

Urk.Rolle Nr. 4146 L L /2012
Go

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
Begründung von Wohnungseigentum

Heute, den vierten Dezember zweitausendzwoölf
- 04. Dezember 2012 -

erschien vor mir,

Prof. Dr. Peter L i m m e r ,
Notar in Würzburg,

an der Amtsstelle in 97070 Würzburg, Marktplatz 24:

Herr Rolf Meier, geb. am 23.05.1961,
geschäftsansässig in 97421 Schweinfurt, Rittergasse 10
ausgewiesen durch amtlichen deutschen Lichtbildausweis,
hier handelnd in seiner Eigenschaft als vertretungsberechtigter Ge-
schäftsführer für die Gesellschaft in Firma
rome, tec GmbH
mit dem Sitz in Schweinfurt
(Postanschrift: Schweinfurt, Rittergasse 10).

Feststellung über die Vertretungsmacht erfolgt gesondert.

- nachstehend "Eigentümer" genannt -,

Auf Ersuchen des Erschienenen und aufgrund seiner vor mir abgege-
benen Erklärungen beurkunde ich nach Unterrichtung über den Grund-
buchinhalt folgendes:

A)
Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

§ 1
Grundbesitz

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Würzburg für Würzburg Lengfeld
Blatt 8160 wird die Firma

rome, tec GmbH

mit dem Sitz in Schweinfurt

als Alleineigentümerin des nachbezeichneten in der Gemarkung
Lengfeld gelegenen Grundstückes eingetragen werden:

Fl.Nr. 1909/6 Werner-von-Siemens-Straße 51 e. 51 h,
51i, 51 j, Gebäude- und Freifläche zu 28,20 ar.

Der Grundbesitz ist derzeit im Grundbuch wie folgt belastet:

- Abt. II -

Feuerwehruzufahrtsfläche für die Stadt Würzburg.

-Abt. III -

keine Eintragung.

Mit Urkunden des Notars Dr. Hans-Friedel Ott in Schweinfurt vom
19.08.2011 - URNr. 1433 und vom 25.09.2012 - URNr. 2099/12 -
hat die Gesellschaft in Firma rome, tec GmbH mit dem Sitz in
Schweinfurt den vorbezeichneten Grundbesitz erworben. Auf das
Erfordernis des Vorvollzugs der Erwerbssurkunde wurde hingewie-
sen.

§ 2
Teilung

1. Der Eigentümer teilt gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes
das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in Miteigen-
tumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil
das Sondereigentum an einer bestimmten näher bezeichneten
Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen
verbunden ist.

Die Aufteilung in die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergibt sich aus der Anlage 1. Sondereigentum sind die dort bezeichneten Räume. Auf die Anlage 1 wird verwiesen, sie wurde mit vorgelesen.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in vorstehendem § 2 Abs. 2. bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Insbesondere gehören zum Sondereigentum
 - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume; bei den Terrassen, Balkonen, Loggien der Plattenbelag, nicht die darunter befindliche Isolierung incl. Dämmung und Abdichtung und nicht die konstruktiven Teile,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch, soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
 - f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
 - g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung am Zähler an,
 - h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,

- i) die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,

Soweit die Zuweisung zum Sondereigentum aus rechtlichen Gründen unzulässig ist oder wird, trägt in jeden Fall die Kosten der Instand- und Unterhaltung der Sondereigentümer, in dessen Bereich die Gegenstände liegen.

- 2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind sowie der Grund und Boden. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung.

B) Gemeinschaftsordnung

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer -nachstehend Wohnungseigentümer genannt- untereinander und über die Verwaltung:

§ 1 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Auf dem Grundbesitz werden 4 getrennte Häuser (jedes Haus hat einen getrennten Eingang/die Häuser sind jedoch teilweise aneinanderggebaut) und ein Parkdeck/Tiefgarage errichtet. Haus I (EW 1 - 8), Haus 2 (EW 9 - 16), Haus III (EW 17 - 24) und Haus (IV 25 - 27) Es werden zur wirtschaftlichen Trennung folgende Untergemeinschaften gebildet: Die nachfolgende Gemeinschaftsordnung ist, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, so auszulegen und anzuwenden, dass Haus I bis IV und die Tiefgarage im wirtschaftlichen Er-

gebnis und rechtlich soweit als möglich so gestellt werden, als ob es sich jeweils um selbständige Eigentumsanlagen handelt (insbesondere sollen bzgl. jeden Hauses und der Tiefgarage die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die laufenden Kosten und Lasten sowie die Instandhaltungsrückstellungen getrennt behandelt werden).

Die den Untergemeinschaften - Haus I bis IV und Tiefgarage - eindeutig zuzuordnenden gemeinschaftlichen Kosten sind von den Eigentümern der jeweiligen Untergemeinschaft nach den Kostenverteilungsregelungen dieser Urkunde zu tragen. Klargestellt wird, dass die Bodenplatte der Tiefgarage auch nur von den Eigentümern von Stellplätzen in der Tiefgarage zu unterhalten und instand zu halten ist.

Die Grundstücksflächen um alle Häuser, Zuwegungen, Gartenflächen (soweit kein Sondernutzungsrecht besteht), die gemeinsamen statischen Grundlagen der Häuser sowie nicht trennbare oder keinem Haus zuordenbare Kosten und Lasten sollen gemeinschaftlich abgerechnet und bewirtschaftet werden, d.h. die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Unterhaltung tragen alle Eigentümer der gesamten Wohnanlage entsprechend den Miteigentumsanteilen.

Soweit getrennte Abrechnung und Instandhaltung stattfindet, haben auch die jeweiligen Eigentümer des jeweiligen Hauses bzw. Tiefgarage das alleinige Verwaltungs- und Stimmrecht. Soweit nachfolgend die Lastentragung und Verwaltung und Stimmrechtsausübung geregelt ist, ist nach diesem Grundsatz der getrennten Verwaltung und Lastentragung abzurechnen.

§ 2

Grundsatz, Bezeichnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Die Gemeinschaft hat die Bezeichnung

„Werner-von-Siemens-Straße 51e, 51h, 51i, 51j“

§ 3 Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung, soweit eine solche vorhanden ist.
2. Jede Wohneinheit erhält einen Kabelanschluss. Die Anbringung privater Antennenanlagen oder Satellitenschüsseln für Rundfunk, Fernsehen oder Amateurfunk an gemeinschaftlichen Bauteilen oder an Bauteilen im Außenbereich ist nicht zulässig. Diese Einschränkung gilt auch für ausländische Eigentümer oder Nutzer. In den Eigentumseinheiten dürfen keine Ablufttrockner betrieben werden (nur Kondenstrockner).
3. In den Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten dürfen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften freie Berufe oder Gewerbe ausgeübt werden, wenn diese die Miteigentümer oder Bewohner nicht mehr als ortsüblich beeinträchtigt oder belästigen, nicht lärmend oder geruchsbelästigend ist und die darin ausgeübte Tätigkeit nicht sittenwidrig ist.

