

**HAUSORDNUNG DER MITEIGENTÜMERVEREINIGUNG DER  
RESIDENZ "JOSEPHINE KOCH PARK"**

mit Sitz zu 4700 EUPEN am Klösterchen 2 - 12,  
eingetragen im Unternehmensregister unter Nr.0547.594.791

Vorliegende Hausordnung wurde gemäß der Bestimmungen des Gesetzes vom 18/06/2018 über die "Anpassung der Gesetzgebung der Miteigentümerschaft" erstellt, welche am 01/01/2019 in Kraft getreten ist.

*Verweise auf den Gesetzestext werden in kursiver, kleinerer Schrift wiedergegeben. Dies ermöglicht es dem Leser, einfacher zwischen dem Gesetzestext, der zwingend verbindlich ist, und den anderen Bestimmungen, von denen abgewichen werden kann, zu differenzieren.*

**GESETZESTEXT**

**1/ Die Bestimmungen in Bezug auf die Hausordnung:**

**Artikel 577 - 10 § 2**

*Article 577 - 10 § 2 – Alinéa 1<sup>er</sup> : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

**2/ Die Bestimmungen in Bezug auf die Generalversammlung:**

**Art. 577 - 4 § 2 - 1<sup>o</sup>-2<sup>o</sup>-3<sup>o</sup>**

*Article 577 - 4 § 2 - 1<sup>o</sup> - 2<sup>o</sup> - 3<sup>o</sup> : Le présent règlement d'ordre intérieur contient au moins :*

- 1<sup>o</sup> les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>,c) ;*
- 2<sup>o</sup> le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3<sup>o</sup> la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

**3/ Die Bestimmungen in Bezug auf den Hausverwalter, die Kassenprüfer und per Analogie den Beirat**

**Art. 577- 8 § 2, 8 § 4 11<sup>o</sup>; 8/2**

*Article 577 - 8 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

*Article 577 - 8 § 4 11<sup>o</sup> : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.*

*Article 577 - 8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.*

#### 4/ Der zwingend verbindliche Charakter der internen Hausordnung

##### Art. 577-14

*Sous-section VI – Du caractère impératif Article 577 – 14 : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.*

*Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.*

# **TEIL I : GESETZLICHE BESTIMMUNGEN**

## **(für Eigentümer)**

### **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **1.1. Zielsetzung der Hausordnung**

Die Bewohner/Benutzer der Residenz können nur dann friedlich „unter einem Dach“ zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben.

Aus diesem Grund unterwerfen sich die Eigentümer nachfolgenden Regeln der Hausordnung, Sie verpflichten sich ebenfalls im Falle einer Vermietung oder Nutzungsüberlassung ihrer Sondereigentumseinheit sobald als möglich diese Regeln und etwaige Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen auch Mietern/Untermietern/Pächtern in rechtsgültiger Weise zur Auflage zu machen.

Zudem werden in vorliegender Hausordnung die Regeln konform des Miteigentümer-Gesetzes festgelegt:

- in Bezug auf die Weise, wie die Generalversammlung einberufen wird und arbeitet,
- in Bezug auf deren Befugnisse,
- in Bezug auf die Weise der Ernennung des Hausverwalters, den Umfang seiner Befugnisse, die Dauer seines Mandats, die Modalitäten für die Erneuerung dieses Mandats, die Modalitäten für die eventuelle Kündigung seines Vertrags sowie die Verpflichtungen, die sich aus dem Ende seines Auftrags ergeben,
- in Bezug auf die Festlegung des jährlichen fünfzehntägigen Zeitraumes, in dem die ordentliche Generalversammlung der Miteigentümer stattfindet.

Die folgende, auf die Residenz anwendbare Hausordnung ist für alle Miteigentümer, Nutznießer, Bewohner, Mieter, Benutzer und andere Berechtigte bindend. Sie ergänzt und präzisiert die gesetzlichen Bestimmungen, die Basis Urkunde und die Miteigentumsordnung sowie die vorgenannten Verhaltensgrundsätze.

#### **1.2. Änderungen**

Die Hausordnung kann mittels eines Beschlusses der Generalversammlung geändert oder ergänzt werden. Der Beschluss ist mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen der anwesenden und vertretenen Miteigentümer zu fassen.

Diese Änderungen oder Ergänzungen müssen nicht durch notarielle Urkunde festgestellt werden. Sie sind unter ihrem Datum in dem Protokollregister der Generalversammlungen einzutragen und im Übrigen in ein Register, welches als „Geschäftsführungs Register“ bezeichnet wird, einzufügen. Dieses Geschäftsführung Register wird durch den Hausverwalter geführt und beinhaltet die Basis Urkunde mit der Miteigentumsordnung und die Hausordnung sowie die diesbezüglichen Änderungen.

Alle Eigentümer, Mieter und Anspruchsberechtigte eines Teils der Immobilie treten in alle Rechte und Pflichten, die aus den Vorschriften dieses Geschäftsführung Registers und den dort eingetragenen Beschlüssen hervorgehen, ein. Die Eigentümer, Mieter und Anspruchsberechtigten sowie ihre Rechtsnachfolger müssen die dort eingetragene Satzung,

die Änderungen und Beschlüsse beachten. Die Eigentümer sind verpflichtet die Hausordnung ihren Mietern oder sonstigen Anspruchsberechtigten zur Kenntnis zu bringen.

**Der Hausverwalter ist verpflichtet die Hausordnung an alle neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen, ohne dass er hierfür eine Zustimmung der Generalversammlung benötigt. Er wird dies anlässlich der nächsten Generalversammlung der Vereinigung der Miteigentümer vorlegen.**

### 1.3. Grundsatz

Die Eigentümer, ihr Hauspersonal, Mieter und andere Bewohner/ Nutzer haben von dem Gebäude nur auf anständige und bürgerliche Weise und entsprechend dem Rechtsbegriff "guter Familienvater" Gebrauch zu machen.

Die Wohnungen dürfen nur durch die Mitglieder einer einzigen Familie, ihre Besucher/Gäste und ihr Hauspersonal bewohnt werden. Der Begriff „Familie“ umfasst auch Paare, die in dauerhafter Beziehung zusammenleben.

## 2. VERWALTUNG UND GESCHÄFTSFÜHRUNG

### 2.1. Generalversammlung der Miteigentümer

#### 2.1.1. Allgemeine Befugnisse

Die Generalversammlung der Eigentümer – hiernach kurz „Generalversammlung“ genannt - ist das souveräne Entscheidungs- und Verwaltungsorgan der Immobilie, sofern gemeinschaftliche Interessen betroffen sind. Sie ist das Organ der Vereinigung der Miteigentümer, welchem alle Befugnisse in Bezug auf den Erhalt und die Verwaltung der Immobilie zustehen, unbeschadet der Befugnisse, die aufgrund des Gesetzes oder der vorliegenden Satzung dem Hausverwalter und jedem Miteigentümer zustehen.

Alle - auch die abwesenden Miteigentümer - sind bezüglich der Punkte, die auf der Tagesordnung stehen, an die Beschlüsse und Entscheidungen der Generalversammlung gebunden.

Die Mitglieder der Vereinigung der Miteigentümer können einstimmig und schriftlich Beschlüsse fassen, die in den Zuständigkeitsbereich der Generalversammlung fallen, mit Ausnahme der Beschlüsse, die notariell zu beurkunden sind. Der Hausverwalter verfasst das diesbezügliche Protokoll.

#### 2.1.2. Zusammensetzung der Generalversammlung

Die Generalversammlung ist gültig gebildet und beschlussfähig, wenn alle Eigentümer anwesend, vertreten oder ordnungsgemäß eingeladen sind.

Die Generalversammlung setzt sich aus allen Miteigentümern zusammen.

Jeder Miteigentümer ist von rechtswegen Mitglied der Vereinigung der Miteigentümer, und dies ohne Ausnahme.

Dies im Gegensatz zu den Mietern, welche nicht berechtigt sind an den Generalversammlungen teilzunehmen. Um den Mietern jedoch zu ermöglichen, Anmerkungen oder Anliegen zu formulieren, muss der Hausverwalter diese ebenfalls über das Datum der Generalversammlung informieren.

Ist ein privates Los Eigentum verschiedener Parteien (entweder ungeteiltes Miteigentum oder Aufteilung in Nutznießung und nacktes Eigentum) sind die rechtmäßigen Eigentümer dazu verpflichtet, die Person anzudeuten, die das Los auf der Generalversammlung vertritt. Falls dies nicht geschieht, muss die Einladung und das anschließende Protokoll zwar an alle Miteigentümer versandt werden, aber die Miteigentümer können nicht an den Abstimmungen teilnehmen.

