

URNr. K 135

Wohnungseigentumsbegründung

Heute, den siebten Februar
neunzehnhundertzweiundneunzig

- 07. Februar 1992 -

erschienen vor mir,

Heinrich K l o t z ,

Notar in Aschaffenburg, auf der Geschäftsstelle in
Aschaffenburg, Friedrichstraße 15:

1. Herr Eberhard C. Bernklau, Rechtsanwalt,
geb. am 31.07.1927,
6100 Darmstadt, Hügelstraße 89
mir, Notar, persönlich bekannt,
2. Herr Peter Heymann, Kaufmann,
geb. am 15.04.1947,
6100 Darmstadt, Hügelstraße 89,
mir, Notar, persönlich bekannt,

beide hier handelnd als Prokuristen - mit der Befugnis
zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken für

Firma Mengler Wohnbau KG,

mit dem Sitz in 6100 Darmstadt

(Postanschrift: 6100 Darmstadt, Hügelstraße 89)
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Darmstadt unter HRA 5752.

Die Vertretungsbefugnis wird vom Notar gesondert festgestellt.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren vor mir bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegebenen Erklärungen gemäß, nach Unterrichtung über den Grundbuchstand, was folgt:

§ 1

Im Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg
für Damm

Band 226 Blatt 9230

ist im Eigentum der Firma GfB Gesellschaft für
Bauträgerleistungen mbH, mit dem Sitz in Aschaffenburg
folgender Grundbesitz eingetragen:

Flst.Nr. 63 Haidstraße 19, Gebäude- und Freifläche,
zu 3.108 qm.

Dieser Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

Auflassungsvormerkung für die Firma Mengler Wohnbau KG,
Darmstadt.

Abteilung III:

10.000,-- DM

1.190.000,-- DM je Buchgrundschulden für die Raiffeisen-
bank Waldaschaff-Heigenbrücken eG.

500.000,-- DM

11.500.000,-- DM je Buchgrundschulden für die Commerzbank
AG, Filiale Offenbach.

Der vorstehend bezeichnete Grundbesitz wurde von der Firma Mengler Wohnbau KG mit Urkunde des Notars Dr. Richard Bölsche in Aschaffenburg vom 25.06.1991 URNr. 1818/91 samt Nachträgen hierzu erworben. Die Eigentumsumschreibung ist bisher noch nicht erfolgt. Die Erschienenen wurden vom Notar darauf hingewiesen, daß Eintragungen aufgrund der heutigen Urkunde im Grundbuch erst erfolgen können, wenn die Firma Mengler Wohnbau KG Eigentümerin des Grundstückes geworden ist.

Mit Eigentumsumschreibung des Grundbesitzes auf die Firma Mengler Wohnbau KG werden die Grundschulden der Raiffeisenbank Waldaschaff-Heigenbrücken eG gelöscht. Die Grundschulden der Commerzbank AG, Filiale Offenbach, sind die Finanzierungsgrundschulden der Firma Mengler Wohnbau KG für die Finanzierung ihres Kaufpreises und der Bau-Vorausleistungen.

§ 2

Bebauung

Auf dem in § 1 bezeichneten Grundbesitz wird die Firma Mengler Wohnbau KG ein Bauvorhaben errichten. Insgesamt werden 33 Eigentumswohnungen samt dazugehörigen Kellerräumen in der hinteren Wohnanlage, zwei gewerbliche Einheiten und 3 Eigentumswohnungen nebst den dazugehörigen Abstellräumen im Dachgeschoß im Vorderhaus und in einer Tiefgarage acht Einzel-Pkw-Stellplätze und 46 Doppelparker-Pkw-Stellplätze erstellt.

Für die Errichtung des Bauvorhabens gelten die in der Anlage beigefügten Aufteilungspläne, die mit den Bauplänen identisch sind, und die Baubeschreibungen. Eine Baubeschreibung gilt für die Wohnanlage, die andere Baubeschreibung für den Gewerbebereich. Diese Unterlagen sind Bestandteil dieser

Urkunde. Die Baubeschreibungen wurden mit vorgelesen und die Baupläne zur Durchsicht vorgelegt. Der Aufteilungsplan lag mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Durchsicht vor.

§ 3

Teilungserklärung

Die Fa. Mengler Wohnbau KG teilt das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundstück wie folgt in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum auf:

Haus 19a

1. 165/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen.
2. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen.
3. 165/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen.
4. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumen.
5. 165/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Räumen.
6. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Räumen.

- die
lag
vor.
7. 279/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 7
bezeichneten Räumen.

Haus 6

8. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 8
bezeichneten Räumen.
9. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 9
bezeichneten Räumen.
10. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 10
bezeichneten Räumen.
11. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 11
bezeichneten Räumen.
12. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 12
bezeichneten Räumen.
13. 175/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13
bezeichneten Räumen.

14. 278/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 14
bezeichneten Räumen.

Haus 19c

15. 212/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 15
- ...

bezeichneten Räumen.

16. 212/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Räumen.
17. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Räumen.
18. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Räumen.
19. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Räumen.
20. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Räumen.
21. 172/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Räumen.
22. 172/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Räumen.
23. 212/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Räumen.

Haus d

24. 212/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Räumen.
25. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Räumen.
26. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Räumen.
27. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Räumen.
28. 220/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Räumen.
29. 172/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Räumen.
- 30. 231/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Räumen.
- Haus e* 31. 196/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Räumen.
32. 196/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 32

bezeichneten Räumen.

33. 196/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Räumen.

Haus 19 Altan
↓
34. 241/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Räumen.

35. 310/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Räumen.

36. 291/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Räumen.

37. 1.268/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten gewerblichen Räumen.

38. 920/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten gewerblichen Räumen.

39. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

40. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Stellpl.
Tg.

41. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.
42. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.
43. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.
44. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.
45. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.
46. 50/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Bei den Einheiten Nr. 1 - 36 handelt es sich um Wohnungseigentum, bei den Einheiten Nr. 37 - 38 um Teileigentum zur gewerblichen Nutzung. Die Einheiten Nr. 39 - 46 sind Tiefgaragenstellplätze im Sondereigentum.

§ 4

Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

Sondereigentum sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile

...

des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder fremdes Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden, oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere

- a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der Wohnungen,
- b) die nichttragenden Wände, die einzelne Wohnungen voneinander abgrenzen in der Weise, daß diese Wände im Miteigentum der angrenzenden Wohnungseigentümer stehen,
- c) der Innenbelag und die sonstigen Innenteile der Wohnungen, Balkone und Loggien, sowie die von einem Wohnungseigentümer allein benutzten Versorgungs- und Abwasserleitungen bis zu deren Einmündung in die gemeinschaftlich benutzten Hauptstränge.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und diejenigen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere der Flur im Keller, sowie das Treppenhaus.

Die Teile eines Gebäudes, die zu dessen Bestand und zu dessen Sicherheit erforderliche sind, und die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

- a) alle tragenden Wände und diejenigen nichttragenden Wände, die Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,
- b) die Bodenplatten und Abschlußmauern oder Gitter von

Balkonen,

- c) die Fenster und Fensterrahmen, die Rolläden und Jalousien und die Wohnungsabschlußtüren,
- d) der Treppenaufgang,
- e) alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach § 3 zum Sondereigentum erklärt sind.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

§ 5

Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10 - 29 WEG mit den folgenden Änderungen und Ergänzungen, die für Teileigentum in gleicher Weise wie für Wohnungseigentum gelten:

§ 6

Benutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.
2. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Jede Änderung dieses Bestimmungszweckes bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümerversammlung, die diesen Beschluß mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen faßt. Dies gilt auch für eine Nutzung als Büro, Praxis und ähn-

lichem. Die Zustimmung darf von der Wohnungseigentümergeinschaft nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Nutzung eine Störung des reinen Wohncharakters des Gebäudes darstellt.

Die Zustimmung ist frei widerruflich, wenn mit gewerblichen Tätigkeiten Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum verbunden sind, die über das in einem Wohnhaus zumutbare Maß hinausgehen.

