

# Gemeinschaftsordnung

## § 1 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Regelungen der §§ 10 bis 29 WEG, nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und nach den jeweils wirksamen Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlungen.

Soweit Hausordnungen oder anderweitige Gebrauchsregelungen bestehen, gelten diese für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander. Im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder anderweitigen Gebrauchsüberlassung verpflichten sich die Wohnungs- und Teileigentümer gegenseitig, mit dem jeweiligen Nutzer des Sondereigentums die Gültigkeit der Hausordnung oder der anderweitigen Gebrauchsregelungen in der jeweils gültigen Fassung und der Möglichkeit der Ergänzung und Veränderung zu vereinbaren.

## § 2 Begriffsbestimmung/Nutzung

### 1. Begriffsbestimmungen

- a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- b) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- c) Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind hiernach insbesondere der Grund und Boden, die Teile der Gebäude, die für deren Bestand und Sicherheit erforderlich sind oder die die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmen; Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nicht tragend sind, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Dazu gehören auch Außenfenster und Außentüren.

3. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den Wohnungen gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, soweit sie nicht nach Abs. 2 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind.

Dazu gehören u. a.:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände der zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) die Fenster/Türanlagen und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, Balkone, Terrassen nebst Oberbodenbeläge und Rollläden,
- e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach sind Sondereigentum eingebaute Wasch- und Badeeinrichtungen und Wandschränke,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Versorgungsleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- i) die in den Wohnungseinrichtungen stets zugänglichen Steuerungseinrichtungen der Fußbodenheizung.

- j) Klingel- und Türsprechanlagen, soweit sie im Bereich des Sondereigentums liegen.
4. Die Wohnungseigentümer haben das Recht auf Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume und Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu einem bestimmten Sondereigentum gehören und soweit sie nicht den Eigentümern einzelner Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugeteilt sind bzw. werden.
  5. Die Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken, nicht zu gewerblichen Zwecken benutzt werden. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Davon ausgenommen sind Nutzungen der Wohnung als Büro und für freiberufliche Zwecke, soweit damit eine Störung der Anwohner nicht verbunden ist. Die Nutzung eines Teileigentums zu Wohnzwecken ist nur im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.
  6. Die Wohnungseigentümer können die ihrem Sondereigentum unterfallenden Gebäudeteile mit Zustimmung des Verwalters ganz oder teilweise vermieten oder verpachten. Das Miet- oder Pachtverhältnis ist auf Verlangen des Verwalters oder der Miteigentümergeinschaft zu kündigen, wenn der Mieter/Pächter oder die zu seinem Hausstand gehörigen Personen die Hausgemeinschaft erheblich stören.
  7. Die Haltung von Tieren im Bereich des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums ist dem Verwalter anzuzeigen. Der Verwalter kann die Haltung von Tieren untersagen oder von der Erfüllung bestimmter Auflagen abhängig machen, wenn die Tierhaltung eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungsmiteigentümer bzw. Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt.
  8. Bauliche Änderungen an und in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten), soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Das Gleiche gilt für die Anbringung von Antennen und sonstigen Empfangsanlagen.  
Bei Beseitigung baulicher Änderungen hat der Wohnungseigentümer auf seine Kosten den alten Zustand wiederherzustellen.
  9. Erteilt der Verwalter die nach den vorstehenden Absätzen erforderliche Zustimmung nicht, so kann ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 25 WEG herbeigeführt werden.  
Der Verwalter kann die in den Fällen der vorstehenden Absätze erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden.
  10. Im Übrigen gilt - und zwar auch für die Regelung der Nutzung gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen - die Hausordnung, die vom Verwalter aufzustellen ist. Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer geändert werden.

### **§ 3 Haftung**

Die Eigentümer haften für alle Beschädigungen oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese Haftung gilt auch, wenn Beschädigungen oder unsachgemäße Behandlungen, die durch Personen verursacht wurden, die dem Haushalt des Eigentümers oder dessen Betrieb zuzurechnen sind sowie durch solche Personen, denen der Eigentümer sein Sondernutzungsrecht vermietet, verpachtet oder anderweitig zum Gebrauch überlassen hat. Auf ein Verschulden des Eigentümers in diesen Fällen kommt es nicht an.

Erwerber haften für sämtliche Wohngeldrückstände ihrer Vorgänger der Gemeinschaft gegenüber neben diesen gesamtschuldnerisch.

### **§ 4 Veräußerung**

1. Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters.
2. Die Zustimmung darf nur aus einem in der Person des Erwerbers oder einer zu seinem Hausstand gehörenden Person liegenden Grund versagt werden. Dies gilt insbesondere, wenn berechtigte Zweifel daran bestehen, dass
  - a) der Erwerber die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird,

- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
3. Stimmt der Verwalter nicht zu, so kann der Wohnungseigentümer, der die Absicht der Veräußerung hat, einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.
  4. Der Zustimmung bedarf es nicht bei der Erstveräußerung des Sondereigentums durch den aufteilenden Eigentümer, bei einer Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Sondereigentums im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter oder bei einer freihändigen Veräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger.
  5. Der Anteil an dem gebildeten Verwaltungsvermögen ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. Im Falle der Veräußerung des Sondereigentums geht dieser Anteil einschließlich einer etwaigen Nachschusspflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens und Auszahlung seines Anteils.

### **§ 5 Instandhaltung und -setzung des Sondereigentums**

Bauliche Veränderungen in Räumen, die im Sondereigentum stehen, wie Um- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen sowie die gärtnerische Gestaltung der den Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksflächen nach freiem Ermessen des jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, auch soweit die Errichtung von Spielgeräten betroffen ist, sind grundsätzlich erlaubt, während das Anbringen von Markisen und Sichtschutzwänden im Bereich der Sondernutzungsrechte eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung bedarf.