Jeder Miteigentümer kann sich von einer Person (auch nicht Miteigentümer) beistehen lassen, vorausgesetzt, dass er den Hausverwalter mindestens vier Werktage vor dem Tag der Generalversammlung per Einschreibebrief davon in Kenntnis setzt. Diese Person darf die Diskussion während der Generalversammlung weder leiten noch dominieren.

Der Hausverwalter ist zur Teilnahme an den Generalversammlungen verpflichtet. Falls er aus triftigem Grund nicht teilnimmt, hat er vor der Versammlung schriftlich zu den Tagesordnungspunkten im Einzelnen Stellung zu nehmen. Diese Stellungnahme ist in der Generalversammlung öffentlich vorzulesen.

### 2.1.3. Tagungen der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung tagt jedes Jahr von Amts wegen am Sitz der Vereinigung der Miteigentümer oder an jedem anderen Ort der Stadt Eupen, an dem Tag, zu der Uhrzeit und an dem Ort, welche durch den Hausverwalter oder den Miteigentumsrat oder denjenigen, der die Generalversammlung einberuft, festgelegt und in den Einberufungen angegeben werden.

Vorbehaltlich eines abweichenden Beschlusses des Hausverwalters, der allen Miteigentümern in den Formen und Fristen, welche für die Einberufung gelten, mitzuteilen ist, sind der Tag, die Uhrzeit und der Ort von Jahr zu Jahr die gleichen, und zwar finden die ordentlichen Generalversammlungen grundsätzlich jeweils in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 31.03., um 17 Uhr.

Zusätzlich zu diesen ordentlichen Generalversammlungen kann die Generalversammlung durch den Hausverwalter so oft einberufen werden, wie dies erforderlich ist.

Sie muss in jedem Fall tagen, wenn die Einberufung durch Miteigentümer beantragt wird, die wenigstens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen. Der Antrag ist per Einschreibebrief an den Hausverwalter zu richten, und dieser hat die Versammlung als dann innerhalb der dreißig Tage nach Empfang des Antrags einzuberufen. Falls der Hausverwalter die Einberufung nicht vornimmt, kann einer der Miteigentümer, welche den Antrag unterschrieben haben, die Einberufung vornehmen.

In außergewöhnlichen Fällen oder wenn der Hausverwalter säumig ist oder ungerechtfertigt die Einberufung verweigert, ist jeder Miteigentümer berechtigt, den zuständigen Friedensrichter um Einberufung der Versammlung zu bitten.

Die Mitglieder der Versammlung bezeichnen unter sich den Vorsitzenden der Generalversammlung. Dieser bildet zusammen mit dem Hausverwalter, welcher gleichzeitig als Schriftführer der Versammlung fungiert, den Vorstand der Generalversammlung.

Gibt es keinen Hausverwalter, können der Miteigentums Rat oder, in Ermangelung dessen, der Vorsitzende der letzten Generalversammlung oder, in Ermangelung dessen, ein oder mehrere Miteigentümer, die mindestens ein Fünftel der Anteile an den gemeinschaftlichen Teilen besitzen, die Generalversammlung einberufen, um einen Hausverwalter zu ernennen.

#### 2.1.4. Einberufungen

Außer in dringenden Fällen erfolgen die Einberufungen wenigstens 15 Kalendertage vor der Versammlung mittels Einschreibebriefe, außer wenn die Einladung Empfänger sich individuell, ausdrücklich und schriftlich mit einer anderen Übermittlungsart der Einladungen einverstanden erklärt haben.

Per Beschluss der Generalversammlung vom 02.03.2023 erklären die Miteigentümer der Residenz Josephine Koch Park sich einverstanden damit, dass die Einberufungen zu den ordentlichen und außerordentlichen Generalversammlungen durch einfachen Brief oder Mail geschehen.

In den Einladungen ist die Tagesordnung, der Tag und die Uhrzeit der Generalversammlung sowie der Ort, an dem die Versammlung tagen wird, anzugeben. In der Einladung wird angegeben, nach welchen Modalitäten die Dokumente bezüglich der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingesehen werden können.

Jedes Mitglied der Generalversammlung muss den Hausverwalter unverzüglich über seine Adressänderungen oder Änderungen bezüglich des Status der dinglichen Rechte an der Sondereigentumseinheit informieren.

Wenn dem Hausverwalter ein Adressen- oder Eigentümerwechsel nicht mittels Einschreibebrief mitgeteilt wurde, erfolgen die Einladungen gültig an die letzte bekannte Adresse oder an den letzten bekannten Eigentümer.

#### 2.1.5. Anwesenheitsquorum

Die Generalversammlungen sind beschlussfähig, wenn zu Beginn der Versammlung mehr als die Hälfte der Miteigentümer anwesend und vertreten ist und sofern die anwesenden und vertretenen Miteigentümer wenigstens die Hälfte der Miteigentumsanteile besitzen.

Die Generalversammlung ist jedoch auch beschlussfähig, wenn die zu Beginn der Versammlung anwesenden oder vertretenen Miteigentümer mehr als drei Viertel der Miteigentumsanteile besitzen (auch wenn in diesem Fall weniger als die Hälfte der Miteigentümer anwesend und vertreten ist).

Wenn bei einer ersten Versammlung keines dieser beiden Anwesenheitsquoren erfüllt ist, muss eine zweite Versammlung, die wenigstens fünfzehn Tage nach der ersten Versammlung tagt, auf die gleiche Art und Weise und mit der gleichen Tagesordnung einberufen werden. Die Einladungen haben den Hinweis zu enthalten, dass es sich um eine zweite Versammlung handelt. Sie müssen wenigstens fünfzehn Kalendertage vor der Versammlung erfolgen. Diese zweite Versammlung kann unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer und von den vertretenen Miteigentumsanteilen rechtsgültig beraten und beschließen.

#### 2.1.6. Tagesordnung

Die Tagesordnung wird durch denjenigen festgelegt, der die Versammlung einberuft. Alle Tagesordnungspunkte müssen deutlich und präzise in den Einladungen angegeben werden.

Abstimmungen können nur über die Punkte, die auf der Tagesordnung stehen, stattfinden. Die Mitglieder der Versammlung können jedoch auch über andere Fragen diskutieren, aber im Anschluss an diese Diskussionen können keinerlei Beschlüsse mit bindender Wirkung gefasst werden, außer im Falle eines einstimmigen Beschlusses aller Miteigentümer.

Jeder Miteigentümer ist jederzeit berechtigt, mittels eines an den Hausverwalter gerichteten Einschreibebriefs die Aufnahme gewisser Punkte auf die Tagesordnung zu beantragen. Falls diese Punkte aufgrund des Datums, an dem der Hausverwalter den Antrag erhalten hat, nicht auf die Tagesordnung der anstehenden Generalversammlung aufgenommen werden können, sind sie auf der Tagesordnung der folgenden Versammlung zu berücksichtigen.

Der Hausverwalter ist verpflichtet, schriftliche Vorschläge der Miteigentümer auf die Tagesordnung der jährlichen Generalversammlung aufzunehmen, sofern er die Vorschläge wenigstens drei Wochen vor dem ersten Tag der Periode, in der die jährliche Generalversammlung stattfinden muss, erhält.

#### 2.1.7. Vertretung

Jeder Miteigentümer kann sich bei den Versammlungen durch einen Bevollmächtigten, der nicht unbedingt Miteigentümer sein muss, vertreten lassen.

Der Hausverwalter kann nicht als Bevollmächtigter eines Miteigentümers bei der Generalversammlung auftreten, unbeschadet seines eigenen Rechts, an den Beratungen und Abstimmungen der Versammlung teilzunehmen, falls er Miteigentümer ist.

Die Vollmacht ist schriftlich zu erteilen und in ihr ist der Bevollmächtigte zu benennen und ausdrücklich zu vermerken, ob es sich um eine generelle Vollmacht handelt oder ob sie nur für die Beratungen und Beschlüsse bezüglich bestimmter Tagesordnungspunkte, die zu erwähnen sind, erteilt wird. Vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen in der Vollmacht gilt eine Vollmacht, die für eine Generalversammlung erteilt wird, ebenfalls für die Generalversammlung, die organisiert wird, weil bei der ersten Generalversammlung das Quorum nicht erreicht wurde.

Jeder Miteigentümer kann jedoch nicht mehr als drei Vollmachten erhalten, außer wenn die Gesamtsumme der durch ihn vertretenen Anteile (inklusive seiner eigenen Anteile) nicht 10 % der gesamten Anteile überschreitet.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### 2.1.8. Erforderliche Mehrheiten

**Die gesetzlichen Bestimmungen in Sachen erforderliche Mehrheiten sind zwingend verbindlich. Weder die Statuten noch die interne Hausordnung können hiervon abweichen.**

Die Beschlüsse der Generalversammlung werden mit der absoluten Mehrheit der Stimmen der bei der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer gefasst, außer die Beschlüsse über Tagesordnungspunkte, für welche aufgrund des Gesetzes oder der vorliegenden Satzung eine besondere Mehrheit erforderlich ist. Bei der Berechnung der erforderlichen Mehrheit werden Stimmenthaltungen, ungültige und leere Stimmzettel nicht berücksichtigt.