Zulässig ist innerhalb dieser Grenzen die Ausübung juristischer, steuerberatender oder sonstiger freier Berufe oder sonstiger Büro- und Lehrberufe, auch medizinischer oder ähnlicher Berufe ohne besonders störenden Publikumsverkehr.

Die Ausübung von Gastronomie jeglicher Art ist ausgeschlossen.

Die Ausübung sonstiger Berufe oder Gewerbe innerhalb einer Einheit ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters möglich; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Ab-

nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.

4. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Teilungserklärung hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und der Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern verursachten Schäden am Gemeinschafts- oder Sondereigentum haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben den Dritten als Gesamtschuldner.
5. Die im Aufteilungsplan angegebene Nutzung ist nicht maßgeblich; maßgeblich ist nur diese Gemeinschaftsordnung.
6. Soweit im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ein Gewerbe oder Beruf in der Wohnanlage ausgeübt werden darf, dürfen die üblichen Hinweisschilder nach Zustimmung durch den Verwalter angebracht werden.

§ 4

Veräußerung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.
2. Der Veräußerer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung auseinandergesetzt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen wirken für den Rechtsnachfolger.
3. Im Falle der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum verpflichtet sich der Eigentümer, dem Verwalter von der erfolgten Eigentumsübertragung im Grundbuch unter Bekanntgabe des Datums des Nutzungsüberganges Mitteilung zu geben.

§ 5

Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

1. Steht ein Wohnungseigentum im Eigentum mehrerer Personen, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Inhaber eines Wohnungseigentums sind; diese gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
2. Die Vollmacht muss enthalten:
 - a) die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen;
 - b) die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrerer Vollmachtgeber hinaus.
3. Mehrere Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
4. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten zu bestellen, wenn
 - a) er mehr als drei Monate abwesend ist,
 - b) er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt,
 - c) die Zustimmung aller Wohnungseigentümer für bestimmte Maßnahmen notwendig und er an der Ausübung seiner Zustimmungsbefugnis verhindert ist,
 - d) er das Wohnungseigentum auf mehrere Berechtigte überträgt, solange keine Vollmacht nach Absatz 1 vorhanden ist.

Für den Inhalt der Vollmacht gilt Ziff. 2. Einer Vollmacht nach Ziff. 4 bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Ziff. 1 vorhanden ist.

§ 6
Instandhaltung und Instandsetzung
des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet auf seine Kosten, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen; die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlusstür, das Streichen der übrigen Fenster, Türen, Fußböden und Heizkörper steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (Gemeinschaftseigentum), obliegen, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer auf seine Kosten nur insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, nötig werden; das gilt auch für Wohnungsabschlusstüren (Außen-türen). Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume obliegt jedoch ohne Rücksicht auf Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer auf seine Kosten. Das gleiche gilt für Schäden an Rollläden, Jalousien und Markisen. Im übrigen trägt diese Kosten die Gemeinschaft.

2. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und dieser Teilungserklärung; sie ist vom Verwalter auszuführen.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.
4. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Absätze 3 und 4 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
6. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum

verpflichtet. Hierüber erfolgt eine jährliche Rechnungsstellung. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach Miteigentumsanteilen der einzelnen Eigentümer errechnet. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu leisten.

§ 8

Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen und anderen Einrichtungen, ebenso das Anbringen von Markisen zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
2. Im übrigen gilt § 22 WEG.
3. Ein Eigentümer mehrerer Einheiten kann in Abweichung von § 22 WEG ohne Zustimmung der Sondereigentümer diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B: Durchbrüche) miteinander verbinden und dabei Gemeinschaftseigentum verändern, soweit dies baurechtlich zulässig ist und er die Kosten trägt. Die Maßnahmen dürfen nur durch Fachbetriebe nach den Regeln der Baukunst vorgenommen werden.
Gleiches gilt für die Aufteilung einer Einheit in weitere Einheiten, soweit dies baurechtlich zulässig ist.
4. Sofern gesetzliche Regelungen bauliche Änderungen mit geringeren Mehrheiten zulassen, gehen diese Regelungen vor.

§ 9 Sonderrechte

Die Gesellschaft in Firma rome, tec GmbH mit dem Sitz in Schweinfurt, soweit sie mindestens noch Eigentümerin einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit in dem Vertragsanwesen ist, zu folgendem berechtigt:

Wohnungseigentumseinheiten, vorbehaltlich der öffentlich rechtlichen Zulässigkeit, in insgesamt zwei separate Wohnungseigentumseinheiten zu unterteilen oder mehrere zu einer Einheit zusammen zu legen, hierbei im Rahmen des gesetzlich zulässigen die Verteilung der Räume zu den einzelnen Einheiten sowie die Verteilung des Miteigentumsanteils vorzunehmen. Im Rahmen des Ausbaus ist sie auch berechtigt, Wand- und/Deckendurchbrüche vorzunehmen. Ferner ist sie zum Einbau von Dachliegefenstern, zur Errichtung weiterer Loggien und zum Anbringen weiterer Balkone berechtigt. Ferner ist sie berechtigt, Wohnungs- in Teileigentum umzuwandeln und umgekehrt.

Insofern werden dem Eigentümer, der ,Gesellschaft in Firma rome, tec GmbH mit dem Sitz in Schweinfurt, Sonderrechte eingeräumt.

Für die Sonderrechte gilt.

Der Berechtigte ist hierbei berechtigt, in beliebiger Weise nach seinem Ermessen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den in diesem Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften technisch einwandfrei unter Verwendung normgerechter Baustoffe auf eigene Kosten die Baumaßnahmen durchzuführen, auch soweit dabei das Gemeinschaftseigentum verändert wird.

§ 10 Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) Eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer;
 - b) eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, soweit veranlasst;
 - c) eine Gebäudebrandversicherung;

- d) eine Leitungswasserschadenversicherung;
 - e) eine Sturmschadenversicherung, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist;
 - f) eine Elementar- und Erdbebenversicherung sowie eine Hochwasserversicherung, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.
2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.
 3. Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.

§ 11

Wiederaufbau

1. Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Gebäude ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Sie hat etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplanes, den der Verwalter im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung aufstellt, zu bezahlen. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner den sich aufgrund einer Schlussabrechnung ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum entfällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.

4. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

§ 12

Aufhebung der Gemeinschaft

1. Außer im Falle des vorstehenden § 11 Ziff. 4 kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Ist die Gemeinschaft im Falle des vorstehenden § 11 Ziff. 4 aufzuheben, so wird die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff ZVG durchgeführt.

§ 13

Ermittlung und Verteilung der laufenden Lasten und Kosten

1. Die Lasten und Kosten werden nach Maßgabe des jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplanes für den einzelnen Wohnungseigentümer berechnet und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Hausgeld ist spätestens bis zum dritten Werktag jedes Monats im voraus bar und kostenfrei auf das Hausgeldkonto zu zahlen.
2. Das Hausgeld setzt sich zur Zeit aus folgenden Einzelbeträgen zusammen:
 - a) den Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung (z.B. Grundstücksgebühren, Schornsteinreinigung, Hausbeleuchtung, Gartenpflege, Gemeinschaftsantenne etc.);

- b) den Verwaltungskosten mit Pauschbeträgen für jede Wohnung laut Verwaltervertrag;
 - c) den Versicherungen nach vorstehendem § 10;
 - d) der Instandhaltungsrückstellung nach vorstehendem § 6 Ziff. 6;
 - e) sonstige Lasten und Kosten.
3. Sämtliche Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Sondereigentümer grundsätzlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile - unter Berücksichtigung der Regelung in § 1, soweit in dieser Urkunde nicht etwas anderes bestimmt ist. Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Messeinrichtungen oder sonst wie einwandfrei getrennt festgestellt werden können; in diesem Falle trägt jeder Eigentümer die bei seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht anfallenden Kosten allein. Sofern besondere Anlagen und Einrichtungen von einem oder mehreren Eigentümern, jedoch nicht von allen genutzt werden können oder nur diesen dienen, sind diese Kosten von dem oder den benutzenden Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander zu tragen. Insoweit sind auch getrennte Instandhaltungsrücklagen zu bilden.
4. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der einzelnen Einheiten erfolgt über eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung. Die hierdurch entstehenden Kosten haben die Wohnungseigentümer zu 70 % nach dem durch Messeinrichtung zu ermittelnden Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu tragen.
5. Der Kaltwasserverbrauch ist aufgrund Messuhren abzurechnen.
6. Der Verteilerschlüssel für Betriebskosten gem. Ziffer 1 und die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung gem. Ziffer 4

kann durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit im gesetzlich zulässigen Rahmen geändert werden.

§ 14

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat nach dem Ablauf jedes Kalenderjahres eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage aufzustellen. Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Hausgeldabrechnung.
2. Das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung soll möglichst fünf Monate nach dem Ablauf des Kalenderjahres vorliegen.

Diese Abrechnung wird jeweils in der jährlichen Eigentümerversammlung vorgelegt, erörtert und beschlossen. Ein nachträglicher Widerspruch ist nicht mehr möglich.

Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn sie in der Eigentümerversammlung beschlossen wurde. Etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer zurückzuzahlen, etwaige Fehlbeträge nachzuzahlen. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

3. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

§ 15

Entziehung des Wohnungseigentums

1. Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.
2. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zuungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

§ 16

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

2. Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen. Er muss die Versammlung einberufen, wenn mehr als ein die Hälfte der Wohnungseigentümer oder der Verwaltungsbeirat die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangen.

3. Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf 7 Tage abgekürzt werden.

4. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer, berechnet nach Miteigentumsanteilen, vertreten ist. Ein Wohnungseigentümer kann sich auch vertreten lassen. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Diese zweite Eigentümerversammlung kann sofort nach der ersten Versammlung einberufen werden. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen, insbesondere auch wegen der möglichen zweiten Eigentümerversammlung.

5. Das Stimmrecht bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen.

6. Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen.

len. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

7. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
8. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

§ 17

Vorbehalt auf Zuweisung von Sondernutzungsrechten

Von dem Nutzen und Gebrauch

1. sämtlicher unbebauter Grundstücksflächen,
2. der oberirdischen Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SNR 1 bis 17 bezeichnet;
3. der Motorradstellplätze in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit TG-M 1 - TG-M 7 bezeichnet, eine Zuweisung als PKW-Stellplatz ist zulässig;
4. der Außenwände sämtlicher Baukörper zwecks Anbringung von Werbeeinrichtungen,

soweit nicht bereits zugewiesen, sind alle Wohnungs- und Teileigentümer ausgeschlossen, jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der Zuweisung an bestimmte Eigentümer. Die Zuweisung erfolgt durch den heute aufteilenden Eigentümer in notarieller Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, unabhängig davon, ob er selbst noch Miteigentümer in der Eigentumswohnanlage ist oder nicht. Er ist berechtigt, die vorstehende Zuweisungsbefugnis ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Zuweisungsbefugnis erlischt 3 Jahre nach Vollzug der Auflassung der letzten Sondereigentumseinheit und damit der Ausschluss an den nicht anderweitig zugewiesenen Flächen.

Soweit keine Zuteilung erfolgt, verbleiben diese Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung.

§ 18 Sondernutzungsrechte

Der Eigentümer begründet hiermit Sondernutzungsrechte nach § 15 Abs. 1 WEG derart, dass die alleinige und ausschließliche Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum den Wohnungseigentümern wie folgt zusteht:

1. Dem Wohnungseigentümer Nr. 1 die Terrasse SNR WE 1 nebst dem Gartenanteil (gelb eingezeichnet).
2. Dem Wohnungseigentümer Nr. 2 die Terrasse SNR WE 2 nebst dem Gartenanteil (grün eingezeichnet)
3. Dem Wohnungseigentümer Nr. 9 die Terrasse SNR WE 9 nebst dem Gartenanteil (blau eingezeichnet)
4. Dem Wohnungseigentümer Nr. 10 die Terrasse SNR WE 10 nebst dem Gartenanteil (rot eingezeichnet)
5. Dem Wohnungseigentümer Nr. 17 die Terrasse SNR WE 17 nebst dem Gartenanteil (braun eingezeichnet).
6. Dem Wohnungseigentümer Nr. 18 die Terrasse SNR WE 18 nebst dem Gartenanteil (violette eingezeichnet)
7. Dem Wohnungseigentümer Nr. 25 die Terrasse SNR WE 25 nebst dem Gartenanteil (orange eingezeichnet).

Die Terrassen und Gartenanteile sind in dem beigefügten Aufteilungsplan mit den entsprechenden „SNR-Nummern“ versehen. Auf den Plan wird verwiesen.

§ 19 Instandhaltung und Instandsetzung von Sondernutzungsflächen, einschl. Parkdeck

Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten der Flächen, deren Nutzung durch Einräumung von Sondernutzungsrechten nur einem Wohnungseigentümer oder einer bestimmten Anzahl von Wohnungseigentümern zusteht, obliegt dem jeweiligen Nutzungsberechtigten, bei mehreren diesen zu gleichen Teilen.

