänden und -teilen (mit Ausnahme der Isolierschichten und tragenden Teilen),
- b) nicht tragende Innenwände zwischen Räumen des Sondereigentums,
- c) Türen innerhalb der Sondereigentumsräume,
- d) der Wand- und Deckenputz, die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die Putz tragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- e) der Estrich, wenn er nicht der Isolierung dient, sowie der Fußbodenbelag innerhalb der Sondereigentumsräume,
- f) Jalousien, Markisen, Rollläden und Mechanik, soweit sie nicht zwingend Gemeinschaftseigentum sind,
- g) die Versorgungsleitungen (Kalt- und Warmwasser, elektrischer Strom, Heizungsleitungen, Fußbodenheizung und Leitungen der Sanitäreinrichtungen), jeweils von der Abzweigung in die einzelne Sondereigentumseinheit, mit Ausnahme von Durchgangsleitungen,
- h) sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände im Sondereigentum,
- i) die Fensterbänke innen (soweit vorhanden).

2. Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind das Grundstück, die Teile des Gebäudes, die für seinen Bestand oder seine Sicherheit erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, bzw. die in der Teilungserklärung nicht als Sondereigentum vereinbart worden sind.

Hierzu gehören insbesondere

- a) Fundamente, tragende Mauern (auch soweit sie sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden),
- b) Fassaden, die gesamte Bedachung, Treppenhaus, Eingangs- und Vorflure;
- c) zu den dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen zählen Installationen aller Art für Wasser, Fernwärme, Strom, Kanalisation, die Zentralheizung sowie sämtliche weitere technische Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnanlage dienen, Anschlussleitungen bis zur Abzweigung in das Sondereigentum,
- d) Aufzugsanlagen,
- e) Balkongitter, -geländer, -brüstungen, -türe, -decke,
- f) Bodenplatte und Isolierschicht,
- g) erdgeschossige, ebenerdige Terrassen,
- h) Außenseiten der Fenster mit trennbaren Flügeln, sonst die gesamten Fenster,
- i) Hauseingangs- und Wohnungsabschlusstüren,
- j) Kamine, Lichtschächte, Müllanlagen, Schilder;
- k) zum gemeinschaftlichen Gebrauch zählen schließlich alle Einrichtungen und Anlagen auf dem Grundstück, wie Wege, Sitz- und Spielplatzeinrichtungen, Beleuchtungseinrichtungen, Zäune, Abgrenzungen und Zufahrten.

3. Auslegung

Für den Fall, dass Räume oder Bestandteile des Gebäudes, die in dieser Erklärung oder in den Aufteilungsplänen als Sondereigentum ausgewiesen sind, nach den gesetzlichen Bestimmungen zwingend Gemeinschaftseigentum darstellen, sind sie in Sondernutzungsrechte umzudeuten. Für die Pflicht zur Kostentragung sind sie wie Sondereigentum zu behandeln.

4. Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen dient zweckgebunden der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Hierzu gehören insbesondere:

- a) bares und unbares Geldvermögen, z.B. das Wohngeld, soweit es nicht sofort verbraucht worden ist, und die Instandhaltungsrücklage sowie etwaige weitere Rücklagen,
- b) Vorratsvermögen,
- c) Grundstückszubehör, z.B. Rasenmäher, Werkzeuge, gemeinsam angeschaffte Waschmaschine,
- d) Buchhaltungsunterlagen und sonstige Unterlagen der Gemeinschaft (z.B. Liste der Eigentümer mit Anschriften, Versammlungsprotokolle),
- e) Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer (z. B. auf Zahlung gemäß Wirtschaftsplan und Beschlüssen), gegen den Verwalter (z.B. auf Schadenersatz wegen Pflichtverletzung), gegen Versicherungen aus einem für das gemeinschaftliche Eigentum abgeschlossenen Versicherungsvertrag sowie gegen sonstige Dritte (z.B. gegen Handwerker, für Eigentumsverletzungen Verantwortliche).

