




Notar

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

für die Eigentumswohnanlage

Theodor-Heuss-Ring 18-34 und Louise-Schröder-Straße 23-41 in Hannover

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend kurz "Wohnungseigentümer" genannt - untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.

Die nachstehenden Bestimmungen zu "Wohnungseigentum" gelten entsprechend für "Teileigentum".

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

§ 2

Gegenstand des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums

1. Begriffsbestimmungen

- a) **Gemeinschaftliches Eigentum**
sind das Grundstück sowie alle Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die

nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen und die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind.

- b) **Wohnungseigentum**
ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) **Teileigentum** ist das Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.
- d) **Sondernutzungsrecht**
ist das Recht eines Eigentümers, abweichend vom Grundsatz der gleichberechtigten Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch alle Miteigentümer, gemeinschaftliches Eigentum dauerhaft und unentgeltlich unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen.

2. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnungseigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden - nicht konstruktiven - Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf einem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das nach § 14 Abs. 1 WEG und dieser Gemeinschaftsordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Gebäude verändert wird.

Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich in dem Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum insbesondere gehören:

- a) der Fußbodenbelag und ein eventueller Deckenputz sowie auf Balkonen, Loggien und Terrassen der jeweilige Bodenbelag, ohne die darunter liegende wasserführende Schicht, soweit sich diese Flächen im Sondereigentum befinden,
- b) die nichttragenden Zwischenwände der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren,
- e) etwaige Markisen oder ähnliche Einrichtungen,
- f) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- g) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der zentralen Wärmeversorgung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Zu- bzw. Ableitung sowie Heizkostenverteiler und Thermostatventile,
- h) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an sowie Wasseruhren (kalt und warm),
- i) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- j) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- k) Wasch- und Badeeinrichtungen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,

soweit diese Gegenstände nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 ff. BGB sind oder unabdingbare Vorschriften des WEG die Sondereigentumsfähigkeit ausschließen.

§ 3

Gebrauchsregelung

(1)

Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.

(2)

Jeder Eigentümer hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, es sei denn, daß Sonderregelungen getroffen oder Sondernutzungsrechte bestellt worden sind, die dem entgegenstehen.

Soweit sich in den einzelnen Häusern gleichartige zum Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer gehörende Räume befinden (Trockenraum, Fahrradkeller etc.), nutzen nur die Bewohner des jeweiligen durch die postalische Hausnummer bestimmten Hauses die betreffenden Räume, während sich die übrigen Eigentümer und Bewohner der Nutzung dieser Räume enthalten.

Die Mit- und Sondereigentümer eines Hauses, wozu auch ein einzelner Bungalow gehört, haben die Rechte so, wie wenn es sich um Wohnungs- und Teileigentum eines einzigen Hauses handeln würde. Die Miteigentümer der anderen Häuser sind jeweils von der Nutzung dieses Hauses ausgeschlossen.

(3)

Fenster, Türen, Jalousetten, Rolläden sowie die Wohnungsabschlußtüren, die sich im Bereich der zum Sondereigentum gehörenden Räume befinden, werden dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesen. Ihre Instandhaltung und Erneuerung geht zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers. Er hat insbesondere Glasschäden, ohne Rücksicht auf die Ursache, zu beheben. Die jeweiligen Wohnungsabschlußtüren sind bei Renovierungsarbeiten in der für das ganze Haus einheitlichen Farbe zu lackieren. Fenster dürfen nur aus weißem Kunststoff, Holz, Aluminium etc. ohne verspiegeltes oder beschichtetes Glas eingebaut werden. Bei Austausch der Fensterelemente ist die vorhandene Fensterteilung zu übernehmen. Sprossenfenster, auch von innen aufgesetzte Sprossen, sind nicht zugelassen. Der Einbau von Rolläden ist nur

dann zulässig, wenn das Rolladenelement von außen vollflächig in die Fensterlaibung eingebaut und in der Farbe der übrigen ggf. vorhandenen Rolläden gestaltet ist. Der Einbau von außen auf die Fassade aufgesetzten Rolläden ist nicht gestattet.

(4)

Der Fliesenbelag auf den Balkonkragplatten ist von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten selbst zu unterhalten.

Eventuell vorhandene Markisen sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer Instand zu halten. Das Neuanbringen von Markisen ist zulässig. Diese Markisen müssen jedoch nach Form und Farbe den vorhandenen Markisen gleichen bzw. in einem unauffälligen, den Gesamteindruck nicht störenden Farbton gestaltet sein.

(5)

Die Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke sowie für Zwecke eines freien Berufes (z. B. Arzt oder Anwalt) oder Büroräume genutzt werden.