3. Die Wohnungseigentümer dürfen bauliche Veränderungen am Sondereigentum nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ausführen, wenn und soweit Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum nicht von vorneherein ausgeschlossen werden können. Veränderungen der Balkone, insbesondere durch Anbringen von Markisen, müssen auf den Gesamtcharakter des Wohnhauses abgestimmt sein.
4. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, neben den anderen Wohnungseigentümern das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte des anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Urkunde widerspricht.

Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen, sowie Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

5. Im Einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung in der Anlage zu dieser Urkunde maßgebend.

Die Bestimmungen dieser Hausordnung können durch die Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit abgeändert werden.

6. In der Wohnanlage wird eine Gemeinschaftsantenne oder ein Kabelanschluß installiert.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Gemeinschaftsantenne zu benutzen, sofern eine solche installiert wird.

Sie dürfen neben der Gemeinschaftsantenne keine anderen von außen sichtbaren Antennen installieren.

§ 7

Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Das Wohnungseigentum kann ohne Zustimmung des Verwalters oder anderer Personen veräußert werden.

Bei Veräußerung sind jedoch die Vertragsteile verpflichtet, dem Verwalter die Veräußerung durch Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Veräußerungsvertrages anzuzeigen und den Zeitpunkt des Besitzübergangs mitzuteilen.

Der Veräußerer kann die Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen nicht verlangen. Seine Ansprüche gehen auf den Erwerber über.

§ 8

Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer dürfen von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer Nachteile erwachsen, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen.

Die Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der Gegenstände ihres Sondereigentums und ihrer Sondernutzung auf eigene Kosten verpflichtet.

Diese Verpflichtung gilt insbesondere für den Fußbodenbelag, den Wand- und Deckenputz, die im Sondereigentum stehenden Versorgungs- und Abwasserleitungen, Heizkörper und sanitären Objekte, die Balkone, Terrassen und Loggien, Wohnungseingangstüren und die Fenster und Fensterrahmen, auch wenn sich diese im Gemeinschaftseigentum befinden.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, erhebliche Schäden unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

Die Wohnungseigentümer dürfen an den Gebäuden und Einrichtungen, die sich außerhalb der abgeschlossenen Räume ihres Sondereigentums befinden, keine Veränderungen vornehmen, auch wenn sie zur ausschließlichen Benützung der Gebäudeteile oder Einrichtungen berechtigt oder zu deren Instandhaltung verpflichtet sind.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Benutzung ihres Sondereigentums zu gestatten. Ein hierdurch entstehender Schaden ist ihnen von

der Gemeinschaft zu ersetzen.

Die Wohnungseigentümer haften dafür, daß die Bestimmungen der Gemeinschafts- und Hausordnung von allen Personen beachtet werden, denen sie die Benützung oder Mitbenützung des Sondereigentums unmittelbar oder mittelbar überlassen haben.

Sie haften auch bei vorsätzlichen oder fahrlässigen Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch diese Personen. Die Haftung besteht nur insoweit nicht, als die Gemeinschaft zum Abschluß von Versicherungen verpflichtet ist oder der Schaden durch Versicherungen gedeckt ist.

§ 9

Lasten und Kosten

Die Wohnungseigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der Instandhaltung und der Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Gemeinschaftliche Lasten und Kosten sind insbesondere die Benutzungs- und Verbrauchsgebühren, die Vergütung für den Verwalter, die Beiträge zu den gemeinschaftlichen Versicherungen, die Kosten für die Warmwasserversorgung und die Zentralheizung.

Die Gemeinschaft kann einzelne Kosten und Lasten nach dem Grund ihrer Entstehung oder der Art ihrer Berechnung aufteilen, wenn und soweit der Anteil der Wohnungseigentümer durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden kann.

Diese Bestimmung gilt insbesondere für die Benutzungs- und Verbrauchsgebühren, die Kosten für Wasser und Beheizung.

Für die Verteilung der Gemeinschaftskosten sind die Kosten für Vorderhaus, Hinterhaus und Tiefgarage getrennt zu ermitteln und mit den jeweiligen Bewohnern bzw. Nutzern separat abzurechnen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Rücklagen für die Instandsetzung und Instandhaltungen des gemeinschaftlichen Eigentums anzusammeln.

Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Höhe, die Anlage und die Verwendung der Rücklagen. Die Verwendung zu einem anderen Zweck oder die Rückzahlung an die Wohnungseigentümer kann nur mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

Die Wohnanlage wird mit Warmwasserzentralheizung mit Gasbefuerung beheizt.

Die Kosten der Beheizung und der Warmwasserversorgung werden zur einen Hälfte von den Eigentümern im Verhältnis ihrer beheizten Wohnflächen/Nutzflächen getragen, zur anderen Hälfte nach dem Verbrauch. Den Wohnungseigentümern bleibt vorbehalten, eine andere, nach der Heizkostenverordnung zulässige Regelung zu beschließen.

Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch Wärme- und Warmwassermesser, die von der mit der Abrechnung beauftragten Firma montiert, justiert und abgelesen werden. Den Beauftragten dieser Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten.

Den Abrechnungszeitraum bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der beauftragten Firma, soweit nicht die Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß eine andere

re Regelung trifft.

Zu den vorgenannten Kosten gehören die Aufwendungen für Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, ferner die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern und die Kosten der Messung von Immissionen.

Die Zentralheizung für beide Gebäude befindet sich im Vorderhaus.

§ 10

Wirtschaftsplan und Vorauszahlung

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr im voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

Der von der Eigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen worden ist.

Die Wohnungseigentümer haben auf die im genehmigten Wirtschaftsplan ausgewiesenen Lasten und Kosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten, die am 3. Werktag eines jeden Monats fällig sind.

Die Eigentümerversammlung kann in Einzelfällen eine andere Art der Vorauszahlung durch Mehrheitsbeschluß beschließen.

Die Wohnungseigentümer haben rückständige Vorauszahlungen mit dem Zinssatz zu verzinsen, der von dem Kreditinstitut,

das die Verwaltungskonten führt, für Kontokorrentkredite verlangt wird. Die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens soll durch diese Bestimmung nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres unverzüglich eine Jahresabrechnung zu erstellen und die Abrechnungen mit den einzelnen Wohnungseigentümern durchzuführen. Die Wohnungseigentümer haben die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Rückstände innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe auszugleichen. Der Verwalter hat etwaige Überzahlungen unverzüglich den Wohnungseigentümern zurückzuerstatten, wenn nicht die Eigentümerversammlung eine andere Verwendung der überzahlten Beträge beschlossen hat.

§ 11

Versicherungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, für das Gemeinschaftseigentum folgende Versicherungen abzuschließen:

1. Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht,
2. Gebäudebrandversicherung zum Neuwert bei der Bayer. Brandversicherungskammer in München nebst einer 10-%-Vorsorgeversicherung,
3. verbundene Gebäudeversicherung, die folgende Versicherungen umfaßt:
Sturm- und Wasserversicherung.

Bei der Gebäudebrand- und der Sturm- und Wasserversicherung wird das Sonder- und Gemeinschaftseigentum als Ganzes versichert. Die Eigentümerversammlung kann den Abschluß weiterer Versicherungen für das Gemeinschaftseigentum beschließen, insbesondere den Abschluß von Glasschaden- und Hagelversi-

cherung, insbesondere eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung aus den Risiken der Tiefgarage.

§ 12

Wiederaufbauverpflichtung

Für den Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Wohnanlage gilt folgendes:

1. Das zerstörte Gebäude ist wieder aufzubauen, wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise voll gedeckt ist.
2. Der Wiederaufbau kann mit 2/3 Mehrheit aller Wohnungseigentümer und aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, falls das Gebäude weniger als zur Hälfte seines Wertes zerstört ist, auch wenn der Schaden durch Versicherungen oder in sonstiger Weise nicht voll gedeckt ist.

§ 13

Entziehung des Wohnungseigentums

Für die Entziehung des Wohnungseigentums gelten die Bestimmungen der §§ 18 und 19 WEG.

