URNr. W 0520 **/2021**

jk

Teilungserklärung

(Flößaustraße 100, Fürth)

Heute, dritter März zweitausendeinundzwanzig

03.03.2021

erschien vor mir,

Hans-Hermann Weser

Notar zu Nürnberg, in den Amtsräumen

Lorenzer Platz 3, 90402 Nürnberg:

Herr Horst **Mayr**,

geboren am 27. August 1963,

geschäftsansässig Rothenburger Str. 241, 90439 Nürnberg,

ausgewiesen durch gültigen Bundespersonalausweis,

hier handelnd nicht im eigenen Namen sondern aufgrund Vollmacht vom 03.12.2020, URNr. L 3159/2020 der Notarin Elisabeth Lommer in Nürnberg, welche bei Beurkundung in Ausfertigung vorlag, und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt ist, für

Bavariawohnbau GmbH

mit dem Sitz in Nürnberg

Geschäftsanschrift: 90439 Nürnberg, Rothenburger Str. 241.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich, was folgt:

I. Grundbuchstand, Umfirmierung, Bauwerk, Erklärung für Grundbuchamt

1. Grundbuchstand

Die Bavariawohnbau UG (haftungsbeschränkt) mit dem Sitz in Nürnberg ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth für

Fürth Blatt 8708

vorgetragenen Grundbesitzes der

Gemarkung Fürth

Fl.Nr. 1474/5	Flößaustraße 100, Gebäude- und Freifläche zu	3.457 qm
Fl.Nr. 1066/32	Nähe Flößaustraße 100, Gebäude- und Freifläche zu	247 qm

Belastungen:

Abt. II:

Je nur lastend an dem Zufahrtsgrundstück FlNr. 1066/32:

lfd.Nr. 1: Geh- und Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1472/2;

lfd.Nr. 2: Geh- und Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Fl.Nr. 1472/2;

lfd.Nr. 3: Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1472/2;

lfd.Nr. 4: Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Fl.Nr. 1472/2;

lfd.Nr. 6: Baubeschränkung nach Art. 6 BayBauO für

a) die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1473 und 1473/12 und

b) die Stadt Fürth;

Am gesamten vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz lastend:

lfd.Nr. 9: Sanierung wird durchgeführt („ Ehem. Carrera-Areal und Umfeld“);

Nur lastend an dem Zufahrtsgrundstück FlNr. 1066/32:

lfd.Nr. 10: Geh- und Fahrtrecht für die jeweiligen Eigentümer von Grundstücken FlNrn. 1066/36, 1473, 1473/11, 1473/12 und 1069/47 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB;

Am gesamten vorstehend näher bezeichneten Grundbesitz lastend:

lfd.Nr. 13: Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1473/40, 1473/41 und 1473/42 (=BVNrn. 5, 6 und 7 in Bl. 33537);

Je nur lastend an dem Grundstück FlNr. 1474/5:

lfd.Nr. 14: Baubeschränkung aufgrund Bauabstandsflächenübernahme für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1473/40, 1473/41 und 1473/42 (=BVNrn . 5, 6 und 7 in Bl. 33537);

lfd.Nr. 15: Baubeschränkung aufgrund Bauabstandsflächenübernahme für Stadt Fürth;

lfd.Nr. 18: Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 1471/5, 1472/20, 1427/15 und 1472/19 (BVNrn. 1 und 2 in Blatt 34993 und BVNrn. 1 und 2 in Blatt 36031) als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB;

Abt. III:

lastenfrei

2. <u>Umfirmierung</u>

Die im Grundbuch als Alleineigentümerin vorgetragene Bavariawohnbau UG (haftungsbeschränkt) firmiert nun unter Bavariawohnbau GmbH.

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Nürnberg vom heutigen Tag, dass die Gesellschafterversammlung vom 26.07.2019 die Änderung der Firma beschlossen hat. Die Firmenänderung von Bavariawohnbau UG (haftungsbeschränkt) in Bavariawohnbau GmbH wurde am 29.11.2019 in das Handelsregister eingetragen.

Die Berichtigung des Grundbuchs hinsichtlich der geänderten Firma wird hiermit bewilligt und beantragt.

3. Bauwerk

Die Grundstückseigentümerin errichtet auf dem vorstehend in Ziffer I. 1. näher bezeichneten Vertragsgrundstück Fl.Nr. 1474/5 der Gemarkung Fürth eine Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Massivbauweise. Die Parkmöglichkeiten werden sowohl über eine Tiefgarage als auch über Außenstellplätze geschaffen. Die Bauausführung erfolgt gemäß Energiesparverordnung als KFW 55 Haus.

Die Baugenehmigung der Stadt Fürth – Bauaufsicht – zu dem vorgenannten Bauvorhaben liegt vor.

4. Erklärung für Grundbuchamt

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt** unter Vorlage einer Ausfertigung des Aufteilungsplanes samt Abgeschlossenheitsbescheinigung in das Grundbuch einzutragen:

a) die nachfolgende Teilung gemäß Ziffer II. und
b) der übrigen Bestimmungen gemäß Anlage II. (Gemeinschaftsordnung) als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch.

II. Teilung nach § 8 WEG, Aufteilungsplan Abgeschlossenheitsbescheinigung, Gemeinschaftsordnung

1. Teilung nach § 8 WEG

Die Grundstückseigentümerin teilt hiermit das Eigentum an dem vorstehend in Ziffer I. 1. näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 1474/5 der Gemarkung Fürth gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz unter Bezugnahme auf den samt Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegenden Aufteilungsplan in Miteigentumsanteile dergestalt auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in der auf dem Grundstück zu errichtenden Wohnanlage mit einer Gewerbeeinheit samt Tiefgarage verbunden ist.

Im Einzelnen werden diejenigen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gebildet, die in der Anlage I zu dieser Urkunde näher aufgeführt sind. Auf die mitverlesene Anlage, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bildet, wird Bezug genommen.

2. Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung

Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume sind aus dem bei der heutigen Beurkundung im Original vorliegenden Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Fürth – Bauaufsicht – vom 08.02.2021, Az: 2020/0353/602/AB/04 Wh, ersichtlich.

Sondernutzungsrechte sind aus dem als Anlage III beigefügten Lageplan „Erdgeschoss“ ersichtlich.

Auf den Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie den als Anlage III beigefügte Lageplan „Erdgeschoss“ wird Bezug genommen. Er wurde jeweils zur Durchsicht vorgelegt. Auf die Beifügung des

Aufteilungsplanes samt Abgeschlossenheitsbescheinigung zu dieser Niederschrift wurde durch den Beteiligten verzichtet.

3. Gemeinschaftsordnung

Für die Rechtsverhältnisse der Sondereigentümer untereinander gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen, soweit diese nicht durch die in der Anlage II näher bezeichnete Gemeinschaftsordnung ergänzt oder abgeändert werden.

Auf die mitverlesene Anlage II, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bildet, wird Bezug genommen.

III. Baubeschreibung, Ausstattungsexposé

Die Baubeschreibung ist dieser Urkunde als Anlage IV beigefügt.

Das Ausstattungsexposé ist dieser Urkunde als Anlage V beigefügt.

Auf die mitverlesenen Anlagen IV und V, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bilden, wird ebenfalls Bezug genommen.

IV. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

beglaubigte Abschriften erhalten:
der Eigentümer (51-fach)
das Grundbuchamt

V. Vollmacht

Der amtierende Notar, sein Stellvertreter und Nachfolger im Amt werden beauftragt und ermächtigt, den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen, insbes. Eintragungsanträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, soweit ihnen dies zweckmäßig erscheint, sowie alle sonstigen Erklärungen entgegenzunehmen und mittels Eigenurkunde abzugeben, die in formeller und materieller Hinsicht zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind.

Vorgelesen vom Notar, Plan zur Durchsicht vorgelegt, von dem Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Weser, Notar

HERMANN WESER NOTAR IN NÜRNBERG

Anlage I

(Aufstellung der Miteigentumsanteile an dem
Grundstück Fl.Nr. 1475/5 der Gemarkung Fürth)

zur Urkunde des Notars Hans-Hermann Weser
in Nürnberg vom 03.03.2021, URNr. W 520/2021

1. 24,93/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an
   der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
   - im Aufteilungsplan mit Nr. **1** bezeichnet -,

2. 13,63/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an
   der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
   - im Aufteilungsplan mit Nr. **2** bezeichnet -,

3. 19,17/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an
   der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
   - im Aufteilungsplan mit Nr. **3** bezeichnet -,

4. 14,14/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an
   der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
   - im Aufteilungsplan mit Nr. **4** bezeichnet -,

5. 17,94/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an
   der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
   - im Aufteilungsplan mit Nr. **5** bezeichnet -,

6. 16,95/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **6** bezeichnet -,

7. 14,93/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **7** bezeichnet -,

8. 22,12/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **8** bezeichnet -,

9. 17,76/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **9** bezeichnet -,

10. 23,20/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **10** bezeichnet -,

11. 25,03/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon und
Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **11** bezeichnet -,

12. 12,97/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an

der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **12** bezeichnet -,

13. 18,19/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **13** bezeichnet -,

14. 27,28/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **14** bezeichnet -,

15. 14,72/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **15** bezeichnet -,

16. 21,11/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **16** bezeichnet -,

17. 16,73/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **17** bezeichnet -,

18. 14,82/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss
samt Balkon und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **18** bezeichnet -,

19. 21,75/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **19** bezeichnet -,

20. 17,76/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **20** bezeichnet -,

21. 23,20/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **21** bezeichnet -,

22. 12,97/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **22** bezeichnet -,

23. 18,19/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon

und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **23** bezeichnet -,

24. 28,88/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **24** bezeichnet -,

25. 23,71/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **25** bezeichnet -,

26. 13,49/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **26** bezeichnet -,

27. 16,73/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **27** bezeichnet -,

28. 19,13/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **28** bezeichnet -,

29. 14,82/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **29** bezeichnet -,

30. 21,75/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **30** bezeichnet -,

31. 17,76/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **31** bezeichnet -,

32. 23,20/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 2. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **32** bezeichnet -,

33. 25,03/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **33** bezeichnet -,

34. 12,97/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon

und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **34** bezeichnet -,

35. 18,19/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **35** bezeichnet -,

36. 28,67/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **36** bezeichnet -,

37. 28,02/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **37** bezeichnet -,

38. 13,78/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **38** bezeichnet -,

39. 17,10/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **39** bezeichnet -,

40. 14,12/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **40** bezeichnet -,

41. 22,32/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Balkon
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **41** bezeichnet -,

42. 37,96/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 4. Obergeschoss (Penthouse) samt Dachterrasse
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **42** bezeichnet -,

43. 18,60/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 4. Obergeschoss (Penthouse) samt Dachterrasse
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **43** bezeichnet -,

44. 28,43/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 4. Obergeschoss (Penthouse) samt Dachterrasse
und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **44** bezeichnet -,

45. 25,60/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im 4. Obergeschoss (Penthouse) samt Dachterrasse

und Abstellraum im Kellergeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **45** bezeichnet -,

46. 16,25/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss,
- im Aufteilungsplan mit Nr. **46** bezeichnet -,

47. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **1** bezeichnet -,

48. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **2** bezeichnet -,

49. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **3** bezeichnet -,

50. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **4** bezeichnet -,

51. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **5** bezeichnet -,

52. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **6** bezeichnet -,

53. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **7** bezeichnet -,

54. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **8** bezeichnet -,

55. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **9** bezeichnet -,

56. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **10** bezeichnet -,

57. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **11** bezeichnet -,

58. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz

- im Aufteilungsplan mit Nr. **12** bezeichnet -,

59. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **13** bezeichnet -,

60. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **14** bezeichnet -,

61. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **15** bezeichnet -,

62. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **16** bezeichnet -,

63. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **17** bezeichnet -,

64. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **18** bezeichnet -,

65. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **19** bezeichnet -,

66. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **20** bezeichnet -,

67. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **21** bezeichnet -,

68. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **22** bezeichnet -,

69. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **23** bezeichnet -,

70. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **24** bezeichnet -,

71. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz

- im Aufteilungsplan mit Nr. **25** bezeichnet -,

72. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **26** bezeichnet -,

73. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **27** bezeichnet -,

74. 3/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an
dem Tiefgaragenabstellplatz
- im Aufteilungsplan mit Nr. **28** bezeichnet -,

Anlage II

(Gemeinschaftsordnung)

zur Urkunde des Notars Hans-Hermann Weser
in Nürnberg vom 03.03.2021, URNr. W 520/2021

Gemeinschaftsordnung

§ 1 Begriffsbestimmungen

1. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

   Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

   Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

   Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Teile eines Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder dessen äußere Gestaltung bestimmen sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

   Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören unter anderem:

   a) Grund und Boden,
   b) Fundamente, Außenmauern und die Innenmauern, die ein Gebäude und sein Dach tragen,
   c) die Decken und das Dach,
   d) die Treppenhäuser einschließlich der Wohnungseingangstüren,

e) die Wohnungstrennwände, auch soweit sie nicht Tragmauern sind,

f) der Außenputz und die Fassadenverkleidung, die Außenfenster und Außentüren,

g) - soweit jeweils vorhanden -, die Zentralheizungs- und zentrale Warmwasserbereitungsanlagen sowie Kamine, Lifte

h) Hauptleitungen der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingel-, Ruf-, Rundfunk-, Fernsehanlagen und sonstiger Anlagen jeder Art

i) - soweit jeweils vorhanden - Heizungs-, Waschküchen-, Trocken-, Hobby- und sonstige Räume, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen,

j) die gemäß § 19 Abs. 2 Ziffer 4 WEG anzusammelnde Erhaltungsrücklage,

k) Sachen und Rechte, die der Gemeinschaft gehören.

3. Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß Abschnitt 2 (Aufteilung) bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören unter anderem:

a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,

b) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,

c) der Innenputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,

d) die Innentüren,

e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.
Demnach sind Sondereigentum:
WC-Einrichtungen, Wasch- und Badeeinrichtungen, Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingel-, Ruf-, Rundfunk-, Fernsehanlagen und sonstiger Anlagen jeder Art von den Hauptleitungen an, soweit sie innerhalb der Sondereigentumsräume liegen,

f) die nach dem Aufteilungsplan zu einem Sondereigentum jeweils gehörenden Balkone und sondereigentumsfähigen Terrassen und Dachterrassen - soweit vorhanden -.

Räume und Gegenstände, die in dieser Gemeinschaftsordnung zum Sondereigentum erklärt sind, jedoch kraft Gesetzes nicht Sondereigentum sein können, unterliegen der ausschließlichen Sondernutzung des betroffenen Eigentümers. Sie werden wie Sondereigentum behandelt.

§ 2 Allgemeine Grundsätze

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

2. Ergänzend und abweichend gelten jedoch gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums die Vereinbarungen dieser Gemeinschaftsordnung.

3. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung berechtigt.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat die durch die ordnungsmäßige Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums anfallenden Kosten zu tragen. Er kann die Teilnahme an gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. - je nach Vorhandensein - Heizung, Warmwasserversorgung, Gemeinschaftsantenne, Personenaufzug, Gemeinschaftswaschküche usw. nicht verweigern.

5. Jeder Wohnungseigentümer hat sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, den Miteigentumsanteil nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

§ 3 Übertragung

1. Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich.

2. Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung.

   Veräußerer und Erwerber sind jedoch verpflichtet, dem Verwalter durch Übersendung einer Vertragsabschrift von der Veräußerung Mitteilung zu machen.

3. Der Veräußerer von Wohnungseigentum kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Erhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Die diesbezüglichen Ansprüche des Voreigentümers gehen auf seinen Rechtsnachfolger über. Rechtsnachfolger und Voreigentümer haften gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände oder eine Nachzahlung.

§ 4 Rechte der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und die nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung steht.

2. Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume sollen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes innerhalb der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese kann nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine über Absatz 1. hinausgehende unzumutbare Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhebliche erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt und bei Zuwiderhandlung widerrufen werden.

3. Jeder Wohnungseigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile vermieten. Er haftet für die Verstöße des Mieters gegen die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung wie für eigene Verstöße. Im Falle einer über den Absatz 1. hinausgehenden unzumutbaren Störung oder Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, dem Mieter fristlos zu kündigen.

§ 5 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Die dem Wohnungseigentümer gemäß § 14 WEG und dieser

Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten sind gewissenhaft zu erfüllen.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum und seiner Sondernutzung unterliegenden Gebäudeteile und Anlagen auf seine Kosten so Instand zu halten, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erwachsen.

   Die Verpflichtung umfasst ferner im räumlichen Bereich des Sondereigentums:

   a) den Anstrich der für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen jeder Art sowie der Innenseite der Außenfenster und der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren,

   b) die Instandhaltung und Instandsetzung der Innenseite der Wohnungsabschlusstüren einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung im Wohnungsinneren sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und der Rollläden einschließlich der Beseitigung von Glasschäden an den Außenfenstern. Sache der Eigentümergemeinschaft ist jedoch das Streichen von Außenfenstern und Rollläden außen.

   c) außerdem ist der Sondereigentümer verpflichtet, die Leitungen für Klingel- und Sprechanlage von seiner Wohnung bis zur Tastplatte fachmännisch Instand zu halten und Instand zu setzen und zwar auf seine Kosten.

      Weiterhin ist der Sondereigentümer verpflichtet, auf seine Kosten die zu der Fußbodenheizung im Bereich seines Sonderei-

gentums gehörenden Raumthermostate in einwandfrei funktionierendem Zustand Instand zu halten und erforderliche Reparaturen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Diese Verpflichtungen bestehen - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

Sofern durch die Erfüllung der Instandhaltungspflicht gemeinschaftliches Eigentum beschädigt wird, ist der unterhaltspflichtige Miteigentümer zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Der Wohnungseigentümer ist zum Schadenersatz verpflichtet, wenn das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers durch ihn oder durch eine Person verletzt wird:

   a) die dem Hausstand des Wohnungseigentümers angehört oder sich auch nur vorübergehend, z.B. auf Besuch, bei ihm befindet oder die für den Wohnungseigentümer, z.B. als Handwerker, tätig ist,

   b) der er die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile, z.B. als Mieter, überlässt oder die zu einer solchen Person in der zu a) genannten Beziehung steht.

Mehrere beteiligte Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Ist streitig, ob der Schaden die Folge eines von dem Wohnungseigentümer zu vertretenden Umstandes ist, so trifft die Beweislast den Wohnungseigentümer.

4. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, dass die zu Ziffer 3. a) und b) genannten oder sonstigen Personen, denen er die Benutzung der im Sondereigentum oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt, die Hausordnung und andere für die Gemeinschaft verbindliche Ordnungen und Bestimmungen einhalten.

§ 6 Bauliche Veränderungen

1. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Sondereigentümer nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst folgende Maßnahmen durchzuführen:

   a) Bauliche Veränderungen innerhalb seiner Sondereigentumseinheit, die das Gemeinschaftseigentum nicht berühren;

   b) Bauliche Veränderungen innerhalb seiner Sondereigentumseinheit, die in tragende Bauteile eingreifen, insbesondere auch Veränderungen und Durchbrüche an tragenden Wänden und Decken, und zwar auch dann, wenn hierdurch die Sondereigentumseinheit baulich in in sich abgeschlossene (§ 3 Abs. 3 WEG) Einheiten unterteilt wird;

   c) Bauliche Veränderungen, durch die neben- oder übereinanderliegende Sondereigentumseinheiten, an denen identische Eigentumsverhältnisse bestehen, zusammengelegt werden, wenn also die Abgeschlossenheit i.S. v. § 3 Abs. 3 WEG im Verhältnis dieser Einheiten zueinander aufgehoben wird.

2. Alle Maßnahmen gemäß Ziffer 1. b) und c) sind dem Verwalter mindestens einen Monat vor Beginn unter Nachweis der baurechtlichen

Zulässigkeit und Vorlage des Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wonach die Statik des Gebäudes sowie die Belange des Schall-, Wärme- und Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden, von dem betreffenden Sondereigentümer anzuzeigen.

3. Die Errichtung von Wintergärten und Balkonen- bzw. Terrassenüberdachungen sowie nur oberflächliche Veränderungen, wie z.B. die Anbringung von Markisen oder Schildern bedürfen lediglich der Zustimmung des Verwalters.

   Dasselbe gilt für die Anbringung von Klimageräten für einzelne Wohnungseigentumseinheiten auf den zu den betreffenden Einheiten gehörenden Balkonen, Dachterrasse bzw. Terrassen, wenn der Betrieb des Klimageräts nicht zu einer wesentlichen Lärmbelästigung für die übrigen Bewohner oder Dritte führt; die Lärmbelästigung gilt als unwesentlich, wenn die nach der jeweils gültigen TA-Lärm (einschließlich der sie ggf. ergänzenden gemeindlichen Vorschriften) zulässigen Grenzwerte eingehalten sind.

   Das Anbringen von SAT-Anlagen ist auch mit Zustimmung des Verwalters nicht gestattet.

4. Jeder Sondereigentümer der im 4. Obergeschoss befindlichen Wohnungen (Penthousewohnungen) ist berechtigt, ohne Zustimmung des Verwalters ab dem Bodenbelag einen Kaminzug samt Kaminöfen für Festbrennstoffe zu installieren bzw. fachgerecht unter Einhaltung der hierfür erforderlichen Verordnungen und Maßnahmen installieren zu lassen. Alle mit der Installation sowie die hierdurch entstehenden Folgekosten werden durch den betreffenden Sondereigentümer allein getragen.

5. Alle mit den genannten Maßnahmen verbundene Kosten, auch am Gemeinschaftseigentum später etwa entstehende Folgekosten, sowie alle Kosten hierdurch etwa erforderlich werdender Änderungen der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung trägt der betreffende Sondereigentümer allein. Abweichende zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.

6. Werden bauliche Veränderungen oder sonstige Aufwendungen i.S.d. § 20 WEG durch den teilenden Eigentümer durchgeführt solange dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist, bedarf es nicht der nach den gesetzlichen Bestimmungen oder dieser Gemeinschaftsordnung etwa erforderlichen Zustimmungen der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters; auch die Einschränkungen gemäß Ziffer 2. bestehen in diesem Fall nicht.

§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.

2. Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und der Gebäude schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum oder Gefahren für dasselbe dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und, wenn Gefahr im Verzuge ist, diese Schäden zu beheben oder die Behebung selbst zu veranlassen.

4. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle

Maßnahmen zu treffen und die Wohnungseigentümer haben diese Maßnahmen, sofern dadurch ihr Sondereigentum berührt wird, zu dulden, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie zur Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.

5. Der Verwalter hat die Vornahme der erforderlichen Arbeiten einschließlich etwaiger baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwehr drohender Gefahr oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner der Gebäude notwendig sind.

6. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe des Ansammlungsbetrages setzt der Verwalter im Rahmen des jährlichen Wirtschaftsplanes fest.

7. Soweit die vorhandene Erhaltungsrücklage für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum (z.B. Anstrich der Außenwände, Anstrich der Außenseiten der Fenster, Balkontüren und Wohnungseingangstüren, Dachreparaturen, Instandsetzung des Treppenhauses sowie Reparaturen der Heizungsanlage u.a.m.) nicht ausreicht, hat der Verwalter vor der Vornahme solcher Arbeiten das Einverständnis der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen, es sei denn, dass es sich um unaufschiebbare Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.

§ 8 Nutzungen, Lasten und Kosten

1. Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern

gegenüber verpflichtet, die Lasten bzw. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums wie Instandhaltung, Instandsetzung, Wertverbesserung, Verwaltung usw. für den Ge- und Verbrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem in Nr. 2 festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen.

Die allgemeinen Kosten, Lasten und Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere:

a) die Kosten für Hausreinigung und Gartenpflege,
b) die Grundstücksgebühren (Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung),
c) die Kosten für Wasser und allgemeinen Strom,
d) die Kosten der Versicherungen
   - Grund- und Hauseigentümerhaftpflichtversicherung,
   - Gebäudebrandversicherung,
   - Leitungswasserschaden- und Sturmversicherung,
   - etwaige weitere Versicherungen,
e) die Kosten für laufende Kleinreparaturen,
f) die Verwaltervergütung und die sonstigen Kosten der Verwaltung,
g) die Beiträge zur Ansammlung der Erhaltungsrücklage,
h) Instandhaltungs-, Wartungs- und Betriebskosten des Fahrstuhls.

