

Teilungserklärung nach § 8 WEG

Heute, den vierten Juni zweitausendvierundzwanzig

- 04.06.2024 -

erschien vor mir, Erwin Richter, Notar a.D., als amtlich bestellter Vertretung des Notars

Dr. Peter Wirth,
Notar in Bamberg

in dessen Amtsräumen in 96050 Bamberg, Moosstraße 91:

Herr Alfred Amft, geboren am 01.05.1957 in Bamberg,
der erklärt, hier zu handeln nicht im eigenem Namen, sondern für die

Amft Planen und Bauen GmbH

mit dem Sitz in Hallstadt

(Geschäftsanschrift: Landsknechtstraße 84, 96103 Hallstadt),

aufgrund diesamtlicher Vollmacht vom 03.11.2022, UVZ-Nr. 1874-2022, welche heute
im Original vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist

Herr Amft ist mir, der Notarvertretung, persönlich bekannt.

Die Notarvertretung wird nachstehend in dieser Urkunde auch „der Notar“ genannt.

Die Amft Planen und Bauen GmbH mit dem Sitz in Hallstadt wird nachstehend auch
„Eigentümer“ genannt.

Vor dieser Beurkundung hatte ich mir Kenntnis vom Stand der einschlägigen Grund-
buchstellen verschafft.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen vor mir abgegebenen Erklä-
rungen gemäß folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG:

§ 1

Eigentumsverhältnisse

Mit Vollzug der Urkunde des Notars Dr. Florian Berger in Eltmann vom 25.09.2023, UVZ-Nr. 1309-2023, wird die Amft Planen und Bauen GmbH mit dem Sitz in Hallstadt Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Haßfurt von Haßfurt

Blatt 9428

verzeichneten Grundstücks der

Gemarkung Haßfurt

<u>Fl.Nr.</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>zu qm</u>
1712	Brüder-Becker-Straße 10, Erholungsfläche	2.075

Dieser Grundbesitz wird nach Vollzug der vorstehend genannten Urkunde in Abteilung II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung II:

Keine Eintragung.

Abteilung III:

Lfd. Nr. 3: 425.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für VR Bank Bamberg-Forchheim eG Volks- Raiffeisenbank, Bamberg.

§ 2

Begründung von Sondereigentum

Der Eigentümer teilt nunmehr den in § 1 genannten Grundbesitz im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes unter Begründung von Sondereigentum gemäß § 8 des

Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, dass verbunden sind

1. mit dem Miteigentumsanteil zu 67,54/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;
2. mit dem Miteigentumsanteil zu 67,54/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet;
3. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 samt Balkon im Obergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet;
4. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 samt Balkon im Obergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet;
5. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 samt Balkon im Dachgeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet;
6. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 samt Balkon im Dachgeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet;
7. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,20/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet;
8. mit dem Miteigentumsanteil zu 67,54/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet;

9. mit dem Miteigentumsanteil zu 67,54/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im Erdgeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet;

10. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 samt Balkon im Obergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet;

11. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 samt Balkon im Obergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet;

12. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 samt Balkon im Dachgeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet;

13. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,68/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 samt Balkon im Dachgeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet;

14. mit dem Miteigentumsanteil zu 68,20/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet;

15. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K1 im Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K1 bezeichnet;

16. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K2 im Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K2 bezeichnet;

17. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K3 im
Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K3 bezeichnet;

18. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K4 im
Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K4 bezeichnet;

19. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K5 im
Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K5 bezeichnet;

20. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K6 im
Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K6 bezeichnet;

21. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K7 im
Untergeschoss Haus 1, im Aufteilungsplan mit Nr. K7 bezeichnet;

22. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K8 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K8 bezeichnet;

23. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K9 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K9 bezeichnet;

24. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K10 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K10 bezeichnet;

25. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K11 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K11 bezeichnet;
26. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K12 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K12 bezeichnet;
27. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K13 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K13 bezeichnet;
28. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an dem Kellerraum K14 im
Untergeschoss Haus 2, im Aufteilungsplan mit Nr. K14 bezeichnet;
29. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA1, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA1 bezeichnet;
30. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA2, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA2 bezeichnet;
31. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA3, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA3 bezeichnet;
32. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA4, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA4 bezeichnet;

33. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA5, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA5 bezeichnet;
34. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA6, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA6 bezeichnet;
35. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA7, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA7 bezeichnet;
36. mit dem Miteigentumsanteil zu 2/1.000
an dem genannten Grundbesitz das Sondereigentum an der Garage GA8, im Auf-
teilungsplan mit Nr. GA8 bezeichnet.

Die Wohnungen Nrn. 1 bis 7 sowie die Kellerräume Nrn. 1 bis 7 befinden sich im Haus 1, die Wohnungen Nrn. 8 bis 14 sowie die Kellerräume Nrn. 8 bis 14 befinden sich im Haus 2.

Haus 1 und Haus 2 bilden jeweils getrennte Abrechnungs- und Nutzungseinheiten.

§ 3

Abgeschlossenheit

Die dem jeweiligen Wohnungseigentum unterliegenden Gebäudeteile sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 3 WEG.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024 ist dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügt.

Der von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel versehene Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG liegt ebenfalls vor und ist dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügt. Er wurde zur Durchsicht vorgelegt und bildet ebenso wie die Abgeschlossenheitsbescheinigung einen wesentlichen Bestandteil der heutigen Urkunde.

§ 4

Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

1)

Alle Räume, Gebäude- und/oder Grundstücksteile, die nicht in § 2 dieser Urkunde und in den folgenden Bestimmungen zu Sondereigentum erklärt sind, sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern und nicht tragenden Trennwände, die Sondereigentum von gemeinschaftlichem Eigentum oder von anderem Sondereigentum abgrenzen.

2)

Gegenstand des Sondereigentums sind die zu jeder Eigentumseinheit gehörenden Räume und/oder Grundstücksteile sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder anderes Sondereigentum beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Hiernach gehören insbesondere zum Sondereigentum:

- die nicht tragenden Trennwände, soweit sie nicht im gemeinschaftlichen Eigentum stehen,
- der Fußbodenbelag, der Deckenputz, der Verputz bzw. die Verkleidung der Wände innerhalb der Eigentumseinheiten, auch soweit die Wände gemeinschaftliches Eigentum sind,
- die Türen im Innern der Eigentumseinheiten,
- die Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne sowie Ausgüsse und Heizkörper,
- die Balkone, soweit vorhanden.

§ 5

Gemeinschaftsordnung

Für das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und für den Gebrauch und für die Verwaltung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.

Für Teileigentum gelten die für Wohnungseigentum getroffenen Bestimmungen entsprechend, soweit in dieser Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Im Einzelnen wird Folgendes vereinbart:

1)

1. Haus 1 und Haus 2 bilden jeweils eigene Abrechnungs- und Nutzungseinheiten. Jedes Haus wird der gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Miteigentümer dieses Hauses zugewiesen. Dem Nutzungsrecht der einzelnen Abrechnungs- und Nutzungseinheit unterliegt jeweils, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist, die gesamte Bausubstanz des betreffenden Hauses mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen und sämtlichen Räumen, die nicht im Sondereigentum stehen. Die Wohnungseigentümer des Hauses 1 sind von der Nutzung der dem alleinigen Nutzungsrecht der Wohnungseigentümer des Hauses 2 unterliegenden Räume ausgeschlossen und umgekehrt.
2. Die vorstehenden Regelungen über die getrennte Zuweisung umfassen nicht die Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige den Wohnungseigentümern der beiden Häuser dienenden Einrichtungen und Anlagen.

Klargestellt wird insbesondere, dass die unbebauten Grundstücksteile von allen Wohnungseigentümern der beiden Häuser gemeinschaftlich genutzt werden, soweit keine Sondernutzungsrechte begründet sind. Ansonsten stehen den Wohnungseigentümern eines Hauses ihre jeweiligen Nutzungsrechte so zu, wie wenn es sich um Wohnungseigentum eines einzigen Hauses handeln würde.

3. Die Rechte nach vorstehender Ziffer 1. umfassen auch die Befugnis, über etwaige bauliche Maßnahmen am und im jeweiligen Haus selbst zu entscheiden.
4. Die Instandhaltung und Instandsetzung für Haus 1 und Haus 2 obliegt allein den jeweiligen Wohnungseigentümern der darin befindlichen Einheiten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander. Dies gilt auch für die Außenteile (Fassade).
5. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer grundsätzlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Hierzu werden aber ergänzend und teilweise in Abänderung des § 16 WEG folgende Regelungen getroffen:
 - a) Es werden jeweils getrennte Abrechnungseinheiten mit eigenen Buchungskonten für das Haus 1 und für das Haus 2 gebildet.

Jede dieser Abrechnungseinheiten trägt die in Ziffer 5. Satz 1 genannten Kosten getrennt für sich, innerhalb einer Abrechnungseinheit nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist. Soweit eine Trennung der Kosten nicht möglich ist, verbleibt es bei der Grundregel der vorstehenden Ziffer 5. Satz 1, also der gemeinsamen Kostentragung durch die Wohnungseigentümer aller Abrechnungseinheiten.

Sind hinsichtlich der Verbrauchskosten getrennte Messvorrichtungen vorhanden, haben die Messergebnisse Vorrang vor dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

- b) Die Verpflichtung zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage besteht für die gesamte Gemeinschaft nur hinsichtlich der von allen Wohnungseigentümern instand zu haltenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, im Übrigen nur für die Eigentümergemeinschaft des jeweiligen Hauses entsprechend den vorstehenden Regeln für die Kostentragung. Die Höhe legen für die

gesamte Gemeinschaft die Versammlung aller Wohnungseigentümer und für die jeweilige Eigentümergemeinschaft eines Hauses jeweils deren Mitglieder allein fest.

- c) Sämtliche die Gemeinschaft insgesamt oder ein Haus betreffende Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der für sie getrennte Buchungskonten zu führen und getrennte Abrechnungen vorzunehmen hat.
6. Soweit nach den vorgenannten Ziffern die Wohnungseigentümer eines Hauses in einer Abrechnungs- und Nutzungseinheit zusammengefasst sind, entscheiden diese über alle nur ihr Haus betreffenden Angelegenheiten allein. Ob eine Angelegenheit nur ein Haus betrifft, entscheidet auf Verlangen eines Wohnungseigentümers oder des Verwalter die Versammlung aller Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit.

2)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum und Sondernutzungsrechte so auszuüben, dass niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird.

Jeder Wohnungseigentümer ist zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums berechtigt. Er hat die Beschränkungen, die sich aus dem Gesetz und dieser Urkunde ergeben, einzuhalten.

Die Benutzung der in § 2 dieser Urkunde als Wohnungen bezeichneten Einheiten darf nur zu Wohnzwecken oder zu freiberuflichen Tätigkeiten erfolgen. Die Ausübung eines Gewerbebetriebes in diesen Einheiten sowie jede sonstige Nutzung von Sondereigentum zu anderen als in der Teilungserklärung zugelassenen Zwecken bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

3)

Alle Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Unterhaltung ihres Sondereigentums verpflichtet. Bei baulichen Änderungen innerhalb der im Sondereigentum befindlichen Gebäudeteile ist die statische Festigkeit des Gebäudes in jedem Fall zu garantieren.

Für den Fall, dass von den Wohnungseigentümern innerhalb der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, die entstehenden Schäden an den übrigen Gebäudeteilen zu ersetzen. Die Wohnungseigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume des Gebäudes und das Grundstück nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster und der Abschlusstüren, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Schäden am Sondereigentum und am gemeinschaftlichen Eigentum unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.

4)

Fenster, Wohnungseingangstüren, Rollos und Kellertüren, die sich in zu Sondereigentum erklärten Räumen befinden oder Sondereigentum von gemeinschaftlichem Eigentum abgrenzen sowie die Geländer, Bodenbeläge und die über der Bodenplatte der Balkone bzw. Terrassen liegende Unterkonstruktion (Kiesbett, Bodenbeläge etc.) der im Sondereigentum stehenden oder einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Balkone und Terrassen jeweils nebst Abdichtungen sind von den betreffenden Wohnungseigentümern oder Sondernutzungsberechtigten auf eigene Kosten zu erhalten, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern, auch wenn die Schäden ohne Verschulden entstanden sind. Dabei muss jedoch in Farbe, Form und Ausführung die einheitliche Gestaltung der betreffenden Bauteile gewährleistet sein, soweit diese von außen sichtbar sind.

5)

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Festsetzung erfolgt durch den Verwalter, soweit sie nicht durch die Eigentümerversammlung beschlossen wird.
2. Entsprechend ihrer Beteiligung am Grundstück haben die Wohnungseigentümer zu übernehmen:
 - a) die Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben,
 - b) die Prämien der für das gesamte Objekt abgeschlossenen Versicherungen,
 - c) die Ansammlung der Erhaltungsrücklage,
 - d) die allgemeinen Verwaltungskosten,
 - e) die Müllabfuhrgebühren, Kaminkehrergebühren etc.,
 - f) die Kosten für den Strom- und Wasserverbrauch für das gemeinschaftliche Eigentum.

Maßstab für die Abrechnung von Verbrauchskosten ist, soweit eine getrennte Verbrauchserfassung erfolgt, im gesetzlich weitest möglichen Umfang der tatsächliche Verbrauch.

6)

Das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum sind als Ganzes zu versichern. Es sind folgende Versicherungen abzuschließen:

1. Feuerversicherung,
2. Versicherung gegen Wasserleitungs-, Sturm- und Hagelschäden,
3. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.

Die Versicherungen 1. und 2. sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu 3. in angemessener Höhe abzuschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter, soweit nicht ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt.

7)

Die Haltung von Haustieren bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt oder aus sachlichen Gründen von Auflagen abhängig gemacht werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind:

- die Haltung von gefährlichen Tieren, z. B. Kampfhunde,
- eine übermäßige Haltung von Tieren,
- eine nicht artgerechte Tierhaltung.

Die Zustimmung oder Verweigerung des Verwalters kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden, wenn dieser einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

8)

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des WEG.

Der erste Verwalter wird in der ersten Eigentümerversammlung gewählt.

Befugnisse und Aufgaben des Verwalters bestimmen sich nach den Vorschriften des WEG, der Gemeinschaftsordnung und des mit dem Verwalter abzuschließenden Verwaltervertrages.

Der Verwalter hat die ihm obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß zu erfüllen, die ihm anvertrauten Gelder getrennt von seinem Vermögen zu verwahren und über Einnahmen und Ausgaben Rechnung zu legen.

Ist kein Verwalter bestellt, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, in der ein Verwalter bestellt wird.

Mindestens einmal im Jahr ist eine Eigentümerversammlung einzuberufen. In der Eigentümerversammlung gewährt je 1/1.000 Miteigentumsanteil eine Stimme. Steht eine

Wohnungseigentumseinheit mehreren Personen zu, können diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Der Verwalter muss ferner eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Stimmen, die Einberufung in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung einer Eigentümerversammlung genügt die Absendung einer Einladung an die Kontaktdaten, die dem Verwalter vom jeweiligen Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden sind.

Die Versammlung ist immer beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend oder vertreten sind.

9)

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters.

Soweit die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und eines bestehenden Verwaltervertrages bei Veräußerung eines Wohnungseigentums nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, diese Bestimmungen seinen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch diese gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

10)

Hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums trifft der Eigentümer eine Benutzungsregelung wie folgt:

1. Mit den nachstehend genannten Einheiten verbunden ist das Sondernutzungsrecht an den Terrassen, die in dem dieser Urkunde als Anlage 3 beigefügten Plan farbig gekennzeichnet sind.

Folgenden Einheiten werden diesbezüglich Sondernutzungsrechte zugewiesen:

Terrasse Nr. 1

(im Lageplan Anlage 3 gelb markiert
und mit Nr. 1 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss Haus 1

Terrasse Nr. 2

(im Lageplan Anlage 3 gelb markiert
und mit Nr. 2 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Haus 1

Terrasse Nr. 7

(im Lageplan Anlage 3 gelb markiert
und mit Nr. 7 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 7 im Untergeschoss Haus 1

Terrasse Nr. 8

(im Lageplan Anlage 3 gelb markiert
und mit Nr. 8 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss Haus 2

Terrasse Nr. 9

(im Lageplan Anlage 3 gelb markiert
und mit Nr. 9 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 9 im Erdgeschoss Haus 2

Terrasse Nr. 14

(im Lageplan Anlage 3 gelb markiert
und mit Nr. 14 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 14 im Untergeschoss Haus 2

2. Mit den nachstehend genannten Einheiten verbunden ist das Sondernutzungsrecht an den Gartenflächen, die in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Plan farbig gekennzeichnet sind.