Die Entziehung kann darüber hinaus auch in folgenden Fällen beschlossen werden:

- a) Wenn ein Wohnungseigentümer oder eine Person, der die Benutzung oder Mitbenutzung des Sondereigentums überlassen ist, andere Hausbewohner so erheblich belästigt, daß den Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

- b) Wenn ein Wohnungseigentümer oder eine Person, der die Benutzung oder Mitbenutzung des Wohnungseigentums überlassen ist, das Sondereigentum oder das gemeinschaftliche Eigentum bestimmungswidrig benutzt und diese bestimmungswidrige Benutzung trotz Abmahnung nicht in angemessener Frist aufgibt.
- c) Wenn ein Wohnungseigentümer seine Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, oder Wiederaufbauverpflichtungen im erheblichen Umfang verletzt.

§ 14

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Mehrere Personen, denen ein Wohnungseigentum gemeinschaftlich zustehen, haben auf Verlangen des Verwalters einen mit notariell beglaubigter Vollmacht ausgestatteten Bevollmächtigten zu bestellen und zu benennen. Der Bevollmächtigte muß berechtigt sein, alle mit dem Wohnungseigentum im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 15

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieses Vertrages die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.
2. Der Verwalter hat einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen. Darüberhinaus muß

der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als 1/4tel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen.

3. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.
4. Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.

Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, seinen Verwandten in gerader Linie oder deren Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Ist die Versammlung nicht beschlußfähig, so hat der Verwalter eine Zweitversammlung mit gleichem Gegenstand mit einer Frist von einer Woche einzuberufen; diese ist in jedem Fall beschlußfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.

Die für einen Beschluß erforderliche Mehrheit berechnet sich nach der Zahl der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält. Jedes volle 10.000stel eines Miteigentumsanteils gewährt eine Stimme.

5. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlußfähigkeit festzustellen. Bei der Feststellung

der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nichtvertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet. Stimmenthaltungen gelten als Nein-Stimmen.

6. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.
7. Die Eigentümerversammlung ist berechtigt, die Einführung von Kabelfernsehen oder ähnlicher Technologien und die dadurch bedingten baulichen Veränderungen mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Sie können ferner mit einfacher Mehrheit beschließen, daß beim Abrechnungszeitraum vom Kalenderjahr abgewichen wird.

§ 16

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter hat die in den §§ 27 und 28 WEG bezeichneten Aufgaben und Befugnisse. Er ist außerdem berechtigt und verpflichtet, namens der Wohnungseigentümer

- a) die das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Gewährleistungsansprüche geltend zu machen;
- b) die der ordnungsgemäßen Erhaltung und Bewirtschaftung dienenden Verträge und sonstigen Rechtsgeschäfte abzuschließen;
- c) die von der Gemeinschaft beschlossenen und die unaufschiebbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausführen zu lassen;
- d) einen Hausmeister einzustellen und zu entlassen;

- e) die gemeinschaftlichen Versicherungen abzuschließen;
- f) Ansprüche für die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich - auch im eigenen Namen - geltend zu machen.

Die Wohnungseigentümer haben dem Verwalter auf Verlangen eine über den Tod des Vollmachtgebers hinauswirkende, notariell beglaubigte Vollmacht zur Urkunde auszuhändigen.

§ 17

Untergemeinschaft

Für die Einheiten im Vorderhaus, im Hinterhaus und in der Tiefgarage wird jeweils eine selbständige Eigentümer-Untergemeinschaft für alle Angelegenheiten gebildet, von denen jeweils nur die Einheiten der jeweiligen Eigentümer-Untergemeinschaft betroffen sind. Dies gilt insbesondere für Beschlüsse der Eigentümerversammlung, wobei hinsichtlich der in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheiten für Beschlüsse diese für die jeweilige Eigentümer-Untergemeinschaft entsprechend gelten. Dies gilt insbesondere auch für die Ermittlung und Verteilung der umlagefähigen Aufwendungen, die vom Verwalter mit der jeweiligen Untergemeinschaft getrennt abzurechnen sind.

Soweit keine gesonderten Kriterien für die Untergemeinschaft durch Wasser- und Energiezählgeräte etc. gegeben sind, bildet die Abrechnungsgrundlage für den Verwalter das Verhältnis der Sondereigentums-Flächen der Abrechnungseinheit zu den anderen Abrechnungseinheiten in der Haidstr. 19 a bis 19 e, wobei das Sondereigentum an Abstellräumen im Dachgeschoß (Vorderhaus) bzw. Kellerräume (Hinterhaus) oder

Sondernutzungsrechten unbeachtet bleiben.

§ 18

Allgemeine Bestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Urkunde soll nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen zur Folge haben.

Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend für Teileigentum und Teileigentümer.

§ 19

Verwalterbestellung

Zum ersten Verwalter auf die Dauer von fünf Jahren ab heute wird die Firma

Mengler KG, mit dem Sitz in Darmstadt,

(Postanschrift: 6100 Darmstadt, Hügelstr. 98),
bestellt.

Nach Ablauf dieser Frist kann sich der Verwalter der Eigentümergeinschaft erneut zur Wahl stellen. Die Eigentümergeinschaft kann jederzeit auch vor Ablauf der Frist einen anderen Verwalter neu wählen. Soweit die Wohnungseigentümer Beschlüsse in Mitgliederversammlungen fassen, werden sie diese schriftlich niederlegen.

Für Teileigentumseinheiten (Tiefgaragenstellplätze oder Kellerräume bzw. Abstellräume im Dachgeschoß) wird keine Verwaltergebühr erhoben, sondern lediglich eine Aufwandsentschädigung geleistet.

§ 20

Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

1)

Auf dem Grundstück befinden sich PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage, die im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bis 46 als Sondereigentum gekennzeichnet sind.

Im Aufteilungsplan sind im Gemeinschaftseigentum in der Tiefgarage 46 Pkw-Stellplätze als Sondernutzungsrechte in Doppelparkern mit den Bezeichnungen 1/2, 3/4, 4/5 usw. vorgesehen, wobei jeweils die ungeraden Nummern den unteren Stellplatz und die geraden Nummern den oberen Stellplatz bezeichnen.

2)

Bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung von Eigentumswohnungen wird jeweils vereinbart, ob und gegebenenfalls welcher PKW-Stellplatz dem betreffenden Wohnungseigentum als Sondernutzungsrecht zugeteilt werden wird. Diese Zuordnung hat der Verkäufer dem Verwalter mitzuteilen.

3)

Die Sondernutzungsrechte sind bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte in der vorstehenden Form bestimmt wird und die Erklärung hierüber dem Verwalter zugeht.

4)

Den jeweiligen Eigentümern der Eigentums-Wohnungen Nr. 1, 2, 8, 9, 15, 16, 23, 24 und 31 im Erdgeschoß der Wohnanlage Haidstr. 19 a - 19 e werden die im anliegenden Plan durch

die entsprechende Nummerierung und Umzeichnung gekennzeichneten, ebenerdigen Flächen im Außenbereich als Sondernutzungsflächen eingeräumt.

Diese Sondernutzungsflächen dürfen nicht durch eine Umzäunung, Hecken, Wände und dergleichen von den Nachbar-Sondernutzungsflächen und/oder dem Gemeinschaftseigentum abgegrenzt werden. Auf den Sondernutzungsflächen dürfen ebenso wenig Allee- und Parkbäume, Obstbäume, stark wachsende Ziersträucher (Alpenrose, Feldahorn, Feuerdorn, Flieder, Goldglöckchen, die rotblättrige Haselnuß, Pfeifensträucher, falscher Jasmin, Wacholder), Beerenobststräucher und Rebstöcke angepflanzt werden. Die Errichtung von Gartenhäuschen, Springbrunnen und bauliche Anlagen sind untersagt.

Die Anpflanzung mit Blumen, Rasen sowie niedrig wachsenden Pflanzen (bis 50 cm Höhe) ist gestattet.

