

Beglaubigte Abschrift

URNr. 2790 /1989 sch/eb

TEILUNGSERKLÄRUNG

Heute, den sechszwanzigsten September  
neunzehnhundertneunundachtzig

erschienen vor mir, 26. Sep. 1989

Dr. Anton M. Thaler,

Notar in Pfarrkirchen, in meinen Amtsräumen in Pfarrkir-  
chen, südl. Ringstr. 14/I:

Frau Therese Dötter,  
geb. Webersberger,  
Viscardistr. 1, 8399 Bayerbach

und

Frl. Rita Dötter,  
kfm. Angestellte,  
Ringstr. 16, 8399 Bayerbach

beide hier handelnd für die Firma

"Dötter-Wohnbau GmbH"  
mit dem Sitz in Bayerbach

wozu ich, Notar, aufgrund Einsicht in einen beglaubigten  
Handelsregisterauszug des Amtsgerichts Landshut vom  
21. Aug. 1989 bescheinige, daß die beiden Genannten als  
Geschäftsführer gemeinsam zur Vertretung der GmbH  
berechtigt sind,  
beide mir, Notar, persönlich bekannt.

...

Auf Antrag der Erschienenen beurkunde ich ihren vor mir  
abgegebenen erklärungen gemäß folgendes.  
Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Abschnitt 1: Vorbemerkungen

Die Firma "Dötter-Wohnbau GmbH" mit dem Sitz in Bayer-  
bach miat mit diesamtlichen Urkunden URNr. 2484/1988,  
1383/1989, 2486/1988, 1391/1989 das neugebildete Grund-  
stück

Flst. 424/6 Langwinklfeld, Bauplatz zu 0,1106 ha

der Gem. Bayerbach, erworben.

Die Erwerbssurkunden sind grundbuchamtlich noch nicht  
vollzogen.

Das Grundstück ist derzeit noch vorgetragen im Grundbuch  
des Amtsgerichts Eggenfelden für

Steinberg Band 9/10 Blatt 389/415.

Das Grundstück Flst. 424/6 ist nach Vollzug der genann-  
ten Urkunden belastet  
in Abteilung II mit einem  
Geh- und Fahrrecht für Flst. 424/7 und 422/5;

in Abteilung III  
Grundschild ohne Brief zu 150.000,-- DM für die Rottaler  
Raiffeisenbank eG, Sitz Karpfham/Bahnhof;

Die in

mit Ni

mit N

in der  
**8399**

(Kata

Grun

Band

sind

Sie e

Pfar

WEG.

•)

Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer 1 bis 12 bezeichneten Wohnungen \*)

mit Nummer 1 bis 12 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räum.  
**(Stellplätze bzw. Garagenstellplätze)**

in dem bestehenden / zu errichtenden \*) Gebäude auf dem Grundstück in \_\_\_\_\_  
**8399 Bayerbach, Kellerbergstraße**

(Ort)

(Straße, Nr.)

**424/6**

(Katastermäßige Bezeichnung)

**Amtsgericht Eggenfelden**

Grundbuch von \_\_\_\_\_

**noch offen**

Band: \_\_\_\_\_

**noch offen**

Blatt: \_\_\_\_\_

**611-652**

sind / gelten als \*) in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 \*) des Wohnungseigentumsgesetzes.

Pfarrkirchen, den **26. JULI 1989**



WEG-Verz.Nr. **0030/89**

Landratsamt Rottal-Inn  
I.A.

Unterschrift der Behörde  
**(Mayer)**  
Kreisbaumeister

\*) Nichtzutreffendes streichen

### Abschnitt 1: Vertragsobjekt

Die Firma "Dötter-Wohnbau GmbH" mit dem Sitz in Bayerbach errichtet auf dem vorgenannten Grundstück ein Gebäude mit zwölf Wohnungen, fünf Garagen und sieben Kfz.-Stellplätzen.

Die Durchführung des Bauvorhabens erfolgt gemäß den dieser Urkunde beigefügten Plänen und der dieser Urkunde als Anlage III beigefügten Baubeschreibung.

Die Wohnflächenberechnung ist dieser Urkunde als Anlage IV beigefügt.

### Abschnitt 2: Aufteilung gemäß § 8 WEG

Das vorbezeichnete Grundstück wird gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt in zwölf Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten, in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) verbunden ist, wie in der Anlage I aufgeführt, wobei jeder Miteigentumsanteil durch die Einräumung der zu den anderen Teilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt sein wird.

### Abschnitt 3: Abgeschlossenheit

Die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten sind gemäß den dieser Urkunde beigefügten Plänen in sich abgeschlossen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Aufteilungspläne lagen bei Beurkundung vor und wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Abschnitt 4: Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und der Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten künftig die Bestimmungen der dieser Urkunde als Anlage II beigefügten Gemeinschaftsordnung.

Abschnitt 5: Eintragungsbewilligung und -Antrag

Der Eigentümer bewilligt und

b e a n t r a g t

unter Vorlage einer Ausfertigung des Aufteilungsplanes und der dazugehörigen Abgeschlossenheitsbescheinigung in das Grundbuch einzutragen:

- a. die Aufteilung und Verbindung mit Sondereigentum;
- b. als Inhalt des Sondereigentums die in der dieser Teilungserklärung als Anlage II beigehefteten Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen in Ergänzung und Abweichung der Vorschriften des WEG und ggf. die vereinbarten Sondernutzungsrechte.

Abschnitt 6: Verwalter

Als Verwalter wird

Frau Christa Kiermayer, geb. Urmann,

geb. am 18.12.1954, Kellbergstr. 24, 8399 Bayerbach

bestellt.

Die Bestellung erfolgt auf die Dauer von fünf Jahren, gerechnet ab heute.

Abschnitt 7: Auftrag an Notar

Der amtierende Notar wird beauftragt und ermächtigt, für den Vollzug der Urkunde zu sorgen und alle etwa erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere etwa erforderliche Genehmigungen anzufordern und entgegenzunehmen.

Zu dieser Urkunde ist die Genehmigung nach § 22 BauGB erforderlich.

Für den Fall, daß die Genehmigung ohne Bedingungen und ohne Auflagen erteilt wird, verzichten die Beteiligten auf Zustellung und Rechtsmittel und ersuchen die Genehmigungsbehörde, dem Notar eine mit der Rechtskraftbestätigung versehene Ausfertigung des Genehmigungsbeschlusses zu übersenden.

Abschnitt 8: Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten

- a) der Grundstückseigentümer eine Ausfertigung und zwölf Abschriften
- b) das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift
- c) das Landratsamt zur Genehmigung nach § 22 BauGB eine beglaubigte Abschrift;

Die Aufteilungspläne sind nur für das Grundbuchamt auszufertigen.