Die Ausübung eines Gewerbes im Sinne der Gewerbeordnung in einer Wohnung ist unabhängig von einer baurechtlichen Gestattung nicht zulässig.

In dem Teileigentum Nr. 154 (Laden) ist jede gewerbliche/berufliche Tätigkeit gestattet, mit Ausnahme anstößiger Gewerbe oder Tätigkeiten, z.B. Sexshop oder Bordellbetrieb oder Gewerbe, die für die anderen Eigentümer mit unzumutbarem Lärm- oder Geruchsbelästigungen oder Erschütterungen verbunden sind.

Die Ausübung der Tätigkeit ist nur zu den üblichen Geschäftszeiten, wie sie durch das Ladenschlußgesetz und örtliche Gepflogenheiten bestimmt sind, zulässig.

Tritt infolge einer geänderten Nutzung eines Sondereigentums eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt die Eigentümerversammlung nach billigem Ermessen, daß dieser Eigentümer einen erhöhten Anteil an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten zu tragen hat.

(6)

Im einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter noch aufzustellende Hausordnung maßgebend. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit geändert werden.

(7)

Im Interesse des Zusammenlebens der Hausgemeinschaft aller Bewohner hat der Wohnungseigentümer sein Nutzungsrecht so auszuüben, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit, die Gegenstände der Sondernutzungsrechte sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen, Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln.

(8)

Das Anbringen von Reklameeinrichtungen und Firmenschildern auf dem Grundstück oder an dem Gebäude bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Bis zum letzten Verkauf aller Sondereigentume steht das Recht zur Zustimmung allein dem teilenden Eigentümer, der Firma KRONOS Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH, zu.

Eine Beschriftung der einzelnen Garagen bzw. der Pkw-Abstellplätze durch den einzelnen Eigentümer ist nicht zulässig. Die Beschriftung kann nur einheitlich für alle Garagen und Pkw-Abstellplätze vorgenommen werden.

(9)

Die Firma KRONOS Gesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH bzw. die von ihr eingesetzten Verkäufer haben das unwiderrufliche Recht, bis zur Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit, Sondereigentumseinheiten als Musterbüros und Verkaufsstützpunkte für die Abwicklung des Immobilienverkaufs zu nutzen.

Dieses Recht schließt die Aufstellung von Werbetafeln, den Publikumsverkehr, die Aufstellung von Versorgungscontainern etc. im gemeinschaftlichen Eigentum und alle sonstigen für die Verkaufsberatung erforderlichen Nutzungen entschädigungslos ein.

(10)

Die Kfz.-Stellplätze dürfen nur zum Abstellen von Personenwagen, Motorrädern oder Fahrrädern benutzt werden. Es dürfen keine sonstigen Gegenstände, insbesondere keine Treib- oder Brennstoffe, gelagert werden.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen in der Tiefgaragenanlage und auf den Stellplätzen ist nicht gestattet.

Das Ein- und Ausfahren in der Tiefgaragenanlage ist so geräuschlos wie möglich vorzunehmen. Hauseingänge und die Ein- und Ausfahrt sind stets von Fahrzeugen frei zu halten.

(11)

Jeder Wohnungseigentümer übernimmt folgende Verpflichtungen:

1. die im Bereich der Loggien und ggf. Terrassen vorhandenen Blumentröge sind mit dafür geeigneten Pflanzen zu bepflanzen;
2. das Anbringen von Dach/Außenantennen/Parabolspiegel ist im Hinblick auf den Anschluß der Gebäude an das Kabelfernsehnnetz unzulässig.

(12)

Soweit ein Eigentümer einem Dritten die Nutzung seines Eigentums überläßt, hat er dem Dritten die vorstehenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Der Eigentümer haftet gegenüber der Eigentümergemeinschaft und jedem einzelnen Wohnungseigentümer für die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Dritten.

§ 5

Sondernutzungsrecht

(1)

Soweit Balkone und Terrassen nicht als sondereigentumsfähig anerkannt sein sollten, erhält hiermit der Eigentümer derjenigen Wohnung, dem der entsprechende Bereich in dem gesiegelten Aufteilungsplan zugeordnet ist, das dauerhafte unentgeltliche Sondernutzungsrecht an der entsprechenden Fläche.

(2)

Abweichend von dem Grundsatz der gleichberechtigten Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch alle Miteigentümer werden hiermit folgende Sondernutzungsrechte bestellt:

- dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 46 des Aufteilungsplanes wird das Recht eingeräumt, die vor seiner Wohnung liegende Gartenfläche unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Die betroffene Fläche ist in dem dieser Gemeinschaftsordnung als Anlage 1 beigefügten Plan rot umrandet und mit der Wohnungs-Nr. 46 gekennzeichnet;
- den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 und 184 des Aufteilungsplanes wird jeweils das Recht eingeräumt, den vor und den neben der ihrer Wohnung gehörenden Innenhof/Gartenfläche unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Die betroffenen Flächen sind in dem dieser Gemeinschaftsordnung als Anlagen 2 und 3 beigefügten Plänen rot umrandet und mit der Wohnungsnummer des jeweils berechtigten Wohnungseigentümers gekennzeichnet.

