UVZNr. 0188 E **/ 2026**

bs/gö

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße)

Heute, den dreizehnten Februar zweitausendsechsundzwanzig

- 13. Februar 2026 -

erschien vor mir, dem unterzeichnenden

Dr. Michael El-Gayar

Notar mit dem Amtssitz in Nürnberg,

in meiner Geschäftsstelle in Nürnberg, Königstraße 72/II:

Herr Dr. Gunter **Krämer**, geb. am 18.02.1967,
mir, Notar, persönlich bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
Bavariawohnbau GmbH
mit dem Sitz in Nürnberg,
Geschäftsanschrift: Rothenburger Straße 241, 90439 Nürnberg.

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund Einsicht in das Handelsregister bei dem Amtsgericht - Registergericht - Nürnberg vom heutigen Tag, dass dort unter HRB 32407 die vorgenannte GmbH und Herr Dr. Gunter Krämer als deren Geschäftsführer eingetragen sind und letzterer einzeln zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

Das Grundbuch wurde eingesehen.

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

A.
VORBEMERKUNG

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für

Reichelsdorf Blatt 2579

ist der nachbezeichnete vereinigte Grundbesitz der Gemarkung Reichelsdorf vorgetragen:

Flst. 76/3	Reichelsdorfer Hauptstraße 97, Wohnbaufläche, zu	346 m²
Flst. 76/37	Nähe Reichelsdorfer Hauptstraße, Wohnbaufläche, zu	1451 m²

Als Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes ist im Grundbuch eingetragen: Bavariawohnbau UG (haftungsbeschränkt), Nürnberg.

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund heutiger Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht -Registergericht- Nürnberg, HRB 32407, dass der eingetragene Eigentümer nunmehr firmiert als Bavariawohnbau GmbH; entsprechende Grundbuchberichtigung wird auf Kosten des Eigentümers beantragt.

2. Im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für

Reichelsdorf Blatt 3745

ist der nachbezeichnete Grundbesitz der Gemarkung Reichelsdorf vorgetragen:

Flst. 77/1	Reichelsdorfer Hauptstraße 99, Tankstellengebäude, Hofraum, zu	1342 m²

Als Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes ist im Grundbuch eingetragen: Bavariawohnbau GmbH, Nürnberg.

3. Im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für

Reichelsdorf Blatt 4927

ist der nachbezeichnete Grundbesitz der Gemarkung Reichelsdorf vorgetragen:

Flst. 77	Dollnsteiner Straße 22, Wohnbaufläche, zu	911 m²

Als Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes ist im Grundbuch eingetragen: Bavariawohnbau GmbH, Nürnberg.

Auf Aufführung etwa eingetragener Belastungen wird verzichtet.

Die Firma Bavariawohnbau GmbH wird nachstehend auch „der Eigentümer" genannt.

B.
GRUNDSTÜCKSTEILUNG, VEREINIGUNG UND AUFTEILUNG (§ 8 WEG)

I.
Grundstücksteilung

Der Eigentümer teilt das in Abschnitt A. Ziffer 1. genannte vereinigte Grundstück in der Weise, dass jedes der in Abschnitt A. Ziffer 1. genannten Flurstücke ein Grundstück im Rechtssinne bildet.

II.
Vereinigung

Der Eigentümer vereinigt hiermit gemäß § 890 Abs. 1 BGB das in Abschnitt A. Ziffer 1. genannte Flurstück 76/37 und die in Abschnitt A. Ziffer 2. und 3. genannten Grundstücke Flste. 77/1 und 77 zu einem Grundstück im Rechtssinne.

Eine katastermäßige Verschmelzung der betroffenen Flurstücke zu einem Flurstück soll jedoch ausdrücklich noch **nicht** erfolgen.

III.
Aufteilung (§ 8 WEG)

Der Eigentümer **teilt gemäß § 8 WEG** hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt II. neu vereinigten Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile, dass nach Maßgabe des als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplans mit jedem Anteil Sondereigentum wie folgt verbunden wird:

1. 31,78/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 1,
   im Aufteilungsplan mit **Nr. 01A** bezeichnet,

2. 21,76/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 1,
   im Aufteilungsplan mit **Nr. 02A** bezeichnet,

3. 25,74/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 1 samt Loggia,
   im Aufteilungsplan mit **Nr. 03A** bezeichnet,

4. 21,75/1.000 Miteigentumsanteil
   verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 1,
   im Aufteilungsplan mit **Nr. 04A** bezeichnet,

5. 22,04/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 1 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 05A** bezeichnet,

6. 42,90/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 1,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 06A** bezeichnet,

7. 31,59/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 1 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 07A** bezeichnet,

8. 23,02/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 1 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 08A** bezeichnet,

9. 25,67/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 1 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 09A** bezeichnet,

10. 23,10/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 1 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 10A** bezeichnet,

11. 21,95/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 1 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 11A** bezeichnet,

12. 42,87/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 1 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 12A** bezeichnet,

13. 32,24/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 1,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 13A** bezeichnet,

14. 27,06/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 1,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 14A** bezeichnet,

15. 31,34/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 1,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 15A** bezeichnet,

16. 32,30/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 1,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 16A** bezeichnet,

17. 28,25/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 17B** bezeichnet,

18. 26,87/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 18B** bezeichnet,

19. 21,12/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 19B** bezeichnet,

20. 21,93/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 20B** bezeichnet,

21. 21,12/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 21B** bezeichnet,

22. 22,02/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 22B** bezeichnet,

23. 26,61/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 23B** bezeichnet,

24. 24,06/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im Erdgeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 24B** bezeichnet,

25. 27,91/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 25B** bezeichnet,

26. 26,70/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 26B** bezeichnet,

27. 22,50/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 27B** bezeichnet,

28. 21,84/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 28B** bezeichnet,

29. 22,53/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 29B** bezeichnet,

30. 21,94/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Loggia,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 30B** bezeichnet,

31. 26,33/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 31B** bezeichnet,

32. 23,90/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 1. Obergeschoss des Hauses 2 samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 32B** bezeichnet,

33. 39,60/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 33B** bezeichnet,

34. 16,48/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 34B** bezeichnet,

35. 16,50/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 35B** bezeichnet,

36. 29,90/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 36B** bezeichnet,

37. 45,78/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung
im 2. Obergeschoss des Hauses 2,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 37B** bezeichnet,

38. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K29** bezeichnet,

39. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K30** bezeichnet,

40. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K31** bezeichnet,

41. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K32** bezeichnet,

42. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K33** bezeichnet,

43. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K34** bezeichnet,

44. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K35** bezeichnet,

45. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K36** bezeichnet,

46. 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum,
im Aufteilungsplan mit **Nr. K37** bezeichnet.

Klargestellt wird, dass die im Aufteilungsplan mit P01 bis P28 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze und die im Aufteilungsplan mit K01 bis K28 bezeichneten Kellerabstellräume im Gemeinschaftseigentum verbleiben und hieran lediglich Sondernutzungsrechte begründet werden.

Des Weiteren wird klargestellt, dass im Aufteilungsplan bei Einheit Nr. 37B links von der Eingangstüre aus gesehen eine Schiebetür im geschlossenen Zustand eingezeichnet ist.

C.
GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die für diese Eigentümergemeinschaft maßgebliche Gemeinschaftsordnung ist in Anlage 1 dieser Urkunde niedergelegt. Auf diese Anlage wird verwiesen; sie wurde mitverlesen.

D.
GRUNDBUCHANTRÄGE, VERWEISUNG

1. Es wird bewilligt und

   b e a n t r a g t

   in das Grundbuch einzutragen:

   a) die Grundstücksteilung (Aufhebung der rechtlichen Vereinigung) gemäß Abschnitt B. I.
   b) die Grundstücksvereinigung gemäß Abschnitt B. II.,
   c) die Aufteilung des Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt B. III.,
   d) die Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt C. und Anlage 1 als Inhalt des Sondereigentums.

2. Der mit Unterschrift und Siegel der zuständigen Behörde versehene Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 WEG liegen heute in Urschrift vor; deren Inhalt ist jeweils bekannt. Es wird hiermit darauf verwiesen. Sie sind als Anlage 2 dieser Urkunde sowie der für das Grundbuchamt bestimmten beglaubigten Abschrift dieser Urkunde beizufügen. Auf Beifügung zu den übrigen Abschriften sowie auf Verlesung und Vorlage zur Durch-

sicht wird verzichtet. Über die Bedeutung der Verweisung hat der Notar belehrt.

E.
BAUBESCHREIBUNG

Der Eigentümer errichtet auf dem in Abschnitt B. II. genannten Grundbesitz eine aus zwei Gebäuden bestehende Wohnanlage mit insgesamt 37 Eigentumswohnungen, einer Tiefgarage und Außenanlagen.

Für Ausführung und Ausstattung dieses Bauvorhabens gilt die als Anlage 3 beigefügte Baubeschreibung. Auf diese Anlage wird verwiesen; sie wurde mitverlesen.

Bei Abweichungen innerhalb dieser Urkunde gelten textliche Bestimmungen vor Plänen und die Baubeschreibung vor der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung.

F.
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

I.
Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen in dieser Urkunde unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt

II.
Belehrungen

Der Notar hat insbesondere über folgendes belehrt:

1. Die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer („Eigentümergemeinschaft") ist rechtsfähig, stellt also eine eigene Rechtsperson dar, die als solche von der Gesamtheit der Wohnungs- und Teileigentümer zu unterscheiden ist.

   Die Eigentümergemeinschaft entsteht mit Anlegung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher. Unverzüglich nach Entstehung der Eigentümergemeinschaft sollte ein Verwalter durch Beschluss bestellt werden.

2. Sog. Untereigentümergemeinschaften sind jedoch nicht rechtsfähig und existieren nur im Innenverhältnis. Aus diesem Grund haftet im Außenverhältnis grundsätzlich die ganze Eigentümergemeinschaft auch für Verbindlichkeiten, die im Innenverhältnis nur eine Untereigentümergemeinschaft betreffen.

3. Nach den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen haftet jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer („Sondereigentümer") für alle Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstehen oder fällig werden, im Außenverhältnis anteilig nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils persönlich mit seinem gesamten Vermögen. Im Falle einer Veräußerung des Sondereigentums besteht diese Haftung grundsätzlich für fünf Jahre ab Eigentumsumschreibung fort. Aufgrund der in Ziffer

2. dargestellten Rechtslage gilt dies auch für Verbindlichkeiten, die im Innenverhältnis nur eine Untereigentümergemeinschaft betreffen.

III.
Vollzug

Der Notar wird beauftragt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind.

IV.
Kosten und Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt der Eigentümer.

Abschriften erhalten

beglaubigt:
- das Amtsgericht Nürnberg (Grundbuchamt)

unbeglaubigt:
- der Eigentümer (3)
- der zuständige Gutachterausschuss auf Anforderung

Des Weiteren ist pro Sondereigentumseinheit eine unbeglaubigte Abschrift zu fertigen.

Außerdem erhalten der jeweilige Verwalter, die jeweiligen Sondereigentümer und die jeweiligen dinglich Berechtigten auf deren Anforderung eine Abschrift.

Mit Ausnahme derjenigen für das Grundbuchamt, sind alle Abschriften ohne Anlage 2 zu erteilen.

Samt Anlagen 1 und 3 vorgelesen vom Notar,
von dem Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben



Anlage 1

Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und zur Eigentümergemeinschaft gelten die nachstehende Gemeinschaftsordnung und im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 1
Bildung von Wirtschaftseinheiten und Untereigentümergemeinschaften

Das im Aufteilungsplan mit „Haus 1" bezeichnete Gebäude mit den darin befindlichen Sondereigentumseinheiten Nrn. 01A bis 16A und das im Aufteilungsplan mit „Haus 2" bezeichnete Gebäude mit den darin befindlichen Sondereigentumseinheiten Nrn. 17B bis 37B sollen jeweils als eigenständige Wirtschaftseinheit behandelt werden, somit also - soweit rechtlich möglich und wirtschaftlich sinnvoll - getrennt und unabhängig voneinander bewirtschaftet werden. Gemeinschaftliche Nutzungen und Kosten eines Gebäudes werden daher grundsätzlich nur von den jeweiligen Eigentümern der in diesem Gebäude befindlichen Sondereigentumseinheiten gezogen bzw. getragen. Die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten, die zu derselben Wirtschaftseinheit gehören, bilden jeweils eine Untereigentümergemeinschaft.

Dasselbe gilt für die Tiefgarage und die Kellerräume, so dass also auch diese zusammen eine eigene Wirtschaftseinheit darstellen und deren jeweilige Teileigentümer eine eigene Untereigentümergemeinschaft bil-

den. Die Tiefgarage und Kellerräume stehen damit einem Gebäude im Sinne dieser Gemeinschaftsordnung gleich.

§ 2
Umfang und Art der Nutzung

1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht auf alleinige Nutzung seines Sondereigentums und der ihm ausdrücklich zu diesem Zweck zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums. Er hat ferner das Recht auf Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude und Grundstücksflächen.

   Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum schonend und pfleglich zu behandeln und alle daran entstandenen Schäden der Eigentümergemeinschaft unverzüglich anzuzeigen.

2. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gesetzlich erlaubte gewerbliche oder freiberufliche Nutzung ist jedoch zulässig, wenn hierdurch die übrigen Hausbewohner nicht mehr beeinträchtigt und das Gemeinschaftseigentum nicht weitergehend genutzt wird als bei einer Nutzung zu Wohnzwecken.