Wenn Einstimmigkeit erforderlich ist, handelt es sich um die Gesamtheit der Stimmen aller Miteigentümer und nicht um die Gesamtheit der Stimmen der bei der Generalversammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder, da davon auszugehen ist, dass die Säumigen sich dem betroffenen Vorschlag widersetzen, außer jedoch im Falle einer zweiten Versammlung, die infolge einer ersten Versammlung, bei der nicht das erforderliche Anwesenheitsquorum erreicht wurde, stattfindet.

Falls die Miteigentumsordnung (siehe Basis Urkunde) jedoch bestimmte Kosten zu Lasten einzelner Lose legt, können die betroffenen Eigentümer alleine über diese Kosten bestimmen.

### 2.1.9. Qualifizierte Mehrheit

Vorbehaltlich strengerer Bestimmungen, die sich aus dem Gesetz und der vorliegenden Satzung ergeben, bedürfen die Beschlüsse der Generalversammlung in folgenden Fällen der hiernach festgelegten qualifizierten Mehrheiten:

a) Die **Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen** ist erforderlich für

- eine Änderung der Satzung (Basis Urkunde und Miteigentumsordnung - notarielle Urkunde), sofern sie nur den Nutzen, Gebrauch oder die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile betrifft.

- die Ausführung von Arbeiten, welche die gemeinschaftlichen Teile der Residenz betreffen, mit Ausnahme:

- *der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeiten (zB Anpassung des Aufzuges an die gesetzlich vorgeschriebenen Normen, die Einhaltung der Brandvorschriften, usw.) und*
- *der Arbeiten zur Erhaltung der Sache und Handlungen der vorläufigen Verwaltung,*

*über die mit der absoluten Mehrheit der Stimmen (50 +1) der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer entschieden werden kann (PS: vorbehaltlich der Arbeiten, die durch den Hausverwalter alleine beschlossen werden können).*

- die Festlegung der Beträge von Aufträgen und Geschäften, für welche eine Wettbewerbsausschreibung zwingend erforderlich ist, außer bei bewahrenden Maßnahmen und vorläufigen Verwaltungshandlungen.

- die Ausführung von Arbeiten an bestimmten in Sondereigentum stehenden Teilen, die aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen durch die Vereinigung der Miteigentümer ausgeführt werden. Hierzu ist eine besondere Begründung erforderlich.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Beschluss gefasst oder nicht gefasst ist, wird nicht mit den Stimmen der Miteigentümer Rechnung getragen, die nicht anwesend oder vertreten sind, die sich ihrer Stimme enthalten haben oder deren Stimme nichtig ist.

b) Die **Mehrheit von vier Fünfteln der Stimmen** ist erforderlich für

- alle anderen als die unter a) erwähnten Änderungen der Satzung, inbegriffen die Änderungen in Bezug auf die Aufteilung der Lasten des Miteigentums.

- die Änderung der Zweckbestimmung der Residenz oder von Teilen der Residenz,

- den Wiederaufbau oder die Instandsetzung des beschädigten Teils im Falle der teilweisen Zerstörung,

- jeglichen Erwerb von unbeweglichen Gütern, die Gemeinschaftsgut werden sollen.

- alle Verfügungshandlungen bezüglich der gemeinschaftlichen unbeweglichen Güter.

- die Aufteilung eines Loses oder die vollständige Zusammenlegung oder Teil Zusammenlegung zweier oder mehrerer Lose;



- den Abbruch oder den vollständigen Wiederaufbau des Gebäudes aus Gründen der gesundheitlichen Zuträglichkeit oder der Sicherheit oder aufgrund der Tatsache, dass die Kosten für die Anpassung des Gebäudes an die Gesetzesbestimmungen im Vergleich zum Wert des bestehenden Gebäudes übermäßig hoch sind. Ein Miteigentümer kann, gegebenenfalls gegen einen im gemeinsamen Einvernehmen oder vom Richter festgelegten Ausgleich, sein Los zu Gunsten der anderen Miteigentümer abtreten, wenn der Wert dieses Loses geringer ist als der Anteil, den er an den Gesamtkosten der Arbeiten zu übernehmen hätte. Falls die vorerwähnten Gründe nicht vorhanden sind, muss der Beschluss zum Abbruch oder zum vollständigen Wiederaufbau gemäß den unter c) beschriebenen Regeln einstimmig gefasst werden.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Beschluss gefasst oder nicht gefasst ist, wird nicht mit den Stimmen der Miteigentümer Rechnung getragen, die nicht anwesend oder vertreten sind, die sich ihrer Stimme enthalten haben oder deren Stimme nichtig ist.

c) Einstimmigkeit ist erforderlich für Beschlüsse bezüglich

- aller Änderungen der Aufteilung der Miteigentumsanteile. Falls die Generalversammlung jedoch mit der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrheit Arbeiten, Erwerbs- oder Verfügungshandlungen beschlossen hat, kann sie mit derselben Stimmenmehrheit eine Änderung der Aufteilung der Miteigentumsanteile beschließen, wenn eine solche Änderung erforderlich sein sollte.

- des vollständigen Wiederaufbaus der Immobilie.

- der Auflösung der Vereinigung der Miteigentümer.

Wenn ein Beschluss einstimmig gefasst werden muss, muss mit allen Stimmen der Miteigentümer Rechnung gehalten werden, dh auch mit den Stimmen der Miteigentümer, die nicht anwesend oder vertreten oder die sich ihrer Stimme enthalten oder deren Stimme nichtig ist.

Wenn der Beschluss nicht einstimmig gefasst werden kann, besteht die Möglichkeit eine zweite Generalversammlung nach mindestens 30 Tagen einzuberufen. Bei dieser zweiten Generalversammlung können die Beschlüsse gefasst werden mit der Einstimmigkeit aller Stimmen der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer, ohne dass mit den Stimmen der nicht anwesenden Miteigentümer Rechnung gehalten werden muss.

#### 2.1.10. Abstimmungen

Die Miteigentümer verfügen jeweils über so viele Stimmen, wie sie Hundertstel an den gemeinschaftlichen Teilen der Immobilie besitzen.

Niemand kann jedoch an den Abstimmungen teilnehmen - auch nicht als Bevollmächtigter - mit einer Stimmenzahl, die höher ist als die Gesamtzahl der Stimmen, über welche die anderen anwesenden oder vertretenen Miteigentümer verfügen.

Jemand, der von der Vereinigung der Miteigentümer ein Mandat erhalten hat, Arbeitnehmer der Vereinigung ist oder für die Vereinigung im Rahmen anderer Verträge Dienstleistungen erbringt, darf weder persönlich noch als Bevollmächtigter an den Beratungen und Abstimmungen teilnehmen, welche den Auftrag betreffen, der ihm erteilt wurde.

Die Abstimmung erfolgt immer mündlich durch individuellen Aufruf jedes Miteigentümers oder seines Vertreters.

Die Versammlung kann stets mit einfacher Mehrheit beschließen, dass die Abstimmungen geheim erfolgen.

Die Versammlungen beraten grundsätzlich in deutscher Sprache. Diese Sprache wird auch für die Beziehungen zwischen dem Hausverwalter und den Miteigentümern und für das Verfassen der Dokumente der Vereinigung der Miteigentümer verwendet. Auf eigene Kosten kann jeder Miteigentümer eine Übersetzung aller Dokumente in eine andere Sprache erhalten.

Gemäß Artikel 577-9 Paragraf 2 des Zivilgesetzbuchs ist jeder Miteigentümer berechtigt, den zuständigen Richter um Annullierung oder Abänderung eines irregulären, betrügerischen oder missbräuchlichen Beschlusses der Generalversammlung zu ersuchen. Dieser Antrag ist innerhalb der vier Monate zu stellen, welche dem Datum der Generalversammlung, die den Beschluss gefasst hat, folgen.

### 2.1.11. Protokolle

Über die Beschlüsse der Generalversammlung werden durch den Hausverwalter Protokolle verfasst, in welchen für jeden Generalversammlungsbeschluss anzugeben ist, mit welcher Mehrheit der Beschluss gefasst wurde; außerdem ist der Name der Miteigentümer zu vermerken, die sich der Stimme enthalten haben oder gegen den Vorschlag gestimmt haben.