2. Der Verteilungsschlüssel wird wie folgt festgelegt:

a) Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an den Lasten und Kosten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, soweit nichts anderes bestimmt ist.

b) Kosten, Lasten und Gebühren, die durch Messeinrichtungen

oder auf sonstige Weise einwandfrei getrennt pro Sondereigentumseinheit festgestellt werden können, trägt der betreffende Sondereigentümer allein.

c) Kosten und Gebühren, die infolge Benutzung des Sondereigentums für Strom- und Wasserverbrauch, Abwasser und Müllbeseitigung entstehen, sind, soweit sie nicht nach b) durch Zähler oder sonst wie einwandfrei getrennt pro Sondereigentumseinheit verrechnet werden können, im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Sondereigentums zur Gesamtwohn- bzw. -nutzfläche umzulegen.

d) Die Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten) setzen sich zusammen aus den Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung sowie den weiteren in der Heizkostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung genannten Kosten.

Diese Kosten werden angemessen im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohn- bzw. -nutzfläche und im Verhältnis des tatsächlichen Verbrauchs, der mit Wärmemessgeräten ermittelt wird, umgelegt.

Die Heizkostenverordnung ist zu beachten.

Der Verwalter ist berechtigt, die Ermittlung der Kostenanteile einer Fachfirma zu übertragen, die dann auch die Heiz- und Warmwasserkostenberechnung erstellt und den angemessenen Aufteilungsschlüssel bestimmt. Jeder Wohnungseigentümer hat auf die Heizkostenabrechnung monatliche Vorauszahlungen, deren Höhe der Verwalter bestimmt, zusammen mit dem Wohngeld zu leisten. Die Abrechnung erfolgt einmal jährlich, wobei Unterschiedsbeträge spätestens innerhalb von zwei Wochen nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen sind.

e) Die Kosten und Gebühren für den Verwalter und die sonstigen mit der Verwaltung des Anwesens zusammenhängenden Kosten werden zu gleichen Teilen pro Sondereigentumseinheit umgelegt, wobei ein Sondereigentum, das nur in einer Garage bzw. einem Garagenabstellplatz besteht, nur zu 1/20 gerechnet wird.

f) Diejenigen Kosten und Lasten, die ausscheidbar auf die zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen entfallen, trägt der Sondernutzungsberechtigte allein.

g) Die ausscheidbar auf die Tiefgaragenanlage entfallenden Kosten und Lasten tragen die Eigentümer dieser Tiefgarage allein, wobei auf jeden Garagenplatz der gleiche Anteil entfällt. Kosten, die ausscheidbar die Tiefgaragenanlage nicht betreffen, haben deren Miteigentümer nicht zu tragen.

h) Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Erneuerung der Aufzugsanlage entfallen zur einen Hälfte auf alle Sondereigentumseinheiten zu gleichen Teilen, zur anderen Hälfte – zu unter sich jeweils gleichen Teilen – auf die Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss zu 10 %, die Sondereigentumseinheiten im 1. Obergeschoss zu 15 %, die Sondereigentumseinheiten im 2. Obergeschoss zu 20 %, die Sondereigentumseinheiten im 3. Obergeschoss zu 25 % und die Sondereigentumseinheiten (Penthousewohnungen) im 4. Obergeschoss zu 30 %.

Tiefgaragensondereigentumseinheiten haben sich an diesen Kosten nicht zu beteiligen.

Erstreckt sich eine Sondereigentumseinheit über mehrere Stockwerke, so ist sie hierbei nur in dem Stockwerk zu berücksichtigen, in dem sich die Eingangstüre zu dieser Sondereigentumseinheit befindet, bei mehreren Eingangstüren nur in dem obersten, von der Aufzugsanlage bedienten Stockwerk, in dem sich eine Eingangstüre zu dieser Sondereigentumseinheit befindet.

3. Über den Verteilungsschlüssel dürfen unter folgenden Voraussetzungen Beschlüsse gefasst bzw. Änderungen vorgenommen werden:
   a) Soweit für den Verteilungsschlüssel Ermessensentscheidungen der Verwaltung erforderlich sind, können diese Entscheidungen durch Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen geändert werden.
   b) Im Übrigen sind Änderungen an den Bestimmungen des Abs. 2. nur mit einem Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 3/4 der abgegebenen Stimmen möglich, und nur wenn ein wichtiger Grund für die Änderung vorliegt.

4. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, zur Deckung der anfallenden Bewirtschaftungskosten monatliche Beiträge (Wohngeld) zu bezahlen.
   Die Höhe der Beiträge wird in dem jährlichen Wirtschaftsplan festgelegt.

5. Bei Übertragung des Sondereigentums auf einen Dritten tritt dieser in die Rechtsstellung des Voreigentümers auch hinsichtlich der Rechte und Verbindlichkeiten bezüglich der aufgeführten Lasten und Kosten ein.

6. Das Verwaltungsvermögen und etwaige Erträge aus der Vermietung und sonstigen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu.

7. Das Wohngeld und die Vorauszahlungen für die Heizungskosten sind bis zum Fünften eines jeden Monats im Voraus an den Verwalter auf das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft zu leisten. Der Verwalter ist über dieses Konto allein verfügungsberechtigt. Er hat die Gelder der Wohnungseigentümergemeinschaft einschließlich der Guthaben aus der Erhaltungsrücklage getrennt von seinem Vermögen zu halten.

8. Ein etwaiges Recht der Wohnungseigentümer zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung aus dem Wohngeld ist ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um eine unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderung.

9. Der Verwalter hat das Wohngeld einmal jährlich abzurechnen. Die Jahresabrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das darauffolgende Jahr.

10. Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung haben die Wohnungseigentümer spätestens einen Monat nach Erhalt der Jahresabrechnung auf das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft zu leisten.

11. Die Abwesenheit eines Wohnungseigentümers oder die Tatsache, dass sein Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum weder durch ihn selbst noch durch Dritte genutzt wird, entbindet ihn nicht von der Beitragsleistung zu sämtlichen Kosten und Lasten, einschließlich der Kosten des Heizungsbetriebes und der Warmwasserversorgung.

12. Soweit Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum Dritten zur Nutzung überlassen, haften sie mit diesen für die auf das Sondereigentum entfallenden Lasten und Kosten als Gesamtschuldner.

13. Die Wohnungseigentümer entscheiden über den Anschluss an das Breitbandkabelnetz der Telekom (Kabelfernsehen) mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen in einer Wohnungseigentümerversammlung. Die Anschlusskosten (Gebühren und Installationskosten bis zur Wohnung) sind von sämtlichen Wohnungseigentümern zu tragen, unabhängig davon, ob sie von der Anschlussmöglichkeit Gebrauch machen oder nicht. Auf jede Sondereigentumseinheit trifft der gleiche Anteil der Anschlusskosten. Sondereigentumseinheiten, die nur aus einer Garage oder einem Garagenabstellplatz bestehen, sind nicht zahlungspflichtig.

§ 9 Wiederherstellungspflicht

1. Im Falle ganzer oder teilweiser Zerstörung der gesamten Bauanlage sind die Wohnungs- / Teileigentümer untereinander verpflichtet, den vor Schadenseintritt bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind.

2. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1. gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die hierfür erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3. Besteht zur Wiederherstellung keine Pflicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer

der Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 10 Personenmehrheit

1. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestimmen und dem Verwalter schriftlich zu benennen, der berechtigt ist, sie in allen das gemeinsame Wohnungseigentum betreffenden Angelegenheiten uneingeschränkt zu vertreten und alle damit zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

2. Mehrere Inhaber eines Wohnungseigentums haften für alle Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber als Gesamtschuldner. Sie können ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

§ 11 Verwaltung

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie wird nach Maßgabe des WEG und dieser Gemeinschaftsordnung durch den Verwalter ausgeübt.

2. Organe der Verwaltung sind:
   a) die Wohnungseigentümerversammlung
   b) der Verwalter
   c) der Verwaltungsbeirat, sofern ein solcher bestellt wird.

§ 12 Wohnungseigentümerversammlung

1. In der Wohnungseigentümerversammlung wird über alle Angelegenheiten, die sich aus dem WEG und dieser Gemeinschaftsordnung ergeben, beraten und durch Abstimmung beschlossen.

2. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt durch den Verwalter mittels schriftlicher Einladung an die dem Verwalter zuletzt bekanntgegebene Anschrift der einzelnen Wohnungseigentümer unter Angabe von Ort, Zeit und Tagesordnung.

3. Die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung ist einmal jährlich mit einer Frist von drei Wochen einzuberufen.

   Der Verwalter kann weitere Wohnungseigentümerversammlungen nach Bedarf mit einer Frist von zwei Wochen einberufen.

4. Der Verwalter muss eine Wohnungseigentümerversammlung mit einer Frist von zwei Wochen einberufen, wenn mehrere Wohnungseigentümer, die mindestens 25 % aller Stimmen vertreten, die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes der Versammlung verlangen.

5. Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt der Verwalter. Dieser hat über die Versammlung und die darin gefassten Beschlüsse eine Niederschrift anzufertigen und diese zur Einsichtnahme durch die Wohnungseigentümer aufzubewahren.

6. Für das Stimmrecht gilt folgende Regelung:
   Jeder Miteigentumsanteil von ein 1/1.000 gewährt eine Stimme. Hat ein Miteigentümer mehrere Sondereigentumsrechte, so ergibt sich seine Stimmenzahl aus der Summe aller ihm gehörigen 1.000-Miteigentumsanteile.

Ein Wohnungseigentümer kann sich durch einen anderen Wohnungseigentümer oder durch einen Dritten in der Wohnungseigentümerversammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht.

7.

a) Die Abstimmung in der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt grundsätzlich durch Zuruf, Handheben oder in ähnlicher Weise nach näherer Bestimmung des Vorsitzenden der Versammlung.

b) Die Wohnungseigentümerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte aller Stimmen anwesend oder vertreten sind.

c) Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit gleicher Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

8. Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung nicht eine qualifizierte Mehrheit verlangen. Enthaltene Stimmen gelten als nicht abgegeben.

9. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

§ 13 Bestellung des Verwalters

Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch Beschluss der mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 14 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

1. Der Verwalter ist verpflichtet, seine Obliegenheiten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Sachverwalters zu erfüllen.
   Er darf die ihm zustehenden Befugnisse nur im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer ausüben. Soweit Handlungen über die gewöhnliche Verwaltertätigkeit hinausgehen, hat der Verwalter im Innenverhältnis die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen.

2. Der Verwalter ist ermächtigt, die Wohnungseigentümer (alle, mehrere oder den einzelnen) in allen Angelegenheiten, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen, gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten. Der Verwalter kann in solchen Angelegenheiten auch im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer (aller, mehrerer oder der einzelnen) gerichtlich und rechtsgeschäftlich handeln.

3. Der Verwalter kann insbesondere
   a) Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Ansprüche Dritter abwehren, Wohnungseigentümern oder Dritten die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums entgeltlich gestatten, z.B. durch Abschluss von Mietverträgen, durch Bestellung von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten am Wohnungseigentum,

b) die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten,

c) Dienst-, Werk- und Lieferungsverträge (insbesondere bezüglich der Belieferung mit Heizgas, Heizöl und elektrischer Energie) abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind,

d) Verträge abschließen, die für Straßenregulierungen oder für Grenzberichtigungen des Grundstückes erforderlich sind.

4. Der Verwalter ist berechtigt, erforderlichenfalls einen Hausmeister anzustellen, den erforderlichen Dienstvertrag mit diesem namens der Wohnungseigentümer abzuschließen und den Hausmeister gegebenenfalls zu entlassen. Der Hausmeister untersteht ausschließlich den Anweisungen des Verwalters.

5. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen, Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder eines Rechtsmittels erforderlich sind, Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.

6. Der Verwalter entscheidet im Rahmen und nach Maßgabe der Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Grundstücks- und Gebäudeteile (Waschküche, Einstellräume, Garten-, Hofbenutzung und dergleichen).

7. Der Verwalter ist verpflichtet, die in den Wohnungseigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse durchzuführen, für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

8. Der Verwalter ist berechtigt, von den Wohnungseigentümern die Ausstellung von beglaubigten und unbeglaubigten Vollmachtsurkunden im Allgemeinen oder in Einzelfällen (z.B. Prozess- und Grundbuchvollmachten) und/oder von Genehmigungserklärungen zu verlangen. Der Verwalter kann Nach- und Untervollmachten erteilen.

9. Zwingende gesetzliche Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes bleiben unberührt.

§ 15 Sondernutzungsrechte

1. Sondernutzungsrechte werden wie Sondereigentum behandelt.

   Jeder Sondernutzungsberechtigte hat die Kosten der Instandhaltung und Unterhaltung, die ausscheidbar auf die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen oder Räumlichkeiten entfallen, selbst zu tragen.