   Jede andere Nutzung, insbesondere die Ausübung eines sonstigen Gewerbes oder Berufes in dem Wohnungseigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Erteilung der Zustimmung steht grundsätzlich im Ermessen des Verwalters; sie ist jedoch zu versagen, wenn die beabsichtigte Nutzung die übrigen Sondereigentümer erheblich oder einzelne Sondereigentümer unzumutbar beeinträch-

tigt, das Gemeinschaftseigentum übermäßig abzunutzen droht oder den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes gefährdet.

3. Gartenflächen sind, auch soweit sie Sondereigentum sind, ordentlich zu pflegen und in einem Zustand zu erhalten, dass der einheitliche Charakter des Gesamtgrundstücks gewahrt bleibt. Soweit sich Gartenflächen im Bereich über einer Tiefgarage befinden, ist die Anpflanzung von tief wurzelnden oder hochwachsenden Gehölzen nicht zulässig.

4. Außenstellplätze dürfen, auch soweit sie Sondereigentum sind, nur zum Abstellen von PKW und Zweirädern genutzt werden.

5. Soweit sich gemeinschaftliche Anlagen, wie z. B. Kaminreinigungsöffnungen, Revisionsöffnungen oder Ver- und Entsorgungsschächte im Bereich eines Sondereigentums befinden, hat der betreffende Sondereigentümer diese zu dulden und den erforderlichen Zutritt zu gewähren. Zu dulden sind ferner Lichtschächte von im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerräumen und vergleichbare Einrichtungen auf im Sondereigentum befindlichen Grundstücksflächen.

   Zu dulden sind ferner im Bereich von Sondernutzungsflächen befindliche Zufahrtswege für Sonderfahrzeuge (Feuerwehr etc.).

   Weitergehende gesetzliche Duldungspflichten bleiben unberührt.

6. Einzelheiten der Nutzung können in einer für jedes Gebäude getrennt von der betreffenden Untereigentümergemeinschaft zu beschließenden Hausordnung geregelt werden.

§ 3
Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen

1. Es werden gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG folgende Sondernutzungsrechte begründet:

   a) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 01A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE01A bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

   b) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 02A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE02A bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

   c) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 03A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE03A bezeichneten und rot umrandeten Gartenfläche.

   d) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 04A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE04A bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

e) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 05A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE05A bezeichneten und rot umrandeten Gartenfläche.

f) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 06A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE06A bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- und Gartenfläche.

g) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 13A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR WE13A bezeichneten und grün umrandeten Dachterrasse.

h) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 14A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR WE14A bezeichneten und grün umrandeten Dachterrasse.

i) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 15A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR WE15A bezeichneten und grün umrandeten Dachterrasse.

j) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 16A erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR WE16A bezeichneten und grün umrandeten Dachterrasse.

k) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 17B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE17B bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

l) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 18B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE18B bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

m) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 19B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE19B bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

n) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 20B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE20B bezeichneten und rot umrandeten Gartenfläche.

o) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 21B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE21B bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

p) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 22B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE22B bezeichneten und rot umrandeten Gartenfläche.

q) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 23B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE23B bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

r) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 24B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit Garten SNR WE24B bezeichneten und rot umrandeten Terrassen- bzw. Gartenfläche.

s) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 33B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR -1 Ost WE33B und SNR- 2 West WE33B bezeichneten und grün umrandeten Dachterrassen.

t) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 34B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR -1 WE34B und SNR- 2 WE34B bezeichneten und grün umrandeten Dachterrassen.

u) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 35B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an der seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR -WE35B bezeichneten und grün umrandeten Dachterrasse.

v) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 36B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR -1 WE36B und SNR- 2 WE36B bezeichneten und grün umrandeten Dachterrassen.

w) Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 37B erhält das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den seiner Einheit vorgelagerten, im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 2 mit SNR -1 Ost WE37B und SNR- 2 Süd WE37B bezeichneten und grün umrandeten Dachterrassen.

2. Hinsichtlich des Umfangs und der Art der Nutzung, der Duldungspflichten, der Erhaltung und deren Kosten sowie der Befugnis zu baulichen Änderungen und deren Kosten steht das Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum gleich.

3. Auf die Sondernutzungsrechtspläne 1 und 2 wird verwiesen; sie wurden zur Durchsicht vorgelegt.

§ 4
Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Kellerabstellräumen

1. In der Tiefgarage befinden sich 28 Kfz-Stellplätze (Tiefgaragenstellplätze), wobei sich hinter jedem Tiefgaragenstellplatz ein Kellerabstellraum befindet. Die Tiefgaragenstellplätze und die dahinter liegenden Kellerabstellräume sind im beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 3 jeweils blau umrandet und mit SNR PK01 bis SNR PK28 bezeichnet.

2. Auf dem Grundstück befinden sich ferner neun oberirdische Kfz-Stellplätze (Außenstellplätze), die in dem beigefügten Sondernutzungsrechtsplan 1 mit SNR Nrn. P29 bis P37 bezeichnet sind.

3. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht (Sondernutzungsrecht)
   a) an den einzelnen, in Ziffer 1. genannten Tiefgaragenstellplätzen einschließlich des jeweils dahinter liegenden Kellerabstellraums
   b) an den einzelnen, in Ziffer 2. genannten Außenstellplätzen

   den jeweiligen Eigentümern bestimmter Sondereigentumseinheiten zuzuweisen und die entsprechende Grundbucheintragung zu bewirken

   Unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Zuweisung des Sondernutzungsrechts in dieser Weise erfolgt, sind die übrigen Sondereigentümer von der Nutzung der betreffenden Stellplätze bzw.

Kellerabstellräume ausgeschlossen; sie haben die Sondernutzung zu dulden.

Das Zuweisungsrecht des aufteilenden Eigentümers besteht unabhängig davon, ob er noch Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist. Das Zuweisungsrecht kann durch notariell beurkundete Erklärung ganz oder teilweise übertragen werden.

4. Kfz-Stellplätze, gleich ob es sich um Außenstellplätze oder Tiefgaragenstellplätze handelt, dürfen nur zum Abstellen von PKW und Zweirädern genutzt werden.

5. Hinsichtlich des Umfangs und der Art der Nutzung, der Duldungspflichten, der Erhaltung und deren Kosten sowie der Befugnis zu baulichen Änderungen und deren Kosten steht das Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum gleich.

6. Auf den Sondernutzungsrechtsplan 3 wird verwiesen; er wurde zur Durchsicht vorgelegt.

§ 5
Erhaltung

1. Jedem Sondereigentümer obliegt auf eigene Kosten die Erhaltung, einschließlich Schönheitsreparaturen,
   - aller seinem Sondereigentum unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen,
   - aller im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücks- und Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, an denen er Alleinbe-

sitz hat, wie z. B. Fenster, Rollläden, Balkonverkleidungen, Abschlusstüren sowie Balkon- und Terrassenbodenbeläge seiner Sondereigentumseinheit.

Jeder Sondereigentümer ist zur Vornahme der vorgenannten Erhaltungsmaßnahmen auf eigene Kosten verpflichtet, soweit bei einer Unterlassung einem anderen Sondereigentümer oder Hausbewohner ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst.

Die Gestaltung der Fensteraußenseiten und Rollläden, der Balkonverkleidungen und Außenseiten der Sondereigentumsabschlusstüren ist durch die betreffende Untereigentümergemeinschaft zu beschließen; hierbei ist jedoch auf ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild der Gesamtanlage angemessen Rücksicht zu nehmen.

2. Jeder Sondereigentümer haftet für die schuldhafte Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des Gemeinschaftseigentums. Das gilt auch dann, wenn der Schaden durch Angehörige, Hausgehilfen, Mieter oder sonstige Personen verursacht worden ist, die den Sondereigentümer mit seinem Willen aufsuchen oder sich in der Raumeinheit aufhalten.

   Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich seines Sondereigentums auf eigene Kosten unverzüglich zu beseitigen, und zwar ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens.

3. Im Übrigen obliegt die Erhaltung der Gebäude der betreffenden Untereigentümergemeinschaft, des sonstigen Gemeinschaftseigentums

der Gesamteigentümergemeinschaft.

§ 6
Bauliche Veränderungen

1. Jeder Sondereigentümer ist abweichend von § 20 Abs. 1 WEG berechtigt, folgende Maßnahmen durchzuführen, ohne dass es einer Gestattung durch die Eigentümergemeinschaft, den Verwalter oder andere Sondereigentümer bedarf:

   a) Das Gemeinschaftseigentum nicht berührende bauliche Veränderungen innerhalb der zu seinem Sondereigentum gehörenden Räume;

   b) bauliche Veränderungen innerhalb der zu seinem Sondereigentum gehörenden Räume, 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, insbesondere 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 der Eigentümerge-

meinschaft 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. Jeder Sondereigentümer ist abweichend von § 20 Abs. 1 WEG berechtigt, mit Zustimmung des Verwalters, jedoch ohne dass es einer Gestattung durch die Eigentümergemeinschaft oder andere Sondereigentümer bedarf, folgende Maßnahmen durchzuführen:

   a) Errichtung von Wintergärten und Balkon- bzw. Terrassenüberdachungen an seiner Sondereigentumseinheit sowie die Vornahme oberflächlicher Veränderungen, wie z. B. die Anbringung von Markisen oder Antennen.

   b) Anbringung von Schildern in verkehrsüblicher Größe.

   c) Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der in seinem Sondereigentum stehenden Gartenflächen, insbesondere Errichtung von Gartenhäusern.

   d) Errichtung von baulichen Anlagen auf den in seinem Sondereigentum stehenden Außenstellplätzen, insbesondere Errichtung von Carports und Garagen.

   e) Anbringung von Klimageräten für seine Sondereigentumseinheit auf zu dieser Einheit gehörenden Balkonen, Dachterrassen bzw. Terrassen, wenn der Betrieb des Klimageräts nicht zu ei-

ner wesentlichen Lärmbelastung für die übrigen Bewohner oder Dritte führt; die Lärmbelastung gilt als unwesentlich, wenn die nach der jeweils gültigen TA-Lärm (einschließlich der sie ggf. ergänzenden gemeindlichen Vorschriften) zulässigen Grenzwerte eingehalten sind.

f) Anbringung von sog. Balkonkraftwerken für seine Sondereigentumseinheit auf zu dieser Einheit gehörenden Balkonen, Dachterrassen bzw. Terrassen.

4. Die Kosten der vorgenannten Maßnahmen, auch die der hierdurch etwa erforderlich werdenden Änderungen der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung, trägt der betreffende Sondereigentümer allein.

5. Werden bauliche Veränderungen durch den teilenden Eigentümer durchgeführt solange dieser noch Eigentümer mindestens einer Sondereigentumseinheit ist, bedarf es abweichend von § 20 Abs. 1 WEG nicht der Gestattung durch die Eigentümergemeinschaft, den Verwalter oder andere Sondereigentümer; auch die Einschränkungen gemäß Ziffer 2. bestehen in diesem Fall nicht.

6. Alle baulichen Veränderungen müssen baurechtlich zulässig sein und sind nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst durchzuführen.

7. § 20 Abs. 4 WEG bleibt unberührt.

8. Für die Befugnis zur Durchführung von nicht durch Ziffer 1., 3. oder 5. erfasste bauliche Veränderungen gelten die gesetzlichen Be-

stimmungen mit folgender Maßgabe:

Bedarf die bauliche Veränderung nach den gesetzlichen Bestimmungen der Gestattung durch die Eigentümergemeinschaft, so erfolgt die diesbezügliche Beschlussfassung grundsätzlich nur durch die Untereigentümergemeinschaft des Gebäudes, bei dem die Maßnahme vorgenommen werden soll; soweit sich die Maßnahme auch auf die anderen Gebäude auswirken kann, erfolgt die Beschlussfassung auch durch die anderen betroffenen Untereigentümergemeinschaften. Die übrigen Sondereigentümer sind bei diesem Beschluss nicht stimmberechtigt.

§ 7
Kosten der Eigentümergemeinschaft

Die Kosten der Eigentümergemeinschaft, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums, mit Ausnahme der Kosten bei baulichen Veränderungen und der unmittelbar bei den Sondereigentümern erhobenen öffentlichen Lasten, haben die Sondereigentümer gemäß den folgenden Bestimmungen zu tragen.

Soweit sich die Kosten der Eigentümergemeinschaft einem Gebäude zuordnen lassen, sind sie nur von den Eigentümern der darin befindlichen Sondereigentumseinheiten (Untereigentümergemeinschaft) zu tragen. Die Zuordnung erfolgt durch den Verwalter nach billigem Ermessen, ohne dass er hierfür eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedarf; der Verwalter ist jedoch nach seinem Ermessen berechtigt, hierüber einen Beschluss der Gesamteigentümergemeinschaft einzuholen.

Im Rahmen dieser Zuordnung, sind die Kosten der Eigentümergemeinschaft nach folgendem Verteilungsschlüssel zu tragen.

1. Die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung sowie alle sonstigen Kosten, die in der Heizkostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung genannt sind, werden zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis Wohn- und Nutzflächen der beheizten Räume umgelegt.

2. Die Verwaltervergütung ist für jedes Wohnungseigentum gleich hoch. Für selbstständige Teileigentumseinheiten sind jeweils eigene Pauschalsätze zu bestimmen.

3. Die Kosten für einen etwaigen Gemeinschaftsanschluss an das Breitbandkabel sind für alle Sondereigentumseinheiten gleich hoch; etwaige Stellplatzeinheiten bleiben jedoch unberücksichtigt.