Folgenden Einheiten werden diesbezüglich Sondernutzungsrechte zugewiesen:

Gartenfläche Nr. 1

(im Lageplan Anlage 4 grün markiert
und mit Gfl. 1 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss Haus 1

Gartenfläche Nr. 2

(im Lageplan Anlage 4 grün markiert
und mit Gfl. 2 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss Haus 1

Gartenflächen Nr. 7

(im Lageplan Anlage 4 grün markiert
und mit Gfl. 7 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 7 im Untergeschoss Haus 1

Gartenfläche Nr. 8

(im Lageplan Anlage 4 grün markiert
und mit Gfl. 8 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss Haus 2

Gartenfläche Nr. 9

(im Lageplan Anlage 4 grün markiert
und mit Gfl. 9 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 9 im Erdgeschoss Haus 2

Gartenflächen Nr. 14

(im Lageplan Anlage 4 grün markiert
und mit Gfl. 14 bezeichnet)

der Wohnung Nr. 14 im Untergeschoss Haus 2

3. An den im beigefügten Lageplan (Anlage 4) rot gekennzeichneten und mit ST 1 bis ST 7 bezeichneten Kfz-Stellplätzen behält sich der Eigentümer jeweils ein Sondernutzungsrecht vor.

Der Eigentümer ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die nach Zuweisung der vorstehend genannten Sondernutzungsrechte verbleibenden Sondernutzungsrechte (Kfz-Stellplätze) jeweils Wohnungseigentums-einheiten zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken.

Der Eigentümer kann die vorstehende Zuweisungsbefugnis ganz oder teilweise in notariell beurkundeter Erklärung übertragen.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung eines Kfz-Stellplatzes allein berechnigte Wohnungseigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung des jeweiligen Kfz-Stellplatzes ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

4. Jeder Wohnungseigentümer hat die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
5. Weitere Sondernutzungsrechte bestehen nicht.
6. Sämtliche Sondernutzungsrechte bestehen jedoch nicht bezüglich Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diese dürfen über die bezeichneten Flächen geführt, dort belassen und erhalten werden.

§ 6

Eintragungsantrag

Der Eigentümer

bewilligt und beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Aufteilung des Eigentums gemäß § 8 WEG in die gemäß § 2 Ziffern 1. bis 36. dieser Urkunde bestimmten Miteigentumsanteile und
2. die Gemeinschaftsordnung nach § 5 dieser Urkunde samt der Sondernutzungsrechtseinräumung.

Teilvollzug der vorstehenden Anträge ist zulässig.

Um Vollzugsmitteilung an den beurkundenden Notar wird gebeten.

§ 7

Vollmacht

Frau Juliane Redel, Oberinspektorin i. N., und Herr Nico Schenk, Notarfachangestellter, beide an der Notarstelle Dr. Peter Wirth in Bamberg, werden hiermit je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, den Eigentümer bis zum Vollzug dieser Urkunde zu vertreten, insbesondere Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Nachtragserklärungen abzugeben.

§ 8

Genehmigungen

Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum ist nach §§ 22, 172 oder 250 BauGB genehmigungspflichtig, wenn entsprechende Satzungen oder Rechtsverordnungen bestehen.

§ 9

Gültigkeitsklausel

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieser Urkunde nicht rechtswirksam sein, sollen die übrigen Bestimmungen gleichwohl wirksam bleiben. Die unwirksamen Bestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Inhalt nach den unwirksamen am nächsten kommen.

§ 10

Baubeschreibung, Wohnflächen

Für die Errichtung des Gesamtobjektes gelten der dieser Urkunde als Anlage 2 beige-

fügte Aufteilungsplan sowie die dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügte Baubeschreibung. Auf die Anlagen wird verwiesen.

Die Baubeschreibung wurde vom Notar mit verlesen. Sie bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde.

Die in der Baubeschreibung genannten Wohnflächen wurden nach Angabe des Eigentümers gemäß der Wohnflächenverordnung aufgrund der Planbemaßungen berechnet, wobei vorhandene Balkone mit der Hälfte der Grundfläche und vorhandene Terrassen mit einem Viertel der Grundfläche angesetzt wurden.

§ 11

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Der Eigentümer erhält fünfzehn beglaubigte Abschriften dieser Urkunde. Das Grundbuchamt erhält ebenfalls eine beglaubigte Abschrift.

Das Finanzamt - Bewertungsstelle - erhält eine einfache Abschrift dieser Urkunde.

**Vorgelesen von der Notarvertretung samt Anlage 5,
Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
von dem Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:**

Alfred [Signature]

Richter

Notarvertretung



Beglaubigte Abschrift

UVZ-Nr. 1874 -2022

Notar
Dr. Peter Wirth
Moosstraße 91
96050 Bamberg
Tel.: 0951/917060
Akte 22298007
SB: R

Generalhandlungsvollmacht

Die

Amft Planen und Bauen GmbH

mit dem Sitz in Hallstadt

(Geschäftsanschrift: Landsknechtstraße 84, 96103 Hallstadt),

- nachfolgend kurz „Vollmachtgeber“ genannt -

erteilt hiermit

Herrn Alfred A m f t , geboren am 01.05.1957,

derzeit wohnhaft Oberer Kapellberg 6, 96103 Hallstadt,

- nachfolgend kurz „Bevollmächtigter“ genannt -

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

V o l l m a c h t ,

sie in allen Angelegenheiten umfassend zu vertreten, die der Betrieb ihres Handelsgeschäftes mit sich bringt. Die Befugnisse des oder der Geschäftsführer, ihre Zuständigkeit und ihre Verantwortung sollen durch diese Vollmacht nicht berührt werden.

Der Bevollmächtigte ist auch befugt, Grundbesitz zu erwerben, zu veräußern und zu belasten.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für bestimmte Arten von Geschäften oder für einzelne Geschäfte Untervollmacht zu erteilen. Er ist auch berechtigt, den Unterbevollmächtigten im Einzelfall von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, ab sofort für die Gesellschaft zu handeln. Die Vollmacht erlischt, wenn sie vom Vollmachtgeber widerrufen wird.

Die Kosten dieser Vollmacht trägt der Vollmachtgeber.

Das Original dieser Urkunde ist dem Bevollmächtigten unmittelbar auszuhändigen. Der Vollmachtgeber erhält eine beglaubigte Abschrift. Für die Urkundensammlung des Notars ist ebenfalls eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zu fertigen.

Bamberg, den 03.11.2022

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and flourishes, typical of a cursive signature.

UVZ-Nr. 1874 -2022

Die Echtheit der vorstehenden, vor mir,

Dr. Peter Wirth,

Notar in Bamberg,

vollzogenen Unterschrift von

Herrn Sebastian Amft, geboren am 14.10.1980 in Lichtenfels,

geschäftsansässig Landsknechtstraße 84, 96103 Hallstadt,

mir, dem Notar, persönlich bekannt,

der erklärt, hier zu handeln nicht im eigenem Namen, sondern für die

Amft Planen und Bauen GmbH

mit dem Sitz in Hallstadt

(Geschäftsanschrift: Landsknechtstraße 84, 96103 Hallstadt),

als deren einzeln zur Vertretung berechtigter und von den Beschränkungen des
§ 181 BGB Geschäftsführer,

beglaubige ich hiermit.

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Bamberg, den 03.11.2022



Dr. Peter Wirth

Notar

Vertretungsbescheinigung

Aufgrund der am heutigen Tag erfolgten Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg - Registergericht - stelle ich, der Notar, fest, dass dort unter HRB 6995 die Amft Planen und Bauen GmbH mit dem Sitz in Hallstadt eingetragen ist und Herr Sebastian Amft als deren Geschäftsführer einzeln zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist. Die Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur der Gesellschaft vom 25.10.2022 liegt dem beurkundenden Notar vor. Sie ist nach Angabe der Gesellschaft unverändert gültig.

Die Vertretungsbefugnis bestand auch bereits am 03.11.2022.

Bamberg, den 11.11.2022



Richter
Notarvertretung

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Bamberg, den 4.6.2024



Richter
Notarvertretung



21. Mai 2024

Anm.: _____

Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Amft - Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84
96103 Hallstadt

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht v.	
Fachbereich	32 – Bauamt
Unsere Zeichen	32.1 – 602/1 – BV-Nr.: 30008/24
Sachbearbeitung	Frau Sachs
Erreichbarkeit	s. Öffnungszeiten
Telefon	09521/27-264
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	15.05.2024

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) – Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG

Anlagen: 2 Plansätze
1 Kostenrechnung
1 Zahlschein

Bescheinigung vom 15.05.2024 Az. 30008/24

auf Grund des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz

1. Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in Haßfurt, Brüder-Becker-Straße 10, Fl.-Nr. 1712, Gemarkung Haßfurt, wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

2. Für diese Bescheinigung wird eine Gebühr von 2.250,00 € festgesetzt.

Hinweis:

Die Bescheinigung ist ungeachtet bauordnungsrechtlicher Vorschriften laut § 4 Abs. 2 Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) zu erteilen.



Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:
Telefon 09521 27-0
Fax 09521 27-101
E-Mail post@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Bankverbindung:
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe** Klage erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg
in 97029 Würzburg**

**Postfachanschrift: Postfach 11 02 65,
Hausanschrift: Burkarderstr. 26, 97082 Würzburg.**

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

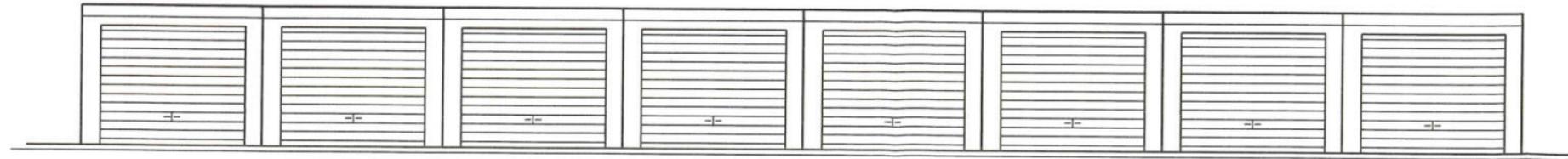
Die Einlegung eines Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55 d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

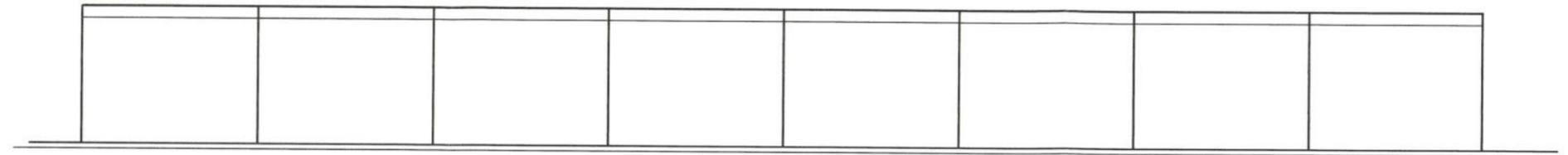
Kraft Bundesrechts wird im Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Sachs

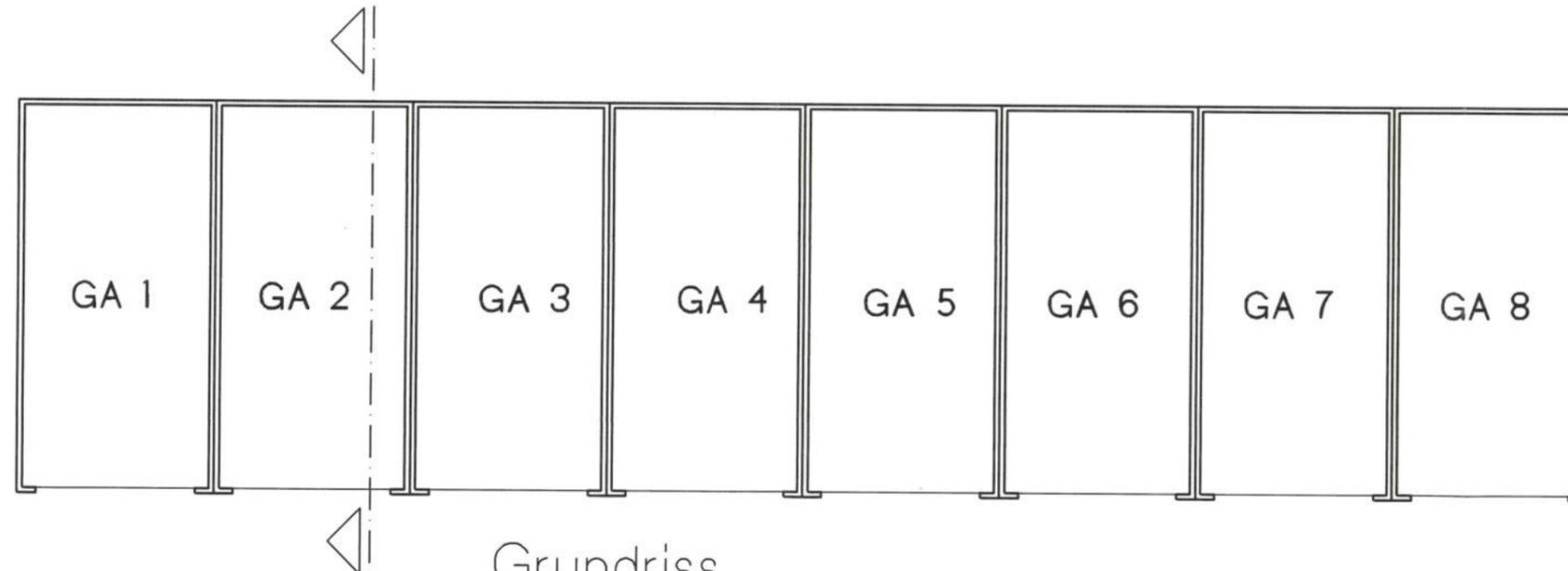




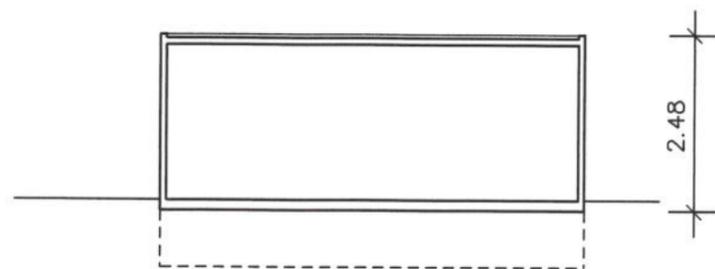
Ansicht Nord



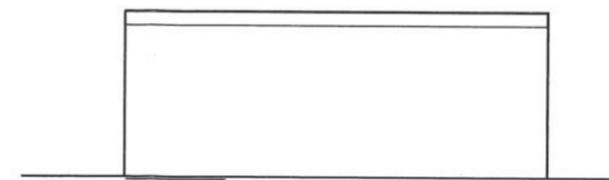
Ansicht Süd



Grundriss



Schnitt GA 1 bis GA 8



Ansicht West und Ost



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191
mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

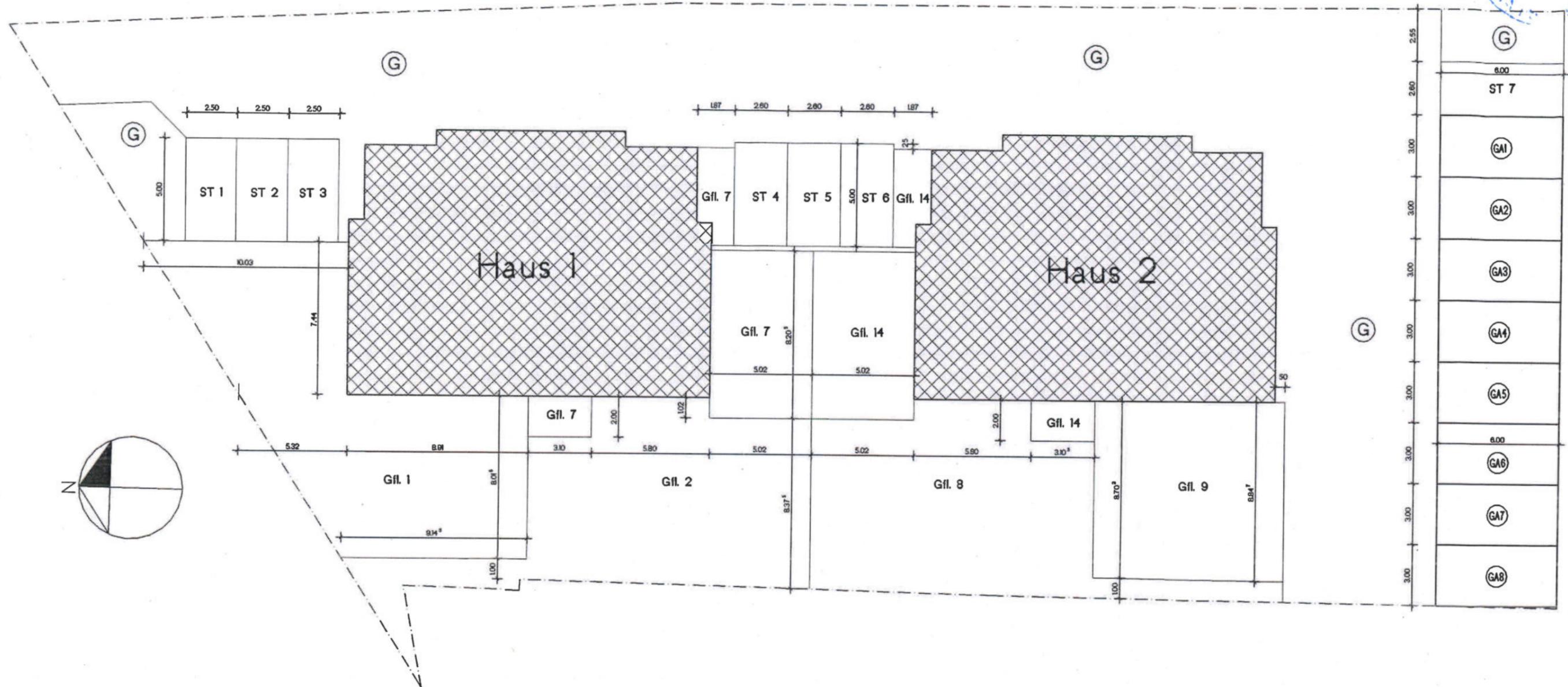
Hallstadt, 17.04.2024



AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

Garagen - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt



LEGENDE

- | | | | | |
|-----------------|-----------------|--------------|------------------|---|
| 1 = Wohnung 1 | 11 = Wohnung 11 | K7 = Keller | GA3 = Garage | ST5 = Stellplatz |
| 2 = Wohnung 2 | 12 = Wohnung 12 | K8 = Keller | GA4 = Garage | ST6 = Stellplatz |
| 3 = Wohnung 3 | 13 = Wohnung 13 | K9 = Keller | GA5 = Garage | ST7 = Stellplatz |
| 4 = Wohnung 4 | 14 = Wohnung 14 | K10 = Keller | GA6 = Garage | G = Gemeinschaftsfläche |
| 5 = Wohnung 5 | K1 = Keller | K11 = Keller | GA7 = Garage | Gfl. = Gartenflächen 1, 2, 7, 8, 9 und 14 |
| 6 = Wohnung 6 | K2 = Keller | K12 = Keller | GA8 = Garage | |
| 7 = Wohnung 7 | K3 = Keller | K13 = Keller | ST1 = Stellplatz | |
| 8 = Wohnung 8 | K4 = Keller | K14 = Keller | ST2 = Stellplatz | |
| 9 = Wohnung 9 | K5 = Keller | GA1 = Garage | ST3 = Stellplatz | |
| 10 = Wohnung 10 | K6 = Keller | GA2 = Garage | ST4 = Stellplatz | |



