

Die Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung beinhaltet für den Fall, daß von den gesetzlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abgewichen werden soll, daß umfassendste Regelwerk aller Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, daß das Miteinander aller Wohnungseigentümer im umfassendsten Sinne regelt.

Sowohl die Rechte und Pflichten aller Miteigentümer, insbesondere die Heranziehung zu gemeinschaftlichen Unkosten und Auslagen, das gemeinschaftliche Leben, das gemeinschaftliche Benutzen und die gemeinschaftliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, sind darin enthalten.

Sie sollte daher, im Sinne einer Gültigkeitskontrolle derselben, etwa folgende stich- punktartige Inhaltskriterien aufweisen bzw. nicht aufweisen:

- * keine gegen zwingendes Gesetz oder gegen die Grundsätze von Anstand und guter Sitte verstoßenden Vereinbarungen
- * Widersprüche und Vereinbarungslücken
- * gegen § 242 BGB und allgemeine Rechtsgrundsätze verstoßende unbillige Klauseln
- * Grundsätzliche Allstimmigkeit, Vollzug im Grundbuch
- * Bestandkräftig werdende Änderungsmehrheitsbeschlüsse
- * Vereinbarte Änderungsmöglichkeiten mit qualifizierter Mehrheit
- * Begrenzte Änderungsmöglichkeiten durch den teilenden Alleineigentümer
- * gerechte Kosten- und Lastenverteilung
- * anfängliche Festlegung angemessener Wohngeldvorauszahlungen des Ersterwerbers
- * Wohngeldgesamtschuldhaftung zwischen Veräußerer und Erwerber
- * Stimmrechtsregelungen, Majorisierungsproblem
- * Gebrauch- und Benutzungsvereinbarungen
- * Beschlußfähigkeit
- * Verwalterzustimmung zur Wohnungsveräußerung
- * Vereinbarung von Entscheidungskriterien zur Abgrenzung modernisierender Instandsetzungen und baulicher Veränderungen
- * Beiratswahlen
- * das gemeinschaftliche Geld- und Verwaltungsvermögen