II. Zweckbestimmung

1. Nutzung des Wohnungseigentums

- a) Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet; nicht störende gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sind zulässig.
- b) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum ungehindert zu nutzen, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung, eine Hausordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.
- c) Als Wäschetrockner dürfen nur Kondensattrockner verwendet werden.
- d) Die im Aufteilungsplan näher bezeichneten Nebenräume (z.B. Keller) dürfen auch zu anderen Zwecken genutzt werden, wenn hiermit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer oder des Gemeinschaftseigentums verbunden sind.

2. Nutzung des Teileigentums

- a) Die Tiefgaragenstellplätze dürfen nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
- b) Jeder Teileigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Flächen und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum ungehindert zu nutzen, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung, eine Hausordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

3. Nutzung des Gemeinschaftseigentums

Die im Aufteilungsplan für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücksflächen, Räume, Gebäudeteile und Anlagen angegebene Nutzung ist nicht verbindlich und dient lediglich der Illustration. Soweit die Nutzung des Gemeinschaftseigentums deshalb nicht bautechnisch vorgegeben ist, kön-

nen die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums entsprechende Nutzung beschließen.

4. Umwandlung von Wohnungs- und Teileigentum

- a) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum in Teileigentum umzuwandeln. In einem solchen Teileigentum sind gewerbliche oder sonstige berufliche Nutzungen nur zulässig, soweit diese gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringen. Jeder Eigentümer ist berechtigt, das Teileigentum wieder zurück in Wohnungseigentum umzuwandeln.
- b) Tritt infolge der Umwandlung eine stärkere Nutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen, dass der Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu tragen hat.

5. Allgemeine Bestimmungen zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Für die Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums gelten darüber hinaus die folgenden allgemeinen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

- a) Jeder Eigentümer darf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile beliebig nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen.
- b) Schranken für die Nutzung ergeben sich nur aus dieser Gemeinschaftsordnung (insbesondere der Zweckbestimmung) und den sonstigen Vereinbarungen und Beschlüssen der Sondereigentümer, dem WEG und allen übrigen Gesetzen. Jeder Eigentümer ist außerdem grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Größe seines Miteigentumsanteils zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.
- c) Durch den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums darf kein anderer Eigentümer über das nach der Verkehrsanschauung un-

vermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Jeder Eigentümer hat in diesem Sinne auch auf Dritte einzuwirken, denen er den Gebrauch seines Sonder- bzw. des Gemeinschaftseigentums überlässt.

- d) Das Sondereigentum darf im Rahmen des Zumutbaren für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden. Beispielsweise können an der Deckenunterseite der Tiefgarage, an den Tiefgarageninnenwänden sowie im Kellerbereich des jeweiligen Sondereigentums waagrechte oder senkrechte Versorgungsstränge/-leitungen, auch mit Revisionsklappen, bzw. Be- und Entlüftungsschächte verlaufen, die jeweils auch tiefer als in zwei Meter lichter Höhe liegen können. Sie dürfen nur von der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund Mehrheitsbeschlusses verändert werden.
- e) Die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen der Gesetze, dieser Gemeinschaftsordnung und den sonstigen rechtswirksamen Vereinbarungen den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums regeln.
- f) Dazu gehören insbesondere Bestimmungen (Hausordnung) über
 - aa) potentiell störende Nutzung wie Musizieren oder Haustierhaltung (die jedoch nicht vollständig untersagt werden dürfen),
 - bb) Ruhezeiten,
 - cc) allgemeine Sorgfalts- und Sicherheitspflichten,
 - dd) Reinigungspflichten,
 - ee) die (turnusmäßige) Benutzung gemeinschaftlicher Flächen, Räume und Einrichtungsgegenstände,
 - ff) Schließzeiten der Haustür.