Bzgl. konstruktiver Teile des Gebäudes u.ä. verbleibt aber die Instandhaltung und Instandsetzung bei der Eigentümergemeinschaft. Dies gilt

insbesondere für das Parkdeck, deren laufende Lasten und Kosten die Eigentümergeinschaft zu tragen hat.

§ 20 Duldung durch die Eigentümer

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer gestattet und duldet, dass durch und über die ihm-zur Nutzung im Wege von Sondernutzungsrechten zugewiesenen Flächen und Räume Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und unterhalten werden können.

§ 21 Verwalter

1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss dauernd ein Verwalter vorhanden sein. Zum ersten Verwalter wird die Gesellschaft in Firma
2. Kempf Hausverwaltung,
(Postanschrift: 97082 Würzburg, Zeller Str. 3 c)
bestellt.

Die Bestellung gilt für 3 Jahre ab Übergabe der ersten Wohnung an einen Eigentümer

3. Über die Abberufung des ersten und jeden nachfolgenden Verwalters unter gleichzeitiger Bestellung eines zur Übernahme bereiten neuen Verwalters entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit.
4. Über § 27 WEG hinaus ist der Verwalter berechtigt,
 - a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Woh-

nungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

5. Mit dem Verwalter ist ein Verwaltervertrag abzuschließen. In den jeweiligen Verwaltervertrag treten jeder Wohnungseigentümer und seine Rechtsnachfolger ein.

§ 22

Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Wohnungseigentümern einschließlich des von den Wohnungseigentümern mit Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden. Der Verwaltungsbeirat ist zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt.

§ 23

Änderung der Gemeinschaftsordnung

Die Versammlung der Wohnungseigentümer kann mit Dreiviertelmehrheit Änderungen der Gemeinschaftsordnung beschließen,

- a) sofern die Änderungen alle Wohnungseigentümer gleichmäßig betreffen oder
- b) sofern die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums geändert werden soll, wenn dies infolge technischer Neuerungen oder Änderung der Lebensgewohnheiten sachlich geboten ist oder
- c) bezüglich der Lastenverteilung gemäß § 16 WEG und Änderung des Wirtschaftsjahres, soweit dadurch nicht einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bis dahin bestehendem Zustand unbillig benachteiligt werden, soweit nicht in vorstehendem Absatz § 13 Ziffer 6. etwas anderes bestimmt ist, oder
- d) bezüglich baulicher Veränderungen, die voraussichtlich zu einer künftigen Einsparung von Bewirtschaftungskosten führen.

Sonderrechte oder Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen solchen Beschluss nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden. Derartige Beschlüsse können nur mit Dreiviertelmehrheit wieder aufgehoben werden. Die Wohnungseigentümer, auch diejenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen, die beschlussmäßig getroffen sind, zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

Sofern gesetzliche Regelungen Änderungen der Gemeinschaftsordnung mit geringeren Mehrheiten zulassen, gehen diese Regelungen vor.

C) **Weitere Bestimmungen**

§ 1 **Eintragungsbewilligung und -antrag**

1. Der Eigentümer
bewilligt und beantragt,
dass im Grundbuch
 - a) die Teilung des in Abschnitt A) § 1 bezeichneten Grundstückes in Wohnungseigentumsrechte gemäß Ziffer B) § 2 der Teilungserklärung,
 - b) die Bestimmungen gemäß Abschnitt A) § 3 und B) §§ 1 bis § 23 der Teilungserklärung als Inhalt des Sondereigentums,
 - c) sämtliche Sondernutzungsrechte, wie in vorstehendem Absatz § 18 begründet,eingetragen werden.

2. Als Anlagen sind beigelegt und auf diese wird verwiesen, Pläne liegen zur Durchsicht auf:
 - a) Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum (Anlage 1 der Urkunde),
 - b) Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und WEG Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG (Anlage 2 der Urkunde).

- c) Baubeschreibung (Anlage 3 der Urkunde)

§ 2

Vollzugsvollmacht

Der amtierende Notar, sein Vertreter und sein Amtsnachfolger werden bevollmächtigt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind, sowie Genehmigungen zu beantragen und entgegenzunehmen.

§ 3

Allgemeines

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung trägt der Grundstückseigentümer.
2. Der Aufteilungsplan liegt den Beteiligten zur Durchsicht vor.
3. Es erhalten je eine beglaubigte Abschrift der Urkunde:
 - a) der Eigentümer,
 - b) das Finanzamt ,
 - c) das Amtsgericht - Grundbuchamt -.

§ 4

Vollmacht

Die Beteiligten erteilen

Herrn Amtmann Ralf Gottschlich, geb. am 21.11.1974 und
Herrn Oberinspektor Thomas Bös, geb. am 23.11.1980,
alle an der Notarstelle des beurkundenden Notars angestellt,
unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, je einzeln,
V o l l m a c h t ,

sie bis zum vollständigen Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch bei Änderungen und Nachtragsbeurkundungen beliebiger Art zu vertreten.

D)
Baubeschreibung

Die Gesellschaft in Firma rome, tec GmbH mit dem Sitz in Schweinfurt errichtet auf dem Grundbesitz eine Eigentumswohnanlage nach Maßgabe der dieser Urkunde beigefügten Baubeschreibungen und den beigefügten Aufteilungsplänen

In anderen Urkunden, insbesondere in Kaufverträgen über einzelnes Wohnungs- oder Teileigentum soll gemäß § 13 a BeurkG auf die heutige notarielle Niederschrift verwiesen werden. Zu diesem Zweck ist der Wortlaut der Baubeschreibung in der heutigen Niederschrift niedergelegt. Auf die Anlagen wird verwiesen, sie wurden mit vorgelesen und sind Bestandteil dieser Urkunde. Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

Vorgelesen vom Notar
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

Prof. Limmer



Prof. Limmer

Anlage 1

Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet:

1. Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet:

- a) Miteigentumsanteil zu 392,61/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
- b) Miteigentumsanteil zu 341/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
- c) Miteigentumsanteil zu 392,61/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,
- d) Miteigentumsanteil zu 342,43/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,
- e) Miteigentumsanteil zu 392,60/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet,
- f) Miteigentumsanteil zu 342,43/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,
- g) Miteigentumsanteil zu 357,06/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet,
- h) Miteigentumsanteil zu 315,58/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (von Haus 1) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet,
- i) Miteigentumsanteil zu 392,60/10.000,

- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet,
- j) Miteigentumsanteil zu 341/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet,
- k) Miteigentumsanteil zu 393,73/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet,
- l) Miteigentumsanteil zu 342,43/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet,
- m) Miteigentumsanteil zu 393,73/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet,
- n) Miteigentumsanteil zu 342,43/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet,
- o) Miteigentumsanteil zu 357,06/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet,
- p) Miteigentumsanteil zu 315,54/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (von Haus 2) samt Kellerraum und Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet,
- q) Miteigentumsanteil zu 341/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet,
- r) Miteigentumsanteil zu 392,61/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet,

- s) Miteigentumsanteil zu 342,43/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Obergeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet,
- t) Miteigentumsanteil zu 392,60/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.
Obergeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet,
- u) Miteigentumsanteil zu 342,43/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.
Obergeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet,
- v) Miteigentumsanteil zu 392,60/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.
Obergeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet,
- w) Miteigentumsanteil zu 315,58/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet,
- x) Miteigentumsanteil zu 358,11/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss (von Haus 3) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet,
- y) Miteigentumsanteil zu 460,01/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Erdgeschoss (von Haus 4) samt Kellerraum, im Auftei-
lungsplan mit Nr. 25 bezeichnet,
- z) Miteigentumsanteil zu 458,25/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Obergeschoss (von Haus 4) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet,
- aa) Miteigentumsanteil zu 422,54/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Dachgeschoss (von Haus 4) samt Kellerraum und Balkon, im
Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet,
- bb) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 1 bezeichnet,

- cc) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 2 bezeichnet,
- dd) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 3 bezeichnet,
- ee) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 4 bezeichnet,
- ff) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 5 bezeichnet,
- gg) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 6 bezeichnet,
- hh) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 7 bezeichnet,
- ii) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 8 bezeichnet,
- jj) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 9 bezeichnet,
- kk) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 10 bezeichnet,
- ll) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 11 bezeichnet,
- mm) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 12 bezeichnet,
- nn) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 13 bezeichnet,
- oo) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 14 bezeichnet,

- pp) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 15 bezeichnet,
- qq) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 16 bezeichnet,
- rr) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 17 bezeichnet,
- ss) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 18 bezeichnet,
- tt) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 19 bezeichnet,
- uu) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 20 bezeichnet,
- vv) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 21 bezeichnet,
- ww) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 22 bezeichnet,
- xx) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 23 bezeichnet,
- yy) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 24 bezeichnet,
- zz) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 25 bezeichnet,
- aaa) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 26 bezeichnet,
- bbb) Miteigentumsanteil zu 1/10.000,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-
stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 27 bezeichnet,

rome,tec GmbH
Rolf Meier
Rittergasse 10
97421 Schweinfurt
Tel. 09721 / 4754-225
Fax 09721 / 4754-226
Mobil 0170 / 1633456
info@rome-tec.de
www.rome-tec.de



BAUBESCHREIBUNG

(Stand: 01.05.2012)

27 Eigentumswohnungen in 97076 Würzburg - Lengfeld, Werner-v.-Siemens-Str. 51 d



1. Lage

Das Grundstück liegt in Würzburg - Lengfeld, Werner-v.-Siemens-Str. 51 d, in einem gewachsenem Wohngebiet. Eine gut ausgebaute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Bushaltestelle etc. sind vorhanden und befinden sich in unmittelbarer Nähe. In absehbarer Zeit ist seitens der Stadt WÜ auch eine Straßenbahn-Linie geplant.

2. Erschließung

Die Straße ist voll erschlossen. Kanal, Wasser, Strom, Kabel- und Telefonanschluß sind vorhanden und werden im Zuge der Bauausführung in das Gebäude verlegt.

3. **Planung** Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um 4 Mehrfamilienwohnhäuser (**EnEV₂₀₀₉**) mit 27 Wohnungen. Die Häuser bestehen aus einem Keller-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- sowie einem Dachgeschoß. Jede Wohnung hat 1 Balkon bzw. 1 Terrasse auf der Süd-West Seite. Ferner sind für jede Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz und/bzw. ein oberirdischer PKW-Stellplatz (nur für 4-Zi. WE) vorgesehen. Den Erdgeschoßwohnungen sind Gärten als Sondernutzungsrechte zugeordnet.
4. **Bauweise** Das Haus wird in Massivbauweise, die Außenwände in Porenbetonmauerwerk, die Innenwände in Porenbeton- bzw. Kalksandstein-Mauerwerk errichtet. Fundamente werden in den erforderlichen Abmessungen in Beton bzw. Stahlbeton hergestellt. Unter der Bodenplatte kommt eine kapillarbrechende Kiesfilterschicht, mind. 10 cm, und darauf eine feuchtigkeitssperrende PE-Folie zum Einbau. Kellerumfassungswände bzw. Bodenplatte in WU-Stahlbeton. Die Geschoßdecken bestehen aus Stahlbeton mit erforderlicher Armierung und glatter Unterseite.
5. **Dachausbildung** Der Dachstuhl wird errichtet als Holzsparrenkonstruktion in Nadelholz, GK II, mit Imprägnierung gegen Schädlingsbefall und Schwammbildung. Die Eindeckung erfolgt mit Tondachpfannen, Farbe: ziegelrot (lt. Bebauungsplan). Zusätzlich wird eine Unterspannbahn mit Konterlattung eingebaut.
6. **Ausführung des Rohbaus** Die Ausführung des Rohbaus wird in der Hauptsache durch die statischen Erfordernisse, der EnEV sowie den DIN-Vorschriften des Wärme- und Schallschutzes bestimmt.
7. **Außenbleche** Für Blecheinfassungen, Verkleidungen und Abdeckungen sowie Rinnen und Fallrohre etc. wird Titanzinkblech verwendet.
8. **Außenwände** Im Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoß Porenbetonsteine, 30 cm stark, mit WDVS-System nach EnEV; Oberfläche als Reibeputz, in heller Farbe gestrichen. Im Kellergeschoß/Tiefgarage Stahlbetonwände aus WU-Beton.
9. **Mauerwerksabdichtung gegen Feuchtigkeit DIN 18337**
Die Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt und erhalten zusätzlich eine vertikale Abdichtung (Elastische Dickbeschichtung auf Kunststoff-Bitumenbasis) mit vorgestellter Schutzplatte aus Styropor. Die horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt über Dichtungsmassen bzw. Mauersperrbahnen. Das Haus erhält eine Drainage aus gelochten Drainagerohren.
10. **Innenwände** In allen Geschoßen aus Porenbetonmauerwerk bzw. Kalksandstein-Mauerwerk. Nichttragende Innenwände in Leichtbauweise als Metallständerwand. Kellertrennwände als Metallkonstruktion.
11. **Decken** In den Kellerräumen bleiben die Decken unbehandelt und werden nur geweißt, im Treppenhaus wird die Decke tapeziert und gestrichen. Alle Decken in den Wohngeschoßen werden mit Rauhfaser tapeziert und hell gestrichen.
12. **Wärme- und Schallschutz**
Das Haus wird nach den zurzeit gültigen DIN-Vorschriften des Wärme- und Schallschutzes ausgeführt.