Von diesen Bepflanzungs-Einschränkungen kann die Eigentümergemeinschaft mit Mehrheit Änderungen zulassen.

5)

Die Sondernutzungs- und Gartenfläche wird von Lüftungsschächten durchbrochen. Die beauftragten Personen haben diesbezüglich ein Betretungsrecht zur Durchführung von Reparaturen und Erneuerungsmaßnahmen.

6)

Dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 37 wird das Sondernutzungsrecht zum Anbringen von Werbemitteln im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bis zur Unterkante des Fensters im 1. Obergeschoß eingeräumt,

dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 38 das Sondernutzungsrecht zum Anbringen von Werbemitteln im

Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bis zum Ende des Mauerwerks (Beginn des Dachaufbaues).

Die Pflege der Sondernutzungsrechtsteile obliegt den Berechtigten.

§ 21

Grundbuchanträge

Es wird

bewilligt und beantragt

in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Aufteilung in Wohnungseigentum gemäß der Teilungserklärung in § 3 dieser Urkunde,
- b) die Gemeinschaftsordnung gemäß dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.
- c) die Sondernutzungsrechte für die Terrassen und Gartenteile gem. § 20 Nr. 4 und für die Anbringung von Werbemitteln gem. § 20 Nr. 6 in dieser Urkunde.

Der für das Grundbuchamt bestimmten Ausfertigung dieser Urkunde werden bei Vorlage als Anlagen beigelegt:

1. Der Aufteilungsplan gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG,
2. die Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG,
3. der Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bildet. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

§ 22

Kosten, Abschriften

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

Von dieser Urkunde erhalten das Grundbuchamt und der Eigentümer je eine Ausfertigung.

§ 23

Vollmacht

Der Eigentümer erteilt hiermit den Angestellten des amtierenden Notars, und zwar jedem für sich allein, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

V o l l m a c h t ,

die vorstehenden Bestimmungen abzuändern und zu ergänzen, sowie alle Erklärungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen, die dem grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde dienen.

Vorgelesen vom Notar
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

[Handwritten signature]
P P 1/2



[Handwritten signature]
Klotz, Notar.

Anlage zur Urkunde des Notars Heinrich Klotz, vom 7.2.1992,
URNr. K 135/92

H a u s o r d n u n g

1. Die Reinigungspflicht des gemeinschaftlichen Eigentums wird wie folgt geregelt:

- a) Hausflur, Wohnungszugänge, Treppenhaus, Kellergänge und die Fenster des Treppenhauses werden auf gemeinsame Kosten (durch Hausmeister oder Putzhilfe) regelmäßig gereinigt, ebenso die Tiefgarage samt Stellplätzen.
- b) Der Gehweg und die Zugänge von der Straße zu den Haustüren und die Außenanlagen werden in gleicher Weise gereinigt, im Winter erfolgt Schneeräumung und Streuen, soweit erforderlich, durch den Hausmeister.

2. Papier- und Watteballen, Kehricht, Glas, Scherben, Küchenabfälle und dergleichen dürfen nicht in die Klosetts, sondern nur in die Müllgefäße geschüttet werden. Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen hat der Tierhalter sofort zu beseitigen. In Treppenhaus, Fluren und Garten sind Hunde an der Leine zu führen.

3. Niemand darf mit offenem Licht in den Keller gehen. Das Entzünden von offenem Licht in den Kellerräumen ist untersagt.

...

4. In der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr sind sämtliche Geräusche, die durch Rundfunk- und Fernsehgeräte, Musizieren etc. verursacht werden, auf Zimmerlautstärke zu reduzieren. Jede Geräuschentwicklung, die die Mitbewohner stört (z.B. Springen, Stampfen, Klopfen, Hämmern, lautes Singen und Sprechen), hat zu unterbleiben, soweit sie nicht unerlässlich ist. Auch im letzten Fall muß mit Rücksicht auf die Bewohner der notwendige Lärm auf die Werktage zwischen 8.00 Uhr und 13.00 Uhr, weiter zwischen 15.00 Uhr und 20.00 Uhr beschränkt werden.

Kinder dürfen im Treppenaufgang, Keller und Tiefgarage nicht spielen. Beim Spielen in der Wohnung ist Rücksicht zu nehmen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, daß Geräusche sich bei geöffnetem Fenster oder offener Balkontür als Luftschall ausbreiten und damit die im Haus eingebaute Schalldämpfung weitgehend unwirksam wird.

5. Das Klopfen der Teppiche, Decken, Betten, Matratzen, Polstermöbel und Kissen aller Art darf nur zu geeigneten Zeiten in keinem Fall im Treppenhaus oder Flur und nur werktags von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr vorgenommen werden. Soweit bei Verrichtung hauswirtschaftlicher Arbeiten im Haus (einschließlich Wohnung und Keller), Hof und Garten das Verursachen von Geräuschen nicht zu vermeiden ist, sind solche Verrichtungen in die Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu verlegen.
6. Blumenkästen dürfen nur mit größten Vorsichtsmaßnahmen aufgehängt werden. Für das Herabfallen von Gegenständen (oder auch Flüssigkeiten) und die Schädigung

gung Dritter haftet der Wohnungseigentümer.

7. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, jedem am Dach oder gemeinsamen Eigentum auftretenden Schaden dem Verwalter sofort anzuzeigen. Die Kellerfenster und Außentüren sind im Winter (Oktober bis März) geschlossen zu halten. Die gleichen Bestimmungen gelten für die pflegliche Behandlung der Zentralheizung. Die Wohnungseigentümer sorgen bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Beseitigung unmittelbarer Gefahren.
8. Klosett und Wasserleitung sind von den Wohnungseigentümern besonders pfleglich zu behandeln. Das Wasser darf nur zum häuslichen Gebrauch verwendet werden. Übelriechende Stoffe, Küchenabfälle und dergleichen dürfen, um Verstopfungen vorzubeugen, nicht in das Ausgußbecken geschüttet werden. Eine dennoch eintretende, insbesondere durch Scheuersand hervorgerufene Verstopfung, hat der Wohnungseigentümer sofort auf eigene Kosten beseitigen zu lassen; bis zur Behebung des Schadens dürfen Wasserleitung, Ausguß und Klosett nicht benutzt werden.
9. Das Trocknen der Wäsche darf im Trockenraum stattfinden. Nach Benutzung ist der Wasch- und Trockenraum in geordnetem Zustand zurückzulassen. Gegebenenfalls ist die Benutzung mit dem Hausmeister zu regeln.
10. Im Hof, den Fluren und den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Räumen darf nichts gelagert oder aufbewahrt werden.
11. Das Haus ist ab 22.00 Uhr geschlossen zu halten.

12. Das Auftreten von Ungeziefer ist dem Verwalter unverzüglich zu melden.

13. Das Hineinnehmen von Motorrädern, Mopeds und Fahrrädern mit Hilfsmotor in das Haus und Einstellen derselben in irgendwelche Räume der Wohnung oder Flure, ist nicht statthaft.

Für Fahrräder ist im Keller ein besonderer Platz vorhanden.

14. Die Anbringung von Schildern innerhalb und außerhalb des Hauses bedarf der Genehmigung des Verwalters, mit Ausnahme der Namensschilder am Hauseingang und am Wohnungseingang. Die Schilder sind gleichartig zu gestalten.

15. Die Kellereingangstüren sind stets verschlossen zu halten.

16. Die Wohnungseigentümer haften für Schäden, die durch schuldhaft Verletzungen der Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden, insbesondere durch unsachmäßige Behandlung der Versorgungs- und Abfluleitungen, der Klosett- und Heizungsanlagen, durch unzureichende Lüftung und Heizung des gemeinschaftlichen Eigentums oder durch Unterlassen von Maßnahmen zur Vermeidung von Frost- und Sturmschäden. Die Wohnungseigentümer haften in gleicher Weise für Schäden, die durch deren Angehörige, Hausgehilfen, Mieter, Untermieter oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese die Bewohner mit deren Willen aufsuchen oder sich in den ihnen überlassenen Räumen aufhalten.