III. Sondernutzungsrechte

1. Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Terrassen:

Der Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums wird gemäß § 15 WEG durch Einräumung von Sondernutzungsrechten wie folgt geregelt:

Die Eigentümer der beiden Einheiten im Erdgeschoss, Nrn. 01 und 02, erhalten jeweils das Sondernutzungsrecht an den vor ihren Einheiten gelegenen Gartenflächen und Terrassen. Diese Flächen sind in dem dieser Urkunde als **Anlage 5** beigefügten Lageplan für Sondernutzungsrechte **stark schwarz** umrandet eingezeichnet und mit den Zahlen 01 und 02 bezeichnet.

2. Weitere Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte :

- a) Die Sondernutzungseinrichtungen werden durch Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG von der gemeinschaftlichen Nutzung ausgenommen und dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Wohnungseigentums-einheit zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen.

Die Berechtigten haben alle Kosten und Aufwendungen für ihre Sondernutzungsrechte selbst zu tragen.

- b) Die den Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen sind stets in ordentlichem, den Gesamtcharakter der Anlage nicht störendem Zustand zu erhalten und zu unterhalten.
- c) Falls ein Berechtigter nach Aufforderung des Verwalters seinen Sondernutzungsbereich nicht in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt, darf der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des betroffenen Berechtigten vornehmen lassen. Die Berechtigten dürfen auf dem ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftseigentum nichts tun, was die übrigen Wohnungseigentümer durch Geruch, Lärm und Zuführung von Gasen oder anderen Stoffen oder in sonstiger Weise unzumutbar belästigen könnte.

IV. Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung ist eine Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.
2. Die Veräußerung ist binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluß dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch im Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Der Veräußerer haftet neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft, die bis zur Anzeige entstanden sind.
3. Der Veräußerer einer Wohnung kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandsetzungsrücklage, auseinandergesetzt wird.

Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Dies gilt auch für Wohngeldvorauszahlungen.
4. Der rechtsgeschäftliche Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände. Dies gilt nicht bei Erwerb in der Zwangsversteigerung.

V. Vermietung

1. Der Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum und Sondernutzungsrechte vermieten oder verpachten.
2. Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter oder Nutzungsberechtigten die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung, Hausordnung und Eigentümerbeschlüsse vertraglich aufzuerlegen. Der Wohnungseigentümer haftet für Verstöße des Mieters oder Nutzungsberechtigten wie für eigene Verstöße.
3. Im Falle wiederholter und schwerwiegender Verstöße gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder Hausordnung ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und nach fruchtloser Abmahnung dem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu kündigen.

VI. Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1. Die Instandhaltung, Wartung und Instandsetzung von Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegen, wenn sie sich im Sondereigentum befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch ihn, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, nötig werden.
2. Der Wohnungseigentümer ist zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums verpflichtet.
3. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung steht in seinem Ermessen.

Die Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren, Fenster, Rollläden und Kellerabteile und anderer Gebäudeteile (nicht aber tragender Gebäudeteile) obliegt, wenn sie sich im Bereich der Wohnung befinden, dem Wohnungseigentümer.

Soweit die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar. Gegebenenfalls ist die Farbgebung einheitlich durchzuführen. Diese Arbeiten werden vom Verwalter im Auftrag des Eigentümers in Auftrag gegeben.

4. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zwecke nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.
5. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung für die Anschlüsse an

- a) die Wasserleitungen ab Anschluss an die gemeinsame Steigleitung,
 - b) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - c) evtl. vorhandene Heizkörper, Heizverteiler und Raumfühler sowie die Vor- und Rücklaufleitungen an die gemeinsame Steig- und Fallleitung,
 - d) die Fußbodenheizung
- sind von den Eigentümern selbst zu tragen.
6. Die Instandhaltung und -setzung der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile obliegt dem Sondernutzungsberechtigten.

VII. Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.
- Dies gilt sinngemäß auch für diejenigen Anlagen und Einrichtungen, für welche die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund von besonderen Nutzungsvereinbarungen (wie z.B. Grunddienstbarkeiten) aufzukommen hat. Der Verwalter hat sich auch um die Belange der Wohnungseigentümergeinschaft wegen dieser Anlagen und Einrichtungen im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit zu kümmern.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Eigentümer hat im Rahmen der Zumutbarkeit bis zur Abhilfe durch den Verwalter Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren zu treffen. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die

im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.