Innerhalb von dreißig Tagen hat der Hausverwalter die Beschlüsse der Generalversammlung und die hier vor unter Ziffer 2.1.10, letzter Absatz, erwähnten Beschlüsse der Miteigentümer in einem Geschäftsführung Register einzutragen sowie den Miteigentümern und etwaigen anderen Hausverwaltern zu übermitteln. Falls ein Miteigentümer das Protokoll nicht innerhalb der dreißig Tage erhalten hat, muss er den Hausverwalter schriftlich darüber informieren.

Das Sonderregister wird am Sitz der Vereinigung der Miteigentümer aufbewahrt. Dort kann es vor Ort und unentgeltlich durch jeden Betroffenen eingesehen werden. Außerdem kann jeder Betroffene eine Kopie oder einen Auszug aus dem Register anfertigen.

Der Hausverwalter führt dieses Register und bewahrt es auf.

## **2.2. Hausverwalter**

### 2.2.1. Bezeichnung – Ernennung – Ende des Mandats

Die Generalversammlung nimmt die Dienste eines Hausverwalters in Anspruch, der mit der absoluten Mehrheit der Stimmen für eine Dauer ernannt wird, die drei Jahre nicht überschreiten darf. Das Mandat ist erneuerbar.

Als Hausverwalter kann eine Person, die Miteigentümerin oder nicht Miteigentümerin ist, gewählt werden.

Die Bestimmungen, durch die die Verbindung zwischen dem Hausverwalter und der Miteigentümer Vereinigung geregelt wird, und die damit verbundene Entlohnung werden in einem schriftlichen Vertrag festgehalten. Dieser Vertrag umfasst insbesondere die Liste der Pauschalleistungen, die Liste der Zusatzleistungen und die damit verbundenen Entlohnungen.

Eine nicht aufgeführte Leistung kann nicht entlohnt werden, vorbehaltlich eines Beschlusses der Generalversammlung.

Durch den Hausverwalter ist ein Auszug aus der Urkunde, durch welche er bezeichnet oder ernannt wird, innerhalb der acht Tage, die dem Beginn seines Mandats folgen, am Eingang des Gebäudes, in welchem sich der Sitz der Vereinigung der Miteigentümer befindet,

anzubringen, und zwar so dass dieser Auszug nicht verändert werden kann und stets gut sichtbar ist.

Außer dem Datum der Bezeichnung oder Ernennung sind auch der Name, die Vornamen, der Beruf und der Wohnsitz des Hausverwalters oder - falls es sich um eine Gesellschaft handelt – die Form, die Firma, der Sitz und gegebenenfalls die Unternehmensnummer der Gesellschaft in dem Auszug anzugeben. In diesem Auszug müssen auch alle anderen Informationen angegeben sein, die es jedem Betroffenen ermöglichen, unverzüglich mit dem Hausverwalter in Verbindung zu treten. Im Übrigen ist insbesondere der genaue Ort am Sitz der Vereinigung der Miteigentümer zu bezeichnen, an dem die Hausordnung und das Register der Generalversammlungsbeschlüsse konsultiert werden können.

Die Generalversammlung kann dem Hausverwalter - falls sie es für sinnvoll hält - einen vorläufigen Hausverwalter für eine begrenzte Dauer oder zu bestimmten Zwecken beordnen.

Die Entlohnung des Hausverwalters wird durch einen Beschluss der Generalversammlung festgelegt.

Wenn der Hausverwalter ein Miteigentümer ist und keine Entlohnung erhält, kann er die Hilfe eines Sekretärs für die Buchführung und den Schriftwechsel in Anspruch nehmen. Die Entlohnung des Sekretärs wird durch die Generalversammlung festgelegt.

Die Generalversammlung kann dem Hausverwalter mit der absoluten Mehrheit der Stimmen sein Mandat jederzeit entziehen (ad nutum).

Der Hausverwalter kann auch jederzeit von seinem Amt zurücktreten, indem er der Vereinigung der Miteigentümer kündigt. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

Bei Beendigung des Mandats des Hausverwalters hat dieser innerhalb der dreißig Tage, die dem Ende seines Mandats folgen,

- a) eine Gesamtabrechnung zum Datum, an dem sein Mandat endet, zu erstellen.
- b) seinem Nachfolger oder - bei Abwesenheit des Nachfolgers – dem Vorsitzenden der letzten Generalversammlung alle Akten und Dokumente mit Bezug auf das Miteigentum, die gesamte Buchhaltung, die durch ihn verwalteten Aktiva, die Unterlagen bezüglich der Schadensereignisse, einen chronologischen Überblick des Kontos, über welches die Schäden abgewickelt wurden, sowie die Informationen zur Verwendung aller Beträge, die sich nicht auf den Finanzkonten der Vereinigung wiederfinden, auszuhändigen.

### 2.2.2. Befugnisse und Aufgaben des Hausverwalters

Unbeschadet aller anderen Befugnisse, die aus der vorliegenden Satzung und dem Gesetz hervorgehen und die dem Hausverwalter durch die Generalversammlung erteilt werden könnten, hat der **Hausverwalter folgende Befugnisse und Aufgaben:**

- die Generalversammlung einzuberufen zu dem Zeitpunkt, der in der vorliegenden Miteigentumsordnung festgelegt ist, oder zu jedem anderen Datum, falls dringend Beschlüsse zur Wahrung der Interessen der Gemeinschaft erforderlich sind.
- über die Beschlüsse der Generalversammlung Protokoll zu führen, die Beschlüsse in das Register, welches am Sitz der Vereinigung der Miteigentümer hinterlegt ist, einzutragen und den Miteigentümern diese Beschlüsse zu übermitteln;
- die Beschlüsse der Generalversammlung auszuführen oder ausführen zu lassen.

- alle vorsorglichen Maßnahmen und vorläufigen Verwaltungshandlungen vorzunehmen sowie insbesondere aus eigener Initiative dringende Reparaturen durchzuführen.
  - die Gelder der Vereinigung der Miteigentümer, insbesondere das Umlaufvermögen und den Rücklagenfonds zu verwalten. Diese Gelder sind - soweit wie möglich - vollständig auf mehreren Konten, deren Inhaberin die Vereinigung der Miteigentümer ist, anzulegen. Das Umlaufvermögen und der Rücklagenfonds sind jeweils getrennt anzulegen. Bei einer neuen Residenz muss spätestens nach 5 Jahren ein Rücklagenfonds eingerichtet werden. Die Eigentümer sind dazu verpflichtet einen Mindestbetrag von 5% der jährlich veranschlagten Kosten hierauf einzuzahlen.
  - die Konten der Vereinigung der Miteigentümer klar, präzise und detailliert zu führen entsprechend dem Kontenplan, der durch königlichen Erlass festgelegt wird. Gemäß Artikel 577-8 Paragraph 4 Ziffer 17 des Zivilgesetzbuchs darf für diese Residenz eine vereinfachte Buchhaltung geführt werden, die mindestens die Einnahmen und Ausgaben, die Liquiditätslage sowie die Bargeld- und Kontobewegungen, den Betrag der in Artikel 577-11 § 5 Absatz 2 und 3 erwähnten Umlaufmittel und Rücklagen, die Forderungen und die Schulden der Miteigentümer widerspiegelt. Der Hausverwalter führt über alle Zahlungsvorgänge Buch. Er hat über jedes Rechnungsjahr, das jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember läuft, vor der Generalversammlung, die dem Rechnungsjahr jeweils unmittelbar folgt, eine Abrechnung zu erstellen, welche der Generalversammlung vorzulegen ist.
  - den Haushaltsvoranschlag vorzubereiten, um die laufenden Ausgaben für die Instandhaltung, das Funktionieren und die Verwaltung der gemeinschaftlichen Teile und Anlagen der Immobilie bestreiten zu können, sowie einen Haushaltsvoranschlag für vorhersehbare außergewöhnliche Kosten vorzubereiten. Diese Haushaltsvoranschläge werden der Generalversammlung alljährlich zur Abstimmung unterbreitet. Sie werden der Tagesordnung dieser Generalversammlung beigelegt.
  - die Vereinigung der Miteigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter kann ohne vorherige Genehmigung der Generalversammlung gegen säumige Zahler außergerichtliche oder gerichtliche Verfahren einleiten lassen.
  - die Verbindlichkeit Aufstellung gemäß Art. 577-11 Paragraph 2 des Zivilgesetzbuchs innerhalb von 30 Tagen, nachdem ein Notar diese Aufstellungen bei ihm beantragt hat, anzufertigen und vorzulegen.
  - allen Personen, welche die Immobilie aufgrund eines persönlichen oder dinglichen Rechts bewohnen oder benutzen, die jedoch nicht über ein Stimmrecht bei der Generalversammlung verfügen, das Datum der Versammlungen mitzuteilen, um es Ihnen zu ermöglichen, vorab schriftlich Fragen oder Anmerkungen bezüglich der gemeinschaftlichen Teile zu formulieren und mitzuteilen. Diese Fragen und Anmerkungen sind der Generalversammlung mitzuteilen.
- Die Bekanntmachung des Datums der Generalversammlung erfolgt durch Aushang an einem sichtbaren Ort in den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen.
- für die Einhaltung aller Verpflichtungen zu sorgen, die mit etwaigen, für die Immobilie erteilten Betriebsgenehmigungen verbunden sind.
  - seinem Nachfolger alle Artikel 577-8 Paragraph 4 Ziffer 9 erwähnten Dokumente, Informationen und Aktiva zu übermitteln.