Bei den Sondereigentumen Nr. 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 handelt es sich um Bungalows. Diese Bungalows sollen, auch soweit es sich um nicht sondereigentumsfähige Bauteile handelt, wirtschaftlich Sondereigentum gleichgestellt werden.

Aus diesem Grunde wird für den jeweiligen Eigentümer dieser Wohnungs-/Bungaloweinheit an der überbauten Fläche sowie der dazu zugeordneten freien Fläche als auch an den Baulichkeiten auf diesen Flächen, soweit sie nicht sondereigentumsfähig sind, wie insbesondere tragende Wände, Dächer, Fassaden, Decken, Fenster, Türen, Lichtkuppeln, Glasscheiben, Terrassen, Trennzäune zu Nachbargrundstücken oder zu gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentum und dergleichen, ein Sondernutzungsrecht bestellt.

Trotz des bestellten Sondernutzungsrechtes ist der jeweilige Eigentümer aber nicht berechtigt, die äußere Gestaltung zu verändern, insbesondere einen anderen Anstrich der Außenwände als mit der Farbe hellgelb ähnlich Brillux Farbkollektion 1264 vorzunehmen.

Änderungen an der Fassade etc. sowie ein anderer Farbanstrich bedürfen in jedem Falle der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

(3)

Die eingeräumten Sondernutzungsrechte umfassen nicht das Recht, die betroffenen Flächen in irgendeiner Weise zu be- oder überbauen.

Den berechtigten Eigentümern wird die Pflicht auferlegt, die ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums auf eigene Kosten zu pflegen.

§ 6

Vereinbarung gemäß § 15 Abs. 1 WEG für Kfz-Stellplätze und Keller

Als Vereinbarung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG, die nur einstimmig mit Zustimmung der Betroffenen geändert werden kann, wird folgendes festgestellt:

1. Die Sondereigentümer werden vom Mitgebrauch der oberirdischen Pkw-Stellplätze (entlang der Straße und im Unter- und Obergeschoß der Parkpalette), aufschiebend bedingt durch die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an diesen Flächen, ausgeschlossen. Die betroffenen Stellplätze sind in den als Anlagen 4, 5 und 6 beigefügten Plänen mit den Nummern 452 bis 539 bezeichnet. Der teilende Grundstückseigentümer behält sich vor, die Nutzung dieser Stellplätze einem bestimmten Sondereigentum zuzuweisen.
2. Die Sondereigentümer sind von der Nutzung der Keller- und Abstellräume, soweit sie nicht als Sondereigentum zugeordnet sind, aufschiebend bedingt durch die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an diesen Räumen, ausgeschlossen. Die betroffenen Keller- und Abstellräume sind in den dieser Gemeinschaftsordnung als Anlagen 7 bis 32 beigefügten Plänen mit den Nummern 256 bis 451 bezeichnet. Der teilende Grundstückseigentümer behält sich vor, die Nutzung dieser Räumlichkeiten einem bestimmten Sondereigentum zuzuweisen.

Die Zuweisung der vorstehenden Sondernutzungsrechte muß in gesonderter Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO den Bedingungseintritt dartun und bedarf der Eintragung in das Grundbuch. Mit der Veräußerung des Sondernutzungsrechtes an den Käufer einer Sondereigentumseinheit wird die Zuordnung bindend. Der Eigentümer hat die Grundbucheintragungen zu bewirken.

Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechtes zu einer Eigentumswohnung bzw. gewerblichen Einheit geschieht durch einen dahing gerichteten Eintragungsantrag des Eigentümers.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz bzw. Keller/Abstellraum, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die alleinige Erhaltung und Unterhaltung der Sondernutzungsrechte.

Das Recht des teilenden Eigentümers, auf Zuweisung der Sondernutzungsrechte, endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer.

§ 7

Vermietung/Gebrauchsüberlassung

(1)

Jeder Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum mit dem ggf. diesem zugeordneten Sondernutzungsbereich vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Fall haftet er für Verstöße gegen die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und der eventuellen Hausordnung wie für eigene Verstöße. Er verpflichtet sich, die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung, soweit sie sich auf Hausordnungspunkte und die jeweils geltende Hausordnung beziehen, zu Bestandteilen des Mietvertrages zu machen.