13. Fliesen- und Plattenbeläge

Fliesen nach Bemusterung.

Verlegeart: Kreuzverlegung rechtwinklig zu den Wänden,

Standardfliesenformat: in der Kantenlänge 20 bis 30 cm.

Materialpreis: 25,00 Euro/m², einschl. 19 % MWST.

Bodenfliesen: Verfugung in Grau,

Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsfläche ca. 60 cm hoch, maximal eine Fläche von 3,00 m².

Bad: Keramische Fliesen, im Bereich der Dusche, der Badewanne u. der Vorwandinstallation, beim Waschbecken und beim WC, bis ca. 10,00 m².

Keramische Fliesen, an den nicht gefliesten Wänden mit Fliesensockel.

WC (Wand): Keramische Fliesen bei Vorwandinstallation bis ca. 1,20 m.

Keramische Fliesen, an den nicht gefliesten Wänden mit Fliesensockel.

Terrassen/Balkone: Betonwerksteinplatten, geschliffen, Verlegeart gem. Planung im Splittbett, auf Stelzlager, o. glw., einheitlicher Farbton gem. Aussenraumplanung.

Durch Setzungen im Estrich kann in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand- und Bodenbelag reißen. Dies stellt gemäß VOB keinen Mangel dar, sondern ist – falls dies auftritt – ein normaler Vorgang. (Silicon-Fugen sind Wartungsfugen).

14. Fenster

In den Wohnräumen kommen Kunststofffenster und Fenstertüren eines Markenherstellers (GEALAN S 8000) zum Einbau. Alle Fenster werden mit verdeckt liegendem Einhandreh- bzw. Drehkippsbeschlag, 2-Punkt-Sicherheitsverriegelung und 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,7, Ug-Wert 0,96) ausgeführt. Durch getrennte Innenkammern (5-Kammersystem) und drei umlaufenden Dichtungen besitzen die Profile optimale Isolationseigenschaften und bieten eine gute Wärmedämmung; die raumseitige Schwitzwasserbildung wird somit vermieden. Bei den 2-flg. Türen zur Terrasse/Balkon wird ein Flügel als Dreh- und der andere als Drehkipp-Flügel ausgeführt. Alle übrigen Fenster in Drehkipp-Ausführung. Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehflügel ausgeführt. Farbe: Außen: Weiß; Innen: Weiß.

15. Rollläden

Alle Fenster in den Wohngeschoßen erhalten Kunststoffrollläden. Die Rollladenkästen werden als raumseitig geschlossene Konstruktion ausgeführt.

16. Türen

Die Hauseingangstür besteht aus einer Aluminiumkonstruktion mit Sicherheitsglasfüllungen. Die Haustür wird mit elektrischem Türöffner, Zylindereinsteckschloß, Fünffachverriegelung und Stoßgriff ausgestattet.

Im festverglasten Seitenteil befindet sich die Klingel- bzw. Briefkastenanlage. Es wird eine Zentral-Schließanlage eingebaut. Als Innentüren werden folierte Fertigtüren (CPL) mit Röhrenspanstreifen-Mittellage, einschl. Zargen mit dreiseitiger Gummidichtung, normal hoch, eloxierte Leichtmetall-Drückergarnituren, Ausführung in Weiß (alt. Buche oder Ahorn), eingebaut. Wohnungseingangstüren zusätzlich mit Schallschutztürblatt, mit eingebauter Bodendichtung, Doppelfalzdichtung mit 2 Dichtungen, Vollspaneinlage, Mehrfachverriegelung und starkem Schließblech. Wo von der Baubehörde feuerhemmende bzw. feuerbeständige Türen vorgeschrieben werden, erfolgt die Ausführung in Stahlblech, farbig gestrichen. Die Kellertüren werden mit einem Zylinderschloß passend zur Schließanlage versehen.

17. Maler- und Tapezierarbeiten

<u>KG:</u>	Wände:	Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton Weiß)
	Decken:	Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton Weiß)
	Decke im Vorraum:	Raufaser mit Anstrich aus Disp.-Farbe
<u>EG-DG:</u>	Wände:	Anstrich mit Dispersionsfarbe (Farbton Weiß)
	Decken:	Raufaser mit Anstrich aus Disp.-Farbe (Farbton Weiß)

18. Fußböden

Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Dielen werden mit Design-Bodenbelägen (PVC), Materialpreis 25,- €/m² einschl. 19 % MWST, einschl. Sockelleisten und Vorbereitung des Untergrundes, fertig verlegt.
Abstellraum, Bad und Küche in allen Geschossen erhalten keramische Fliesen mit Fliesensockel, Materialpreis 25,- €/m² einschl. 19 % MWST.
Wahlweise kann in der gleichen Preisklasse auch Parkett, Laminat oder Kork gewählt werden.
Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich mit Anstrich.

19. Treppen

Vom Keller- bis zum Dachgeschoß: Betonkonstruktion mit Natursteinbelag (Jura-Marmor) belegt. Das Treppengeländer ist als Stahlstabgeländer mit Pulverbeschichtung/Anstrich und Edelstahl-Handlauf, vorgesehen.

20. Heizung

Die Anlage wird mit einer Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik) und Multifunktionsschichtspeichern zur Warmwasserbereitung betrieben. Sie ist mit einer witterungsgeführten, elektronischen Regelanlage ausgestattet und wird von dieser gesteuert. Ferner wird auf den Dachflächen eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung installiert.
Zum Einbau kommt in allen Räumen eine Fußbodenheizung (außer Abstellraum bzw. innenliegenden WC's). Die beheizten Räume haben Einzelraumsteuerung. Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper.
Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung separat über elektronische Wärmemengenzähler in der Wohnungsstation, die vom Nutzer geleast werden. Alle Leitungen werden, soweit möglich, unter Putz bzw. in den Installations-schächten verlegt (außer im Kellergeschoß) und erhalten eine Wärmedämmung nach DIN bzw. Wärmeschutzverordnung.