4. Die Kosten der Erhaltung, Wartung und Erneuerung der Aufzugsanlage entfallen zur einen Hälfte auf alle Sondereigentumseinheiten des entsprechenden Hauses zu gleichen Teilen, zur anderen Hälfte zu unter sich jeweils gleichen Teilen - auf die Sondereigentumseinheiten des betreffenden Hauses im Erdgeschoss zu 1/6, die Sondereigentumseinheiten des betreffenden Hauses im 1. Obergeschoss zu 2/6, die Sondereigentumseinheiten des betreffenden Hauses im 2. Obergeschoss zu 3/6; Stellplatzeinheiten, gleich ob Tiefgaragen- oder Außenstellplätze, und Kellereinheiten haben sich an diesen Kosten überhaupt 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.

5. Können die übrigen Kosten der Eigentümergemeinschaft durch Messeinrichtungen oder auf sonstige Weise für die Sondereigentumseinheiten getrennt festgestellt werden, so trägt sie der betreffende Sondereigentümer allein.

6. Im Übrigen sind die Kosten der Eigentümergemeinschaft von den Sondereigentümern **im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile** zueinander zu tragen.

Dieser Verteilungsschlüssel findet insoweit keine Anwendung, als künftig abweichende Regelungen über die Verteilung der Kosten der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG).

§ 8
Hausgeld, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung

1. Die Sondereigentümer beschließen über Vorschüsse („Hausgeld") zur Kostentragung, zur Erhaltungsrücklage und etwaigen durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG). Soweit der betreffende Vorschussbeschluss nicht etwas anderes bestimmt, gilt:

   a) Der Beschluss bleibt, auch über ein Kalenderjahr hinaus, solange gültig bis ein neuer Beschluss über den betreffenden

Vorschuss gefasst wird.

b) Die Zahlungen sind monatlich im Voraus zu leisten. Sie müssen spätestens bis zum Fünften eines jeden Monats kostenfrei auf einem vom Verwalter bestimmten Konto der Eigentümergemeinschaft gutgeschrieben sein.

c) Die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage sind erst ab dem Beginn des Jahres 2029 zu leisten.

d) Soweit ein Sondereigentümer in Zahlungsverzug gerät, sind die rückständigen Beträge mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Übersteigt der Rückstand zwei Monatsbeträge, so wird zudem der gesamte Jahresbetrag des betreffenden Sondereigentümers sofort fällig.

2. Zum Zweck der Beschlussfassung gemäß Ziffer 1. hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr, grundsätzlich spätestens bis zum 30. Juni des betreffenden Jahres, für jede Wirtschaftseinheit einen Wirtschaftsplan mit dem gesetzlichen Inhalt (§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG) aufzustellen.

3. Die Sondereigentümer beschließen nach Ablauf eines Kalenderjahres über Nachschüsse („Hausgeld") bzw. die Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG). Nachschüsse bzw. Erstattungen von überzahlten Beträgen müssen binnen eines Monats nach Beschlussfassung beim Empfänger gutgeschrieben sein; sie sind nur im Verzugsfall zu verzinsen.

4. Zum Zweck der Beschlussfassung gemäß Ziffer 3. hat der Verwalter

nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres, grundsätzlich spätestens bis zum 30. Juni des folgenden Jahres, für jede Wirtschaftseinheit eine Jahresabrechnung mit dem gesetzlichen Inhalt (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG) aufzustellen.

5. Für Hausgeldforderungen (Vorschüsse und Nachschüsse) gilt im Übrigen:

   a) Der Eigentümergemeinschaft ist auf Verlangen von jedem Sondereigentümer ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen.

   b) Gegen Hausgeldforderungen darf nur mit Forderungen aus Notgeschäftsführung für die Eigentümergemeinschaft oder mit Forderungen aus einer Inanspruchnahme aufgrund § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG, im Übrigen nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufgerechnet werden. Dasselbe gilt für die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten.

6. Für jede Wirtschaftseinheit ist eine eigene Erhaltungsrücklage zu bilden.

7. § 28 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

§ 9
Wiederherstellungspflicht

1. Bei einer ganzen oder teilweisen Zerstörung eines Gebäudes sind die Eigentümer der darin befindlichen Sondereigentumseinheiten verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand

wieder herzustellen, wenn die hierzu erforderlichen Kosten durch Versicherungsleistungen oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

2. Besteht gemäß Ziffer 1. keine Verpflichtung zur Wiederherstellung und sind alle Gebäude zu mehr als der Hälfte ihres jeweiligen Wertes zerstört, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Dieser Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere Sondereigentümer oder auch ein Dritter bereit erklären, das Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch sie keine begründeten Bedenken bestehen. Der Sondereigentümer ist dann verpflichtet, sein Sondereigentum entsprechend zu übertragen.

§ 10
Veräußerung des Sondereigentums

1. Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich.

2. Die Veräußerung bedarf **nicht** der Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder Dritter.

   Der veräußernde Sondereigentümer hat jedoch die Veräußerung der Eigentümergemeinschaft unter Benennung des Erwerbers unverzüglich anzuzeigen.

§ 11
Eigentümerversammlung, Stimmrecht

1. Die Eigentümerversammlung ist vom Verwalter mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung, gleich in welcher Form sie erfolgt, genügt die Absendung an die Adresse, die der Eigentümergemeinschaft von dem betreffenden Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

2. Jeder Sondereigentümer kann sich in der Versammlung durch eine beliebige Person, auch durch den Verwalter oder einen anderen Sondereigentümer, vertreten lassen. Der Vertreter hat sich durch Vollmacht in Textform zu legitimieren.

3. Das Stimmrecht bestimmt sich nach **Miteigentumsanteilen**. Steht ein Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können diese ihr Stimmrecht nur einmal und einheitlich ausüben.

   Enthaltungen gelten als nichtabgegebene Stimmen.

4. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich eine Wirtschaftseinheit betreffen, sind nur die Sondereigentümer stimmberechtigt, die der betreffenden Untereigentümergemeinschaft angehören. Für diese Angelegenheiten können für jede Untereigentümergemeinschaft gesonderte Eigentümerversammlungen (Teileigentümerversammlungen) erfolgen. Teileigentümerversammlungen können - unter Aufrechterhaltung ihrer rechtlichen Selbständigkeit - zusammen mit weiteren Teileigentümerversammlungen und mit der Versammlung der Gesamteigentümergemeinschaft abgehalten werden.

§ 12
Personenmehrheit

1. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, so haben sie auf Verlangen des Verwalters in Textform einen Bevollmächtigten mit Wohnsitz im Inland zu benennen, der zur Wahrnehmung aller Rechte und Pflichten dieser Sondereigentümer berechtigt ist.

2. Bis zur Erteilung der Vollmacht gemäß Ziffer 1. wirken von einem Angehörigen abgegebene bzw. gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit abgegebene Erklärungen für und gegen alle.

§ 13
Befugnisse des Verwalters

1. Für nach dieser Gemeinschaftsordnung erforderliche Zustimmungen des Verwalters, insbesondere zur Nutzungsänderung eines Sondereigentums oder zu baulichen Veränderungen, gilt:

   a) Der Verwalter ist berechtigt, die Entscheidung über die Zustimmung bzw. deren Widerruf zu treffen, ohne dass er hierfür eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedarf. Er ist jedoch nach seinem Ermessen berechtigt, hierüber einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft einzuholen.

   b) Die Zustimmung kann unter Auflagen und dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

Die erteilte Zustimmung kann, auch wenn der Widerruf nicht vorbehalten wurde, durch den Verwalter oder die Eigentümergemeinschaft widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen für ihre Erteilung nicht gegeben waren, nachträglich entfallen sind oder erteilte Auflagen nicht beachtet wurden.

c) Eine vom Verwalter versagte Zustimmung kann durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft ersetzt werden, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung vorliegen. Dies gilt entsprechend für vom Verwalter erteilte Auflagen oder Widerrufsvorbehalte.

d) Für die Bestimmung der für Beschlüsse der in lit. a) bis c) genannten Art zuständigen (Unter-)Eigentümergemeinschaft gilt § 6 Ziffer 8. entsprechend.

2. Im Hinblick auf die fehlende Rechtsfähigkeit der einzelnen Untereigentümergemeinschaften, gilt für bauliche Maßnahmen und für Erhaltungsmaßnahmen, deren Kosten nicht von der Gesamteigentümergemeinschaft, sondern nur von einer oder mehreren Untereigentümergemeinschaften zu tragen sind:

Der Verwalter darf Dritten den Auftrag zur Durchführung dieser Maßnahmen rechtsverbindlich nur erteilen, wenn

- die Erhaltungsrücklage der betreffenden Untereigentümergemeinschaft zur Begleichung der hierbei zu erwartenden Kosten vollumfänglich ausreicht
  oder
- der Verwalter mit dem Dritten hinsichtlich der betreffenden Ver-

bindlichkeiten ausdrücklich den Ausschluss der Haftung derjenigen Sondereigentümer, die nicht Angehörige der betreffenden Untereigentümergemeinschaft sind, vereinbart.

§ 14
Änderung der Gemeinschaftsordnung

Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, gilt:

Die Gesamteigentümergemeinschaft kann eine Änderung dieser Gemeinschaftsordnung beschließen (§ 10 Abs. 3 WEG). Derartige Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen und sind nur zulässig, wenn einzelne Sondereigentümer gegenüber dem bisherigen Zustand nicht unbillig benachteiligt werden. Sondernutzungsrechte oder sonstige Sonderrechte eines Eigentümers dürfen durch Beschluss jedoch nur mit Zustimmung dieses Eigentümers entzogen oder beeinträchtigt werden.

- Ende der Anlage -

Sondernutzungsrechtsplan 1

DOLLNSTEINER STRASSE

ALLE WOHNUNGEN IM EG SIND BARRIEREFREI

Garten SNR WE03A
43,3 m2

Garten SNR WE05A
41,3 m2

Garten SNR WE01A
129,7 m2

Garten SNR WE02A
50,0 m2

Garten SNR WE04A
60,7 m2

Garten SNR WE06A
242,2 m2

Garten SNR WE17B
82,8 m2

Garten SNR WE19B
52,4 m2

Garten SNR WE21B
52,4 m2

Garten SNR WE23B
103,0 m2

Garten SNR WE18B
36,7 m2

Garten SNR WE18B
18,5 m2

Garten SNR WE20B
15,4 m2

Garten SNR WE22B
15,8 m2

Garten SNR WE24B
94,6 m2

Außenanlagen im Bereich Terrasse anzupassen

Geländeverlauf Bereich Rampe anzupassen

Umplanung Baumstandorte (fehlende Überdeckung)

Anpassen Sitzecke (bw. schr/tg wegen Rampe)

Außenanlagen im Bereich Lichtschächte anzupassen

Außenanlagen im Bereich Terrasse anzupassen

Außenanlagen im Bereich Lichtschächte anzupassen

neuer Standort Wärmepumpe?

Eingang Haus 1

Eingang Haus 2

Bestand

SNR P29

SNR P30

SNR P31

SNR P32

SNR P33

SNR P34

SNR P35

SNR P36

SNR P37

REICHELSDORFER HAUPTSTRASSE

ZU BERÜCKSICHTIGENDE FLURSTÜCKE

FLUR-Nr. 76/3
Bavariawohnbau UG
Venatorisstraße 17, 90455 Nürnberg

FLUR-Nr. 77, 77/1
Bavariawohnbau GmbH
Rothenburger Str. 241, 90439 Nürnberg

LEGENDE ALLGEMEIN



PRJ.-NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße, Nürnberg Reichelsdorf, Flurnr. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Km. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096, Email: info@bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

STEMPEL / UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
HAUS 1 und 2 - Grundriss Erdgeschos

BEARBEITUNGSBEGINN 30.01.2025
VERFASSER FI
DATENNAME / PLANKÜRZEL AB02_GR_EG_100

OKF EG Haus 1 ± 0.00 = 311.70 ü.NHN
PLANSTAND 04.02.2025
Index:

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Gabelsbergerstraße 29 Tel. 0911 / 5 99 49 - 0
90409 Nürnberg www.hagen-architekten.de

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Altplan 2023

Sondernutzungsrechtsplan 2



ZU BEBAUENDE FLURSTÜCKE

FLUR-Nr. 76/3
Bavariawohnbau UG
Venatoriusstraße 17, 90455 Nürnberg

FLUR-Nr. 77, 77/1
Bavariawohnbau GmbH
Rothenburger Str. 241, 90439 Nürnberg

LEGENDE ALLGEMEIN

Grundbeschlagnahme

geplantes Gelände (SCHNITT/ANSICHT)

Baugrenze

geplantes Gelände (GRUNDRISS)



PRJ.-NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße, Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch: Hrn. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/8500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

STEMPEL / UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
HAUS 1 und 2 - Grundriss 2.OG
[Staffelgeschoss]

BEARBEITUNGSBEGINN: 30.01.2025
VERFASSER: JS
OKF EG Haus 1 ± 0.00 = 311.70 u NHN
PLANSTAND: 04.02.2025

DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL: AB04_GR_2.OG_100
Index:

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Gebauerstraße 39
90439 Nürnberg
Tel. 0911 / 8 86 42 - 0
www.hagen-architekten.de

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Allplan 2023

Sondernutzungsrechtsplan 3

DOLLNSTEINER STRASSE

SNR PK01
SNR PK02
SNR PK03
SNR PK04
SNR PK05
SNR PK06
SNR PK07
SNR PK08
SNR PK09
SNR PK10
SNR PK11
SNR PK12
SNR PK13
SNR PK14
SNR PK15
SNR PK16
SNR PK17
SNR PK18
SNR PK19
SNR PK20
SNR PK21
SNR PK22
SNR PK23
SNR PK24
SNR PK25
SNR PK26
SNR PK27
SNR PK28