*Samt 4 Anlagen*

*Vorgelesen vom Notar  
von den... Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben.*

*Theres Keller*

*Notar*



*1. Mal*

*Notk.*

## Anlage I

1. Miteigentumsanteil zu 87,4954/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 47,93 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Bad mit WC, Kochflur, Garderobe, Schlafraum mit Balkon und Kellerabteil -im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet-  
verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung (Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG) an der mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse;
  
2. Miteigentumsanteil zu 86,8930/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 47,60 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Kochflur, Bad mit WC, Garderobe, Schlafraum mit Balkon und Kellerabteil -im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet-  
verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung (Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG) an der mit Nr. 2 bezeichneten Terrasse;
  
3. Miteigentumsanteil zu 87,1851/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 47,76 qm  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Kochflur, Bad mit WC, Garderobe, Schlafraum mit Balkon und Kellerabteil -im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet-  
verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung

...

(Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG) an der mit Nr. 3 bezeichneten Terrasse;

7.

4. Miteigentumsanteil zu 87,4954/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 47,93 qm  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Kochflur, Bad mit WC, Garderobe, Schlafräum mit Balkon und Kellerabteil -im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet-  
verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung (Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG) an der mit Nr. 4 bezeichneten Terrasse;

8.

5. Miteigentumsanteil zu 85,7795/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 46,99 qm  
bestehend aus Wohn-/Eßraum mit Balkon, Bad mit WC, Kochflur, Garderobe, Schlafräum mit Balkon und Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet-

9.

6. Miteigentumsanteil zu 85,1771/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von 46,66 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum mit Balkon, Kochflur, Bad mit WC, Garderobe, Schlafräum mit Balkon und Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet-

10



- r.  
000
7. Miteigentumsanteil zu 85,4691/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von  
46,82 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum mit Balkon, Bad mit WC,  
Kochflur, Garderobe, Schlafraum mit Balkon und  
Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet-
8. Miteigentumsanteil zu 85,7795/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von  
46,99 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum mit Balkon, Bad mit WC,  
Kochflur, Garderobe, Schlafraum mit Balkon und  
Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet-
9. Miteigentumsanteil zu 77,1450/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von  
42,26 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Kochflur, Garderobe, Bad  
mit WC, Schlafraum, Balkon und Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet-
- d  
000
10. Miteigentumsanteil zu 77,0719/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von  
42,22 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Kochflur, Bad mit WC,  
Garderobe, Schlafraum und Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet-
- ...
- ...

11. Miteigentumsanteil zu 77,3640/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von  
42,38 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Bad mit WC, Kochflur,  
Garderobe, Schlafräum und Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet-  
verbunden mit dem Recht auf alleinige Benützung  
(Sondernutzungsrecht gemäß § 15 WEG) an den mit Nr.  
1, 2, 8 - 12 bezeichneten Kfz.-Stellplätzen und den  
mit Nr. 3 - 7 bezeichneten Garagen;

12. Miteigentumsanteil zu 77,1450/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit einer Größe von  
42,26 qm,  
bestehend aus Wohn-/Eßraum, Kochflur, Garderobe, Bad  
mit WC, Balkon, Schlafräum und Kellerabteil  
-im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet-

Für

Abs

In

Son

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

G

o

k

e

e

F

1

1

Gemeinschaftsordnung

Für die WEG-Anlage gilt folgende Gemeinschaftsordnung

Abschnitt 1: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

In Ergänzung der Bestimmungen des WEG wird festgelegt, daß zum Sondereigentum in dem jeweiligen Bereich gehören:

1. alle Zwischenwände mit Ausnahme der tragenden Wände der Wände zwischen den Einheiten, der Kellerwände, der Wände, die Kamine einschließen, sowie der Treppenhauswände;
2. der Fußbodenbelag samt Unterboden und Isolierung;
3. Verputz und Verkleidung aller Innenwände und Innendecken, auch wenn diese als solche nicht im Sondereigentum stehen;
4. sämtliche Türen und Fenster und dergleichen einschließlich etwaiger Rolläden und Zubehör, ausgenommen aber die Außentüren und Außenfenster;
5. alle Einrichtungen, Ausstattungsgegenstände, etwaiger Einbaumöbel und dergleichen;
6. Balkone samt Geländer bzw. Brüstung und Trennwände mit Ausnahme ihrer tragenden Konstruktion und der Außenanstriche;
7. alle installierten Geräte, Anlagen und dergleichen z.B. Wasser, Strom usw.; und die Heizkörper,
8. sämtliche Zu- und Ableitungen für Strom, Wasser u.ä. von den Steigleitungen an bis zu dem entsprechenden gemeinschaftlichen Hauptteil einer etwaigen Rückleitung, ausgenommen grundsätzlich alle Durchgangsleitungen.

Gemeinschaftliches Eigentum ist alles, was nicht kraft Gesetzes oder kraft der vorstehenden Bestimmungen zum Sondereigentum erklärt ist, insbesondere die gesamte Heizungsanlage, soweit es sich um eine gemeinschaftliche Heizung handelt, die sonstigen gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen und Räume des Gebäudes sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie ferner alle die mit dem Baugrundstück verbundenen Rechte.

Abschnitt 2: Gemeinschaftsordnung

§ 1

Grundsatz

Für die Rechte und Pflichten der Sondereigentümer untereinander und für die Rechtsbeziehung zwischen ihnen und dem Verwalter gelten die Vorschriften des WEG und ergänzend des BGB, sowie im folgenden nichts anderes bestimmt ist.

§ 2

Umfang der Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums sowie der zur Benutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen, nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie sich nicht Beschränkungen aus der vorliegenden Gemeinschaftsordnung, etwa darin enthaltenen Nutzungsregelungen und dem Gesetz ergeben.
2. Jeder Sondereigentümer darf seine Rechte nur so ausüben, daß weder einem anderen Sondereigentümer noch einem sonstigen Benutzer des Hauses ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben einer Wohnanlage dieser Art übliche Maß hinausgeht.
3. Art und Weise der dem Sondereigentum einzeln zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums und zur Mitbenützung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen sowie Anlagen des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen, nicht bebauten Grundstücksflächen sowie Art und Umfang der sich hieraus ergebenden Verpflichtung sind durch eine Hausordnung zu regeln.

Diese erläßt und ändert ggf. der Verwalter oder die Eigentümer-  
versammlung.