- für den regelmäßigen Unterhalt, die gute Instandhaltung der gemeinschaftlichen Räume und das gute Funktionieren der gemeinschaftlichen technischen Anlagen zu sorgen (unter anderem Beleuchtung - Beheizung – Aufzüge – Warm- und Kaltwasserverteilung – Müll- und Abfallentsorgung - Reinigung von Fenstern und Glasscheiben).
- gemäß den Maßgaben der Generalversammlung das für die Instandhaltung und Instandsetzung der Residenz erforderliche Personal (Reinigungspersonal, Hausmeister et cetera) einzustellen und Dienstleistungsunternehmen und/oder Handwerker zu beauftragen. Dienstleistungs- und Arbeitsverträge abzuschließen; das Personal, Dienstleister und Handwerker zu überwachen und ihnen Anweisungen zu erteilen; Personal zu entlassen und Verträge mit Dienstleistern und Handwerkern zu beenden.
- Streitigkeiten, die bezüglich der gemeinschaftlichen Teile mit Dritten oder unter Miteigentümern entstehen, zu untersuchen; Beanstandungen von Dritten und insbesondere von öffentlich-rechtlichen Instanzen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums zu prüfen; der Generalversammlung diesbezüglich Bericht zu erstatten; die von der Generalversammlung beschlossenen Maßnahmen im Hinblick auf die Wahrung der Gemeinschaftsinteressen auszuführen.
- im Namen der Miteigentümer alle Versicherungsverträge in Übereinstimmung mit den Beschlüssen, die diesbezüglich durch die Generalversammlung gefasst werden, abzuschließen.
- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen; die von den Eigentümern zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diesbezüglich Forderungen gegenüber einem säumigen Eigentümer gerichtlich geltend zu machen; die Gemeinschaftsausgaben unter den Eigentümern aufzuteilen, die Abschlagszahlungen für die Bewirtschaftungskosten und die Beiträge zum Rücklagenfonds einzufordern.
- Beträge, die aus dem gemeinschaftlichen Eigentum herrühren oder sich auf dieses beziehen, in Empfang zu nehmen und diese Beträge zu verwalten; alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken, und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an die Eigentümervereinigung gerichtet sind; unter Vorbehalt gegenteiliger gesetzlicher Bestimmungen wird eingeschriebene Korrespondenz zur Vermeidung der Nichtigkeit an den Wohnsitz oder, in Ermangelung dessen, an den Wohnort oder an den Gesellschaftssitz des Hausverwalters und an den Sitz der Miteigentümer Vereinigung gerichtet; Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind.
- Erklärungen abzugeben und Verträge abzuschließen, die zur Herstellung und zum laufenden Unterhalt einer Fernsprech-, Internet-, Fernseh-, Rundfunk- oder Energieversorgungsanlage zu Gunsten der Vereinigung der Miteigentümer oder eines oder mehrerer Eigentümer erforderlich sind.
- über die Art und Weise der Benutzung der gemeinschaftlichen Gebäude- und Grundstücksteile (Waschküche, gemeinschaftlicher Raum im Untergeschoss, Parkplätze, Spielplatz und so weiter) zu entscheiden, falls diesbezüglich ein Beschluss der Generalversammlung nicht zustande kommt und soweit keine Regelung aus der vorliegenden Satzung und insbesondere der Hausordnung hervorgeht.

- jedem Miteigentümer jährlich seine persönliche Abrechnung zu übermitteln und der ordentlichen Generalversammlung die Haupt Rechnungen vorzulegen.
- der Generalversammlung Bericht über die zur Wahrung der allgemeinen Interessen zu ergreifenden Maßnahmen zu erstatten; der jährlichen Generalversammlung einen Einschätzungs Bericht über Verträge für regelmäßige Lieferungen und Leistungen vorzulegen.
- den Miteigentümern den Zugang zu allen Dokumenten und Informationen mit Bezug auf das Miteigentum, die nicht privater Art sind, entsprechend den Modalitäten, die durch die Miteigentumsordnung oder die Generalversammlung festgelegt werden.
- die Akte für spätere Interventionen entsprechend den durch königlichen Erlass festgelegten Modalitäten aufzubewahren.
- auf der Grundlage eines vorher erstellten Lastenheftes eine Ausschreibung zwecks Abgabe von Kostenvoranschlägen für Aufträge und Geschäfte, die einen durch die Generalversammlung festzulegenden Betrag überschreiten, durchzuführen.
- die Liste und persönlichen Daten aller Personen, die an den Abstimmungen der Generalversammlungen teilnehmen dürfen, stets auf dem neuesten Stand zu halten; den Miteigentümern auf erste Anfrage und dem Notar, der dies für Urkunden, die bei der Hypothekenverwaltung zu hinterlegen sind, anfragt, die Namen, Adressen, Miteigentumsanteile und Angaben zu den Sondereigentumseinheiten der anderen Miteigentümer mitzuteilen.

Der Hausverwalter darf die Befugnisse, die ihm sowohl durch die vorliegende Miteigentumsordnung als auch durch Beschlüsse der Generalversammlung erteilt werden, nicht zum Abschluss von Verpflichtungen, die über die Dauer seines Mandates hinausgehen, verwenden, außer wenn ein ausdrücklicher Beschluss der Generalversammlung in diesem Sinne vorliegt.

Die Bestimmungen, welche die Beziehung zwischen dem Hausverwalter und der Vereinigung der Miteigentümer regeln, sind in einer schriftlichen Vereinbarung festzulegen.

Für den Abschluss von Vereinbarungen zwischen der Vereinigung der Miteigentümer und dem Hausverwalter, seinen und seines Ehepartners, Erfüllungsgehilfen, Angehörigen, Verwandten und Schwägerten bis zum dritten Grad ist die vorherige Genehmigung der Generalversammlung durch den Hausverwalter zu beantragen. Das gleiche gilt für Vereinbarungen zwischen der Vereinigung der Miteigentümer und Unternehmen,

- die den vorgenannten Personen gehören
- oder an deren Kapital diese Personen beteiligt sind
- oder in welchen die vorgenannten Personen ein Verwaltungs- oder Kontrolle Mandat ausüben
- oder deren Arbeitnehmer oder Erfüllungsgehilfe sie sind.

Wenn der Hausverwalter eine juristische Person ist, darf diese nicht ohne hierzu ausdrücklich durch die Generalversammlung ermächtigt worden zu sein, für Rechnung der Vereinigung der Miteigentümer einen Vertrag schließen mit einem Unternehmen, welches direkt oder indirekt an ihrem Kapital beteiligt ist.

### 2.2.3. Verantwortung des Hausverwalters

Der Hausverwalter ist persönlich für seine Verwaltung verantwortlich, und er darf seine Befugnisse nicht ohne das Einverständnis der Generalversammlung und lediglich für eine begrenzte Dauer oder für bestimmte Zwecke übertragen.

Der Hausverwalter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, mit der die Ausübung seines Auftrags gedeckt wird, und der Generalversammlung den Beweis für den Abschluss dieser Versicherung zu liefern; im Falle eines unentgeltlichen Mandats wird diese Versicherung zu Lasten der Miteigentümer Vereinigung abgeschlossen.

### 2.2.4. Vertretungsbefugnisse des Hausverwalters

Der Hausverwalter ist beauftragt, die Vereinigung der Miteigentümer bei allen authentischen Urkunden zu vertreten, die insbesondere aufgrund von Änderungen der Satzung oder anderen Beschlüssen der Generalversammlung erforderlich sind. Der Hausverwalter muss dem amtierenden Notar seine Befugnisse nachweisen, indem er den Auszug, der seine Ernennung belegt, den Auszug aus dem Dokument, aufgrund dessen er alleine die authentische Urkunde unterzeichnen kann, sowie den Auszug aus dem Generalversammlungsprotokoll, welches den zu beurkundenden Beschluss enthält, vorlegt. Die Befugnisse des Verwalters durch Vorlage der hiervor erwähnten Auszüge sind dem zuständigen Hypotheken Bewahrer gegenüber nicht nachzuweisen.

Obiges trifft insbesondere zu bei einer Änderung der Miteigentumsanteile, einer Änderung der Aufteilung der allgemeinen Lasten und Betriebskosten, der Abtretung eines gemeinschaftlichen Teils der Immobilie, der Bestellung jeglichen dinglichen Rechts in Bezug auf einen gemeinschaftlichen Teil, der Löschungsbewilligung bezüglich aller Eintragungen und Abschreibungen bei der Hypothekenverwaltung usw.