Wer das Eigentum eines Mitbewohners oder das gemeinsame Eigentum beschädigt, ist dafür ersatzpflichtig.

Im Schadensfalle obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer die Beweispflicht, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

17. Mit Rücksicht auf die übrigen Wohnungseigentümer und eine einheitliche Fassadengestaltung bedarf die Anbringung von Abschirmungen auf Balkonen der Zustimmung des Verwalters.

Die Wohnungseigentümer sind dafür verantwortlich, daß auch im Falle ihrer Abwesenheit die Verpflichtungen aus der Hausordnung erfüllt werden.

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung sowie die Vermietung und Verpachtung einer Wohnung zu gewerblicher Nutzung - auch wenn diese geringfügig ist - durch einen Wohnungseigentümer, bedarf der Zustimmung des Verwalters.

18. Den Wohnungseigentümern steht die Gemeinschaftsantennenanlage oder ein Kabelanschluß zur Verfügung. Weitere außerhalb der abgeschlossenen Wohnung sichtbaren Anlagen dürfen nicht angebracht werden. Für die Zuleitung zu den Antennen ist der im Mauerwerk befindliche Kanal zu verwenden.

19. Diese Hausordnung kann nur durch Beschluß der Wohnungseigentümer mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen geändert werden.
Sie ist Bestandteil der Teilungserklärung.

BAUBESCHREIBUNG

Wohnanlage mit 36 Wohnungen,
und Tiefgarage in
8750 Aschaffenburg-Damm, Haidstr. 19

Allgemeines:

Umfang, Nutzung

Das Projekt besteht aus 2 Gebäuden, einer rückwärtigen und einer straßenseitigen Bebauung. Die rückseitige Bebauung ist dreigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebäude mit insgesamt 33 Wohneinheiten.

Das rückwärtige Gebäude ist vollständig unterkellert, hier befinden sich der Wasch- und Trockenraum, notwendige Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen und die erforderlichen Abstellräume für die Wohneinheiten.

Im mittleren Bereich liegt teilweise die Tiefgarage. Über Schleusen und Flure sind alle 5 Treppenhäuser mit der Tiefgarage verbunden.

Die Tiefgarage verbindet die rückwärtige und die straßenseitige Bebauung und beinhaltet 54 Stellplätze, davon 8 Plätze als Einzelparker und 46 als Doppelparker.

Die straßenseitige Bebauung ermöglicht den Durchgang und die Durchfahrt zur rückwärtigen Bebauung und hat eine Rampenabfahrt zur Tiefgarage.

Das Gebäude hat Erdgeschoß und 1.OG, sowie ein ausgebauten Dachgeschoß mit einem Galeriegeschoß. Im Erdgeschoß, teilweise UG. und 1.OG sind zwei Gewerbebereiche vorgesehen, das Dachgeschoß hat 3 Wohneinheiten.

Im Keller befindet sich der Heizungsraum und der Hausanschlußraum für die Gesamtanlage.

...

Ausführungsgrundlagen:

Für alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile gelten die jeweils gültigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik. Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung und unter Zugrundelegung der Bayerischen Bauordnung (Bay. BO).

BAULEISTUNGEN

1. Erschließung: Öffentliche Erschließung

Gas-, Zu- und Abwasser, Elektro-, und Telefonanschluß bis in den jeweiligen Hausanschlußraum. Breitband-Kabelanschluß unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt 5.3.

Nichtöffentliche Erschließung

Ausführung entsprechend den technischen Erfordernissen im Rahmen der Baugenehmigung.

2. Rohbau:

2.1 Geschoßhöhen

Straßenseitige Bebauung:

UG und Gewerbecgeschoss: ca. 3,40 m
Dachgeschosse: ca. 2,80 m

Rückwärtige Bebauung:

Untergeschoß: ca. 3,30 m
Wohngeschosse: ca. 2,80 m

2.2 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen.

2.3

Gründung

Ausführung der Gründung als Stahlbetonplatten nach statischen Erfordernissen.

2.4

Abdichtung

Abdichtung der Tiefgarage und Keller durch Ausführung der Kellerwände und Sohlplatte in Sperrbeton.

2.5

Untergeschoß/Tiefgarage

Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton glatt geschalt und entgratet oder Kalksandstein gemauert.

Nichttragende Innenwände aus Kalksandsteinen gemauert. Decken, Treppenläufe in Stahlbeton. Sichtbare Betonflächen glatt geschalt, entgratet. Tiefgaragenboden maschinell geglättet, Rampenabfahrt als profilierte Betonplatte.

2.6

Kellerausbau

Wände unverputzt, Stahlbetondecken und -stützen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Kellerfenster als einfachverglaste Kunststoff- oder Stahlfenster. Zwischenwände der Abstellräume für Wohnungen als Metallgittertrennelemente.

2.7

Geschosse über Erdreich

Stützen, Unterzüge, Decken, Treppenläufe in Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Außenwände entsprechend den Erfordernissen der Wärmeschutzverordnung aus min. 30 cm Mauerwerk.

Wohnungstrennwände bzw. Treppenhauswände aus Kalksandsteinen, Betonschalungssteinen oder Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände im Wohnungsbereich als 10 cm starke Ständerwände (Wohnbauwand) oder Vollgipsplattenwände nach Wahl des Bau-trägers.

2.8

Decken und Balkone

Ausführung der Decken und Balkone in Stahlbeton, ober- und unterseitige Flächen mit glatter Schalung, ggfl. gespachtelt.

2.9

Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton mit Natursteinbelag. Stahlgeländer farbig behandelt.

Treppenhauswände mit hellem Reibeputz. Laufuntersichten und Decken verputzt oder gespachtelt mit hellem Dispersionsanstrich angelegt.

Hauseingangstür und Fenster aus Leichtmetall, farbig beschichtet oder eloxiert. Leichtmetall-Briefkastenanlage im Bereich der Hauseingänge für DIN A4-Umschlaggröße, Gegensprechanlage und Klingelanlage integriert. Beleuchtung über Treppenlichtautomat.

2.10

Dach

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, als Satteldach mit Betondachsteinen, Farbe ziegelrot. Hinterlüftete Dachkonstruktion mit Unterspannbahnen. Wärmedämmung für Wohnbereiche entsprechend Wärmeschutzverordnung.

Dachentwässerung aus verzinkten Regenrinnen mit Fallrohren.

2.11

Fassade

Ausführung mit hellem mineralischem Außenputz. Balkon- und Loggiengeländer als Stahlgeländer feuerverzinkt.

...

Fenster- und Türelemente aus Holz, offenporig lasiert mit Isolierverglasung.

Türhohe Fensterelemente als französische Balkone mit Brüstungsgeländer, aus Stahl feuerverzinkt.

3. Innenausbau Wohnungen

3.1 Wärme- und Schallschutz

Schallschutz nach DIN 4109, Wärmeschutz nach DIN 4108 bzw. Wärmeschutzverordnung.

3.2 Innenputz-, Anstricharbeiten

Alle Mauerwerks- und Betonwände, außer Untergeschoß erhalten einen einlagigen Gipsputz. Die Wände der Wohn- und Schlafräume, Flure sowie alle Decken werden mit Rohfaser tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe angelegt.

Küche, Bad und WC soweit nicht gefliest, werden wie vorumrissen ausgeführt.

3.3 Estrich- und Bodenbeläge

Estrich:
Stahlbeton-Geschoßdecken mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung gem. DIN.

Bodenbeläge:
In allen Wohn- und Schlafräumen sowie Flure Teppichbelag mit Sockel als Schlingenware oder Velours, gem. Musterpalette des Bauträgers.

Küche: Fliesenbelag mit Sockel, gem. Musterpalette des Bauträgers.

Bad bzw WC: Fliesenbelag ohne Sockel, gem. Musterpalette des Bauträgers.

...

3.4

Fenster

Fenster mit Isolierverglasung, 12 mm Luftzwischenraum, verdeckt liegende Einhandbeschläge. Einflügelige Fenster- und Türelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag. Zweiflügelige Fenster und Türelemente mit einem Dreh-Kipp und einem Drehbeschlag.