Garagenzufahrt
167,51 m²

Grundstücksgrenze

REICHELSDORFER HAUPTSTRASSE

ZU BEBAUENDE FLURSTÜCKE
FLUR-Nr. 76/3
Bavariawohnbau UG
Veneziastraße 17, 90455 Nürnberg
FLUR-Nr. 77, 77/1
Bavariawohnbau GmbH
Rothenburger Str. 241, 90439 Nürnberg

LEGENDE ALLGEMEIN
Grundstücksgrenze
geplantes Gebäude (SCHNITT/UMRISS)
Baugrenze
geplantes Gebäude (DURCHBLICK)



PROJ.-NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße, Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hrn. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5090, Email: info@bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

STEMPEL / UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

MASSSTAB
1:100

PLANINHALT
HAUS 1 und 2 - Grundriss Tiefgarage

BEARBEITUNGSSTAND: 30.01.2025
VERFASSER: JS
PLANSTAND: 04.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL: ABO1_GR_TG_100
Index:

OKF EG Haus 1 ± 0.00 = 311,70 ü.NHN

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Uhlandstraße 39 Tel. 0911 / 9 99 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

Altplan 2023

Anlage 2

NÜRNBERG

Stadt Nürnberg · Johannesgasse 3 · 90402 Nürnberg
630/5-2, T3-2025-34 v. 21.03.2025, Reichelsdorfer Hauptstraße 97-99

Firma
Bavariawohnbau GmbH
vertr. d. Herrn Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg

Stadt Nürnberg

Bauordnungsbehörde

Abteilung 5
Herr Reinhardt

Bauhof 5
90402 Nürnberg

Postanschrift:
Johannesgasse 3, 90402 Nürnberg

Zimmer-Nr. 121
Tel.: 09 11 / 2 31-43 61
Fax: 09 11 / 2 31 43 33

BoB5@stadt.nuernberg.de
www.bauen.nuernberg.de

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn-Linie 1, 2, 3
Straßenbahn-Linie 5, 7, 8
Bus-Linie 43, 44
Haltestelle Hauptbahnhof

Sparkasse Nürnberg
IBAN: DE50760501010001010941
BIC: SSKNDE77XXX

21.03.2025
Aktenzeichen: T3-2025-34
Antragseingang: 19.02.2025
Anwesen: Reichelsdorfer Hauptstraße 97-99, Gemarkung/Flurnr.: Reichelsdorf 76 / 3
Reichelsdorfer Hauptstraße 97-99, Gemarkung/Flurnr.: Reichelsdorf 77
Dollnsteiner Straße , Gemarkung/Flurnr.: Reichelsdorf 77 / 1
Antragsteller: Bavariawohnbau GmbH, vertr. d. Herrn Josef Jäger, Rothenburger Straße 241, 90439 Nürnberg
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 WEG

Bescheinigung

aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Nummer bzw. Nummern

01A, 02A, 04A, 06A	bezeichneten Wohnungen
03A, 05A, 09A, 11A	bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Loggien
07A, 08A, 10A, 12A	bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Balkone
13A bis 16A	bezeichneten Wohnungen
17B, 18B, 19B, 21B, 23B, 24B	bezeichneten Wohnungen
20B, 22B, 28B, 30B	bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Loggien

[redacted]

25B, 26B, 27B, 29B, 31B, 32B	bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Balkone
33B bis 37B	bezeichneten Wohnungen
PO1 bis P28	bezeichneten Stellplätze in der Tiefgarage
K01 bis K37	bezeichneten Kellerabstellräume

in den genehmigten Gebäuden im Anwesen Reichelsdorfer Hauptstraße 97-99, Dollnsteiner Straße, auf dem Grundstück in Nürnberg Fl.Nrn. 76/3, 77, 77/1, Gemarkung Reichelsdorf, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für Gemarkung Reichelsdorf, Grundbuchblatt 2579, 4927, 3745, sind in sich abgeschlossen.

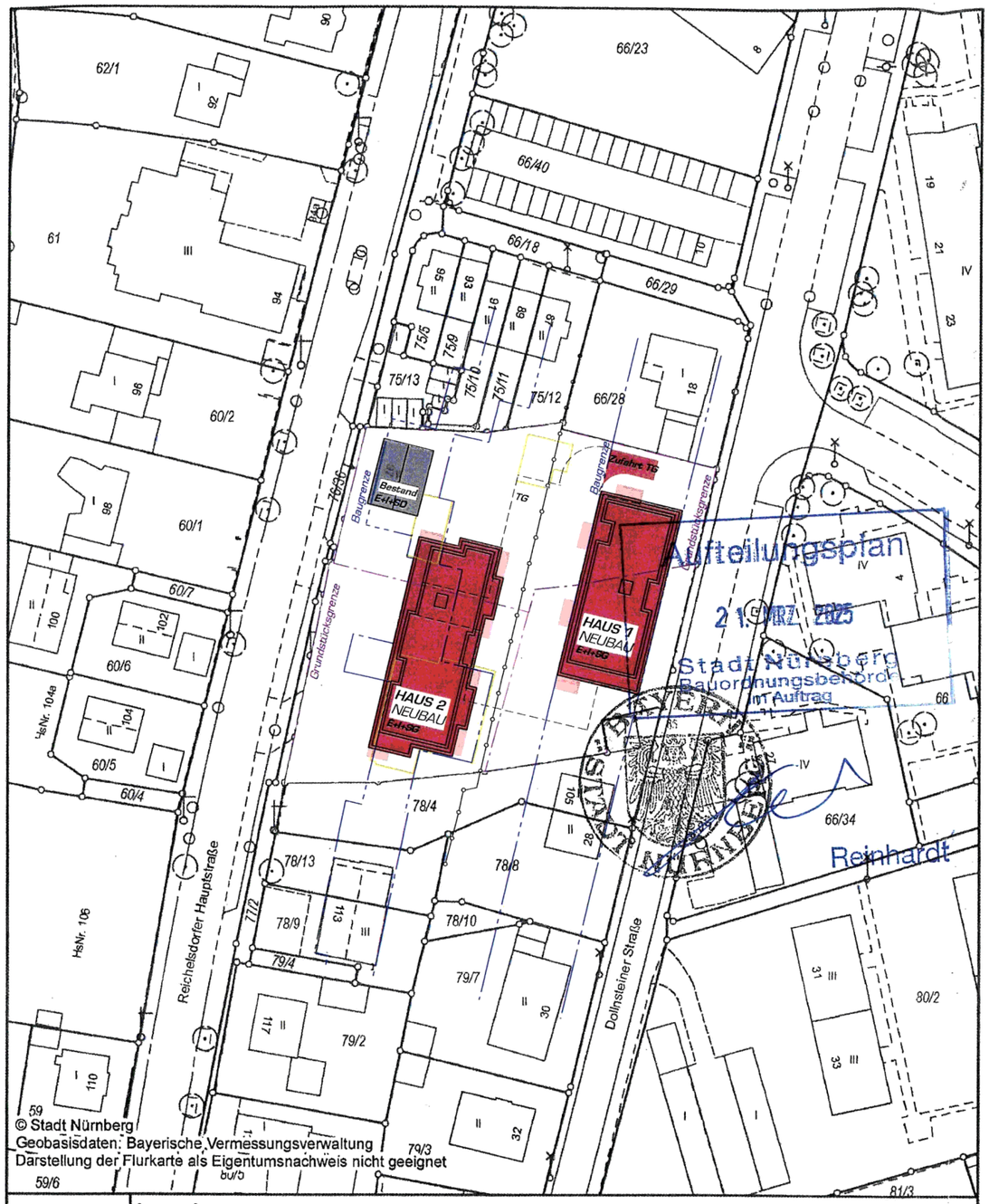
Sie entsprechen daher dem Erfordernis nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3, § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine Genehmigungspflicht nach § 250 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht besteht.
Es handelt sich um einen Neubau.

Im Auftrag

gez. Reinhardt

BAYERN STADT NÜRNBERG



Lageplan

N

0 — 40 m

Erstellt für Maßstab 1:1 000

Gemarkung: Reichelsdorf

Flurstück - Nr.: 76/3, 77

Auftrag Nr.: Sa

Datum des Auszuges: 30.06.2023

Ausgestellt durch: Sailer, Silke

Bauhof 5
90402 Nürnberg
Tel.: 0911 / 231-7300

Bauherr:

Vorhaben:

Datum:

Herausgeber: Stadt Nürnberg

Grundlage: Liegenschaftskataster - ADBV Nürnberg
Katasterstand: 17.06.2023

Nutzungshinweis: Vervielfältigungen nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch. Keine Weitergabe an Dritte. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

ZU BEBAUENDE FLURSTÜCKE

FLUR-Nr. 76/3
Bavariawohnbau UG
Venatoriusstraße 17, 90455 Nürnberg

FLUR-Nr. 77, 77/1
Bavariawohnbau GmbH
Rothenburger Str. 241, 90439 Nürnberg

LEGENDE ALLGEMEIN

Grundstücksgrenze

Baugrenze

geplantes Gelände (SCHNITT/ANSICHT) x.xx

geplantes Gelände (GRUNDRISS) x.xx

vorhandenes Gelände (SCHNITT/ANSICHT) x.xx = Vorh. Gel.

vorhandenes Gelände (GRUNDRISS) x.xx = vorh. Gel. xxx.xxx ü NHN



PRJ-.NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hrn. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

Bavariawohnbau GmbH
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439, Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

STEMPEL / UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

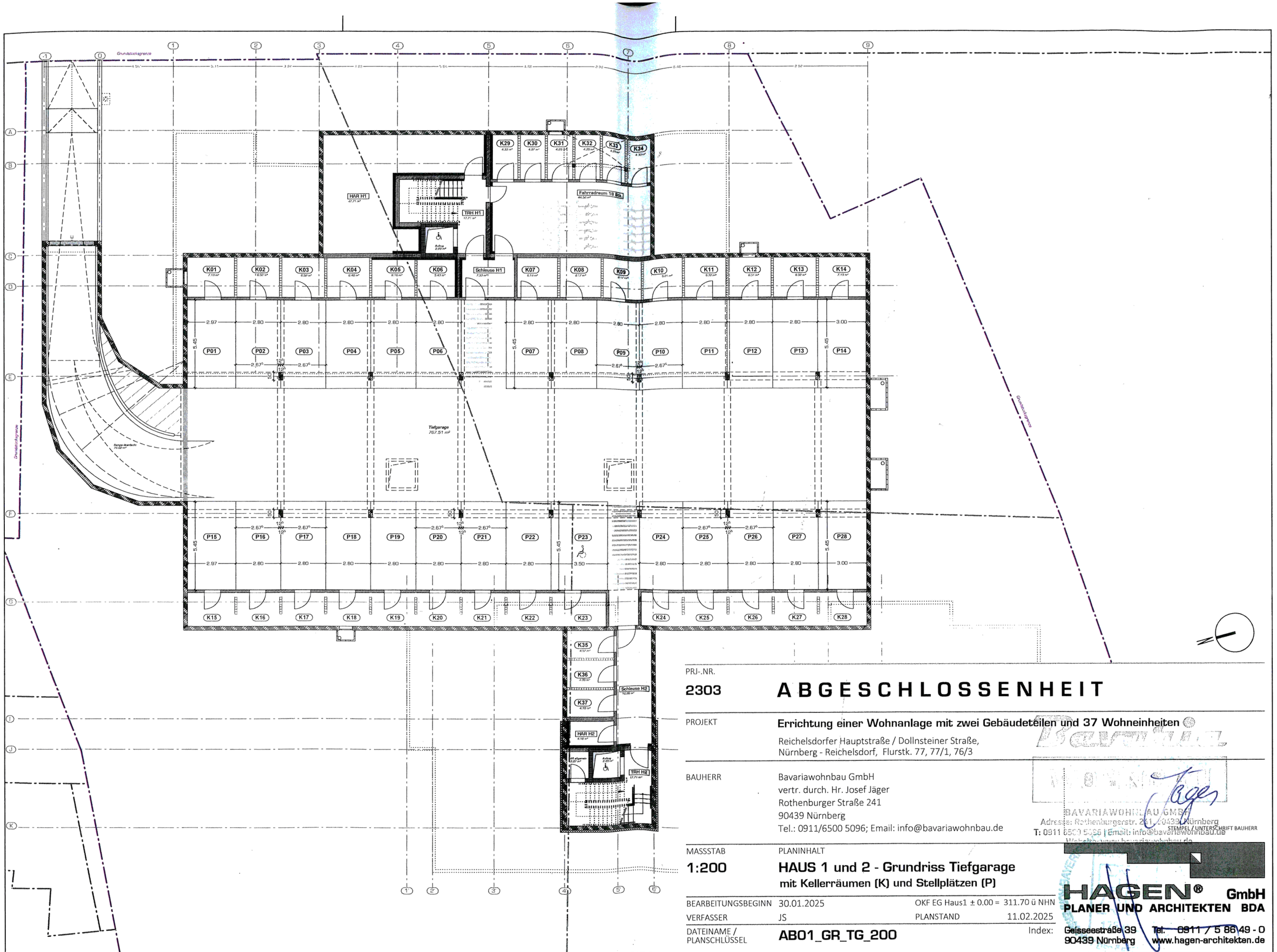
MASSSTAB **1:1000**

PLANINHALT **Lageplan mit geplanter Bebauung**

BEARBEITUNGSBEGINN	03.07.2023	OKF EG Haus 1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	SG, JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB00_LP_1000**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39
90439 Nürnberg
Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0,12m²)



PRJ-.NR.

