

Eigentümergeinschaft Karl-Bröger-Str. 18 – 24, 90459 Nürnberg

Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer

Eigentum verpflichtet auch gegenüber der Gemeinschaft der Miteigentümer. Ordentliche Verwaltung von gemeinschaftlichem Wohneigentum verlangt aktive und kooperative Mitwirkung der einzelnen Miteigentümer, besonders auch bei Vermietung..

1. Schadensmeldungen

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Miteigentümer der Verwaltung unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
Die Miteigentümer müssen ihre Mieter zu entsprechendem Verhalten verpflichten.

2. Zutritt zum Sonder- / Teileigentum

Der Zutritt zum Sondereigentum ist nach vorheriger Terminanmeldung durch die Verwaltung oder den Dienstleister für Ables-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sonder- / Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
Die Mieter sind entsprechend zu verpflichten.

3. Hausordnung

- 3.1 Die Eigentümer müssen für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausausordnung der Gemeinschaft - insbesondere bei Vermietung - sorgen.
- 3.2 Die jeweils gültige Hausordnung der Gemeinschaft muss als Bestandteil der Mietverträge vereinbart werden und über die besonderen **Regelungen** (z.B. bez. Fernsehempfang, Balkongestaltung) ist zu informieren.
- 3.3 Die Bekanntgabe der jeweils gültigen Hausordnung erfolgt außerdem seitens der Hausverwaltung durch Anschlag an den Mitteilungsbrettern.

4. Mieterwechsel

- 4.1 **Sorgfalt** bei der Auswahl der Mieter ist geboten; siehe auch die Anlage „Vermietung“.
- 4.2 Mieterwechsel sind möglichst frühzeitig unter Angabe der **Kontakt Daten** des/der neuen Bewohners (Namen, Telefon, Fax, E-Mail – privat u. geschäftlich) an die Verwaltung zu melden und zugleich der Austausch der Namensschilder unter Angabe der gewünschten Beschriftung zu beauftragen.
- 4.3 Die Kosten für die Klingel- und Briefkastenschilder werden dem Eigentümer direkt über die Verwaltung belastet, soweit nicht eine Verrechnung mit der Bewohnerwechselfpauschale erfolgen kann.
- 4.4 Um zeitanteilige Rechnungen zu erhalten, ist es notwendig, dass der Vermieter Zählerstände für Strom, Wasser und Heizung an den entsprechenden Dienstleister unter Angabe der Wohnungs-Nr. und des Datums meldet.

5. Eigentümerwechsel (Verkauf, Erbe, etc.)

- 5.1 Der Veräußerer hat mit dem Rechtsnachfolger zu vereinbaren, dass mit dem Eigentumsübergang alle Ansprüche und Verpflichtungen aus der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft - einschließlich des Anteils an der Instandhaltungsrücklage - auf den Erwerber übergehen.
- 5.2 Der Veräußerer ist verpflichtet der Verwaltung, unverzüglich das verbindliche Datum des Eigentumsüberganges schriftlich anzuzeigen.
- 5.3 Guthaben, Fehlbeträge, Sonderumlagen haben Veräußerer und Erwerber ggf., untereinander abzurechnen. Einen Anspruch an die Gemeinschaft auf zeitanteilige Abrechnung bzw. Aufteilung besteht nicht.
- 5.4 Der Veräußerer ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger alle Verwaltungsunterlagen (Protokolle, Teilungserklärungen, Abrechnungen, Wirtschaftspläne, etc.) auszuhändigen.

6. Wertverbesserungen

Aus versicherungstechnischen Gründen sind die Eigentümer verpflichtet, Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung der Baubeschreibung hinausgehen, schriftlich an die Verwaltung zu melden.

7. Personenmehrheit / Fremdvertretung / Abwesenheit

7.1 Sind mehrere Personen Eigentümer eines Wohn- oder Teileigentums (z.B. Erbengemeinschaft), so ist die Miteigentümergruppe verpflichtet, der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben.

7.2 Bei nicht getrennt lebenden Eheleuten entfällt diese Notwendigkeit.

7.3 Jedoch gilt 7.1 auch für den Fall, das sich Miteigentümer durch einen Dritten vertreten lassen.

7.4 Wenn die kurzfristige Erreichbarkeit wegen Abwesenheit nicht gegeben ist, soll ebenfalls ein Bevollmächtigter gem. 7.1 benannt werden.

8. Vertretung in der ETV / Gäste

8.1 Um die Beschlussfähigkeit zu gewährleisten, ist es bei Nichtteilnahme an einer Eigentümerversammlung dringend geboten, Vollmacht zu erteilen.

Die Vollmacht sollte einem anderen (teilnehmenden) Miteigentümer, dem Beirat oder der Hausverwaltung schriftlich erteilt werden.

8.2 Falls sich Miteigentümer oder Vertreter von Gästen begleiten lassen, soll dies der Versammlungsleitung zu Beginn mitgeteilt werden, weil Eigentümerversammlungen grundsätzlich nicht öffentlich sind.

9. Hausgeldzahlungen etc.

9.1 Das Hausgeld ist monatlich am Ersten im voraus zur Zahlung fällig. Hausgeld-, Abrechnungs- und Sonderumlagen werden i.d.R. vom Verwalter mittels Lastschrift-einzugsverfahren kostenfrei zugunsten des Girokontos der Gemeinschaft eingezogen.

9.2 Für Zahlungseingänge, die zu spät eintreffen oder deren Betrag die Verpflichtungen nicht abdeckt, ist eine Bearbeitungsgebühr von derzeit € 2,50 pro Buchung (+ MwSt.) zu entrichten (ausgenommen bei Teilnahme am Lastschriftverfahren).
Mahnungen sind ebenfalls gebührenpflichtig (10,- € + MwSt.).

9.3 Gehört das Eigentum einer Personenmehrheit, so haftet jeder Teilhaber/Mitberechtigte als Gesamtschuldner für alle darauf entfallenden Verpflichtungen.

Nürnberg, im Oktober 2011

Hausverwaltung Birgit Gebhardt GmbH