AMFT Planen und Bauen GmbH
 Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
 fon 0951/70190 • fax 0951/70191
 mail: info@amft-bau.de
 web: www.amft-bau.de

Hallstadt, 17.04.2024

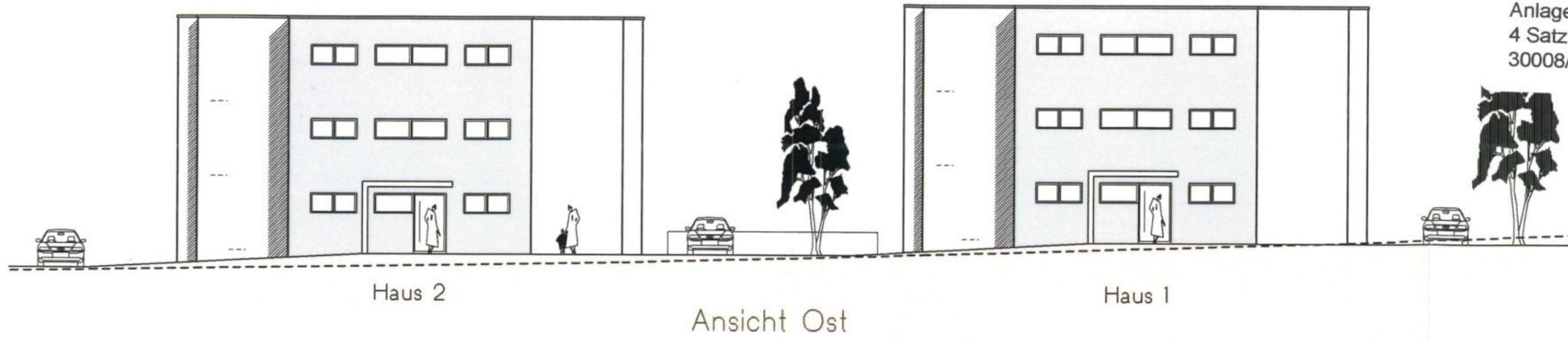
AMFT - Planen und Bauen GmbH

96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

Übersicht - M 1:200

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt





AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191
mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

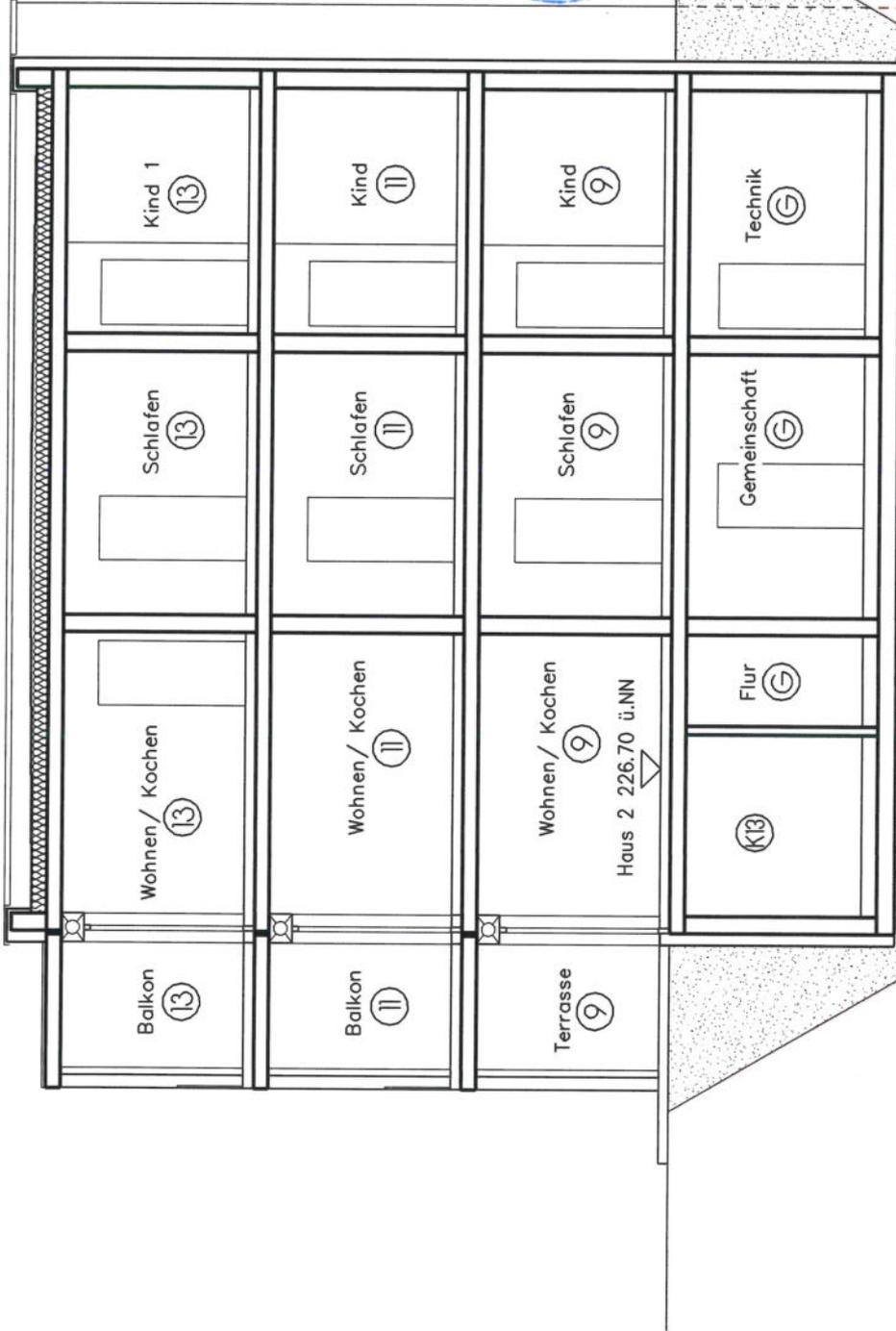
Hallstadt, 17.04.2024



AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84
Ansichten - M 1:200
BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

Aufteilungsplan (Blatt 5 von 14)

Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



25	25	20	20	20	20	20	20
242 ^s	263 ^s	20	20	20	20	20	20
2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
249 ^s							
2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
263 ^s							
20	20	20	20	20	20	20	20

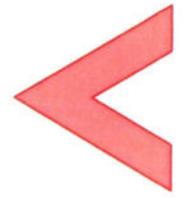


AMFT Planen und Bauen GmbH
 Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
 fon 0951/70190 • fax 0951/70191
 mail info@amft-bau.de
 web www.amft-bau.de

[Handwritten signature]
 Hallstadt, 17.04.2024

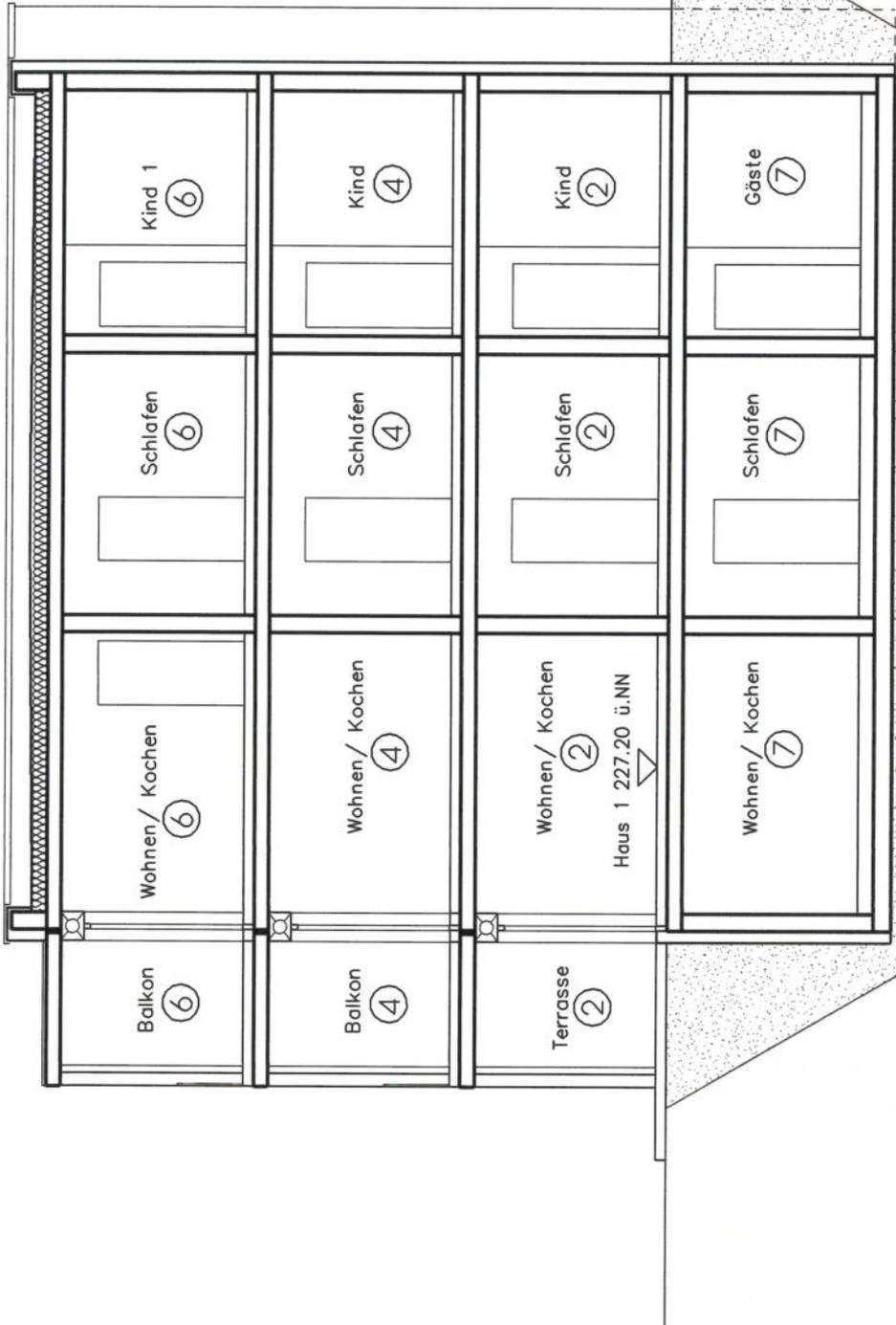
Schnitt 2 - Haus 2 - M 1:100
 BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

AMFT - Planen und Bauen GmbH
 96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84



Aufteilungsplan (Blatt 6 von 14)

Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



25	20	20	20	20
2521	2014	2014	2014	2014
2.425	2.495	2.495	2.495	2.495
2.635	2.635	2.635	2.635	2.635



AMFT Planen und Bauen GmbH
 Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
 fon 0951/70190 • fax 0951/70191
 mail info@amft-bau.de
 web www.amft-bau.de

[Handwritten signature]

Hallstadt, 17.04.2024

Schnitt 1 - Haus 1 - M 1:100
 BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

AMFT - Planen und Bauen GmbH
 96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84



Aufteilungsplan (Blatt 7 von 14)

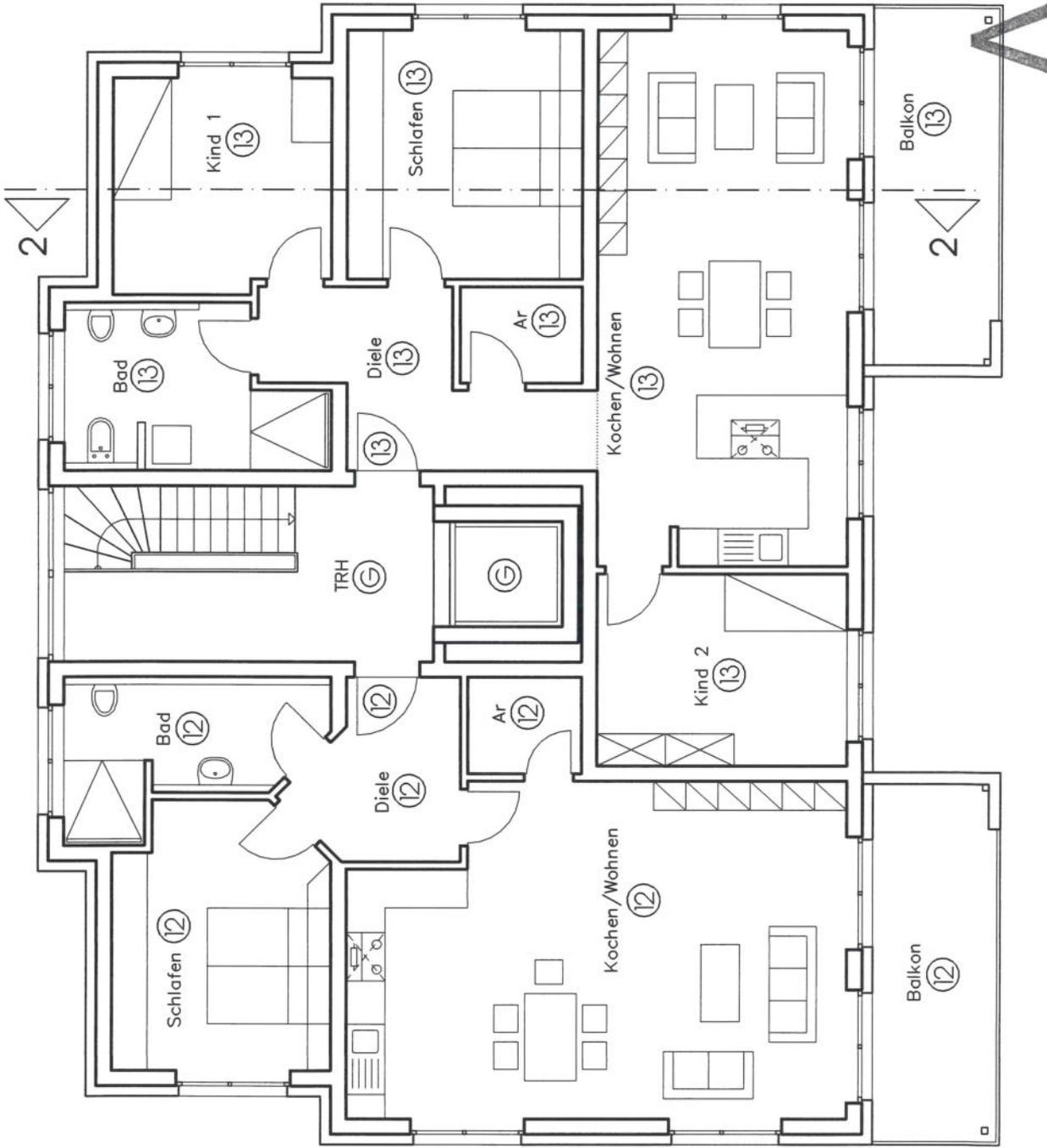
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191

mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

[Handwritten signature]
Hallstadt, 17.04.2024



DG - Haus 2 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

AMFT - Planen und Bauen GmbH

96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84



Aufteilungsplan (Blatt 8 von 14)