(2)

Im Falle eines Verstoßes eines Mieters etc. gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung und die Hausordnung ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, den Miet- oder sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrag im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu kündigen oder auf Anfordern das Kündigungsrecht aus dem Vertrag an die vom Verwalter vertretene Wohnungseigentümergeinschaft abzutreten.

§ 8

Bauliche Veränderungen

(1)

Ein Eigentümer mehrerer aneinandergrenzender Eigentumswohnungen ist grundsätzlich - soweit nicht baurechtliche oder statische Erfordernisse entgegenstehen - berechtigt, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Trennwände und Zwischendecken zwischen den einzelnen Einheiten zur Zusammenlegung der ihm gehörenden Einheiten zu durchbrechen. Die übrigen Wohnungs-

eigentümer stimmen einer solchen Maßnahme und den daraus ggf. erforderlich werdenden Änderungen der Teilungserklärung bereits jetzt zu. Sie sind verpflichtet, die durch die Baumaßnahme herbeigeführten Unannehmlichkeiten ohne Ausgleichsverpflichtung zu dulden.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen oder sonstigen, die äußere ästhetische Erscheinung beeinflussenden Maßnahmen, an seiner Wohnungseinheit (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter über seine Absichten zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, solchen Veränderungen zu widersprechen, falls Bauteile, die nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentümers gehören, nachteilig betroffen sind oder der ästhetische bzw. einheitliche Eindruck der Wohnanlage gestört wird.

Der Verwalter ist insbesondere zum Widerspruch berechtigt, wenn nachträglich eingebaute Rolläden, Rollädenverkleidungen, Balkon- und Terrassenüberdachungen, Markisen oder ähnliche Einrichtungen nicht den in dieser Vereinbarung oder von der Eigentümergemeinschaft aufgestellten Voraussetzungen entsprechen.

(3)

Bauliche Veränderungen, die der Wohnungseigentümer ohne Einwilligung des Verwalters oder gegen dessen Widerspruch durchgeführt hat, sind von dem betroffenen Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters und auf seine eigenen Kosten in der Weise zu beseitigen, daß der alte Zustand wieder hergestellt wird.

Gegen die Entscheidung des Verwalters kann der betroffene Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümerversammlung anrufen, die über den Fortbestand der Anordnungen des Verwalters mit 2/3 Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile (vgl. § 19) zu entscheiden hat. Bis zu einer endgültigen Entscheidung sind sämtliche Veränderungsmaßnahmen zu unterlassen bzw. einzustellen.

§ 9

Schadenhaftung

(1)

Jeder Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen

verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbereich angehören oder für ihn tätig sind.

Dies gilt auch für Personen, denen der Wohnungseigentümer die Benutzung der zum Sondereigentum oder zur Sondernutzung gehörenden Räume bzw. Grundstücksteile überlassen hat (z.B. Vermietung).

(2)

Ziffer (1) gilt bei Beschädigungen des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers entsprechend.

§ 10

Übertragung des Eigentums

(1)

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Hiervon ausgenommen ist die erstmalige Veräußerung durch die teilende Eigentümerin.

Die Zustimmung zur Veräußerung darf nur versagt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, daß der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird.

Versagt der Verwalter die Zustimmung, so kann diese durch einen von der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile zu fassenden Beschluß ersetzt werden.

(2)

Der Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bedarf es in den folgenden Fällen nicht:

- a) im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,

b) bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung, wenn das Verfahren vom Gläubiger eines auf dem Wohnungseigentum lastenden Grundpfandrechtes betrieben wird,

c) bei einer Veräußerung durch den Konkursverwalter.

(3)

Jeder Eigentümer hat bei einer Veräußerung den Erwerber zur Übernahme der Verpflichtungen aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag, der etwaigen Hausordnung und etwaigen weiteren Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft zu verpflichten.

(4)

Beim Rechtsübergang des Wohnungseigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstigen Guthaben am Gemeinschaftseigentum auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und sonstiger Guthaben und auf Auszahlung seiner Anteile hieran.

Ebenso geht die Verpflichtung zum Ausgleich etwaiger Zahlungsrückstände gegenüber der Gemeinschaft unter Aufrechterhaltung der Haftung des Verkäufers auf den Erwerber über. Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch für rückständige Leistungen des Verkäufers.