### **2.3. Unvereinbarkeiten:**

Der Hausverwalter kann nicht Mitglied des Miteigentums Rates sein oder als Rechnungsprüfer auftreten.

### **2.4. Miteigentum Rat**

Das Gesetz schreibt vor, dass in jeder Residenz mit mehr als zwanzig Einheiten ein Miteigentum Rat eingesetzt werden muss.

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Miteigentums Rates mit absoluter Mehrheit der Stimmen für eine Dauer von einem Jahr. Jeder Miteigentümer kann sich zur Wahl stellen. Das Mandat ist erneuerbar. Der Miteigentums Rat unterstützt den Hausverwalter in der Ausübung seiner Verwaltungstätigkeit und erstattet der Generalversammlung hierüber Bericht.

### **2.5.Rechnungsprüfer**

Gemäß Artikel 577-8/2 des Zivilgesetzbuches ist jährlich durch die Generalversammlung ein Rechnungsprüfer oder ein Kollegium von Rechnungsprüfern zu bezeichnen. Die Rechnungsprüfer können Miteigentümer oder Dritte sein. Die Rechnungsprüfer sind für die Prüfung der Jahresrechnungen und der persönlichen Abrechnungen sowie die Kontrolle der Einhaltung des Jahresplans, der durch die Generalversammlung festgelegt werden kann, zuständig.

## **TEIL II: INTERNE HAUSORDNUNG**

### **(für Mieter - Bewohner)**

#### **1. HÄUSLICHE RUHE**

##### **1.1. Ruhezeiten**

Die Eigentümer haben generell dafür zu sorgen, dass Lärm bestmöglich vermieden wird. Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 bis 6 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 22 bis 8 Uhr. An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe und Büros in dem Sondereigentum (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutztes Wohnungseigentum) mit berechtigterweise weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.

##### **1.2. Ruhestörende Tätigkeiten**

In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden (wie zum Beispiel handwerkliche, mit Lärm verbundene [Hobby]-Arbeiten und so weiter).

Dies gilt auch für Arbeiten in Kellerräumen und auf beziehungsweise in gemeinschaftlichen Flächen und Räumen in und außer Haus.

#### **2. SAUBERHALTUNG, REINLICHKEIT UND SONSTIGE VERHALTENS-, RÜCKSICHTNAHME-, SICHERUNGS- UND SORGFALTPFLICHTEN**

##### **2.1. Müll und Abfälle**

Kehricht, Haushaltsabfälle und Ähnliches dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen im Müllraum entleert werden.

Der Müll ist vollständig in die Mülltonnen zu entleeren. Daneben gefallener Abfall ist unverzüglich vom Verursacher wegzuräumen, da herumliegende Müllreste Ungeziefer anziehen und für die übrigen Anwohner eine Rutschgefahr besteht.

Gegebenenfalls ist der Müll weiter zu trennen.

Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dergleichen) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern.

Die Deckel der Müllcontainer und -tonnen sind stets verschlossen zu halten.

Größeres Sperrgut, das aufgrund der Müllabfuhr Regeln nicht in den Müllcontainern entsorgt werden darf, muss jeder auf eigene Kosten abholen lassen.

Zeitungen und Zeitschriften sowie Pappe und Kartonverpackungen sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen neben die Mülltonnen beziehungsweise in dafür bestimmte Papiertonnen zu legen.

Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel und so weiter) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.



## 2.2. Ausgüsse

In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und Toiletten dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, das WC quasi als Abfalleimer zu benutzen, zum Beispiel für Blechdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigarettenschachteln, Rasierklingen, Farbreste, Fette, Öle oder Ähnliches.

## 2.3. Verunreinigungen

Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbst verantwortlich beziehungsweise auf Weisung des Hausverwalters unverzüglich zu beseitigen, gegebenenfalls entstandenen Schaden zu ersetzen.

## 2.4. Haustiere

Die Haltung von Haustieren ist nicht gestattet. Die Eigentümer verpflichten sich, eine entsprechende Klausel in ihre Mietverträge aufzunehmen. Für Bewohner, die ein Haustier bereits seit Jahren besitzen und zum Zeitpunkt ihres Einzugs immer noch halten, kann dieses mit Zustimmung des Eigentümers und der Miteigentümer ausnahmsweise toleriert werden. Eventuelle Beschädigungen der Gemeinschaftsbereiche durch das Tier gehen zu Lasten des Tierhalters. Jegliches im Gebäude anwesende Tier muss dem Hausverwalter und der Vereinigung der Miteigentümer zwingend gemeldet werden.

Bei Verschwinden oder Tod des Tieres tritt die allgemeine Regel in Kraft.

Das Halten von Reptilien aller Art, landesuntypischen Tieren, insbesondere Ratten, Mardern, Affen, Wildkatzen und insbesondere als beängstigend oder als gefährlich zu bezeichnenden Hunden (unter anderem sogenannten Kampfhunden) ist untersagt; Gleiches gilt für die Zucht oder den Handel von/mit solchen „gefährdenden“ Tieren.

Vor und auf dem Grundstück dürfen keine Tiere (insbesondere keine Tauben) gefüttert werden. Ausserdem sind keine Vogelhäuser auf den Balkonen gestattet.

## 2.5. Ungeziefer

Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Hausverwalter unverzüglich mitzuteilen (zum Beispiel: Befall von Schaben/Kakerlaken/ Silberfischchen und so weiter). Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.

## 2.6. Rauchen

Das Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses (insbesondere Aufzügen, Fluren, Treppenhäusern, Kellergängen, Wasch-, Trocken- und Abstellräumen, der Tiefgarage und so weiter) ist nicht gestattet.

Beim Rauchen auf Balkonen und Terrassen oder in Räumen mit geöffneten Fenstern/Türen sollte zumindest auf Nachbar Bewohner Rücksicht genommen werden, die durch Rauchimmissionen im eigenen Wohngebrauch gestört/beeinträchtigt sein könnten.

## 2.7. Fluchtwege

Auf Fluchtwegen dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (zum Beispiel Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer,

Blumentöpfe) abgestellt werden. Für das Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und in den Gemeinschaftsräumen ist die Einwilligung des Verwalters, gegebenenfalls auch die behördliche Genehmigung einzuholen. Fahrräder, Kinderwagen, Schlitten und dergleichen sind grundsätzlich nur im Kellergeschoss auf den hierfür vorgesehenen Plätzen auf entsprechend bestimmter Fläche oder innerhalb der Keller des Sondereigentums zu deponieren.

Der Zugang zum Dach ist untersagt, außer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Daches.

Vorbehaltlich etwaiger Abweichungen, die in der Immobilien Satzung (Basis Urkunde) festgelegt sind, wird nichts auf dem Dach gelagert oder aufgestellt werden dürfen, es sei denn mit der Zustimmung der Generalversammlung, die mit einfacher Mehrheit beschließt.

Etwaige verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen.

## **2.8. Türen und Eingänge**

Zum Schutze der Residenz Bewohner sind die Haupteingangstüren vom 1. Oktober bis zum 31. März eines Jahres um 20 Uhr, in den übrigen Zeiten um 21 Uhr zu schließen. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- oder ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu schließen. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrasten. Die Haustüren dürfen jedoch aus Brandschutzgründen nicht abgeschlossen werden, da sie als Fluchtweg dienen.

Außerdem ist es von größter Wichtigkeit, keinem Fremden den Zugang zum Gebäude zu gestatten, da die angegebenen Gründe für das Betreten (kaputte Klingel, ein in Abwesenheit zu hinterlegendes Paket, Vertreter der Strom- oder Gas-Gesellschaft usw.) in den meisten Fällen nicht kontrollierbar sind und die Sicherheit der Bewohner durch die Anwesenheit dieser Person beeinträchtigt werden kann.

Eine Zugangstür darf unter keinen Umständen unbeaufsichtigt in geöffneter Stellung blockiert werden. Wer gegen diese grundlegenden Sicherheitsvorschriften verstößt, wird im Problemfall zur Verantwortung gezogen.

Zum Schutz der Hausbewohner ist das Garagentor zu jeder Tages- und Nachtzeit unmittelbar nach dem Öffnen wieder zu schließen.

## **2.9. Aufzug**

Der Aufzug ist grundsätzlich nur für die Personenbeförderung, nicht für den Transport von größeren Möbeln oder sonstigen sperrigen und schweren Gegenständen bestimmt.

Es ist darauf zu achten, dass die Aufzüge nicht unnötig benutzt werden. Dauerbelastungen führen zu Schäden.

Jegliche Verunreinigungen sind zu vermeiden beziehungsweise unverzüglich zu beseitigen.