3. Der Wohnungseigentümer hat hierbei Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.

Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.

4. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach den Miteigentumsanteilen errechnet. Aus dieser Rücklage werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.
5. Falls die vorhandene Rücklage nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.
6. Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage zu anderen Zwecken, als zur Zahlung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Kürzungen des Jahresbeitrags zur Instandhaltungsrücklage können nur durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

7. Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche und fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für ihn tätig sind, oder denen er die Benutzung des Eigentums überlassen hat.
8. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen sowie Schäden an Jalousien, Rollläden, Markisen nebst dazugehöriger Mechanik, die sich im Bereich der Wohnung befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
9. In Teilbereichen befindet sich unter den Gemeinschaftsflächen die Tiefgarage. Es dürfen deshalb keine tief wurzelnden Bäume oder Ähnliches gepflanzt werden und statt Tausalzen sind umweltverträgliche Ersatzstoffe zu verwenden.

VIII. Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung betreffen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden.
2. Das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen auf dem Grundstück, Balkonen, Terrassen sowie anderen Einrichtungen.
3. Durchbrüche durch Mauern, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese ist zu erteilen, wenn nach dem Gutachten eines Sachverständigen (Architekt, Statiker), welcher durch den Verwalter bestellt wird, keine Gefahr für die Stabilität des Gebäudes, Schall- und Wärmedämmung und die Brandsicherheit besteht und keine Beeinträchtigung Dritter damit verbunden ist. Die Kosten trägt der den Antrag stellende Eigentümer.
4. Der jeweilige Sondereigentümer ist berechtigt, mit Zustimmung des Verwalters (soweit sie nicht bauseits angebracht sind) und soweit baurechtlich zulässig an seinem Sondereigentum

- a) Rollläden anzubringen,
- b) Brüstungen an Balkonen zu verändern und Trennwände innerhalb der Balkone anzubringen,
- c) Trennwände und Abgrenzungen von Terrassen anzubringen
- d) Kletterhilfen für Pflanzen anzubringen.

Alle vorgenannten Maßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Verglasungen von Balkonen und Terrassen sind nicht zulässig.

- 5. Die Ausführung und Gestaltung ist entsprechend der Festlegung durch den Verwalter einheitlich nach den einschlägigen Bestimmungen des Baurechts durchzuführen. Markisen und Balkonverkleidungen dürfen nur einheitlich nach den vom Verwalter vorgelegten Mustern angebracht werden. Die Anbringung bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- 6. Jeder Eigentümer darf seinen Tiefgaragen-Stellplatz mit einem Drahtgitter oder einem ähnlichen Gitter oder einer ähnlichen luftdurchlässigen Abtrennung sowie einem Kipptor unter Wahrung der Brandschutzbestimmungen abgrenzen, sofern nicht zwingende öffentlichrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen. Dies alles ist entsprechend der Festlegung des Verwalters einheitlich auszuführen und zu gestalten.

Falls durch solche Einhausungen baurechtliche Vorgaben nicht mehr eingehalten werden, ist dafür nicht der aufteilende Eigentümer verantwortlich.

- 7. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter zu unterrichten.

Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu untersagen, falls durch sie Bauteile nachteilig berührt werden.

