

# **Anlage 1 Gemeinschaftsordnung**

## **Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und Verwaltung**

### **(Gemeinschaftsordnung)**

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer (im Folgenden nur "Wohnungseigentümer" genannt) untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grundsätzlich die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes sowie die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft.

In Ergänzung und Abweichung hiervon wird folgendes festgelegt:

#### **§1 Bezeichnung der Gemeinschaft**

Die durch Grundbucheintragung oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung: Wohnungseigentümergeinschaft Ufgaustraße 9 in Baden-Baden

#### **§2 Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums**

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für dessen 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 im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag ohne den Estrich sowie die Decken- und Wandverkleidungen der im Sondereigentum stehenden Räume
- b) die in den Installationshohlräumen innerhalb des Sondereigentums befindlichen Kabel
- c) die Innentüren und die Innenflächen der Fensterrahmen der im Sondereigentum stehenden Räume
- d) Heizkörper, Wasch- und Badeeinrichtungen, Rollläden und Markisen sowie Klingel- und Rufanlagen innerhalb des Sondereigentums

2. Gemeinschaftliches Eigentum sind:

- a) das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen
- b) die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, insbesondere die Dachflächen, die Außenbekleidung der Fassaden, die Fußbodenaufbauten außer dem Bodenbelag sowie alle Konstruktionsteile, welche die bauphysikalischen Bedingungen des KfW40-Standards gewährleisten.
- c) die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen
- d) das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen
- e) die jeweils vorhandene Instandsetzungsrücklage

### **§3 Gebrauchsregelung**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Wohnungseigentum und die zur gemeinsamen Nutzung bestehenden Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ortsüblich zu unterhalten. Er ist darüber hinaus verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt oder beeinträchtigt wird.
2. Die dem Sondereigentum unterliegenden Räumlichkeiten dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die einzelnen Wohnungen dürfen jedoch auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in den Räumen des Sondereigentums ist die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. Die Zustimmung kann durch die Wohnungseigentümer-gemeinschaft widerrufen werden.

### **§4 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums**

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile sowie das Zubehör ordnungsgemäß auf seine Kosten instand zu halten. Hierbei werden die Leitungen für Strom und Schwachstrom jeweils ab dem Abzweig von den Wohnungsverteilern dem Sondereigentum zugerechnet.
2. Soweit Sondernutzungsrechte bestehen, wird der jeweils Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile sowie Anlagen ebenfalls ordnungsgemäß auf seine Kosten instand zu halten beziehungsweise instand zu setzen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.
3. Jeder Wohnungseigentümer trägt auch alle anderen auf sein Sondereigentum beziehungsweise sein Sondernutzungsrecht entfallenden Steuern, Lasten und Abgaben.

### **§5 Nutzungen und Lasten des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums**

1. Soweit Sondernutzungsrechte z.B. an den Außenanlagen begründet sind, stehen die Nutzungen allein dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu, der auch die Lasten des Sondernutzungsrechtes allein zu tragen hat.
2. Hinsichtlich der einzelnen Kosten gilt folgender Verteilerschlüssel:
  - a) die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden jeweils mit 70 % auf den Verbrauch und mit 30 % auf die Sondereigentumsfläche umgelegt.

Im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung, innerhalb deren Rahmen die Eigentümer auch einen anderen Verteilungsschlüssel beschließen können.
  - b) Die Vergütung des Verwalters, die Bewirtschaftungskosten des Gemeinschaftsraumes und der Tiefgarage werden von den Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen getragen

### **§6 Versicherungen**

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, stets eine ausreichende Hausbesitzerhaftpflichtversicherung und Gebäudebrandversicherung abzuschließen und aufrecht zu erhalten und die Beiträge entsprechend den Miteigentumsanteilen zu tragen.