2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU GMBH
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439 Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de
STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB

1:200

PLANINHALT

HAUS 1 und 2 - Grundriss Tiefgarage
mit Kellerräumen (K) und Stellplätzen (P)

BEARBEITUNGSBEGINN	30.01.2025	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB01_GR_TG_200**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

DOLLNSTEINER STRASSE

ALLE WOHNUNGEN IM EG SIND BARRIEREFREI

Grundstücksgrenze

Zufahrt TG

03A
GFI. 67.37 m²
Wfl. 63.75 m²

Eingang Haus 1
barrierefrei

05A
GFI. 58.22 m²
Wfl. 54.60 m²

Baugrenze

TRH H1

TRH EG

Aufzug

Flur 01 EG

Flur 02 EG

01A
GFI. 83.81 m²
Wfl. 78.81 m²

02A
GFI. 58.99 m²
Wfl. 53.99 m²

04A
GFI. 58.96 m²
Wfl. 53.96 m²

06A
GFI. 111.77 m²
Wfl. 106.37 m²

PRJ-.NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU GMBH
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439, Nürnberg
T: 0911 6500 5035 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de
STEMPEL/ UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB
1:150

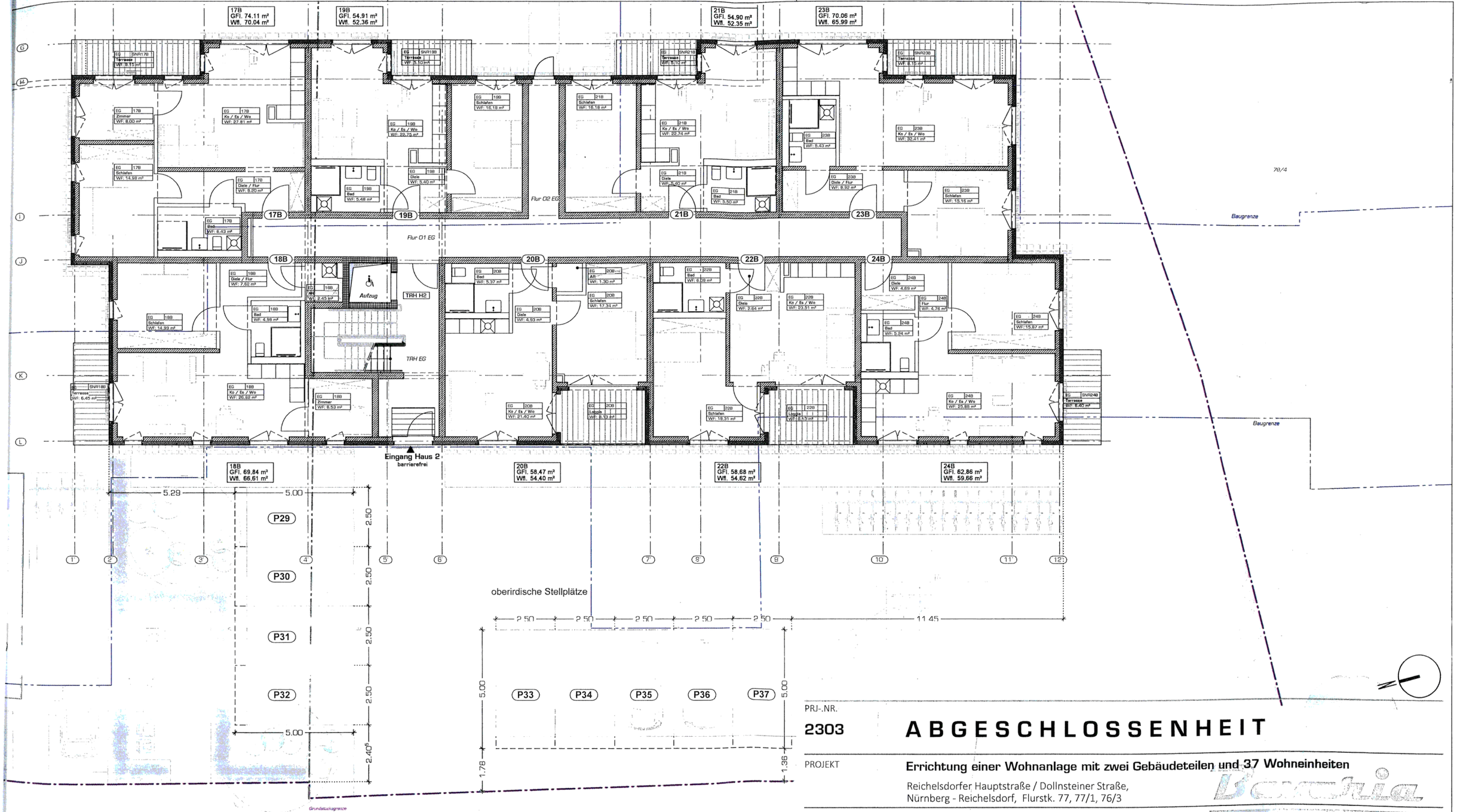
PLANINHALT
HAUS 1 - Grundriss Erdgeschoss

BEARBEITUNGSBEGINN	30.01.2025	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB02_GR_EG-H1_150**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 | Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg | www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023



PRJ-.NR.

2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

BAVARIAWOHNBAU GMBH
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439 Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de

MASSSTAB

1:150

PLANINHALT

HAUS 2 - Grundriss Erdgeschoss

BEARBEITUNGSBEGINN	30.01.2025	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB03_GR_EG-H2_150**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39
90439 Nürnberg
Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

DOLLNSTEINER STRASSE

Grundstücksgrenze

Baugrenze

07A
GFl. 82.78 m²
Wfl. 78.24 m²

09A
GFl. 67.05 m²
Wfl. 63.58 m²

11A
GFl. 57.83 m²
Wfl. 54.36 m²

12A
GFl. 111.21 m²
Wfl. 106.21 m²

08A
GFl. 61.55 m²
Wfl. 57.01 m²

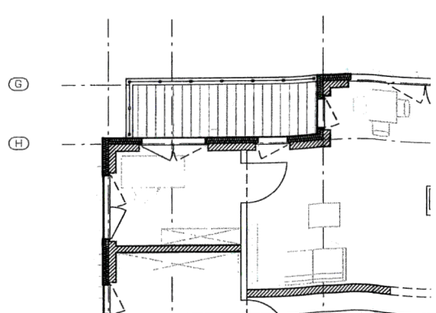
10A
GFl. 61.77 m²
Wfl. 57.23 m²

TRH 1.OG

Aufzug

Flur 1.OG

09A | 11A | 07A | 12A | 08A | 10A



ABGESCHLOSSENHEIT

PRJ-.NR. **2303**

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439 Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
www.bavariawohnbau.de
STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB **1:150**

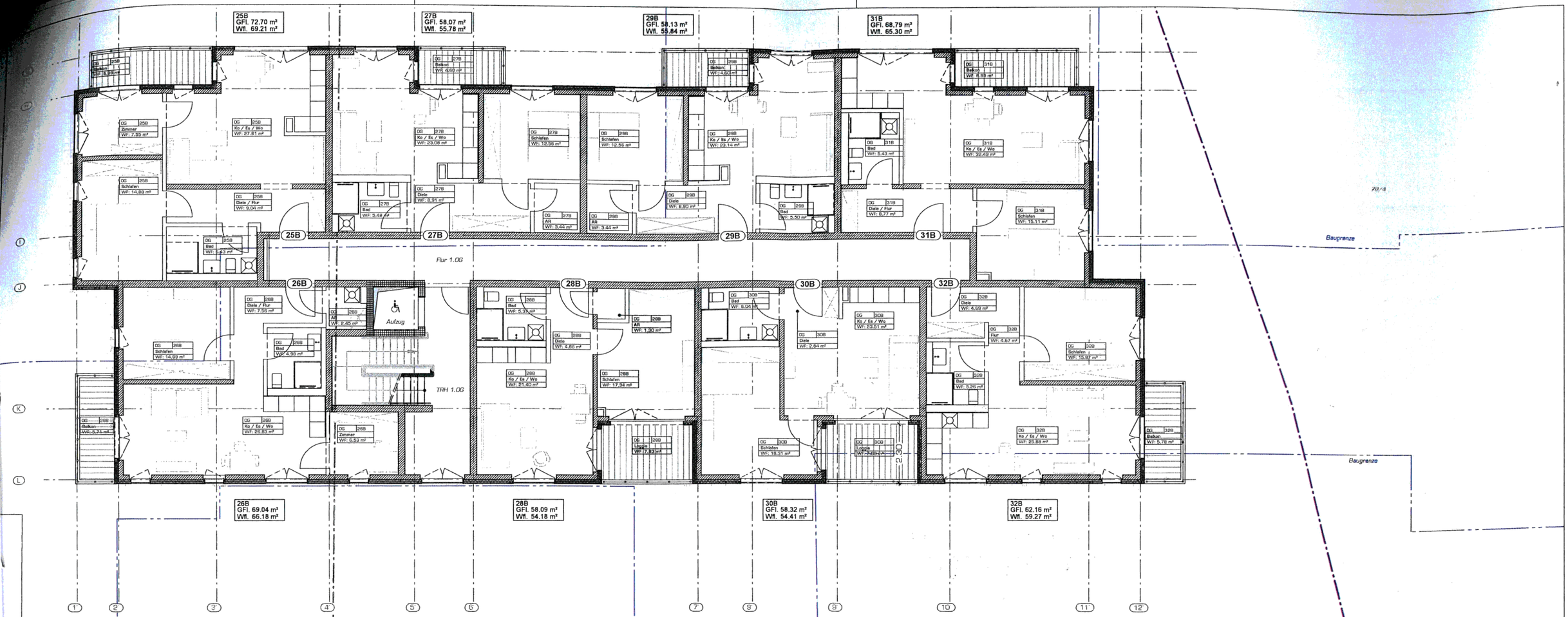
PLANINHALT
HAUS 1 - Grundriss 1. Obergeschoss

BEARBEITUNGSBEGINN	30.01.2025	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	AB04_GR_1.OG-H1_150	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023



PRJ-.NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB
1:150

PLANINHALT
HAUS 2 - Grundriss 1. Obergeschoss

BEARBEITUNGSBEGINN	30.01.2025	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB05_GR_1.OG-H2_150**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

DOLLNSTEINER STRASSE

Grundstücksgrenze

Baugrenze

13A
GFl. 85.88 m²
Wfl. 80.00 m²

15A
GFl. 85,15 m²
Wfl. 78.07 m²

14A
GFl. 71.84 m²
Wfl. 67.02 m²

16A
GFl. 87.22 m²
Wfl. 80.14 m²

TRH SG

Aufzug

Flur SG

ABGESCHLOSSENHEIT

PRJ-.NR. 2303

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU GmbH
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439, Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de
STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB 1:150

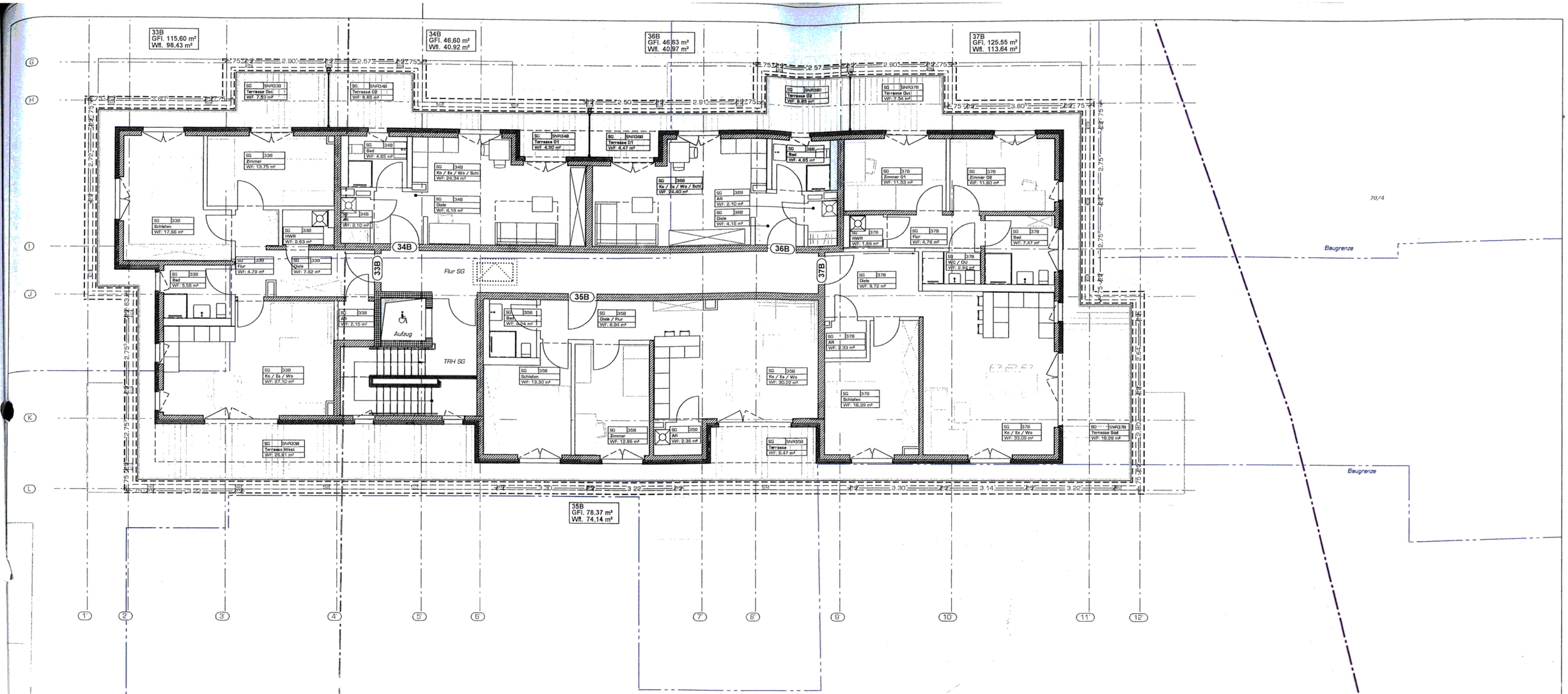
PLANINHALT
HAUS 1 - Grundriss 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss)

BEARBEITUNGSBEGINN 30.01.2025
OKF EG Haus1 ± 0.00 = 311.70 ü NHN
VERFASSER JS
PLANSTAND 11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL **AB06_GR_2.OG-H1_100**
Index:

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023



PRJ-.NR.