- 8. Ohne Einwilligung oder gegen den Widerspruch des Verwalters durchgeführte bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu

beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

9. Im Übrigen gilt § 22 WEG.

IX. Versicherungen

1. Folgende Versicherungen sind abzuschließen:
 - a) verbundene Gebäudeversicherung für Sonder- und Gemeinschaftseigentum;
 - b) Versicherung gegen Leitungswasserschäden;
 - c) Versicherung der Eigentümergemeinschaft gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
2. Der Verwalter kann folgende Versicherungen abschließen:
 - a) Gewässerschadenhaftpflichtversicherung;
 - b) Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte und den Verwalter.
3. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.
4. Versicherungsfragen gehören vorbehaltlich eines Eigentümerbeschlusses zu den Aufgaben des Verwalters. Dieser ist auch ohne besonderen Beschluss der Eigentümerversammlung bevollmächtigt, im Namen aller Eigentümer Versicherungsverträge (neu) abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.
5. Die Eigentümerversammlung kann mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller abgegebenen Stimmen beschließen, dass die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen nicht abgeschlossen bzw. ersatzlos gekündigt werden. Für Beschlüsse über Änderungen in den gemäß dieser Gemeinschaftsordnung bestehenden Versicherungen sowie den Abschluss, die Kündigung und Änderung weiterer Versicherungen genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

6. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Sämtliche Versicherungen gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer.
7. Etwaige wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten innerhalb des Sondereigentums sind durch die vom Verwalter abgeschlossenen oder abzuschließenden Versicherungen nicht gedeckt.

X. Wiederherstellung des Gebäudes

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche 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 des früheren Zustandes erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
3. Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen 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.

XI. Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberech-

tigter verlangt werden, sofern in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

XII. Lasten und Kosten

1. Die Wohnungseigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen.

Zur Deckung der auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum anteilig entfallenden Lasten und Kosten zahlt jeder Wohnungseigentümer ein „Hausgeld“ an den Verwalter.

2. Das Hausgeld errechnet sich aus:
 - a) Den **Betriebskosten** gemäß der Betriebskostenverordnung - mit **Ausnahme** der Betriebskosten der Tiefgarage und der Kosten der Aufzugsanlagen gemäß Buchstabe c) -, die im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer umgelegt werden.
 - b) Den gesondert zu ermittelnden **Betriebskosten der Tiefgarage** gemäß der Betriebskostenverordnung, die nach der Anzahl der vorhandenen Stellplätze auf deren Eigentümer umgelegt werden.
 - c) Den laufenden Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Kosten von Wartungsverträgen sowie Erneuerungskosten der **Aufzugsanlagen**.

Die vorgenannten Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer (nicht der Teileigentümer Tiefgarage) umgelegt.

- d) Den **Instandhaltungskosten und der Instandhaltungsrücklage**, die die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile tragen.
 - e) Den **Verwaltungskosten**, die die Wohnungseigentümer mit einem Pauschbetrag je Wohnung, Kellerraum und Stellplatz tragen.

- f) Den Kosten des Betriebs der zentralen **Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung**, die die Wohnungseigentümer wie folgt tragen:

Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung sind zu 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch bzw. Warmwasserverbrauch (Einzeldurchflussverbrauchsmesser) und zu 30 % nach der Wohn- und Nutzfläche (ohne Terrassen, Balkone, Keller, Stellplätze oder sonstige nicht beheizbare Räume) zu verteilen.

Für die Verbrauchserfassung und die Kostenaufteilung im Übrigen gilt die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.

- g) Den Kosten des **Kaltwasserverbrauchs** für das Sondereigentum und der hiervon abhängigen gemeindlichen Abgaben, die auf die Wohnungseigentümer nach Maßgabe des gemessenen Verbrauchs umgelegt werden.
- h) Den Lasten und Kosten für diejenigen Anlagen und Einrichtungen, für welche die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund von besonderen Nutzungsvereinbarungen aufzukommen hat.
3. Falls vorhanden, werden die Kosten des **Kabelanschlusses** an ein Breitbandkabelnetz oder eventuell einer SAT-Empfangsanlage und die hierfür zu zahlenden laufenden monatlichen Gebühren sowie die laufenden Kabelanschlussgebühren bzw. die laufenden Mietgebühren für die Antennenanlage mit einem einheitlichen Betrag je Wohnung umgelegt (Miet-, Leasing- und Betriebsvertrag).
4. Soweit einzelnen Wohnungseigentümern **Sondernutzungsrechte** an Gartenflächen, Gebäudeteilen oder Terrassen eingeräumt sind, haben die zur Sondernutzung berechtigten Wohnungseigentümer jeweils die Kosten der Erhaltung und Unterhaltung der Sondernutzungsflächen in benutzungsfähigem Zustand zu tragen.