§ 11

Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und Sondernutzungsbereichs

(1)

Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie des einem Wohnungseigentümer ggf. zugeordneten Sondernutzungsrechtes ist Angelegenheit des jeweiligen Wohnungseigentümers. Dies gilt auch für den Innen- und Außenanstrich von Wohnungseingangstüren der Sondereigentume und die Instandhaltung und Instandsetzung von Terrassen, Balkonen und für die Instandhaltung und Erneuerung der Beschläge an Fenstern und Balkontüren.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums - auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören - obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betroffenen Wohnungseigentümer.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer hat die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile sowie einen ihm überlassenen Sondernutzungsbereich so Instand zu halten, daß keinem der anderen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(3)

Der Verwalter oder sonstige vom Verwalter beauftragte Personen, sind nach vorheriger Anmeldung berechtigt, zusammen mit anderen sachkundigen Personen den Zustand der Wohnungseigentumseinheit auf gegebenenfalls notwendig werdende Arbeiten zu überprüfen.

§ 12

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

(1)

Die jeweiligen Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet.

Aufgabe des Verwalters ist es, die erforderliche Instandhaltung und Instandsetzung jeweils zu veranlassen.

(2)

Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, Einwirkungen durch Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf ihr Sondereigentum zu dulden.

(3)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die von ihm beobachteten Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(4)

Die Art und Weise der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten bestimmt der Verwalter.

Der Verwalter ist befugt, einen Architekten, Ingenieur u.ä. auf Kosten der Gemeinschaft einzuschalten. Dessen Entgelt soll das sich aus der einschlägigen Gebührenordnung ergebende Honorar nicht übersteigen.

(5)

Größere Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. Anstrich der Außenfassade, Dacheindeckungen, Anstrich der Treppenhäuser, Aufzugerneuerung oder dergleichen) schlägt der Verwalter der Eigentümergemeinschaft zur Beschlußfassung vor. Die Eigentümerversammlung entscheidet über solche Vorschläge mit einfacher Mehrheit der vertretenen Miteigentumsanteile. Die Entscheidung hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen.

Ist Gefahr im Verzuge, so ist der Verwalter berechtigt, von sich aus Maßnahmen einzuleiten.

Verfällt ein Vorschlag zur Instandsetzung oder Instandhaltung der Ablehnung, so haften die ablehnenden Miteigentümer den Zustimmungenden für alle Schäden und Wertminderungen, die aufgrund der Nichtdurchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen entstehen, als Gesamtschuldner.

(6)

Fenster, Rolläden, Balkone, Terrassen, Balkon- und Terrassenüberdachungen, Balkon- und Abschlußtüren sind - auch wenn sie zum Sondereigentum gehören sollten - in Bezug auf den Außenanstrich bzw. Verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln, damit die einheitliche äußere Erscheinung des Bauwerkes und der Gesamtanlage gewahrt bleibt.

Hiervon ggf. abweichende Maßnahmen sind in jedem Falle unzulässig. Dies gilt auch unter Berücksichtigung eines eventuell ergangenen Gerichtsurteils, wonach es zu den Rechten eines einzelnen Eigentümers gehört, ggf. seine Fenster etc, abweichend von den übrigen Fenstern zu streichen. Im Interesse der Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes verzichten die Wohnungseigentümer ausdrücklich auf ihnen insoweit ggf. zustehende abweichende Rechte.

§ 13

Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein monatlicher Betrag an den Ver-

walter zu entrichten, der sich nach den Miteigentumsanteilen des einzelnen Sondereigentums richtet. Die Höhe der auf jeweils 1/1.000.000 Miteigentumsanteil entfallende Instandhaltungsrücklage wird von der ersten Wohnungseigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage ist zahlbar beginnend mit dem in dem Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung festgelegten Stichtag. Eine rückwirkende Festlegung ist unzulässig.

Der Verwalter hat die Beträge zur Instandhaltungsrückstellung nach Eingang auf ein Sonderkonto zu überweisen und sachgerecht zu verwalten. Bei Liquiditätsengpässen auf dem Girokonto der Gemeinschaft kann der Verwalter vorübergehend die Instandhaltungsrücklage heranziehen. Er hat den aus der Rücklage entnommenen Betrag später wieder dem Rücklagekonto in voller Höhe zuzuführen.

§ 14

Versicherungen

(1)

Der Verwalter ist verpflichtet, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum folgende Versicherungen, soweit möglich, zum gleitenden Neuwert abzuschließen:

- Gebäudebrandversicherung,
- Gebäuesturmschadenversicherung einschließlich Hagelschaden,
- Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- Versicherung gegen Leitungswasserschäden, die auch die Leitungen der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung sowie Abwässerschäden erfaßt.

(2)

Etwaige wertsteigernde bauliche Veränderungen innerhalb des Sondereigentums müssen dem Verwalter gemeldet werden, der dann eine Erhöhung der Gebäudeversicherung veranlassen kann.

Falls ein Einschluß dieses Risikos in die Gebäudeversicherung nicht möglich ist, wird dem Wohnungseigentümer empfohlen, diese baulichen Maßnahmen in die eigene Hausratversicherung miteinzuschließen.

§ 15

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

(1)

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen.

Decken die Versicherungssumme und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung seines Wohnungseigentums befreien, wenn die Entschädigungsansprüche die angefallenen Kosten nicht decken.

Er hat in diesem Fall dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern und, sofern eine Veräußerung nicht innerhalb von 6 Monaten ab Zerstörung/Beschädigung erfolgt ist, nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

(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 (Gutachten eines von der Industrie- und Handelskammer Hannover zu benennenden amtlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen) zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

(4)

Ist die Gemeinschaft in den Fällen der Ziffer (3) Abs. 1 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB bzw. 180 ZVG.

§ 16

Bewirtschaftungskosten, Hausgeld

(1)

Für die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums gilt folgendes:

Soweit Kosten einem einzelnen Haus zugeordnet werden können, sind diese Kosten allein von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Eigentümer der Bungalows.

Die Eigentümer der Bungalows sind insbesondere auch verpflichtet, auf eigene Kosten die Baulichkeiten Instand zu halten einschließlich des Flachdaches, auch soweit die Teile kraft Gesetzes oder dieser Vereinbarung Gemeinschaftseigentum sind.

(2)

Im übrigen ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die auf ihn anteilmäßig entfallenden Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum zu tragen. Diese Kosten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes berechnet.

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluß eines neuen in Kraft.

(3)

Die Kosten setzen sich unter anderem zusammen aus:

a) Betriebskosten,

- Steuern und sonstige öffentliche Lasten, Beiträge, Abgaben u.ä., die nicht schon aufgrund Gesetzes direkt vom Wohnungseigentümer erhoben werden,
- Kosten der Versicherungen,

- Kosten für Wasser- und Stromverbrauch, soweit dieser auf das Gemeinschaftseigentum entfällt,
 - Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung,
 - sonstige Betriebskosten (Hauswartdienste, Kabelfernsehen, Gartenpflege, Wartungsverträge für Personenaufzüge, für sonstige technische Einrichtungen),
- b) Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, insbesondere auch zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
- c) Verwaltungskosten, insbesondere die Vergütung für die Verwaltungstätigkeit,
- d) Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, die Stromkosten für alle der Wärme- und Wasserversorgung dienenden Einrichtungen und die Kosten für Reparatur und Wartung.

(4)

Die Kosten gemäß vorstehend a) und b) sind auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verteilen. Die Kosten für die Verwaltervergütung ergeben sich aus dem Verwaltervertrag.

Die Kosten gemäß d) werden zu 30 v.H. nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf sämtliche Wohnungseigentümer umgelegt; für die Verteilung der restlichen Kosten (70 %) ist der tatsächliche, durch entsprechende Meßgeräte zu ermittelnde Verbrauch maßgebend. Die Eigentümerversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit 2/3 Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Miteigentumsanteile einen anderen Verteilungsschlüssel bestimmen.

(5)

Der für das Wohnungseigentum zunächst überschlägig ermittelte Betrag (Hausgeld) wird jedem Wohnungseigentümer rechtzeitig bekanntgegeben. Dieser Hausgeldbetrag ist monatlich im voraus, spätestens bis zum 03. Werktag eines jeden Monats, an den Verwalter zu zahlen.

Kommt ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung in Verzug, so ist der Verwalter berechtigt, eine Mahngebühr für jede Mahnung und Verzugszinsen für die Verzugszeit in Höhe von 4 v.H. jährlich über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu erheben.

Die Wohnungseigentümer dürfen gegenüber den Forderungen auf Zahlung des Hausgeldes nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

(6)

Mit Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme gemeinschaftlicher Einrichtungen verursacht, wird dieser zusätzlich belastet.

(7)

Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Der Verwalter hat jedem Wohnungseigentümer im Laufe des dem Abrechnungsjahr folgenden Jahres eine jährliche Verwaltungsabrechnung zu erteilen. Fehlbeträge oder Guthaben aus der Verwaltungsabrechnung sind innerhalb von 4 Wochen nach Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung auszugleichen.

(8)

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in von ihm zu bestimmenden angemessenen Zeiträumen die Höhe des Hausgeldes zu überprüfen. Eine Erhöhung findet statt, wenn sich die laufenden Bewirtschaftungskosten erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder wenn die veranschlagten Beträge für die Instandhaltungskosten oder sonstigen Kosten nicht ausreichen oder wenn die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage dies erforderlich machen.

§ 17

Entziehung des Wohnungseigentums

Abweichend und in Ergänzung der gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

1. Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als 6 Monate in Verzug ist und der rückständige Betrag mehr als 3.000,00 DM beträgt.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines der Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 18

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haften diese Personen für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Sie bevollmächtigen einander gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für den oder die anderen Berechtigten abzugeben und zu empfangen. Dies gilt insbesondere auch für die Ausübung des Stimmrechtes in der Eigentümerversammlung. Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums haben in der Eigentümerversammlung insgesamt nur eine Stimme. Das Stimmrecht kann von den Berechtigten nur einheitlich ausgeübt werden.