Vor Beginn der Arbeiten ist die Zustimmung des Verwalters einzuholen. Der Verwalter hat die Zustimmung zu versagen, wenn sich die bauliche Maßnahme oder ihre Vornahme auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Benutzung oder auf das Sondereigentum anderer Raumeigentümer nachteilig auswirkt und insbesondere die übrigen Eigentümer unzumutbar in dem Gebrauch ihres Eigentums beeinträchtigt werden, gegen die Bestimmungen der Baugenehmigung und deren Auflagen verstoßen würde, oder das Gesamtbild der Wohnanlage verunstaltet wird. Diese Baumaßnahmen müssen in einem dem Verwalter vorzulegenden und von diesem dann genehmigten Zeitplan durchgeführt werden. Im Falle von Zeitüberschreitungen hat der betreffende Eigentümer unabhängig von eigenem Verschulden zugunsten der anderen Mieteigentümer je Tag der Überschreitung 1/15stel des monatlich auf sein Eigentum entfallenden Hausgeldes zu zahlen und einen darüber hinausgehenden Schaden vollständig zu ersetzen.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung und Instandsetzung des inneren und äußeren Fensterrahmens, Schäden an Rollläden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten. Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nach, ist der Verwalter nach Mahnung mit angemessener Fristsetzung berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchführen zu lassen. Der säumige Eigentümer hat der Gemeinschaft die Kosten unverzüglich nach Rechnungslegung zu erstatten.

Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

In Abweichung von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG können bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen von der Eigentümerversammlung mit einer 2/3 Mehrheit aller Miteigentumsanteile beschlossen werden; § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG gilt entsprechend. Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Wert zu erhalten, dem gestiegenen Lebens- und Wohnstandard anzupassen, einer zweckmäßigen Betriebsführung zu dienen und/oder infolge ihres technischen Fortschritts auf den modernsten Stand der Technik zu bringen und zu erhalten, gehören in Abweichung von § 22 Abs. 1 WEG zu den Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Verwaltung bzw. Instandsetzung im Sinne des § 21 WEG, welche jedoch nur mit einer Mehrheit von 2/3 aller Miteigentumsanteile in der Eigentümerversammlung beschlossen werden können. Alle Wohnungseigentümer, auch die nicht zugestimmt haben, haben den Vollzug dieser Maßnahme zu dulden, die betroffenen

Wohnungseigentümer haben die Kosten gemeinsam zu tragen. § 16 Abs. 3 WEG gilt also für diese Maßnahme nicht.

Eine Finanzierung der Maßnahme kann bis zu einer Höhe von \_\_\_\_\_ EUR aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen, wenn in dieser mindestens ein Betrag von \_\_\_\_\_ EUR vorhanden ist; der verbleibende Teil ist durch eine Sonderumlage aufzubringen.

Der Verwalter ist berechtigt, den Zustand des Sondereigentums auf notwendig werdende Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen nach vorheriger Anmeldung zu überprüfen. Im Falle der Vermietung, der Verpachtung oder einer anderweitigen Gebrauchsüberlassung hat der Eigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Nutzer des Sondereigentums dies gestattet.

## **§ 6 Wiederherstellungsverpflichtung**

Werden die Bauwerke ganz oder teilweise zerstört, so hat der Verwalter in einer einzuberufenden Eigentümersammlung den Wiederaufbauplan, die Kostenvoranschläge und die Feststellungen über Ansprüche gegenüber Versicherungen oder dritten Personen vorzulegen.

Die Eigentümer sind zur gemeinschaftlichen Wiederherstellung des früheren Zustands verpflichtet, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch eine Versicherungsleistung oder durch Ansprüche gegen sonstige ersatzpflichtige Personen gedeckt sind.

Sind die Wiederherstellungskosten in dieser Weise nicht gedeckt, so können die Eigentümer die Wiederherstellung mit zwei Drittel aller Stimmen beschließen, wenn die Bauwerke zu nicht mehr als zur Hälfte des gesamten Werts zerstört sind.

Liegt eine Zerstörung zu mehr als der Hälfte des gesamten Werts der Bauwerke vor und sind die Wiederherstellungskosten durch Versicherungen oder anderweitige, beitreibbare Ansprüche soweit gedeckt, dass der Restwert, Versicherungsleistungen und beitreibbare Ansprüche gegen dritte Personen zusammen mehr als den halben Wert der Bauwerke vor Beschädigung der Zerstörung ergeben, so kann die Eigentümersammlung mit zwei Drittel aller Stimmen die Wiederherstellung beschließen.

In allen anderen Fällen kann die Wiederherstellung nur mit Zustimmung aller Eigentümer beschlossen werden.

Im Falle der Wiederherstellung sind alle Eigentümer verpflichtet, den vorherigen Zustand gemeinschaftlich wiederherstellen zu lassen, sofern nicht eine abweichende Wiederherstellung mit den Stimmen aller Eigentümer beschlossen wird.

Jeder Eigentümer hat dabei den durch Versicherungsleistungen oder sonstige Ansprüchen nicht abgedeckten Teilbetrag der Wiederherstellungskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile untereinander zu tragen.

Jeder Eigentümer kann, sofern die Wiederherstellungskosten nicht vollständig gedeckt sind, sich von seiner Verpflichtung beim Wiederaufbau oder der Wiederherstellung befreien durch Veräußerung seines Miteigentumsanteils binnen zwei Monaten nach Fassung des Beschlusses über die Wiederherstellung und Versendung des Versammlungsprotokolls. Die Befreiung tritt nur ein, wenn eine Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch erfolgt ist oder wenn der Erwerber sich gegenüber der Gemeinschaft notariell mit Unterwerfungsklausel hinsichtlich einer Vollstreckung verpflichtet hat, die auf den zu veräußernden Miteigentumsanteil entfallenden Kosten zu tragen.

Besteht Streit darüber, ob die Bauwerke zu weniger als der Hälfte ihres Werts zerstört sind oder ob der Restwert, die Versicherungsleistungen oder anderweitige Ansprüche zusammen mehr als den halben Wert der Bauwerke vor der Zerstörung ergeben, so entscheidet auf Antrag eines Eigentümers oder des Verwalters ein von der Industrie- und Handelskammer des belegen Orts zu benennender vereidigter Sachverständiger für Bauschäden und Verkehrswertfestsetzungen als Schiedsgutachter für alle Eigentümer und den Verwalter mit verbindlicher Wirkung. Die Kosten des Gutachtens trägt die Gemeinschaft.

