

Urkundensammlung

Urkundenrolle-Nr. — 80 — /2019PS



Verhandelt
zu Frankfurt am Main am 01. März 2019
Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Dr. Peter Scheiber
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main,
Kennedyallee 97

erschien heute:

Herr Peter Jökel, dem Notar von Person bekannt, geschäftsansässig Gartenstraße 44, 36381 Schlüchtern, nach seinen Erklärungen nachfolgend handelnd in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Jökel Verwaltungsgesellschaft mbH, Gartenstraße 44, 36381 Schlüchtern, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau am Main, HRB 90155

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin der

Jökel Bau GmbH & Co. KG, Gartenstraße 44, 36381 Schlüchtern, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hanau am Main, HRA 91021

- die **Jökel Bau GmbH & Co. KG** nachstehend **Eigentümer** genannt -.

Der Erschienene verneinte auf Befragen des Notars eine Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.

Der Erschienene bat um Beurkundung folgender

TEILUNGSERKLÄRUNG gemäß § 8 WEG

mit folgenden Anlagen:

Anlage 1:	Lageplan
Anlage 2:	Freiflächenplan,
Anlage 3:	Teilungsverzeichnis,
Anlage 4:	Plan Sondernutzungsrechte,
Anlage 5:	Gemeinschaftsordnung,
Anlage 6:	vorläufige Aufteilungspläne,
Anlage 7:	Verwaltervertrag,
Anlage 8a:	Baubeschreibung
	Gemeinschaftseigentum,
Anlage 8b:	Baubeschreibung Wohnungen.

1. Grundbuchstand

1.1 Die Jökel Bau GmbH & Co. KG ist Eigentümer des im
Grundbuch von Winkel (AG Rüdesheim am Rhein) Blatt
4440

verzeichneten Grundstücks Gemarkung Winkel

Flur 46 Flurstück 6/18 mit 1.595 m²

nachstehend - Grundstück genannt -.

Hinsichtlich der Lage des Grundstücks wird auf den
Lageplan Anlage 1 zu dieser Urkunde verwiesen.

1.2 Das Grundstück ist in Abt. II unbelastet und in Abt.
III mit Finanzierungsgrundschulden zu Gunsten der
Sparkasse Hanau am Main belastet.

1.3 Der Notar hat das Grundbuch am 27. Februar 2019 ein-
gesehen.

2. Bebauung

2.1 Eigentümer beabsichtigt, auf dem Grundstück ein sogenanntes Mehrgenerationenhaus mit

26 Wohneinheiten,

fünf Teileigentumseinheiten für soziale Einrichtungen (Sozialstation, Tagespflege sowie eine Gewerbeeinheit Mehrgenerationenhaus, welche wiederum in drei Teileigentumseinheiten geteilt ist) sowie

eine Tiefgarage mit 27 Pkw-Abstellplätzen

zu errichten

und

sieben Pkw-Abstellplätze im Freien sowie verschiedene Zuwegungen, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie verschiedene Frei- bzw. Grünflächen anzulegen.

Insoweit wird auf den Freiflächenplan Anlage 2 zu dieser Urkunde verwiesen.

Idee hinter dem Projekt ist der Modellcharakter mit dem Titel „Leben Jung und Alt“. Die Grundstücksfreiflächen einschließlich Begegnungsstätte und Terrasse, die der Gewerbeeinheit GE1 bzw. der Gewerbeeinheit GE2 als Sondernutzungsrechte zugeordnet werden, unterstützen diesen Modellcharakter. Das Mehrgenerationenhaus dient auch dem betreuten Wohnen.

2.2 Eigentümer erklärt, dass die Baugenehmigung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt sind.

3. Planungsänderungen

Eigentümer weist darauf hin, dass sich im Falle von Planungsänderungen und/oder Auflagen in der Baugenehmigung Änderungen hinsichtlich der Lage und Größe der Einheiten und der Sondernutzungsrechte ergeben können. Eigentümer ist berechtigt und ermächtigt, die Teilungserklärung entsprechend zu ändern und zu ergänzen, einschließlich der Anpassung der Miteigentumsanteile und diese Änderung/Ergänzung im Grundbuch zu verdinglichen.

4. Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum

Eigentümer teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an

einer in sich abgeschlossenen Wohnung mit allen in den Aufteilungsplänen mit derselben Nummer gekennzeichneten Nebenräumen, wie Kellerräume, Loggien/Balkone und/oder Dachterrassen (Wohnungseigentum) oder

einer in sich abgeschlossenen Teileigentumseinheit mit allen in den Aufteilungsplänen mit derselben Nummer gekennzeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Räumen und/oder

einem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage

verbunden ist und verweist hinsichtlich der Aufteilung auf das dieser Niederschrift als Anlage 3 beigefügte Teilungsverzeichnis, das Bestandteil dieser Teilungserklärung ist.

Die Einheiten sind im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst den Aufteilungsplänen wird nach Erteilung vorgelegt.

5. Sondernutzungsrechte

5.1 Grünflächen

Eigentümer bildet weiter an den im Plan Sondernutzungsrechte - Anlage 4 zu dieser Urkunde - mit

SNR G1 und SNR G2

bezeichneten Grünflächen einschließlich Begegnungsfläche (SNR G1) bzw. Terrasse (SNR G2) Sondernutzungsrechte und ordnet diese gemäß dem Teilungsverzeichnis, Anlage 3 zu dieser Urkunde unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu.

5.2 **Pkw-Stellplätze im Freien**

Eigentümer bildet hiermit an den im **Plan Sondernutzungsrechte - Anlage 4** zu dieser Urkunde - mit

SNR S1 bis SNR S7

bezeichneten Pkw-Stellplätzen im Freien Sondernutzungsrechte.

Die Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte erfolgt mit Verkauf einer Sondereigentumseinheit. Eigentümer ist berechtigt, bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumseinheiten festzulegen, welchem Erwerber und künftigen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung eines Pkw-Abstellplatzes zusteht und welche der übrigen Sondereigentümer von dem Mitgebrauch ausgeschlossen werden.

Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage abzugeben ist. Eine beglaubigte Ablichtung der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur Sondernutzung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils nicht berechtigten Sondereigentümer von der Nutzung bzw. dem Mitgebrauch ausgeschlossen und haben die Sondernutzung unentgeltlich zu dulden.

6. **Rechtsverhältnisse der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander**

Für die Rechte und Pflichten der Eigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten die Vorschriften des WEG und die Bestimmungen der **Gemeinschaftsordnung**, welche als Anlage 5 dieser Teilungserklärung beigelegt ist.

7. Vorläufige Aufteilungspläne

Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten ergeben sich aus den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst den Aufteilungsplänen und die Teilungserklärung werden dem Grundbuchamt zur Wahrung eingereicht. Der heutigen Urkunde werden als **Anlage 6** und wesentlicher Bestandteil die **vorläufigen Aufteilungspläne** beigelegt. Eigentümer weist darauf hin, dass diese vorläufigen Aufteilungspläne aufgrund Verkleinerung nicht maßstabsgerecht sind.

8. Verwalterbestellung/Verwaltervertrag

Zum ersten Verwalter für die Zeit ab Abnahme der ersten Sondereigentumseinheit auf die Dauer von drei Jahren wird die Hausverwaltung Wald Immobilienverwaltung GmbH, Winkeler Straße 46, 65366 Geisenheim bestellt.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem WEG, der Gemeinschaftsordnung und dem dieser Urkunde als **Anlage 7** beigelegten **Verwaltervertrag**.

9. Grundbuchanträge

9.1 Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß Pos. 4 unter Bezugnahme auf das Teilungsverzeichnis Anlage 3,

die Sondernutzungsrechte gemäß Pos. 5.1 und 5.2 unter Bezugnahme auf das Teilungsverzeichnis, Anlage 3 und den Plan Sondernutzungsrechte, Anlage 4 zu dieser Niederschrift und

die als Anlage 5 beigelegte Gemeinschaftsordnung als Ergänzung und Abweichung von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

- 9.2 Der Notar wird ermächtigt, die Grundbucheklärungen getrennt, teilweise oder inhaltlich beschränkt dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und ebenso wieder zurückzunehmen und zur Beseitigung von Eintragungshindernissen zu ändern und zu ergänzen.
- 9.3 Etwa erforderliche Genehmigungen bleiben vorbehalten und sollen vom Notar eingeholt und mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber unmittelbar rechtswirksam werden.

10. Vollzugsvollmacht

Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB für sich und seine Rechtsnachfolger die Notariatsleiterin Birgit Wilfling und die Notariatssachbearbeiter Jutta Poznanski-Witt, Christine Michel und Siegfried Rutsch, alle dienstansässig Kennedyallee 97, 60596 Frankfurt am Main, alle jeweils allein zu handeln berechtigt, nach Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Übereinstimmung zwischen der Teilungserklärung nebst Anlagen und der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen festzustellen, die Urkunde zu vollziehen, alle zur Eintragung der Teilungserklärung notwendigen Willenserklärungen abzugeben, insbesondere auch die Identitätserklärung hinsichtlich des Vereinigungsantrages gemäß Pos. 1.2, Anträge zu stellen oder zurückzunehmen sowie etwaige formelle oder materielle Ergänzungen oder Abänderungen zu Protokoll zu erklären. Wird die Vollmacht vor den nachfolgend aufgeführten Notaren ausgeübt, sind die Bevollmächtigten von jeglicher Haftung frei.

Die Vollmacht darf nur vor den Notaren Dr. Peter Scheiber, Dr. Alexander Bräunig und Prof. Dr. Elisabeth Schütze oder einem mit diesen zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern ausgeübt werden, die dafür einstehen, dass die Vollmacht treuhänderisch verwendet wird. Sie erlischt 12 Monate nach Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch.

- 10.1 Der amtierende Notar wird ermächtigt, Anträge zum Grundbuch zu stellen, ganz oder teilweise abzuändern und gestellte Anträge zurückzunehmen.

11. **Rechtsnachfolger**

Jeder Wohnungs- bzw. Teileigentümer erkennt beim Kauf eines Wohnungs- bzw. Teileigentums diese Teilungserklärung an und tritt in alle Rechte und Pflichten ein, auch soweit es sich nur um schuldrechtliche Vereinbarungen handelt. Er hat im Falle der Weiterveräußerung alle Rechte und Pflichten, die sich aus dieser Teilungserklärung oder den rechtskräftig gefassten Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben, seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten. Er ist ferner dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber zur Einhaltung aller Bestimmungen dieser Teilungserklärung, der geltenden Hausordnung und der Beschlüsse der Eigentümerversammlungen verpflichtet, und zwar für alle Personen, die sich ständig oder vorübergehend in seinem Sondereigentum aufhalten.

12. **Grundlagen für die Errichtung des Bauvorhabens**

12.1 Die Eigentümer beabsichtigt, das vorstehend beschriebene Bauvorhaben nach Maßgabe dieser Teilungserklärung nebst den Anlagen 1 bis 7 und

**der Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum
- Anlage 8a - und**

**der Baubeschreibung Wohnungen
-Anlage 8b -**

zu dieser Teilungserklärung zu errichten.

12.2 Die Anlagen 1 bis 8 sind wesentliche Bestandteile dieser Teilungserklärung, die Anlagen 7, 8a und 8b jedoch nicht Gegenstand der Teilung.