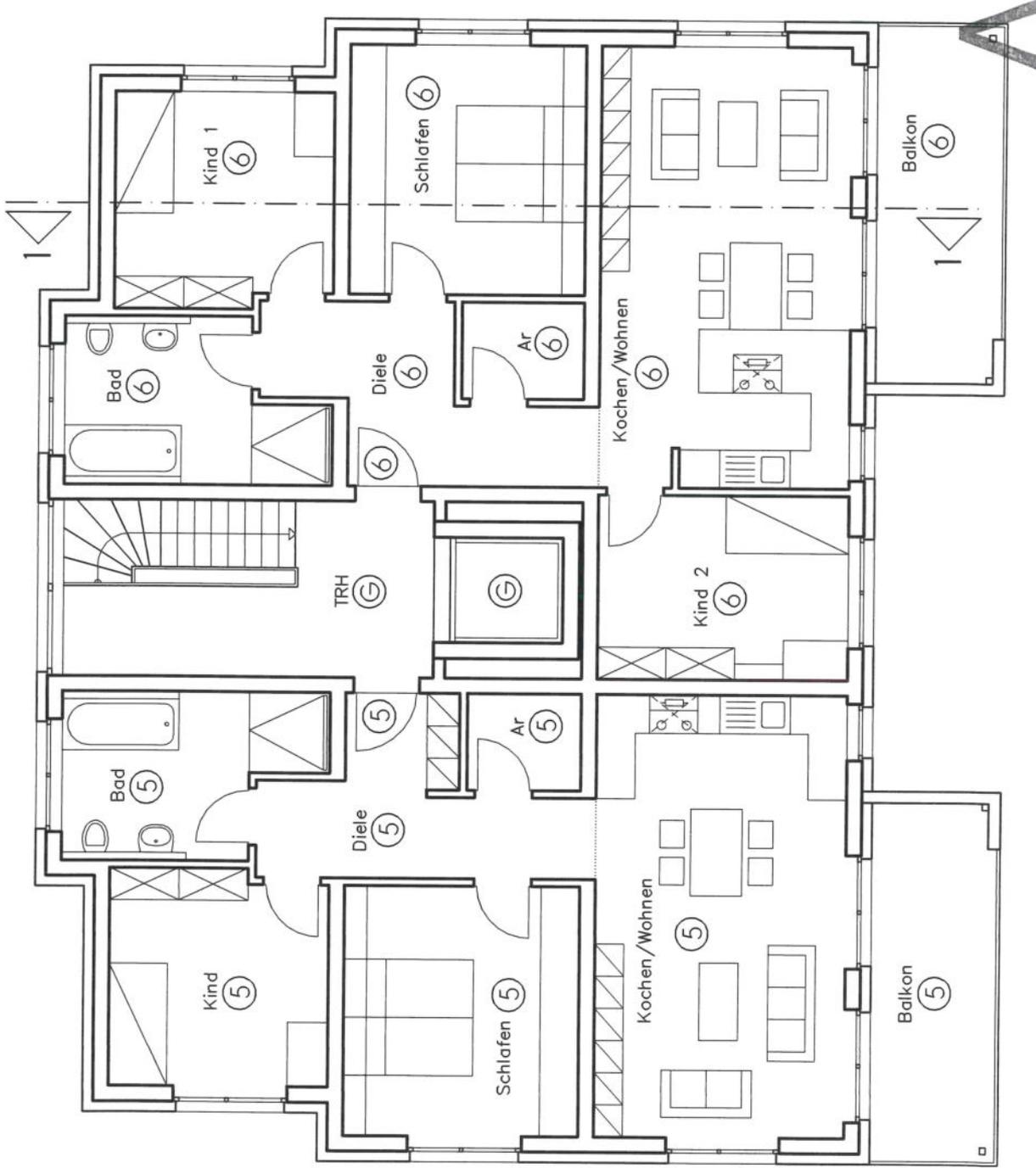
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191

mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

Hallstadt, 17.04.2024



AMFT - Planen und Bauen GmbH

96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

DG - Haus 1 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt



Aufteilungsplan (Blatt 9 von 14)

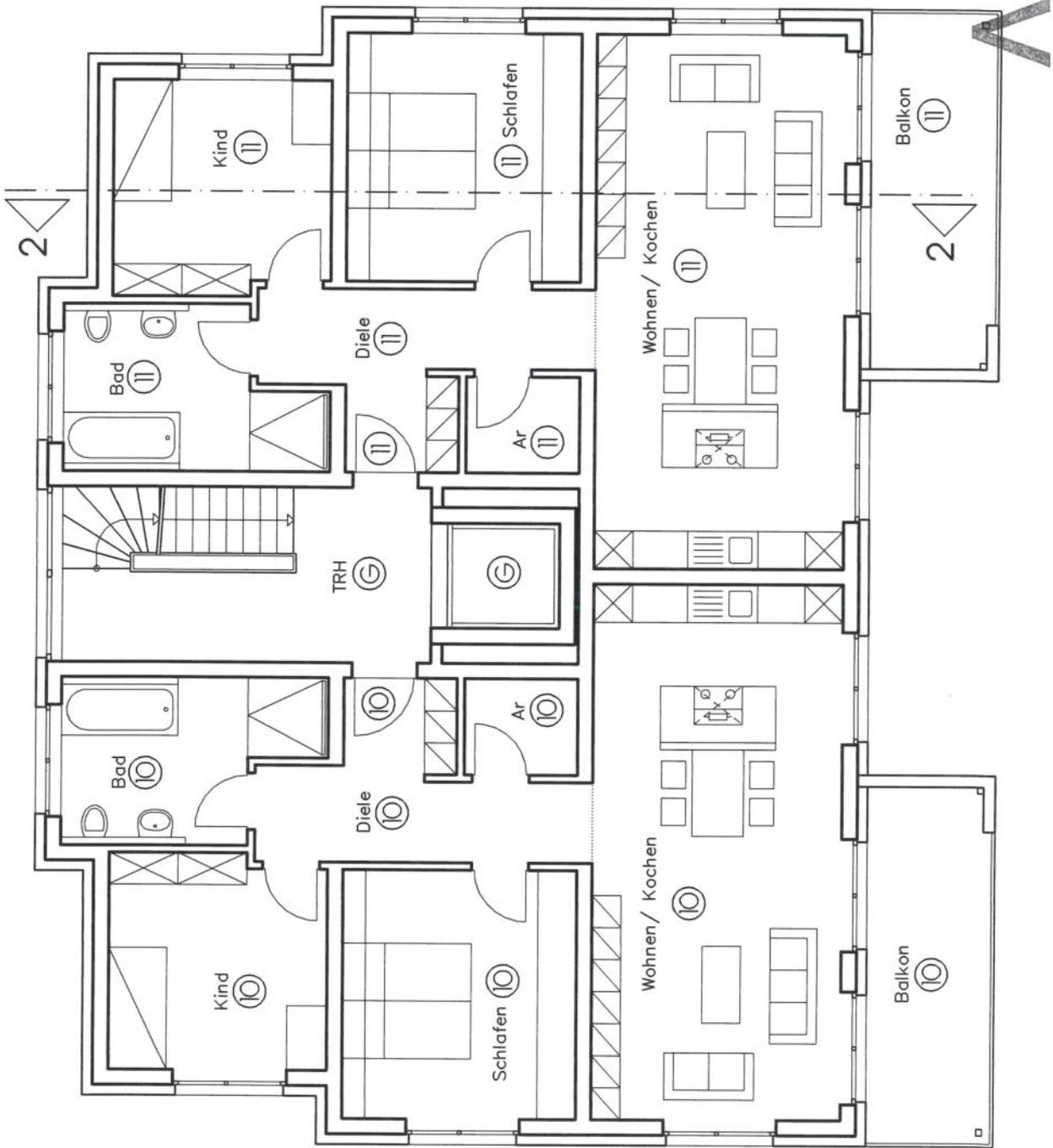
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191

mail info@amfit-bau.de
web www.amfit-bau.de

Hallstadt, 17.04.2024



OG - Haus 2 - M 1:100
BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84



Aufteilungsplan (Blatt 10 von 14)

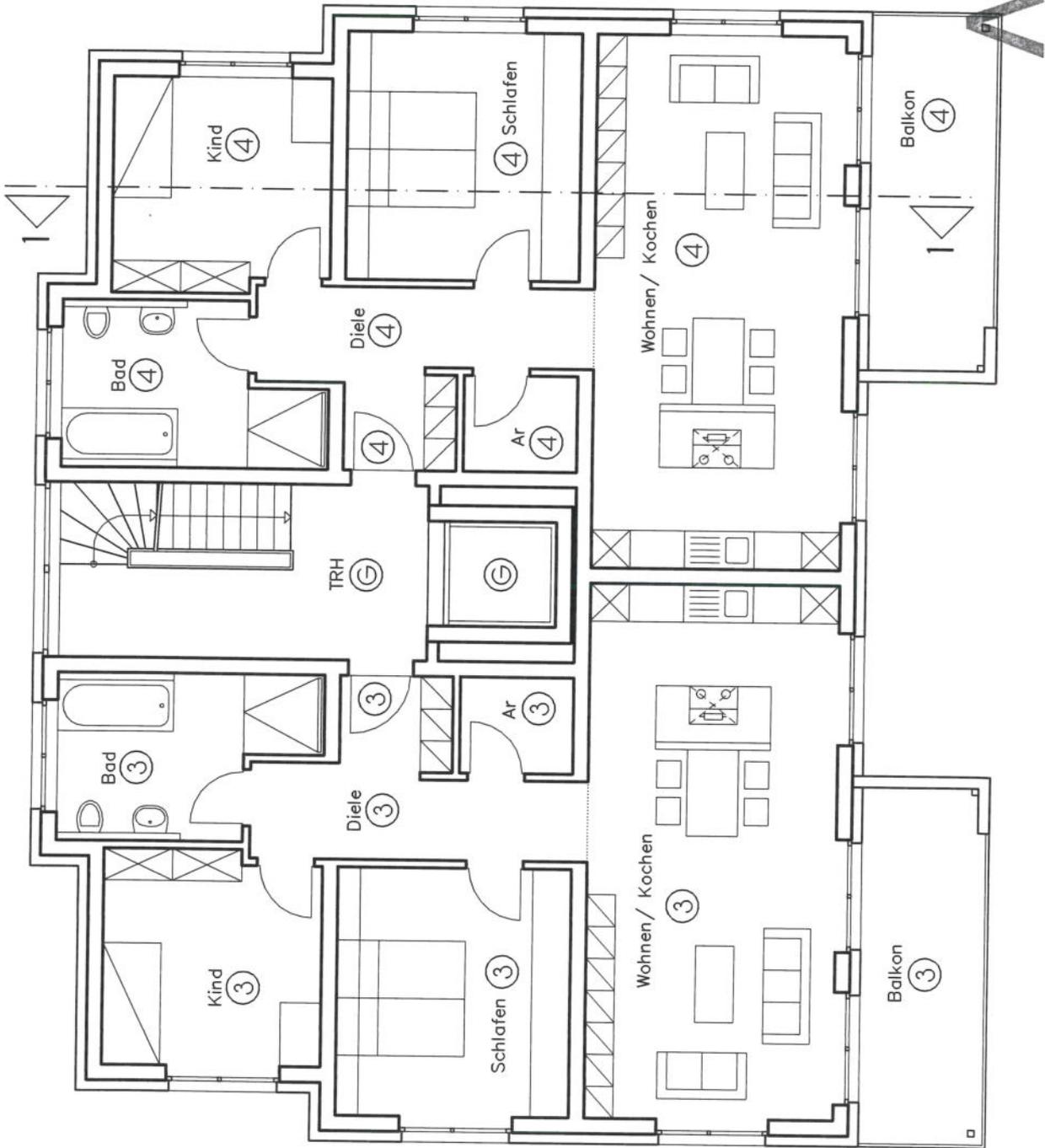
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191

mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

[Handwritten Signature]
Hallstadt, 17.04.2024



AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

OG - Haus 1 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt



Aufteilungsplan (Blatt 11 von 14)

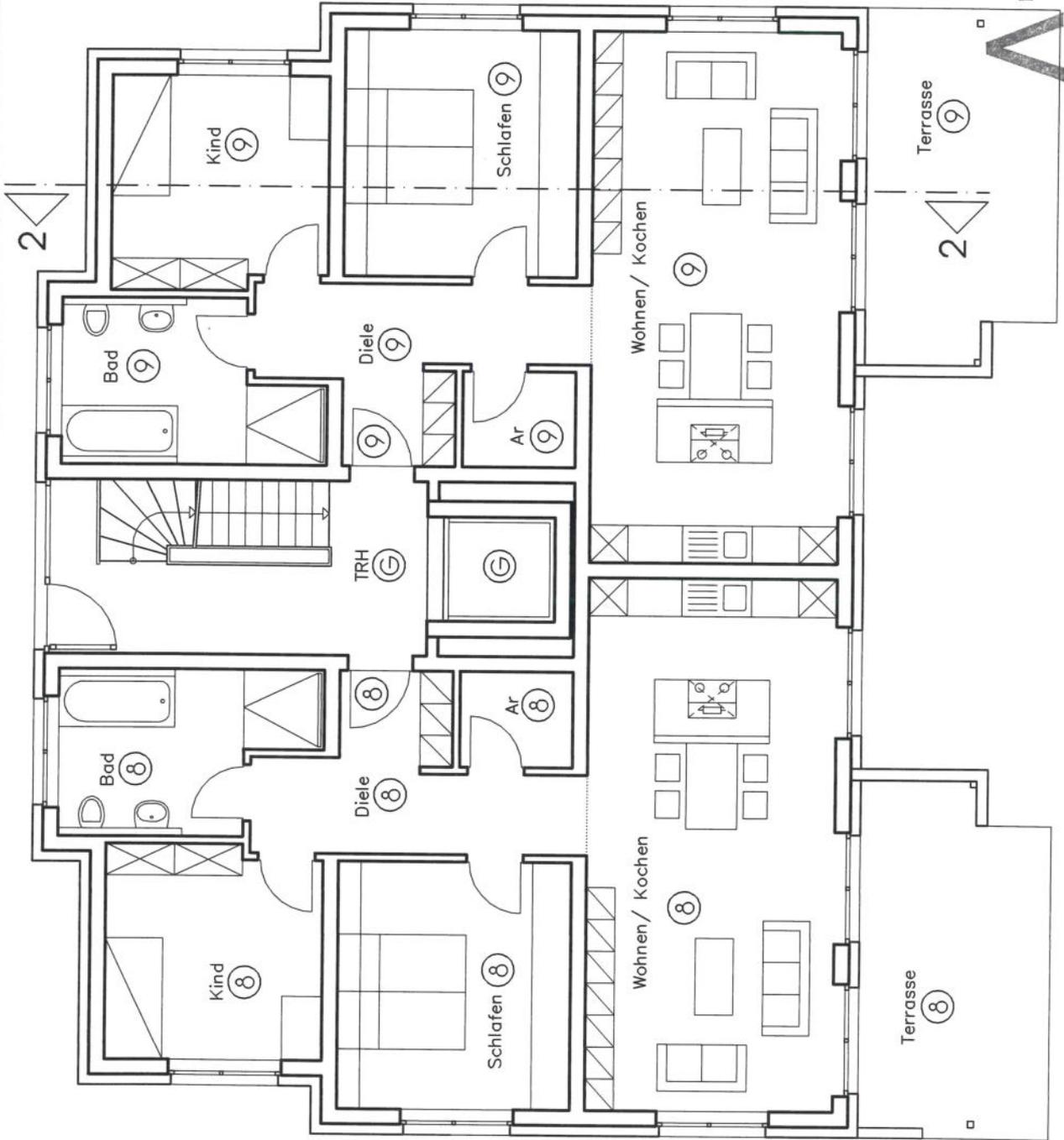
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951770190 • fax 0951770191
mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

[Handwritten signature]

Hallstadt, 17.04.2024



AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

EG - Haus 2 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt



Aufteilungsplan (Blatt 12 von 14)