## **§ 7 Versicherungen**

Für die gesamte Grundstücksfläche und alle Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft sind die nachfolgenden Versicherungen abzuschließen:

eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung;

eine verbundene Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm);

sobald dies wegen Bestehens entsprechender technischer Einrichtungen erforderlich ist, eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung.

Der Abschluss weiterer Versicherungen kann, wenn sich solche als erforderlich erweisen oder gewünscht werden, durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung genehmigt werden. Erforderlich ist die Zustimmung der Mehrheit der auf der Versammlung erschienenen Eigentümer.

Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist bevollmächtigt, gegenüber den Versicherungsgesellschaften Verträge für die Eigentümer abzuschließen und zu kündigen. Ein Wechsel der Versicherungsgesellschaft kann durch die Eigentümersammlung mit einfacher Mehrheit zum Ende der Laufzeit des Versicherungsvertrages beschlossen werden.

Versicherungen, die ausschließlich das Sondereigentum betreffen, dürfen durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht abgeschlossen werden.

Betrifft ein Schadenereignis nicht nur das Gemeinschaftseigentum, sondern treten auch Auswirkungen im Sondereigentum auf, ist der Verwalter berechtigt, auch diesen Schaden mit der Versicherung abzurechnen und für den Ausgleich der Rechnungen der beauftragten Handwerker aus dem Gemeinschaftsvermögen insoweit in Vorlage zu treten. Werden die im Sondereigentum aufgetretenen Schäden nicht in vollem Umfang von der Versicherung ersetzt, stellt der Verwalter dem jeweiligen Sondereigentümer den von diesem für die Schadenbeseitigung zu entrichtenden Betrag in Rechnung. Die Fälligkeit tritt mit der Absendung ein. Der Sondereigentümer hat innerhalb eines Monats nach Absendedatum an die Gemeinschaft den in Rechnung gestellten Betrag zu zahlen.

## **§ 8 Verwalter**

Zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft wird die Firma

<Name>, <Anschrift>

bestellt.

Die Bestellung beginnt mit dem ersten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, wenn für das entsprechende Wohnungs- oder Teileigentumsrecht auch bereits eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Sie dauert von diesem Zeitpunkt an gerechnet fünf Jahre.

Mit dem Verwalter ist ein Vertrag über seine Tätigkeit abzuschließen. Der erste Vertrag kann von dem teilenden Eigentümer, welcher insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist, abgeschlossen werden. Er tritt mit dem Zeitpunkt der Bestellung in Kraft. Anderweitige Vertragsabschlüsse oder -änderungen werden durch die Wohnungseigentümersammlung durch Beschlussfassung mit dem Verwalter vereinbart. Eine Bevollmächtigung des Beiratsvorsitzenden, einen Vertrag mit dem Verwalter auszuhandeln und/oder abzuschließen, können die Eigentümer mit Mehrheit beschließen.

Die Vergütung des Verwalters richtet sich nach dem Vertrag. Für Mahnungen wegen ausstehender Zahlungen für die Nichtteilnahme an einem von dem Verwalter vorgegebenen Lastschriftverfahren, für die Bearbeitung gerichtlicher, verwaltungsrechtlicher und steuerlicher Verfahren sowie Versicherungsschäden im Sondereigentum und für den erhöhten Büroaufwand bei Sanierungsmaßnahmen, die 10 % der Gesamtwirtschaftsplansumme überschreiten, steht dem Verwalter eine gesonderte Vergütung zu, die jeweils in dem Vertrag festzulegen und von dem das Verfahren verursachtem Eigentümer der Gemeinschaft zu erstatten

ist. Für die Zustimmungserklärung des Verwalters im Fall eines Verkaufs oder der Zwangsversteigerung zum Eigentumsübergang an dritte Personen, steht dem Verwalter ebenfalls eine gesonderte Vergütung zu, die von dem Eigentümer der Gemeinschaft zu erstatten ist. Eine Vorleistungspflicht an die Gemeinschaft hinsichtlich der Kosten der Zustimmungserklärung kann durch den Verwalter verlangt werden. Weitere Vereinbarungen sind in den abzuschließenden Verwalterverträgen jederzeit zulässig.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Regelungen des WEG, der Gemeinschaftsordnung, den Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung, den §§ 675 ff. BGB und dem Verwaltervertrag.

In dem Verwaltervertrag können dem Verwalter weitere Rechte und Pflichten aufgegeben werden. Der Vertrag darf den Regelungen der Gemeinschaftsordnung nicht widersprechen, sondern sie lediglich ergänzen oder ausfüllen.

### **§ 9 Prozessvollmachten**

Der Verwalter ist berechtigt, Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen deren einzelne Mitglieder und gegen dritte Personen gerichtlich und außergerichtlich - auch im eigenen Namen - geltend zu machen. Die Befugnis zur Geltendmachung von Ansprüchen im eigenen Namen erlischt, wenn der Verwalter oder seine Mitarbeiter als Zeuge, als sachverständiger Zeuge oder als Sachverständiger in dem Verfahren eventuell zu hören wären.

Der Verwalter ist berechtigt, im Falle von Einleitungen von Verfahren im Sinne der §§ 18, 43, 46a WEG und 29b ZPO die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft auf der Aktiv- und der Passivseite zu vertreten, soweit diese Verfahren nicht Ansprüche gegen oder des Verwalters zum Gegenstand haben.

Der Verwalter ist berechtigt, die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Verfahren nach dem ArbGG, dem SGG, der FGO, der VwGO, dem SGB X, der AO'77 und dem VVerfG zu vertreten.