21. Sanitär

Das anfallende Schmutzwasser wird in schallgedämmten Kunststoffrohren in Installationsschächten und unter das Kellergeschoß geführt.
Die Anbindung in HT-Kunststoffrohr. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz.
Im Gebäude: Steigleitungen in Edelstahl und die Anschlussleitungen in Kunststoff- oder Mehrschichtenverbundrohr.
Der Verbrauch wird über Zähler erfasst, die durch den Nutzer geleast werden. Jeder Trockenraum erhält einen KW-Anschluss mit einem Stahlausgussbecken für die Reinigung der Allgemeinflächen. Im Kaltwasserauslaufhahn ist ein Kaltwasserzähler eingebaut.
Alle Warmwasserleitungen erhalten eine Wärmedämmung nach DIN.
Die innenliegenden Bäder/WC's erhalten eine elektr. Raumentlüftung.
Die Sanitärausstattung im Einzelnen (Farbe der Objekte: weiß, Fabrikat Optimax, Ausstattung: Serie Optiset):

Bad:

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Marke FORMAT, 60 cm
- 1 Einhandmischbatterie, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Excenterablaufgarnitur
- 1 Ablaufsiphon, verchromt
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Marke FORMAT

1 WC-Sitz mit Deckel
1 Acryl-Badewanne, 170/75 cm, Marke FORMAT
1 Wannen-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Brausegarnitur, Metaflexschlauch und Handbrause

Alternativ:

1 Einlaufrinne, verchromt, für bodengleiche Dusche, 90 x 90 cm
1 Dusch-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE
1 Duschgarnitur, verchromt, mit Metaflexschlauch und Handbrause

WC:

1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Marke FORMAT, 45 cm
1 Einhandmischbatterie, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Excenterablaufgarnitur
1 Ablaufsiphon, verchromt
1 wandhängendes Tiefspül-WC-mit Unterputz-Spülkasten, Marke FORMAT
1 WC-Sitz mit Deckel

Küche:

1 Küchenanschluß mit 2 Eckventilen, davon 1 Kombieckventil für Spülmaschinenanschluß, verchromt
1 Entwässerungsmöglichkeit

Wasch- und Trockenraum im Keller (Nur Haus 1-3):

Für jede Wohnung:

1 Wasseranschluß für Waschmaschine mit Wasserzähler
1 Entwässerungsmöglichkeit
1 Anschlußmöglichkeit für Abluftschlauch eines Wäschetrockners

Außen:

4 Gartenwasseranschlüsse für Gemeinschaftseigentum
1 Gartenwasseranschluß, jeweils für Sondernutzungsrecht pro EG-WE

22. Elektro

Die Elektroinstallation wird in den Wohnräumen unter Putz ausgeführt. Schalterprogramm Busch-Jaeger REFLEX SI, Farbe: alpinweiß, oder gleichwertig. Im Kellergeschoß erfolgt der Einbau mit NYM-Mantelleitungen als offene Rohrinstallation. Ausstattung im Einzelnen:

Kellerräume:

Die jeweiligen Wohnungskeller werden an die Zähler der einzelnen Wohneinheiten angeschlossen.

1 Deckenauslaß mit Schalter und Steckdose je Kellerraum

Wasch- und Trockenraum:

1 Steckdose für Waschmaschine mit eigenem Stromkreis
1 Steckdose für Wäschetrockner mit eigenem Stromkreis
1 Ausschaltleitung
1 Deckenauslaß

Abstellraum:

1 Ausschaltleitung
1 Deckenauslaß
1 Steckdose

Diele:

1 Tasterschaltung (3 Schalter)
1 Deckenauslaß
1 Steckdose

Küche:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 8 Steckdosen
- 1 Steckdose für Spülmaschine mit eigenem Stromkreis
- 1 Herdanschlußdose

Die Küchen sind ausschließlich für den Betrieb von Dunstabzugshauben als Umluftgeräte möglich.

Wohn- und Esszimmer:

- 1 Serienschalter
- 2 Deckenauslässe
- 10 Steckdosen
- 1 TV-Anschlußdose
- 1 Telefon-Anschlußdose
- 1 Hausprechanlage

Elternschlafzimmer:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 6 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Kinderzimmer:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose
- 1 Telefondose

Bad:

- 1 Deckenauslaß
- 1 Wandauslaß
- 1 Serienschalter
- 2 Steckdosen

Balkon/Terrasse:

- 1 Kontroll-Ausschaltleitung
- 1 Wandauslaß
- 1 Steckdose mit Abdeckung

Außenbereich:

1 Sprechstelle für Außensprechanlage mit Klingeltaste pro Haus
Jedes Haus erhält einen Türlautsprecher an der Hauseingangstüre mit Klingeltastern und Namensschildern. Unmittelbar vor der Wohnungseingangstüre befindet sich ein zusätzlicher Klingeltaster.

Telefonvorbereitung:

In jeder Wohnung wird ein Telefonhauptanschluß vorgesehen.

TV-Anschluß:

Die TV-Steckdosen werden an das Kabelnetz der Telekom angeschlossen; Jeder Wohn- u. Schlafrum erhält einen Telefon- u. einen TV-Anschluss.

Treppenhaus-, Keller- u. Flurbeleuchtung:

Decken- bzw. Wandleuchten in erforderlicher Anzahl. Die Steuerung erfolgt mittels Treppenhausautomaten. Außenleuchte mit Bewegungsmelder im Bereich des Hauszuganges.

23. Außenanlagen Die KFZ-Stellplätze, der Müllplatz, die Garagenzufahrt, Balkon und Terrassen sowie der Zugang zu den Häusern werden mit Betonplatten bzw. Betonpflaster/Rasenfugenpflaster im Splittbett auf Schotterunterkonstruktion verlegt.
Die restlichen Grundstücksteile werden mit dem vorhandenen Mutterboden belegt. Die Gestaltung der Gemeinschaftsgartenanlage erfolgt durch den Gärtner bzw. Gartenarchitekten. Die Sondernutzungsrechte der EG-WE erhalten nur eine Bodenbearbeitung. Sämtliche Pflanzarbeiten sind hier vom Erwerber zu erbringen.
24. Tiefgarage Alle Wohnungen erhalten einen Tiefgaragenstellplatz. Allen 4-Zi. Wohnungen wird außerdem ein oberirdischer PKW-Stellplatz zugeteilt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über eine ampelgesteuerte Rampe. Das Garagentor wird als Stahlgittertor mit Fluchttür nach außen ausgeführt.
25. Müllbeseitigung Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Mülltonnen werden im Außenbereich an der Grundstücksgrenze, unmittelbar an der Zufahrt, aufgestellt und verwahrt. Der Müllplatz erhält einen Sichtschutz.
26. Änderungen Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, gesetzliche Auflagen nach Vertragsabschluss bleiben vorbehalten; ebenso Änderungen in der Planungs- und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als notwendig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bauwerk auswirken.
27. Sonstiges Eingezeichnete Möblierungen, Bepflanzungen usw. in den Plänen dienen zum besseren Verständnis u. sind nicht Gegenstand der Leistung des Veräußerers. Bei Abweichungen der Darstellung in den Plänen von der Baubeschreibung hat in jedem Falle die Baubeschreibung Vorrang. Die angegebenen Maße und Massen sind Ca.-Angaben. Für geringfügige Veränderungen der Wohn-/Nutzflächen (z.B. durch den sich während der Bauzeit als notwendig erweisenden Einbau von Installationsschächten u. ä.) können vom Erwerber keine Ansprüche gegen den Veräußerer gestellt werden.
Die Wahlmöglichkeit zwischen den verschiedenen Ausstattungsvarianten gemäß vorstehender Baubeschreibung entfällt, soweit im Zuge des Baufortschrittes vom Veräußerer eine Auswahl getroffen werden mußte.
Ausführungsdetails, die Stand der Technik sind, aber noch keine DIN-Norm, wie z.B. bodengleiche Türschwellen nach außen, werden ausdrücklich anerkannt.
28. Sonderwünsche Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen sind, soweit technisch durchführbar, möglich. Sie müssen jedoch rechtzeitig bekanntgegeben werden und bedürfen der Zustimmung des Veräußerers.