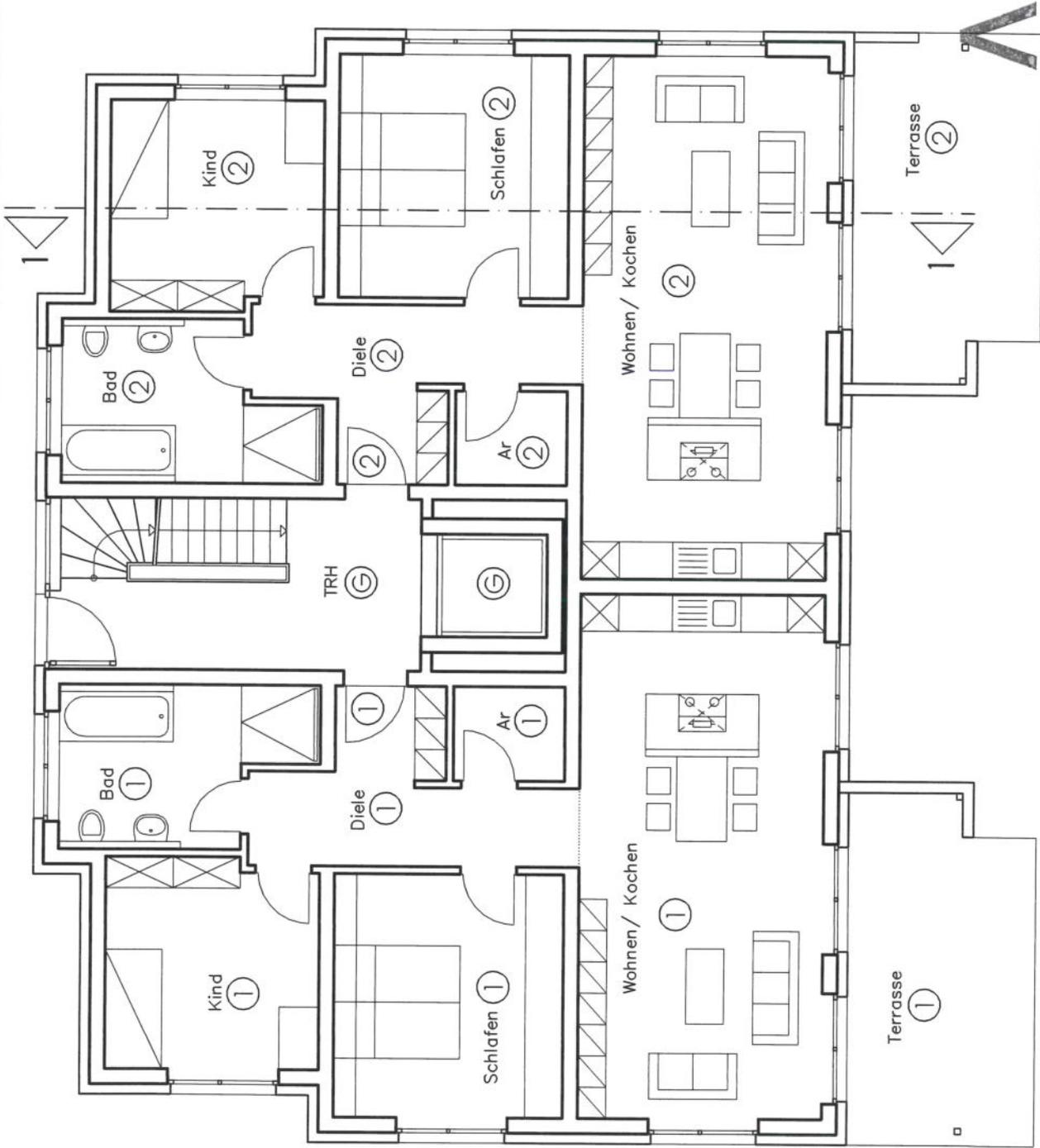
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191

mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

[Signature]
Hallstadt, 17.04.2024



AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

EG - Haus 1 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt



Aufteilungsplan (Blatt 13 von 14)

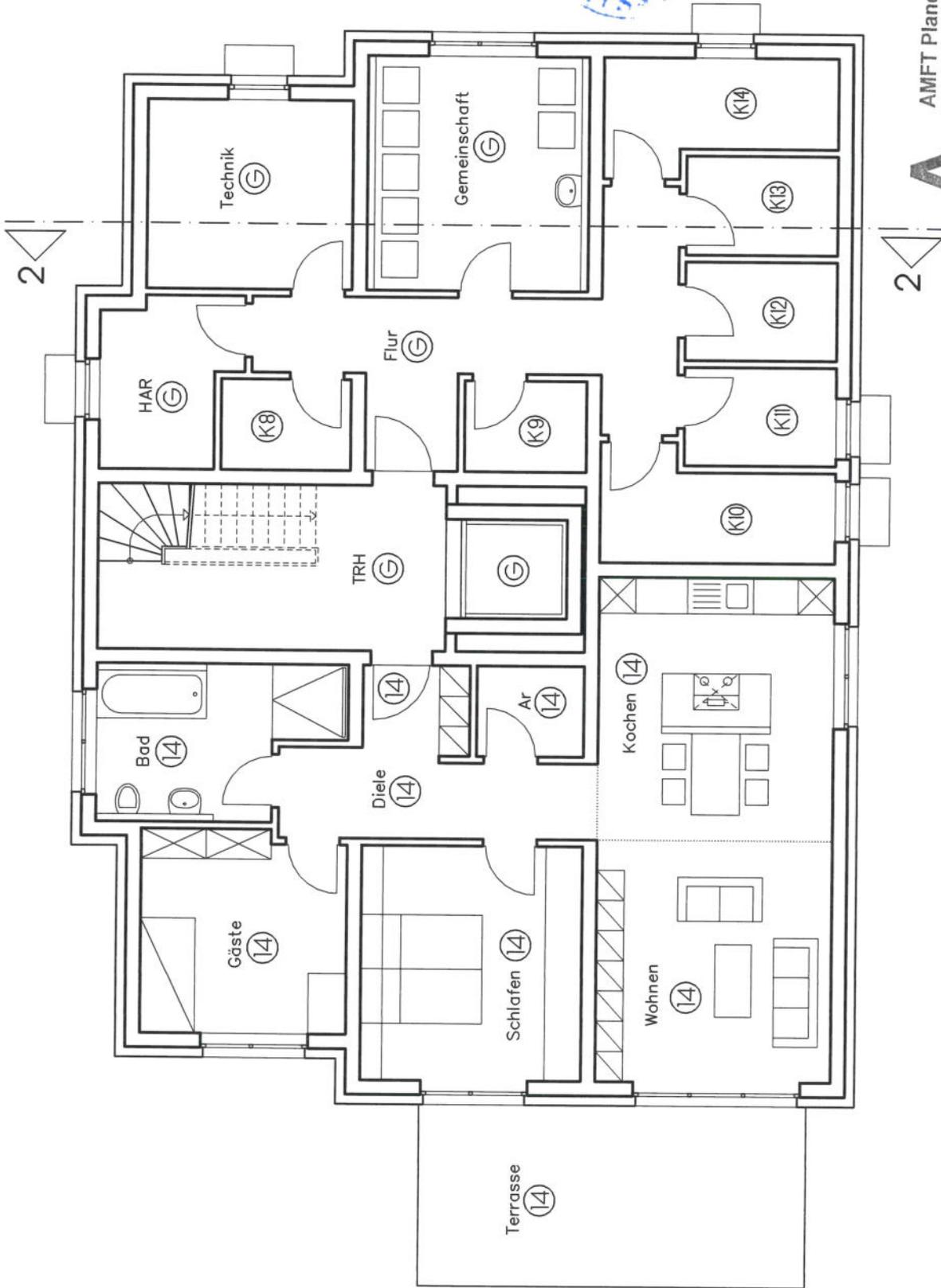
Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24



AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191
mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de

[Handwritten signature]

Hallstadt, 17.04.2024



UG - Haus 2 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84



Aufteilungsplan (Blatt 14 von 14)

Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG vom 15.05.2024, Az. 30008/24

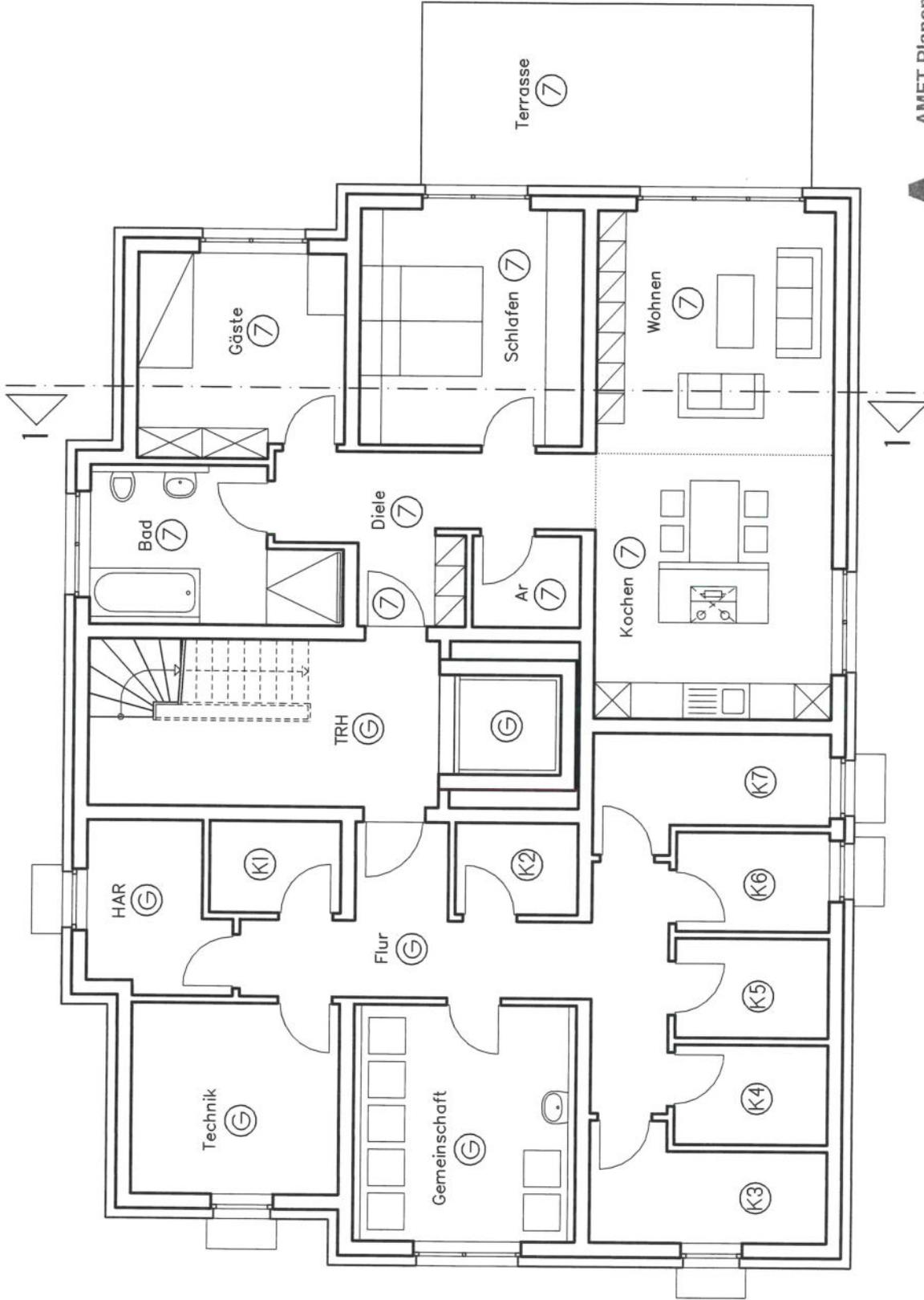


AMFT Planen und Bauen GmbH
Landsknechtstraße 84 • 96103 Hallstadt
fon 0951/70190 • fax 0951/70191
mail info@amft-bau.de
web www.amft-bau.de



[Handwritten signature]

Hallstadt, 17.04.2024



UG - Haus 1 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

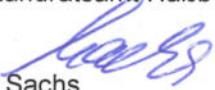


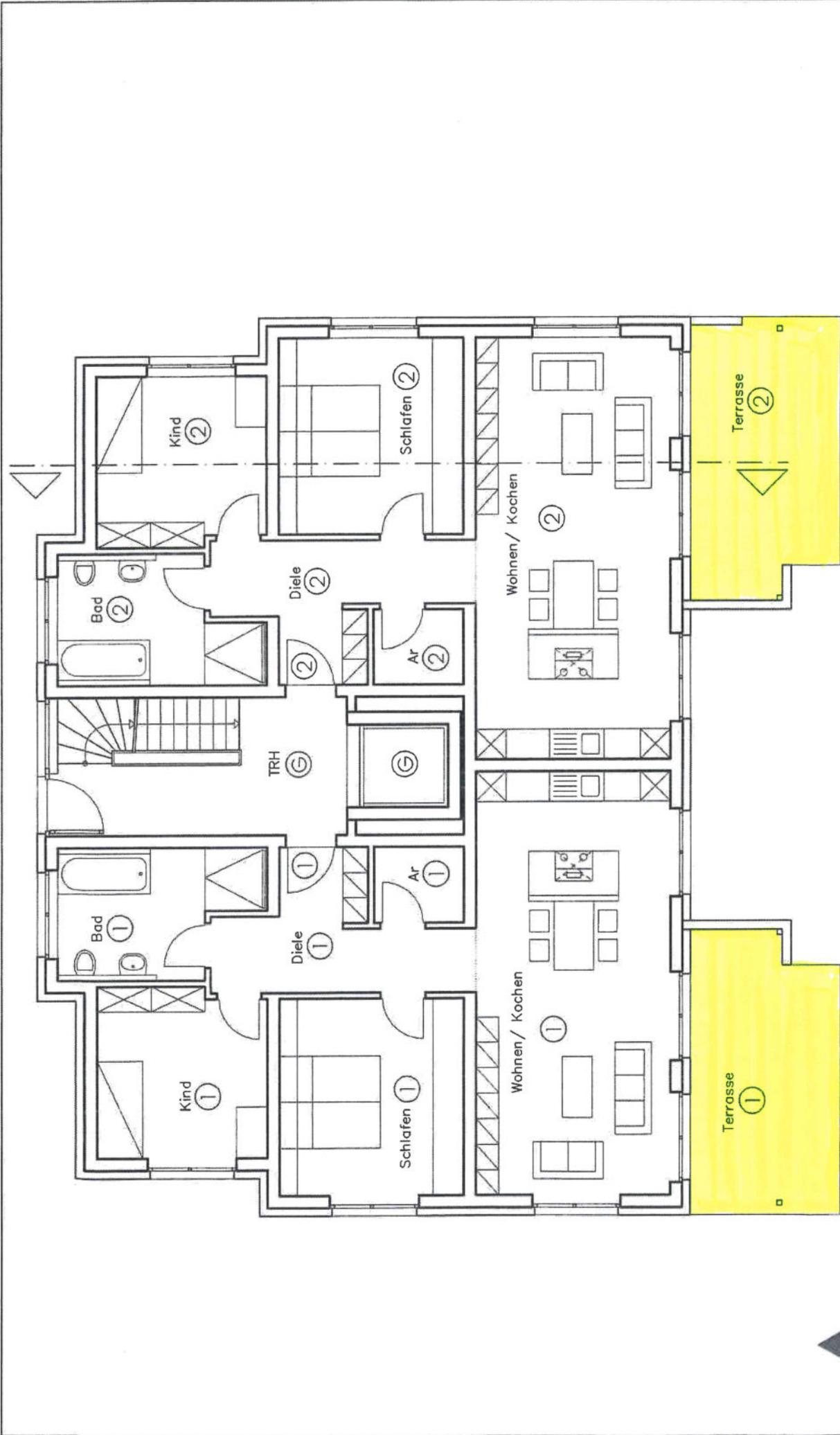
Aufteilungsplan (Blatt 1 - 14 dieser Heftung)

Anlage zur Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG
vom 15.05.2024, Az. 30008/24