   Im Übrigen entfallen Lasten und Kosten auf die Sondernutzungsrechte nicht.

   Der Berechtigte hat an der von dem Sondernutzungsrecht betroffenen Fläche das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht. Der Berechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht wesentlich verändern.

Soweit sich Sondernutzungsflächen im Bereich über der Tiefgarage befinden, ist die Anpflanzung von tief wurzelnden oder hochwachsenden Gehölzen nicht zulässig.

2. Es werden folgende Sondernutzungsrechte begründet:

a) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse" und „Garten WE 1" bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

b) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse" und „Garten WE 2" bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

c) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 3 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse" und „Garten WE 3" bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

d) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 4 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse" und „Garten WE 4" bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

e) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 5 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten

Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse“ und „Garten WE 5“ bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

f) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 6 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse“ und „Garten WE 6“ bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

g) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 7 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse“ und „Garten WE 7“ bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

h) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 8 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse“ und „Garten WE 8“ bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

i) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 9 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse“ und „Garten WE 9“ bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

j) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 10 erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, in dem als Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan mit „Terrasse“ und „Garten WE 10“ bezeichneten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat Lichtschächte für Kellerräume anderer Sondereigentümer und vergleichbare Einrichtungen (z.B. Lüftungsschächte der Tiefgarage) in der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche zu dulden. Bei Gartenflächen muss ein einheitlicher Charakter des Gesamtgrundstückes bewahrt werden; der Garten ist ordentlich zu pflegen.

Zur Errichtung eines Gartenhauses bedarf es lediglich der Zustimmung des Verwalters, wenn diese genehmigungsfrei ist und andere Sondereigentümer nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Der Zustimmung bedarf es nicht, wenn die Errichtung durch den teilenden Eigentümer durchgeführt wird und dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist.

k) An den im Sondernutzungsrechtsplan eingezeichneten und mit den Nrn. „29" bis „53" bezeichneten Kfz-Stellplätzen im Freien bestehen Sondernutzungsrechte. Die Sondernutzungsrechte an diesen Kfz-Stellplätzen im Freien sind bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der allein zur Nutzung berechtigte Sondereigentümer in der nachgenannten Form durch die teilende Grundstückseigentümerin bestimmt wird/werden. Die Zuordnung der einzelnen Sondernutzungsrechte erfolgt jeweils durch Einreichung einer entsprechenden Erklärung beim Grundbuchamt, dass das bestimmte Sondernutzungsrecht dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Sondereigentumseinheit zustehen soll. Dabei kann die Zuordnung zu beliebigen Einheiten in der Anlage erfolgen. Die Zuordnung kann enthalten sein in einem Veräußerungsvertrag über das Sondernutzungsrecht. In diesem Fall wird sie gegenüber dem Erwerber mit Abschluss des Vertrages bindend. Sie kann jedoch auch enthalten sein in einer beglaubigten Erklärung der Grundstückseigentümerin an das Grundbuchamt. In diesem Fall wird die Zuordnung erst mit ihrer Eintragung im Grundbuch bindend. Mit Zuordnung

des Sondernutzungsrechts nach den vorstehenden Bestimmungen steht das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung des Kfz-Stellplatzes im Freien unter Ausschluss aller anderen Miteigentümer nur dem/n jeweiligen Sondereigentümern zu, dem/denen das Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde. Ab diesem Zeitpunkt sind alle anderen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und trägt der Sondernutzungsberechtigte die Lasten der Sondernutzungsrechtsfläche. Das Recht der Grundstückseigentümerin zur Zuordnung des bestimmten Sondernutzungsrechts endet mit Eigentumsübergang der letzten Sondereigentumseinheit. Eine Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, deren Gläubiger und/oder des Verwalters ist nicht erforderlich. Bis zur Zuweisung des Sondernutzungsrechts in der vorstehenden Form steht die Nutzung ausschließlich der teilenden Grundstückseigentümerin zu, die auch etwaige Nutzungsentgelte für eigene Rechnung vereinnahmen darf.

3. Auf den in der Anlage III beigefügten Sondernutzungsrechtsplan (Erdgeschoss) wird verwiesen. Er wurde zur Durchsicht vorgelegt und ist dieser Urkunde beigefügt.

§ 16 Änderungen

Dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 46 ist – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit – jederzeit die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum gestattet.

Zur Umwandlung ist die Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und der dinglich Berechtigten nicht erforderlich.

Die Umwandlung stellt jedoch eine Inhaltsänderung dar, die der Eintragung in das Grundbuch bedarf.

Der Berechtigte ist verpflichtet, die Inhaltsänderung auf eigene Kosten zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, wozu ihm seitens sämtlicher Eigentümer uneingeschränkt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht erteilt wird.

§ 17 Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Eine Änderung dieser Gemeinschaftsordnung kann nur durch Beschluss in einer Wohnungseigentümerversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erfolgen, soweit nicht im vorstehenden Text etwas anderes bestimmt ist, und nur, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Wohnungs-/ Teileigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Sonderrechte eines Wohnungseigentümers, insbesondere Sondernutzungsrechte, können nur mit seiner Zustimmung geändert oder aufgehoben werden.

§ 18 Gesetzliche Vorschriften

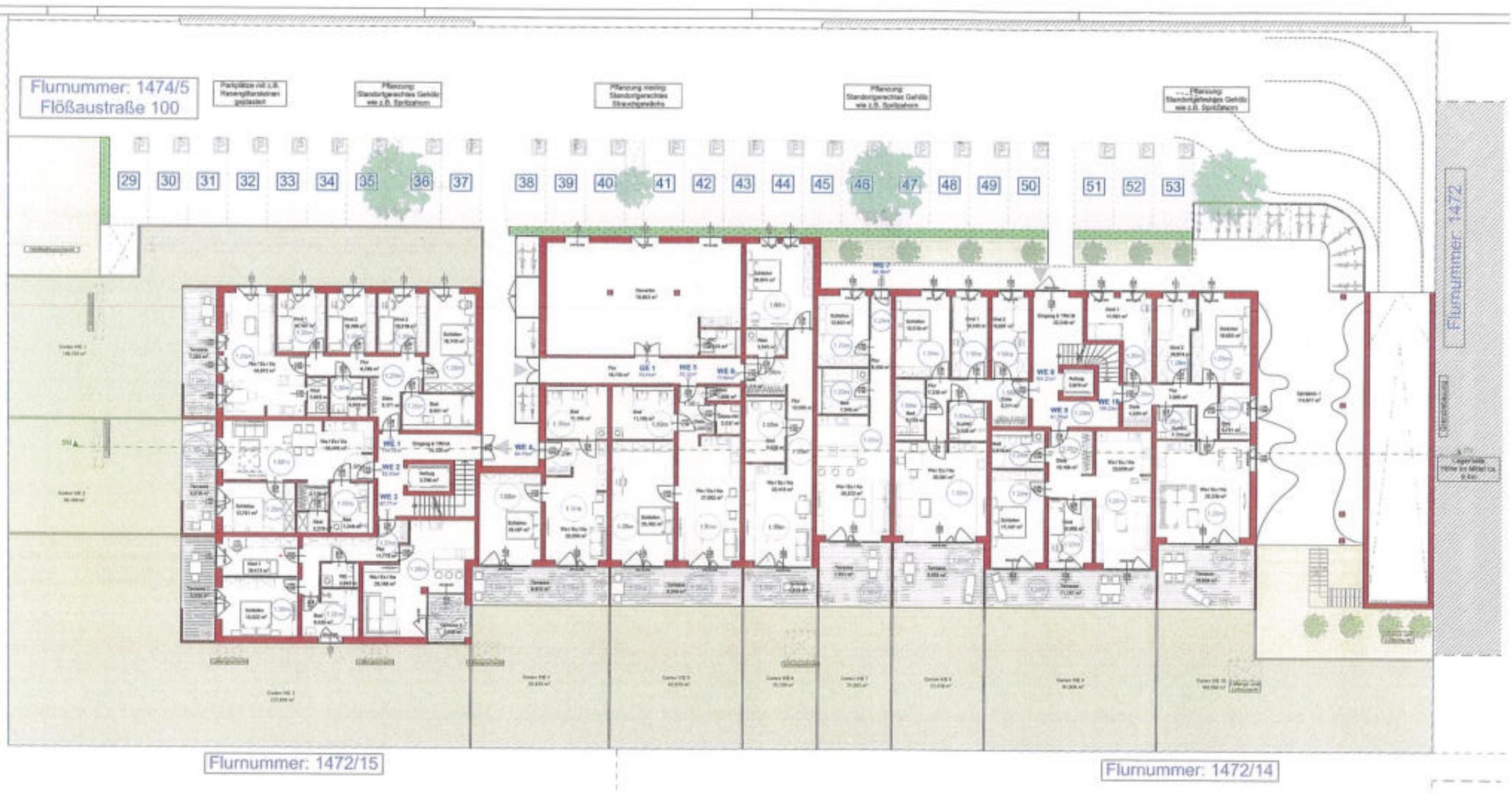
Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Zwingende gesetzliche Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes bleiben unberührt.

Anlage III

(Sondernutzungsrechtsplan - Erdgeschoss)

zur Urkunde des Notars Hans-Hermann Weser
in Nürnberg vom 03.03.2021, URNr. W 520/2021


Flurnummer: 1474/5
Flößaustraße 100
Parkplätze mit z.B. Rasengittersteinen gepflastert
Pflanzung: Standortgerechtes Gehölz wie z.B. Spitzahorn
Pflanzung niedrig: Standortgerechtes Strauchgehölz
Pflanzung: Standortgerechtes Gehölz wie z.B. Spitzahorn
Pflanzung: Standortgerechtes Gehölz wie z.B. Spitzahorn
29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53
Flurnummer: 1472
Flurnummer: 1472/15
Flurnummer: 1472/14

Anlage IV

(Baubeschreibung)

zur Urkunde des Notars Hans-Hermann Weser
in Nürnberg vom 03.03.2021, URNr. W 520/2021

Baubeschreibung

Bavaria WOHNBAU







Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben
2. Allgemeines
3. Erdarbeiten
4. Hausanschlüsse
5. Rohbau
6. Dach
7. Fassade
8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren
9. Türen
10. Innenausbau
11. Heizung & Warmwasserversorgung
12. Lüftung
13. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen
14. Sanitäre Ausstattung
15. Elektrische Ausstattung
16. Technische Ausstattung
17. Außenanlage
18. Baureinigung
19. Wichtige Hinweise



1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben

Errichtung einer modernen Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in Massivbauweise. Die Parkmöglichkeiten werden sowohl über eine Tiefgarage als auch über Außenstellplätze geschaffen. Die Ausführung erfolgt gemäß Energiesparverordnung als KFW 55 Haus.

2. Allgemeines

2.1. Bauvorhaben

Die Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf folgenden Grundlagen: Schallschutznachweis, Wärmeschutznachweis sowie Statik-Nachweis.

2.2. Planungsleistungen

Zu den Planungsleistungen gehören:

a) Die Planung (Baugesuch)
b) Die Statik (Tragewerkplanung)
c) Schallschutz- und Wärmeschutznachweis
d) Vermessungskosten
e) Die Werks- und Detailplanung
f) Die Bauleitung
g) Die technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)
h) Notwendige Baustelleneinrichtung mit Bauanschlüssen für Wasser und Strom

3. Erdarbeiten

Hierzu gehören das Abschieben des vorhandenen Oberbodens mit seitlicher Lagerung sowie der Baugrubenaushub. Enthalten ist das Abfahren des Aushubmaterials inkl. der Deponiekosten. Nach Aushub aller erforderlichen Gruben und Leitungsgräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen oder angelieferten Oberboden. Sofern erforderlich erfolgt eine Bodenverbesserung nach statischem Konzept.

4. Hausanschlüsse

Das Objekt erhält vorbehaltlich Verfügbarkeit einen Hausanschluss für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikationanschluss sowie TV-Anschluss soweit vorhanden im Untergeschoss, ansonsten im Erdgeschoss. Die Zählung des Verbrauchs erfolgt über die Zähler des jeweiligen Versorgers.

5. Rohbau

5.1. Allgemeiner Rohbau

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und der Dachstuhl werden entsprechend den statischen Erfordernissen und Berechnungen ausgeführt.

5.2. Fundamente

Alle Streifen und Einzelfundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gefertigt.

5.3. Kellergeschosse & Tiefgarage

Kellersohle aus Stahlbeton, Oberfläche flügelgeglättet, alternativ mit Gussasphalt oder Beschichtung belegt.