§ 3

Übertragung

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.  
Die völlige oder teilweise Veräußerung bedarf jedoch der  
Zustimmung des Verwalters; dies gilt nicht
  - a) bei der Erstveräußerung durch den heutigen Eigentümer;
  - b) bei der Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte  
in gerader Linie;
  - c) bei der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung aus  
einem eingetragenen Grundpfandrecht.
2. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen  
Grunde versagen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere  
wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen,
  - a) daß der in Aussicht genommene Erwerber die sich aus dem  
Wohnungseigentum ergebenden Verpflichtungen ordnungsgemäß  
erfüllen wird oder
  - b) wenn sonst zu erwarten ist, daß der Erwerber sich nicht  
in die Wohnungseigentümergeinschaft einfügen und deren  
Zusammenleben gefährden wird.
3. Der Veräußerer haftet für etwaige Rückstände gegenüber der  
Eigentümergeinschaft und dem Verwalter auch nach Rechts-  
wirksamkeit der Veräußerung weiter. Der neue Eigentümer haf-  
tet daneben als Gesamtschuldner.
4. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß das Verwaltungs-  
vermögen der Eigentümergeinschaft, insbesondere Instand-  
haltungsrücklage und sonstige Guthaben auseinandergesetzt  
und ihm seine Anteile ausbezahlt werden. Vielmehr geht dieser  
Anteil auf den jeweiligen Erwerber über.
5. Veräußert ein Sondereigentümer eine ihm gehörige Sondereigen-  
tumseinheit, so gehen die sich aus dem Sondereigentum ergebenden  
Rechte, insbesondere das Stimmrecht mit dem Zeitpunkt, der  
zwischen Veräußerer und Erwerber ausdrücklich vereinbart ist,  
oder, sofern eine solche Vereinbarung nicht getroffen ist, mit  
dem Zeitpunkt der Besitzübergabe auf den Erwerber über, frühes-  
tens jedoch mit der Mitteilung der Veräußerung an den Verwalte

ander  
ter  
wie

zung  
nein-  
h-

aß  
Be-  
ei-  
bli-

ech-  
r  
es  
i-  
1-

§ 4

Mehrheit von Berechtigten

Steht eine Wohnungseigentumseinheit im Eigentum mehrerer Personen, haben diese auf Verlangen des Verwalters einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht zu benennen, wobei der Verwalter auch verlangen kann, daß die Vollmacht öffentlich beglaubigt ist. Der Bevollmächtigte muß ermächtigt sein, die Eigentümer bezüglich aller die Wohnungseigentumseinheit betreffenden Rechte und Pflichten zu vertreten, für sie insoweit Willenserklärungen abzugeben und Untervollmacht einschließlich Prozessvollmacht zu erteilen. Bis zur Benennung eines gemeinschaftlichen Bevollmächtigten gilt jeder der mehreren Eigentümer der Wohnungseinheiten als von den anderen Eigentümern im selben Umfang bevollmächtigt.

§ 5

Instandhaltung

1. Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich der Außenanlagen obliegt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
2. Die Instandhaltung seines Sondereigentums obliegt jedem Wohnungseigentümer selbst.  
Er haftet für Schäden und Instandhaltungen aller Art, die von seinem Sondereigentum ausgehen, den übrigen Teileigentümern auch ohne Eigenverschulden unbeschränkt.
3. Jedem einzelnen Wohnungseigentümer obliegt demgemäß die Behebung aller Schäden gleich welcher Art, die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums liegen und zwar ohne Rücksicht auf Schadenursache sowie darauf, ob die beschädigten Einrichtungen und Anlagen zum gemeinschaftlichen Eigentum

Per-  
ein-  
.i-  
an-  
e-  
ech-  
-  
zess-  
ft-  
.  
-  
-  
-  
e  
dig-  
entum

oder zum Sondereigentum gehören, also insbesondere die Behebung aller Schäden an Türen und Fenster einschließlich aller Glasschäden und aller Eingangstüren der einzelnen Raumeinheiten, an dem Oberflächenbelag von Böden, Decken und Wänden einschließlich derartiger Schäden im Bereich der zum Sondereigentum gehörenden Balkone oder Terrassen. Dies gilt jedoch nicht für Schäden an dem konstruktiven Teil des Gebäudes, der für dessen Bestand notwendig ist, also insbesondere nicht für Schäden an den tragenden Wänden, an Decken, Böden und Dach, an den gemeinschaftlichen Versorgungsleitungen, der sanitären und elektrischen Installation usw., an der tragenden Konstruktion des Daches und der Balkone usw., ebenso nicht für Schäden an denjenigen Teilen und Anlagen des Gebäudes, die für das einheitliche Bild des Gebäudes von Bedeutung sind, also z.B. nicht für Schäden an dem Außenanstrich der Fenster, an den Balkonaußenseiten und der sonstigen Fassadenteile.

4. Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist von dem Verwalter zu veranlassen, die des Sondereigentums von dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist berechtigt, die einzelnen Eigentümer unter angemessener Fristsetzung zur Instandsetzung des Sondereigentums aufzufordern. Folgt ein Wohnungseigentümer einer derartigen Aufforderung nicht, kann der Verwalter die Instandsetzung auf dessen Kosten veranlassen wenn und soweit dies erforderlich ist, um Schäden an dem gemeinschaftlichen Eigentum vorzubeugen oder den einheitlichen ungestörten Betrieb des Hauses sicherzustellen.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, ihm bekanntgewordene Schäden und Mängel am Grundstück unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

6. Der Verwalter ist jederzeit nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Geschäftsstunden berechtigt, den Zustand der Raumeinheit auf etwa notwendige Instandhaltungsarbeiten zu überprüfen und zu diesem Zwecke die Raumeinheiten zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen; aus wichtigem Grunde kann er dies auch ohne vorherige Anmeldung tun.

### § 6

#### Wiederherstellungsrecht

1. Im Falle einer völligen oder teilweisen Zerstörung der gesamten Anlage oder von Teilen hiervon ist die Eigentümergemeinschaft zu der Herstellung bzw. zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn der zu beseitigende Schaden zu mindestens 75 % durch Versicherungssummen gedeckt ist, oder durch eine Brandversicherung zum gleitenden Neuwert gedeckt wäre.
2. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben und die Anlage nicht mehr als zur Hälfte -wertmäßig gesehen- zerstört, kann mit 3/4 Mehrheit aller vorhandenen Stimmen der Wiederaufbau beschlossen werden. Teileigentümer die sich am Wiederaufbau nicht beteiligen wollen, sind verpflichtet, ihre Rechte alsbald den zum Wiederaufbau entschlossenen Miteigentümern zu den marktüblichen Bedingungen anzubieten. Durch ihr Ausscheiden aus der Gemeinschaft verzichten sie auf ihren Anteil an den Versicherungssummen und dem sonstigen Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft.
3. Ist die Anlage mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht zu mindestens 75 % durch Versicherungssummen gedeckt, kann ein Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Eigentümer vereinbart werden. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, wird die Gemeinschaft aufgelöst.

