

A n l a g e

**Abschrift**

zur Erklärung über die Aufteilung von Wohnungseigentum

---

mit den Änderungen gemäß Beschluß der  
Eigentümerversammlung vom 28.08.95

Gemeinschaftsordnung

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG und nach folgender Gemeinschaftsordnung, welche gemäß § 10 Abs. 2 WEG Inhalt des Sondereigentums ist.

§ 2

Umfang der Nutzung

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung.
  
- (2) Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters (-> § 15) berechtigt; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn durch die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden.

- (3) Die Gebrauchsüberlassung an Dritte (i.d.R. Vermietung) ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen der Teilungserklärung hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und der Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern verursachten Schäden haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben dem Dritten als Gesamtschuldner.

### § 3

#### Veräußerung des Wohnungseigentums

- (1) Die Veräußerung von Wohnungseigentum bedarf der Kenntnisnahme und Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung des Verwalters kann nur aus wichtigem Grunde verwehrt werden; sie kann durch einen Beschluß der Eigentümergeinschaft mit 3/4 Mehrheit ersetzt werden. Diese Vorschrift dient der Rechtssicherheit der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft, für deren wirksames Zusammentreten und Abstimmen andernfalls jeweils die Einsicht in die Wohnungs- bzw. Teilgrundbücher erforderlich wäre.
- (2) Der Veräußerer von Wohnungseigentum ist verpflichtet, die Rechtsnachfolge des jeweiligen Erwerbers in seine Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung nebst der Gemeinschaftsordnung und allen sonstigen Verträgen der Gemeinschaft dem Verwalter nachzuweisen.
- (3) Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung, auseinandergesetzt und daß ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleistete Zahlungen und Rücklagen wirken für den Rechtsnachfolger.

### § 4

#### Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannt Wohnungseigentümer

- (1) Steht ein Wohnungseigentum im Eigentum mehrerer Personen, 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 Eigentümer eines Wohnungseigentums sind; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
- (2) Die Vollmacht muß enthalten:
1. 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,

2. die Bestimmungen der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
- (3) Solange die Vollmacht nicht erteilt ist, ruht das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung.
- (4) Die mehreren Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

#### § 5

##### Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen; die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Wohnungsabschlußtür, die Oberflächenbehandlung der übrigen Türen, Fußböden und Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegen, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, nötig werden; das gilt auch für Wohnungsabschlußtüren (Außentüren).

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

- (2) Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck 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.

- (3) Soweit Sondernutzungsrechte bestehen (z.B. bei Kellerräumen), haben die jeweiligen Berechtigten jeweils allein für sämtliche Unterhaltskosten an den dem jeweiligen Sondernutzungsrecht unterliegenden Gegenständen und Flächen aufzukommen.

## § 6

### Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter auszuführen.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat - soweit es ihm möglich und zumutbar ist - bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Absätze 3 und 4 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

- (6) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile errechnet. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachschüsse im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile zu leisten.

## § 7

### Bauliche Veränderungen

- (1) Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; das gilt insbesondere für die Anbringung von Werbevorrichtungen und Außen-, insbesondere Satellitenantennen (deren Anbringung allenfalls als Gemeinschaftsanlage für alle Nutzer zulässig ist), die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen (wie z.B. Markisen o.ä.) und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt oder rückgängig gemacht werden.
- (2) Maßnahmen an gestalterisch prägenden Gebäudeteilen, insbesondere der Fassaden mit Verblendschale, Holzbekleidungen, Verwahrungen und Holzfenstern (diese auch innen!) dürfen vom Verwalter nur zur Stil- und materialgerechten Ausführung gegeben werden, auch wenn Wohnungseigentümer dies anders wünschen. Arbeiten an den Holzfenstern, auch innen, dürfen vom Wohnungseigentümer nur in Abstimmung mit dem Verwalter veranlaßt werden. Eigenleistungen vom Wohnungseigentümer sollen hier nicht erbracht werden.
- (3) Beschließt die Mehrheit der Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung notwendig sind, so müssen auch die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Durchführung der Maßnahmen dulden. Entstehen bei der Durchführung derartiger Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

## § 8

### Versicherungen

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

1. eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
2. eine Versicherung gegen Ansprüche aus der Haftung für Gewässer- und Ölschäden für Tiefgaragenanlage und Freiflächenstellplätze,
3. eine Gebäudebrandversicherung,
4. eine Leitungswasserschadenversicherung,
5. eine Glasbruchversicherung,
6. eine Strumschadenversicherung, soweit diese nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.

Die Versicherungen sind möglichst als Gemeinschaftsversicherung für das gesamte Gebäude abzuschließen, da diese i.d.R. preisgünstiger ausfallen als Einzelversicherungen.

(2) Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.

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

## § 9

### Wiederaufbau

(1) Im Falle der teilweisen oder vollständigen Zerstörung der Gebäude ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Sie hat etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.

(2) Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollständigen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplanes, den der Verwalter im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung aufstellt, zu bezahlen. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner den sich aufgrund einer Schlußabrechnung

ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum entfällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

- (3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, 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.

#### § 10

##### Aufhebung der Gemeinschaft

- (1) Außer im Falle des § 9 Abs. 3 kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
- (2) Ist die Gemeinschaft im Falle des § 9 Abs. 3 aufzuheben, so wird die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff ZVG durchgeführt.