5. Soweit der Verteilungsschlüssel für Gemeinschaftskosten vorstehend oder an anderer Stelle dieser Urkunde nicht gesondert festgelegt ist, sind entsprechende Kosten wie nachfolgend festgelegt zu tragen.

Alle Kosten und Lasten für Wohngebäude und Tiefgarage werden getrennt ermittelt und abgerechnet, soweit dies wirtschaftlich möglich und sinnvoll ist. Alle Kosten der Tiefgarage werden im Verhältnis der Stellplätze aufgeteilt. Alle Kosten des Wohngebäudes werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile nur der Wohneinheiten aufgeteilt.

6. Werden zur Ermittlung der Heizkosten gemietete/geleaste Erfassungsgeräte (Wärmemengenzähler) eingebaut, so werden alle Miteigentümer aus den Mietverträgen/Leasingverträgen über die Erfassungsgeräte berechtigt und verpflichtet. Die Leasingkosten der Wärmemengenzähler werden im Rahmen der Heizkostenabrechnung entsprechend der Zahl der vorhandenen Messgeräte umgelegt.

7. Der Verwalter ist verpflichtet, in die vom Bauträger abgeschlossenen

- a) Miet- oder Leasingverträge über Verbrauchserfassungsgeräte, Wärme- und Wassermessgeräte, Kabelfernsehen (Miet-/Leasing- und Betriebsvertrag für die Errichtung und den Betrieb des Hausverteilnetzes) bzw. Satellitenempfangs- oder Antennenanlagen, ferner ggf. die Versicherungsverträge lt. vorstehender Ziffer IX,
- b) Wartungsverträge, insbesondere für Haustechnik, Aufzug, Heizungsanlagen, Tore und sonstige Anlagen, die der Wartung bedürfen und
- c) Energielieferungsverträge mit Versorgungsunternehmen (Gas, Fernwärme) für die Versorgung der Wohnanlage

im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten; er wird dazu ermächtigt.

8. Änderungen des Verteilungsschlüssels können durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen vorgenommen werden. Als Verteilungsschlüssel können nur die

Flächengrößen, die Miteigentumsanteile, die Anzahl der Einheiten und der tatsächliche Verbrauch gewählt werden.

Das Hausgeld wird geschuldet, sobald ein Wirtschaftsplan mit den voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen einschließlich des Kostenverteilungsschlüssels durch die Gemeinschaft beschlossen ist; ein Beschluss über die Höhe des Einzelhausgeldes für jede Wohnung aufgrund des Wirtschaftsplanes ist nicht nötig.

Ein durch Eigentümerbeschluss genehmigter Wirtschaftsplan gilt nicht nur für das betreffende Wirtschaftsjahr, sondern so lange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschluss gefasst ist.

Das einzelne Hausgeld stellt der Verwalter dann durch Anforderung fällig.

Das gleiche gilt bei der Beschlussfassung über Sonderumlagen. Es bedarf hier nur der Beschlussfassung über Zweck und Höhe der Sonderumlage einschließlich der Kostenverteilung. Der Sonderumlagebetrag pro Sondereigentumseinheit wird wiederum durch Aufforderungsschreiben des Verwalters fällig.

Vor Erstellung der ersten Abrechnung bzw. vor Beschlussfassung über den ersten Wirtschaftsplan fordert der Verwalter von den Wohnungseigentümern Hausgeldvorauszahlungen nach billigem Ermessen; seine Anforderung stellt – ohne Beschluss über einen Wirtschaftsplan – die Zahlung fällig.

Das Hausgeld ist in monatlichen Raten am Ersten jedes Monats im Voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen. Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.