4. Wird  
setz  
lich  
ent  
rec  
Zer  
stö

5. Für  
sch  
a)  
b)  
c)  
d)  
e)

Di  
wa

1. D  
s  
d  
t  
G  
2. I  
e  
e



- zu  
zu  
e-  
gem
4. Wird die Gemeinschaft aufgelöst, so erfolgt die Auseinander-  
setzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffent-  
lichen Versteigerung gemäß § 753 BGB. Die Verteilung erfolgt  
entsprechend dem Verhältnis der Werte der Wohnungseigentums-  
rechte. Maßgeblich sind ggf. bei der völligen oder teilweisen  
Zerstörung die Werte der Wohnungseigentumsrechte vor der Zer-  
störung.
5. Für die gesamte Anlage sind zu Lasten der Eigentümergemein-  
schaft folgende Versicherungen abzuschließen:
- a) Versicherung gegen die Anspruchnahme aus der gesetzlichen  
Haftplicht des Grundstückseigentümers;
  - b) Gebäudebrandversicherung, soweit möglich zum gleitenden  
Neuwert;
  - c) Leitungswasserschädenversicherung;
  - d) Sturmschadenversicherung;
  - e) Glasbruchversicherung, jedoch nur bezüglich solcher Fenster  
und Türen, hinsichtlich deren die Instandhaltungspflicht  
nicht den einzelnen Teileigentümern obliegt.
- Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Ver-  
walter.
- sam-  
ln-  
tet,
- cht
- 
- s-

## § 7

### Bewirtschaftungskosten

- ei-  
n  
gen
- 1
1. Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten der ge-  
samten Anlage sind, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, von  
den Eigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu  
tragen, wobei mehrere Eigentümer einer Teileigentumseinheit der  
Gemeinschaft als Gesamtschuldner haften.
  2. Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten bestehen  
aus:
    - a) den allgemeinen Bewirtschaftungskosten, nämlich den von  
allen Eigentümern gemeinschaftlich zu tragenden laufenden

Aufwendungen zum ordnungsgemäßen Betrieb der gesamten Anlage also für Steuern, Beiträge und Gebühren aller Art, Müllabfuhr, Kaminkehrung, Straßenreinigung, Be- und Entwässerung, Versicherungen, Hausbeleuchtung, Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums usw.;

- b) den Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;
- c) den Heizungskosten;
- 1) den Verwaltungskosten (Verwalterentgelt und Unkosten des Verwalters);

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, monatlich angemessene Vorauszahlungen auf seinen Anteil auf die von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten zu zahlen.

Die Höhe der Vorauszahlungen ist auf der Grundlage des jeweiligen Wirtschaftsplanes von dem Verwalter festzusetzen, sofern sich dies aufgrund der Ausgaben während des laufenden Wirtschaftsjahres als notwendig erweist.

Die Eigentümergemeinschaft kann auch durch Beschluß bestimmen, daß die Vorauszahlungen vierteljährlich zu leisten sind.

- Die Kosten für Beheizung sind, soweit entsprechende Meßgeräte vorhanden sind, anhand des tatsächlichen Verbrauchs auf die Eigentümer umzulegen, und zwar in der Weise, daß die insgesamt insoweit entstandenen Kosten entsprechend den bei Heizungskostenabrechnungen üblichen Verfahren bis zur Höhe von 50 % nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile und im übrigen nach dem von den Meßgeräten tatsächlich ermittelten Verbrauch in den einzelnen Raumeinheiten auf die einzelnen Eigentümer umgelegt werden, wobei der Verwalter nach Abstimmung mit der Abrechnungsfirma festlegt, welcher Anteil der Gesamtkosten nach Miteigentumsanteilen und welcher nach dem tatsächlichen Verbrauch umzulegen ist.

Wenn und soweit Meßgeräte für den Verbrauch von Heiz- und Warmwasser nicht vorhanden sind oder eine Abrechnung aufgrund des Versagens der Meßgeräte nicht möglich ist, sind auch diese Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile oder Wohn- bzw. Nutzflächen aller Wohnungseigentums-einheiten von den Wohnungseigentümern zu tragen, wobei für solche Einheiten, deren Verbrauch nachgewiesenermaßen aufgrund besonderer Nutzungsweise höher ist als der der übrigen ein angemessener, pauschaler Zuschlag gemacht werden kann.

5. Für die Kosten des Wasserverbrauchs (Kalt- und Warmwasser) gelten, soweit geeignete Zähler vorhanden sind, die Bestimmungen nach dem genannten Schlüssel in Absatz 4 entsprechend. Soweit die Kanalisationsgebühren aufgrund des Wasserverbrauchs erhoben werden, kann auch insoweit eine Umlegung der Kosten auf der Grundlage des Wasserverbrauchs erfolgen.
6. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, monatliche angemessene Vorauszahlung auf seinen Anteil auf die von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten zu zahlen. Die Höhe der Vorauszahlungen ist auf der Grundlage des jeweiligen Wirtschaftsplanes von dem Verwalter festzusetzen, sofern sich dies aufgrund der Ausgaben während des laufenden Wirtschaftsjahres als notwendig erweist. Der Verwalter kann auch bestimmen, daß die Vorauszahlungen vierteljährlich zu leisten sind.

## § 8

### Wirtschaftsplan

1. Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. Für jedes Wirtschaftsjahr ist im voraus von dem Verwalter ein Wirtschaftsplan aufzustellen und den Eigentümern spätestens mit der Einladen zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zur Beschlußfassung zu übersenden.  
Der Wirtschaftsplan muß sich auf alle Vermögensangelegenheiten der Eigentümergemeinschaft erstrecken, insbesondere die Bewirtschaftungskosten, die Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage, die Beheizungs- und Warmwasserkosten sowie die Verwaltungskosten in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe der monatlichen Vorauszahlungen festlegen.

§ 10

Eigentümerversammlung

1. Über alle Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft entscheidet die Eigentümerversammlung. An ihre Beschlüsse ist der Verwalter gebunden.
  
2. Die ordentliche Eigentümerversammlung muß mindestens einmal im Jahr einberufen werden. Sie soll in der Regel am Ort der Wohnanlage und zwar jeweils bis zum 31. August jeden Jahres stattfinden.  
Darüberhinaus kann der Verwalter jederzeit weitere außerordentliche Eigentümerversammlungen einberufen; er muß dies tun, wenn mehr als 1/4 der Eigentümer dies schriftlich verlangen.
  
3. Die Einberufung hat schriftlich unter Einhaltung einer Ladungsfrist von mindestens 14 Tagen zu erfolgen, wobei Tagungsort und Zeit sowie die Tagesordnung bekanntgegeben werden müssen. Die Tagesordnung hat hierbei die Gegenstände der Beratung und Beschlußfassung nebst den notwendigen oder sachdienlichen Erläuterungen sowie die vorliegenden Anträge im Wortlaut zu enthalten und soll darüberhinaus deren Begründung, mindestens in ihrem wesentlichen Inhalt, enthalten; Anregungen oder Fragen sollen in die Tagesordnung aufgenommen werden. Über in der Tagesordnung nicht enthaltene Punkte darf weder verhandelt noch entschieden werden, es sei denn, daß ohne Rücksicht auf die Anwesenheit mindestens 3/4 aller vorhandenen Stimmen in Ergänzung der Tagesordnung beschließen. In dringenden Fällen kann die Einberufungsfrist durch den Verwalter verkürzt werden, doch muß sie mindestens drei Tage betragen. In einer mit einer derartig verkürzten Frist einberufenen Eigentümerversammlung können nur die Tagesordnungspunkte behandelt werden, die den Grund für die Fristverkürzung darstellen.

4. Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung führt der Verwalter; die Eigentümerversammlung kann aus ihrer Mitte einen anderen Versammlungsleiter wählen.
5. Teilnahmeberechtigt an den Eigentümerversammlungen sind nur der Verwalter und die Eigentümer bzw. deren mit schriftlicher Vollmacht versehene Vertreter. Die Eigentümerversammlung kann Dritte zulassen.
6. Die Eigentümerversammlung ist nur beschlußfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen ist und mindestens die Hälfte aller vorhandenen Stimmen anwesend oder vertreten sind. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung nicht beschlußfähig, kann der Verwalter binnen zwei Monaten eine neue Eigentümerversammlung mit gleicher Tagesordnung einberufen. Diese ist in jedem Falle beschlußfähig, worauf bei der Einberufung hinzuweisen ist.
7. Jeder Eigentümer hat soviele Stimmen, wie sein Teileigentum 1000stel Anteile hat.
8. Ein Beschluß ist, soweit nicht diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz etwas anderes bestimmt, zustandegekommen, wenn mehr als die Hälfte der abgegebenen Stimmen zustimmt (relative Mehrheit der Anwesenden). Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben.
9. Zur Wahl des Verwalters ist die Mehrheit aller anwesenden Stimmen erforderlich (absolute Mehrheit). Kommt hiernach eine Wahl nicht zustande, entscheidet im 2. Wahlgang die relative Mehrheit.
10. Die Entziehung des Sondereigentums sowie die Änderung dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen einer 2/3 Mehrheit aller vorhandenen Stimmen.

2. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des WEG ist der Verwalter auch ermächtigt

- a) mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge jeder Art abzuschließen, sowie sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- b) die von den Eigentümern nach der Gemeinschaftsordnung zu leistenden Geldbeträge einzuziehen und diese gegenüber säumigen Eigentümern ggf. auch gerichtlich geltend zu machen;
- c) auch darüberhinaus die Rechte der Eigentümer gleich welcher Art gegenüber jedermann gerichtlich geltend zu machen, wobei er Aktiv-Prozesse über einen Streitwert von DM 5.000,-- ohne Zustimmung der Eigentümerversammlung nur einleiten soll, wenn Gefahr im Verzuge ist;
- d) Untervollmacht im Einzelfall mit den für ihn geltenden Rechten und Pflichten oder auch Prozeßvollmacht namens der Eigentümergemeinschaft zu erteilen;
- e) die Rechte der Eigentümer gegenüber den Eigentümern der Nachbargrundstücke umfassend wahrzunehmen, namentlich die Nachbarzustimmung zur Bebauung zu erteilen oder einer derartigen Bebauung zu widersprechen und ggf. insoweit Rechtsbehelfe jeder Art namens der Eigentümergemeinschaft einzulegen;
- f) namens der Eigentümergemeinschaft Mitbenutzungsverträge hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen mit den Eigentümer von Nachbargrundstücken, wobei ein angemessenes Entgelt vereinbart sein soll;
- g) mit den Eigentümern der Nachbarhäuser Vereinbarungen über einen gemeinsamen Zu- und Durchgang zum Nachbarhaus zu treffen, wobei insoweit ein angemessenes Entgelt vereinbart werden kann, das Bewirtschaftungskosten darstellt.

- . Der Verwalter ist zur Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes (§ 347 HGB) verpflichtet. Er hat auch die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung zu beachten.
- . Der Verwalter ist verpflichtet, alle Vermögensgegenstände der Eigentümergeinschaft, insbesondere alle Gelder von seinem eigenen Vermögen und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten und zu verwalten.  
Alle von der Eigentümergeinschaft angelegten Konten haben auf deren Namen zu lauten, wobei der Verwalter allerdings allein darüber Verfügungsberechtigt ist.

### § 13

#### Entziehung von Wohnungseigentum

- . Für die Entziehung von Wohnungseigentum gelten die gesetzlichen Bestimmungen (§ 18 WEG).
- . In Ergänzung der gesetzlichen Regelung gelten die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentums insbesondere auch dann als gegeben
  - a) wenn ein Wohnungseigentümer oder eine Person, die seinem Haushalt angehört, das Sondereigentum in anderer als nach der Gemeinschaftsordnung zulässigen Weise nutzt und diese vertragswidrige Nutzung trotz Aufforderung des Verwalters nicht binnen einer angemessenen Frist aufgibt;
  - b) wenn ein Wohnungseigentümer die ihm obliegenden Instandhaltungspflichten in erheblichem Umfang verletzt oder seine Wiederherstellungsverpflichtung nach dieser Gemeinschaftsordnung nicht erfüllt;
  - c) wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung ganz oder teilweise länger als sechs Monate in Verzug ist.

3. Steht eine Wohnungseigentumseinheit mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Wohnungseigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, wenn auch nur in der Person eines Berechtigten die Entziehungsvoraussetzungen gegeben sind.

§ 14

Beirat

1. Durch Beschluß der Eigentümerversammlung kann ein Beirat errichtet werden.
2. Der Beirat besteht aus dem Vorsitzenden und mindestens zwei, höchstens vier weiteren Mitgliedern, die aus dem Kreis der Eigentümer durch die Eigentümerversammlung zu wählen sind. Die Wahl aller Beitragsmitglieder erfolgt auf die Dauer von drei Jahren, jedoch kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung jederzeit eine Abberufung des Beirates oder einzelner Mitglieder desselben erfolgen. Ein Mitglied scheidet aus dem Beirat aus, sobald er sein Teileigentum bzw. seinen Anteil hieran veräußert.
3. Der Beirat hat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen und zu überwachen. Er kann von dem Verwalter jederzeit Aufschluß und Auskunft oder Bericht verlangen und insbesondere die Bücher und Schriften des Verwalters einsehen und prüfen oder durch eines seiner Mitglieder oder durch einen Angehörigen der zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen rechts- und steuerberatender Berufe einsehen und prüfen lassen.
4. Der Beirat kann bei Bedarf sowohl durch den Vorsitzenden als auch von dem Verwalter einberufen werden.



Der Verwalter kann an den Sitzungen des Beirates teilnehmen, es sei denn, daß er durch Beschluß des Beirates ausdrücklich ausgeschlossen wird. Der Beirat entscheidet mit einfacher Mehrheit; bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden.

Im Übrigen bestimmt der Beirat seine Geschäftsordnung selbst.