2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

Bavariawohnbau

BAVARIAWOHNBAU GMBH
Adresse: Rothenburger Straße 241, 90439, Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB

1:150

PLANINHALT

HAUS 2 - Grundriss 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss)

BEARBEITUNGSBEGINN	30.01.2025	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	JS	PLANSTAND	11.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	AB07_GR_2.OG-H2_100	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



PRJ-.NR.

2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU GMBH
Adresse: Rothenburger Str. 241, 90439, Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB

1:200

PLANINHALT

Ansichten Nord und Süd

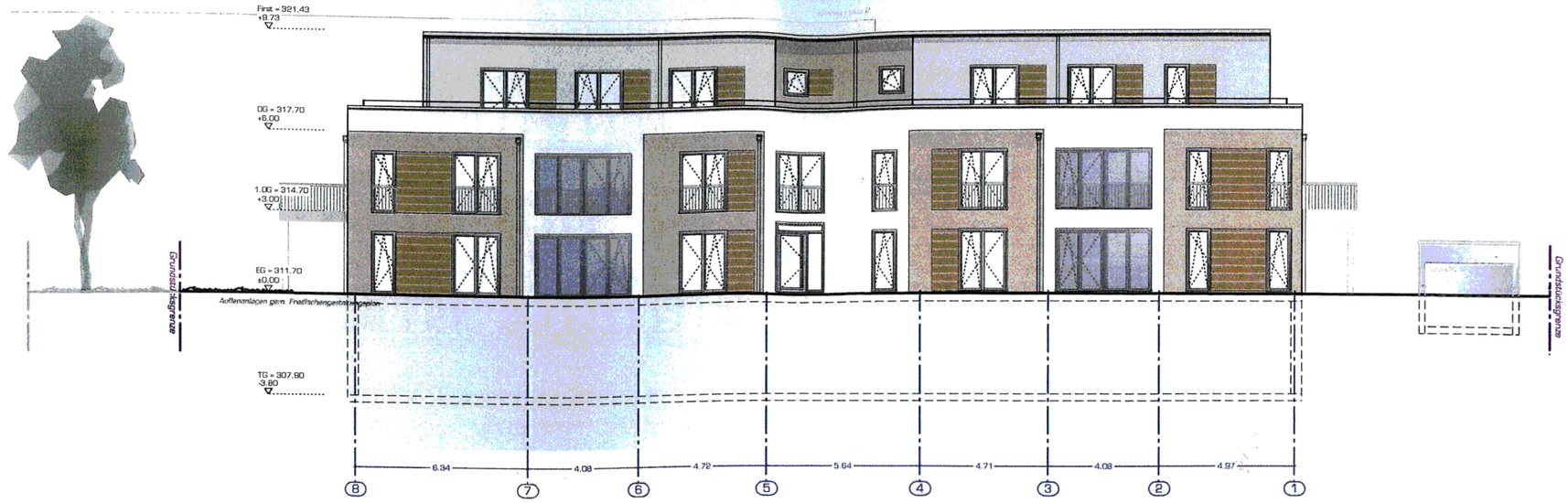
BEARBEITUNGSBEGINN	01.07.2023	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	SG, JS	PLANSTAND	10.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	AB09_AN_N-S_100	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 38, 90439 Nürnberg
Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

ANSICHT OST - Haus 1





ANSICHT WEST - Haus 1

PRJ-.NR.
2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT
Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten
Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR
Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU
Adresse: Rothenburgerstr. 241, 90439 Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de
STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB
1:200

PLANINHALT
Ansichten Ost und West_HAUS 1

BEARBEITUNGSBEGINN	03.07.2023	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	SG, JS	PLANSTAND	10.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB10_AN_O-W_H1_100**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39, 90439 Nürnberg
Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
www.hagen-architekten.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

ANSICHT OST - Haus 2





ANSICHT WEST - Haus 2

PRJ-.NR.

2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

BAVARIAWOHNBAU GMBH
Adresse: Rothenburger Straße 241, 90439 Nürnberg
T: 0911 6500 5096 | Email: info@bavariawohnbau.de
Website: www.bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB

1:200

PLANINHALT

Ansichten Ost und West-HAUS 2

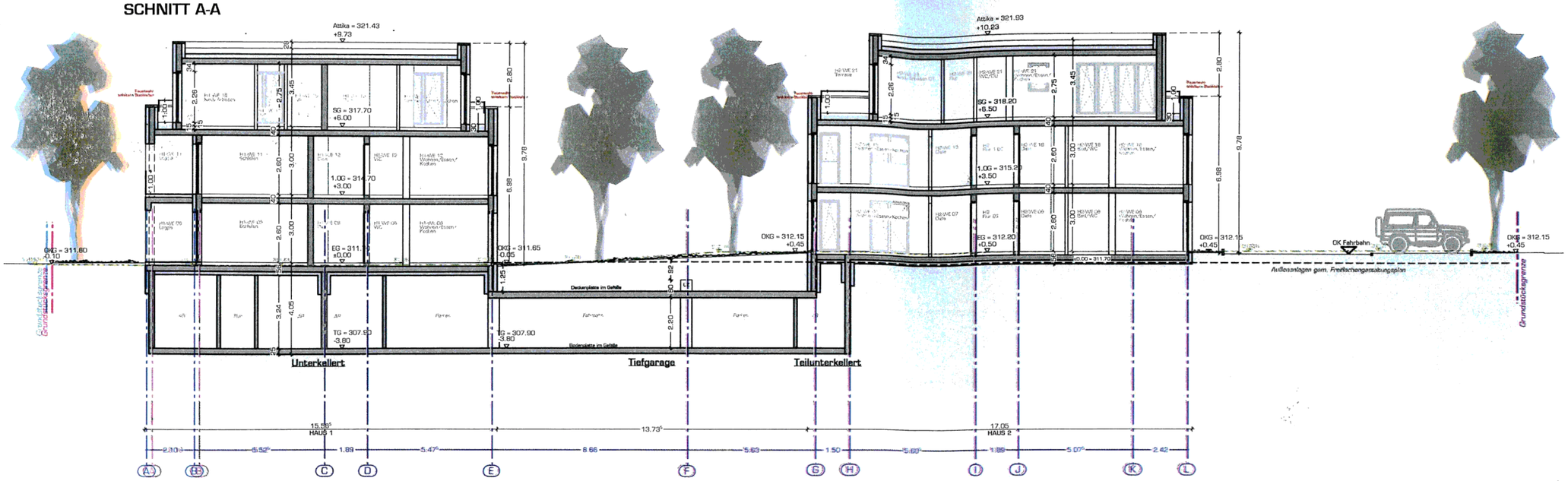
BEARBEITUNGSBEGINN	03.07.2023	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	SG, JS	PLANSTAND	10.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB11_AN_O-W_H2_100**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 · Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg · www.hagen-architekten.de

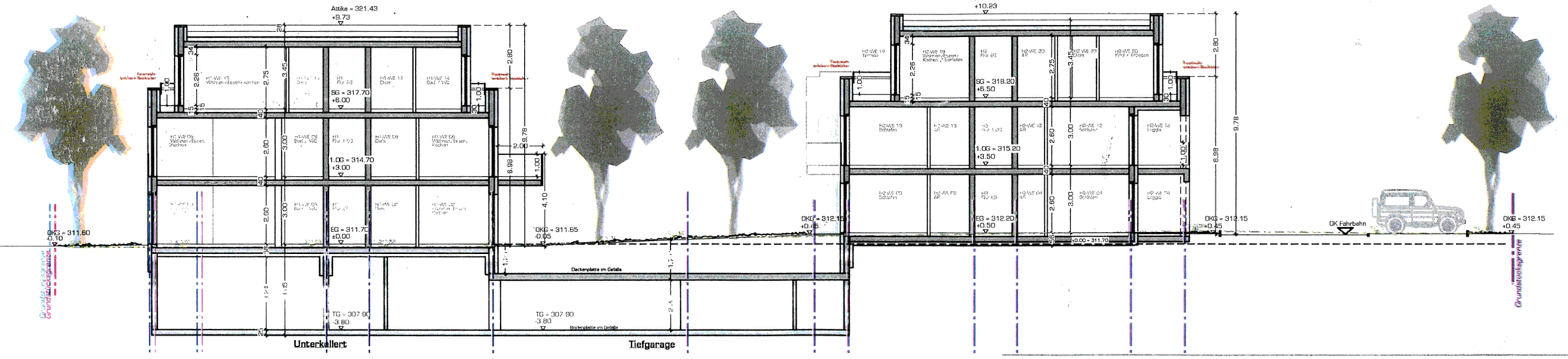
H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



PRJ-.NR.

2303

ABGESCHLOSSENHEIT

PROJEKT

Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Gebäudeteilen und 37 Wohneinheiten

Reichelsdorfer Hauptstraße / Dollnsteiner Straße,
Nürnberg - Reichelsdorf, Flurstk. 77, 77/1, 76/3

BAUHERR

Bavariawohnbau GmbH
vertr. durch. Hr. Josef Jäger
Rothenburger Straße 241
90439 Nürnberg
Tel.: 0911/6500 5096; Email: info@bavariawohnbau.de

STEMPEL / UNTERSCHRIFT BAUHERR

MASSSTAB

1:200

PLANINHALT

Schnitte AA und BB

BEARBEITUNGSBEGINN	01.07.2023	OKF EG Haus1 ± 0.00 =	311.70 ü NHN
VERFASSER	SG, JS	PLANSTAND	10.02.2025
DATEINAME / PLANSCHLÜSSEL	**AB08_SC_AA_BB_100**	Index:	

HAGEN® GmbH
PLANER UND ARCHITEKTEN BDA
Geisseestraße 39 Tel. 0911 / 5 86 49 - 0
90439 Nürnberg www.hagen-architekten.de

Anlage 3

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. Elektroinstallationen & elektrische Ausstattung
16. Technische Ausstattung
17. Außenanlage
18. Baureinigung
19. Sonderwünsche
20. Wichtige Hinweise
21. Ergänzende Verbraucherinformation gemäß Art. 249 § 2 EGBGB

1. Kurzbeschreibung Bauvorhaben

Errichtung einer modernen Wohnanlage mit 37 Wohneinheiten in Massivbauweise. Die Parkmöglichkeiten werden sowohl über eine Tiefgarage als auch über Außenstellplätze geschaffen. Die Ausführung erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung als KFW 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (KFW40 QNG).

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.

Bei Widersprüchen haben die geltenden Gesetze und Verordnungen sowie die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen absoluten Vorrang, im Übrigen gehen die einschlägigen DIN-Normen den entsprechenden Handwerkerfachregeln vor.

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

2.2. Planungsleistungen

Zu den Planungsleistungen gehören:

a) Genehmigungsplanung
b) Statik (Tragwerkplanung)
c) Schallschutz- und Wärmeschutznachweis
d) Vermessungsleistungen
e) Werks- und Detailplanung
f) Bauleitung
g) technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)
h) notwendige Baustelleneinrichtung mit Bauanschlüssen für z.B. Wasser und Strom

3. Erdarbeiten

Hierzu gehört 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 einen Hausanschluss für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikationsanschluss sowie TV-Anschluss. Internet-Anschluss erfolgt, soweit technisch und rechtlich möglich, über Glasfaser bis Haustechnikraum. Der Bauträger behält sich vor, Anlagen und Versorgungsleitungen entsprechend den Gegebenheiten zu konzipieren und einzubauen oder über Contracting einbauen zu lassen. Alle Anschlüsse erfolgen bevorzugt im Untergeschoss, ansonsten im Erdgeschoss. Die Zählung des Verbrauchs erfolgt über die Zähler des jeweiligen Versorgers oder eines Abrechnungsunternehmens nach Wahl der technischen Leitung.

Das Objekt erhält eine Photovoltaik-Anlage auf Dachflächen beider Baukörper. Genaue Dimensionierung erfolgt nach Vorgaben der TGA- und Elektro-Planung.

5. Rohbau

5.1. Allgemeiner Rohbau

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und das Flachdach werden entsprechend statischer Erfordernisse und Berechnungen ausgeführt.

5.2. Fundamente

Alle Fundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gemäß den statischen Erfordernissen und Berechnungen gefertigt.