Soweit dem Verwalter Vollmachten zur Vertretung erteilt worden sind, umfassen diese die Einleitung von Verfahren - auch im eigenen Namen - die Verteidigung gegen Ansprüche, die Erhebung von Widerklagen und Wideranträgen, den Abschluss von Vergleichen, die Einlegung von Rechtsmitteln und die Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen jeder Art sowie das Recht, Tilgungs- und Vollstreckungsvereinbarungen zu treffen und die Interessen der Eigentümer in Verfahren nach dem ZVG, und der InsO wahrzunehmen.

Der Verwalter ist berechtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft auf der Passiv- und auf der Aktivseite eines Verfahrens einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

### **§ 10 Anstellungs-, Arbeits- und Wartungsverträge**

Der Verwalter ist berechtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft Anstellungs-, Arbeits- und Wartungsverträge abzuschließen und solche fristgerecht sowie fristlos zu kündigen oder durch Vereinbarung aufzulösen.

Beschließt die Eigentümergeinschaft die fristlose oder fristgerechte Kündigung eines der genannten Vertragsverhältnisse, so wird die Kündigungserklärung ebenfalls durch den Verwalter ausgesprochen.

Die Zustellung von Kündigungen hat durch die Beauftragung eines Gerichtsvollziehers zu erfolgen. Notfalls kann die Zustellung durch einen Boten vorgenommen werden.

In den genannten Verträgen ist mit dem jeweiligen Vertragspartner zu vereinbaren, dass der jeweilige Verwalter berechtigt ist, im Namen der Eigentümergeinschaft fristgerechte und fristlose Kündigungen auszusprechen oder die Verträge durch Vereinbarung aufzulösen.

### **§ 11 Kontoführung und Geldanlage**

Die erste Kontoeröffnung kann für die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem teilenden Eigentümer erfolgen.

Die Verfügungsberechtigung über die Konten ist dem Verwalter einzuräumen.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft ist ein Girokonto für die Zahlungen der laufenden Einnahmen und Ausgaben einzurichten. Für die Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung wird zunächst ein Sparbuch eröffnet. Über weitergehende Anlagemöglichkeiten der Instandhaltungsrückstellung entscheidet die Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschlussfassung. Spekulative Anlagen sind nicht zulässig. Der Betrag der Instandhaltungsrückstellung muss zudem in der Höhe von mindestens 30 % unter Beachtung der Bestimmungen des KWG kurzfristig, höchstens innerhalb eines Monats, verfügbar sein.

### **§ 12 Aufbewahrung von Unterlagen**

Die Unterlagen, welche die laufende Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, sind mindestens zehn Jahre aufzubewahren.

Unterlagen, die gerichtliche Verfahren betreffen, sind insoweit ständig aufzubewahren, als dass Urteile oder Beschlüsse sowie Vergleiche oder sonstige verfahrensabschließende Urkunden vorliegen. Darüber hinaus hat eine Aufbewahrung solange zu erfolgen, wie gegenüber einzelnen Eigentümern oder dritten Personen die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann.

Kontoauszüge und sonstige Bank- und Zahlungsbelege sowie die steuerlichen Unterlagen können nach Ablauf von zehn Jahren vernichtet werden, wenn eine längere Aufbewahrungszeit im Einzelfall nicht geboten erscheint.

Die Vernichtung der Unterlagen erfolgt durch den Verwalter auf Kosten der Gemeinschaft.

### **§ 13 Datenschutz**

Die Buchführung, die Erstellung der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs und sonstige Aufgaben der Verwaltung können unter Anwendung einer elektronischen Datenverarbeitung erfolgen.

Zu diesem Zweck ist die Erfassung, Speicherung, Übermittlung, das Verändern oder die sonstige Nutzung von Daten durch die Verwaltung zulässig,

Die Eigentümer erteilen insoweit ausdrücklich ihre Zustimmung.

Die Bestimmungen des BDSG und der datenschutzrechtlichen Gesetze und Verordnungen der Länder sind zu beachten.

### **§ 14 Verwaltungsbeirat**

Die Wohnungseigentümer können durch einfachen Mehrheitsbeschluss einen Verwaltungsbeirat gem. § 29 WEG bestellen. Den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats steht eine angemessene Vergütung für ihre Tätigkeit zu. Ferner besitzen die Verwaltungsbeiräte den Anspruch, auf Kosten der Gemeinschaft eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung zu erhalten. Für den Fall, dass ein solcher Versicherungsschutz nicht besteht, sind die Beiratsmitglieder, sofern gesetzlich zulässig, von der Haftung befreit.

### § 15 Kosten- und Lastentragung

Hinsichtlich der Raumeigentumseinheiten soll - soweit rechtlich und tatsächlich möglich - grundsätzlich eine getrennte Erfassung und Abrechnung der Lasten und Kosten erfolgen. Jeder Eigentümer trägt insoweit die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können; dies gilt auch für die Kosten der Wärme-, Energie- und Wasserversorgung sowie der Kanalgebühren. Kosten und Lasten, welche sich dementsprechend ohne Zweifel einzelnen Eigentümern zurechnen lassen, werden nur diesen belastet; dies gilt insbesondere für außergewöhnliche Reparaturen, die auf Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind.

Soweit eine Trennung nicht erfolgen kann, werden die gemeinschaftlichen Lasten und Betriebskosten von den Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile - kaufmännisch auf- oder abgerundet - getragen.

Anderes gilt nur bei entsprechender gesetzlicher Regelung. Prozesskosten werden nach der Kostenentscheidung des Gerichts getragen bzw. sind im Verhältnis der am Verfahren beteiligten Eigentümer vorzulegen. Gleiches gilt für die Kosten außergerichtlicher Maßnahmen.

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein ausreichender jährlicher Betrag, der sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile errechnet, monatlich zusammen mit dem sonstigen Hausgeld an den Verwalter zu entrichten.

Eine Änderung der vorstehenden Verteilungsschlüssel kann - mit Ausnahme von Prozess- und außergerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung sowie gesetzlich vorgeschriebener Verteilungsmaßstäbe - von der Eigentümerversammlung mit 3/4 Mehrheit beschlossen werden, soweit ein sachlicher Grund für die Änderung besteht und durch die Änderung keine unbillige Benachteiligung im Einzelfall entsteht.

Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers oder die Tatsache, dass seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Lasten- und Kostentragungspflicht.

Vor der Veräußerung einer Wohnungseigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer ist dieser für die noch nicht veräußerten Wohnungseigentumseinheiten nicht zur Zahlung von Hausgeld verpflichtet, es sei denn, die betreffende Wohnungseigentumseinheit würde tatsächlich durch den teilenden Eigentümer oder Dritte genutzt. Die Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Lasten und Kosten beginnt erst mit dem Monatsersten, der auf den Tag der dauerhaften Innutzungnahme folgt; unabhängig davon spätestens mit dem Tag der Eigentumsumschreibung der Sondereigentumseinheit im Grundbuch auf einen Dritten.

### § 16 Verteilung der Einnahmen

Einnahmen der Eigentümergemeinschaft sind, soweit entsprechende und korrespondierende Ausgabenpositionen vorhanden sind, zunächst mit diesen zu verrechnen. Der sich am Ende des Wirtschaftsjahres ergebende Saldo ist als Ausgabeposition in die Abrechnung einzuführen.

Erstattungsleistungen von Versicherungen oder anderen dritten Personen sind als Einnahmen in dem Verhältnis zu verteilen, das den angefallenen Kosten entspricht.

Alle sonstigen Einnahmen oder Schadensersatzleistungen zugunsten der Gemeinschaft - gleich aus welchem Rechtsgrund sie belastet wurden - sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen.

Die Einnahmen werden nicht der Instandhaltungsrückstellung zugeführt. Zinseinnahmen, die aus dem Vermögen der Instandhaltungsrücklage erwachsen, sind jedoch dieser zurückzuführen.

### § 17 Wirtschaftsplan

Von dem Verwalter ist für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Über diesen entscheiden die Eigentümer durch Beschlussfassung.



Die für das Wirtschaftsjahr für jeden Eigentümer nach dem Wirtschaftsplan anfallenden Leistungen sind innerhalb von dreißig Tagen nach der Beschlussfassung kosten- und lastenfrei auf das für die Wohnungseigentümergeinschaft geführte Konto zu zahlen. Den Eigentümern ist jedoch gestattet, die Zahlungen in zwölf gleichen Teilbeträgen jeweils zum ersten Tag eines Monats zu entrichten. Im Fall des Verzugs erfolgt eine Verzinsung in der Höhe eines Satzes von jeweils 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz, mindestens jedoch 10 %.

Für die Begründung des Verzugs ist eine Mahnung nicht erforderlich.

Sollte ein Wirtschaftsplan, aus welchen Gründen auch immer, nicht beschlossen worden sein oder ein dahin gehender Beschluss für unwirksam erklärt werden, so gilt der alte Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über einen neuen fort.

Auf Verlangen des Verwalters hat jeder Eigentümer für die Zahlungen nach dem Wirtschaftsplan und allen sonstigen Leistungen an einem Lastschrifteinzugsverfahren teilzunehmen. Der Verwalter kann die Durchsetzung dieses Anspruchs im Namen unter Beiziehung eines Rechtsanwalts auf Kosten der Eigentümer gerichtlich geltend machen.

Der erste Wirtschaftsplan wird von dem Verwalter aufgestellt und ist für die Eigentümer ab Besitzübergang der ersten Wohnungseigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer an einen Käufer, spätestens jedoch mit der ersten Umschreibung des Wohnungsgrundbuchs verbindlich. Er gilt bis zu der ersten Wohnungseigentümerversammlung, auf der die Eigentümer einen neuen Wirtschaftsplan beschließen.

### **§ 18 Jahresabrechnung**

1. Die Abrechnung wird jeweils ungeachtet irgendwelcher Wechsel der Eigentümer ausschließlich für das jeweilige Wohnungs- oder Teileigentumsrecht erstellt.
2. Die Abrechnung ist spätestens sechs Monate nach Ende des sie betreffenden Wirtschaftsjahres zu erstellen und unverzüglich nach Ende des sie betreffenden Wirtschaftsjahres der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Das Abrechnungsergebnis wird gebildet durch die auf die jeweilige Wohnung entfallende Schuld der in dem betroffenen Jahr angefallenen Kosten und den angefallenen Sonderumlagen, vermindert um die Vorauszahlungen nach dem Wirtschaftsplan und die Zahlungen auf Sonderumlagen, vermehrt um die Rückstände, die sich aus den für die Wohnung angefallenen, noch nicht ausgeglichenen Forderungen der Vorjahre ergeben.
4. Durch jeden Beschluss über eine Abrechnung entsteht eine neue, rechtlich selbstständige Forderung.
5. Über die Abrechnung entscheiden die Eigentümer durch einfachen Mehrheitsbeschluss in einer Wohnungseigentümerversammlung.
6. Im Falle der Übertragung des Wohnungseigentums haftet jeder Erwerber für die auf die Wohnung entfallenden, noch nicht ausgeglichenen Verbindlichkeiten der Voreigentümer.

### **§ 19 Ausschluss von Leistungen**

Befindet sich ein Eigentümer mit den von ihm zu erbringenden Leistungen gleich welcher Art in Verzug, ist er von den Versorgungseinrichtungen und den Lieferungen der Gemeinschaft auszuschließen.

Der Ausschluss ist durch den Verwalter unverzüglich nach Eintritt der Voraussetzungen vorzunehmen. Er hat die notwendigen technischen Maßnahmen zu veranlassen. Die anfallenden Kosten trägt im Innenverhältnis der betroffene Eigentümer. Vor dem Wiederanschluss sind diese auszugleichen.

Der Ausschluss ist zulässig, wenn der Eigentümer einen Betrag in der Höhe von mindestens zwei zu zahlenden Hausgeldern über einen Zeitraum von drei Monaten schuldet.

Er ist erst nach einem vollständigen Ausgleich der Forderungen gegenüber der Gemeinschaft aufzuheben, wenn auch alle laufenden Verpflichtungen und die angefallenen Kosten ausgeglichen sind.