§ 15  
Teileigentum

Soweit diese Gemeinschaftsordnung Bestimmungen für das "Wohnungseigentum" und/oder die "Wohnungseigentümer" enthält, gelten diese Bestimmungen auch für "Teileigentum" bzw. "Teileigentümer; und umgekehrt.

§ 16  
Teilunwirksamkeit

Sofern eine der vorstehenden Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Die ungültige Bestimmung ist dann durch einen Beschluß der Eigentümerversammlung so abzuändern, daß der mit der ungültigen Bestimmung verfolgte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Solange ein derartiger Beschluß nicht gefaßt ist, gilt diejenige gesetzliche Regelung, die in ihrem wirtschaftlichen Ergebnis am weitestgehenden dem der unwirksamen Bestimmung entspricht. Entsprechendes gilt für den Fall, daß eine Regelungslücke zu Tage tritt.

§ 17

Sondernutzungsrechte

Das Sondernutzungsrecht an den Garagen und Kfz.-Stellplätzen im Freien, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 - 12 bezeichnet sind, stehen dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 12 laut Aufteilungsplan zu.

Der Eigentümer der vorgenannten Einheit, der die Garagen und Kfz.-stellplätze zugeordnet sind, hat das Recht, bei der Veräußerung dieser oder einer anderen Einheit durch ihn, das Sondernutzungsrecht an den vorgenannten Stellplätzen ganz oder teilweise anderen Einheiten zuzuordnen .

BAUBESCHREIBUNG - II. Mehrfamilienhaus

MEISTERARBEITEN:

Stützelemente in Stahl- bzw. Stampfbeton, Querschnitte und Betongüte nach statischer Berechnung.  
Maueraußenwände in Stampfbeton, Innenwände in Beton- bzw. Ziegelsteinen bzw. 11,5 cm stark lt. Plan.  
Außenwände im EG und OG in porosierten Ziegeln 36,5 cm stark, im DG hinter Holzverschalung 30 cm stark, Innenwände in Ziegelsteinen verputzt, bzw. 8 cm starke Gipsdielen verspachtelt.  
Trennwände in Ziegel- bzw. Kalksandsteinen, bzw. Betonwände 24 cm stark, Geschoßdecken als Stahlbetonmassivdecken nach statischer Berechnung.  
Alle erforderlichen Maßnahmen für den Schall- und Wärmeschutz entsprechen den DIN-Normen.  
Innenputz als 3-lagiger Kalkzementmörtelputz, Rieselputz, Farbton weiß.  
Außenputz in den Geschossen als 1-lagiger Maschinenwandputz, in den Kellerräumen als 1-lagiger Kalkzementputz, Betonwände verschlämmt.  
Kellerabteilungen als Lattentrennwände.

DECKWERK- und DACHDECKERARBEITEN:

Imprägnierter Holzdachstuhl, Nadelholz Güteklasse II nach statischer Berechnung.  
Dachdeckung mit Frankfurter Pfannen oder gleichwertig, Farbton rot, Dachfläche mit Brettern verschalt, Dachpappe und Konterlattung.  
Balkone: Holzkonstruktion lt. Plan

SPENGLERARBEITEN:

Dachrinnen und Fallrohre in verz. Blech bzw. Kupferblech 0,6 mm, Fensterbleche in Aluminium bzw. Kupfer.

REINERARBEITEN:

FRÄSEN und FENSTERTÜREN:

Rahmen-Konstruktion aus Fichtenholz-Stammware,  
Fachfenster gemäß den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V.  
Lehrheim,  
Anspruchsgruppe gemäß Tabelle,  
Scheiben-Isolierverglasung, Dreh- bzw. Drehkipplügel mit verdeckt liegenden  
Schlägen, Drücker und Griffarmaturen aus Leichtmetall, Balkontüren als Dreh-  
bzw. Drehkipptüren.  
Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrolläden mit Gurtwicklerkästen,  
aber im Treppenhaus und wo technisch nicht möglich; Fensterläden lt. Plan  
als Attrappe.

INNENTÜREN:

Einbauschließensabschlußtüren als glatte Türblätter in Röhrenspanausführung mit  
Holzumfassungszargen, Oberflächen in Eichenfurnierauflage hell lasiert mit  
umlaufender Dichtung, schallgedämmt, Einsteckschloß mit Leichtmetallbeschlag.  
Einbauschließensinnentüren als glatt abgesprerrte gewalzte Türblätter in Eichenfurnier-  
auflage hell mit Holzumfassungszarge, umlaufendes Dichtungsprofil mit LM-Beschlag.

ALUFENSTER:

Da weit keine Holzfenster zur Ausführung kommen, werden 2-flügelige verzinkte  
Aluminiumfenster als Drehflügel, einfach verglast, eingebaut.  
Dachschächte als Fertigteile in PVC.

ALU-TÜREN:

Ausführung der Kellertüren wie oben beschrieben, wo erforderlich T 30-Ausführung.

HEIZRAUMTÜR und Öffnung

als doppelwandige Stahltüre in feuerhemmender Ausführung gemäß den Auflagen  
der Behörden.

MARMORARBEITEN:

Fensterbänke aus Jura oder italienischem Marmor.  
Außenpodeste aus Beton mit Klinkerbelag bzw. Betonpflaster.

### ESTRICHARBEITEN:

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zement- bzw. Asphaltestrich mit Dämmung gegen Tritt- und Körperschall sowie Wärmeschutz gemäß den DIN-Bestimmungen neuester Fassung.

In den Kellerräumen Verbundestrich mit Glattestrich.

### FUSSBODENARBEITEN:

Teppichboden in Schlingenware, rollstuhlfest, antistatisch, treppengeeignet, fußbodenheizungsggeeignet, mit Abschlußleisten aus Teppich nach vorgelegtem Muster in Schlaf- und Wohnzimmer.

Als Sonderwunsch kann in den Räumen Eichenmosaikparkett verlegt werden, Preis auf Anfrage.

### TREPPEN:

Vom Keller bis Dachgeschoß Stahlbetonkonstruktion mit Klinkerbelag; Geländer schmiedeeisern.

### FLIESENARBEITEN:

Bad: Böden in keramischen Fliesen I. Wahl nach vorgelegtem Muster  
Wände raumhoch gefliest, - " -

Küche: Böden in Klinkerbelag, Wände im Arbeitsbereich 60 cm hoch  
verflies, nach vorgelegtem Muster

Garderobe: Boden wie Küche

Terrasse: in frostsicherem Klinkermaterial

#### MALERARBEITEN:

Im Keller einfacher, wischfester Anstrich auf Decken und Wände, in den Wohnungen Innendispersionsanstrich an den Wänden, die Decken werden gespachtelt, mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen, bzw. mit Rauhfaser-spritz versehen, Farbton weiß.

Holzelemente mit Holzlasur.