Schweinfurt, den _____

(Käufer)

ZUSATZBAUBESCHREIBUNG PENTHAUS

(WE 25-27)

(Stand: 01.05.2012)

10. Innenwände In allen Geschossen aus Porenbetonmauerwerk bzw. Kalksandstein-Mauerwerk. Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Die Innenwände werden mit Glasflies tapeziert und in hellen Farbtönen gestrichen.

11. Decken Alle Decken werden mit Glasflies tapeziert und hell gestrichen.

13. Fliesen- und Plattenbeläge Die Wände im Bad/WC werden mit farbigen Keramikfliesen, nach Mustervorlage, 2,00 m hoch gefliest. Die Installationswand in der Küche erhält einen Fliesenspiegel im Arbeitsbereich. Materialpreis 50,-- €/m² brutto.

15. Fenster In den Wohnräumen kommen Kunststofffenster und Fenstertüren eines Markenherstellers (GEALAN S 8000) zum Einbau. Alle Fenster werden mit verdeckt liegendem Einhanddreh- bzw. Drehkippbeschlag, 2-Punkt-Sicherheitsverriegelung und 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,7, Ug-Wert 0,96) ausgeführt. Bei den 2-flg. Türen zur Terrasse (Schlafbereich) wird ein Flügel als Dreh- und der andere als Drehkipp-Flügel ausgeführt, die Fenster im Bereich Wohn-/Esszimmer zu Terr./Balkon erhalten Hebe-/Schiebetüren. Alle restlichen Fenster in Drehkipp-Ausführung.

17. Fußböden Alle Wohn- und Schlafräume sowie die Dielen werden mit Designböden, Materialpreis 30,-- €/m² brutto, einschl. Sockelleisten und Vorbereitung des Untergrundes, fertig verlegt. Abstellraum, Bad und Küche erhalten Keramikfliesen, Materialpreis 50,-- €/m² brutto.

20. Heizung Die Anlage wird mit einer Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik) und Multifunktionsschichtspeichern zur Warmwasserbereitung betrieben. Sie ist mit einer witterungsgeführten, elektronischen Regelanlage ausgestattet und wird von dieser gesteuert. Ferner wird auf den Dachflächen eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung installiert. Zum Einbau kommt in allen Räumen eine Fußbodenheizung (außer Abstellraum bzw. innenliegenden WC's). Die beheizten Räume haben Einzelraumsteuerung. Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper. Alle Leitungen werden, soweit möglich, unter Putz bzw. in den Installationschächten verlegt (außer im Kellergeschoß) und erhalten eine Wärmedämmung nach DIN bzw. Wärmeschutzverordnung. In den Heizungsverteilerkästen, die in jeder Wohnung installiert werden, kommen elektronische Wärmemengenzähler zum Einbau.

20. Sanitär Die Versorgung der einzelnen Wasserzapfstellen mit Kalt- /Warmwasser erfolgt durch Edelstahl- bzw. Kunststoffrohrleitungen, die in den Wohnetagen unter Putz bzw. in Installationsschächten verlegt werden. Alle Warmwasserleitungen erhalten eine Wärmedämmung nach DIN. Zur Abwasserentsorgung werden schallisolierte PVC-Rohre eingebaut. Jede Wohnung erhält eigene Kalt- und Warmwasserzähler. Die Sanitärausstattung im Einzelnen (Farbe der Objekte: weiß, Fabrikat Optimax, Ausstattung: Serie Optiset):

Bad:

- 1 Design Acryl-Badewanne, 170/75 cm, Marke FORMAT
- 1 Wannen-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Brausegarnitur, Metaflexschlauch und Handbrause
- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Marke FORMAT, 60 cm
- 1 Einhandmischbatterie, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Excenterablaufgarnitur
- 1 Ablaufsiphon, verchromt
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Marke FORMAT
- 1 WC-Sitz mit Deckel
- 1 Einlaufrinne, verchromt, für bodengleiche Dusche, 90 x 90 cm
- 1 Dusch-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE
- 1 Duschgarnitur, verchromt, mit Metaflexschlauch und Handbrause

DU/WC:

- 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Marke FORMAT, 45 cm
- 1 Einhandmischbatterie, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE, mit Excenterablaufgarnitur
- 1 Ablaufsiphon, verchromt
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten, Marke FORMAT
- 1 WC-Sitz mit Deckel
- 1 Einlaufrinne, verchromt, für bodengleiche Dusche, 90 x 90 cm
- 1 Dusch-Einhandmischbatterie, UP, verchromt, Marke GROHE EUROSTYLE
- 1 Duschgarnitur, verchromt, mit Metaflexschlauch und Handbrause
- 1 Wasseranschluß für Waschmaschine
- 1 Entwässerungsmöglichkeit

21. Elektro

Küche:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 10 Steckdosen
- 1 Steckdose für Spülmaschine mit eigenem Stromkreis
- 1 Herdanschlußdose

Wohn- und Esszimmer:

- 1 Serienschalter
- 2 Deckenauslässe
- 15 Steckdosen
- 1 TV-Anschlußdose
- 1 Telefon-Anschlußdose
- 1 Haussprechanlage

Elternschlafzimmer:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 6 Steckdosen
- 1 TV-Anschluß

Gast/Kinderzimmer:

- 1 Ausschaltleitung
- 1 Deckenauslaß
- 6 Steckdosen
- 1 TV-Anschluß

Bad:

- 1 Deckenauslaß
- 1 Wandauslaß
- 1 Serienschalter
- 4 Steckdosen