Die Kellerwände werden, je nach statischem Erfordernis in 24 cm, 20 cm, 17,5 cm, 15 cm oder 11,5 cm in Kalksandstein oder Beton ausgeführt.

Die Tiefgarage erhält offene PKW-Stellplätze gemäß Keller- Untergeschossplan. Stellplatzmarkierung mit Farbstrichen an den Wänden. Die Abgrenzung zur Fahrgasse erfolgt per Strich bzw. „T" mit 30 cm Länge ebenfalls auf dem Boden. Ein zentrales Garagentor als Sektionaltor-, Roll- oder Kipptor wird eingebaut. Bedienung mit Fernbedienung und Automatik-Zeitschaltung. Beschilderung, Belichtung, Belüftung usw. entsprechend behördlicher Vorschriften.

5.4. Wände Erd- & Obergeschosse

Alle Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden gem. Statik als Massivwände oder als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die nicht tragenden Innenwände können als leichte Trennwände aus Mauerwerk oder Gipskartonständerwänden hergestellt werden.

5.5. Geschossdecken

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der Statik gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen im Zuge der Nacharbeit verspachtelt. Die Deckenunterseite in den Wohnetagen wird tapezierfähig gespachtelt übergeben. In den Kellerräumen und der Tiefgarage werden die Elementfugen nicht verspachtelt.

5.6. Treppen

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

6. Dach

6.1. Dachkonstruktion

Das Flachdach wird nach anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Flachdachkonstruktion (Betondecke oder Holzkonstruktion) mit Attikaabschluss errichtet und erhält entsprechend dem Wärmeschutznachweis eine Gefälledämmung und wird entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet. (PVC oder Bitumenbahnen).

6.2. Klempnerarbeiten

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, Trauf- und Brustbleche in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung möglich. Die Entwässerung der Dachflächen und Balkone wird bis zum Boden geführt und hier an die Entwässerung angeschlossen. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß den Dachdeckerrichtlinien.

7. Fassade

7.1. Vollwärmeschutz

Das Wärmedämmverbundsystem kurz: WDVS wird gem. Wärmeschutznachweis ausgeführt und mit Armierungsgewebe in Spachtelschicht versehen und mit einem Außenputz überdeckt. Der Sockel wird in einer abweichenden Farbgestaltung ausgeführt

7.2. Außenputz

Der Außenputz wird als Reibeputz oder Besenputz (nach Wahl des Bauträgers) ausgeführt. Farbgebung erfolgt ebenfalls nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine fungizide und algizide Wirkung, diese besteht jedoch nur im Standard des verwendeten Materials. Ein zusätzliche Pilz- und Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen. Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputze und -farben oft Biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Fungizide und Algizide sind wasserlöslich, sie werden über den Regenfall ausgewaschen und gelangen in das Grundwasser. Zum Schutz unserer Umwelt verzichten wir auf solche Zusätze.

8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren

Fenster & Fenstertüren werden gemäß den Baugesuchplänen bzw. den Baugenehmigungsplänen ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorkommen.

8.1. Fenster im Kellergeschoss

Kellerfenster als Kippfenster in Kunststoff weiß, 2-fach Verglasung. Lichtschächte je nach Erfordernis in Kunststoff oder Stahlbeton.

8.2. Fensterbänke außen

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

8.3. Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich

Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit umlaufenden Gummilippendichtungen und 3-fach-Isolierverglasung ausgeführt. Farbton innen sowie außen je nach Anstrich der Fassade nach Wahl des Bauträgers. Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge oder auch Festverglasungen entsprechend der Angaben im Plan eingebaut. U-Werte gem. Energieausweisberechnung.

Je nach Bauausführung sind die bodentiefen Fenster mit einer Stufe auf die Gartenterrassen, Terrassen, Balkone und Dachterrassen von bis zu 18 cm bautechnisch notwendig. Eine Barrierefreiheit kann deshalb ausgeschlossen sein. Sollte diese notwendig / gewünscht sein, ist dies zu jedem Bauvorhaben und jeder einzelnen Wohnung vor dem Kauf der Wohnung individuell zu prüfen.

Sollten Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen in Breite der Fenstertüren gemäß Plan an der Außenseite eine Entwässerungsrinne erhalten, um die Austrittstufe von 15 cm Höhe auf 5 cm Höhe zu reduzieren, wird dadurch zwar nicht die DIN 18040-2, aber die entsprechende Dachdecker-Richtlinie des deutschen Dachdeckerhandwerks eingehalten. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden.

8.4. Fensterbänke innen

Granit, Marmor oder Kunststein poliert nach Auswahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke. Küchenfenster erhalten keine Fensterbänke, um den Einbau und Anschluss der Arbeitsplatte zu ermöglichen.

8.5. Sonnenschutz

Alle Fenster in Wohn- und Esszimmer erhalten elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter (Schalter beim jeweiligen Fenster). Alle restlichen Fenster der Wohnbereiche (Schlaf-, Arbeits-, Gäste- und Kinderzimmer, Bäder etc.) erhalten Rollläden mit manueller Bedienung. Dachfenster, Treppenhausfenster, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker und Dachkuppeln erhalten keine Beschattung.

9. Türen

Türen werden gemäß den Baugesuchplänen bzw. den Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

9.1. Innentüren Kellergeschoss

Je nach Erfordernis werden feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Kellerräume erhalten Standardzinktüren oder alternativ Türen eines Trennwandsystems.

9.2. Haustüren

Das Türelement Haupteingang mit Obertürschließer wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Sie enthält 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), einen Sicherheitsbeschlag und eine 3-fach Verriegelung mit elektrischem Türöffner.

9.3. Wohnungseingangstüren

Türelement schallgedämmt, Oberfläche CPL „Weiß". Absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellenbereich. Drücker Garnitur in Alu oder Edelstahl (nach Wahl des Bauträgers).

9.4. Innentüren

Oberflächen CPL-weiß beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren. Die Türen zum Gäste-WC sowie Bäder erhalten einen WC-/ Bad Schließgarnitur.

9.5. Schließanlage

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und allgemeine Kellerräume. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

10. Innenausbau

10.1. Innenputz

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schwere Tapete, Raufaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) geeignet. In den Bädern wird Zementputz aufgetragen.

Raufaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen.

10.2. Treppenhaus

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche (ausgenommen Kellerflur) werden mit Granit oder Feinsteinzeug Fliesen belegt. Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

10.3. Estriche

Sämtliche Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Flies- oder Anhydrit Estrich mit Trittschalldämmung.

10.4. Fliesenauswahl

Die Fliesenauswahl finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind die Größen und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger.

Bodenfliesen erhalten: Bäder, WC`s, Küchen (offene Küche bis 10m²), Dielen und Abstellräume in den Wohnungen.

Wandfliesen in den Bädern, WC`s und Dusch-WC bis ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Die Eckkanten werden in PVC-Profil ausgeführt. Verlegung erfolgt in Kreuzfuge.

Diagonal und andere verlegte Muster, sowie andere nicht im Prospekt ausgewiesene Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen wird eine Gutschrift in Höhe von insgesamt 50 EUR je m² inkl. USt. (inkl. Material und Lohnleistung) ausgestellt.

Technische Hinweis:

Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

10.5. Bodenbeläge

Die Bodenbelagsauswahl sowie Auswahl der Sockelleisten finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind Materialien und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger. In allen anderen ausgebauten Wohnräumen, in denen keine Fliesen eingebaut werden, erfolgt der Einbau von Bodenbelägen gemäß gesondertem Prospekt. Die Beläge werden vollflächig verklebt oder gleichwertig. Andere nicht im Prospekt ausgewiesene Bodenbeläge sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Räume mit Bodenbelägen wird eine Gutschrift in Höhe von insgesamt 50 EUR je m² inkl. USt. (inkl. Material und Lohnleistung) ausgestellt.

10.6. Malerarbeiten

Die Wände in den Kellerräumen werden weiß gestrichen, die Kellerfußböden werden nur mit einer Grundierung versehen, wenn der Betonboden nicht flügelgeglättet wird.

Die Deckenfugen der Stahlbetondecke in den Wohnräumen werden gespachtelt. Die Deckenflächen der Wohnräume erhalten Raufasertapete mit weißem Dispersionsfarbanstrich.

Die Trockenbauwände werden an den Stößen und Verschraubungen verspachtelt und gestrichen.

Alle Wandflächen in den Wohnräumer erhalten einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Die Treppenhäuser werden mit Rauputz versehen und weiß gestrichen.

11. Heizung & Warmwasserversorgung

Die Versorgung mit Heizenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein umweltfreundliches Heizsystem, welches die Werte der Energieeffizienz KfW-55 erfüllt. Dem Bauträger liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Baubeschreibung noch nicht alle Berechnungen und Genehmigungen für die einzelnen Anlagen vor. Der Bauträger behält sich vor, die Anlage entsprechend den Gegebenheiten zu konzipieren und einzubauen.

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure werden über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung mit beheizt und sind nicht einzeln regulierbar. Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von ca. 50x120 cm.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohnung, die Zählervorhaltung wird über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Hierrüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

12. Lüftung

Gäste-WC`s und Bäder ohne Fenster erhalten Entlüftung über geräuscharmen Abluftventilator mit Zeitprogramm. Die Küchen ohne Fenster werden über geräuscharme Abluft-Ventilatoren mit Zeitprogramm mechanisch entlüftet.

13. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen

Terrassen und Dachterrassen werden massiv in Beton ausgeführt. Balkone werden frei hängend oder mit Betonstützen ausgeführt mit Sichtbetonoberflächen ausgeführt. Sofern technisch erforderlich, erhalten diese einen ergänzenden Anstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Balkonbrüstung wird in Edelstahl mit Sichtverblendung HPL-Baukompaktplatten, Lochblech oder VSG-Glas, nach Wahl des Bauträgers, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemäß den bautechnischen Vorschriften erfolgen. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Plexi- oder Verbundsicherheitsglas, nach Wahl des Bauträgers

14. Sanitäre Ausstattung

14.1. Sanitäre Rohinstallation

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus Schall gedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik.

Im Technikraum wird 1 allgemeines Ausgussbecken und 1 allgemeiner Kaltwasseranschluss installiert.

14.2. Ausstattung Sanitäreinheiten

Die Ausstattung der Sanitäreinheiten finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind Materialien, Größen, Mengen und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung der Sanitärausstattung erfolgt in einem lokalen Fachhandel. Vorgabe durch den Bauträger. Andere nicht im Prospekt ausgewiesene Sanitärgegenstände sind nicht im Preis enthalten. Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Bei Wegfall ganzer Sanitärräume mit Sanitäreinrichtung wird eine Gutschrift ausgestellt.

Die Darstellung in den Grundrissplänen bzw. den Aufteilungsplänen sind Beispiele für die Aufteilung der Sanitäreinrichtung in Sanitärbereichen.

Soweit technisch und planerisch umsetzbar, können individuelle Einrichtungswünsche der Wohnungskäufer hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände, berücksichtigt werden.

14.3. Ausstattung Küche

Aufputzanschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss, Ablauf und Eckventile.

14.4. Waschmaschinenanschluss:

Jede Wohnung erhält in einem der Nassräume bzw. in HWR oder Abstellräume eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

14.5. Außenzapfstellen

Erdgeschoss- & Penthouse Wohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

14.6. Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14.7. Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

15. Elektrische Ausstattung

15.1. Grundsätzliches

Ausführung erfolgt gemäß Installationsplan des Fachplaners und nachfolgender Beschreibung.
Die Schalterprogramm sowie die Ausstattung der einzelnen Räume finden Sie auf unserem gesonderten Prospekt, dort sind die Größen, Mengen und alle relevanten Informationen in Text und Bildform vorhanden. Die Bemusterung erfolgt über ausführenden Elektrofachunternehmen. Vorgabe durch den Bauträger.

Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm). Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. (9.5) 8. 5.

15.2. Elektroversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

15.3. Elektroinstallation Kellerflure

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

15.4. Elektroinstallation Kellerräume

- ☐ 1 Deckenbrennstelle in E/A
- ☐ 1 Steckdose u. L.