Haßfurt, 15.05.2024
Landratsamt Haßberge


Sachs



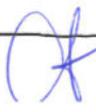
AMFT - Planen und Bauen GmbH

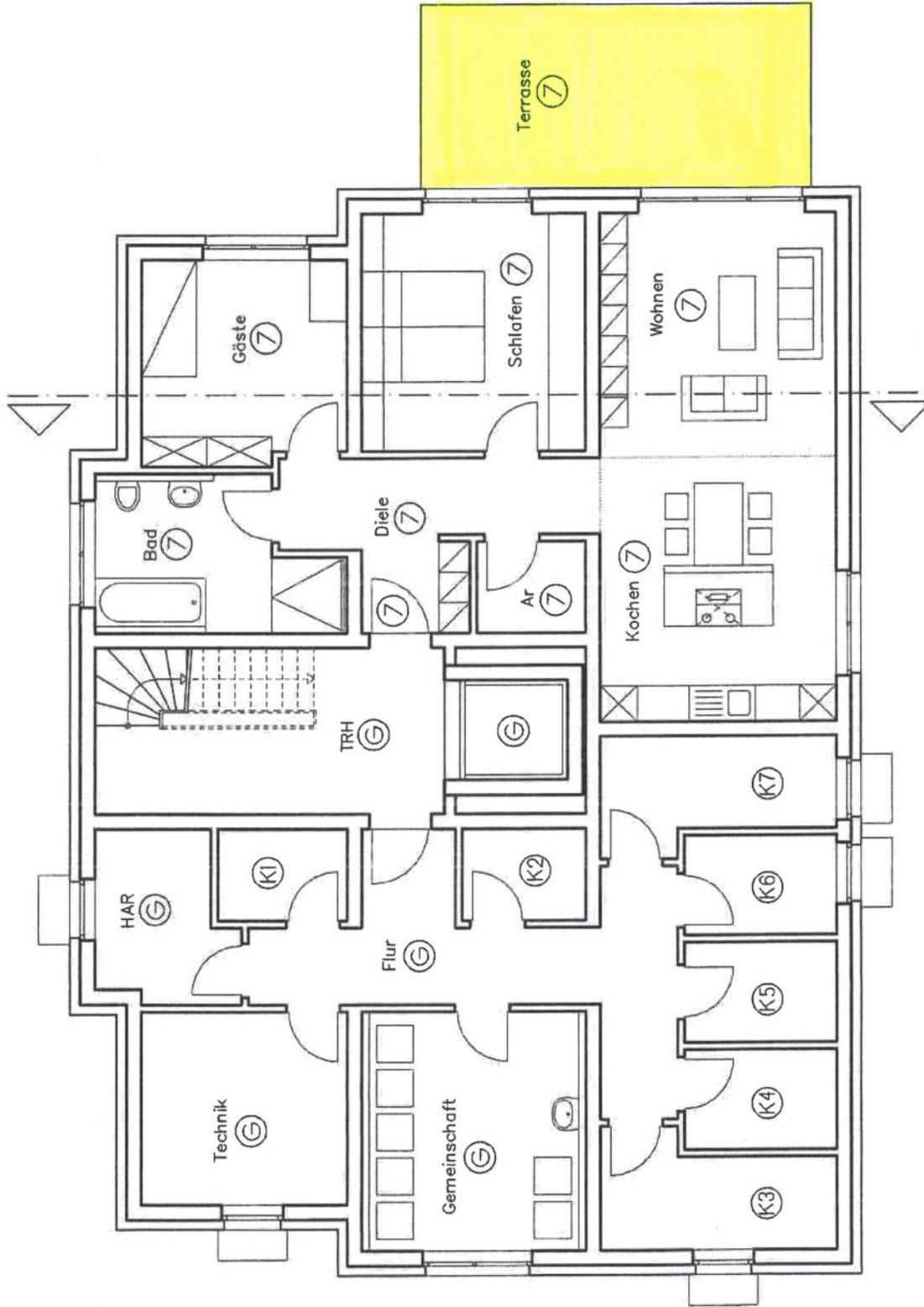
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

EG - Haus 1 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Hallfurt

Hallstadt, 17.04.2024

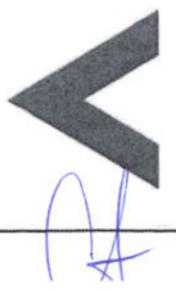




AMFT - Planen und Bauen GmbH
 96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

UG - Haus 1 - M 1:100
 BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

Hallstadt, 17.04.2024



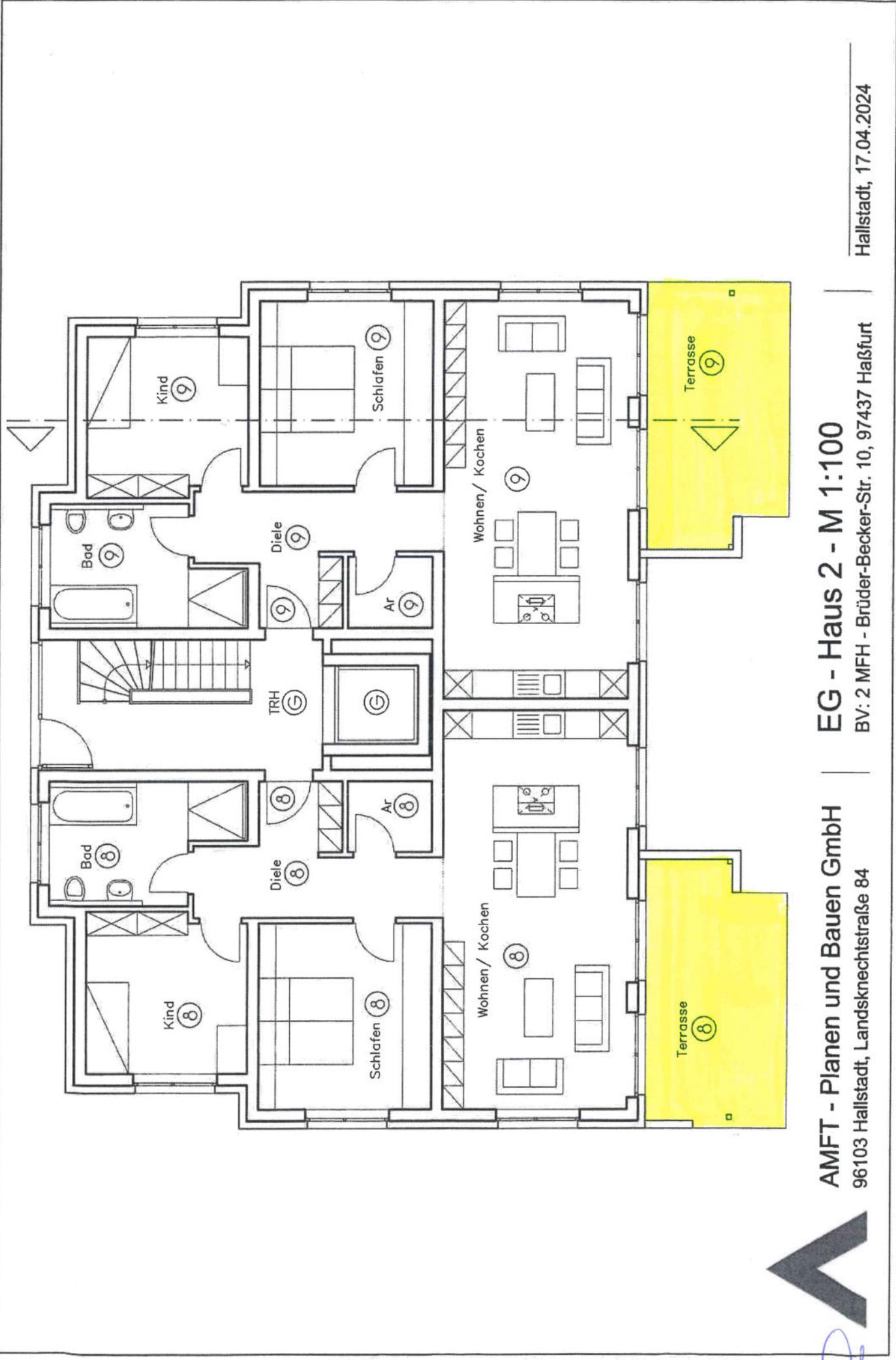


AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

EG - Haus 2 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

Hallstadt, 17.04.2024



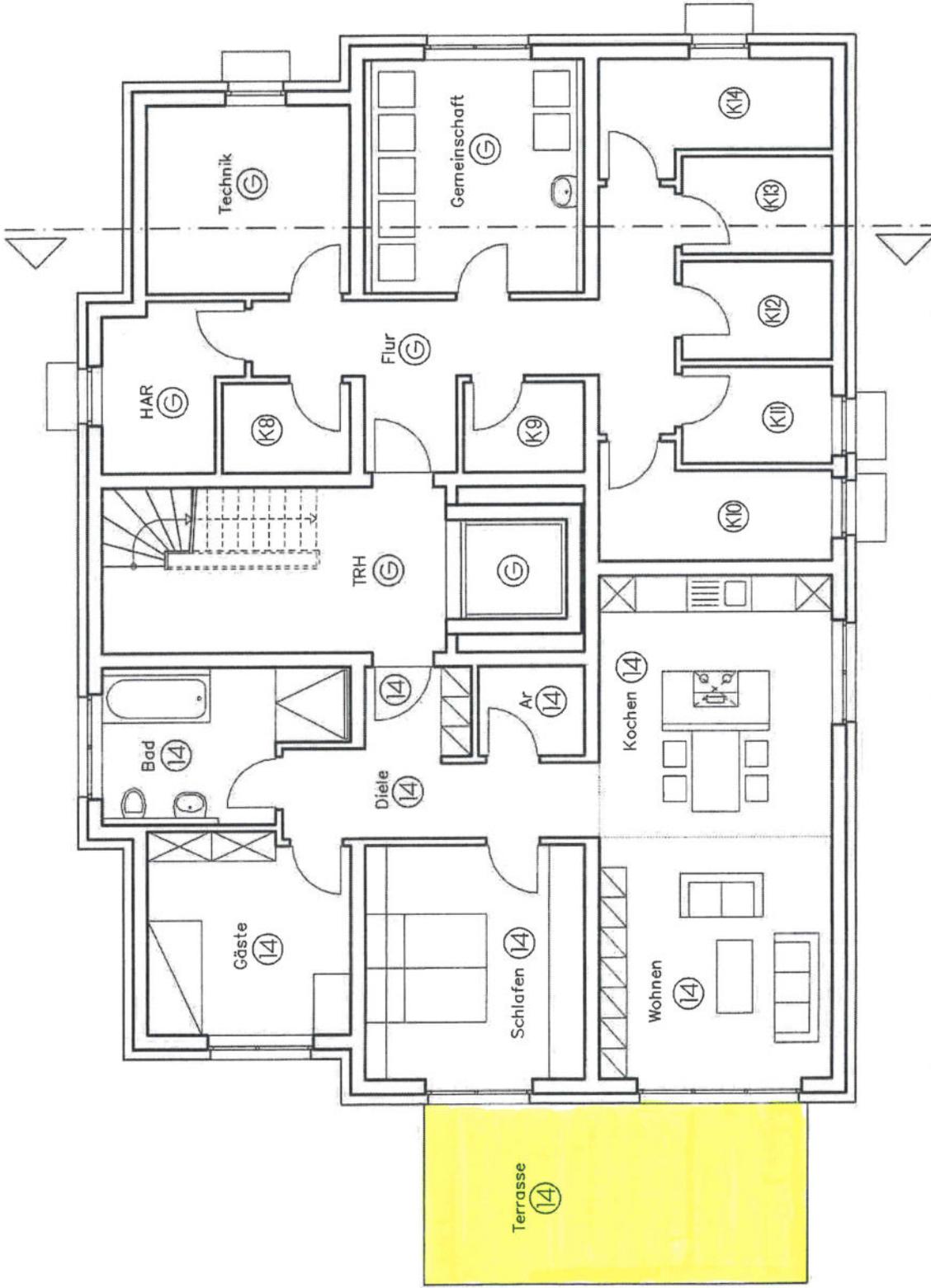


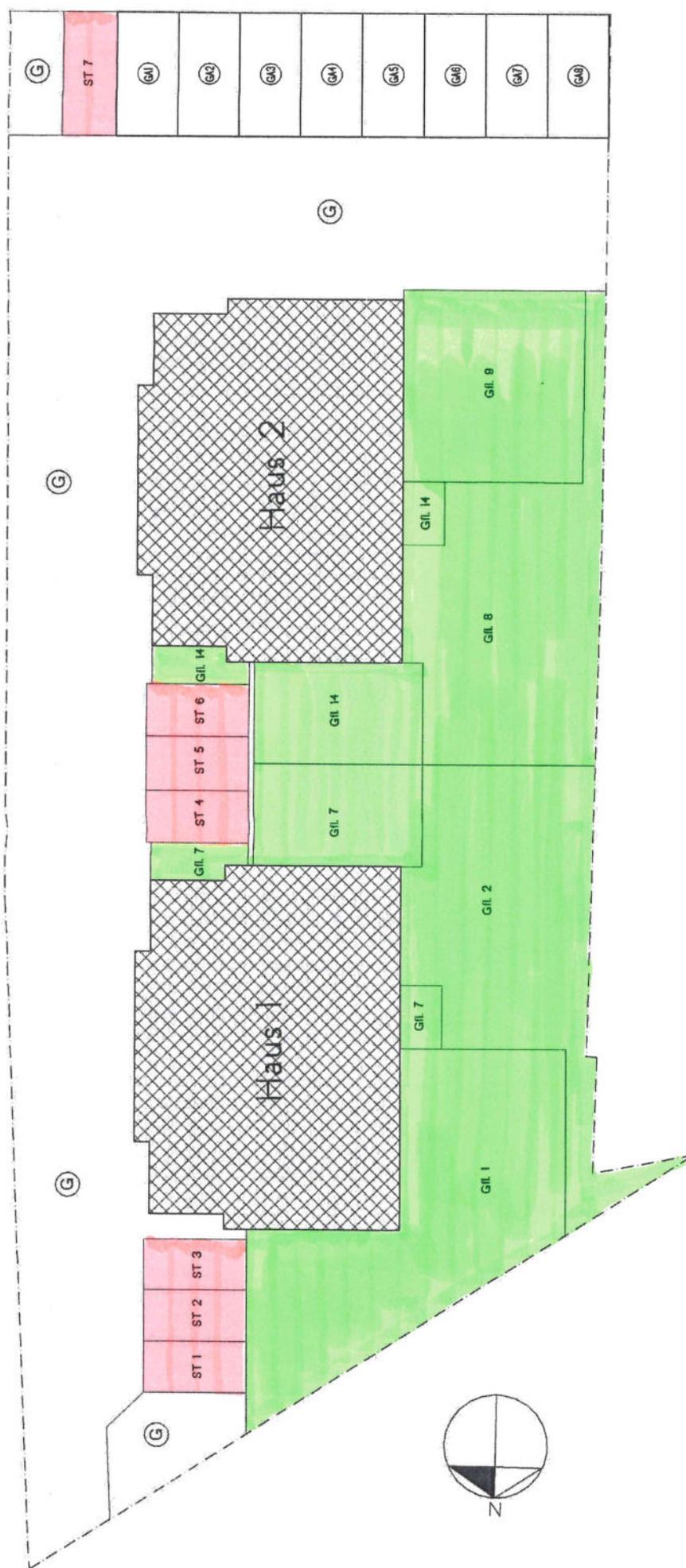
AMFT - Planen und Bauen GmbH
96103 Hallstadt, Landsknechtstraße 84

UG - Haus 2 - M 1:100

BV: 2 MFH - Brüder-Becker-Str. 10, 97437 Haßfurt

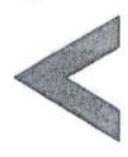
Hallstadt, 17.04.2024





LEGENDE

- I = Wohnung 1
- 2 = Wohnung 2
- 3 = Wohnung 3
- 4 = Wohnung 4
- 5 = Wohnung 5
- 6 = Wohnung 6
- 7 = Wohnung 7
- 8 = Wohnung 8
- 9 = Wohnung 9
- 10 = Wohnung 10
- II = Wohnung 11
- 12 = Wohnung 12
- 13 = Wohnung 13
- 14 = Wohnung 14
- K1 = Keller
- K2 = Keller
- K3 = Keller
- K4 = Keller
- K5 = Keller
- K6 = Keller
- K7 = Keller
- K8 = Keller
- K9 = Keller
- K10 = Keller
- K11 = Keller
- K12 = Keller
- K13 = Keller
- K14 = Keller
- G1 = Garage
- G2 = Garage
- G3 = Garage
- G4 = Garage
- G5 = Garage
- G6 = Garage
- G7 = Garage
- G8 = Garage
- G9 = Garage
- G10 = Stellplatz
- G11 = Stellplatz
- G12 = Stellplatz
- G13 = Stellplatz
- G14 = Stellplatz
- G15 = Stellplatz
- G16 = Stellplatz
- G17 = Stellplatz
- G = Gemeinschaftsfläche
- Gfl. = Gartenflächen 1, 2, 7, 8, 9 und 14



[Handwritten signature]

Baubeschreibung

MFH Brüder-Becker-Straße 10 in 97437 Haßfurt

vom 07.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Titel	Beschreibung
1.00.0	Allgemeines
2.00.0	Technische Betreuungsleistungen und Baustelleneinrichtung
3.00.0	Beschreibung der Gewerke bzw. Bauteile
3.01.0	Erdarbeiten
3.02.0	Entwässerungskanalarbeiten
3.03.0	Gebäudeabdichtung
3.04.0	Ableitung von Sickerwasser
3.05.0	Betonarbeiten
3.05.1	Gebäudegründung
3.05.2	Geschossdecken
3.05.3	Rohtreppen – Geschosstreppen
3.05.4	Holztreppen – Geschosstreppen
3.05.5	Eingangspodest
3.06.0	Mauerarbeiten
3.06.1	Kelleraußenwände
3.06.2	Kellerinnenwände und Kommunwände (Wohnungstrennwände)
3.06.3	Außenwände der Wohngeschosse
3.06.4	Innenwände und Kommunwände der Wohngeschosse
3.06.5	Kellerfenster
3.06.6	Rolladenkästen
3.07.0	Schornstein
3.08.0	Zimmerarbeiten/Dachstuhl
3.09.0	Klempner- bzw. Spenglerarbeiten
3.10.0	Dachdeckerarbeiten
3.11.0	Fenster und Türen
3.11.1	Fenster
3.11.2	Hauseingangstür
3.12.0	Heizungsanlage
3.12.1	Bauliche Einrichtung
3.12.2	Heizungsinstallationsarbeiten
3.12.3	Zusätzliche Maßnahmen bei Gaszentralheizung
3.13.0	Lüftungsanlage
3.14.0	Sanitärinstallationsarbeiten
3.14.1	Rohinstallation
3.14.2	Sanitärausstattung/Fertigmontage
3.15.0	Elektroinstallationsarbeiten

3.16.0	Innenputz
3.17.0	Estricharbeiten
3.18.0	Sonnenschutz (Rollläden)
3.19.0	Fensterbänke
3.19.1	Innenfensterbänke
3.19.2	Außenfensterbänke
3.20.0	Fliesen- Natursteinarbeiten
3.21.0	Treppen Belag
3.22.0	Treppengeländer und Handläufe
3.23.0	Innentüren
3.24.0	Dämmarbeiten im Dachgeschoss
3.25.0	Bekleidung der Decken und Schrägen im DG
3.26.0	Zugang zum Spitzboden
3.27.0	Tapezierarbeiten
3.28.0	Malerarbeiten
3.28.1	Malerarbeiten innen
3.28.2	Malerarbeiten außen
3.29.0	Bodenbeläge
3.30.0	Außenputz mit Sockel
3.31.0	Balkone
3.32.0	Dachaufbauten
3.33.0	Vordach
3.34.0	Ver- und Entsorgungsleitungen
4.00.0	Zusätzliche Leistungen
4.01.0	Außenanlagen
4.01.1	Befestigung von Terrassen
4.01.2	Befestigung von Hof-Flächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen, etc.
4.01.3	Lichthöfe
4.01.4	Kiestraufe
4.01.5	Vorbereitung Gartenfläche
4.01.6	Einzäunung
4.02.0	Nebengebäude, Garage
4.03.0	Regenwasserzisterne
4.04.0	Aufzuganlage
5.00.0	Bauherrenleistungen
5.01.0	Weitere Verkäuferleistungen
6.00.0	Ergänzende Hinweise
6.00.1	Allgemeines
6.00.2	Eigenleistung und Sonderwünsche
6.00.3	Plandarstellungen und Änderungen
6.00.4	Hinweise zum Fliesenmaterial und seiner Verarbeitung
7.00.0	Gewährleistungshinweis

1.00.0 Allgemeines

Die Raumhöhen (lichte Höhen im Rohbauzustand) werden in allen Geschossen mit ca. 2,635 ausgeführt.