5.3. Kellergeschosse & Tiefgarage

Kellersohle aus Stahlbeton, Oberfläche flügelgeglättet, alternativ mit Gussasphalt oder Beschichtung nach Wahl der technischen Leitung.

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- bzw. Untergeschossplan. Stellplatzmarkierung mit Farbstrichen auf dem Boden. Die Abgrenzung zur Fahrgasse erfolgt per Strich bzw. „T" mit 30 cm Länge ebenfalls auf dem Boden. Ein zentrales Garagentor als Roll- oder Kipptor nach Wahl der technischen Leitung wird eingebaut.

Die Bedienung des Garagentors erfolgt sowohl mit Fernbedienung und Automatik-Zeitschaltung als auch per Handschließung. Die Beschilderung, Belichtung (ggf.

Ampelschaltung) und Belüftung der Tiefgarage erfolgt entsprechend der behördlichen Vorschriften.

5.4. Wände Erd- & Obergeschosse

Alle Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden gem. Statik als Massiv-Wände oder als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die nicht tragenden Innenwände können nach Wahl der technischen Leitung als Trennwände aus Mauerwerk oder Gipskartonplatten 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. Bei Widersprüchen ist DIN 18531 einzuhalten. Die Flachdachkonstruktion (Betondecke oder Holzkonstruktion nach Wahl der technischen Leitung) wird mit Attikaabschluss errichtet. Sie erhält entsprechend dem Wärmeschutznachweis eine Gefälledämmung und wird entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet. Verwendet werden entweder PVC- oder Bitumenbahnen nach Wahl der technischen Leitung.

6.2. Klempnerarbeiten

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, Trauf- und Brustbleche werden in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung nach Wahl des Bauträgers möglich. Die Entwässerung der Dachflächen und Balkone wird bis zum Boden geführt, entweder gesammelt und auf dem Grundstück versickert oder an die Entwässerung angeschlossen. Die Abdichtung und Entwässerung der Dach- und Dachterrassenflächen und Balkone wird nach DIN 18531 ausgeführt. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß der Dachdeckerrichtlinien.

7. Fassade

7.1. Vollwärmeschutz

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

7.2. Außenputz

Der Außenputz wird als Reibeputz oder Besenputz (nach Wahl des Bauträgers) ausgeführt. Farbgebung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine minimale fungizide und algizide Wirkung. Ein zusätzliches Pilz- und Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen. Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputzen 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 wird bei diesem Bauvorhaben auf solche Zusätze verzichtet.

8. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden gemäß der Baugenehmigungspläne ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Absprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorkommen. Abweichungen können ohne Zustimmung des Erwerbers vorgenommen werden, wenn dies durch etwaige behördliche Auflagen, notwendige technische Änderungen oder Sonderwünsche des Erwerbers erforderlich wird. Der Bauträger ist berechtigt, anstelle der festgelegten Ausführung andere gleichwertige oder höherwertige Ausstattungsgegenstände (Brüstungen, Sichtschutz etc.) zu verwenden, wenn dies technisch oder aufgrund behördlicher Auflagen notwendig ist oder dies bauliche Verbesserungen mit sich bringt.

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 Gummi-Lippendichtungen 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 werden entsprechend der Angaben im Plan eingebaut. U-Werte gem. Energieausweisberechnung.

Je nach bautechnischer Notwendigkeit können bodentiefe Fenster mit einer Stufe von bis zu 18 cm auf die Gartenterrassen, Terrassen, Balkone und Dachterrassen versehen sein. Eine Barrierefreiheit kann deshalb nicht gegeben sein. Sollte diese notwendig bzw. gewünscht sein, ist dies zu jeder einzelnen Wohnung vor dem Kauf der Wohnung individuell zu prüfen. Die Barrierefreiheit kann als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Sollten Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen in Breite der Fenstertüren gemäß Plan an der Außenseite eine Entwässerungsrinne erhalten, um die Austrittsstufe 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 Erwerber erklärt sich damit einverstanden.

8.4. Fensterbänke innen

Granit oder Kunststein poliert nach Auswahl des Bauträgers. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke. Bad- und Küchenfenster erhalten keine Fensterbänke (Einbau als Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich), um ein Fliesen bzw. den Einbau und Anschluss einer Arbeitsplatte zu ermöglichen.

8.5. Sonnenschutz

Fenster erhalten im Normalfall elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter (Schalter beim jeweiligen Fenster). Dachfenster, Treppenhausfenster, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker und Dachkuppeln erhalten keine Beschattung. Fenster und Fenstertüren, die nach dem Brandschutzkonzept als erster oder auch als zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, erhalten ausschließlich Rollläden mit manueller Bedienung.

9. Türen

Türen werden gemäß der Baugenehmigungsplanung ausgeführt.

9.1. Innentüren Kellergeschoss

Innentüren im Kellergeschoss werden je nach Erfordernis als feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Kellerräume erhalten

Standardzinktüren oder alternativ Türen eines Trennwandsystems, nach Wahl des Bauträgers.

9.2. Haustüren

Das Türelement Haupteingang mit Obertürschließer wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas.

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

Innentüren werden wie folgt ausgeführt: Oberflächen CPL-weiß beschichtet, Türblatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge sowie 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 in der Standard-Verspachtelung gem. Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschwerer bis schwerer Tapete, Raufaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) geeignet. In den Bädern wird Zementputz ebenfalls in der Standard-Verspachtelung gem. Qualitätsstufe Q2 aufgetragen.

Der Innenputz in den Kellerräumen wird als Grund-Verspachtelung gemäß Qualitätsstufe Q1 ausgeführt.

10.2. Treppenhaus

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche (ausgenommen Kellerflur) werden mit Granit, Feinsteinzeug oder 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 Bemusterung der Wand- und Bodenfliesen 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 erhalten: Bäder, WC`s und Dusch-WC bis ca. 1,20 m hoch, in dem Duschbereich raumhoch. 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.

Technischer Hinweis:

Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2, können sich verformen, reißen und/oder Risse bilden.

10.5. Bodenbeläge

Die Verlegung der Bodenbeläge erfolgt in allen ausgebauten Wohnräumen, in denen keine Fliesen eingebaut werden. Zur Auswahl stehen BOEN Prestige Eiche Avant im Dielenformat: 10 x 70 x 470 mm BOEN, sowie JOKA Classic Mosaik 630_PER30 oder JOKA Natur Objekt Mosaikparkett Aufbau: Massiv im Dielenformat: 8 mm x 22,86 mm x 160 mm. Die Bemusterung der Bodenbeläge erfolgt in einem lokalen Fachhandel nach Vorgabe durch den Bauträger. Die Beläge werden vollflächig verklebt.

10.6. Malerarbeiten

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

Die Deckenfugen der Stahlbetondecke in den Wohnräumen werden in der Standard-Verspachtelung gem. Qualitätsstufe Q2 gespachtelt. Die Deckenflächen der Wohnräume erhalten weißen Dispersionsfarbanstrich.

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

Alle Wandflächen in den Wohnräumen erhalten auf den einlagigen Kalkzementputz oder Gipsputz nach Ziffer 10.1 einen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

Die Treppenhäuser werden entsprechend Ziffer 10.1 verputzt 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-40 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 oder über Contracting einbauen zu lassen oder das Anwesen an die zentrale Heizungsversorgung der N-ERGIE Nürnberg anzuschließen.

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum, wird eine Fußboden-Heizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und Flure mit einer Nutzfläche weniger als 6 qm werden lediglich über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung ohne eigene Regelung mitbeheizt. Alle Räume mit einer Nutzfläche von mehr als 6 qm erhalten jeweils eine raumweise selbsttätige Regelung der Raumtemperatur. 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 im Mietservice über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Über den Mietservice wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

12. Lüftung

Gäste-WCs und Bäder ohne Fenster erhalten eine Entlüftung über einen geräuscharmen Abluftventilator mit Zeitprogramm.

Der Keller /die Tiefgarage werden über Öffnungen/Lichtschächte belüftet. Es werden Lüftungsgitter an TG-Tor, zwei große Lichtschächte an der gegenüberliegenden Seite und Öffnungen im Kellerbereich hergestellt.

Ein normgerechtes Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 wird erstellt und umgesetzt.

13. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen

Terrassen werden mit Splittbett und Terrassenplatten, Dachterrassen werden massiv in Beton ausgeführt. Balkone werden frei hängend oder mit Betonstützen 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 ausgeführt, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemäß bautechnischer 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 schallgedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik.

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

14.2. Sanitäre Installation

Installationen für Kaltwasser, Warmwasser und Zirkulation sowie Regenwasser werden wie folgt ausgeführt:

- Kellerverteilung und Steigleitungen: Edelstahl- oder Kunststoffrohre nach Wahl der technischen Leitung
- Abwasser: SML-Gussrohr oder Kunststoffrohr
- Alle Grundleitungen aus Kunststoffrohr, Schmutz- und Regenwasserhebeanlagen aus Kunststoff bzw. Stahlbeton
- Sickerrigole für anfallendes Regenwasser, alternativ Stauraumkanalanlagen aus Stahlbeton mit Drosseleinrichtung für die Überleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz.

Die Zählung des Wasserverbrauches für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Zähler zur Verbrauchserfassung. Diese Geräte zur Verbrauchserfassung werden durch die Eigentümergemeinschaft gemietet.

Warmwasserversorgung:
Zentrale Warmwasserversorgung über Frischwasserstation für die hygienische Trinkwassererwärmung im Durchfluss oder über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer nach Wahl der technischen Leitung. Die Einspeisung und weitere Unterverteilung in den Technikräumen der Kellergeschosse erfolgt in Abstimmung mit dem örtlichen Energieversorger.

Hinweis: Beachtung der Informationen zu den Service- und Wartungsverträgen gemäß Punkt 20 - Wichtige Hinweise.

14.3. Ausstattung Sanitäreinheiten

WCs (incl. Sitzgarnitur)
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Betätigungsplatten
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Tees oder gleichwertig

Waschtisch
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Waschtischbatterien
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Design-Tassensiphon
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: TRINNITY oder VIGOUR

Acryl-Badewanne
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Armaturen

- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Acryl-Duschwanne
- Farbe: Weiß
- Hersteller: VIGOUR

oder

gefliester bodengleicher Duschbereich mit Bodenablauf
- Farbe: Verchromt / Edelstahl gebürstet
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Individual oder gleichwertig

Unterputz-Armaturen
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Derby oder gleichwertig

Duschbrause
- Farbe: Verchromt
- Hersteller: VIGOUR
- Serie: Individual 3.0 oder gleichwertig
- Brausestange 90 cm oder gleichwertig

Genaue Lage und Anzahl der Ausstattungsgegenstände gemäß den Aufteilungsplänen (Anlage 2) bzw. Vereinbarung im Bauträgervertrag

In den Küchen wird eine Anschlussmöglichkeit für Warm-, Kalt- und Abwasser als vorgerichteter Anschlusspunkt am Schacht hergestellt.

Wasser- und Abwasseranschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine je Wohnung, soweit planerisch vorgesehen.

Für jede Terrasse wird ein Gartenwasseranschluss mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz vorgesehen. Der Wasserverbrauch wird der jeweiligen Wohnung zugerechnet.

Für das Gemeinschaftseigentum wird ein Wasseranschluss (Standort und Ausführung nach Wahl der technischen Leitung) mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz vorgesehen. Der Wasserverbrauch wird dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet und über einen separaten Gartenwasserzähler erfasst.

Zur Barrierefreiheit nach Art. 48 der Bayerischen Bauordnung: Bezüglich der Beinfreiheit unterhalb der ausgewiesenen, barrierefreien Waschtische gemäß

Wohnungsgrundriss wird ein untersitzbarer Raum von ca. 80 cm Breite vorgehalten, wobei auf die nicht uneingeschränkte Rollstuhlnutzung hingewiesen und auf die Verwendung eines Unterputzsiphons verzichtet wird.

Die Bemusterung der Sanitärausstattung erfolgt in einem lokalen Fachhandel nach Vorgabe durch den Bauträger.

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 Wohnungserwerber hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände berücksichtigt werden.

14.4. Ausstattung Küche

Aufputz-Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss, Ablauf und Eckventile.

14.5. Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält in einem der Nassräume, im Hauswirtschaftsraum bzw. einem Abstellraum die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

14.6. Außenzapfstellen

Erdgeschoss- & Penthouse-Wohnungen, die über eine Terrasse mit mehr als 10 qm Fläche verfügen, erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

14.7. Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14.8. Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

15. Elektroinstallation & elektrische Ausstattung

15.1. Grundsätzliches

Die Ausführung erfolgt gemäß Installationsplan des Fachplaners und nachfolgender Beschreibung:

Die Bemusterung der zur Wahl stehenden Schalterprogramme erfolgt über die ausführenden Elektrofachunternehmen.

Alle Schalter und Steckdosen vom Fabrikat Jung Serie AS 590 oder gleichwertig.

15.2. Installation

Alle Leitungen der Wohnungsinstallation werden als Leitungen unter Putz, im Fußboden oder in den Decken ausgeführt. Die Leitungen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt. Die Erdung erfolgt mit Fundamenterder.

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften und Bestimmungen des VDE. Schalter- und Steckdosenabdeckungen weiß, Fabrikat Jung, Serie AS 590, Farbe Weiß glänzend oder gleichwertig sowie bei den Multimedia-Anschlussdosen, Fabrikat homeway oder gleichwertig.

15.3. Ausstattung

Im Einzelnen werden die Räume wie folgt installiert:

Allgemeinkeller: Allgemein zugängliche Flure erhalten Pressoval- bzw. Nurglas-Leuchten in Einfach-/ Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Bewegungsmelder nach Wahl der technischen Leitung.