13. **Ablichtungen**

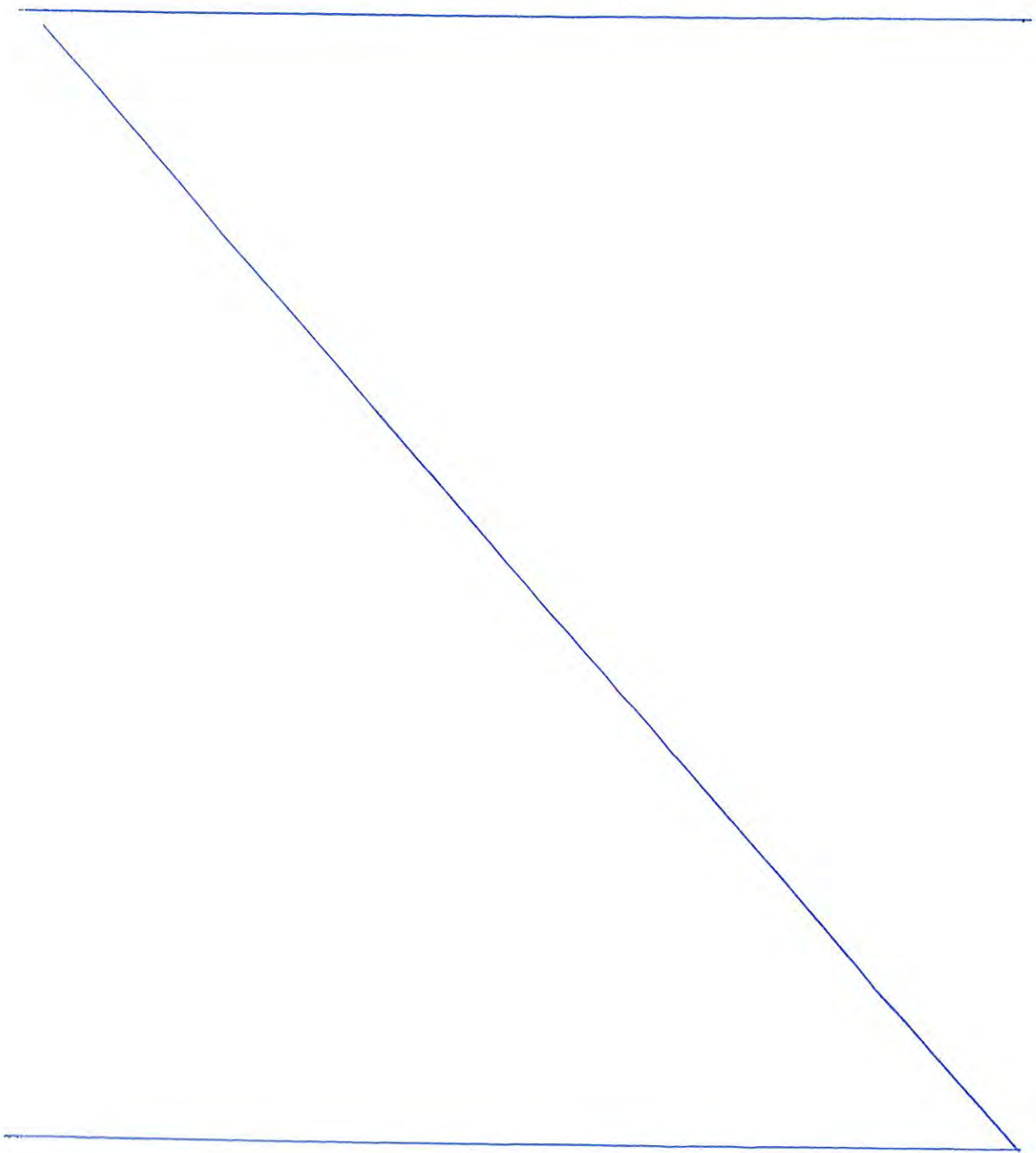
Von dieser Teilungserklärung erhalten:

eine Ausfertigung (ohne die Anlagen 7 und 8) das Grundbuchamt zum Vollzug,

eine beglaubigte Kopie der für die Gemarkung Winkel zuständige Gutachterausschuss und eine beglaubigte und eine einfache Kopie der Eigentümer.

14. Wert

Der Wert der Urkunde wird gemäß § 42 GNotKG mit € 5.467.000,00 angegeben.




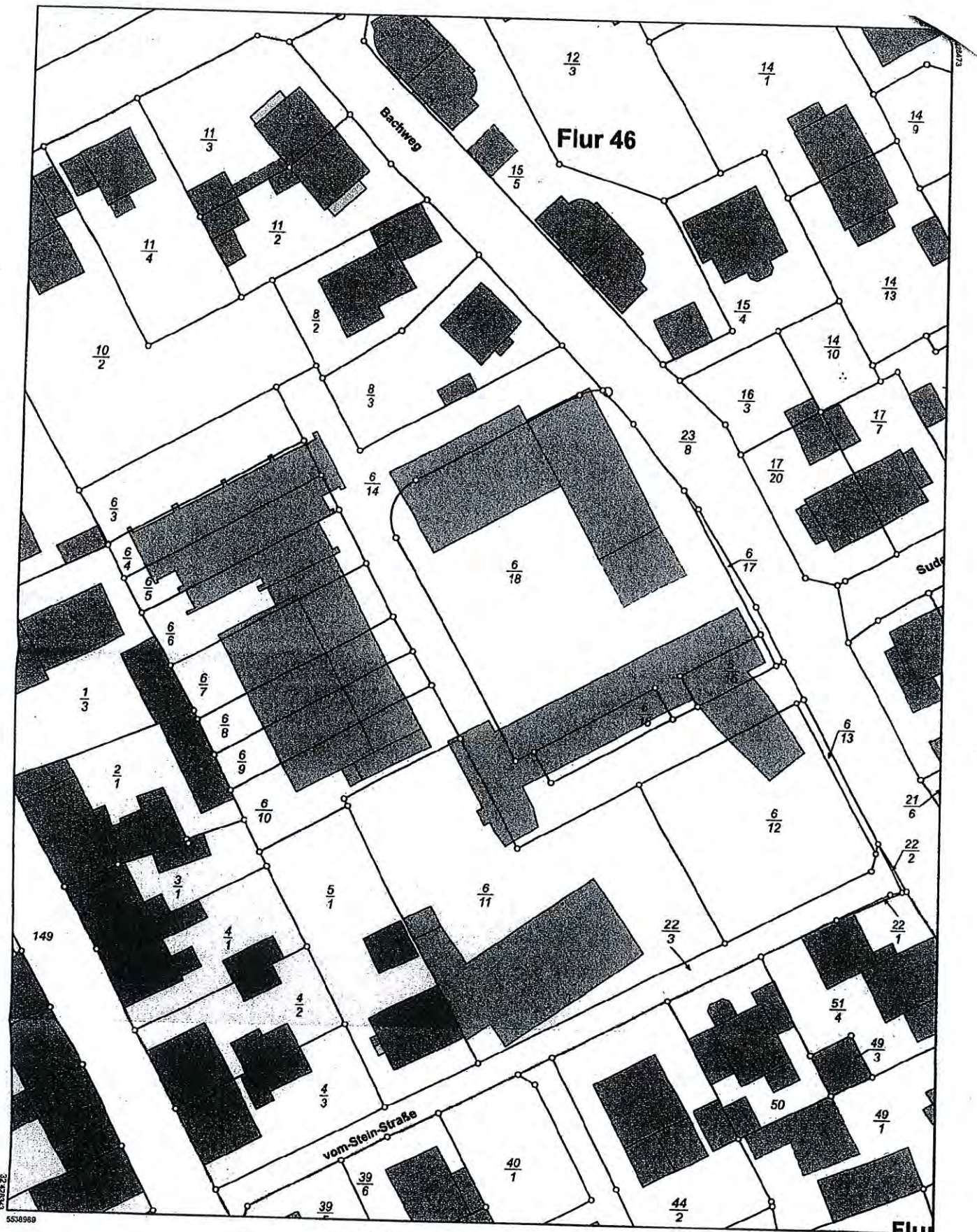
Die Niederschrift und die Anlagen 3, 5, 7, 8a und 8b wurden dem Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Anlagen 1, 2, 4, und 6 zur Durchsicht vorgelegt, Niederschrift und Anlagen von ihm genehmigt und die Niederschrift von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Plb | *led*
Notar



Anlage 1 (Lageplan) zur Urkunde des Notars Dr. Peter
Scheiber vom 01. März 2019, UR Nr. 80 /2019PS


(Dr. Scheiber)
Notar



Maßstab 1:500 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
 §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)




AMT FÜR BODENMANAGEMENT LIMBURG A. D. LAHN
 Berner Straße 11
 65552 Limburg a. d. Lahn

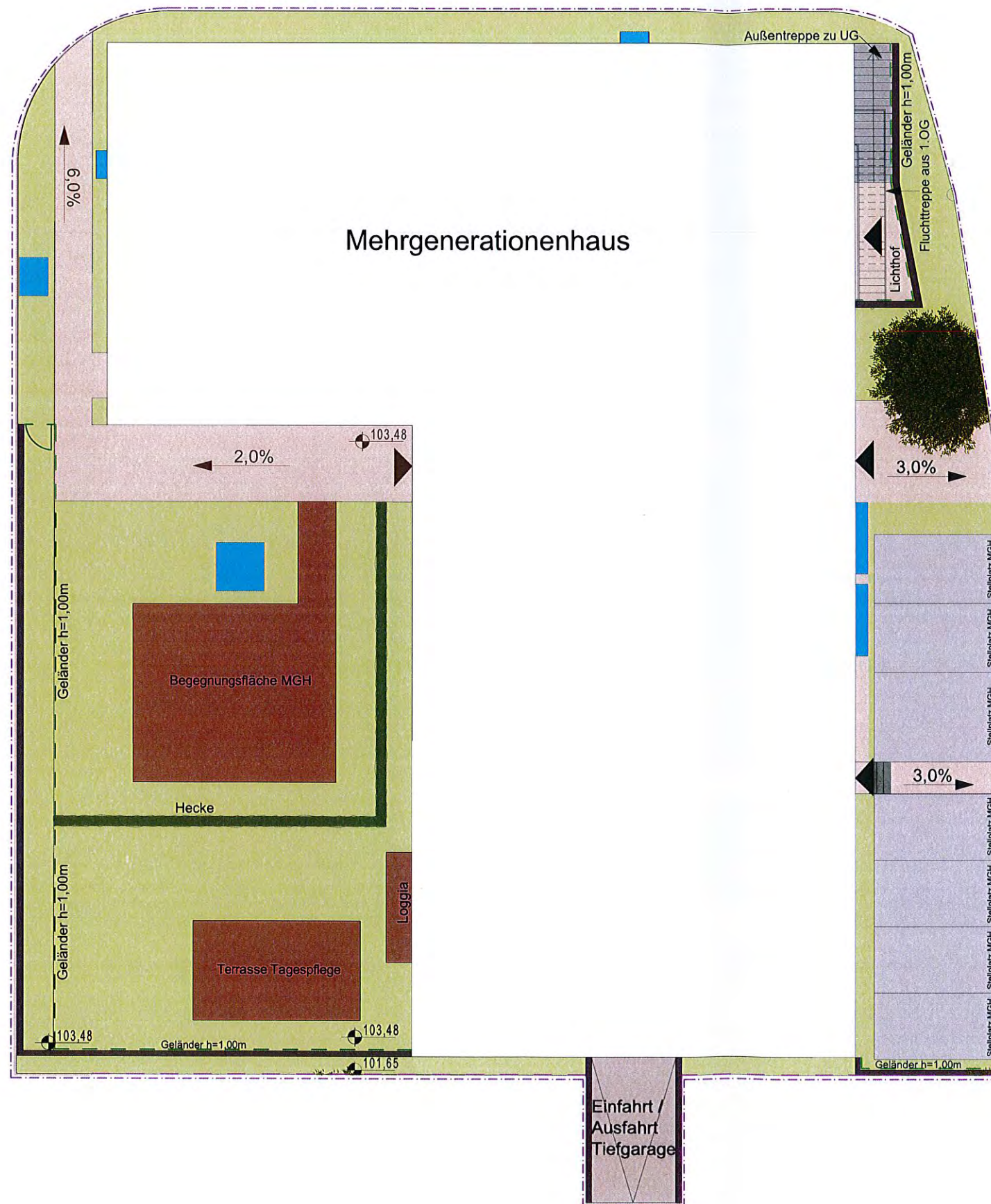
Flurstück: 6/18
 Flur: 46
 Gemarkung: Winkel

Gemeinde: Oestrich-Winkel
 Kreis: Rheingau-Taunus
 Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1 : 500
 Hessen
 Erstellt am 31.07.2018
 Antrag: 200157800-1

Anlage 2 (Freiflächenplan) zur Urkunde des Notars
Dr. Peter Scheiber vom 01. März 2019,
UR Nr. 80 /2019PS


(Dr. Scheiber)
Notar



Legende

	Grundstücksgrenze		Lüftungsschächte UG
	Geländer h=1,00m		freie Stellplätze
	Grünfläche		Stützwand / Außenkante Tiefgarage
	Zuwegung		Loggia

Index	Datum	Gez.	Änderung	Bl-Nr.			
Masstab:	1:100	Gez.:	Leskopf	Datum:	20.02.2019	Bl-Nr.:	5.7

Zeichnung: Freiflächenplan Mehrgenerationenhaus

Bauherr:	
Architekt:	

Notar

Bauherr: Jökel Bau GmbH & Co. KG
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

Planung: Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de


Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau



Gebäudeklasse --> ?? OKFFB EG ±0,00 = ???

Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel
 Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstücke: 6/18

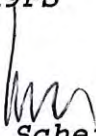
Anlage 3 (Teilungsverzeichnis) zur Urkunde des Notars Dr. Peter Scheiber vom 01. März 2019,
UR Nr. 80 /2019PS

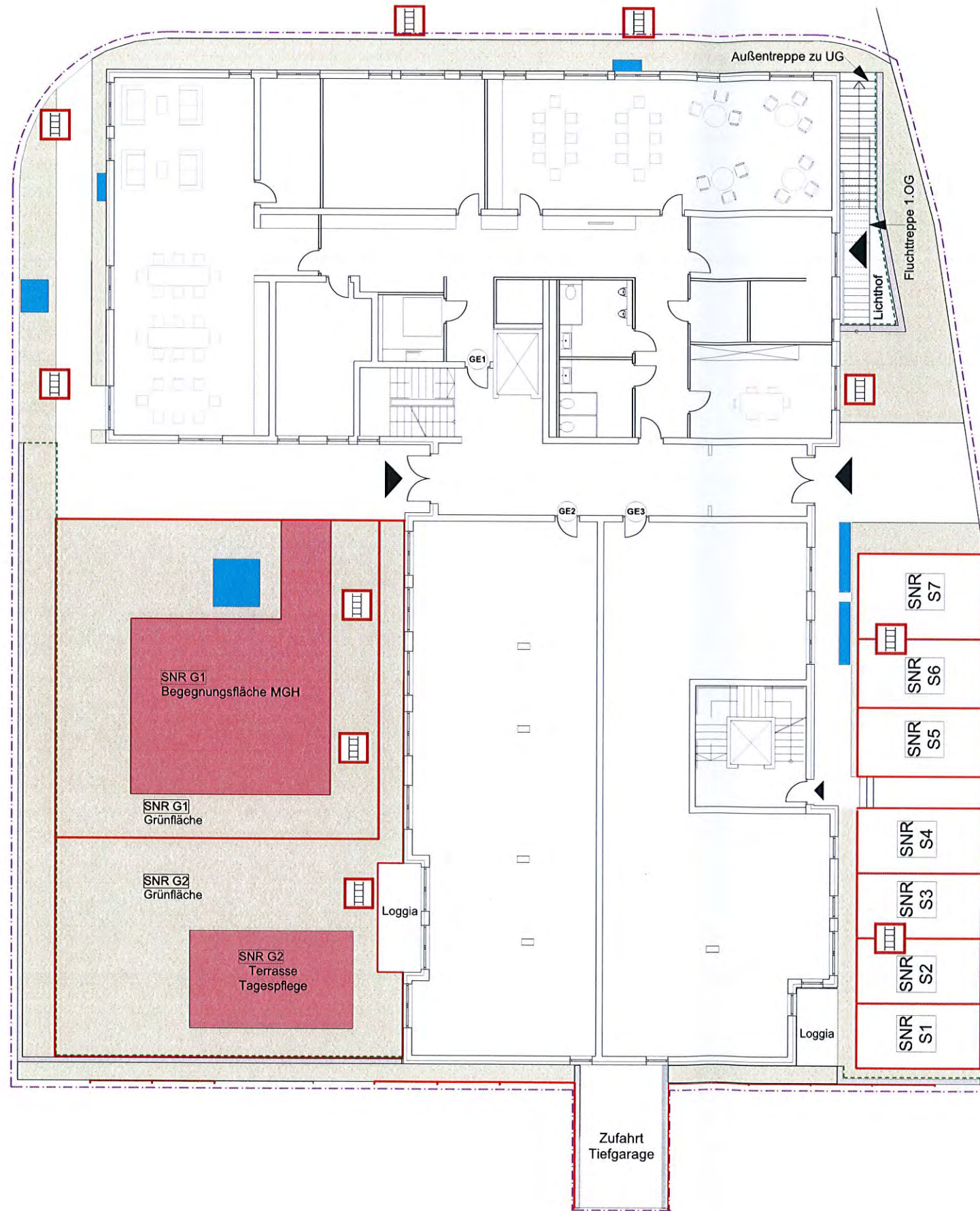

(Dr. Scheiber)
Notar

Wohnungseigentum Nr.	Teileigentum Nr.	Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage	Etage	MEA in 1000	SNR Grünflächen einschließlich Terrasse/Begegnungsfläche	ca. Rauminhalt in m ³	ca. Wohn- bzw. Nutzfläche in m ²
1			1. OG	25,71		153	67,10
2			1. OG	26,35		158	68,79
3			1. OG	22,26		135	58,10
4			1. OG	26,45		160	69,03
5			1. OG	25,75		149	67,22
6			1. OG	24,58		147	64,17
7			1. OG	21,62		128	56,43
8			1. OG	23,30		141	60,82
9			2. OG	25,71		153	67,10
10			2. OG	26,35		158	68,79
11			2. OG	22,26		135	58,10
12			2. OG	26,45		160	69,03
13			2. OG	25,75		149	67,22
14			2. OG	24,58		147	64,17
15			2. OG	21,62		128	56,43
16			2. OG	23,30		141	60,82
17			2. OG	27,80		166	72,56
18			2. OG	26,65		159	69,56
19			DG	25,66		160	66,97
20			DG	17,94		118	46,82

21				DG	25,10		160	65,54
22				DG	18,28		121	47,71
23				DG	21,32		138	55,66
24				DG	23,87		157	62,30
25				DG	26,52		159	69,22
26				DG	25,97		170	67,79
	GE1			EG	136,94	SNR G1	954	357,46
	GE2			EG	56,44	SNR G2	383	147,32
	GE3			EG	55,51		380	144,89
	GE4			1. OG	58,24		366	152,02
	GE5			UG	34,72		226	90,64
			TG1	UG	1,00			
			TG2	UG	1,00			
			TG3	UG	1,00			
			TG4	UG	1,00			
			TG5	UG	1,00			
			TG6	UG	1,00			
			TG7	UG	1,00			
			TG8	UG	1,00			
			TG9	UG	1,00			
			TG10	UG	1,00			
			TG11	UG	1,00			
			TG12	UG	1,00			
			TG13	UG	1,00			

Anlage 4 (Plan Sondernutzungsrechte) zur Urkunde des
Notars Dr. Peter Scheiber vom 01. März 2019,
UR Nr. 80 /2019PS


(Dr. Scheiber)
Notar



Legende

- Grünfläche
- Terrasse/ Begegnungsfläche
- SNR G Sondernutzungsrecht Gartenanteil
- SNR S Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz
- Lüftungsschächte Keller
- Grundstücksgrenze
- Geländer h = 1,00m
- Markierungslinie Sondernutzungsrechte
- Anleiterstelle Feuerwehr

Index	Datum	Gez.	Änderung	Bl-Nr.:			
Masstab:	1:100	Gez.:	Leskopf	Datum:	20.02.2019	Bl-Nr.:	5,3

Zeichnung: **Sondernutzungsrechte Mehrgenerationenhaus**

Bauherr: _____
 Architekt: **DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD**
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 ☎ 06661 84-490 | ✉ berthold@joekel.de

Notar

Bauherr: **Jökel Bau GmbH & Co. KG**
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

Planung: **JÖKEL** BAUT DEN UNTERSCHIED.
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de


Bauvorhaben: **Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau**



Gebäudeklasse -> ?? OKFFB EG ±0,00 = ???

Baugrundstück: **Bachweg, Oestrich-Winkel**
 Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstücke: 6/18

Anlage 5 zur Urkunde des Notars Dr. Peter Scheiber
vom 01. März 2019, UR Nr. 80 /2019PS


(Dr. Scheiber)
Notar

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

1. Rechtsbeziehungen

Für die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, für ihre Rechtsbeziehungen untereinander und für die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, soweit nicht nachstehend andere Bestimmungen getroffen werden, die Vorschriften der §§ 10-29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), und zwar auch mit Wirkung gegen den Sonderrechtsnachfolger im Eigentum. In Ergänzung und Abweichung hiervon gilt jedoch gemäß § 10 als Inhalt des Wohnungseigentums diese Gemeinschaftsordnung.

Soweit nachfolgend von Wohnungseigentum/Wohnungseigentümer gesprochen wird, gelten diese Festlegungen auch gleichermaßen für Teileigentum/Teileigentümer.

2. Begriffsbestimmungen

2.1 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum im Sinne dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Tagespflege, Sozialstation, Räume für Soziale Einrichtungen bzw. Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.3 **Gemeinschaftseigentum**

Gemeinschaftseigentum im Sinne dieser Teilungserklärung sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2.4 **Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrecht im Sinne dieser Teilungserklärung ist das Recht eines Miteigentümers unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer einen Teil des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen. Soweit es sich um ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht handelt, sind lediglich die von diesem Sondernutzungsrecht betroffenen Miteigentümer zur gemeinschaftlichen Nutzung berechtigt.

3. **Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums**

3.1 Gegenstand des Sondereigentums sind die jeweils zu einer Wohnung/Teileigentumseinheit gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Wohnungseigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.

3.2 In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

der Fußbodenbelag, die Fußbodenheizung, die Deckenoberfläche und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume, Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen,

die nicht tragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,

die Wandoberflächen (Farbe, Tapeten, Putz, Wandverkleidung, Fliesen, Terrassen-, Loggien- und Balkonbeläge etc.) sämtlicher zum Sondereigentum und zu den Sondernutzungsrechten gehörenden Räume, Balkone, Loggien und Terrassen,

die Innentüren und Türrahmen der im Sondereigentum stehenden Räume und

sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungsgegenstände (Sondereigentum sind danach insbesondere: Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Klingel- und Rufanlagen von den Hauptsträngen an, Anschluss an den Kabelanschluss in der Wohnung, Steckdosen und Lichtschalter im Sondereigentum, die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an, die Versorgungsleitung für Strom von der Abzweigung ab Zähler, die Entwässerungsleitung bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung, die Vor- und Rücklaufleitungen der Heizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Fallleitung sowie die Rollladenantriebe).

4. Gegenstand des Gemeinschaftseigentums, bauliche Veränderungen, Nutzung/Nutzungsbeschränkungen

4.1 **Gegenstand des Gemeinschaftseigentums**

Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Räume und Gebäudeteile, die nach dieser Teilungserklärung nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie das Grundstück selbst. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch die durch den Verwalter bewirtschafteten Gelder der Gemeinschaft.

4.2 **Bauliche Veränderungen**

4.2.1 Dem teilenden Eigentümer sowie den künftigen Wohnungseigentümern ist es (vorbehaltlich etwa notwendiger öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, die von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu beschaffen sind) gestattet, auch wenn durch diese Maßnahmen Gemeinschaftseigentum tangiert wird oder in geringem Umfang entsteht:

4.2.1.1 zwei oder mehrere nebeneinander oder übereinander liegende Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum zu einem Miteigentumsanteil zusammen zu legen bzw. zu vereinigen und dabei auch Durchbrüche durch im Gemeinschaftseigentum stehende Wände oder Decken vorzunehmen,

4.2.1.2 einen Miteigentumsanteil zu teilen und/oder einen geteilten/zu teilenden Miteigentumsanteil mit einem oder mehreren anderen Miteigentumsanteilen zu vereinigen

nigen, auch wenn dadurch Gemeinschaftseigentum tangiert wird oder in geringem Umfang entsteht und

- 4.2.1.3 Teileigentumseinheiten in Wohnungseigentum umzuwandeln und
- 4.2.1.4 auf Loggien/Terrassen und/oder Balkonen Markisen bzw. Balkongeländerverblendungen anzubringen (die Art und Weise der Anbringung sowie die Optik bestimmt zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Verwalter).
- 4.2.2 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind vom Wohnungseigentümer vor Nutzungsänderung und/oder Ausführung der Umbauarbeiten einzuholen; öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (z.B. Stellplatzverpflichtungen, Brand- bzw. Schallschutzauflagen usw.) sind von ihm zu erfüllen. Der jeweilige verursachende Wohnungseigentümer stellt die Eigentümergeinschaft von allen Ansprüchen, die sich aus dem Fehlen oder der Veränderung der öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und der öffentlich-rechtlichen Auflagen ergeben können, frei.
- 4.2.3 Alle für Maßnahmen nach Pos. 4.2 anfallenden Kosten gehen zu Lasten des verursachenden Wohnungseigentümers, der die Eigentümergeinschaft von allen Ansprüchen freistellt, insbesondere auch soweit Gemeinschaftseigentum tangiert und einbezogen wird. Dieser Eigentümer haftet der Wohnungseigentümergeinschaft dafür, dass die von ihm in Ausübung vorstehender Rechte veranlassten Arbeiten fachgerecht unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Für die von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen in Ausübung vorstehender Rechte verursachten Schäden oder Folgeschäden haftet er in vollem Umfang, ohne dass es dabei auf sein Verschulden ankommt. Eine Berufung auf die Exkulpationsmöglichkeit des § 831 Abs. 1 S. 2 BGB ist ausgeschlossen.
- 4.3 **Nutzung/Nutzungsbeschränkungen**
 - 4.3.1 Die Teileigentumseinheiten GE1 GE4 und GE5 (Gewerbeeinheit Mehrgenerationenhaus) sind Begegnungsstätten für Jung und Alt, mit Beratungs- und Betreuungsangeboten, Begegnungsmöglichkeiten, Veranstaltungen, Kursangeboten und Gruppenräumen (z.B. für Computerkurse, kreative Arbeit wie Malen, Basteln, Modellie-

ren und Werken sowie Bewegungs- und Präventionstraining).