Die Ausführung des energetischen Standards entspricht einem KfW Effizienzhaus 55 nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG.

Maßgebend für die beschriebenen Leistungen ist die Eingabeplanung.
Die Mindestschallschutzerfordernisse gemäß DIN 4109 Teil 1 werden erfüllt.

Erklärungen:

- EnEV = Energieeinsparungsverordnung (in der derzeit gültigen Fassung)
- VDE = Verband der Elektrotechnik
- WDVS = Wärmedämmverbundsystem
- VOB = Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
- Blower Door Messung (Luftdichtheitsprüfung)

2.00.0 Technische Betreuungsleistungen und Baustelleneinrichtung

Einmessen von Grenzsteinen, Nivellierung des Bauplatzes mit Kanalhöhen.

Anfertigung aller Unterlagen (Pläne und Berechnungen) für einen Bauantrag.

Beratung und individuelle Umplanungen nach Kundenwunsch, soweit diese mit dem vorhandenen Planungs- und Ausführungsstand in Einklang zu bringen sind.

Herstellen von Ausführungsplänen, Einarbeitung der Statik und Berücksichtigung der Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung.

Bauleitung und technische Betreuung zur Sicherstellung der fachmännischen Bauausführung gemäß der Baubeschreibung.

Übernahme der für die Durchführung des Bauvorhabens anfallenden Kosten für Baustrom, Bauwasser und Bauschuttbeseitigung.

Zur baubegleitenden Qualitätssicherung führen wir eine Luftdichtheitsprüfung (Blower Door Messung) durch.

3.00.0 Beschreibung - Gewerke bzw. Bauteile

3.01.0 Erdarbeiten

Abtragen des Mutterbodens im Hauskörperbereich samt Arbeitsraum. Ausheben der Baugrube und Lagerung des überschüssigen Aushubmaterials soweit erforderlich. Hinterfüllung der Baugrube mit Geländemodellierungen. Kanalaushub an das öffentliche Kanalsystem enthalten (siehe Titel 3.34.0).

3.02.0 Entwässerungskanalarbeiten

Rohrgrabenaushub für Grundleitungen unter der Bodenplatte oder im Arbeitsraum des Hauskörpers. Entwässerungskanalrohre aus PVC, Nennweiten 100-150 mm, nach den Erfordernissen. Regenwasser- und Schmutzwasserleitung vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (siehe Titel 3.34.0) im Trennsystem. Gegen Schutz vor Kanalrückstau wird bei zu Wohnzwecken ausgebautem Untergeschoss und Nassräumen (Hausanschluss-, Technik- und Gemeinschaftsraum) eine Abwasserhebeanlage eingebaut.

3.03.0 Gebäudeabdichtung

Die zur Ausführung kommende Gebäudeabdichtung richtet sich nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung. Erforderliche Abdichtungen werden nach DIN ausgeführt. Bodenplatte und Kelleraußenwände im erdberührten Bereich in Beton mit hohem Wassereindringwiderstand. Schweißbahn unter allen gemauerten Wänden im UG.

3.04.0 Ableitung von Sickerwasser

Die Ableitung von eventuellem Sickerwasser durch eine Drainage wird bei Erfordernis sichergestellt. Eine Perimeterdämmung (Wärmedämmung) entsprechend der EnEV an den Außenwänden nach Berechnung kommt zur Ausführung.

3.05.0 Betonarbeiten

3.05.1 Gebäudegründung

Gründung nach statischer Berechnung als Stahlbetonbodenplatte mit erforderlichen Streifenfundamenten.

Bauliche Anlagen wie Pfeiler für Terrassen/Balkone, usw. werden auf Streifen- oder Einzelfundamenten aus Beton gegründet.

3.05.2 Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken nach Statik, bestehend aus Fertigteilen (Filigranelemente) und Aufbeton.

3.05.3 RohTreppen - Geschosstreppen

Geschosstreppen entsprechend den Planzeichnungen als Stahlbetontreppen, zur späteren Belegung mit Naturstein Belag. Siehe Titel 3.20.0.
Ausführung vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss im gesamten gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus.

3.05.4 Holztreppen - Geschosstreppen
entfällt

3.05.5 Eingangspodest

Dieses wird höhengleich barrierefrei zu den befestigten Flächen der Außenanlagen mit ausgeführt.

3.06.0 Mauerarbeiten

3.06.1 Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände werden aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand nach Plan und statischer Berechnung hergestellt, Wandstärke 25 cm.

3.06.2 Kellerinnenwände und Kommunwände (Wohnungstrennwände)

Die Kellerinnenwände aus Kalksandstein massiv. Stärke nach Zeichnung und statischer Berechnung. Bei den Wohnungstrennwänden werden die Schallschutzbestimmungen nach den Mindestanforderungen beachtet, Ausführung nach DIN 4109.

3.06.3 Außenwände der Wohngeschosse

Außenwände über der Kellerdecke aus Kalksandsteinen mit WDVS hergestellt. Bei statischer Notwendigkeit werden Stahlbetonringanker eingebaut. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach dem GEG/EnEV und deren Wärmebedarfsberechnung.

3.06.4 Innenwände und Kommunwände der Wohngeschosse

Die Innenwände aller Geschosse werden mit Kalksandsteinen hergestellt. Die Wahl der Wanddicken erfolgt nach statischen, konstruktiven und wohnpraktischen Gesichtspunkten. Mauerwerk mit höherer Rohdichte für Kommunwände und gemeinschaftlichem Treppenhaus zur Verbesserung des Schallwertes.

3.06.5 Kellerfenster

Entsprechend der Planzeichnungen ausgeführt

3.06.6 Rollladenkästen

Ausführung als Fertigkästen entsprechend des GEG. Die Montage erfolgt an allen Fenstern von Wohnräumen vom UG bis DG.

3.07.0 Schornstein

(entfällt)

3.08.0 Zimmerarbeiten - Dachstuhl

entfällt

3.09.0 Klempner-, Spenglerarbeiten

Sämtliche Dachrinnen, Fallrohre, Blechverkleidungen aus Titanzinkblech. Vorhandene Brüstungen bei Terrassen oder Balkonen sind ebenfalls mit Titanzinkblech abgedeckt.

3.10.0 Dachdeckerarbeiten

Ausführung als Flachdach mit Abdichtungen entsprechend den gültigen Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerks.

3.11.0 Fenster und Türen

3.11.1 Fenster

Die Anordnung und Aufteilung der Fenster erfolgen nach Planzeichnung. Montage nach Stand der Technik. Die Fenster sind mit einer dreifachen Verglasung ausgestattet, U-Wert der Verglasung 0,6 W/m²K. Die Fenster außen werden in Farbe DB 703, innen in Kunststoff weiß, ausgeführt. Alle Fenster- und Fenstertürelemente erhalten verdeckt liegende Einhandbeschläge aus Leichtmetall. Fenster und Terrassentüren mit Rollläden erhalten Leisten zur verdeckten Führung der Rollläden.

3.11.2 Hauseingangstür

Im Festpreisangebot ist eine Leichtmetallhaustüre mit Klarglas vorgesehen. Eine Schließanlage ist im Festpreis nicht enthalten.

3.12.0 Heizungsanlage

3.12.1 Bauliche Einrichtungen

Der Heizungs- und Hausanschlussraum wird entsprechend den einschlägigen Sicherheits- bzw. Ausstattungsvorschriften für eine Zentralheizung eingerichtet.

3.12.2 Heizungsinstallationsarbeiten

Wärmepumpenanlage Luft/Wasser mit separatem Warmwasserspeicher und Pufferspeicher. Alle Aufenthaltsräume und Bäder erhalten eine Fußbodenheizung (FBH), Abstellräume ohne FBH. Die Steuerung der Anlage erfolgt über Außenfühler und automatischer Regelung. Nachtabsenkung, Sommersparschaltung, tägliche individuelle Steuerung entsprechend den Bedürfnissen der Nutzung durch die Bewohner.

Die Rohrleitungen (Zuleitungen) werden entsprechend der Wärmeschutzvorschriften gedämmt und auf der Rohdecke unter dem Estrich verlegt. Zur Beheizung vorgesehen sind alle Wohnräume.

Für jede Wohneinheit wird ein Passstück für Wärmemengenzähler eingebaut. Die Wärmemengenzähler werden später durch die Hausverwaltung, bzw. Abrechnungsfirma installiert und abgerechnet.

3.12.3 Zusätzliche Maßnahmen bei Gaszentralheizung (soweit ein Gasanschluss vorhanden ist) (entfällt)

3.13.0 Lüftungsanlage

Für das Wohngebäude wird ein Lüftungskonzept erstellt. Zur Ausführung kommt ein dezentrales Abluftgerät im Bad, in Verbindung mit Fensterfalzlüftern in den berechneten Fenstern.

3.14.0 Sanitärinstallationsarbeiten

3.14.1 Rohinstallation

Die Installation der Trinkwasserleitung erfolgt ab Wasserzähler. Die Kalt- und Warmwasserinstallation erfolgt in Mehrschichtverbundrohr, ausgenommen die Freileitungen im Hausanschlussraum und im Heizraum. Alle Rohre sind isoliert.

Die senkrechten Abflussleitungen werden nach den Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Fallleitungen erhalten im Kellergeschoss eine Reinigungsöffnung, soweit möglich. Es werden ein Feinfilter mit Schlauchanschluss und ein Druckminderer eingebaut.

Vorwandinstallationen im Bereich von Hängespülklosett und teilweise Handwaschbecken (siehe Planzeichnung). Alle Wohneinheiten erhalten die Vorrichtung für Wasseruhren zur Kalt- und Warmwassererfassung des jeweiligen Verbrauchs. Die Mengenzähler werden später durch die Hausverwaltung, bzw. Abrechnungsfirma installiert und abgerechnet.

3.14.2 Sanitärausstattung – Fertigmontage

Die Sanitärgegenstände werden aus Porzellan, weiß eingebaut. Die Oberflächen der Armaturen sind verchromt. Es kommen Ausstattungsserien von Vigour & Viega gemäß unserer Bemusterungsliste zur Ausführung. Optionale Ausstattungen sind als Sonderwunsch möglich. Accessoires sind nicht enthalten.

Heizungsraum

Anschluss an den Warmwasserbereiter.

Gemeinschaftsraum

Anschluss/Abfluss für die Waschmaschinen, Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

Küchen

Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss für Spüle und Spülmaschine.

Bad/WC

Kalt-, Warm- und Abwasseranschluss für Waschtisch, Bade- und Duschwanne sowie Kalt- und Abwasseranschluss für das Spülklosett und die Waschmaschine.

1 Waschtisch, 60 cm.

1 Einhebelmischbatterie mit Ablaufgarnitur.

1 Wandhängetiefspülklosett mit Wandeinbauspülkasten, Betätigungsplatte und Toilettensitz.

1 Acryl - Einbaubadewanne, 180/80 cm, mit Tragegestell, Unterputz-Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause mit Schlauchanschluss und Wandhalterung.

1 bodengleiche geflieste Dusche mit Ablaufrinne, Unterputz-Mischbatterie, Wandstab und Handbrause mit Schlauchanschluss.

Außenbereich

Für Wohnungen mit Gartenanteil: Je 1 Gartenauslaufarmatur.

Für Wohnungen ohne Gartenanteil, jedoch mit Balkon und/oder Dachterrasse: Je 1 Gartenauslaufarmatur optional als Sonderwunsch möglich.

Anschluss und Abrechnung erfolgt über den jeweiligen Wohnungsanschluss.

3.15.0 Elektroinstallationsarbeiten

Eine Erdung für das gesamte Haus und deren technischer Einrichtungen erfolgt nach VDE – Vorschriften.

Die Elektroinstallation, einschl. Erdung erfolgt nach den Vorschriften der VDE ab Hauptanschlusssicherung.

Ausführung der Leitungen als Unterputzinstallation (ausgenommen Heizungs- u. Anschlussraum).

Für jede Wohneinheit 1 Wandsprechapparat im Wohnbereich mit elektrischem Haustüröffner. Außenstation in Edelstahlausführung.

Installiert wird das Schalter- und Steckdosenprogramm, Fabrikat Berker, Standard, S 1 in Weiß.

Das Wohnhaus erhält eine Grundausstattung durch den Bauträger mit Beleuchtungskörpern. Im Treppenhaus LED - Wandlampen oder Deckenlampen, in Gemeinschaftsräumen Leuchtstofflampen im Kunststoffgehäuse.

Das Wohnhaus wird mit einer zentralen SAT-Anlage ASTRA 19,2° ausgestattet.

Allgemein

Im Hauseingangsbereich wird eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder montiert.

Um die Möglichkeit des Anschlusses von Wallboxen zu sichern, können gegen Aufpreis entsprechende Einrichtungen nach Abstimmung gesondert angeboten werden.

Ausstattung der Räume (soweit vorhanden!) wie folgt:

Gemeinschaftstreppe

Taster Schaltungen nach Erfordernis mit Zeitschaltrelais,
Klingeltaster vor jedem Wohnungseingang.

Flur

1 Unterverteilung
1 Multimedia Kleinverteiler für Netzwerke/Telefonanschluss
1 Taster Schaltung (bis zu 3 Schaltstellen) mit Deckenauslass
1 Steckdose

Küche

1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass
1 Herdanschluss
2 Doppelsteckdosen
4 Steckdosen
1 Steckdose für Spülmaschine, separat abgesichert

Esszimmer (Essbereich)

1 Wechselschaltleitung mit Deckenauslass
1 Doppelsteckdose
1 Steckdose unter Schalter

Wohnzimmer

1 Wechselschaltleitung mit Deckenauslass
1 Ausschaltleitung mit Wandauslass
2 Doppelsteckdosen
1 Steckdose unter Schalter
1 Antennenanschluss komplett verdrahtet
1 Netzwerkdose (2 Ports)

Speisekammer oder Abstellraum

1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass
1 Steckdose unter Schalter

Elternschlafzimmer

- 1 Wechselschaltleitung mit Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Antennenanschluss komplett verdrahtet
- 1 Netzwerkdose (2 Ports)

Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer

- (auch bei ausgebautem Spitzboden)
- 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Steckdose unter Schalter
 - 1 Antennenanschluss komplett verdrahtet
 - 1 Netzwerkdose (2 Ports)

Bad/WC oder Dusche/WC

- 1 Serienschaltleitung mit Decken- und Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner separat abgesichert

Terrasse oder Balkon

- 1 Ausschaltleitung mit Wandauslass (Schalter innen)
- 1 Feuchtraum -Steckdose

Kellerflur

- 1 Wechselschaltleitung mit Deckenauslass
- 1 Taster Schaltung mit erforderlichen Schaltstellen und Deckenauslass.

Kellerräume, Lager- oder Geräteraum (jeweils)

- 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass
- 1 Steckdose unter Schalter

Heizraum/ Hausanschlussraum (Leitungsführung auf Putz)

- 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslass
 - 4 Feuchtraum-Steckdosen
 - 1 Heizungsnotschalter
- Die komplette Verdrahtung der Heizungsanlage ist enthalten.