Mit Bewirtschaftungskosten, die einzelne Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme verursachen, werden diese zusätzlich belastet.

Derartige Mehrkosten einzelner Wohnungseigentümer können vom Verwalter durch angemessene Pauschalen bzw. Umlagen eingehoben werden.

Entstehen Kosten neu und können diese einem einzelnen Eigentümer als Verursacher direkt zugeordnet werden, so sind sie von diesem zu tragen.

9. Der Verwalter hat kalenderjährlich nachträglich eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage, getrennt nach Wohngebäude und Tiefgarage, aufzustellen. Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Hausgeldabrechnung.
10. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung muss spätestens fünf Monate nach dem Ablauf des Kalenderjahres vorliegen.
11. Soweit sich danach die geleisteten Zahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Überzahlungen werden dem Wohnungseigentümer zurückerstattet bzw. auf künftig fällige Zahlungen angerechnet. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.
12. Rechtsnachfolger haften für die bei ihrem Eintritt in die Eigentümergemeinschaft laufenden rückständigen Hausgeldforderungen. Dies gilt nicht bei Erwerb in der Zwangsversteigerung.
13. Soweit nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Bewirtschaftungs- oder sonstige Kosten zu tragen, entsteht die Verpflichtung zur Tragung dieser Kosten in dem Zeitpunkt, in dem die erste Sondereigentumseinheit bezugsfertig übergeben wird.
14. Für nicht bezugsfertige Wohnungen betragen die von der zu tragenden Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen bis zur Übergabe an den Käufer bzw. Nutzer 50 % der geschätzten Heiz- und Warmwasserkosten. Bei nicht verkauften und nicht genutzten Wohnungen ist die von den Müllgebühren befreit.

XIII. Kostentragungspflicht

1. Die Abwesenheit eines Miteigentümers oder die Tatsache, dass seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu den allgemeinen Lasten, wie auch zu den für besondere Anlagen und Einrichtungen. Das gleiche gilt für Heizungskosten. Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten durch Aufgabe oder Verzicht auf sein Miteigentum entziehen.
2. Ein überstimmter oder bei der Beschlussfassung nicht anwesender Miteigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen, gewöhnlichen oder außerordentlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder Verbesserung oder Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtungen und Anlagen verpflichtet.

Ausnahmen gelten nur insoweit, als nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG auf die Zustimmung eines Miteigentümers zu einer baulichen Veränderung oder Aufwendung, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht, verzichtet werden kann, insbesondere dann, wenn ein Ausschluss des nicht Mitstimmenden von der Nutzung der durch den Beschluss geschaffenen Neuerung, tatsächlich möglich ist.

3. Beschließt die Versammlung die Führung eines Rechtsstreites gegen einen nicht der Eigentümergemeinschaft angehörenden Dritten mit einfacher Mehrheit, so können sich die überstimmten Miteigentümer, wie auch die abwesenden, von den Folgen des Rechtsstreites im Falle des Unterliegens im Innenverhältnis nicht absondern und sich damit der Beitragsleistung zu den Kosten des Rechtsstreites nicht entziehen.

XIV. Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
2. In dem Wirtschaftsplan sind die vorstehenden Lasten und Kosten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrückstellung zuzuführen ist.

XV. Eigentümerversammlung

1. 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.
2. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen (ordentliche Eigentümerversammlung). Er bestimmt den Zeitpunkt der Versammlung. Der Verwalter muss eine weitere Versammlung (außerordentliche Eigentümerversammlung) einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt.
§ 24 Absatz 3 WEG bleibt unberührt.

3. Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt die schriftliche Einladung an den dem Verwalter bekannten Wohnungseigentümer an die zuletzt mitgeteilte Anschrift bzw. dessen Bevollmächtigten unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
4. Die Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen bzw. vertretenen Eigentümer beschlussfähig. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, seine Kinder

oder Eltern, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer, und wenn ein Bevollmächtigter nach Ziffer XIX. bestellt ist, durch diesen vertreten lassen.