Bis zur Erstattung der Kosten der technisch notwendigen Veränderungen durch den betroffenen Eigentümer sind diese aus dem Verwaltungsvermögen zu entrichten.

## **§ 20 Eigentümerversammlung**

Nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres ist von dem Verwalter eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Versammlung hat innerhalb der ersten sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres zu erfolgen.

Die Frist zur Einberufung beträgt drei Wochen; sie kann in dringenden Fällen auf eine Woche verkürzt werden. Der Nachweis der Absendung der Einladung ist für den Nachweis der Fristeinhaltung ausreichend.

Die Einladung ist an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift und empfangsberechtigte Person zu versenden.

Die Versammlung muss nicht an dem Ort der belegenen Sache erfolgen. Sie findet weder an Samstagen, Sonntagen noch Feiertagen statt und kann ab 12.00 Uhr beginnen.

Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die erschienenen oder vertretenden Miteigentumsanteile oder die Anzahl der Miteigentümer beschlussfähig.

Die Eigentümer können sich in der Eigentümerversammlung nur durch Miteigentümer, Ehegatten, Lebenspartner, Kinder oder den Verwalter vertreten lassen. Die Vollmacht ist schriftlich zu erteilen und dem Verwalter spätestens zu Beginn der Versammlung im Original auszuhändigen. Dauervollmachten können nicht erteilt werden. Die Vollmacht muss insbesondere dazu ermächtigen, das Stimmrecht auszuüben, rechtsgeschäftliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Vollmachten, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind unwirksam und unverzüglich zurückzuweisen.

Eine Anwesenheit beratender Personen für einen Miteigentümer ist nicht zulässig. Dritten Personen ist die Teilnahme an der Eigentümerversammlung gestattet, wenn sie als Berater für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft auftreten.

Fehlt ein Verwalter oder weigert sich dieser entgegen seinen Pflichten, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, kann die Einberufung durch einen Eigentümer erfolgen, wenn dieser mindestens 25 % der Miteigentumsanteile auf sich vereinigt oder für eine entsprechende Anzahl von Miteigentumsrechten bevollmächtigt ist. Die Vollmachten müssen zu Beginn der Versammlung vorgelegt werden und sind der Niederschrift im Original beizufügen. Kann die Vollmacht nicht zu Beginn der Versammlung in ordnungsgemäßer Form nachgewiesen werden, gehen die durch die Einberufung der Versammlung verursachten Kosten zulasten des oder der einberufenden Eigentümer. Dies betrifft auch eventuelle vertragliche Ansprüche des Verwalters.

Die Regelung des § 24 Abs. 2 WEG bleibt daneben anwendbar. In diesem Fall ist der Verwalter unter Angabe von Gründen schriftlich zu der Einberufung der Versammlung aufzufordern. Vollmachten können durch die Eigentümer erteilt werden, dritten Personen gegenüber jedoch nur, soweit es sich bei den Bevollmächtigten um die oben genannten Personen handelt.

Die erste Eigentümerversammlung hat nach der ersten grundbuchrechtlichen Eigentumsumschreibung innerhalb von drei Monaten zu erfolgen. Sollte ein Verwalter zu diesem Zeitpunkt fehlen, kann die Versammlung durch den teilenden Eigentümer einberufen werden. In dieser Versammlung ist ein Verwalter - sofern ein solcher nicht vorhanden sein sollte - zu bestellen. Lehnt der Verwalter die Übernahme des Amtes ab, so ist ein Verwalter im Wege des Verfahrens nach § 26 Abs. 3 WEG bestellen zu lassen.

## **§ 21 Stimmrechte und Mehrheitsverhältnisse**

Jedes Wohnungs- oder Teileigentum gewährt soviel Stimmen, wie Miteigentumsanteile im Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch eingetragen sind.

Steht das Eigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, können diese das Stimmrecht nur einheitlich und gemeinsam ausüben.

Befindet sich ein Eigentümer mit den von ihm zu erbringenden Leistungen jeder Art gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt einer Beschlussfassung in der Höhe eines Betrags von mindestens einer monatlichen nach dem Wirtschaftsplan zu erbringende Leistung mindestens einen Monat in Verzug, ruht das Stimmrecht bis zum Ausgleich aller Verbindlichkeiten einschließlich eventueller Nebenforderungen und Kosten. Für die Berechnung der Beschlussfähigkeit einer Wohnungseigentümerversammlung, für die Teilnahme an einer schriftlichen Beschlussfassung oder die Berechnung der Mehrheitsverhältnisse ist das Ruhen des Stimmrechts ohne Bedeutung. Die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung wird durch das Ruhen des Stimmrechts nicht ausgeschlossen.

Soweit im Rahmen einer Beschlussfassung bestimmte Mehrheitsverhältnisse erforderlich sind, gilt Folgendes:

- a) Bei einfachen Mehrheitsbeschlüssen entscheidet die auf der Eigentümerversammlung erschienene Mehrheit;
- b) bei qualifizierten Mehrheiten bezogen auf alle Stimmanteile sind auch die nicht erschienenen oder vertretenden Stimmanteile bei der Berechnung einzubeziehen;
- c) ist für eine Beschlussfassung die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich, können Beschlüsse mit anderen Mehrheitsverhältnissen nicht gefasst werden. Gegenteilige Beschlussergebnisverkündungen gelten im Verhältnis der Eigentümer als nichtig vereinbart.

Die Abstimmungen erfolgen öffentlich. Auf Verlangen von 10 % der Stimmanteile oder des Verwalters hat eine geheime Abstimmung zu erfolgen. Eine solche ist für jede Wohnungseigentümerversammlung vorsorglich vorzubereiten. Enthaltungen werden bei Abstimmungen als solche gewertet. Erfolgt eine Stimmabgabe durch einen Eigentümer nicht, so hat dies für die Beschlussfähigkeit keine Bedeutung und gilt als Enthaltung.