Fassade mit mineralischem Anstrich, Farbton weiß.

Dachgeschoßdecken aus Feuerschutzplatten (Rigips) mit Rauhfaser tapeziert und gestrichen.

#### SANITÄRE INSTALLATION:

Sämtliche Rohinstallation in nahtlosen verzinkten Rohren gemäß den Gütevorschriften.

BAD: 1 Stahlbadewanne (Körperform) 1,70 m lang,  
Einhebelmischbatterie, Wanneneinlauf, Wannengriff,  
Badetuchhalter, Handbrause, 1 Waschtisch aus Kristallporzellan 65 cm, 1 Einhebelmischbatterie, 1 Handtuchhalter 2-teilig, 1 Spiegel mit Ablage.  
Standspülklosett aus Kristallporzellan mit aufgesetztem Spülkasten, Kunststoffdeckel, Kunststoffstuhlsitz, Klosett-papierhalter.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in Sanitärfarben standard ausgeführt.

#### HEIZUNGSARBEITEN:

Warmwasser-Zentralheizung mit Stahlradiatoren bzw. Plattenheizkörper mit Thermostat-Regulierventilen, automatisch gesteuerte, außen-temperaturabhängige Ölheizungsanlage mit Hochleistungskessel.

Zentrale Warmwasseranlage für die Warmwasserversorgung der Bäder und Küchen mit Verbrauchsmessung lt. DIN.

ELEKTROARBEITEN:

- Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit 3 Wechselschaltern  
4 Steckdosen  
1 Antennenanschlußsteckdose
- Bad: 1 Wandbrennstelle über Waschtisch mit Ausschaltung  
1 Deckenbrennstelle  
2 Steckdosen
- Wohnzimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung  
6 Steckdosen  
1 Telefonleerrohranschluß  
1 Antennensteckdose
- Garderobe: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
1 Steckdose
- Küche: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung  
1 Herdanschluß  
1 Kühlschranksteckdose  
4 Arbeitssteckdosen über Küchenblock
- Balkone/Terrassen: Steckdose mit Lichtauslaß
- Waschraum 1 WM Anschluß mit Steckdose
- Allgemeinräume: Deckenleuchten über Ausschalter für Lichteinfall der Kellerabteile
- Außenbeleuchtung: Wandleuchte bei Hauseingang
- Treppe: In den Treppenhäusern Nurglasleuchten über Taster und Zeitautomat

Sämtliche Schalter und Steckdosen in weißer Standardausführung z.B. Busch + Jäger Duro 2000 SI oder gleichwertig.

Technische Ausstattung: Elektrischer Türöffner und Klingeltaster an jeder Wohnungstür und am Hauseingang mit Sprechanlage (mithörgesperrt) zu den Wohnungen.

Jede Einheit erhält einen elektrischen Zähler durch das EVU.

AUSSENANLAGEN:

Stellplätze in Granitsplitt mit entsprechendem Unterbau und Betonrandeinfassungen. Hauszugang mit Betonpflaster, Aufstellung von Müllboxen nach Vorschrift. Raseneinsaat mit Strauch- und Baumbepflanzung mit heimischen Gewächsen.

GARAGEN:

Für Ausführung kommen Fertiggaragen Fabrikat Dorn o.ä. mit Satteldach und  
Liegelerdeckung lt. Plan, Größe 6,0 / 3,0 m.

Fertige Malerarbeiten innen, Kunststoffputz außen, Farbe weiß, Marken-  
garagentor der Luxusklasse verzinkt mit Laufschiene innen farbig behandelt,  
außen kunststoffbeschichtet, Farbe braun, endbehandelt.

Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten wie Wohnhaus lt. Plan.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG:

Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen;

Elektrische Türöffner- und Klingelanlage mit Druckknöpfen in jedem  
Wohnungsflur und am Hauseingang mit Sprechanlage.

Sicherheitseinrichtung nach Behördenvorschrift.

VORBEHALTE und SONDERWÜNSCHE:

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitäts-  
minderungen mit sich bringen, sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der  
Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten, bleiben vorbehalten.  
Die Haftung der Unternehmer und Architekten erfolgt nach VOB, Irrtum vor-  
behalten.

Die im Angebotsprospekt dargestellte Möblierung ist im Gesamtaufwand nicht  
enthalten. Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung werden, soweit diese  
technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behörd-  
liche Vorschriften verstoßen, berücksichtigt.

Die entsprechenden Aufträge sind vom Käufer den ausführenden Firmen zu er-  
ten oder in schriftlicher Form der Bauleitung zur Weiterleitung zu übergeben.  
Die zusätzlichen Kosten für diese Sonderwünsche und deren Verrechnung sind  
vor Ausführung der Arbeiten schriftlich zu vereinbaren.

Bayerbach, August 1989



Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
in 8399 Bayerbach/Rott, Fl.-Nr. 424/6  
Gemarkung Bayerbach

Bauherr: Firma Dötter Wohnbau GmbH  
Viscardistraße 1, 8399 Bayerbach/Rott

Berechnung der Wohnfläche für die  
Teilungserklärung

## W O H N F L Ä C H E

### Erdgeschoß

#### Wohnung 1

Wohnen/Essen	$4,24 \times 4,535 - 0,43 \times 0,43$	=	19,04 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	$1,76 \times 2,285$	=	4,02 m <sup>2</sup>	
Kochflur/Gard.	$1,75 \times 3,50 - 0,315 \times 0,715$ $- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$			
	$0,08$			
Schlafen	$2,99 \times 4,535 - 0,715 \times 0,66$ $- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$	=	6,02 m <sup>2</sup>	
Balkon	$1,25 \times 3,15$ $\frac{\quad}{2}$	=	12,83 m <sup>2</sup>	
Terrasse	$4,05 \times 2,00$ $\frac{\quad}{2}$	=	1,97 m <sup>2</sup>	
		=	<u>4,05 m<sup>2</sup></u>	= 47,93 m <sup>2</sup>

#### Wohnung 2

Wohnen/Essen	$4,24 \times 4,535 - 0,86 \times 0,40$	=	18,88 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	$1,76 \times 2,285$	=	4,02 m <sup>2</sup>	
Kochflur/Gard.	$1,875 \times 3,50 - 0,315 \times 0,715$ $- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$			
	$0,08$			
Schlafen	$2,99 \times 4,535 - 0,715 \times 0,66$ $- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$	=	6,02 m <sup>2</sup>	
Balkon	$2,885 \times 1,25$ $\frac{\quad}{2}$	=	12,83 m <sup>2</sup>	
Terrasse	$4,05 \times 2,00$ $\frac{\quad}{2}$	=	1,80 m <sup>2</sup>	
		=	<u>4,05 m<sup>2</sup></u>	= 47,60 m <sup>2</sup>