Die Öffnungszeiten des Mehrgenerationenhauses sind montags bis freitags von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Ohne Publikumsverkehr wird das Mehrgenerationenhaus bereits ab 06:00 Uhr und bis 22:00 Uhr genutzt (Verwaltung, Reinigung, Vorbereitung). Für maximal 10 Sonderveranstaltungen im Jahr (z.B. Flohmärkte, Feste, Schulungen, Ehrenamtsveranstaltungen oder spezielle Workshops) ist eine Nutzung bis 24:00 Uhr und auch am Wochenende erforderlich.

In den Büroräumen werden jeweils zwei Büroarbeitsplätze eingerichtet. Insgesamt werden maximal 10 Mitarbeiter beschäftigt.

In den Lagerräumen sollen Materialien der Mehrgenerationenhaus-Arbeit, Stuhl- und Tischreserven u.ä. gelagert und Büroarbeitsgeräte (insb. Kopierer) aufgestellt und betrieben werden.

Die Mehrzweckräume werden als Veranstaltungs-, Kurs- und Gruppenräume sowie offene Begegnungsräume für bis zu 20 Personen genutzt, im Erdgeschoss auch mit Teekücheneinrichtung für die Selbstverpflegung.

Das Mehrgenerationenhaus fällt aufgrund des vorhandenen Raumprogramms über drei autarke Geschosse und der voneinander unabhängigen Rettungswegführung nicht in den Anwendungsbereich der Versammlungsstättenrichtlinie.

- 4.3.2 Das Wohnungseigentum kann auch zur Ausübung eines freien Berufes (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater) genutzt werden. Die durch eine solche Nutzung ausgehende höhere Belastung des Gemeinschaftseigentums ist von den übrigen Wohnungseigentümern zu dulden, eine Entschädigung steht den übrigen Miteigentümern nicht zu. Durch eine solche Nutzung entstehende Mehrkosten hat der jeweilige Eigentümer dieser Einheit allein zu tragen.
- 4.3.3 In der Teileigentumseinheit GE2 ist für mindestens 10 Jahre ab vollständiger Fertigstellung eine Tagespflege für Senioren einzurichten, die mindestens von montags bis freitags genutzt werden kann. Die Tagespflege beinhaltet die Betreuung mobiler und eingeschränkt mobiler Personen einschließlich Verpflegung und notwendiger Hilfeleistungen.

- 4.3.4 Der sich im Erdgeschoss befindliche Durchgang vom Bachweg zur inneren Erschließungsstraße und zurück ist dauerhaft zugänglich zu halten, damit alle Eigentümer, Bewohner, Besucher oder Nutzer der sozialen Einrichtungen sowie der Tagespflege und der Sozialstation jederzeit Zugang haben.
- 4.3.5 Der Bereich vor dem Eingang zur Teileigentumseinheit GE5 (Lichthof und Treppe) darf in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nur als Zugang zur Teileigentumseinheit GE5, nicht jedoch zum dauerhaften und/oder temporären Aufenthalt genutzt werden.
- 4.3.6 Der Rettungsweg für die Wohnungseigentumseinheit 23 im Dachgeschoss erfolgt über die Terrasse der Wohnungseigentumseinheit 21. Der von dem Rettungsweg betroffene Bereich der zur Wohnungseigentumseinheit 21 gehörenden Terrasse ist aus diesem Grunde zugänglich und frei zu halten.
- 4.3.7 Die Anbringung von Schildern, Reklameeinrichtungen und Antennen bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Die gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.
- 4.3.8 Das Anbringen von Satellitenschüsseln ist grundsätzlich nicht zulässig.
- 4.3.9 Im Außenbereich dürfen grundsätzlich aufgrund der darunter liegenden Tiefgarage keine tief wurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Einfriedung der Sondernutzungsrechte ist durch Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm und durch Hecken bis zu einer Höhe 1,50 m zulässig. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Abdichtung der Tiefgarage nicht beschädigt wird.
- 4.3.10 Die Anleiterstellen Feuerwehr (im Plan Sondernutzungsrechte, Anlage 4 zur Teilungserklärung rot umrandet) innerhalb der, den Erdgeschosswohnungen, zugeordneten Sondernutzungsrechten (Grünflächen) sind dauerhaft von Bewuchs frei- und zugänglich zu halten.
- 4.3.11 Evtl. von den Teileigentumseinheiten ausgehende Belästigungen sind zu dulden. Pos. 4.3.4 bleibt unberührt.

5. Sondernutzungsrechte

5.1 In Pos. 5 der Teilungserklärung wurden verschiedene Sondernutzungsrechte gebildet und einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zur alleinigen Nutzung zugeordnet bzw. deren Zuordnung vorbehalten.

Insoweit wird auf das Teilungsverzeichnis - Anlage 3 zur Teilungserklärung - verwiesen.

5.2 Die übrigen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Nutzung zu dulden.

5.3 Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, das Betreten der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen zur Durchführung von notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, insbesondere an Ver- und Entsorgungsleitungen, zu gestatten und zu ermöglichen.

5.4 Die von den Sondernutzungsrechten betroffenen Teile des Gemeinschaftseigentums werden hinsichtlich der Instandhaltungspflicht wie Wohnungseigentum behandelt. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, die ihm zur Nutzung überlassenen Fläche/n auf eigene Kosten zu pflegen, instand zu halten und instand zu setzen sowie Erneuerungen vorzunehmen und trägt die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen. Steht ein Sondernutzungsrecht mehreren Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu, tragen diese die für die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung entstehenden Kosten sowie die Verkehrssicherungspflicht untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

5.5 Für die zugeordneten Sondernutzungsrechte ist an die Eigentümergeinschaft kein Entgelt zu zahlen.

6. Verhältnis der Wohnungseigentümer

6.1 Für die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander gelten grundsätzlich die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG und die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung, die Verkehrssicherungspflicht sowie ggf. Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts Anderes bestimmt ist, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Häuser, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer.

- 6.2 Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums und der seiner Wohnung zugeordneten Sondernutzungsrechte, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Einzelheiten werden in einer Hausordnung geregelt.
- 6.3 Soweit sich im Bereich des Wohnungseigentums im Gemeinschaftseigentum stehende Anlagen und Einrichtungen befinden, insbesondere Leitungen jeder Art (z.B. Luft- und Lichtschächte, Entlüftungs- und Abwasserleitungen), ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, Reparatur-, Wartungs- und Erneuerungsarbeiten jederzeit zu dulden und zu ermöglichen.
- 6.4 Durch alle Räume und das Grundstück selbst können Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Absperrvorrichtungen jeder Art verlegt werden (im Untergeschoss auch auf Putz bzw. auf Mauerwerk). Der jeweilige Wohnungseigentümer gestattet unwiderruflich das Betreten seines Wohnungseigentums bei notwendigen Reparaturen/Instandsetzungsarbeiten an den Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 6.5 Bei Personenmehrheit, insbesondere auch Ehegatten/Lebenspartner, haftet jeder Einzelne für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner

vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.

- 6.6 Das gemeinschaftliche Eigentum und auch das Wohnungseigentum sind als Ganzes gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm-, Hagel- und Haftpflichtschäden usw. zu versichern. Die erforderlichen Versicherungen sind durch die Eigentümergemeinschaft abzuschließen und zu erfüllen.

7. Veräußerung des Wohnungseigentums

- 7.1 Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung ist nicht erforderlich, diese ist dem Verwalter, soweit ein solcher bestellt ist, jedoch unverzüglich anzuzeigen.

- 7.2 Wird das Wohnungseigentum weiterveräußert, gilt ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Lasten und Nutzen gemäß den kaufvertraglichen Vereinbarungen der Käufer als vom Eigentümer ermächtigt, in den Eigentümerversammlungen für den Verkäufer zu stimmen und für ihn Ladungen zu den Versammlungen entgegen zu nehmen. Ein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG gilt nicht für den Fall, dass zwar der Verkäufer, nicht aber der als Bevollmächtigter abstimmende Käufer nach dieser Vorschrift vom Stimmrecht ausgeschlossen ist; ebenso ist ab diesem Zeitpunkt der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffende Schriftverkehr (Ergebnisprotokolle, Wirtschaftspläne usw.) dem Käufer mit Wirkung für und gegen den Eigentümer zuzustellen.

8. Vermietung/Verpachtung

- 8.1 Jeder Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum ganz oder teilweise einem Dritten zur Nutzung überlassen.
- 8.2 Die Eigentümergemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss von dem jeweiligen Eigentümer der Einheit verlangen, dass ein Miet-/Pachtverhältnis gelöst wird, wenn der Mieter sich dauerhaft nicht in die Hausordnung einfügt oder wenn die Wohnungsbelegung in grobem Missverhältnis zur Wohnfläche der vermieteten Einheit steht.

- 8.3 Bei jeder Vermietung ist die Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen. Der Vermieter haftet gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft für das Verhalten seiner Mieter.

9. **Wiederaufbau bei Zerstörung**

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Eigentümergeinschaft verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssummen und sonstigen Ersatzleistungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe des seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteils zu tragen.

10. **Instandhaltung**

- 10.1 Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Eigentümern. Diese ist vom Verwalter zu veranlassen. Der Verwalter hat den Wirtschaftsplan und die Kostenabrechnung zu erstellen.

Schuldrechtlich wird festgelegt:

Alle mit dem gemeinschaftlichen Eigentum in der Tiefgarage einschließlich Einfahrt nebst Garagentor zusammenhängenden Kosten, insbesondere die laufenden Kosten des Betriebs, der Reinigung, der Instandhaltung, der Unterhaltung, die Reparatur- sowie Erneuerungskosten sowie die Verkehrssicherungspflicht tragen die jeweiligen Eigentümer der Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage zu gleichen Teilen (je 1/27). Es wird ausdrücklich klargestellt, dass sich diese Festlegung ausschließlich auf das Gemeinschaftseigentum **innerhalb** der Tiefgarage bezieht.

Alle mit dem übrigen gemeinschaftlichen Eigentum zusammenhängenden Kosten, insbesondere die laufenden Kosten des Betriebs, der Reinigung, der Instandhaltung, der Unterhaltung, die Reparatur- sowie Erneuerungskosten sowie die Verkehrssicherungspflicht tragen die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 1-26 sowie diejenigen der Gewerbeeinheiten GE1-GE5 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

- 10.2 Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Diese ist jedoch frühestens nach zwei Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Schlussabnahme, zu bilden. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage und deren Fälligkeit wird durch den Verwalter bestimmt.

Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verwendet werden, an denen kein Sondernutzungsrecht begründet ist.

Die Eigentümerversammlung beschließt darüber, ob und inwieweit für Instandsetzungsarbeiten die Rücklage anzugreifen ist oder eine Sonderumlage erhoben wird. Sonderumlagen sind im Verhältnis der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage von den Wohnungseigentümern zu Händen des Verwalters zu zahlen.

- 10.3 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Wohnungseigentum so instand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer Nachteile über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus entsteht.
- 10.4 Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer.
- 10.5 Alle Miteigentümer sind verpflichtet, von ihnen festgestellte Schäden am Wohnungs- oder Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- 10.6 Der jeweilige Wohnungseigentümer kann die Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage und die Auszahlung seines Anteiles nicht verlangen. Sein Anteil geht im Fall des Verkaufes auch ohne ausdrückliche Abtretung auf den Käufer über.

11. Wohngeld

- 11.1 Das Wohngeld und die Wohngeldvorauszahlungen sind von den Wohnungseigentümern ab dem Tag der Übergabe zu tragen. Solange im Zuge des Erstverkaufs Wohnungen noch nicht an Käufer übergeben wurden und leer stehen, beträgt für diese Wohnungen die Vorauszah-

lung bis zur Übergabe lediglich 50% des Betrages für verbrauchsunabhängige Kosten, der für übergebene Wohnungen erhoben wird.

11.2 Die Wohngeldvorauszahlungen sind mit Ausnahme der Verwaltervergütung nach Miteigentumsanteilen zu leisten, ausgenommen hiervon sind die verbrauchsabhängigen Kosten, die nach den Ablesegeräten zu tragen sind und die Kosten für Heizung und Warmwasser, die nach der Heizkostenverordnung im Anteil von 70% zu 30% zu tragen sind. Die jeweilige Wohnungseigentümerversammlung kann einen anderen Verteilerschlüssel beschließen.

11.3 Die Wohngeldvorauszahlungen sind monatlich spätestens bis zum 3. eines Werktages kostenfrei auf das vom Verwalter einzurichtende Gemeinschaftskonto zu zahlen.

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan des ersten Wirtschaftsjahres hat auch ohne Beschlussfassung Gültigkeit, alle nachfolgenden Wirtschaftspläne hat der Verwalter von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschließen zu lassen.

Das Wirtschaftsjahr endet jeweils am 31.12. und umfasst mit Ausnahme des ersten Wirtschaftsjahres einen Zeitraum von 12 Monaten. Bis zum Zeitpunkt des Beschlusses eines neuen Wirtschaftsplanes sind Wohngeldvorauszahlungen in der Höhe zu leisten, wie sie sich aufgrund des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplans ergeben.