Gemeinschaftsraum

- 2 Deckenauslässe
- 2 Steckdosen für 1xWaschmaschine und 1xTrockner, separat zur jeweiligen Wohnung abgesichert

3.16.0 Innenputz

Wände im Unter- sowie allen Wohngeschossen werden mit einem einlagigen Gips- oder Kalkgipsputz verputzt, Oberflächenqualität Q2. Die Kellerräume werden mit einem Kalkzementputz verputzt und gefilzt. Betonwände in den Kellerräumen werden nicht verputzt.

3.17.0 Estricharbeiten

Folgende Estrichaufbauten sind vorgesehen:

Untergeschoss

Schwimmender Zementestrich auf Wärmedämmung entsprechend dem GEG. Auf die Rohbodenfläche wird eine Dampfsperre gegen Tauwasserbildung ausgelegt oder alternativ abgedichtet.

Weitere Geschosse

Schwimmender Zementestrich auf Wärmedämmung entsprechend dem GEG.

3.18.0 Sonnenschutz (Rollläden)

Wohnraumfenster werden mit ALU-Rollläden EV-1, ausgestattet. Die Rollläden werden in die Rollladenkästen eingebaut (siehe Titel 3.06.6). Die Bedienung erfolgt mit Gurtzug.

Die Wohnraumfenster im Bereich der erforderlichen Betonwände im 2. Untergeschoss können mit Aufsatzrollos inkl. Gurtwickler auf dem Fensterrahmen ausgeführt werden.

Ohne Rollläden bleiben die Fenster, soweit vorhanden, in Kellerräumen, Hausanschlussraum und Treppenhaus.

Als Sonderwunsch ist der Einbau von elektrischen Rollos möglich.

3.19.0 Fensterbänke

3.19.1 Innenfensterbänke

Wohnraumfenster erhalten Innenfensterbänke aus Kunststoffbeschichteten Fertigelementen, Farbe Weiß. In den Küchen werden keine Fensterbänke eingebaut, soweit sich die vom Käufer geplante Küchenzeile vor einem Fenster befindet. Hier empfehlen wir den Einbau einer durchgehenden Arbeitsplatte im Zuge der Küchenplanung.

3.19.2 Außenfensterbänke

Wohnraumfenster werden mit Außenfensterbänken aus Leichtmetall ausgestattet. Oberfläche EV 1, eloxiert, silberfarben.

3.20.0 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die zur Verarbeitung kommenden Wand- u. Bodenfliesen sind 1. Qualität mit einem reinen Materialwert von 40,00 €/m², inkl. MwSt.

Verlegung von großformatigen Fliesen über 50 cm Kantenlänge mit Mehrkosten. Die Fliesen können vom Käufer bei unseren Vertragsnehmern, ohne Beschränkung auf eine Musterpalette, ausgesucht werden.

Im Dusch- und Badewannenbereich sowie die Bodenflächen im Bad werden vor der Fliesenverlegung mit einer Streichisolierung gegen Feuchtigkeitsaufnahme abgesperrt.

Die Verlegung der Boden- und Wandfliesen erfolgt im Dünnbett. Alle Nebenarbeiten, z.B. das Einmauern der Wannen, sind im Festpreis enthalten. Die Verfugung wird zementgrau ausgeführt. Als Kantenschutz sind PVC-Schienen vorgesehen.

Bodenbeläge erhalten, soweit keine Wandfliesen vorgesehen, geflieste Sockel, geschnitten aus gleichem Bodenmaterial. Ein Fugenschnitt im Bereich des Übergangs vom Boden zur Wand sowie eine Diagonalverlegung sind nicht enthalten. Ein Fliesenpiegel (Rückwand hinter Küchenarbeitsplatten) in der Küche ist nicht enthalten.

Folgende Räume werden mit Fliesen bzw. Naturstein ausgestattet:

Untergeschoss – Gemeinschaft / Hausanschluss- und Technikraum

Bodenflächen im Treppenhaus erhalten einen Naturstein Belag Granit hell. Der Gemeinschaftsraum, Hausanschluss- und Technikraum erhalten einen Bodenbelag mit Feinsteinzeugfliesen 30x30 cm und Sockel.

Wohnräume in allen Wohngeschossen

Abstellraum, Diele und die Küche: Bodenfliesen mit Sockel. In den Bädern kommen Boden- und Wandfliesen (Wände halbhoch 1,25m, im Duschbereich Raumhoch) zur Ausführung.

3.21.0 Treppen Belag

Die massiven Geschosstreppen im Gemeinschaftstreppenhaus werden mit Naturstein Belag Granit hell belegt. (siehe auch Titel 3.20.0). Die Setzstufen sind ebenfalls mit Naturstein bekleidet. Podeste und Kellerflur werden mit gleichem Material belegt. Zum Wandanschluss werden Sockel aus geschnittenem Bodenmaterial im Dünnbett verlegt. Materialfugen zwischen Treppen Belag und Wandsockel werden mit Silikon geschlossen.

3.22.0 Treppengeländer und Handläufe

Im Gemeinschaftstreppenhaus ist eine Geländer Ausführung aus Stahl mit senkrechter Stabfüllung mit Flacheisen 6/30mm und quadratischem Handlauf aus Edelstahl 30/30mm vorgesehen. Alle Metallflächen werden lackiert. Zusätzliche Wandhandläufe sind nicht enthalten.

3.23.0 Innentüren

In allen Wohngeschossen, als vorgefertigte Elemente. Türblatt mit Röhrenspanmittellage (Fabrikat Astra) in CPL-Oberfläche (Kunststoff) mit gerundeten Kanten an Bekleidungen und Türblatt „Softline-Ausführung“. Dekore nach freier Wahl aus unserer Mustervorlage, mit Ausnahme der Wohnungseingangstüren. Diese müssen in jeder Etage eine einheitliche Oberfläche zum Treppenhaus hin aufweisen. Türdrücker aus Edelstahl. Die Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus werden in Klimaklasse III, nach den gültigen Schallschutzbestimmungen, ausgeführt, einschl. Sicherheitsbeschlag, Absenkdichtung und Profilzylinder-Schloss, inkl. eines mechanischen Türschließers innen.

3.24.0 Dämmarbeiten im Dachgeschoss

Gefälledämmung und Dämmung auf der obersten Decke (nach EnEV).

3.25.0 Bekleidung der Decken und Schrägen im Dachgeschoss

entfällt

3.26.0 Zugang - Spitzboden

entfällt

3.27.0 Tapezierarbeiten

Die Fugen der Betondecken in den Wohngeschossen werden verspachtelt und die gesamte Untersicht mit Raufaser tapeziert.

3.28.0 Malerarbeiten

Bei der Auswahl der Anstrichmittel werden die Gesichtspunkte der Umweltverträglichkeit beachtet, es werden in den Wohnräumen Silicatfarben verwendet. In den Kellerräumen kommt Dispersionsfarbe weiß zur Ausführung.

3.28.1 Anstricharbeiten innen

Verputzte Wände, sowie tapezierten Flächen (Siehe Titel 3.26.0) erhalten einen weißen Anstrich. Deckenfugen im Kellergeschoss werden verspachtelt, die gesamten Decken- und Wandflächen werden ebenfalls weiß gestrichen. Metallteile im Gebäudeinnenbereich, wie z.B. Handläufe, Geländer, usw. werden lackiert.

3.28.2 Anstricharbeiten außen

Sichtbare Hölzer im Außenbereich, wie Verkleidungen, Konstruktionshölzer, usw. erhalten einen farbigen offenporigen Lasuranstrich.

3.29.0 Bodenbeläge

Mit Vinyl-Bodenbelägen werden alle Wohnräume versehen, die keinen Fliesenbelag erhalten.

Schwimmend verlegter Bodenbelag mit einem Materialwert von 40.- €/m² inkl. MwSt.

Wandabschlüsse mit Sockelleisten, passend zum Belag. Unterlage zur Verbesserung des Schallschutzes enthalten.

Die Beläge können bei unseren Vertragsnehmern ausgesucht werden.

3.30.0 Außenputz mit Sockel

Sockel

Soweit erforderlich ein farblich abgesetzter Sockelanstrich.

Fassade

Der Putzauftrag erfolgt als zweilagiger Putz, der Oberputz als Edelputz (Silikonharzputz).

Farbton und Gestaltung

Der Farbton des Putzes wird vom Bauträger festgelegt in Abhängigkeit der erteilten Baugenehmigung.

3.31.0 Balkone-Dachterrasse

Wie in den Planzeichnungen dargestellt, bestehend aus massiver Stahlbetonplatte (Geschossdecke). Die Oberseite des Wohnbereiches wird nach der Wärmeschutzverordnung gedämmt. Auf der Balkonplatte wird eine Abdichtung mit Voranstrich aufgebracht, Überhangstreifen zu allen Putzflächen. Anfallendes Niederschlagswasser wird über ein Fallrohr abgeleitet. Als Belag werden Feinsteinzeugplatten 60*60cm im Drainbeton verlegt (Materialpreis der Platten 40,00 €/m² inkl. MwSt.). Die die Brüstung der Dachterrassen besteht aus geschlossenen Bauteilen passend zur Fassade, wie in den Ansichtszeichnungen dargestellt

3.32.0 Dachaufbauten

Entfällt

3.33.0 Vordach

Wie zeichnerisch dargestellt enthalten

3.34.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Anschlüsse, sog. „innere Erschließung“ an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Kanal, Wasser, Strom, sind im Festpreis enthalten. Der Bauträger übernimmt den Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, um den Betrieb der Anlage zu sichern.

Beiträge nach KAG (Kommunalem Abgabengesetz) sind **nicht enthalten**.

Es wird ein Hausanschluss bei der Deutschen Telekom AG beantragt und nach erfolgreicher Bestätigung durch die Deutsche Telekom AG dort auch beauftragt. Der Käufer sorgt selbst für den Abschluss/Umzug seines individuellen

Telekommunikations-Anschlusses beim gewünschten Anbieter. Auf die tatsächliche Verfügbarkeit der einzelnen Internet-Technologien (z.B. DSL, VDSL, Mobilfunk, 5G, etc.) nach Herstellung des Hausanschlusses & deren Übertragungsgeschwindigkeiten haben wir keinen Einfluss. Diese sind ebenso beim jeweiligen Wunsch-Anbieter durch den Käufer zu erfragen und/oder dort zu beauftragen.

4.00.0 Zusätzliche Leistungen

4.01.0 Außenanlagen

Die nachfolgend beschriebenen Außenanlagen sind im Festpreis enthalten:

4.01.1 Befestigung von Terrassen

Im Untergeschoss lt. Planung, sowie bei den EG-Wohnungen 12 m² Flächenbelag (Materialpreis der Platten 30.- €/m² inkl. MwSt.) mit Betonwerkstein- Platten im Splittbett auf Frostschutzunterbau verlegt.

4.01.2 Befestigung von Hof-Flächen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen, etc.

Herstellung des Planums, Einbau eines Frostschutzunterbaues aus Mineralbeton. Flächenbelag mit Drain-Betonpflaster 20/20 cm, in grau, auf Splittbett. Randabstützung mit Betonleistenstein. Oberflächenentwässerung, soweit erforderlich, mit Hofeinlauf oder Entwässerungsrinnen mit Anschluss an den Grundstückskanal.

4.01.3 Lichthöfe/Lichtschächte

Zur ausreichenden Belichtung der höherwertigeren Räume im UG werden Lichtschächte/Lichthöfe hergestellt.

4.01.4 Kiestraufe

Als Spritzschutz um die Gebäudeaußenwand, in erforderlichen Breiten, mit Leistenstein und Grobkiesfüllung, Granitsplitt oder Basaltsplitt. Im Bereich der befestigten Flächen, wie Terrassen, Lichtgräben und Gehwegen, wird der Kiesstreifen unterbrochen.

4.01.5 Vorbereitung Gartenfläche

Oberboden auf nicht befestigten Flächen andecken und auflockern. Die Gartenfläche wird in Anlehnung an die Planung modelliert. Höhenversätze werden mit Böschungen und/oder Winkelstützmauern ausgeführt.

4.01.6 Einzäunung

nicht enthalten

4.02.0 Nebengebäude, Garage

Fertigteilgaragen 3*6 m mit Schwingtor weiß, Standardausführung

4.03.0 Regenwasserzisterne

nicht enthalten

4.04.0 Aufzugsanlage

Eine Aufzugsanlage ist enthalten. Die Ausführung erfolgt nach EN 81-70:2018 mit neuester Technologie.

5.00.0 Käuferleistungen

Weitere Außenanlagen, wie Bepflanzung, Befestigung von privaten Gehwegen in den Gartengrundstücken. Gebrauchsreinigung, (das Gebäude wird besenrein übergeben). Kinderspielgeräte, Beleuchtungskörper in den Wohnungen und auf Balkonen/Terrassen. Kosten für die Gebäude-Einmessung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) nach Fertigstellung zur Fortführung des Katasters. Beiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) für die Kanal- und Entwässerungseinrichtung (sog. „äußere Erschließung“). Telefon-, Internet- und Fernsehanschlüsse sowie Rundfunkbeiträge für die jeweilige Wohnung.

5.01.0 Weitere Verkäuferleistungen

Eine Briefkastenanlage und die Beleuchtungskörper in den gemeinschaftlichen Räumen (Heizung, Waschraum, Treppenhaus, Hauseingang) werden mit hergestellt.

6.00.0 Ergänzende Hinweise

6.00.1 Allgemeines

6.00.2 Eigenleistung - Sonderwünsche

Sollten Bauarbeiten in Eigenleistung erbracht werden, so sind die betreffenden Abweichungen von der Baubeschreibung vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu fassen. Die entnommenen Leistungen beinhalten stets Lohnleistungen und Materiallieferung. Grundlage für die Eigenleistungen ist die VOB. Gewähr, Haftung und Bauleitung für Eigenleistungen obliegen dem Käufer, bzw. dem Bauherrn. Für alle Gewerke ist eine Reihe von zusätzlichen Bauausführungen möglich. Die Berücksichtigung von Zusatzausstattungen kann nur erfolgen, wenn diese den Baufortschritt nicht stören und rechtzeitig mit dem Bauträger abgesprochen und festgelegt werden. Lohn- und Materialkosten inkl. sämtlicher Nebenarbeiten im Rahmen von Eigenleistungen/Sonderwünschen werden dabei nicht vom Bauträger übernommen.

6.00.3 Plandarstellungen - Änderungen

In den Bauplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände und Elemente der Außenanlagen dienen lediglich zur Verdeutlichung der Stellmöglichkeit und möglichen Ausführung, sind jedoch nicht Gegenstand des Angebotes. Die Erstellung des Gebäudes erfolgt nach der Ausführungsplanung. Geringfügige Änderungen gegenüber den Eingabeplänen, verursacht durch architektonische oder bautechnische Überlegungen, bleiben vorbehalten, sofern die Qualität des Gebäudes nicht leidet.

6.00.4 Hinweise zum Fliesenmaterial und seiner Verarbeitung

Den einschlägigen Normen entsprechen nur Fliesen und Platten der 1. Sorte. Fliesen und Platten minderer Sortierung sind mit Fehlern behaftet und nicht normgerecht. Aber auch Fliesen und Platten 1. Sortierung können geringfügige Abweichungen untereinander und gegenüber Mustern und Proben aufweisen. Dies bezieht sich insbesondere auf Farbe, Dekor und Struktur. Bestimmte Glasuren neigen zu Haarrissbildung. Der Gebrauchswert der Fliese wird durch Haarrisse nicht eingeschränkt. Bei Verwendung von farbiger Fugenmasse können Farbänderungen und Schattierungen im Gesamtbild auftreten. Lastverteilungsschicht (Estrich) und Dämmschicht unterliegen Formveränderungen, die zum Abreißen der elastischen Fugen führen können. Diese Vorgänge sind vom Fliesenleger nicht vermeidbar und unterliegen somit nicht seiner Gewährleistungspflicht. Gleiches gilt für die Beeinträchtigung des elastischen Fugenmaterials durch Witterung oder durch sonstigen Verschleiß. Das Ansetzen sowie Verlegen von Wand- und Bodenbelägen im Fugenschnitt ist keine Nebenleistung, und muss daher, wenn diese Verlegungsart gewünscht wird, besonders vergütet werden. Bei Nachlieferung von Fliesen und Platten können Farbunterschiede auftreten. Der Kauf von Reservefliesen aus der gleichen Lieferung wird empfohlen.

7.00.0 Gewährleistungshinweis

Aufgrund von kurzen Bauzeiten und zügigem Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke kann folgende, unvermeidliche Situation eintreten: Haarrisse im Putz oder Mauerwerk, sog. Spannungsrisse, ferner bei konstruktiven Verbindungen verschiedener Baustoffe, Holz an Mauerwerk, Putz an Gipskartonplatten etc. Diese "konstruktiven Risse" sind teilweise unvermeidlich und den DIN-Normen nach bis zu einem gewissen Maß zulässig.

Eude der Auflage

Richter

No. 4 an der Seite