15.5. Elektroinstallation Treppenhaus

- ☐ Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (AZ).
- ☐ Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr
- ☐ Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster

☐ Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

15.6. Elektroinstallation Hauseingang

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

15.7. Elektroinstallation Tiefgarage

Tiefgaragenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

15.8. Klingelanlage

Klingel- / Wechselsprechanlage mit Videofunktion

15.9. Fernseh- & Telefonanschluss

Siehe Ziff. 4. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

16. Technische Ausstattung

16.1. Aufzug / Lift

Es wird ein moderner Fahrstuhl in dem dafür massiv erstellten Fahrstuhlschacht eingebaut. Türen an Schacht und Kabinen bestehen aus Stahl. Haltestellen auf allen Ebenen.

17. Außenanlage

Ausführung der Außenanlage erfolgt nach dem genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. Bepflanzungen und Einzäunung der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzungsrecht) sind nicht im Preis enthalten.

Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

17.1. PKW-Stellplätze

Außenstellplätze werden in Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengittersteinen hergestellt.

17.2. Gehwege

Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger.
Befahrbare Flächen werden mit Verbund- Uni-Ökosteinpflaster oder Rasengittersteinen und entsprechendem Unterbau gepflastert. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten, welche betoniert sind und keine weitere Überdeckung benötigen.

17.3. Fahrradstellplätze

Es werden gemäß dem Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplätze auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Je nach baulichen Gegebenheiten kann ein Fahrradkeller hinzukommen. Sollte die Stadt / Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

17.4. Feuerwehrzufahrten

Feuerwehrzufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt, beispielsweise mit Rasenschotter. Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

17.5. Kinderspielplatz

Es wird ein Kleinkindspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt und eingezäunt.

17.6. Mülltonnenplätze

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gem. Bauantragsplanung angelegt.

18. Baureinigung

Die Endreinigung der Wohnungen entfällt bei Ausbaugewerken in Eigenleistungen, ansonsten werden die Wohnungen in einem besenreinen Zustand übergeben.

19. Wichtige Hinweise

19.1. Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung

Abweichungen von dieser Baubeschreibung und den Bauvorlagen, die keine erhebliche Gebrauchsminderung darstellen, sowie Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Notwendigkeiten bedingt sind oder sich als wirtschaftlich und gestalterisch sinnvoll erweisen, bleiben vorbehalten.

19.2. Maßentnahmen

Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

19.3. Ausschluss von gezeichneten Inhalten

Die in den verschiedenen Grundrissen, Zeichnungen und Darstellung eingezeichneten Gegenstände und Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung und somit nicht im Kaufpreis enthalten, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen sind, sind Sonderwünsche und sind prinzipiell möglich, diese können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

19.4. Information zu Fliesen & Fugen

Diagonalverlegungen von Fliesen etc. sind Aufpreis pflichtig und sind nicht im Preis enthalten. Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw. Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

19.5. Bemerkung zu Haarrisse im Putz

Haarrisse im Putz, zwischen unterschiedlichen Bauteilen, bzw. Wand/Decke können aus konstruktiven oder bauphysikalischen Gründen vorkommen und sind nicht zu vermeiden. Es handelt sich hierbei um keine Mängel! Dies wird von der Bauherrschaft ausdrücklich so anerkannt.

19.6. Wartungspflicht

Einige Inhalte des Neubaus unterliegen einer Wartungspflicht der Enderwerber. Für alle Inhalte, für die eine Wartungspflicht besteht und für die kein Wartungsvertrag geschlossen wurde, können Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche erlöschen. Hierzu zählen insbesondere (sofern vorhanden):

- ☐ Aufzug
- ☐ Heizung

- ☐ Hebeanlagen
- ☐ Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen
- ☐ Solaranlage
- ☐ RWA-Anlagen
- ☐ Lüftungsanlagen
- ☐ Tiefgaragenbeschichtung
- ☐ Toranlagen
- ☐ Fenster und Haustüren
- ☐ Alle weiteren technischen Anlagen

Alle beweglichen Teile, wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen müssen gewartet werden. Ohne Wartung werden diese Schwergängig, was nicht der Gewährleistung unterliegt. Der Bauträger empfiehlt ausdrücklich die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Inhalte eine Wartungspflicht besteht.

19.7. Verbrauchsmessgeräte

Die Verbrauchsmessgeräte werden vom Dienstleistungsunternehmen eingebaut und verbleiben im Eigentum des betreffenden Dienstleistungsunternehmens und sind durch die Eigentümergemeinschaft von diesem anzumieten. Von Ihrem Verwalter ist daher für die Eigentümergemeinschaft ein entsprechender Vertrag mit dem Dienstleistungsunternehmen abzuschließen. Die Miete wird über die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen erhoben. Gleiches gilt für die Rauchwarnmelder. Hier fallen auch jährliche Wartungskosten an, da die Rauchwarnmelder jährlich gewartet werden müssen.

19.8. Eigenleistungen

Sollte der Käufer keine angebotene Standardausstattung (siehe dazu gesonderte Prospekte) in Anspruch nehmen, werden diese Gewerke aus dem zu erbringenden Leistungsumfang des Bauträgers gestrichen und gutgeschrieben. Der Erwerber hat die Möglichkeit, die entfallenen Gewerke in Eigenregie oder an die vom Bauträger beauftragten Handwerksbetriebe oder vom Erwerber beauftragte Dritte zu vergeben.

Die Eigenleistungen des Erwerbers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung und in Abstimmung mit dem Veräußerer zulässig. Gleiches gilt für Arbeiten durch vom Erwerber beauftragte Dritte. Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Für Beschädigungen, Diebstahl von Eigenleistungen und Material haftet der Käufer. Eine Gewährleistung, für die durch Eigenarbeit erbrachten Gewerke oder direkt mit dem Handwerker vereinbarten Sonderleistungen, wird nicht übernommen.

19.9. Sonderwünsche

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht.

19.10. Bescheinigungen für KFW-Förderprogramme

Das Bauvorhaben wird als KfW55-Haus erstellt. Bescheinigungen für Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch für eine Kostennote in Höhe von 500 € je Wohneinheit in Auftrag gegeben werden.

19.11. Wohnraumlüftung

Je nach Wohnraumnutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern muss vor allem in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrockung regelmäßig gelüftet werden. Die Nutzungen sind hier individuell sehr unterschiedlich. Alleine der menschliche Körper gibt in einer Nacht ca. 1-2 Liter Wasser in die Luftfeuchtigkeit an die Umgebung ab. Je mehr Nutzer (Bewohner) vorhanden sind, desto höher der Luftfeuchtigkeitsgehalt. Zimmerpflanzen, die normale Nutzung des Bades, Kochen, Dampfbügeln kurz alles was zusätzlich die Luftfeuchtigkeit ansteigen lässt, birgt die Gefahr der Schimmelpilzbildung.

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand zu den Wänden so aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Weiterhin empfehlen wir den Hinweisen der Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen.

In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig Stoßgelüftet werden. Schimmelpilzbildung Aufgrund von zu Hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

19.12. Richtig Heizen & Lüften

(Nach Empfehlung der dena (Deutsche Energie Agentur)

a) Was es beim Lüften zu beachten gilt.

In einem 3-Personen-Haushalt verdunsten jeden Tag sechs bis acht Liter Wasser. Das ist unproblematisch und normal. Das richtige Lüftungsverhalten sorgt für ein angenehmes Wohnklima, ohne Energie zu vergeuden. Sinnvolles Lüften bedeutet:

- ☐ 2 – 3 x täglich für 10 Minuten mit weit geöffneten Fenstern an gegenüberliegenden Seiten der Wohnung und mit offenen Innentüren stoßlüften. Dabei die Schlafräume direkt nach dem Aufstehen nicht vergessen!
- ☐ Lüften Sie Küche und Bad unmittelbar nach dem Duschen, Baden oder Kochen. Innentüren dabei schließen, damit sich die Feuchte nicht verteilt.
- ☐ In der Nacht gekippte Fenster tagsüber schließen.
- ☐ Auch im Winter mehrmals täglich stoßlüften und dabei die Heizung abdrehen.
- ☐ Sollte eine Lüftungsanlage eingebaut sein, kann diese per Zeitschaltuhr programmiert und an die Lebensgewohnheiten angepasst werden. Wichtig ist, auf regelmäßige Wartung und Filterwechsel zu achten.

TIPP:
Lüften Sie ab und zu auch kaum genutzte Räume – so reduzieren Sie die Gefahr von Feuchtigkeit und damit Schimmel an den Wänden.

19.13. Checkliste für optimales Wohnklima.

- ☐ Überprüfen Sie Ihren Energieverbrauch regelmäßig.
- ☐ Sorgen Sie mehrmals am Tag für eine gute Durchlüftung der Wohnung.
- ☐ Lüften Sie in der kalten Jahreszeit kurz und kräftig, anstatt die Fenster längere Zeit zu kippen.
- ☐ Lüften Sie Ihr Schlafzimmer direkt nach dem Aufstehen.
- ☐ Nutzen Sie ein Messgerät zur Kontrolle der Luftfeuchtigkeit und der Temperatur.

- ☐ Lüften Sie Bad und Küche direkt nach dem Entstehen der Luftfeuchtigkeit.
- ☐ Alle Räume ausreichend heizen.
- ☐ Drehen Sie die Heizung bei geöffnetem Fenster runter.
- ☐ Türen zu weniger geheizten Räumen geschlossen halten.
- ☐ Senken Sie nachts die Raumtemperatur und schließen Sie Jalousien und Vorhänge.
- ☐ Heizkörper nicht verdecken.
- ☐ Einstellbereich der Thermostatventile eingrenzen.
- ☐ Fenster und Türen abdichten.
- ☐ Möbel und Vorhänge mit Abstand zu Wand bzw. Fußboden platzieren.



Bavaria
WOHNBAU

www.bavariawohnbau.de

+49 911 65005096

Anlage V

(Ausstattungsexposé)

zur Urkunde des Notars Hans-Hermann Weser
in Nürnberg vom 03.03.20201, URNr. W 520/2021

Wohnquartier Flößau 100

Ausstattungsexposé

Bavaria WOHNBAU







Unsere Partner

Die Produktauswahl für die Gewerke Bodenbeläge, Fliesen, Sanitär und Elektro haben wir in diesem Extra Prospekt für Sie zusammengefasst. Hier können sie sich ein genaues Bild von Ihrer Ausstattung machen. Sie finden auf den nachfolgenden Seiten ausschließlich starke und erfahrene Partner aus der Region, die Ihr Zuhause zu einem perfekten Ort werden lassen.

JORDAN
Qualität & Service seit 1919

Bodenbeläge

FLIESEN-ZENTRUM

Fliesenbeläge

elements
BAD / HEIZUNG / ENERGIE

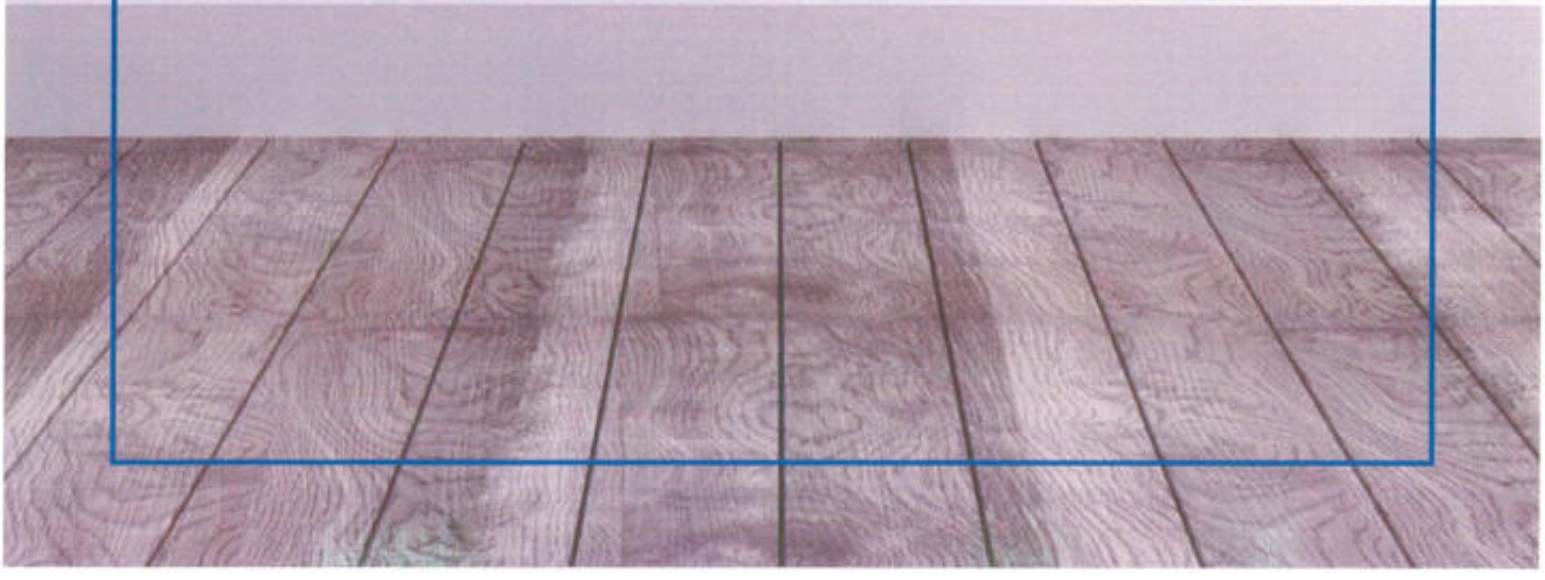
Sanitärausstattung

Bodenbeläge

Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt bei:

