

# Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft I im Feriendorf Dümmer See - im Folgenden FEG genannt - Stand 22.04.2017 -

## §1 Präambel

Die Gemeinschaftsordnung der FEG regelt die Rechte und Pflichten der Mitglieder der FEG untereinander sowie die aus der gemeinschaftlichen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums der FEG und der privaten Nutzung des Privateigentums jedes Mitgliedes resultierenden rechtlichen Beziehungen, basierend auf den Bestimmungen der §§ 741-758 und §§ 1008 - 1011 BGB soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird.

Die Aufhebung dieser FEG darf zu keinem Zeitpunkt verlangt werden.

## §2 Definition des gemeinschaftlichen Eigentums der FEG

Das gemeinschaftliche Eigentum der FEG besteht aus den Grundstücken

- a) bereits vermessenes, jedoch katasteramtlich bisher noch nicht erfasstes Trennstück in Größe von 2.339 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 104/1 der Flur 1 der Gemarkung Parum, verzeichnet im Grundbuch von Parum, Blatt 112 (vorbehaltlich der Übernahme in die Katasterdokumentation als Flurstück 104/36);
- b) bereits vermessene, jedoch katasteramtlich bisher noch nicht erfasste Trennstücke in Größe von 1.652 m<sup>2</sup>, 84 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup> aus den Flurstücken 55/39 und 55/40 der Flur 1 der Gemarkung Dümmer, verzeichnet im Grundbuch von Kowahl, Blatt 40727 (vorbehaltlich der Übernahme in die Katasterdokumentation als Flurstücke 55/76, 55/77 und 55/78);
- c) Flurstück 57/8 in Größe von 59 m<sup>2</sup> der Flur 1 der Gemarkung Dümmer
- d) Flurstück Parum 104/2 von 2691 m<sup>2</sup> und Flurstück Parum 104/3 von 787 m<sup>2</sup> je zur ideellen Hälfte.  
(Strand + Parkplatz)

nebst allen darauf oder darin befindlichen, Anlagen, Anpflanzungen, Einrichtungen, Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung, Umzäunungen etc.

## §3 Definition des Privateigentums der Mitglieder der FEG

Das Privateigentum der Mitglieder der FEG besteht aus den mit einem Ferienhaus zu bebauenden Grundstücken, die die Mitglieder der FEG neben ihrem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum erworben haben. Der Lageplan, in dem die zur gemeinschaftlichen Nutzung und die zum privaten Erwerb bestimmten Flurstücke entsprechend markiert sind, bildet Anlage 1 zu dieser Gemeinschaftsordnung.

## §4 Eigentümerversammlung

1. In der Eigentümerversammlung werden auf der Grundlage einer bei Gründung der FEG *beschlossenen* Geschäftsordnung sowie einer Dorfordnung alle Fragen besprochen und entschieden, die

das Verhältnis der Mitglieder der FEG zueinander, ihre Rechte und Pflichten, die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, die Bildung von Rücklagefonds zur Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums etc. betreffen.

2. Beschlüsse der Eigentümerversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen. Das Stimmrecht bemisst sich nach den Miteigentumsanteilen (im folgenden MEA genannt) Je ein volles 1/1.000 MEA gewährt dem jeweiligen Eigentümer eine Stimme. Steht der MEA mehreren gemeinschaftlich zu, können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Jeder Eigentümer kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen anderen Eigentümer, Ehegatten, Lebenspartner oder Verwandte 1. Grades, den Verwalter oder durch eine Person, deren Berufsbranche zur ung vertreten lassen, ansonsten ist Vertretung nicht zulässig. Das Stimmrecht ruht bei denjenigen Eigentümern, welche mit der Entrichtung der Gemeinschaftsabgabe für mehr als zwei Monate in Verzug sind.

3. Der Verwalter hat wenigstens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung unter Mitteilung der Tagesordnung einzuberufen. Darüber hinaus muss der Verwalter die Eigentümerversammlung dann einberufen, wenn der Verwaltungsbeirat oder mehr als ein Viertel der Stimmrechte die Einberufung unter Angabe der Gründe verlangen.

4. Zu den Versammlungen hat der Verwalter mit einer Frist von mindestens vier Wochen schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuladen. In dringenden Fällen ist eine angemessene Frist zu wahren. Er ist nicht verpflichtet, eine Versammlung zu einem außerhalb der Geschäftszeit liegenden Termin einzuberufen. Die Absendung der Einladungen an die zuletzt angegebene Anschrift eines Eigentümers genügt zum Nachweis ordnungsgemäßer Einladung.