Treppenhaus: Beleuchtungskörper gemäß Mustervorlage des Bauträgers (Fabrikat RZB Flat oder gleichwertig). Leuchten über Bewegungsmelder nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungsinstallation:

Diele / Flur:
- 1 Deckenauslass mit Einfach- / Wechsel- bzw. Taster Schaltung nach Wahl der technischen Leitung
- 1 Steckdose

Bad:
- 1 Wandauslass je Waschtisch
  (Hinweis: Bei der Anordnung von elektrisch betriebenen Gerätschaften direkt neben einer Dusch- oder Badewanne im Schutzbereich 2 (=Umfeld von 60 cm von Dusch- oder Badewannen bzw. 120 cm von einem fest angebrachten Wasserauslass bei Fehlen von Dusch- oder Badewannen) muss darauf geachtet werden, dass diese für die Aufstellung im Schutzbereich 2 zugelassen sind bzw. mindestens der Schutzart IPX4 (Schutz gegen auftretendes Spritzwasser) entsprechen.
- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen

Dusch-WC:
- 1 Wandauslass je Waschtisch
  (Hinweis: Bei der Anordnung von elektrisch betriebenen Gerätschaften direkt neben einer Dusch- oder Badewanne im Schutzbereich 2 (Umfeld von 60 cm von Dusch- oder Badewannen bzw. 120 cm von einem fest angebrachten Wasserauslass bei Fehlen von Dusch- oder Badewannen) muss darauf geachtet werden, dass diese für die Aufstellung im Schutzbereich 2 zugelassen sind bzw. mindestens der Schutzart IPX4 (Schutz gegen auftretendes Spritzwasser) entsprechen
- 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 separate Steckdose für die Waschmaschine
  (sofern diese gemäß Wohnungsgrundriss im Dusch-WC dargestellt ist)

WC:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 1 separate Steckdose für die Waschmaschine
  (sofern diese gemäß Wohnungsgrundriss im WC dargestellt ist)

Kochen:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 4 Steckdosen (bei Arbeitsflächen als Doppel-Steckdosen)
- 1 Elektroherd-Anschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank

Wohnen / Essen:
- 1- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Schlafen:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Kind / Arbeiten:
- 1 Deckenauslass

- 1 Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Abstellraum / Ankleide:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit:
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandsteckdose für die Waschmaschine
  (sofern diese gemäß Wohnungsgrundriss im Abstellraum dargestellt ist)
- 1 Wandsteckdose für den Trockner
  (nur wenn der Trockner weder im Gemeinschaftswaschraum noch im Badezimmer installiert wird)
- 1 Steckdose

EG- und Dachterrassen und Balkone:
- 1 Beleuchtungskörper (Fabrikat RZB Flat oder gleichwertig nach Wahl der technischen Leitung) mit Schaltung inkl. Kontrollleuchte vom Innenraum
- 1 Feuchtraum-Steckdose mit Deckel

Schwachstrom:
- Klingelanlage, Türöffner-Anlage mit Gegensprechanlage als Haustürvideoanlage mit Monitor, Anordnung im Flur der jeweiligen Wohnung nach Wahl der technischen Leitung

Hinweis: Beachtung der Informationen zu den Service- und Wartungsverträgen gemäß Punkt 20.6. Wartungspflicht. Zur Barrierefreiheit nach Art. 48 der Bayerischen Bauordnung: Bei den Montagehöhen von Lichtschaltern und häufig genutzten Bedienelementen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die betroffenen Wohnungen auch von nicht in Ihren Bewegungsabläufen eingeschränkten Personen genutzt werden. Diese Montagehöhen werden deshalb auf ca. 1,05 m über Oberkante Fußboden vorgesehen. Bei Mehrfachschaltungen übereinander werden die Bedienelemente von ca. 1,05 m abwärts oder nebeneinander nach Wahl der technischen Leitung der Verkäuferin angeordnet. Die Raumthermostate für die Fußbodenheizung werden als nicht häufig benutztes Bedienelement betrachtet und aus technischen Gründen auf einer Höhe von ca. 1,35 m über Oberkante Fußboden angebracht.

Rauchwarnmelder
Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm). Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. 8.5.

Schlafräume (Schlafen) und Kinderzimmer (Kind) sowie Flure (Diele), die zu Aufenthaltsräumen führen, werden gemäß §46 der Bayerischen Bauordnung mit Rauchwarnmeldern inkl. dezentraler Batterieversorgung ausgestattet.

Hinweis: Beachtung der Informationen zu den Service- und Wartungsverträgen gemäß Punkt 20.6. Wartungspflicht. Die Erwerber sind für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zuständig. Der Bauträger empfiehlt den Erwerbern vorsorglich alle Aufenthaltsräume mit Rauchwarnmeldern auszustatten.

15.4. Elektroversorgung

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz

15.5. Elektroinstallation Kellerflure

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

15.6. Elektroinstallation Kellerräume

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose

15.7. Elektroinstallation Treppenhaus

- Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (Bewegungsmelder)
- Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper bzw. nach Erfordernis auch mehr
- Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster
- Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

15.8. Elektroinstallation Hauseingang

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

15.9. Elektroinstallation Tiefgarage

Tiefgaragenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

15.10. Klingelanlage

Klingel- / Wechselsprechanlage mit Videofunktion

15.11. Fernseh- & Telefonanschluss

Siehe Ziffer 4.

Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

16. Technische Ausstattung

16.1. Aufzug / Lift

Es wird ein 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 oder mit Rollrasen belegt sowie erstmalig begossen. Der jeweilige Eigentümer hat die Bepflanzungen im Bereich seines Sondernutzungsrechts, die nach der genehmigten Außenanlageplanung vorgesehen sind, zu dulden. Darüberhinausgehende Bepflanzungen der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzungsrecht) sind nicht im Preis enthalten.

Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen.

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 entsprechende Fahrradstellplätze auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Je nach baulichen Gegebenheiten kann ein Fahrradkeller hinzukommen. Die gültige Fahrradstellplatzsatzung wird 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 oder Rasengittersteinen. Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

17.5. Kinderspielplatz

Es wird ein Kinderspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt und eingezäunt oder entsprechend abgetrennt bzw. gesichert.

17.6. Mülltonnenplätze

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Baugenehmigung angelegt.

18. Baureinigung

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

19. Sonderwünsche

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht grundsätzlich nicht. Bei Grundriss- und Ausstattungsänderungen wird danach gestrebt, die Wünsche der Enderwerber, soweit technisch und ohne größere bauliche Veränderungen machbar, umzusetzen.

Unter Sonderwünschen sind zusätzliche oder alternative Ein- und Umbauten sowie bauliche Änderungen oder Grundrissänderungen zu verstehen. Alle Sonderwünsche sind separat zu beauftragen und zu vergüten.

Sonderwünsche erfordern oftmals eine individuelle Planung. Dazu müssen Sonderfachleute wie Statiker, Ingenieure für Haustechnik, Bauphysiker usw. herangezogen werden. Selbst bei geringfügig erscheinenden Änderungen kann es vorkommen, dass umfangreiche Vorklärungen und anschließend Änderungen der Planungen erforderlich sind. Diese Aufwendungen sind zu beauftragen und zu vergüten.

Sonderwünsche sollten in der Regel vor Beurkundung des Bauträgervertrags feststehen und mitbeurkundet werden. Die Erwerber werden gebeten, sich rechtzeitig zu den Sonderwünschen zu äußern. Werden Sonderwünsche nach Beurkundung des Bauträgervertrages vereinbart, so bedarf dies der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist; die Erwerber erhalten dann ein Angebot, welches sie bestätigen. Für die Erstellung des Angebots ist eine

Kontaktaufnahme und die Einholung eines zusätzlichen Angebots von Planungsbeteiligten und Handwerkerbetrieben erforderlich. Der Zeitverlust soll deshalb bei der Planung der Sonderwünsche einkalkuliert werden.

Bei Sonderwünschen werden insbesondere folgende Angaben benötigt:

- Grundrissänderung (z.B. Versetzung einer Wand, Zusammenlegung von Räumen etc.)
- Änderungen bei der Gestaltung des Badezimmers betreffend Sanitärausstattung, Fliesen etc.
- Abweichende Anordnung bzw. Ausführung der Türen, insb. Öffnungsrichtung, Breite und Höhe
- Änderung der Anschlüsse für Wasser und Abwasser in der Küche entsprechend der individuellen Küchenplanung der Enderwerber
- Geänderte Platzierung und/oder Anzahl der Schalter, Steckdosen, Deckenleuchten-Auslässe und Multimedia-Anschlussdosen.

Die Farbauswahl für die Bodenbeläge und Fliesen erfolgt im Rahmen der Bemusterung.

20. Wichtige Hinweise

20.1. Maßentnahmen

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

20.2. 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, sofern sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung aufgeführt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen werden müssen, sind Sonderwünsche und sind grundsätzlich möglich. Diese Sonderwünsche können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich aufgeführt sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

20.3. Fliesen und elastische Fugen – Hinweise zur Wartung

Die Diagonalverlegung von Fliesen ist aufpreispflichtig und nicht im Kaufpreis enthalten. Elastische Fugen (z. B. Silikonfugen) unterliegen bauphysikalischen und chemischen Alterungsprozessen und müssen regelmäßig gewartet oder erneuert

werden. Die elastischen Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2, können sich verformen, reißen und/oder Risse bilden. Rissbildungen in elastischen Fugen sind nach DIN 52460 vorhersehbar und gelten nicht automatisch als Mangel im Sinne des BGB.

Es wird empfohlen, diese Fugen regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern.

20.4. Haarrisse – Technisch bedingte Erscheinungen

Haarrisse im Bereich von Innen- oder Außenputzflächen, insbesondere an Übergängen unterschiedlicher Materialien oder Bauteile (z. B. Decke/Wand), können infolge bauphysikalischer Spannungen oder Setzungsbewegungen auftreten und stellen nicht zwingend einen Mangel dar. Eine Bewertung, ob ein Mangel vorliegt, erfolgt im Einzelfall unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik.

20.5. Wartungspflichten

Bestimmte Bauteile und Anlagen (z. B. Aufzug, Heizung, Lüftung, Rauchwarnmelder, Fenster, Türen, Hebeanlagen, Photovoltaik-Anlage und deren elektrische Komponenten etc.) bedürfen regelmäßiger Wartung durch Fachunternehmen.

Zu warten sind insbesondere (sofern vorhanden):

- Aufzug
- Heizung
- Hebeanlagen
- Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen
- Solaranlage
- RWA-Anlagen
- Lüftungsanlagen
- Tiefgaragenbeschichtung und -tore
- Sprechanlagen
- Fenster und Haustüren
- Alle weiteren technischen Anlagen
- Photovoltaik-Anlage und deren elektrische Komponenten,

wobei die obige Aufstellung nur exemplarisch und keinesfalls abschließend ist.

Alle beweglichen Teile, wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken, wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen, müssen ebenfalls gewartet werden. Ohne

Wartung werden diese schwergängig. 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 Bestandteile eine Wartungspflicht besteht.

Schäden, die aufgrund unterlassener Wartung entstehen, stellen keinen Sachmangel dar.

20.6. 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 Rauch- und Feuerwarnmelder. Hier fallen auch jährliche Wartungskosten an, da die Rauch- und Feuerwarnmelder jährlich gewartet werden müssen.

20.7. Bescheinigungen für KFW-Förderprogramme

Das Bauvorhaben wird als KfW40 -Haus mit QNG erstellt. Bescheinigungen für Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch kostenpflichtig für 500 € netto je Wohneinheit in Auftrag gegeben werden.

20.8. 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 Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden. Die Nutzungen sind hier individuell sehr unterschiedlich. Allein 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 unbedingt regelmäßig stoßgelüftet werden. Schimmelpilzbildung aufgrund von zu hoher Luftfeuchtigkeit, bedingt durch

mangelnde Lüftung und feuchtigkeitsförderndes Nutzerverhalten ist daher kein bautechnischer Mangel.

20.9. Richtig Heizen & Lüften

(Nach Empfehlung der dena (Deutsche Energie Agentur)

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:

- 2-3x 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 sind dabei zuschließen, damit sich die Feuchtigkeit nicht verteilt.
- In der Nacht gekippte Fenster tagsüber schließen.
- Auch im Winter mehrmals täglich stoßlüften.
- 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.

20.10. 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
- Türen zu weniger geheizten Räumen geschlossen halten
- Senken Sie nachts die Raumtemperatur und schließen Sie Jalousien und Vorhänge
- Fenster und Türen abdichten
- Möbel und Vorhänge mit Abstand zu Wand bzw. Fußboden platzieren

21. Ergänzende Verbraucherinformation gemäß Art. 249 § 2 EGBGB

Diese Baubeschreibung enthält bereits viele der gemäß Art. 249 § 2 EGBGB erforderlichen Angaben. Nachfolgend werden die ergänzenden Informationen zur Vervollständigung für Verbraucher bereitgestellt:

21.1. Bauzeit / Fertigstellungstermin

Die Fertigstellung der Wohnanlage ist für das Kalenderjahr 2027 vorgesehen. Der genaue Übergabezeitpunkt wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 24 Monate ab Baubeginn.

21.2. Hinweis auf Baupläne

Für das Bauvorhaben maßgeblich sind die in Anlage 2 beigefügten Aufteilungspläne. Diese sind wesentlicher Bestandteil dieser Baubeschreibung.