Sollte sich im Laufe eines Wirtschaftsjahres ergeben, dass die Wohngeldvorauszahlungen zu niedrig bemessen sind (z.B. bei nicht vorhersehbaren größeren Ausgaben oder bei zu Beginn eines Wirtschaftsjahres nicht vorhersehbaren Kostensteigerungen), ist der Verwalter ausdrücklich bevollmächtigt, die Höhe der laufenden Wohngeldvorauszahlung für alle Wohnungseigentümer verbindlich neu festzulegen und höhere laufende Wohngeldvorauszahlungen oder einmalige Vorauszahlungen anzufordern. Die erhöhten Wohngeldvorauszahlungen bzw. einmaligen Vorauszahlungen sind vom Verwalter bei den Wohnungseigentümern unter Darlegung des Grundes anzufordern.

Im ersten Wirtschaftsjahr teilt der Verwalter ausgehend von dem von ihm aufgestellten ersten Wirt-

schaftsplan (möglichst vor Übergabe des ersten Wohnungseigentums) allen Wohnungseigentümern die Höhe der auf sie entfallenden Wohngeldvorauszahlungen und den Termin für den Beginn der Vorauszahlungen mit. Diese vom Verwalter festzusetzenden Wohngeldvorauszahlungen sind für alle Wohnungseigentümer verbindlich und von diesen zu leisten, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf. Die vom Verwalter festgesetzten Wohngeldvorauszahlungen sind von den Wohnungseigentümern zu leisten, bis die Wohnungseigentüerversammlung über einen Wirtschaftsplan beschlossen hat.

- 11.4 Dem Verwalter kann für alle fälligen Zahlungen an die Wohnungseigentümergeinschaft Einzugsermächtigung erteilt werden. Im Falle des Verzuges sind Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz an die Gemeinschaft zu zahlen.
- 11.5 Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen. Bei laufendem Mehrverbrauch von Wasser zum Betrieb eines Gewerbes o. ä. ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, einen Zwischenzähler o. ä. auf eigene Kosten einbauen zu lassen.

12. Entziehung eines Wohnungseigentums

Abweichend von den gesetzlichen Regelungen wird bestimmt:

- 12.1 Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung länger als drei Monate mit einem Betrag in Verzug ist, der 3% des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt.
- 12.2 Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Miteigentümer verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Miteigentümers oder Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.
- 12.3 Der Fall des § 18 WEG liegt auch dann vor, wenn die Voraussetzungen in der Person eines Mieters oder sonstigen Zwischenberechtigten eintreten und der

Wohnungseigentümer nicht binnen einer angemessenen Frist für Abhilfe sorgt oder durch Einleitung eines Gerichtsverfahrens gegen den Dritten für Abhilfe zu sorgen versucht.

13. Eigentümerversammlung

- 13.1 Angelegenheiten, über die nach den Bestimmungen des WEG zu entscheiden ist, werden durch Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit in einer Wohnungseigentümerversammlung geregelt, soweit durch Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung keine andere Mehrheit vorgeschrieben ist.
- 13.2 Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Wohnungseigentümer, einen künftigen Wohnungseigentümer (Käufer), seinen Ehegatten/Lebenspartner oder den Verwalter vertreten lassen. Die Vertretungsvollmacht ist in schriftlicher Form vor der Wohnungseigentümerversammlung dem Verwalter vorzulegen.
- 13.3 Den Vorsitz führt der Verwalter.
- 13.4 Der Verwalter hat einmal im Rechnungsjahr eine Wohnungseigentümerversammlung mit einer Einberufungsfrist von 2 Wochen einzuberufen. Die Einberufung erfolgt schriftlich. Das Einberufungsschreiben wird wirksam an die letzte dem Verwalter bekannte Anschrift des Wohnungseigentümers oder gemäß Pos. 7 dieser Gemeinschaftsordnung des Käufers gesandt. Der Verwalter ist berechtigt, Wohnungseigentümerversammlungen arbeitstäglich ab 16,30 Uhr am Sitz der Wohnungseigentümergeinschaft an einem von ihm festgesetzten Ort einzuberufen.
- 13.5 Der Verwalter ist berechtigt, den Verwaltungsaufwand bei mehr als einer Eigentümerversammlung im Jahr mit einer zusätzlichen Vergütung gemäß dem jeweils gültigen Verwaltervertrag in Rechnung zu stellen. Ist im Verwaltervertrag insoweit keine Regelung getroffen, beträgt die zusätzliche Vergütung eine Monatsverwaltervergütung zzgl. Umsatzsteuer.

14. Stimmrecht

- 14.1 Die jeweiligen Eigentümer entscheiden durch Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung über alle gestellten Anträge gemeinsam, soweit in

dieser Teilungserklärung nicht etwas Anderes bestimmt ist.

- 14.2 Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungseigentum gleichzeitig mehreren Personen zu (z.B. Ehegatten/Lebenspartnern, Erbengemeinschaften, Gesellschaften o. ä.), kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- 14.3 Stimmberechtigt ist jeweils derjenige Wohnungseigentümer, der am Tag der Wohnungseigentümerversammlung im Grundbuch als Wohnungseigentümer eingetragen ist, soweit in Pos. 7.2 dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

15. Verwalterbestellung

- 15.1 Der erste Verwalter wird durch den teilenden Eigentümer bestellt.
- 15.2 Eine Neubestellung kann frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden. Die Abberufung des Verwalters während des Zeitraumes, für den er zum Verwalter bestellt ist, ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich. Die Abberufung muss mit Stimmenmehrheit in geheimer Abstimmung erfolgen.
- 15.3 Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den §§ 27 und 28 des WEG, aus dieser Gemeinschaftsordnung und dem jeweils gültigen Verwaltervertrag.
- 15.4 Die Vergütung des Verwalters wird im Rahmen des Verwaltervertrages festgelegt.
- 15.5 Leistungen, die über die gesetzliche Verwaltertätigkeit hinausgehen, sowie Kosten für die Teilnahme an einem Verfahren bei der freiwilligen Gerichtsbarkeit, für die Personalverwaltung in dem Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft selbst als Arbeitgeber auftritt und für das Bearbeiten, Kopieren und Versenden von Nachweisen über die Höhe der Instandhaltungsrücklage und die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Zinserträge im abgelaufenen Kalenderjahr in Ausführung des Zinsabschlagsteuergesetzes bzw. für die Abgabe einer einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellungserklärung beim Feststellungsfinanzamt, sind nicht in der Verwalterver-

gütung enthalten. Die Vergütung für solche Leistungen bestimmt der Verwalter gemäß § 315 BGB. Einzelheiten können im Verwaltervertrag geregelt werden.

- 15.6 Der Verwalter ist berechtigt, die Kosten für Zahlungserinnerungen und Mahnungen dem verursachenden Wohnungseigentümer nach Aufwand pro Erinnerung/Mahnung in Rechnung zu stellen.

Im Falle der gerichtlichen Geltendmachung rückständiger Forderungen der Eigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Eigentümern oder im Falle der Betreuung größerer Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen, verpflichtet sich die Eigentümergeinschaft, dem Verwalter eine Sondervergütungspauschale gemäß dem jeweils gültigen Verwaltervertrag zu zahlen. Ist im Verwaltervertrag insoweit keine Regelung getroffen, beträgt die zusätzliche Vergütung eine Monatsverwaltervergütung zzgl. Umsatzsteuer. Untereinander vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass alle von einem einzelnen Wohnungseigentümer verursachten vorstehend beschriebenen Kosten von diesem alleine zu bezahlen sind.

16. Rechte und Pflichten des Verwalters

- 16.1 Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet und wird insoweit durch die Wohnungseigentümer hiermit bevollmächtigt, im Namen aller Eigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen und diese gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich in Prozessstand-schaft für die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen,

alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,

Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind,

Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind,

die Bestellung eines Abwesenheit- oder Nachlasspflegers zu beantragen, wenn ein Wohnungseigentümer abwesend oder unbekanntes Aufenthaltsort hat,

die Wohnungseigentümergeinschaft in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, sowie für diese Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen,

bei gerichtlichen Verfahren jeder Art sowie bei Verfahren nach dieser Teilungserklärung einen Rechtsanwalt zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen und zu bevollmächtigen (im Falle der Beschlussanfechtung ist der Verwalter berechtigt, auf Kosten der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der restlichen Wohnungseigentümer zu deren Lasten zu beauftragen und zu bevollmächtigen),

eine allgemeine Hausordnung zu erstellen,

die vom Eigentümer für die Liegenschaft bereits abgeschlossenen Versicherungsverträge zu übernehmen und - soweit dies noch nicht geschehen ist - weitere notwendige Versicherungsverträge (z.B. Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschaden-, Einbruch-, Diebstahl- und Gewässerschaden-Haftpflicht) bei einer Versicherungsgesellschaft seiner Wahl abzuschließen, zu ändern und zu kündigen, wobei die Auswahl der Versicherungsgesellschaft dem Verwalter obliegt und die Eigentümer die Versicherungsgesellschaft erst zum Ablauf der abgeschlossenen Versicherungen wechseln können,

Hausmeister und Reinigungspersonal einzustellen und zu entlassen und Arbeitsverträge mit diesen abzuschließen und zu kündigen bzw. entsprechende Verträge über die Durchführung von Hausmeister- und Reinigungsarbeiten mit Service-Unternehmen abzuschließen und zu kündigen sowie

Wartungsverträge abzuschließen und zu kündigen.

- 16.2 Der Verwalter ist, soweit gesetzlich zulässig, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 16.3 Auf Verlangen ist dem Verwalter in einer gesonderten Urkunde Vollmacht zu erteilen.


17. Änderungsvorbehalt

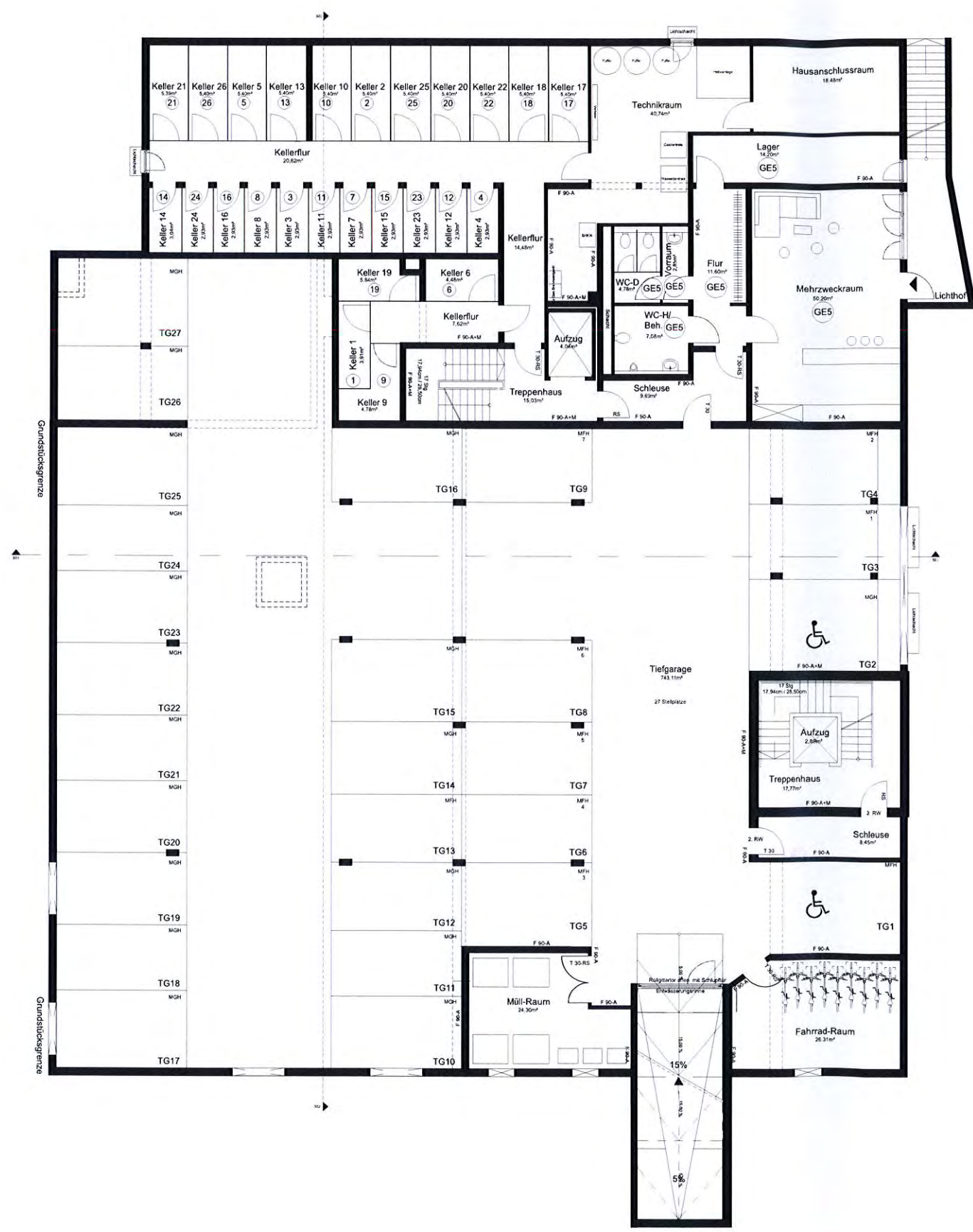
Soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Veränderung nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von allen durch die Veränderung betroffenen Wohnungseigentümern möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Eigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die zur Grundbucheintragung erforderliche Bewilligung zu erteilen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Grundbuchamt und Notar zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, soweit erforderlich, im Namen der betreffenden Wohnungseigentümer auf Kosten der Gemeinschaft die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegen zu nehmen.