## **§ 22 Mehrheit von Berechtigten**

Steht das Eigentum an einem Wohnungs- und/oder Teileigentumsrecht mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können diese die sich ergebenden Rechte nur einheitlich und gemeinsam ausüben. Für die sich aus dem Miteigentum ergebenden Pflichten haftet der Mitberechtigte als Gesamtschuldner in voller Höhe.

Im Fall der Mehrheit von Berechtigten haben diese dem Verwalter spätestens einen Monat nach der Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch oder nach dem sonstigen Erwerbsvorgang eine Person zu benennen, die berechtigt ist, rechtsgeschäftliche Willenserklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen, Zustellungen entgegenzunehmen, das Stimmrecht auszuüben und Zahlungen entgegenzunehmen sowie alle sonstigen erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Die Handlungen dieser Person und deren Erklärungen wirken gegenüber allen Mitberechtigten des Wohnungs- und/oder Teileigentumsrechts.

Wird eine solche Person nicht benannt, ruht bis zu deren Benennung das Stimmrecht. An die Mehrheit der Berechtigten zu leistende Zahlungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft sind so lange zurückzuhalten. Die entstehenden Folgekosten sind der Wohnungseigentümergeinschaft zu ersetzen.

Die Regelungen gelten für Ehegatten und für andere Personen, die eine Mehrheit von Berechtigten darstellen.

## **§ 23 Bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, können mit einer Zustimmung von zwei Dritteln der Miteigentumsanteile, nicht jedoch ohne Zustimmung der von der baulichen Veränderung in ihrem Sondereigentum betroffenen Wohnungseigentümern oder seines Rechtsnachfolgers beschlossen werden.

### **§ 24 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums**

1. Das Gemeinschaftseigentum wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft abgenommen.
2. Der teilende Eigentümer verpflichtet sich zugunsten der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, die für die Abnahme anfallenden Kosten des Sachverständigen zu tragen und diesen zu beauftragen.
3. Die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegen den Bauträger bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Über die Art und Weise sowie den Umfang ist durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden.
4. Der Verwalter wird bevollmächtigt, die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts zu vertreten und gegenüber dem Bauträger alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Er ist berechtigt, diesem gegenüber Fristsetzung und Fristsetzungen mit Ablehnungsandrohungen auszusprechen und Schadensersatzansprüche geltend zu machen sowie Vorschüsse zu fordern.
5. Über Annahme von Vergleichen entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung durch einen Mehrheitsbeschluss.

### **§ 25 Entziehung des Wohnungseigentums**

Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG. Die Voraussetzungen sind insbesondere auch gegeben, wenn

- a) sich ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb gehört oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, einer erheblichen Belästigung eines Hausbewohners, Wohnungseigentümers oder des Verwalters schuldig macht oder den Hausfrieden erheblich stört,
- b) ein Wohnungseigentümer Räume, die zum Wohnungseigentum gehören, entgegen § 2 dieser Vereinbarung ganz oder teilweise gewerblich nutzt, ohne die erforderliche Zustimmung eingeholt zu haben und dieses Verhalten trotz Abmahnung des Verwalters fortsetzt,
- c) der Wohnungseigentümer seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang nicht nachkommt und er die Mängel trotz Abmahnung des Verwalters innerhalb einer angemessenen Frist nicht abstellt,
- d) der Wohnungseigentümer wesentliche bauliche Veränderungen in seiner Wohnung vornimmt, denen der Verwalter nicht zugestimmt hat,
- e) über das Vermögen eines Wohnungseigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkurses mangels Masse abgelehnt wird,
- f) ein Wohnungseigentümer sich an einem beschlossenen Wiederaufbau des Gebäudes nicht beteiligen will oder kann.

### **§ 26 Änderung der Gemeinschaftsordnung**

Änderungen der Gemeinschaftsordnung können von den Eigentümern auf einer Eigentümerversammlung durch Beschluss mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller Miteigentumsanteile geregelt werden. Die Änderungen werden wirksam mit dem Beginn des nächsten Wirtschaftsjahres, soweit nicht ein späterer Eintritt der Wirksamkeit beschlossen wird.

## § 27 Schlussbestimmung

Von dem Zeitpunkt der Eintragung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch und der Anlegung der Wohnungsgrundbücher an, bedarf die Änderung dieser Vereinbarung im Innenverhältnis der Zustimmung aller im Wohnungs- und/oder Teileigentumsgrundbuch eingetragenen Eigentümer und derjenigen Personen, deren Übertragungsanspruch bereits eingetragen ist.

Nach dem Eigentumsübergang von mindestens dreißig Prozent der Miteigentumsanteile gilt für die Veränderung dieser Vereinbarung die Regelung über die Änderung der Gemeinschaftsordnung.

Falls eine Bestimmung dieser Erklärung der Rechtswirksamkeit entbehrt, soll dadurch die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Die unwirksame Bestimmung soll vielmehr durch eine andere ersetzt werden, die dem in dieser Erklärung zum Ausdruck kommenden Willen nach Möglichkeit gerecht wird.

---

## Zusammenfassung

Die Gemeinschaftsordnung ist eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer zur Regelung des Innenverhältnisses der Eigentümergemeinschaft. Die Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung hat dabei überragende Bedeutung in der Eigentümergemeinschaft. Gesetzlich durch [§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG](#) ermächtigt, können die Wohnungseigentümer hier auch vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Vereinbarungen treffen.

## 2 Bedeutung

Das Vorliegen einer Gemeinschaftsordnung ist für die rechtswirksame Begründung einer Wohnungseigentümergemeinschaft nicht zwingend erforderlich. Dies gilt sowohl bei der Begründung des Wohnungseigentums durch Vertrag gemäß [§ 3 WEG](#) wie auch für die Begründung des Wohnungseigentums durch Teilung nach [§ 8 WEG](#). Besteht keine Gemeinschaftsordnung, so regelt sich das Recht der Wohnungseigentümer untereinander ausschließlich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sowie den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft. Insbesondere in größeren Wohnanlagen sollte jedoch unbedingt eine Gemeinschaftsordnung vorhanden sein.