Dreiflügelige Fenster und Türelemente mit einem Dreh-Kipp und einem Drehbeschlag. Mittlerer Flügel feststehend. Mehrflügelige Terrassentürelemente mit einem Dreh-Kippbeschlag und einem Kippbeschlag, ansonsten feststehend.

Dachflächenfenster als Schwingfenster.

3.5

Rolläden

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen, außer den Dachgeschoßfenstern, erhalten Kunststoffrolläden.

3.6

Fensterbänke

Außen: Leichtmetallfensterbänke

Innen: Fenster mit gemauerten Brüstungen, Deutsch Jura gelb o.ä. (außer Bad und WC)

3.7

Türen

Kellertüren:

Ausführung als Stahlmehrzwecktüren bzw. soweit entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erforderlich, werden Brandschutztüren ausgeführt.

Wohnungseingangstüren:

Ca. 60 mm dicke, abgesperrte Türblätter Mahagoni furniert. Sicherheitsschloß mit 3 Schlüsseln. Hauptschlüsselanlage nach Schließplan.

Wohnungsinnentüren:
Mahagoni furnierte Türen mit Futter und Bekleidung gemäß Muster. Wohnzimmertüren erhalten einen Glasausschnitt. Drückergarnituren messingfarben.

3.8

Fliesenarbeiten

Bäder und WCs:
Türhohe Fliesenverkleidung ohne Sockel. Auswahl nach Muster des Bauträgers.

Küchen:
An den Objektwänden (Spüle, Herd), Fliesen-
spiegel ca. 60 cm hoch, ca. 85 cm über Fußbo-
den beginnend.

4. Betriebstechnische Einrichtung

4.1

Lüftung

Innenliegende Bäder, WC's und Küchen werden mechanisch entlüftet.

Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage über Zu- und Abluftöffnungen, die gem. Erfordernis angeordnet und ausgeführt werden.

5. Fachtechnischer Ausbau

5.1

Heizungsinstallation

Gasbefeuerte Heizungsanlage mit Brauchwasser-
bereitung im Untergeschoß der straßenseitigen
Bebauung für die Gesamtanlage.

Heizkörper nach Wärmebedarfsberechnung als
Radiatoren bzw. profilierte Flach-Heizkör-
per, Anordnung, soweit möglich vor Fensterbrü-
stungen, Verbrauchsmessung über Verdunstungs-
zähler.

...

5.2

Sanitäre Installation

Zentrale Warmwasserversorgung. Je Wohnung wird im Bad oder Küche ein Kalt- und Warmwasserzähler unter Putz installiert.

Küche: Anschluß für Kalt-, Warm- und Abwasser sowie Anschluß mit Absperrventil für Spülmaschine.

Bad: Kalt-, Warm- und Abwasseranschluß.

Waschtisch aus Kristallporzellan, Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell Lona 65 x 50 cm groß, mit Einhebelmischbatterie.

Spiegel und Handtuchhalter.

Stahlbadewanne ca. 170/75 cm emailliert. Fabrikat: Bamberger/Juwel mit Einhebelmischbatterie, Handbrause und Haltegriff.

Kristallporzellan-Klosettkörper als Standklosett. Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell Taiga, mit Kunststoff-sitz und -deckel, Tiefspülkasten, Papierhalter.

Waschmaschinenanschluß mit Absperrventil im Bad oder Küche.

Einbau einer Dusche, sofern möglich, ist Sonderwunsch.

WC: Klosettkörper wie Bad mit Zubehör; 1 Handwaschbecken wie im Bad, jedoch Größe 50 x 40 cm. Spiegel und Handtuchhalter.

Sanitärobjekte in Bad und WC wahlweise in den Farben weiß, evergreen, beige, manhattan, bermuda, sunset, caramel. Alle Armaturen als Einhebelmischer, Fabrikat: Ceramix oder gleichwertig.

Allgemein

Kalt-, Abwasser- und Elektroanschluß für eine Waschmaschine und einen Trockner, im Wasch- und Trockenraum. Der WEG ist damit eine Installationsmöglichkeit gegeben.

Absperrbare Kaltwasser-Außenzapfstellen nach funktionalen Erfordernissen für Gemeinschaftseigentum.

5.3

Elektroinstallation

Zuleitungen zu den Wohnungen und Installation entsprechend den VDE-Richtlinien. Zähleranlage zentral im Untergeschoß des Vorderhauses.

Anschlußleitung für Gemeinschafts-Breitbandkabelanschluß (Fernseh + Rundfunkempfang), soweit örtlich die Verkabelung erfolgt ist, oder anderenfalls Gemeinschaftsantenne mit Verstärker (ARD, ZDF, BR 3).

- 1 Fernseh-Anschluß je Wohnung im Wohnzimmer
1 Telefon-Anschluß für Telefon je Wohnung im Flur.

(Leertafel)

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Abzugshaube
- 3 Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Steckdose an der Tür
- 1 Herdanschluß

Wohnzimmer:

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Anschlußmöglichkeit für Fernseh-Rundfunk

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung in Verbindung mit 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen an den Betten

...

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen

Bäder:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Brennstelle über dem Wandspiegel mit Ausschaltung
- 1 Steckdose für die Waschmaschine
- 1 Steckdose neben dem Spiegel

Flur bzw. Diele:

- 1 Brennstelle mit Ausschaltungen
- 1 Steckdose, Anschlußdose für Telefon

WC:

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle über dem Wandspiegel

Balkone, Loggien:

- 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Steckdose

Gemeinschaftsbereiche:

Jede Wohnung erhält eine Türklingel mit Sprechanlage zur Haustür.

Die Beleuchtung der Treppenhäuser erfolgt über Wandleuchten und wird über Treppenlichtautomaten geschaltet.

Die Waschräume, Fahrräderabstellräume und allgemeine Kellerflure erhalten je eine Ausschaltung und 2 Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten nach technischen Erfordernissen und eine Steckdose unter der Ausschaltung.

Die Flure der zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume erhalten Langfeldleuchten nach technischer Erfordernis.

Außenbeleuchtung zu den Hauszugängen, nach technischer Erfordernis.

Tiefgarage:

Langfeldleuchten über dem Fahrbereich, nach technischen Erfordernissen schaltbar über Taster, Regelung über Zeitschaltung.

5.4

Blitzschutz

- 1 Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich, Leitungen und Fundamenterder.

6. Außenanlagen:

Müllplatz mit Sichtschutzwänden als Winkelstützmauern, Holz- oder Betonpalisaden oder Stahlbetonmüllboxen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Müllentsorgung. Die Müllplätze werden vorbereitet für die Aufnahme für Müllbehälter nach Angabe der zuständigen Entsorgungsbehörde. Stellung der Behälter durch die WEG.

Bepflanzung und Begrünung sowie Ausstattung des Kinderspielplatzes nach Freiflächenplan und entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung.

7. Wohnfläche

Ermittlung nach Fertigmaßen.

8. Allgemein:

Die in den Plänen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Technische Änderungen auch durch rechtliche Vorschriften und behördliche Auflagen sowie Wahl gleichwertiger Materialien, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen usw., sind in dem Kaufobjekt zu dulden und zugänglich zu lassen.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Architekten bzw. durch den Bauträger.

...

Sonderwünsche können gegen Übernahme der Mehrkosten bei rechtzeitiger schriftlicher Beauftragung in die Ausführung integriert werden, falls hierdurch keine Verzögerungen im Bauablauf und Beeinträchtigungen auf das Gemeinschaftseigentum entstehen.

Durch Vervielfältigung können die Pläne unmaßstäblich sein. Geringe Abweichungen (Wohnfläche/Fertigmaße) bleiben vorbehalten.

All

Darmstadt, 24. Januar 1992 ga/so/he/gö

At

la

BAUBESCHREIBUNG

Gewerbebereiche im Projekt
8750 Aschaffenburg-Damm, Haidstr. 19

Allgemeines:

Umfang, Nutzung

Das Gesamtprojekt umfaßt eine rückwärtige und eine straßenseitige Bebauung.