Wohnung 3				
Wohnen/Essen	$4,24 \times 4,535$	$- 0,43 \times 0,43$	$= 19,04 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$1,76 \times 2,285$		$= 4,02 \text{ m}^2$	
Kochflur/Gard.	$1,875 \times 3,50$	$- 0,315 \times 0,715$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$	$\times 0,74 \times$		
	0,08		$= 6,02 \text{ m}^2$	
Schlafen	$2,99 \times 4,535$	$- 0,715 \times 0,66$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$		$= 12,83 \text{ m}^2$	
Balkon	$\frac{2,885 \times 1,25}{2}$		$= 1,80 \text{ m}^2$	
Terrasse	$\frac{4,05 \times 2,00}{2}$		$= 4,05 \text{ m}^2$	$= 47,76 \text{ m}^2$

Wohnung 4	wie Wohnung 1		$= 47,93 \text{ m}^2$
	Erdgeschoß gesamt		$= 191,22 \text{ m}^2$
			=====

### Obergeschoß

Wohnung 5				
Balkon	$\frac{3,275 \times 1,90}{2}$		$= 3,11 \text{ m}^2$	
Wohnen/Essen	$4,24 \times 4,535$	$- 0,43 \times 0,43$	$= 19,04 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$1,76 \times 2,285$		$= 4,02 \text{ m}^2$	
Kochflur/Gard.	$1,875 \times 3,50$	$- 0,315 \times 0,715$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$	$- 0,74 \times$		
	0,08		$= 6,02 \text{ m}^2$	
Schlafen	$2,99 \times 4,535$	$- 0,715 \times 0,66$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$		$= 12,83 \text{ m}^2$	
Balkon	$\frac{1,25 \times 3,15}{2}$		$= 1,97 \text{ m}^2$	$= 46,99 \text{ m}^2$

Wohnung 6				
Balkon	$\frac{3,275 \times 1,90}{2}$		$= 3,11 \text{ m}^2$	
Wohnen/Essen	$4,24 \times 4,535$	$- 0,86 \times 0,40$	$= 18,88 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$1,76 \times 2,285$		$= 4,02 \text{ m}^2$	
Kochflur/Gard.	$1,875 \times 3,50$	$- 0,315 \times 0,715$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$	$- 0,74 \times$		
	0,08		$= 6,02 \text{ m}^2$	
Schlafen	$2,99 \times 4,535$	$- 0,715 \times 0,66$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$		$= 12,83 \text{ m}^2$	
Balkon	$\frac{2,885 \times 1,25}{2}$		$= 1,80 \text{ m}^2$	$= 46,66 \text{ m}^2$

Wohnung 7				
Balkon	$\frac{3,275 \times 1,90}{2}$		$= 3,11 \text{ m}^2$	
Wohnen/Essen	$4,24 \times 4,535$	$- 0,43 \times 0,43$	$= 19,04 \text{ m}^2$	
Bad/WC	$1,76 \times 2,285$		$= 4,02 \text{ m}^2$	
Kochflur/Gard.	$1,875 \times 3,50$	$- 0,315 \times 0,715$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$	$- 0,74 \times$		
	0,08		$= 6,02 \text{ m}^2$	
Schlafen	$2,99 \times 4,535$	$- 0,715 \times 0,66$		
	$- \frac{0,715 \times 0,715}{2}$		$= 12,83 \text{ m}^2$	
Balkon	$\frac{2,885 \times 1,25}{2}$		$= 1,80 \text{ m}^2$	$= 46,82 \text{ m}^2$

Wohnung 8 wie Wohnung 5 = 46,99 m<sup>2</sup>

Obergeschoß gesamt = 187,46 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß

Wohnung 9

Wohnen/Essen  $4,24 \times 3,65$   
 $- 0,43 \times 0,43 = 15,29 \text{ m}^2$   
 Bad/WC  $1,76 \times 2,285 = 4,02 \text{ m}^2$   
 Kochflur/Gard.  $1,875 \times 3,50 - 0,315 \times 0,715$   
 $- \frac{0,715 \times 0,715}{2} - 0,74 \times 0,08 = 6,02 \text{ m}^2$   
 Schlafen  $2,99 \times 4,535 -$   
 $0,715 \times 0,66 - \frac{0,715 \times 0,715}{2} = 12,83 \text{ m}^2$   
 Balkon  $\frac{1,10 \times 7,455}{2} = 4,10 \text{ m}^2 = 42,26 \text{ m}^2$

Wohnung 10

Wohnen/Essen  $4,24 \times 3,65 +$   
 $2,24 \times 0,885 - 0,86 \times 0,40 = 17,11 \text{ m}^2$   
 Bad/WC  $1,76 \times 2,285 = 4,02 \text{ m}^2$   
 Kochflur/Gard.  $1,875 \times 3,50 - 0,315 \times 0,715$   
 $- \frac{0,715 \times 0,715}{2} - 0,74 \times 0,08 = 6,02 \text{ m}^2$   
 Schlafen  $2,99 \times 4,535$   
 $0,715 \times 0,66 - \frac{0,715 \times 0,715}{2}$   
 $+ 1,99 \times 1,125 = 15,07 \text{ m}^2 = 42,22 \text{ m}^2$

Wohnung 11

Wohnen/Essen  $4,24 \times 3,65 +$   
 $2,24 \times 0,885 - 0,43 \times 0,43 = 17,27 \text{ m}^2$   
 Bad/WC  $1,76 \times 2,285 = 4,02 \text{ m}^2$   
 Kochflur/Gard.  $1,875 \times 3,50 - 0,315 \times 0,715$   
 $- \frac{0,715 \times 0,715}{2} - 0,74 \times 0,08 = 6,02 \text{ m}^2$   
 Schlafen  $2,99 \times 4,535$   
 $0,715 \times 0,66 - \frac{0,715 \times 0,715}{2}$   
 $+ 1,99 \times 1,125 = 15,07 \text{ m}^2 = 42,38 \text{ m}^2$

Wohnung 12  
 wie Wohnung 9 = 42,26 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß gesamt = 169,12 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt = 547,80 m<sup>2</sup>

Berechnung der Tausendstel für die Teilungserklärung

WOHNUNG	WOHNFLÄCHE IN QM	TAUSENDSTEL-EIGENANTEIL
Erdgeschoß		
1	47,93	87.4954
2	47,60	86.8930
3	47,76	87.1851
4	47,93	87.4954
Obergeschoß		
5	46,99	85.7795
6	46,66	85.1771
7	46,82	85.4691
8	46,99	85.7795
Dachgeschoß		
9	42,26	77.1450
10	42,22	77.0719
11	42,38	77.3640
12	42,26	77.1450
<hr/>		
12 Wohnungen	547,80	1 000.0000
=====		

Ruhstorf/Rott, 02.05.1989

Entwurf:

HANS WÜRMSSEHER  
 ARCHITEKT  
 8399 RUSTORF