Bei der Aufzugsbenutzung entstandene Schäden, wie zum Beispiel Kratzer, sind unverzüglich zu melden und/oder auf eigene Kosten zu beseitigen.

Für alle schuldhaften Beschädigungen haften die verantwortlichen Verursacher von Schäden, bei Kindern deren aufsichtspflichtige Eltern oder Erziehungsberechtigte.

### **2.10. Fenster**

Alle Fenster müssen nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen gehalten werden.

Entsteht durch die Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremdem Eigentum, so haftet der betreffende Eigentümer.

### **2.11 Werbung - Fahnen - Embleme - Parabolantennen**

Werbung, Fahnen, Embleme eines Berufsstandes sind nur mit Zustimmung des Hausverwalters und der Vereinigung der Miteigentümer erlaubt.

Es ist untersagt, Wäsche an den Fenstern und auf Balkonen oder Terrassen zur Straßenseite Wäsche zum Trocknen oder andere Gegenstände aufzuhängen. Ausgenommen hiervon sind Balkone und Terrassen an der Hinter Fassade.

Ohne Genehmigung darf keine andere Fahne als die belgische Nationalflagge, die Fahne der jeweiligen Gemeinde der Residenz, der Deutschsprachigen Gemeinschaft oder der Wallonischen Region gehisst werden.

Das Anbringen von Plakaten, die den Verkauf oder das Vermieten der Wohnungen sowie der Büro-oder Geschäftsräume anzeigen, sind gestattet.

Individuelle Parabolantennen und Schüsseln sind nicht gestattet. Die kollektive Satellitenanlage wird und muss ausschließlich auf dem Dach des Hauses angebracht werden.

Anschläge mit Informationen und Weisungen des Hausverwalters dürfen nur von diesem selbst angebracht und wieder entfernt werden.

### **2.12. Wasser,- und Gasanschlüsse - Feuerlöscher**

Im Winter ist dafür zu sorgen, dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung), auch solche in den Waschküchen, vor Frost geschützt werden. Abwesenheit entbindet die Eigentümer und Hausbewohner oder -benutzer nicht von der Verpflichtung, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen. Die Sondereigentumseinheiten müssen auch bei Abwesenheit des Mieters in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. eines Jahres beheizt werden.

Weiterhin besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis (ohne salzen zu dürfen) möglichst freizuhalten.

Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind zumindest bei mehr als 14-tägiger Abwesenheit zu sichern/abzudrehen.

Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Die Verwendung von Gasflaschen jeglicher Art ist in der gesamten Residenz strengstens verboten.

Um Schäden jeglicher Art zu vermeiden, wird im Allgemeinen empfohlen, bei längerer Abwesenheit (z.B. übers Wochenende oder im Urlaub) den Wasserhahnhahn abzustellen. Außerdem ist es nützlich, bei Nichtverwendung die Wasserzufuhr der Waschmaschine oder des Geschirrspülers zu sperren.

Für Frostschäden und deren Folgen haben die schuldigen Bewohner/Benutzer aufzukommen.

Wenn im Gebäude ein Schaden oder eine Panne entsteht, sind der Hausverwalter und gegebenenfalls der Eigentümer der Wohnung unverzüglich telefonisch zu informieren. Dies gilt insbesondere bei Eindringen von Wasser oder undichten Stellen an Rohrleitungen.

Außerdem sind bei Bedarf unverzüglich zu verständigen:

**Polizei – Rettungsdienst: 101**

**Bei Brandgeruch: die Feuerwehr unter der Nummer 100**

**Bei Gasgeruch: 087/74 20 18 - 0800/87 0 87 (rund um die Uhr)**

Aus Sicherheitsgründen müssen private und gemeinschaftliche Feuerlöscher regelmäßig gewartet werden.

### **2.13. Elektrische Leitungen - Stromkosten**

Stromleitungen innerhalb des Sondereigentums dürfen nur durch einen zugelassenen Fachmann verändert werden. Elektrische Geräte, Beleuchtungskörper und Zubehör müssen den einschlägigen Sicherheitsnormen entsprechen. Bei Verwendung von Geräten mit hohen Anschlusswerten (zum Beispiel Waschmaschinen, Heizung usw.) ist der Querschnitt der Leitungen zu beachten.

Die Stromkosten für den Betrieb des Aufzugs und die Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche (Keller, Treppenhaus, Eingangshalle, Flure) werden allen Bewohnern in Rechnung gestellt. Auf diese Weise wird jeder dazu angehalten, den Strom „wie ein guter Familienvater“ zu nutzen.

### **2.14. Lagerung von Flüssigkeiten und Materialien**

In Sondereigentumsräumen (auch in den Kellern) sowie gemeinschaftlichen Räumen dürfen keine leicht brennbare, explosive, giftige/ätzende, gefährliche, gesundheitsschädliche oder übelriechende Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden. Die Verwendung offenen Kerzenlichts ist allein innerhalb des Sondereigentums (private Räume) bei Anwesenheit der Bewohner gestattet. Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

### **2.15. Beschädigung/Veränderung der Gemeingüter**

Weder Mieter noch Eigentümer sind berechtigt, ohne die vorherige schriftliche Erlaubnis des Hausverwalters oder der Vereinigung der Miteigentümer an den Gemeinschaftsbereichen der Residenz irgendetwas zu verändern, Löcher zu bohren oder andere Maßnahmen durchzuführen.

Die Wiederinstandsetzung des Gemeinschaftsbereiches geht zu Lasten des betroffenen Eigentümers.

Anstricharbeiten der gemeinschaftlichen Teile gleich welcher Art, darin inbegriffen Windbretter, Fensterrahmen, Flure, Brüstungen und Gitter, müssen unter Aufsicht des Hausverwalters zu den Zeitpunkten ausgeführt werden, die vom Verwaltungsrat festgelegt werden.

Was andere Arbeiten am Privateigentum betrifft, dessen Instandhaltung für die Harmonie des Komplexes von Bedeutung ist, so sind diese von jedem Eigentümer so auszuführen, dass der gesamte Komplex seinen Charakter von Gepflegtheit und guter Instandhaltung wahr.

## **2.16. Einzug und Umzug**

Jeder Bewohner/Benutzer ist für Schäden verantwortlich, die an der Immobilie bei seinem oder seines Mieters Einzug oder Umzug entstehen.

Grundsätzlich kann jeder Benutzer der Immobilie den Einzug und Umzug mittels einer Hebebühne durchführen.

Alle Beschädigungen an der Fassade oder anderen Gebäudeteilen, die während des Einzugs oder des Umzugs entstehen, sind zu Lasten desjenigen, der den Einzug oder Umzug durchführen lässt. Vermieter haften ausdrücklich für ihre Mieter.

Die Instandsetzungskosten sind auf einfache Anfrage des Hausverwalters, welcher den Rechnungsbeleg beilegt, zu begleichen.

Die betroffenen Eigentümer, ihre Rechtsnachfolger oder Bewohner/Benutzer müssen den Hausverwalter solche Beschädigungen umgehend melden.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, dem Hausverwalter einen Ein- oder Auszug zu melden und die Namen der neuen Mieter anzugeben.

Der Hausverwalter vermerkt die Namen der neuen Bewohner säuberlich auf der Klingel und dem Briefkasten.

Zusammen mit dem Mietvertrag händigt der Eigentümer seinem neuen Mieter ein Exemplar der Hausordnung aus. Außerdem ist der neue Mieter verpflichtet, zum Beweis seiner Kenntnisnahme ein Exemplar der Hausordnung zu unterzeichnen.

Bei einem Bewohnerwechsel werden nach Beschluss der Generalversammlung vom 02.03.2023 jeweils 50 € bei Ein- und Auszug dem Vermieter in Rechnung gestellt. Dieser Betrag wird dem Reservefonds zugeführt und dient dazu, die Renovierung des Treppenhauses zu finanzieren.

## **2.17. Zugang für Handwerker**

Die Bewohner sind verpflichtet, den mit Instandsetzungs-, Wartungs- oder Reinigungsarbeiten an Gemeinschaftsgütern beauftragten Handwerkern (Bedachung, Fallrohre, Regenrinnen...) bei Bedarf Zugang zu ihrer Wohnung zu gewähren.

## **2.18. Abstellen von Fahrzeugen**

Das Abstellen eines Fahrzeugs auf dem Privatparkplatz eines Mieters/Eigentümers ist untersagt. Gegebenenfalls kann das Fahrzeug des Zuwiderhandelnden auf dessen Kosten abgeschleppt werden. Die Föderale Polizei darf nur vom Hausverwalter oder von einem Mitglied der Vereinigung der Miteigentümer eingeschaltet werden.