### Achtung

#### Gemeinschaftsordnung geht der Teilungserklärung vor

Im Einzelnen kann es zu Widersprüchen zwischen den Bestimmungen in der Teilungserklärung wie solchen in der Gemeinschaftsordnung kommen. Enthalten aber die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung hinsichtlich der Zweckbestimmung eines Teileigentums widersprüchliche Angaben, so geht grundsätzlich die Regelung in der Gemeinschaftsordnung vor ([BayObLG, Beschluss v. 28.10.1997, 2Z BR 88/97](#)).

## 3 Inhalt der Gemeinschaftsordnung

Während die [Teilungserklärung](#) oder der Teilungsvertrag die sachenrechtlichen Voraussetzungen zur Begründung von [Wohnungseigentum](#) schaffen, konkretisiert die Gemeinschaftsordnung u.a. die

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung besteht weitestgehend Vertragsfreiheit. Grenzen zulässiger möglicher Vereinbarungen innerhalb einer Gemeinschaftsordnung sind zunächst die unabdingbaren Vorschriften des WEG, daneben Vereinbarungen, die gegen gesetzliche Verbote nach [§ 134 BGB](#) verstoßen sowie solche, die als sittenwidrig nach [§ 138 BGB](#) zu beurteilen sind und selbstverständlich die Grundsätze von Treu und Glauben.

### 3.1 Was kann geregelt werden?

Im Rahmen der Gemeinschaftsordnung können die Wohnungseigentümer gemäß [§ 10 Abs. 1 S. 2 WEG](#) von den Vorschriften des WEG abweichende [Vereinbarungen](#) treffen, soweit diese nicht gegen zwingende Normen des Wohnungseigentumsrechts verstoßen. In der Gemeinschaftsordnung werden überwiegend Nutzungs- und Gebrauchsvereinbarungen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums getroffen. Weitere Regelungsbereiche können Hausgeld, Zahlungsmodalitäten, Stimmrechts- und Versammlungsfragen sein. Häufig sind auch [Verwalterbestellung](#) und [Verwaltervertragsgestaltung](#) Inhalt einer Gemeinschaftsordnung.

### 3.2 Was kann nicht geregelt werden?

In der Gemeinschaftsordnung kann zwar in weiten Bereichen von den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abgewichen werden, dennoch sind einige Vorschriften des WEG zwingend. Von den im Folgenden aufgeführten gesetzlichen Regelungen kann daher auch nicht durch Vereinbarung abgewichen werden.

## 4 Zustandekommen

Wird das Wohnungseigentum gemäß [§ 3 WEG](#) durch Vertrag begründet, wird die Gemeinschaftsordnung durch die Zustimmung derjenigen Eigentümer getroffen, denen vertraglich [Sonder-](#) oder [Teileigentum](#) eingeräumt wird. Im Fall der Begründung des Wohnungseigentums durch Teilung gemäß [§ 8 WEG](#) wird die Gemeinschaftsordnung vom teilenden Eigentümer als Bestandteil der Teilungserklärung verfasst.

#### Achtung

#### Eintragung im Grundbuch

Für das Zustandekommen der Gemeinschaftsordnung bedarf es grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer sowie der Eintragung ins Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums, damit diese Vereinbarungen im Fall eines Eigentümerwechsels auch dem neuen Eigentümer gegenüber Rechtswirkung entfalten.

Zur Eintragung der Gemeinschaftsordnung in das Grundbuch bedarf es der Eintragungsbewilligung aller Wohnungseigentümer. Dieses Erfordernis gilt sowohl bei erstmaliger Fassung der Gemeinschaftsordnung wie auch für spätere Änderungen oder Ergänzungen. Eine Ausnahme besteht insoweit nur im Fall der Begründung des Wohnungseigentums durch Teilung gemäß [§ 8 WEG](#). Hier ist nur die Eintragungsbewilligung des teilenden Alleineigentümers erforderlich. Die Eintragungsbewilligung wiederum ist dem Grundbuchamt in Form einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde nachzuweisen.

## 7.1 Grundsatz: Nur bei Grundbucheintragung

Eine die Gemeinschaftsordnung ändernde Vereinbarung kann grundsätzlich formfrei getroffen werden. Die Bindung der Eigentümergemeinschaft erfolgt dabei über den schuldrechtlichen Charakter der entsprechenden Vereinbarung, eine Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich.

### Praxis-Tipp

#### Eintragung ins Grundbuch

Eine Eintragung im Grundbuch ist jedoch dann vonnöten und grundsätzlich empfehlenswert, damit die Vereinbarung auch gegen alle Sondernachfolger wirkt. Also Wirkung auch gegenüber den Wohnungseigentümern entfaltet, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Änderungsvereinbarung und deren Eintragung ins Grundbuch noch nicht Mitglieder der Eigentümergemeinschaft waren.

### Achtung

#### Gesamtrechtsnachfolger

Der Erbe eines Wohnungseigentümers tritt als Gesamtrechtsnachfolger in die Rechte und Pflichten des Erblassers ein und muss entsprechende Vereinbarungen auch bei Nichteintragung im Grundbuch gegen sich gelten lassen.

## 7.2 Ausnahme: Gegebenenfalls auch bei Mehrheitsbeschluss

Aufgrund der Tatsache, dass Abweichungen von den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung auch dann Gültigkeit haben, wenn sie aufgrund entsprechender Öffnungsklausel in der Teilungserklärung durch Mehrheitsbeschluss getroffen wurden, entfalten sie also auch ohne entsprechende Grundbucheintragung Wirkung gegenüber dem Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers ([BGH, Beschluss v. 16.9.1994, V ZB 2/93](#); [BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99](#)). Die Begründung ist einfach und einleuchtend: Beschlüsse wirken zum einen ohnehin gemäß [§ 10 Abs. 3 WEG](#) auch ohne Eintragung gegenüber Sondernachfolgern, zum anderen kann der Erwerber eines Wohnungseigentums nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen.