

Gemeinschaftsordnung

A.

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

B.

Die Kosten für Elektrizität, Heizung und für den Wasserverbrauch werden wie folgt geregelt:

a) jede Wohnung hat einen gesonderten Stromzähler.

Jeder Wohnungseigentümer zahlt seinen Verbrauch.

b) Die Kosten des Wasserverbrauchs werden im Verhältnis der Anzahl der Hausbewohner getragen.

c) Die Wohnanlage hat eine Ölzentralheizung.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden im Verhältnis der beheizten Wohnfläche auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Balkone und Terrassen sind hierbei nicht zu berücksichtigen. Die in Verbindung mit der Ausrechnung und Erstellung der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung entstehenden Kosten sind der Abrechnung hinzuzufügen und im vorgenannten Verteilungsschlüssel umzulegen. Das gleiche gilt für Reparatur- und Wartungskosten der Heizanlage.

Erneuerungskosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Auf Verlangen der Mehrheit der Wohnungseigentümer sind an den Heizkörpern oder im Zuleitungssystem Verbrauchszähler bzw. Wärmemesser anzubringen. Die Kosten der Anschaffung und Montage der Verbrauchszähler bzw. Wärmemesser hat jeder Wohnungseigentümer zu 1/3 zu tragen.

Danach werden die Kosten für Heizung und Warmwasser zu 70 % nach dem mit Verbrauchszählern bzw. Wärmeverteilern festgestellten Verbrauch, zu 30 % nach der beheizten Wohnfläche auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

2. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, sich an das Kabelfernsehen auf eigene Kosten anzuschließen.
3. Im Übrigen werden die Bewirtschaftungskosten auf die Wohnungseigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen umgelegt.
4. Die das gemeinsame Eigentum der Wohnungseigentümer betreffenden Angelegenheiten werden durch Beschlüsse in einer Wohnungseigentümerversammlung geregelt.
Einberufung, Durchführung, Stimmrecht und Beschußfähigkeit richten sich nach dem Gesetz, vorbehaltlich folgender Ergänzungen und Abweichungen:
Jeder Wohnungseigentümer hat 1 Stimme.
Die Mehrheit berechnet sich nach den Stimmen der Anwesenden.
Ein Wohnungseigentümer kann sich durch Dritte in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht.
Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.
5. Für das Sondereigentum und gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes werden folgende Versicherungen abgeschlossen:
 - a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
 - b) eine Gebäudebrandversicherung (Neuwertversicherung).
6. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es weder der Zustimmung des Verwalters noch der Zustimmung der Eigentümerversammlung.
7. Es werden Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG wie folgt festgelegt:
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. II hat das alleinige Nutzungsrecht an dem im Lageplan eingezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz S 2.
Der jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. III hat das alleinige Nutzungsrecht an dem im Lageplan gekennzeichneten oberirdischen Kfz-Stellplatz S 3.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. II hat das alleinige Nutzungsrecht an der im Aufteilungsplan gelb gekennzeichneten Terrasse einschließlich Stützmauer ohne Treppe.

Pflege- und Instandhaltungskosten der Terrasse samt Stützmauer trägt der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. II. Diesem obliegt auch die Behebung von Schäden an der Terrasse und der Stützmauer, wie er auch die Verkehrssicherungspflicht hierfür allein zu tragen hat.

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. I hat das alleinige Nutzungsrecht an der im Aufteilungsplan rot gekennzeichneten Treppe. Instandhaltungskosten und Verkehrssicherung dieser Treppe obliegen allein dem Eigentümer der Wohnung Nr. I.

Pflege- und Instandhaltungskosten der oberirdischen Kfz-Stellplätze trägt der jeweils Sondernutzungsberechtigte allein.

Die Terrasse kann durch Dritte zwecks Reparatur und Instandhaltung angrenzender Gebäudeteile betreten werden.

Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten aufgehoben oder geändert werden.

8. Der Eigentümer der Wohnung Nr. II ist berechtigt, die Außenmauer an der Westseite zu durchbrechen und eine Tür einzubauen zu lassen, damit er von seiner Wohnung direkt auf die Terrasse gehen kann. Die Einbaukosten dieser Türe einschließlich sämtlicher Nebenarbeiten, wie Maurerarbeiten, Verputzen, Malen trägt der Eigentümer der Wohnung Nr. II. Er hat nach dem Einbau der Tür die Außenfassade und - soweit er diese beschädigt hat - wieder in den ordnungsgemäßen Zustand

einschließlich Streichen zu versetzen. Den übrigen Wohnungseigentümern dürfen durch den Einbau der Tür keinerlei Kosten entstehen. Soweit baurechtlich hierfür eine Genehmigung erforderlich ist, verpflichten sich sämtliche Wohnungseigentümer mitzuwirken.

9. Der Eigentümer der Wohnung Nr. III ist berechtigt, so weit baurechtlich zulässig, den Dachboden auszubauen bzw. die Decke über der Wohnung Nr. III zu entfernen und die Wohnung Nr. III nach oben zu vergrößern. Tragende Mauerteile oder tragende Decken dürfen nicht entfernt werden.

Sämtliche mit dem Ausbau zusammenhängenden Kosten treffen den Eigentümer der Wohnung Nr. III.