Auf Verlangen des Verwalters haben die mehreren Berechtigten einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 19

Eigentümerversammlung

(1)

Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen. Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen.

Bei Angelegenheiten, die ausschließlich die Garagenanlage betreffen, sind nur die Eigentümer der Garagen stimmberechtigt, und zwar mit je einer Stimme pro Stellplatz.

Garageneigentümer, die nicht zugleich Wohnungseigentümer sind, haben kein Stimmrecht in Angelegenheiten, die nicht die Garagenanlage betreffen.

(2)

Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Miteigentümer, den Verwalter, seinen Ehegatten, seinen Eltern, Abkömmlingen oder deren Ehegatten

vertreten lassen sowie im Falle der Veräußerung durch den Erwerber. Im übrigen ist Vertretung durch Dritte nicht zulässig. Soweit Ehegatten Wohnungseigentümer sind, braucht der vertretene Ehegatte keine schriftliche Vollmacht des anderen vorzuweisen, solange keine Zweifel an seiner Vertretungsmacht bestehen.

(3)

Die Eigentümerversammlung kann, um beschlußfähig zu sein, nur durch den Verwalter einberufen werden. Die Einberufung hat einmal im Jahr zu erfolgen.

Die Eigentümerversammlungen finden Werktags (Montags - Freitags) ab 15.00 Uhr innerhalb der üblichen Bürozeiten statt.

Der Verwalter hat darüber hinaus eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer dies unter Angabe des Gegenstandes verlangt.

Die Ladungsfrist beträgt mindestens 3 Wochen (Abweichung von § 24 Abs. 4 WEG).

Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

(4)

Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer und die Größe der vertretenen Anteile dann beschlußfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde (Abweichung von § 25 Abs. 3 und 4 WEG).

(5)

Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter.

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsmäßige Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen.

(6)

Jeder Beschluß bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern keine qualifizierte Mehrheit durch Gesetz, diese Gemeinschaftsordnung oder in einem früheren Beschluß der Wohnungseigentümer vorgesehen ist.

Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

§ 18 Abs. 3 WEG (Regelung der Stimmenmehrheit bei Entziehung des Wohnungseigentums) bleibt unberührt.

(7)

In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses die Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden - dem Verwalter -, einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterzeichnen.

Der Verwalter ist verpflichtet, jedem Eigentümer eine Kopie des Protokolls der Eigentümerversammlung innerhalb von 3 Wochen nach Durchführung der Versammlung zu übersenden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß jeder Eigentümer die gesetzliche Frist für die Anfechtung von Beschlüssen einhalten kann.

Auch ohne Eigentümerversammlung sind Beschlüsse der Eigentümer gültig, wenn sämtliche Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erteilt haben (Umlaufverfahren).

(8)

Der teilende Eigentümer ist grundsätzlich berechtigt, an sämtlichen Eigentümerversammlungen teilzunehmen, die in einem Zeitraum von 36 Monaten ab dem heutigen Tage stattfinden, und zwar auch dann, wenn der teilende Eigentümer zum Zeitpunkt der Versammlung nicht mehr Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist.

§ 20

Verwalter

(1)

Der erste Verwalter ist in der Teilungserklärung bestellt.

Die wiederholte Bestellung ist zulässig, bedarf jedoch eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungsfrist gefaßt werden kann. Die Abberufung des Verwalters vor Fristablauf ist nur aus wichtigem Grunde zulässig.

(2)

Zum Nachweis des Beschlusses über die Bestellung eines Verwalters gemäß Ziffer (1) gegenüber dem Grundbuchamt sind die gemäß § 19 Abs. (7) notwendigen Unterschriften unter dem Protokoll von einem Notar zu beglaubigen. Die Beglaubigung ist von dem Verwalter zu veranlassen.

§ 21

Rechte und Pflichten des Verwalters

(1)

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Miteigentümerordnung und dem der Teilungserklärung als Anlage 3 beigefügten Verwaltervertrag.

Zur Wahrnehmung dieser Rechte und in Erfüllung der Pflichten ist dem Verwalter, soweit erforderlich, eine entsprechende Vollmacht zu erteilen.