W. & L. Jordan GmbH
Nürnberg-Hoefen
Ipsheimer Strasse 12
90431 Nürnberg
Tel.: +49 911 96505 22
www.joka.de

Die Verlegung der Bodenbeläge erfolgt in allen ausgebauten Wohnräumen, in denen keine Fliesen eingebaut werden





BOEN Prestige Eiche Avant

Dielenformat: 10 x 70 x 470 mm
Fußbodenheizung: Sehr gut geeignet
Aufbau: 2-schichtig
- Deckschicht aus Edelholz ca. 3,5 mm
- Unterlage aus Fichtenholz ca. 6,5 mm



JOKA Classic Mosaik 630_PER30

JOKA Natur Objekt Mosaikparkett

Aufbau: Massiv
Dielenformat: 8 mm x 22,86 mm x 160 mm
Oberfläche: Roh
Verlegemuster: Parallelverband
Fußbodenheizung: Geeignet



Fliesenbeläge

Die Bemusterung der Fliesenbeläge erfolgt bei:

FLIESEN-ZENTRUM

Fliesen-Zentrum Deutschland GmbH
Sigmundstraße 110
90431 Nürnberg
Tel.: +49 911 30011300
www.fliesen-zentrum.de



Bodenfliesen

SMA100-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Trittsicherheit: R10/B
Rektifizierte Kante: ja
Farbe: Weiss

SMA200-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Trittsicherheit: R10/B
Farbe: Elfenbein



SMA300-3060

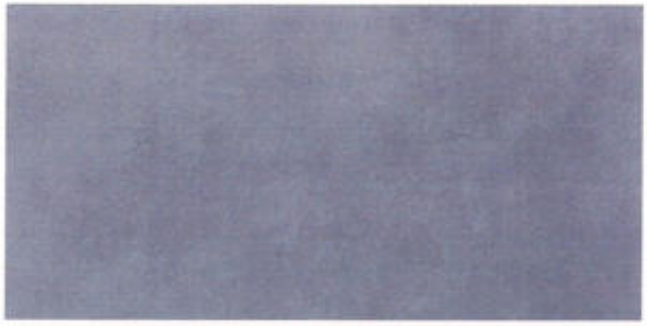
Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Trittsicherheit: R10/B
Rektifizierte Kante: ja
Farbe: Braun/grau





SMA400-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Trittsicherheit: R10/B
Rektifizierte Kante: ja
Farbe: Hellgrau



SMA500-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Trittsicherheit: R10/B
Farbe: Dunkelgrau



SMA600-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Trittsicherheit: R10/B
Farbe: Schwarz



Wandfliesen



SMA150-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Farbe: Weiss/beige

SMA350-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Farbe: Braun/grau



SMA450-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Farbe: Weiss/grau



SMA550-3060

Hersteller: PRINCESS CERAMIC
Produktbezeichnung: SMART
Format: 30x60 cm
Farbe: Dunkelgrau

Sanitär

Die Bemusterung der Sanitärgegenstände erfolgt bei:

elements
BAD / HEIZUNG / ENERGIE

Hans-Vogel-Str. 42
90765 Fürth
Tel.: +49 911 78057818
www.elements-show.de

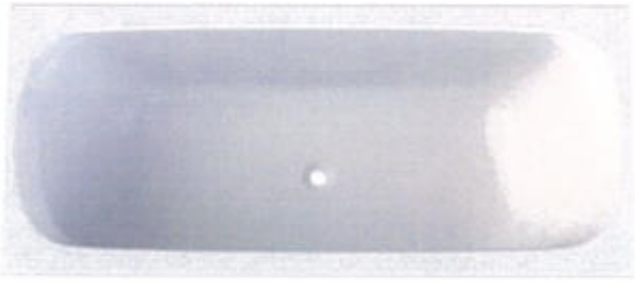
Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe "weiß" angeboten. Gemäß der Darstellung in den Kaufvertragsplänen kommen folgende Anlagen zur Ausführung:

VIGOUR
Die Marke für das ganze Bad

Badewannenanlage

(sofern vorhanden)

Die Badewannenanlagen erhalten eine Acryl-Badewanne mit einer mittig angeordnetem Ab- und Überlaufgarnitur sowie einer Einhand-Unterputz-Badebatterie. Handbrause mit Wandhalterung und Brauseschlauch.



Mittelablaufwanne Acryl

DEAM180

Fabrikat:: VIGOUR
Mittelablaufwanne Acryl derby
Wannengröße: 180x80cm
Farbe: weiß
Ab-und Überlaufgarnitur mittig



Ab- und Überlaufgarnitur

V1AGVWS

Fabrikat: VIGOUR
Ab-und Überlaufgarnitur mit Wasserzulauf



Farbset zu Wannengarnitur

V1AGVWF

Fabrikat: VIGOUR
Farbset zu Wannengarnitur für Badewanne mit Wasserzulauffunktion
Oberfläche: verchromt



Farbset Badebatterie

DEFW

Fabrikat: VIGOUR derby
Farbset Badebatterie für VIGOUR-Box



Wandanschlußbogen

V4WABE

Fabrikat: VIGOUR
Wandanschlussbogen eckig
Gehäuse: ABS verchromt
Farbe: Messing verchromt



Wannenset

V3WS1

Fabrikat: VIGOUR
Wannenset individual 3.0
Oberfläche: verchromt
Farbe: verchromt
Schlauchlänge: 125 cm

Duschwannenanlage

(sofern vorhanden)

Die Duschanlagen erhalten eine bodengleich geflieste Dusche einschließlich Duschrinne, Brausebatterie, Wandstange mit Brausegarnitur sowie Duschabtrennung je nach Planung und Wahl des Bauträgers als Klarglas, Pendeltür, geflieste Wand oder als Mischform.



Farbset Brausebatterie

DEFB

Fabrikat: VIGOUR derby
Farbset-Badebatterie
Oberfläche: verchromt



Wandanschlußbogen

V4WABE

Fabrikat: VIGOUR
Wandanschlussbogen eckig
Gehäuse: Messing verchromt



Brausegarnitur

V3BG3

Fabrikat: VIGOUR
Brausegarnitur individual 3.0
Oberfläche: verchromt
Farbe: verchromt
Schlauchlänge: 150 cm
Wandstange 900 mm
Handbrause mit 3 Strahlarten und Antikalkfunktion



Duschrinne

V2GKK80WR

Fabrikat: Vigour
Duschrinne individual
Komplettabdeckung Edelstahldesign / drehbar und befliesbar
Siphon ist reinigbar inklusive Haarsieb

Waschtischanlage Bad

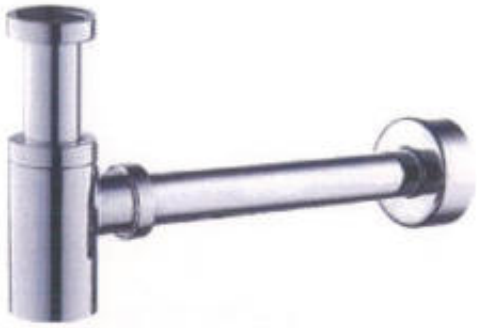
Die Waschtischanlagen erhalten einen Waschtisch mit einer Einhebelmischbatterie sowie Kristallspiegel



Möbelwaschtisch

DE60M

Fabrikat: VIGOUR derby
Möbelwaschtisch aus Sanitärporzellan
kombinierbar mit Waschtischunterschrank / Konsole
Breite x Tiefe: 60X48 cm



Design Tassensiphon

DTS

Fabrikat: TRINNITY
Design Tassensiphon 1 1/4"
Oberfläche: verchromt



Einhand-Waschtischbatterie

DE

Fabrikat: VIGOUR derby
Einhand-Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur
Oberfläche: verchromt



Kristallspiegel

SP8060

Kristallspiegel 80x60cm rechteckig

WC-Anlage

Die WC-Anlagen erhalten ein hängendes Wand-Tiefspüllklosett mit Kunststoffsitz und einer Betätigungsplatte



Wand-Tiefspül-WC

DERWWCOSV

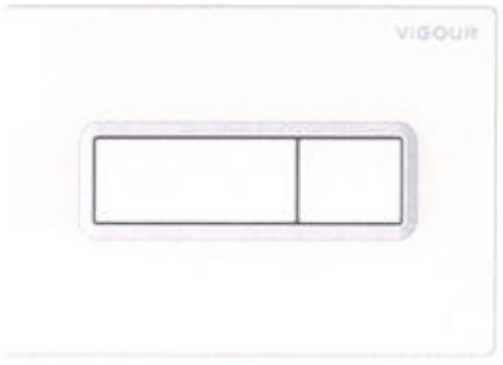
Fabrikat: VIGOUR derby
Wand-Tiefspül-WC rund ohne Spülrand verdeckte Befestigung
Werkstoff: Sanitärporzellan
Farbe: weiß



WC-Sitz

DERSIASS

Fabrikat: VIGOUR derby
WC-Sitz rund slim ES-Scharnier abnehmbar mit Absenkautomatik weiss.
Farbe: weiß



Betätigungsplatte

V1TEESWECH

Fabrikat: VIGOUR
WC-Betätigungsplatte TEES
2-Mengen-Spültechnik
Farbe: weiß mit Chromrahmen

Handwaschbeckenanlage WC

(sofern vorhanden)

Die Handwaschbeckenanlagen im WC erhalten einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie sowie Kristallspiegel



Möbel-Handwaschbecken

DE50M

Fabrikat: VIGOUR derby
Möbel-Handwaschbecken aus Sanitärporzellan
Breite x Tiefe: 50X40 cm



Design Tassensiphon

DTS

Fabrikat: TRINNITY
Design Tassensiphon 1 1/4"
Oberfläche: verchromt



Einhand-Waschtischbatterie

DEXS

Fabrikat: VIGOUR derby
Einhand-Waschtischbatterie XS Piccolo mit Ablaufgarnitur
Oberfläche: verchromt