Die straßenseitige Bebauung, umfaßt zwei Gewerbebereiche und im Dachgeschoß 3 Wohneinheiten mit Galerie, im Keller sind teilweise Gewerbeflächen, mit Lagerraum, Toilettenanlagen, der Hausanschlußraum, der Heizraum und ein gemeinsamer Fahrradabstellraum angeordnet. Das Gebäude ist über eine Schleuse mit der Tiefgarage verbunden.

Die straßenseitige Bebauung hat eine Durchfahrt zur rückwärtigen Bebauung, sowie eine Rampenabfahrt zur Tiefgarage.

Die rückwärtige Bebauung umfaßt 33 Wohneinheiten, wird 3-geschossig mit Dachgeschoß erstellt und ist komplett unterkellert. In den Kellerbereichen sind alle Gemeinschaftsbereiche, sowie teilweise die Tiefgarage enthalten. Die Tiefgarage verbindet die rückwärtige Bebauung und die vordere Bebauung und beinhaltet 54 Stellplätze, davon 8 Stellplätze als Einzelparker und 46 als Doppelparker.

Ausführungsgrundlagen:

Für alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile gelten die jeweils gültigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik. Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung und unter Zugrundelegung der Bayerischen Bauordnung (Bay. BO).

BAULEISTUNGEN

1. Erschließung: Öffentliche Erschließung

Gas-, Zu- und Abwasser, Elektro-, und Telefonanschluß bis in den jeweiligen Hausanschlußraum. Breitband-Kabelanschluß unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt 5.3.

Nichtöffentliche Erschließung

Ausführung entsprechend den technischen Erfordernissen im Rahmen der Baugenehmigung.

2. Rohbau:

2.1

Geschoßhöhen

Straßenseitige Bebauung:

UG und Gewerbegeschosse: ca. 3,40 m

Dachgeschosse: ca. 2,80 m

2.2

Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen.

2.3

Gründung

Ausführung der Gründung als Stahlbetonplattengründung nach statischer Erfordernis.

2.4

Abdichtung

Abdichtung der Tiefgarage und Keller durch Ausführung der Kellerwände und Sohlplatte in Sperrbeton.

2.5

Untergeschoß/Tiefgarage

Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton glatt geschalt und entgratet oder Kalksandstein gemauert.

Nichttragende Innenwände aus Kalksandsteinen gemauert. Decken, Treppenläufe in Stahlbeton. Sichtbare Betonflächen glatt geschalt, entgratet. Tiefgaragenboden maschinell geglättet, Rampenabfahrt als profilierte Betonplatte.

2.6

Kellerausbau

Wände unverputzt, Stahlbetondecken und -stützen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Kellerfenster als einfachverglaste Kunststoff- oder Stahlfenster.

2.7

Geschosse über Erdreich

Stützen, Unterzüge, Decken, Treppenläufe in Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Außenwände entsprechend den Erfordernissen der Wärmeschutzverordnung aus min. 30 cm Mauerwerk.

Tragende Wände bzw. Treppenhauswände aus Kalksandsteinen, Betonschalungssteinen oder Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände in den Bürobereichen nach Wahl des Bauträgers, als 10 cm starke Ständerwände.

2.8

Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton mit Natursteinbelag. Stahlgeländer farbig behandelt.

Treppenhauswände mit hellem Reibputz. Laufuntersichten und Decken verputzt oder gespachtelt mit hellem Dispersionsanstrich angelegt.

Hauseingangstür und Fenster aus Leichtmetall, farbig beschichtet oder eloxiert. Leichtmetall-Briefkastenanlage im Bereich der Hauseingänge für DIN A4-Umschlaggröße, Gegensprechanlage und Klingelanlage integriert. Beleuchtung über Treppenlichtautomat.

2.9

Dach

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, als Satteldach mit Betondachsteinen, Farbe ziegelrot. Hinterlüftete Dachkonstruktion mit Unterspannbahnen. Wärmedämmung für Wohnbereiche entsprechend Wärmeschutzverordnung.

Dachentwässerung aus verzinkten Regenrinnen mit Fallrohren.

2.10

Fassade

Entsprechend einer Auflage der Stadt Aschaffenburg, wird die strassenseitige Fassade in den Abmessungen des dort abgerissenen Gasthauses "Zum Löwen" als Sandsteinfassade erstellt.

Alle übrigen Fassaden werden mit hellem mineralischem Außenputz ausgeführt. Balkon- und Loggiengeländer der gesamten Bebauung als Stahlgeländer feuerverzinkt.

Fenster- und Türelemente aus Holz, offenporig lasiert mit Isolierverglasung.

Türhohe Fensterelemente als französische Balkone mit Brüstungsgeländer, aus Stahl feuerverzinkt.

3. Innenausbau Gewerbeflächen

3.1

Wärme- und Schallschutz

Schallschutz nach DIN 4109, Wärmeschutz nach DIN 4108 bzw. Wärmeschutzverordnung.

3.2

Innenputz-, Anstricharbeiten

Alle Mauerwerks- und Betonwände, erhalten einen einlagigen Gipsputz. Die Decken im Gewerbebereich werden als Kassettendecken ausgeführt. Die Decken in Nebenräumen werden gestrichelt und mit heller Dispersionsfarbe angelegt.

Im Lagerbereich, Archiv, Vorraum, Teeküche, WC-Anlagen erhalten Wände und Decken, soweit nicht gefliest, einen Dispersionsfarbanstrich.

3.3

Estrich- und Bodenbeläge

Estrich:

Stahlbeton-Geschoßdecken mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung gem. DIN.

Bodenbeläge:

Teppichboden mit Sockel als Schlingenware oder Velour mit arbeitsbereich- und rollstuhlgeeignetem Material. Auswahl nach Musterpalette. Ausführung in allen Büroräumen, Fluren.

Teeküche und Vorraum:

Fliesenbelag mit Sockel. Auswahl nach Musterpalette des Bauträgers.

Archiv:

Teppichbelag wie vor, oder PVC-Belag nach Musterpalette des Bauträgers.

Lager:

Kellergeschoß, Bodenfläche wird maschinell geglättet und gestrichen, alternativ PVC-Belag.

WC-Anlage:

Fliesenbelag ohne Sockel. Auswahl nach Muster des Bauträgers.

3.4

Fenster

Fenster mit Isolierverglasung, 12 mm Luftzwischenraum, verdeckt liegende Einhandbeschläge.

Einflügelige Fenster- und Türelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Zweiflügelige Fenster und Türelemente mit einem Dreh-Kipp und einem Drehbeschlag.

Bei vier- und sechsflügeligen Fenster- und Türelementen hat jedes Element einen Drehbeschlag, jedes äußere Element zusätzlich einen Kippbeschlag.

3.5

Rolläden

Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrolläden, außer Dachgeschoßfenstern. Fenster im Bereich der Sandsteinfassade erhalten innen Sonnenschutzjalousien.

3.6

Fensterbänke

Außen: Fensterbänke entsprechend den Anforderungen der Sandsteinfassade.

Innen: Fenster mit gemauerten Brüstungen, Deutsch Jura gelb o.ä.

3.7

Türen

Kellertüren:

Stahlmehrzwecktüren bzw. Brandschutztüren, entsprechenden den Auflagen der Baugenehmigung.

Eingangstüren EG-Bereich:

Als Leichtmetallkonstruktion, farbig beschichtet, oder eloxiert mit Verglasung.

Eingangstür zu Gewerbebereichen 1. OG:

Ca. 60 mm dickes, abgesperartes Türblatt Mahagoni furniert, Sicherheitsschloß mit 3-fach Verriegelung im Rahmen einer Hauptschlüsselanlage nach Schließplan.

Innentüren:

Mahagoni furnierte Türen mit Futter und Bekleidung gemäß Muster. Türdrücker und Beschläge als Kunststoffbeschläge.