Das Stimmrecht entspricht dem Miteigentumsanteil am Grundstück. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Die Teileigentümer von Tiefgarageneinheiten sind nur in Angelegenheiten stimmberechtigt, die die Tiefgarage betreffen oder mit betreffen.

5. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter gemäß § 24 Abs. 5 WEG. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen.
6. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

§ 18 Absatz 3 WEG bleibt unberührt.

7. Der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet.

XVI. Änderungen der Gemeinschaftsordnung

1. Die Wohnungseigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern oder aufheben,
 - a) sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und
 - b) einzelne Eigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtsstand nicht unbillig benachteiligt werden.

2. Derartige Beschlüsse können mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden.
3. Die im Wohnungseigentumsgesetz verankerten Beschlusskompetenzen bleiben hiervon unberührt. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung der gesetzlichen Kompetenzen. Unberührt bleibt die Abänderbarkeit etwaiger Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die nicht „Vereinbarung“ im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen sind, und mehrheitlich beschlossen und abgeändert werden können.
4. Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Eigentümer, soweit nach der Gemeinschaftsordnung oder aufgrund erteilter Ermächtigung nichts anderes bestimmt ist.
5. Sondernutzungsrechte, Sonderrechte und Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluss nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.
6. Die Wohnungseigentümer, unter Einschluss derjenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

XVII. Verwalter

1. Der teilende Eigentümer wird den ersten Verwalter auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe der ersten in der Wohnanlage hergestellten Sondereigentumseinheit bestellen und mit ihm einen Verwaltervertrag abschließen sowie ihm Verwaltervollmacht erteilen. Danach muss dauernd ein Verwalter vorhanden sein.

Der erste Verwalter kann nur aus wichtigem Grund abberufen werden.

2. Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefasst werden kann.
3. Über § 27 WEG hinaus wird der Verwalter ermächtigt,
 - a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.
4. Mit dem Verwalter ist ein schriftlicher Verwaltervertrag abzuschließen. Wird ein neuer Verwalter bestellt oder ist aus anderen Gründen ein neuer Verwaltervertrag zu errichten, so ermächtigen die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss ein Verwaltungsbeiratsmitglied oder einen anderen Wohnungseigentümer, den neuen Vertrag im Namen aller Wohnungseigentümer mit dem Verwalter abzuschließen.
5. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, dem jeweiligen Verwalter einen notariell beglaubigten Nachweis über die Verwaltereigenschaft auszustellen. In diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Eigentümergeinschaft. Der Verwalter ist von den Bestimmungen des § 181 BGB, soweit gesetzlich zulässig, zu befreien.

XVIII. Verwaltungsbeirat

1. Es wird ein Verwaltungsbeirat gebildet. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer.
2. Die Aufgaben und Rechte bestimmen sich nach § 29 WEG.

XIX. Weitere Bestimmungen

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
Die Vollmacht muss enthalten:
 - a) Die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen,
 - b) die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
2. Mehrere Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit dem Wohnsitz im Inland zu bestellen, wenn
 - a) er mehr als drei Monate abwesend ist,
 - b) er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt,
 - c) die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig und er an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist.
4. Einer Vollmacht nach Absatz 3 bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter gemäß Absatz 1 vorhanden ist.

XX. Gültigkeitsklausel

1. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen

Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck und wirtschaftlich Gewollten der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Lücke.

2. Soweit die vorstehende Gemeinschaftsordnung nicht zum Inhalt des Grundbuchs wird, gilt sie als schuldrechtlich vereinbart mit der Vereinbarung, dass die Eigentümer zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger gemäß den vorstehenden Bestimmungen verpflichtet sind.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, das Wohnungseigentum nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.
4. Die vorstehende Gemeinschaftsordnung gilt für Teileigentum entsprechend. Soweit vorstehend von „Wohnungseigentum“ die Rede ist, ist „Teileigentum“ zu lesen und statt „Wohnungseigentümer“ ist „Teileigentümer“ zu lesen.

Ende der Anlage 3