5. Die Leitung der Versammlung hat der Verwalter, sofern nichts anderes beschlossen wird. Zu Beginn der Eigentümerversammlung soll die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festgestellt werden.

6. Über die in jeder Versammlung gefassten Beschlüsse ist vom Versammlungsleiter ein Protokoll zu führen, welches von diesem und von einem Eigentümer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle sind beim Verwalter aufzubewahren.

7. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der MEA anwesend oder vertreten ist. Vertretungsvollmachten müssen dem Verwalter schriftlich vorgelegt werden. War eine Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen; diese ist in jedem Falle ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

## §5 Verwalter

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

- a) Beschlüsse der FEG durchzuführen und für die Durchsetzung der Geschäfts- und Dorfordnung zu sorgen;
- b) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- c) gemeinschaftliche Gelder zu verwalten, wobei diese Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten sind;
- d) bei Gefahr im Verzuge sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
- e) aus den Instandhaltungsbeiträgen einen Betrag anzusammeln, der zur Vornahme von größeren Instandsetzungsarbeiten bestimmt ist; dieser Betrag ist auf einem getrennten Konto anzulegen;
- f) Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Eigentümer handelt;
- g) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- h) von allen Eigentümern auf der Basis der jeweils geltenden Preisliste alle Zahlungen und Leistungen für den Verbrauch an Wasser, Abwasser, Energie, Gas etc. mittels Rechnung zu bewirken;
- i) Willenserklärungen, behördliche Erklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Gemeinschaft gerichtet sind;
- j) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteiles erforderlich sind;
- k) Ansprüche, die den Eigentümern gemeinschaftlich zustehen, gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen und dazu ggf. einen Rechtsanwalt auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen;
- l) im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen und die von den Eigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen - auch früheren - Eigentümer im eigenen Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft auch gerichtlich geltend zu machen bzw. einen Rechtsanwalt auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hiermit zu beauftragen.
- m) Die Eigentümerversammlung bestimmt den Verwalter und erteilt diesem Vollmacht welche den Umfang der Vertretung beinhaltet. Ein entsprechender Vertrag wird vom Beiratsvorsitzenden geschlossen.
- n) Die Haftung des Verwalters für etwaige Fehler, soweit nicht Vorsatz besteht, ist auf höchstens 100.000,00 € insgesamt beschränkt.

## §6 Bestellung des Verwaltungsbeirates

Die Eigentümer beschließen durch Stimmenmehrheit gemäß § 4, Abs. 2, die Bestellung eines Verwaltungsbeirates und mindestens einen Rechnungsprüfer. Der Rechnungsprüfer ist für fünf Jahre gewählt. Eine Wiederwahl für weitere fünf Jahre ist möglich. Der Verwaltungsbeirat besteht aus max. drei Eigentümern einschließlich des von der Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit zu

bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat entscheidet bei Abstimmung innerhalb der Beiratssitzung mit einfacher Stimmenmehrheit. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgabe.

Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung des Wirtschaftsplanes und die Rechnungslegung sollen, bevor sie die Eigentümerversammlung beschließt, von dem Rechnungsprüfer geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden oder dem Verwalter nach Bedarf einberufen.

Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften der FEG berechtigt.

## § 7 Wirtschaftsjahr/Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Verwalter hat zur Deckung der Kosten der FEG sowie zur Bildung eines Rücklagefonds in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfer einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser Plan ist dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung und Stellungnahme bis zum 30. 06. des laufenden Jahres vorzulegen und bis zum 30.09. des laufenden Jahres durch die Eigentümerversammlung zu genehmigen.

## §8 Gemeinschaftsabgabe

1. Die Gemeinschaftsabgabe dient zur Deckung der im Jahreswirtschaftsplan geplanten Ausgaben sowie zur Bildung eines Rücklagefonds. Die Höhe der Gemeinschaftsabgabe ist durch den Verwalter zu ermitteln und durch die Eigentümerversammlung gemeinsam mit dem Wirtschaftsplan mit Stimmenmehrheit gemäß § 4, Abs. 2, zu beschließen.

2. Die Höhe der durch jedes Mitglied der FEG zu entrichtenden Gemeinschaftsabgabe und der hieraus resultierenden pauschalen Zahlung wird durch den Verwalter nach folgendem Schlüssel ermittelt und im Wirtschaftsplan ausgewiesen:

Nach dem Verhältnis der Anzahl der privaten Grundstücke (baurechtlich):

Abweichende, zwingende gesetzliche Bestimmungen haben Vorrang.