(2)

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse ist der Verwalter insbesondere berechtigt,

- a) die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten;
- b) alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich

- oder außergerichtlich geltend zu machen. Soweit die Kosten der gerichtlichen Geltendmachung nebst Zwangsvollstreckung nicht einziehbar sind, sind diese Kosten durch die Gemeinschaft dem Verwalter zu erstatten;
- c) die in dieser Miteigentümerordnung genannten Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten;
 - d) Versammlungen der Eigentümer einzuberufen und in diesen Versammlungen den Vorsitz zu führen;
 - e) eine geeignete Hausordnung und eine Benutzungsordnung für das Gemeinschaftseigentum aufzustellen und deren Einhaltung zu überwachen;
 - f) Hilfskräfte für Hausmeisterdienste und für die Hausbewirtschaftung einzustellen, deren Tätigkeit zu überwachen, den erforderlichen Dienstvertrag mit den Hilfspersonen für die Dauer seiner Verwaltungszeit namens der Wohnungseigentümer abzuschließen und die Hilfspersonen ggf. zu entlassen;
 - g) mit Wirkung für und gegen jeden einzelnen Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - h) Wartungsverträge für die Aufzugsanlagen und sonstige technischen Einrichtungen abzuschließen;
 - i) nach vorherigem Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung über Rechte, die zugunsten des Wohnungseigentumsgrundstücks an anderen Grundstücken eingetragen sind, Verfügungen zu treffen und die einzelnen Wohnungseigentümer in öffentlich rechtlichen Angelegenheiten, bei denen es sich um die Wahrnehmung von Nachbarrechten handelt, zu vertreten.

(3)

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern verpflichtet,

- a) die Interessen der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrzunehmen und für die Einhaltung der Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung zu sorgen;

- b) für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Räume und Geländebereiche nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung zu sorgen;
- c) bei der ersten Wohnungseigentümerversammlung einen Wirtschaftsplan vorzulegen, der auch - sofern nicht wesentliche Änderungen eintreten - in den nachfolgenden Jahren gelten soll;
- d) die Hausgelder auf einem eigens für die Wohnungseigentümergeinschaft anzulegenden Konto zu verwalten und mit dem Hausgeld die Verpflichtungen aus dem Grundstück pünktlich zu erfüllen;
- e) die für die Instandhaltung bestimmten Mittel auf einem besonderen Konto anzusammeln und lediglich für Zwecke zu verwenden, die die Wohnanlage betreffen;
- f) nach Maßgabe dieser Miteigentümerordnung eine jährliche Verwaltungsabrechnung vorzulegen.

§ 22

Verwaltungsbeirat

Zur Unterstützung der Arbeit des Verwalters wählen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus fünf Wohnungseigentümern einschließlich des von dem Verwaltungsbeirat mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Nach Möglichkeit sollen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates aus den verschiedenen Häusern der Wohnanlage gewählt werden. Der Verwaltungsbeirat wird für ein Jahr gewählt, bleibt jedoch bis zur Neuwahl eines Verwaltungsbeirates im Amt. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt. Er prüft auch die Jahresabrechnungen.

§ 23

Änderung der Miteigentümerordnung

(1)

Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung müssen von allen Wohnungseigentümern beschlossen werden, soweit hier nicht nachstehend Ausnahmen zugelassen sind. Gesetzliche Rechte des

Verwalters sowie zwingende Vorschriften des WEG können auch durch einstimmigen Beschluß der Wohnungseigentümer nicht außer kraft gesetzt werden.

(2)

Soweit das Wohnungseigentumsgesetz, die sonstigen gesetzlichen Vorschriften und diese Miteigentümerordnung dies zulassen, kann die Versammlung der Wohnungseigentümer mit 3/4 Mehrheit Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen,

- sofern die Änderungen alle Wohnungseigentümer gleichmäßig betreffen,
- sofern die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums geändert werden soll, wenn dies infolge technischer Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten zwingend geboten ist,
- bezüglich der Lastenverteilung gemäß § 16 WEG, soweit dadurch nicht einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden,
- bezüglich baulicher Veränderungen die voraussichtlich zu einer künftigen Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen.

Sonderrechte oder Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluß nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.

Derartige Beschlüsse können nur mit 3/4 Mehrheit wieder aufgehoben werden.

(3)

Die Wohnungseigentümer, auch diejenigen, die an der Beschlußfassung über die Änderung der Gemeinschaftsordnung nicht teilgenommen oder dem Beschluß widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen, die beschlußmäßig getroffen worden sind, zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

§ 24

Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so bleiben alle übrigen Vereinbarungen wirksam.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, rechtsunwirksame Bestimmungen durch wirksame, wirtschaftlich gleichwertige Bestimmungen zu ersetzen. Dasselbe gilt, wenn bei der Auslegung oder Durchführung dieser Urkunde eine ergänzungsbedürftige Lücke erkennbar wird.

§ 25

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte und Pflichten aus dieser Gemeinschaftsordnung ist, soweit gesetzlich zulässig, Hannover.