§ 11

Ermittlung und Verteilung der laufenden Lasten und Kosten

- (1) Die Lasten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes für den einzelnen Wohnungseigentümer berechnet und sind als 'Wohngeld' in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Wohngeld ist spätestens bis zum dritten Werktag jeden Monats im voraus bar und kostenfrei auf das Wohngeldkonto zu zahlen.
- (2) Das Wohngeld setzt sich aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:
1. den Betriebskosten (Grundsteuer, Grundstücksgebühren, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Gemeinschaftsantenne, Allgemeinwasser, Abwasser und Allgemiestrom), die von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen sind,
  2. den Verwaltungskosten, die mit einem Pauschalbetrag je Wohnung ermittelt werden; Einzelheiten regelt der Verwaltervertrag;
  3. den Versicherungen nach § 8, die von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen sind,
  4. der Instandhaltungsrückstellung nach § 6 Abs. 6,
  5. den Kosten der Sammelheizung, die wie folgt ermittelt werden:  
  
(35 %) jetzt: 30 % nach beheizbarer Wohnfläche,  
(65 %) jetzt: 70 % nach Verbrauch  
gemäß an jedem Heizkörper anzubringendem Zähler.  
  
Der Abrechnungsmodus kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geändert werden.
  6. Kostenumlagen für Warmwasserversorgung fallen nicht an, da jedes Sonder- bzw. Teileigentum mit dezentraler Warmwasserbereitung ausgerüstet ist.
  7. Soweit Meß- oder Zählgeräte für Verbrauchskosten vorhanden sind, werden die Kosten entsprechend den Meßergebnissen verteilt.

§ 12

Wirtschaftsplan und Abrechnung

- (1) Das Wohngeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung muß spätestens sechs Monate nach Ablauf des Kalenderjahres vorliegen. Sie ist der jährlichen Versammlung der Wohnungseigentümer vorzulegen. Ist ein Verwaltungsbeirat gebildet, hat dieser die Abrechnung vor der Versammlung zu prüfen.
- (2) Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

§ 13

Entziehung des Wohnungseigentums

- (1) Für die Entziehung des Wohneigentums gilt § 18 WEG.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zuungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 14

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt der Teilungserklärung die Wohnungseigentümerversammlung entscheidet, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- (2) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Er muß die Versammlung einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer oder der Verwaltungsbeirat die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.
- (3) Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.

**Geändert durch Beschluß der Eigentümerversammlung vom 28.08.95**

- (4) Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich vertreten lassen. Er soll zum Vertreter i.d.R. einen anderen Eigentümer der Gemeinschaft, seinen Partner oder Ehegatten oder den Verwalter bestellen. Die entsprechende Vollmacht bedarf der Schriftform. Die Bevollmächtigung außenstehender Dritter ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.
- Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
- (5) Das Stimmrecht bestimmt sich nach den Grundstücksanteilen. Je ein Tausendstel Miteigentumsanteil am Grundstück gewährt eine Stimme. Entsprechendes gilt, wenn die Aufteilung des Grundstücks in anderer Einheit erfolgt ist. Für die Berechnung der Mehrheit ist die Zahl der abgegebenen Stimmen maßgeblich.
- (6) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung sind vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen.
- (7) Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

§ 15

Verwalter

- (1) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muß dauernd ein Verwalter vorhanden sein.

Zum ersten Verwalter wurde vom Erstbesitzer, dem Bauherren, die Hausverwaltung Merzdorf in Celle bestellt. Die Bestellung gilt für den Zeitraum ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf von fünf Jahren.

- (2) Über die Abberufung des ersten und jedes nachfolgenden Verwalters unter gleichzeitiger Bestellung eines zur Übernahme bereiten neuen Verwalters entscheidet die Eigentümerversammlung mit Zweidrittelmehrheit der Wohnungseigentümer. Erreicht kein Bewerber diese Mehrheit, so genügt die einfache Mehrheit. Die wiederholte Bestellung des gleichen Verwalters darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit durch Beschluß der Wohnungseigentümer erfolgen.

- (3) Über § 27 WEG hinaus ist der Verwalter berechtigt,

1. die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen,

2. die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Wohngelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldete Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

- (4) Mit dem Verwalter wie Ziff. (1) wurde ein Verwaltervertrag abgeschlossen. In den jeweiligen Verwaltervertrag, der mit dem Besitzübergang dem Erwerber in Ablichtung ausgehändigt wird, treten jeder Wohnungseigentümer und seine jeweiligen Rechtsnachfolger ein.

§ 16

Teileigentum

Die vorstehenden Bestimmungen gelten für Teileigentum entsprechend, insbesondere für die in der Teilungserklärung als 'Büro' gekennzeichneten Einheiten. Für diese gilt die Einwilligung zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes als erteilt.

Die Eigentümer der Tiefgarage sind an den Gemeinschaftskosten nur beteiligt, soweit sie dieses Teileigentum betreffen. Entsprechendes gilt für die Unterhaltungspflicht, welche die Teileigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten der Kellerräume, der Stellplätze bzw. der Tiefgarage einschließlich Zufahrtsrampe allein trifft.

Vorstehende Gemeinschaftsordnung wurde beschlossen und zur Anlage zur Teilungserklärung UR 157/94 des Notars Wolfgang Mewes, Burgdorf vom 06.05.94 genommen.

Burgdorf, 06.05.95

Immofond GmbH & Co. KG

**gez. Weidt**