3.8

Fliesenarbeiten

WC-Anlage:

Türhohe Fliesenverkleidung ohne Sockel. Auswahl nach Muster des Bauträgers.

Teeküche:

An der Objektwand (Spüle, Herd), Fliesenspiegel ca. 60 cm hoch, ca. 85 cm über Fußboden beginnend.

3.9

EG-Bereich

Differenzstufen in Stahlbetonausführung mit Fliesenbelag.

Verbindungstreppen zu EG und OG:
Stahlkonstruktion mit aufgesetzten Holzttrittstufen und Handlauf.

4. Betriebstechnische Einrichtung

4.1

Lüftung

Innenliegende WC's und Küchen werden mechanisch entlüftet.

Be- und Entlüftung der Tiefgarage über Zu- und Abluftöffnungen entsprechend den Erfordernissen.

5. Fachtechnischer Ausbau

5.1

Heizungsinstallation

Gasbefeuerte Heizungsanlage mit Brauchwasserbereitung im Untergeschoß der strassenseitigen Bebauung für die Gesamtanlage.

Heizkörper nach Wärmebedarfsberechnung als Radiatoren bzw. profilierte Flach-Heizkörper, soweit möglich vor Fensterbrüstungen aufgestellt. Verbrauchsmessung über Verdunstungszähler.

5.2

Sanitäre Installation

Zentrale Warmwasserversorgung (Warm- und Kaltwasser), verbrauchsabhängige Zähler für Warm- und Kaltwasser unter Putz installiert.

Teeküche:
Anschluß für Kalt-, Warm- und Abwasser sowie Anschluß mit Absperrventil für Spülmaschine.

WC-Anlage:

Kalt-, Warm- und Abwasseranschluß. Waschtisch aus Kristallporzellan, Fabrikat V&B, Größe ca. 40x50 cm groß, mit Einhebelmischbatterie und Spiegel. Kristallporzellan WC-Körper als Standmodell, Fabrikat V&B, mit Kunststoffsitz und Deckel, Spülkasten und Papierhalter. Urinale mit Geruchsspüler. Anzahl der Urinale und WC-Einrichtungen nach Erfordernis, bzw. Nutzungskonzept.

Sanitärobjekte in WC-Anlage in weiß.

Alle Armaturen als Einhebelmischer, Fabrikat Ceramix, oder gleichwertig.

Allgemein

Absperrbare Kaltwasser-Außenzapfstellen nach technischen Erfordernissen.

.3

Elektroinstallation

Zuleitungen zu den Gewerbeflächen und Installation entsprechend den VDE-Richtlinien. Zähleranlage zentral im Untergeschoß.

Anschlußleitung für Gemeinschafts-Breitbandkabelanschluß (Fernseh + Rundfunkempfang), soweit möglich, oder Gemeinschaftsantenne mit Verstärker (ARD, ZDF, BR 3).

Fernseh-Anschluß je Gewerbefläche. Standort nach Angabe des Bauträgers.

Telefon-Anschluß zentral im UG, Leerrohrinstallation für die spätere Installation des Nutzers. Zuordnung nach Ausführungsplanung.

Beleuchtung Büro- und Gewerbeflächen:

Leuchten in die Kassettendecken integriert, mit Sicherstellung einer Beleuchtungsstärke von 500 LUX.

Steckdosen und Schalter nach Festlegung des Bauträgers.

Lager (UG) und Archiv (1.OG):

Langfeldleuchten nach Erfordernissen. Steckdosen und Schalter nach Festlegung des Bau-trägers.

WC-Anlage:

Je 1 Deckenbrennstelle im WC-Vorraum und WC-Bereich mit gemeinsamer Ausschaltung.

1 Steckdose jeweils im WC-Vorraum.

Vorraum (1.OG):

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
2 Steckdosen

Tecküche:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose für Spülmaschine
1 Steckdose für Kühlschrank
3 Steckdosen über der Arbeitsplatte
1 Steckdose an der Türe
1 Herdanschluß

Gemeinschaftsbereiche:

Die Beleuchtung der Treppenhäuser erfolgt über Wandleuchten und wird über Treppenlicht-automaten geschaltet.

Die Allgemeinräume, auch für den Wohnbereich der in der straßenseitigen Bebauung vorhande-nen 3 Dachgeschoßwohnungen, erhalten für die Gemeinschaftsräume die Installation entspre-chend der Baubeschreibung Wohnbebauung.

Außenbeleuchtung zu den Hauszugängen nach funktionalen Gesichtspunkten und Planungen der Außenanlagen.

Tiefgarage:

Langfeldleuchten über dem Fahrbereich, nach technischen Erfordernissen schaltbar über Ta-ster, Regelung über Zeitschaltung.

5.4

Blitzschutz

1 Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich, Leitungen und Fundamenterder.

6. Nutzflächen

Ermittlung nach Fertigmaßen.

7. Außenanlagen:

Müllplatz mit Sichtschutzwänden als Winkelstützmauern, Holz- oder Betonpalisaden oder Stahlbetonmüllboxen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Müllentsorgung. Die Müllplätze werden vorbereitet für die Aufnahme für Müllbehälter nach Angabe der zuständigen Entsorgungsbehörde. Stellung der Behältnisse durch die WEG.

Bepflanzung und Begrünung sowie Ausstattung des Kinderspielplatzes nach Freiflächenplan und entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung.

8. Allgemein:

Die in den Plänen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Technische Änderungen auch durch rechtliche Vorschriften und behördliche Auflagen sowie Wahl gleichwertiger Materialien, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter usw., bzw. Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen sind in dem Kaufobjekt zu dulden und zugänglich zu lassen.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Architekten bzw. durch den Bauträger.

Sonderwünsche können gegen Übernahme der Mehrkosten bei rechtzeitiger schriftlicher Beauftragung in die Ausführung integriert werden, falls hierdurch keine Verzögerungen im Bauablauf und Beeinträchtigungen auf das Gemeinschaftseigentum entstehen.

Durch Vervielfältigung können die Pläne unmaßstäblich sein. Geringe Abweichungen (Wohnfläche/Fertigmaße) bleiben vorbehalten.

Dienststelle:

Stadt Aschaffenburg
- Bauverwaltungsamt -

Bauplan-Nr.:

BV nr. 357/91

Ort, Tag:

8750 Aschaffenburg, 03.02.1992

Durchwahl-Nr.:

Bearbeiter(in):

Zimmer-Nr.:

06021/ 30250

Krebs

203

Zutreffendes ist angekreuzt ☒ oder ausgefüllt!

Fa.

Mengler

- Wohnbau KG -
Hügelstr. 89

6100 Darmstadt

Anlagen:

☒ 1 Kostenrechnung

☒ 2 Aufteilungspläne

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 - 36 - bezeichneten Wohnungen

☒ mit Nummer - 1 - bis - 37 - bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume **im Keller und Dachboden**

☒ mit Nummer - 39 - bis - 46 - bezeichneten ☐ Garagen ☒ Tiefgaragen-abstellplätze ☐ Stellplätze

☒ mit Nummer - 37 - bis - 38 - bezeichneten **nicht zu Wohnzwecken dienenden Gewerberäume**

in dem

☐ bestehenden ☒ zu errichtenden Gebäude
auf dem Grundstück in (Straße, Hausnummer, Ort)

Haidstr. 19 und 19 a, 8750 Aschaffenburg

auf Flurstück-Nr.

63

der Gemarkung

Damm

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts

Aschaffenburg

für

Damm

Band

226

Blatt

9230

☐ sind

☒ gelten als

in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

I. A.

Krebs

Krebs

(Siegel)

Rg.-Nr. 12/92

Gebühr: 600,00 DM
(Art. 1, 2, 6 und 8 KG
i.V. mit Tarif-Nr. 42.16, 17 KVz)

Vorstehende Abschrift stimmt mit der
Urschrift überein.

Aschaffenburg, den 24. JULI 1992

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Klotz', written above the printed name.

Klotz, Notar