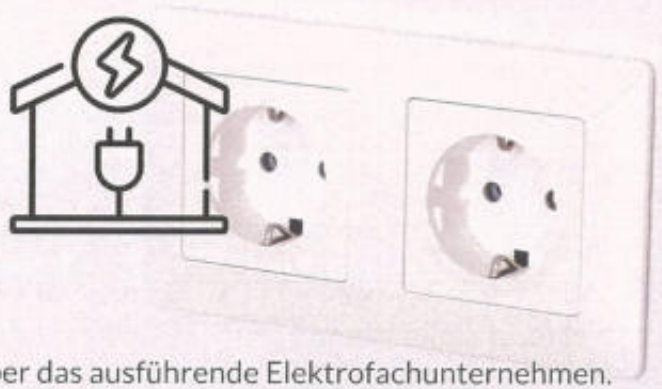


Kristallspiegel

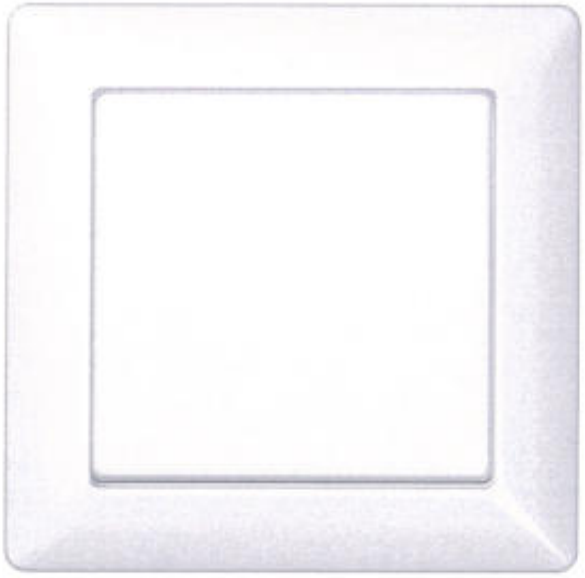
SP7050

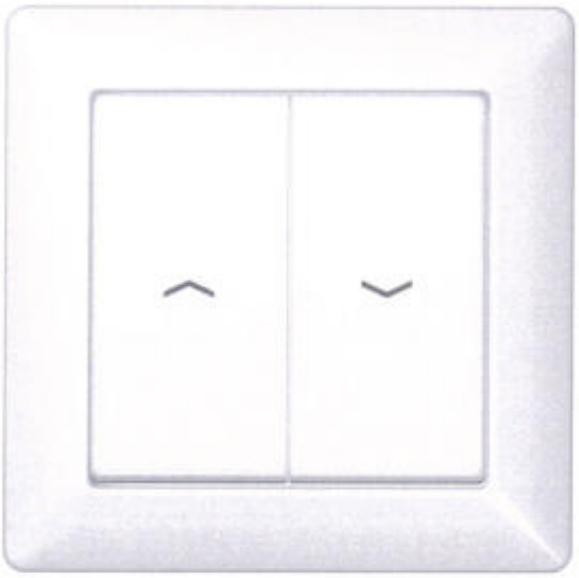
Kristallspiegel 70x50cm rechteckig

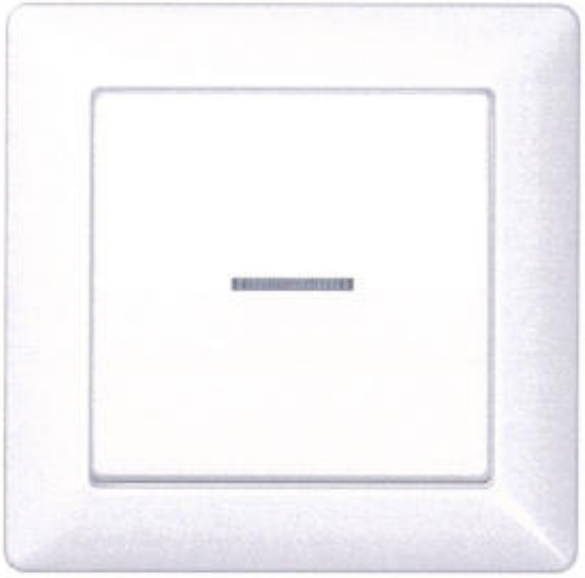
Elektrische Ausstattung



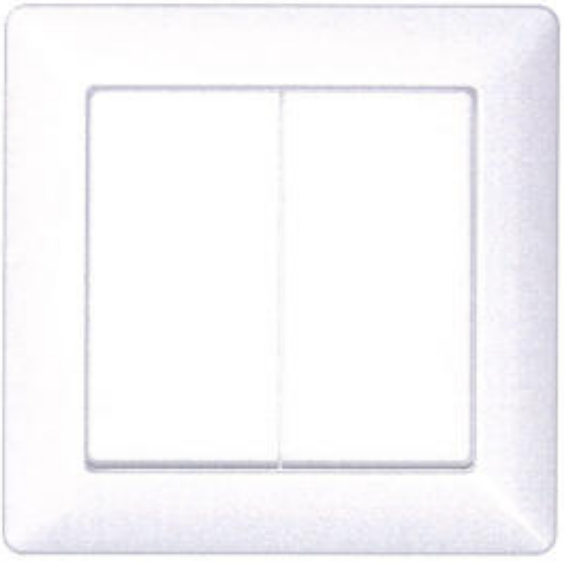
Die Bemusterung erfolgt über das ausführende Elektrofachunternehmen.
Alle Schalter und Steckdosen vom Fabr. Jung Serie AS 590 oder gleichwertig.











JUNG

Serie AS 590

Die nachfolgende Auflistung und die dazugehörige Beschreibung der Elektroausstattung für die jeweils einzelnen Räume kommt nur in den Räumen zur Ausführung die im Vertragsplan vorhanden sind.

Wohngeschosse Diele / Flur

1 Wandsteckdose
2 Wechselschalter
1 Deckenbrennstelle
1 Kreuzschalter

Abstellraum /HWR / Speise

1 Doppelschalter
1 Wandsteckdose
1 Wandsteckdose für die Waschmaschine (nur wenn die Waschmaschine weder im Gemeinschaftswaschraum noch im Badezimmer installiert wird)
1 Wandsteckdose für den Trockner (nur wenn der Trockner weder im Gemeinschaftswaschraum noch im Badezimmer installiert wird)
1 Deckenbrennstelle
1 Wandlüfter

Gäste-WC

1 Schalter
1 Wandsteckdose
1 Decken- oder Wandbrennstelle

Küche

1 Schalter
1 Deckenbrennstelle
5 Wandsteckdosen
1 Herdanschluss separat abgesichert
1 Backofenanschluss separat abgesichert
1 Spülmaschinenanschlussdose
1 Kühlschrankanschluss
1 Dunstabzugsanschluss

Wohn-/Esszimmer (ein Raum)

2 Deckenbrennstellen
8 Wandsteckdosen
1 "homeway" Multimediadose
1 Serienschalter
2 Wechselschalter
1 Rollladenschalter je Fenster



Terrasse / Balkon

1 Wandbrennstelle - von innen schaltbar
1 Wandsteckdose für Außenbereich - von innen abschaltbar

Badezimmer

1 Schalter
1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstelle für Spiegel
2 Wandsteckdosen
1 Steckdose für Handtuchheizkörper
1 Wandsteckdose für die Waschmaschine (nur wenn die Waschmaschine weder im Gemeinschaftswaschraum noch im Abstellraum/HWR/Speiseraum installiert wird)
1 Wandsteckdose für den Trockner (nur wenn der Trockner weder im Gemeinschaftswaschraum noch im Abstellraum/HWR/Speiseraum installiert wird)

Duschbad

1 Schalter
1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstelle für Spiegel
1 Steckdose für Handtuchheizkörper

Schlafzimmer

1 Schalter
1 Deckenbrennstelle
3 Wandsteckdosen
1 "homeway" Multimediadose

Kinderzimmer / Arbeitszimmer, je

1 Schalter
1 Deckenbrennstelle
3 Wandsteckdosen
1 "homeway" Multimediadose

Galerien / Hobbyräume, je

1 Schalter
1 Deckenbrennstelle
3 Wandsteckdosen

Kellerräume, je

1 Schalter-Steckdosenkombination (Installation auf Putz)
1 Schiffsarmaturleuchte



Ihre Notizen



Beglaubigte Abschrift

Ausfertigung

Urkunde

Notarin
Elisabeth Lommer
in Nürnberg

Telefon 0911 23755-3
Telefax 0911 23755-44
www.notarin-lommer.de
90403 Nürnberg, Josephsplatz 1

Nachstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung wird hiermit

Herrn Horst Mayr,
geboren am 27. August 1963,
wohnhaft in 90768 Fürth, Libellenweg 8,

auf Ansuchen erteilt.

Nürnberg, den 08.12.2020

Lommer, Notarin

23487

URNr. L 3159 /2020
vom 3.12.2020
SB: si

Veräußerungsvollmacht

Heute, den dritten Dezember
zweitausendzwanzig

- 3. Dezember 2020 -

erschien vor mir,

Elisabeth L o m m e r ,
Notarin in Nürnberg,

in den Amtsräumen in 90403 Nürnberg, Josephsplatz 1:

Herr Oleg **Babiichuk**,
geboren am 18. März 1974,
geschäftsansässig in 90439 Nürnberg, Rothenburger Str. 241,
ausgewiesen durch ukrainischen Reisepass;
hier handelnd für die
Bavariawohnbau GmbH
mit dem Sitz in Nürnberg
Geschäftsanschrift: 90439 Nürnberg, Rothenburger Str. 241
als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer;
Vertretungsbescheinigung hierzu erfolgt gesondert.

Herr Oleg **Babiichuk** ist der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig. Er spricht russisch. Aus diesem Grund erschien heute weiter als Dolmetscher und war während der gesamten Beurkundung anwesend:

Herr Artem **Maltschenko**,
geboren am 20. Juli 1980,
wohnhaft in 90403 Nürnberg, Geiersberg 19,
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis.

Der Dolmetscher erklärte, dass keinerlei Gründe im Sinne der §§ 6 und 7 des Beurkundungsgesetzes vorliegen, die sein Mitwirken bei dieser Beurkundung ausschließen würden. Der Dolmetscher war während der ganzen Verhandlung ununterbrochen zugegen. Der Dolmetscher ist sowohl der deutschen als auch der russischen Sprache mächtig. Nach Belehrung über die Möglichkeit der Vereidigung des Dolmetschers, die im Regelfall erfolgen soll, verzichteten alle Erschienenen ausdrücklich auf die Vereidigung des Dolmetschers. Der Erschienene wurde von der Notarin darauf hingewiesen, dass er die Anfertigung einer schriftlichen Übersetzung dieser Urkunde und ihre Vorlage zur Durchsicht verlangen könne. Hierauf verzichtete er.

Der Erschienene erklärte, auf Rechnung der – nach Erklärung wiederum auf eigene Rechnung handelnden – Bavariawohnbau GmbH zu handeln.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß was folgt:

§ 1
Vollmacht

Die **Bavariawohnbau GmbH**
mit dem Sitz in Nürnberg
- im folgenden kurz "der Vollmachtgeber" genannt -

e r t e i l t

hiermit
Herrn Horst **Mayr**,
geboren am 27. August 1963,
wohnhaft in 90768 Fürth, Libellenweg 8,

- im folgenden kurz "der Bevollmächtigte" genannt -
folgende

G r u n d s t ü c k s v o l l m a c h t :

Der Bevollmächtigte ist befugt, für den Vollmachtgeber Grundbesitz zu veräußern und zu belasten und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Der Bevollmächtigte ist daher insbesondere berechtigt,

a) Kaufverträge abzuschließen, die Vertragsbedingungen festzulegen, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen,
b) Grundbesitz nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufzuteilen und eine Gemeinschaftsordnung festzulegen, Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen im Inhalt abzuändern und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben,
c) Grundpfandrechte, die im Zuge der Veräußerung zur Kaufpreisfinanzierung erforderlich sind, zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen samt der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung,
d) sämtliche Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum Vollzug des jeweiligen Kaufvertrages erforderlich oder zweckdienlich sind,
e) Dienstbarkeiten zu bestellen, Löschungsbewilligungen und -anträge sowie Rangrücktritte abzugeben und die damit zusammenhängenden Anträge zu stellen.

Die vorstehende Aufzählung der Befugnisse des Bevollmächtigten ist beispielhaft und nicht abschließend.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen, insbesondere an die jeweiligen Mitarbeiter des beurkundenden Notars zum Zwecke des Vollzuges des entsprechenden Kaufvertrages.

Im Innenverhältnis wird bestimmt, dass der Bevollmächtigte sich vor Unterzeichnung eines Kaufvertrages die Zustimmung des Vollmachtgebers hinsichtlich der Kaufpreishöhe einholen muss.

Im Außenverhältnis ist diese Beschränkung nicht zu prüfen.

§ 2
Hinweis, Kosten, Abschriften

Der Vollmachtgeber wurde über die Bedeutung und die Rechtswirkungen dieser Vollmacht belehrt, insbesondere auf das bei der Erteilung einer Vollmacht erforderliche Vertrauensverhältnis und das Risiko eines Missbrauchs.

Die Kosten dieser Vollmacht trägt der Vollmachtgeber.

Von dieser Urkunde erhält der Vollmachtgeber eine beglaubigte Abschrift und eine Ausfertigung für den Bevollmächtigten, welche jedoch dem Vollmachtgeber auszuhändigen ist.

Vorgelesen von der Notarin,
von dem Dolmetscher von der
deutschen in die russische Sprache
übersetzt, von dem Beteiligten genehmigt
und von diesem und vom Dolmetscher
eigenhändig unterschrieben:

Notarin

Vertretungsbescheinigung

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht – Registergericht – Nürnberg vom heutigen Tage bescheinige ich, dass dort unter HRB 32407 die **Bavariawohnbau GmbH** und Herr Oleg **Babiichuk** als deren einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter, Geschäftsführer eingetragen sind.

Nürnberg, den 3.12.2020

Lommer, Notarin

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.

Nürnberg, den 03. MRZ. 2021