Die Abstellplätze in der Tiefgarage sind ausschließlich für das Abstellen von ordnungsgemäß immatrikulierten kleinen Lieferwagen, Autos, Motorrädern (mit/ohne Side-car), Mopeds, Motorroller oder Fahrräder vorgesehen.

Es ist strengstens verboten:

- andere als oben genannte bewegliche Güter, Abfälle, gefährliche oder leicht entflammbare Materialien dort zu lagern.
- eine Reparaturwerkstatt in der Tiefgarage zu betreiben.
- Fahrzeuge zu waschen

- Öl auf den Fahr- und Manövriertflächen zu gießen, Benzin oder Öl zu verbrennen, zu hupen, den Motor im Leerlauf drehen zu lassen, usw.

### **2.19 Heizung der Wohnungen**

Die Bewohner sind per Gesetz verpflichtet, den Gasheizkessel und den Kaminabzug wann immer notwendig, mindestens aber einmal alle zwei Jahre reinigen zu lassen.

Der Mieter händigt seinem Wohnungseigentümer eine Kopie der Rechnung aus, welche die Wartung des Heizkessels bestätigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lüftungsöffnungen in den Räumen, in denen sich die Heizkessel befinden, NIEMALS verschlossen oder blockiert werden dürfen.

### **2.20 Gestaltung und Nutzung der privaten Bereiche**

Das Gesamterscheinungsbild und der Stil des Gebäudes müssen gewahrt bleiben und dürfen ohne Zustimmung der Generalversammlung nicht abgeändert werden. Dies betrifft die Eingangstüren zur Residenz oder zu den Wohnungen, die Fenster, den Einbau einer Klimaanlage oder das Anbringen einer Markise, die Balkongeländer sowie jegliche andere von außen sichtbare Gebäudeteile.

Es gilt zu vermeiden, dass Wasser über die Balkone in die unteren Stockwerke läuft oder spritzt. Blumenkästen sind innen am Balkongeländer anzubringen.

Das Grillen auf den Balkonen weder mit Holzkohle noch mit Gasflaschen ist untersagt.

### **2.21. Bei Abwesenheit**

Im Fall einer mehrtägigen Abwesenheit wird den Bewohnern empfohlen, bei einer in Eupen oder Umgebung wohnhaften Person ihres Vertrauens einen Wohnungsschlüssel zu hinterlegen und dem Hausverwalter den Namen, die Anschrift und die Telefonnummer dieser Person mitzuteilen.

Bei höherer Gewalt (Brand, Wasserschaden usw.) oder um dem Sicherheits- oder Wartungsdienst Zugang zu gewähren darf der Hausverwalter das Apartment des abwesenden Bewohners von einem Schlosser öffnen lassen. Die damit verbundenen Kosten gehen selbstverständlich zu Lasten des abwesenden Bewohners.

### **2.22 Versicherungen**

Das Gebäude als solches ist über den Hausverwalter und die Vereinigung der Miteigentümer gegen Brand, Naturgewalten und Wasserschäden versichert.

Jeder Bewohner (Mieter / Eigentümer) ist verpflichtet, sein Mobiliar gegen Brand, Explosionen, Blitzschlag und das Nachbarschafts Risiko (Feuerversicherung) zu versichern, sowie eine Familienhaftpflichtversicherung abzuschließen. Außerdem ist das Mietrisiko zu versichern.

Auf Anfrage des Hausverwalters oder des Eigentümers müssen der Abschluss dieser Versicherungen (Feuer und Haftpflicht) und die fristgerechte Zahlung der damit verbundenen Versicherungsprämien jederzeit nachgewiesen werden können.

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass Rauchen in allen Gemeinschafts Bereichen der Residenz untersagt ist (z.B. Eingangshalle, Treppenhaus, Aufzug, Flure, Keller).

### **2.23. Sicherungs- und Meldepflicht**

Drohen durch den Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so sind zweckentsprechende Sicherungen zu treffen oder Warnzeichen anzubringen.

Bei Versagen der Beleuchtung von gemeinschaftlichen Gebäudeteilen oder Räumen und bei anderen Störungen der gemeinschaftlichen Dienste hat jeder Bewohner/Benutzer die Verpflichtung, dies sofort dem Hausverwalter zu melden.

### **2.24 Nebenkosten zu Lasten der Eigentümer und zu Lasten der Bewohner**

Die Höhe der gemeinsamen Kosten wird einmal im Jahr ermittelt. Je nach Höhe der Kosten des Vorjahres kann der Betrag angehoben oder gesenkt werden. Im Laufe des Jahres wird um Anzahlungen gebeten. Die endgültige Summe und die Fälligkeitstermine werden vom Hausverwalter im Einvernehmen mit der Generalversammlung festgelegt. Alle in Rechnung gestellten Kosten werden bei Erhalt der Zahlungsaufforderung unmittelbar fällig.

Jeder Eigentümer ist dazu verpflichtet, monatlich seine Nebenkosten zu zahlen. Nur so kann eine reibungslose Verwaltung gewährleistet werden.

Säumige Zahler werden durch die Hausverwaltung in Verzug gesetzt.

Bei Nichtzahlung ist der Hausverwalter berechtigt, ein gerichtliches Verfahren einzuleiten und ab dem Fälligkeitstermin bis zum Tag der Zahlung die gesetzlichen Zinsen einzufordern, mit einer Mindestpauschale von 150,00 Euro. Die Mahn- und Gerichtskosten (Gericht und Anwalt) gehen zu Lasten des säumigen Zahlers.

### **2.25. Mietverträge**

Mietverträge, welche durch die Eigentümer oder Nutznießer abgeschlossen werden, müssen eine Klausel enthalten, laut welcher die Mieter sich verpflichtet, die Immobilie anständig, bürgerlich und wie ein „guter Familienvater“ gemäß den Vorschriften der vorliegenden Satzung zu bewohnen/benutzen. Die Mieter müssen in ihren Mietverträgen ausdrücklich bestätigen, dass sie diese Hausordnung zur Kenntnis genommen haben. Der Eigentümer ist verpflichtet, bei Vermietung seines Eigentums dem Mieter diese Hausordnung (auch in eventuell beschluss geänderter Fassung) auszuhändigen und ihn auf die Existenz des Sonderregisters, welches die Beschlüsse der Generalversammlung enthält, hinzuweisen.

Jeder Eigentümer haftet für seine Familienangehörigen, sein Hauspersonal oder für Besucher, sowie für seine Mieter hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Eigentümers selbst vorliegen sollte.

Jedes Mitglied der Generalversammlung ist verpflichtet, den Hausverwalter unverzüglich über persönliche Rechte, die er bezüglich seines Sondereigentums an Dritte abgetreten hat, zu informieren.

### **2.26. Hausverwalter – Hausmeister**

Dem Hausverwalter obliegt die Sorge für die Einhaltung dieser Hausordnung. Jeder Eigentümer und Nutzer einer Sondereigentumseinheit sollte den Hausverwalter bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben unterstützen. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner

Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Hausverwalter schriftlich unter Hinweis auf Fakten und Daten (nicht in anonymer Form) zuzuleiten.

Der Hausmeister – falls ein solcher durch die Vereinigung der Miteigentümer beschäftigt wird - ist angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter des Hausverwalters.

Zu Kontrollzwecken ist dem Hausverwalter und eventuellen Hausmeister das Betreten des Sondereigentums zu gestatten.

### **3. RECHTSSTREITIGKEITEN**

#### **3.1. Salvatorische Klausel**

Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt (ebenfalls mit einfacher Beschlussmehrheit). Alle übrigen Regelungen bleiben erhalten.

#### **3.2. Wohnsitz - Sprache - Gerichtsstand**

Zur Ausführung der vorliegenden Hausordnung gilt die Zustellungsanschrift der betroffenen Parteien als deren Wohnsitz. Rechtliche Anfechtungen werden in deutscher Sprache nach belgischem Gesetz verhandelt. Alleiniger Gerichtsstand ist Eupen. Es ist selbstverständlich, dass allein der deutsche Text der vorliegenden Hausordnungen für die Parteien als rechtsverbindlich gilt. Im Streitfall findet das am 01.08.1995 in Kraft getretene Gesetz vom 30.06.1994 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Miteigentum Anwendung.

**Die vorliegende Hausordnung gilt für alle Bewohner.**

**Sie kann ausschließlich von der Generalversammlung der Miteigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen der anwesenden und vertretenen Miteigentümer abgeändert werden.**

**Der Hausverwalter ist jedoch verpflichtet die Hausordnung an alle neuen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen, ohne dass er hierfür eine Zustimmung der Generalversammlung benötigt. Er wird dies anlässlich der nächsten Generalversammlung der Vereinigung der Miteigentümer vorlegen.**

### **4. BESONDERE BESTIMMUNGEN:**

Die Hausordnung wurde bei der Generalversammlung vom 02.03.2023 beschlossen.

**Unterschriften**