3. Der Verwalter ist verpflichtet, den Eigentümern nach Schluss eines jeden Wirtschaftsjahres bis spätestens 30.09. des Folgejahres eine Abrechnung vorzulegen. Falls sich die geleisteten Abschlagszahlungen als nicht ausreichend erweisen, sind die Eigentümer binnen 14 Tagen zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Falls die Abrechnung einen Überschuss aufweist, entscheidet die Eigentümerversammlung über die Verwendung.

4. Die Gemeinschaftsabgabe und die voraussichtlichen Ver- und Entsorgungskosten sind in monatlichen Teilbeträgen im Voraus zu zahlen. Dem Verwalter ist eine Einzugsermächtigung für diese Abschläge zu erteilen. Ist ein Eigentümer mit der Zahlung von mehr als zwei Monate in Verzug, wird die voraussichtliche Gesamtsumme sofort fällig. Gegen Säumige ist durch den Verwalter gemäß § 5 ohne besonderen Auftrag namens der vertragstreuen Eigentümer vorzugehen.

5. Die Aufrechnung gegen die Gemeinschaftsabgabe, ausgenommen mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung, die Zurückhaltung oder die Hinterlegung der Gemeinschaftsabgabe sowie deren Zahlung auf ein Sperrkonto sind unzulässig. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen gilt als Säumnis.

6. Die Eigentümer haben keine Ansprüche auf Auseinandersetzung, Auszahlung oder Aussonderung hinsichtlich des Verwaltungsvermögens; dies gilt insbesondere für die Instandhaltungsrücklage.

Verursacht ein Eigentümer besondere Bewirtschaftungskosten, wie z. B. bei der Vermietung oder Verpachtung seines Privateigentums durch die Verwaltung, so hat er diese gesondert zu tragen.

7. Die Verfügung über die Gemeinschaftsabgabe der Eigentümer durch den Verwalter kann nicht von der Zustimmung eines Eigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

### **§9 Zwangsvollstreckung**

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sich wegen aller Zahlungsansprüche der Gemeinschaft gegen ihn der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

### **§ 10 Instandhaltung**

Die Instandsetzung und Instandhaltung der Grundstücksteile und baulichen Anlagen, die gemeinschaftlich genutzt werden, obliegt den Eigentümern gemeinschaftlich. Darüber hinaus ist jeder Eigentümer verpflichtet, sein privates Grundstück mit den darauf oder darin befindlichen Bauwerken auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten. Dies gilt unbeschadet seiner etwa entstandenen Ersatzansprüche auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder höhere Gewalt verursacht worden sind. Die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist vom Verwalter durchzuführen bzw. zu veranlassen. Ausgaben über 2.500,00 € bedürfen lediglich der Zustimmung des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, wenn aus Zeit- und Sicherheitsgründen die Beschlussfassung durch die jährlich einmal durchzuführende Eigentümerversammlung nicht möglich ist.

### **§11 Versicherungen**

Für das gemeinschaftliche Eigentum ist durch den Verwalter folgende Versicherung abzuschließen:

Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Eigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Für das private Eigentum, vor allem die aufstehenden Mobilheime oder Ferienhäuser, ist durch den jeweiligen Eigentümer analog zum gemeinschaftlichen Eigentum entsprechende Versicherung abzuschließen. Dem Verwalter ist eine Kopie der Policen auszuhändigen.

### **§ 12 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums**

Art und Umfang der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums kann durch Beschluss der Eigentümer festgelegt und verändert werden; so lange ein derartiger Beschluss nicht vorliegt, trifft der Verwalter die notwendigen Festlegungen zur Nutzung. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

### **§ 13 Benennung eines Bevollmächtigten**

Gehört der MEA am gemeinschaftlichen Eigentum mehreren Personen oder geht auf mehrere Personen über, so haben diese schriftlich einen Bevollmächtigten zu bestellen.

### **§ 14 Veräußerung des Privateigentums und des Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichem Eigentum**

1. Jedes Privateigentum ist nur gemeinsam mit dem MEA veräußerlich und vererblich.

2. Bei einer Veräußerung kann der Anteil an der Instandhaltungsrücklage nicht herausverlangt werden, der Anteil geht auf den Erwerber über.

### **§ 15 Änderung der Gemeinschaftsordnung**

Die Gemeinschaftsordnung kann durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit der Stimmen aller Eigentümer abgeändert werden.

### **§ 16 Teilnichtigkeit**

Sollte eine der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit ist die ungültige Bestimmung durch die Eigentümerversammlung durch eine neue Regelung zu ersetzen, die unter Berücksichtigung des Inhaltes der übrigen gültigen Bestimmungen dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gleiche gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Lücke enthalten sollte. Im Übrigen gilt das Gesetz.