Anlage 6 (vorläufige Aufteilungspläne) zur Urkunde
des Notars Dr. Peter Scheiber vom 01. März 2019,
UR Nr. 80 /2019PS


(Dr. Scheiber)
Notar



Index	Datum	Gez.	Änderung

Masstab: 1:100 Gez.: Leskopf Datum: 20.02.19 BI-Nr.: 6.1

Zeichnung: Grundriss UG

Bauherr: _____
 Architekt: _____

DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 t. 06661 84-490 | e. berthold@joekel.de

Abgeschlossenheit

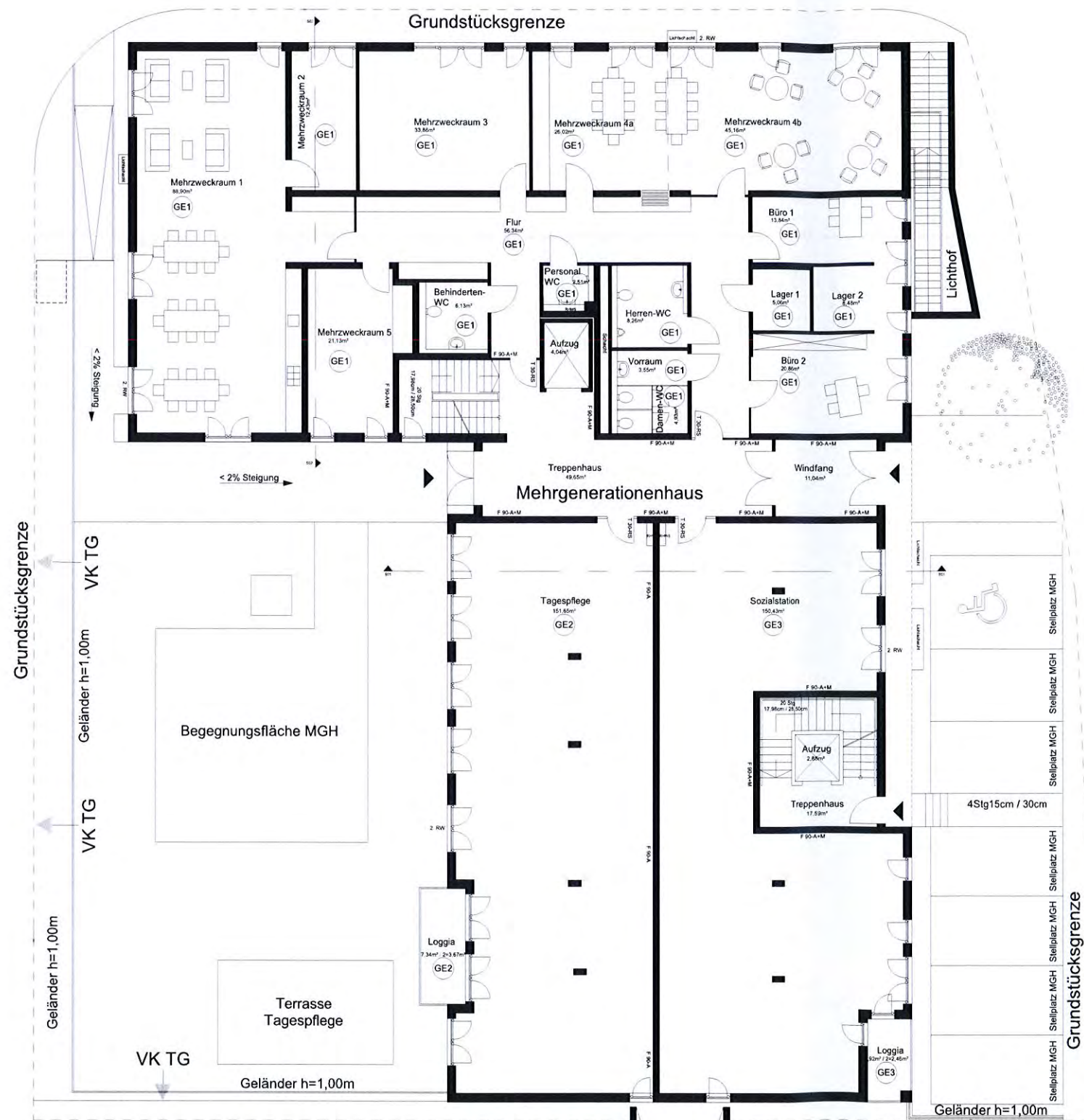
Bauherr: Jökel Bau GmbH & Co. KG
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

Planung: **JÖKEL** BAUT DEN UNTERSCHIED.
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau



Gebäudeklasse --> GK 5 Sonderbau OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN
 Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel Gemarkung: Winkel, Flurstück: 6/18



Index	Datum	Gez.	Änderung

Masstab: 1:100 Gez.: Leskopf Datum: 20.02.19 BI-Nr.: 6.2

Zeichnung: Grundriss EG

Bauherr: _____
 Architekt: _____

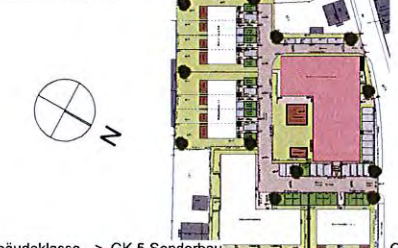
DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 t: 06661 84-490 | e: berthold@joekel.de

Abgeschlossenheit

Bauherr: Jökel Bau GmbH & Co. KG
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

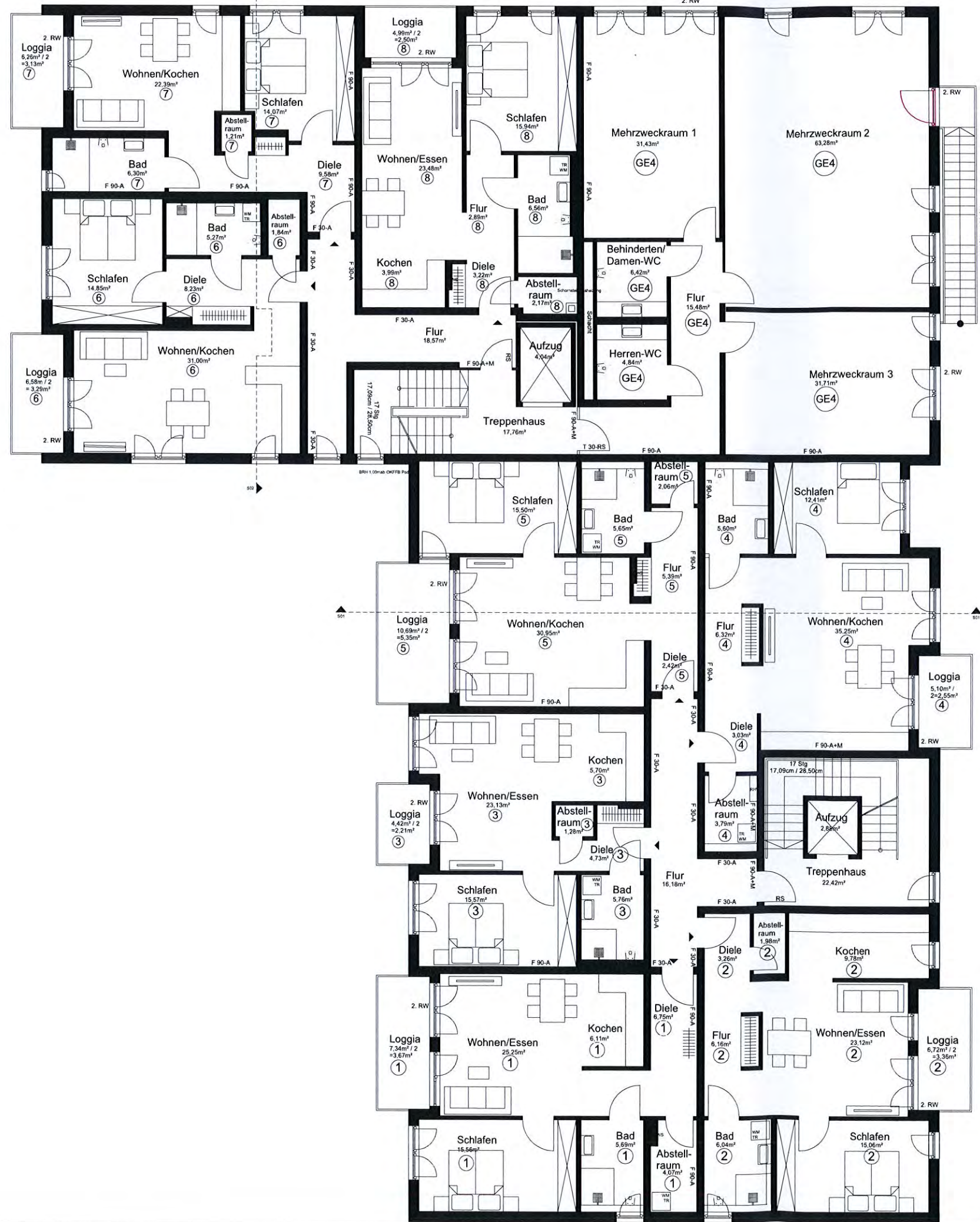
Planung: **JÖKEL** BAUT DEN UNTERSCHIED.
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de


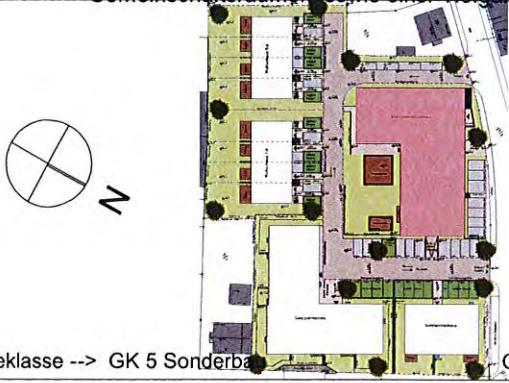
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau

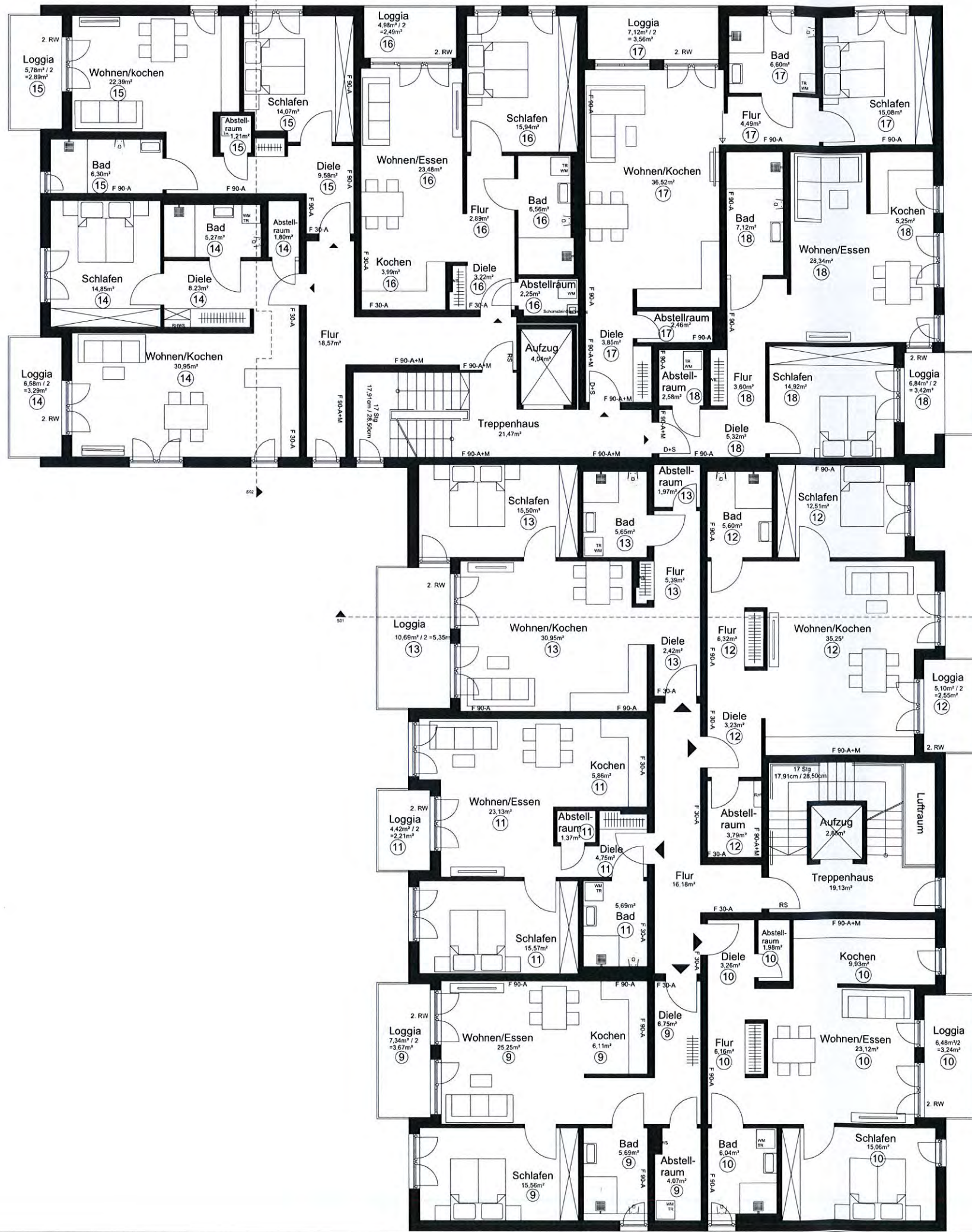


Gebäudeklasse --> GK 5 Sonderbau OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN

Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel
 Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstück: 6/18



Index	Datum	Gez.	Änderung								
Masstab: 1:100	Gez.: Leskopf	Datum: 20.02.19	Bl-Nr.: 6.3								
Zeichnung: Grundriss 1.OG											
Bauherr:	<table border="1"> <tr> <td colspan="4"> DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD Architekt & Bauingenieur c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern T: 06661 84-490 E: berthold@joekel.de </td> </tr> <tr> <td colspan="4">Architekt: _____</td> </tr> </table>			DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD Architekt & Bauingenieur c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern T: 06661 84-490 E: berthold@joekel.de				Architekt: _____			
DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD Architekt & Bauingenieur c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern T: 06661 84-490 E: berthold@joekel.de											
Architekt: _____											
Abgeschlossenheit											
Bauherr:	Jökel Bau GmbH & Co. KG vertr. durch Herrn Peter Jökel Gartenstraße 44 36381 Schlüchtern										
Planung:			Gartenstraße 44 36381 Schlüchtern Tel.: 06661/84-0 Fax: 06661/84-20 E-Mail: info@joekel.de								
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau											
											
Gebäudeklasse --> GK 5 Sonderbau OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN											
Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstück: 6/18											



Index	Datum	Gez.	Änderung

Masstab: 1:100 Gez.: Leskopf Datum: 20.02.19 Bl-Nr.: 6.4

Zeichnung: Grundriss 2.OG

Bauherr: _____
 Architekt: _____

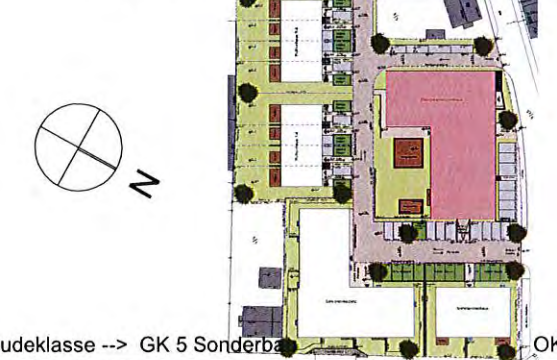
DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 T: 06661 84-490 E: berthold@joekel.de

Abgeschlossenheit

Bauherr: Jökel Bau GmbH & Co. KG
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

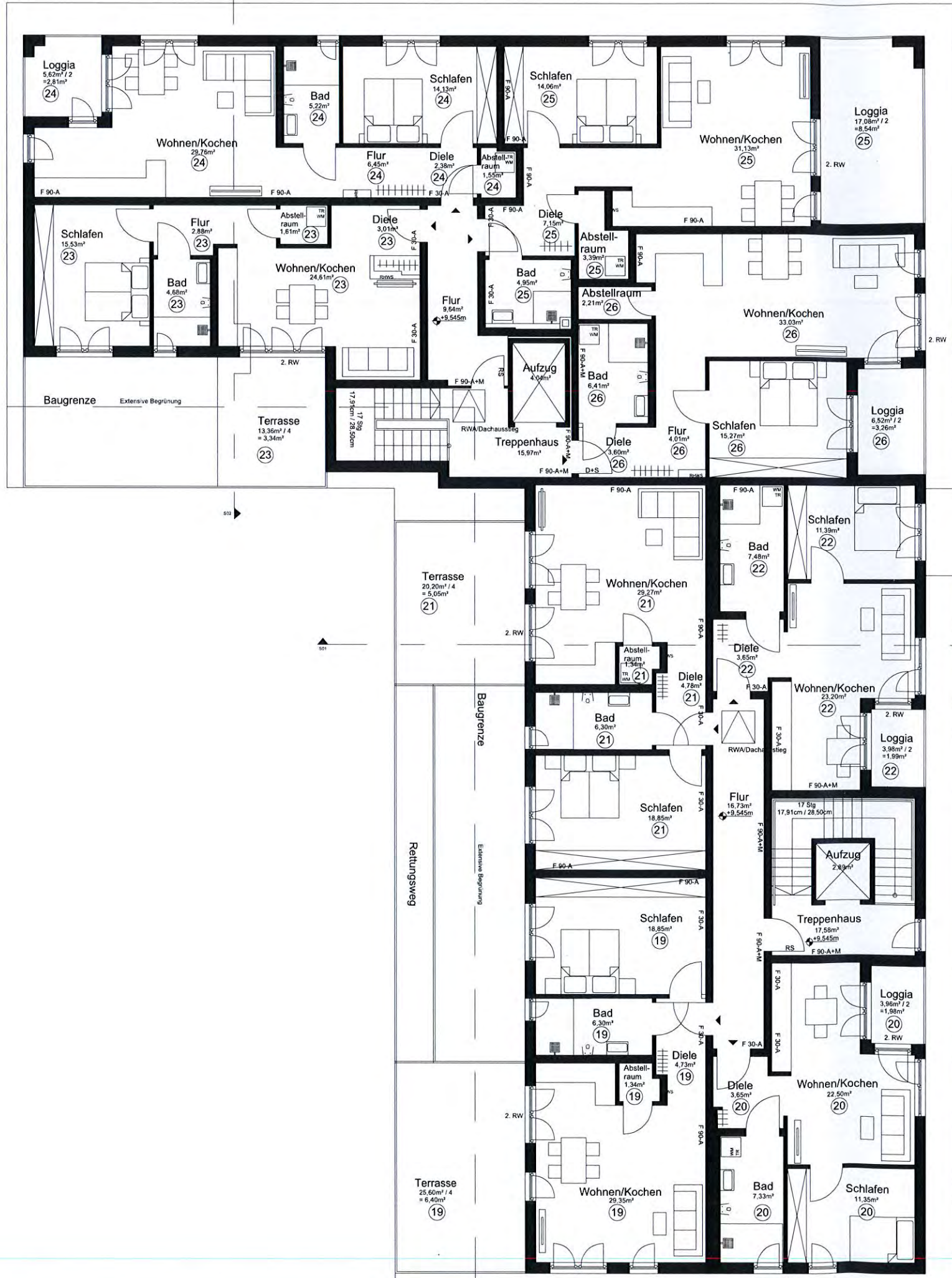
Planung:  **JÖKEL** BAUT DEN UNTERSCHIED.
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau



Gebäudeklasse --> GK 5 Sonderbau OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN

Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel
 Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstück: 6/18



Index	Datum	Gez.	Änderung
Masstab:	1:100	Gez.: Leskopf	Datum: 20.02.19
			Bl-Nr.: 6.5

Zeichnung: **Grundriss DG**

Bauherr: _____

Architekt: _____

DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 T. 06661 84-490 E. berthold@joekel.de

Abgeschlossenheit

Bauherr: Jökel Bau GmbH & Co. KG
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

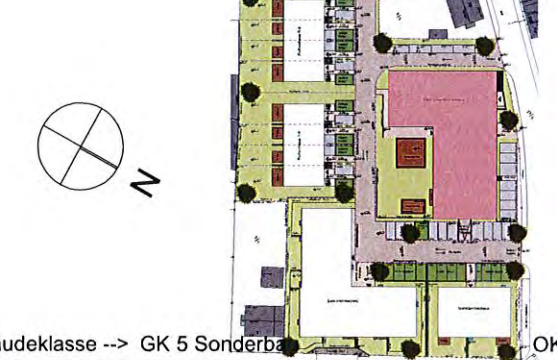
Planung:



BAUT DEN UNTERSCHIED.

Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau



Gebäudeklasse --> GK 5 Sonderbau OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN

Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel
 Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstück: 6/18



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

Index	Datum	Gez.	Änderung		
Masstab:	1:200	Gez.:	Leskopf	Datum:	20.02.19
				BI-Nr.:	6.6

Zeichnung: **Ansichten**

Bauherr: _____

Architekt: _____

DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 t: 06661 84-490 | e: berthold@joekel.de

Abgeschlossenheit

Bauherr: Jökkel Bau GmbH & Co. KG
 vertr. durch Herrn Peter Jökkel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern

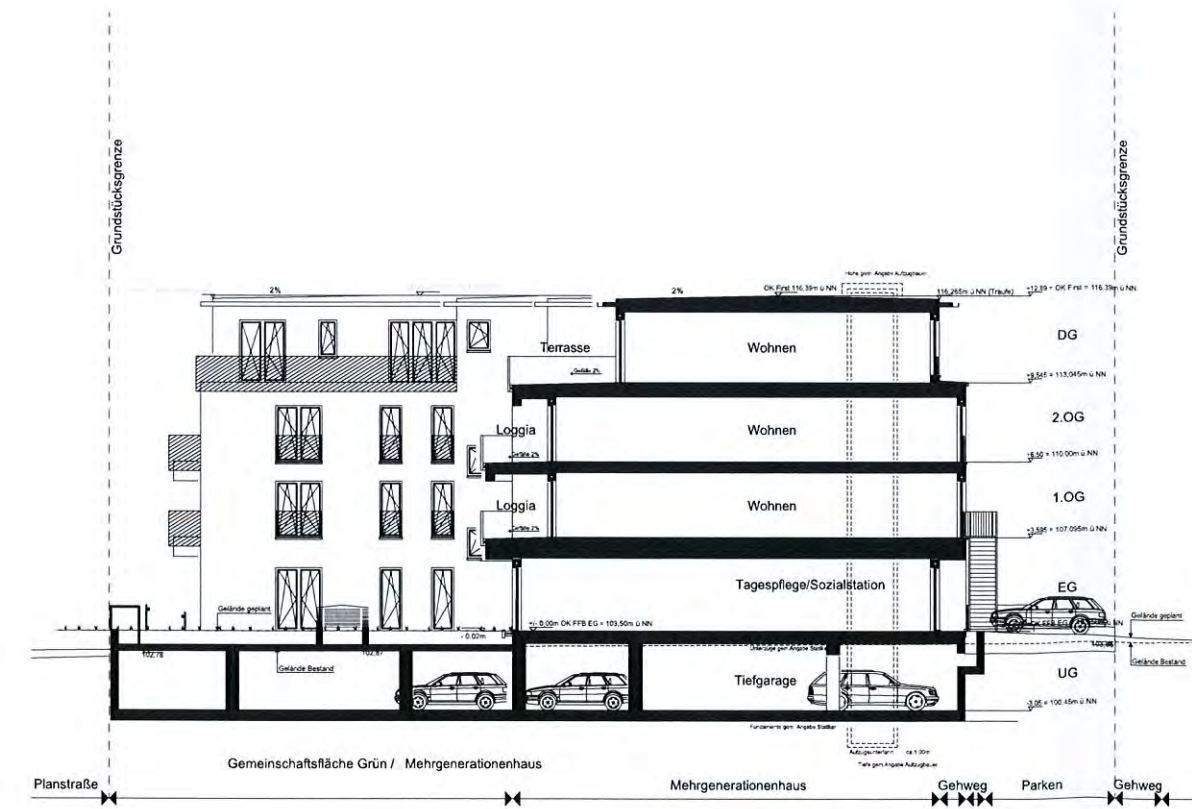
Planung:

Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau

Gebäudeklasse --> GK 5 Sonderbau OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN

Baugrundstück: Bachweg, Oestrich-Winkel
 Gemarkung: Winkel, Flur: 46, Flurstück: 6/18



Index	Datum	Gez.	Änderung
Masstab:	1:200	Gez.:	Leskopf
Datum:	20.02.19	Bl-Nr.:	6.7

Zeichnung: **Schnitte**

Bauherr: _____

Architekt: _____

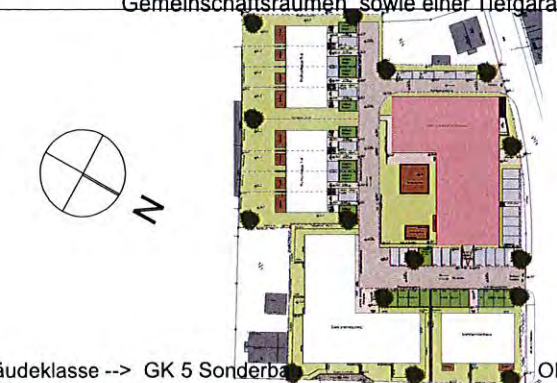
DIPL.-ING. (FH) HARALD BERTHOLD
 Architekt & Bauingenieur
 c/o JÖKEL BAU GMBH & CO. KG
 Gartenstraße 44 • 36381 Schlüchtern
 T. 06661 84-490 | E. berthold@joekel.de

Abgeschlossenheit

Bauherr: **Jökel Bau GmbH & Co. KG**
 vertr. durch Herrn Peter Jökel
 Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern


Planung:  Gartenstraße 44
 36381 Schlüchtern
 Tel.: 06661/84-0
 Fax: 06661/84-20
 E-Mail: info@joekel.de

Bauvorhaben: **Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 26 Wohneinheiten, im betreuten Wohnen, mit Tagespflege, Sozialstation und Gemeinschaftsräumen, sowie einer Tiefgarage, GK5 Sonderbau**



Gebäudeklasse --> **GK 5 Sonderbau** OKFFB EG ±0,00 = 103,50m ü.NN
 Baugrundstück: **Bachweg, Oestrich-Winkel**
 Gemarkung: **Winkel, Flur: 46, Flurstück: 6/18**

Anlage 7 (Verwaltervertrag) zur Urkunde des Notars
Dr. Peter Scheiber vom 01. März 2019,
UR Nr. 80 /2019PS


(Dr. Scheiber)
Notar

Verwaltervertrag für Wohnungseigentum mit Verwaltungsvollmacht

Zwischen der

Jökel Bau GmbH & Co. KG
Gartenstraße 44
36381 Schlüchtern

und

Wald Immobilienverwaltung GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin Susanne Wald
Winkeler Str. 46
65366 Geisenheim

wird folgender **Verwaltervertrag** abgeschlossen.

§ 1 Bestellung des Verwalters

1. Gemäß Teilungserklärung wird die Wald Immobilienverwaltung GmbH zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft des Mehrgenerationenhauses, Bachweg in 65375 Oestrich- Winkel nach § 26 WEG bestellt. Die Bestellung beginnt mit Abnahme der ersten Sondereigentumseinheit und endet am letzten Tag des 36. Monats nach Vertragsbeginn.
2. Der Verwaltervertrag beginnt mit Bezugsfertigkeit des Gesamtobjektes und Besitzübergabe an den ersten Erwerber. Der Vertrag kann während eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vor Ablauf eines Jahres von beiden Seiten gekündigt werden.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse

1. Die **Aufgaben und Befugnisse** des Verwalters ergeben sich aus
 - dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28 WEG),
 - der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG),
 - in der Gemeinschaft rechtsgültig gefassten Beschlüssen (§ 10 Abs. 3, 4 und § 23 WEG),
 - ergangenen Gerichtsentscheidungen (gem. § 43 WEG)
 - sonstigen Vereinbarungen der Eigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG),
 - dem Inhalt dieses Vertrags
 - dem Geschäftsbesorgungsrecht des BGB (§ 675 BGB).
2. Der zu treuhänderischer Tätigkeit verpflichtete Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer **ordnungsgemäßen Verwaltung** des Gemeinschaftseigentums gehört.

§ 3 Einzelne Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Der Verwalter handelt als **Vertreter** im Namen und für Rechnung aller Eigentümer und ist auch gegenüber Dritten bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich zu vertreten.
2. Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelaufgabenbereichen der Eigentümer Dritten als seinen Erfüllungsgehilfen **Untervollmacht** zu erteilen. Im Regelfall ist er jedoch verpflichtet, die Verwaltungsaufgaben selbst (höchstpersönlich) zu erfüllen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann jedoch durch Beschluss verlangen, dass die Übertragung von Aufgaben an Dritte vom Verwalter widerrufen wird.
3. Der Verwalter hat fällige und insbesondere rückständige Wohngeldbeiträge einschließlich etwaiger Sonderumlagen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder in eigenem Namen auch mit Wirkung für und gegen die Eigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich **beizutreiben**; im Fall notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen solcher Forderungen der Gemeinschaft ist der Verwalter auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt für die Verfahrensführung zu beauftragen.
4. Die beschlossenen **Instandhaltungsrückstellungen** hat der Verwalter auf einem separaten Bankkonto der Gemeinschaft möglichst kurzfristig abrufbar, jedoch auch zinsbringend anzulegen.
5. Im Fall notwendiger Instandhaltungen oder Instandsetzungen im oder am Gemeinschaftseigentum ab 1.500,- EUR hat der Verwalter grundsätzlich entsprechende Vergleichs- und **Konkurrenzangebote** einzuholen,
6. Der Verwalter hat auf Wunsch des Verwaltungsbeirats nach Möglichkeit an dessen **Sitzungen** teilzunehmen.
7. Der Verwalter hat turnusmäßige Begehungen des Gemeinschaftseigentums vorzunehmen.
8. Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte und Beschlussgegenstände einer bevorstehenden Versammlung sind rechtzeitig mit dem **Verwaltungsbeirat abzustimmen, soweit ein Verwaltungsbeirat besteht**.
9. Es obliegt dem Verwalter alle im Rahmen von Verwaltungsaufgaben erforderliche Verträge abzuschließen, auszugestalten und zu kündigen.
10. Der Verwalter ist – soweit gesetzlich zulässig – von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
11. Der Verwalter ist verpflichtet, einmal jährlich, im 1. Halbjahr des laufenden Wirtschaftsjahres, eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen, sofern keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen Frist an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt genannte Anschrift. Das Protokoll der Versammlung ist den Eigentümern zu übersenden. Jeder weitere, nicht durch Verschulden des Verwalters, notwendige Versammlungstermin ist sonderhonorarpflichtig.

§ 4 Verwaltervergütung

1. Die **Grundvergütung** beträgt
 - **EUR 20,-** im Monat pro Wohneinheit
zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden MwSt. und ist als **Pauschale** fest vereinbart.
 - **EUR 2,-** im Monat pro TG-Platz, zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden MwSt. und ist als **Pauschale** fest vereinbart.
2. Die Gebühr ist monatlich bis zum 03. Werktag fällig und darf vom Verwalter vom Gemeinschaftskonto zu diesem Zeitpunkt abgehoben werden.
3. Mit dieser **Pauschalvergütung** für die gesetzlichen, in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten und vorstehend im Vertrag genannten Aufgabenbereiche sind auch alle geschäftsüblichen **Sachaufwendungen** des Verwalters und seines Bürobetriebs im Rahmen der laufenden ordnungsgemäßen WEG-Verwaltung (Geschäftsbesorgung) **abgegolten**, wie z.B. Porti, Telefon, Kopiekosten für den Eigenbedarf. **Nicht** abgegolten sind jedoch Kosten für eine etwa anfallende Saalmiete und die Kontenführungsgebühren gemeinschaftlicher Konten.
4. Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum im Eigentum mehrerer Personen, so haften auch für sämtliche im Vertrag vereinbarten Verwaltervergütungen und Sonderhonorare alle Teilhaber/Mitberechtigten als **Gesamtschuldner**.

5. Der Verwalter ist berechtigt, folgende Gebühren zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer neben seiner Grundvergütung zu erheben:
- 150,- € zzgl. MwSt. für jede weitere Leitung einer Eigentümerversammlung, die nicht auf Verschulden des Verwalters beruht
 - Der Verwalter ist berechtigt, die Kosten für Zahlungserinnerungen und Mahnungen dem verursachenden Wohnungseigentümer nach Aufwand pro Erinnerung/Mahnung in Rechnung zu stellen.
 - Tätigkeiten außerhalb ordnungsgemäßer Verwaltung werden im Einzelfall und nach Vorlage eines entsprechenden Tätigkeitsnachweises mit 52,00€/h zzgl. MwSt. und Auslagen gegenüber der Verwaltung vergütet. Vor Durchführung erfolgt Absprache mit dem Verwaltungsbeirat.
 - Eine Bearbeitungskostenpauschale von 150,00 EUR zzgl. MwSt. für jede zur Sondereigentumsübertragung vereinbarungsgemäß vorgesehene und gemäß § 12 WEG zu erteilende **Verwalterzustimmung** in grundbuchmäßiger Form. Kostenschuldner ist der jeweilige Eigentümer
 - Die Vergütung eines **Sonderhonorars** für größere, technisch schwierige und aufwändige **Sanierungs-** und Baubetreuungsmaßnahmen beträgt im Einzelfall nach Aufwand 52,00 €/h zzgl. MwSt. Beschlussfassung der Eigentümer ist hierzu erforderlich.
 - Auf Wunsch erstellte einzelne **Kopien** von bestimmten Verwaltungsunterlagen, kann der Verwalter diesen Eigentümern auch vorkassenmäßig in Rechnung stellen (pauschal mit 0,50 EUR je Seite für die 1.- 50. Kopie und 0,30 EUR ab der 51. Kopie, jeweils zzgl. MwSt., bei erbetenem postalischen Versand zzgl. Porto).
 - Schlüssellersatzbestellungen für einzelne Eigentümer bzw. deren Mieter sind Sonderleistungen. Kostenschuldner ist der jeweilige Eigentümer.

§ 5 Kontenführung/Wohngeldzahlung/Abrechnung

1. Der Verwalter ist verpflichtet, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Geschäfts- oder Privatvermögen und dem Vermögen Dritter, insbesondere anderer von ihm verwalteter Gemeinschaften, **getrennt**, d.h. pfand- und insolvenzsicher auf getrennten Konten zu halten.
2. Das Geldinstitut, bei dem die gemeinschaftlichen Konten (Geschäftsgirokonto und auch etwaige Instandhaltungsrückstellungskonten) geführt werden, sind jeweils als **Treuhandkonten** (die wie offene Fremdgeldkonten geführt werden) einzurichten und zu führen.
Die **Kontenbezeichnungen** lauten jeweils:
 - a) Hausgeld-(Wohngeld-)Konto , BLZ Konto-Nr.
Inhaber: Wohnungseigentümergeinschaft Mehrgenerationenhaus Bachweg in Oestrich - Winkel, vertreten durch den Verwalter, Wald Immobilienverwaltung GmbH, Winkeler Str. 46, 65366 Geisenheim
 - b) Instandhaltungsrückstellungskonto Wohnungseigentümergeinschaft Mehrgenerationenhaus Bachweg in Oestrich - Winkel, vertreten durch den Verwalter, Wald Immobilienverwaltung GmbH, Winkeler Str. 46, 65366 Geisenheim
3. Gegen Wohngeldansprüche der Gemeinschaft ist eine eigentümergeitend erklärte **Aufrechnung** mit anderen Ansprüchen gegen die Gemeinschaft oder gegen den Verwalter oder auch die Geltendmachung von **Zurückbehaltungsrechten nicht zulässig** (**Ausnahme**: von der Gemeinschaft ausdrücklich anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen oder solche aus einer Notgeschäftsführung).
4. Wohngeldzahlungen jeglicher Art sind zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt an die Gemeinschaft zu Händen der die Gemeinschaft vertretenden und inkassoberechtigten Verwalters auf vorgenanntes Konto zu leisten.
Bei Zahlungssäumnis gelten mangels abweichender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung die gesetzlichen Verzugsbestimmungen des BGB (§§ 286 ff. BGB).

§ 6 Teilweise Unwirksamkeit des Vertrags/Vertragsänderungen

1. Ist oder wird ein Teil dieses Vertrags **unwirksam**, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfang rechtswirksam. An ihre Stelle tritt ansonsten die gesetzliche Regelung oder die nichtige Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem gewollten Zweck am Nächsten kommt.
2. **Änderungen** und/oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung/Genehmigung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlussfassung in der Eigentümerversammlung und auch der Zustimmung/Genehmigung des Verwalters in Schrift- und Unterschriftenform. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

§ 7 Beendigung der Verwaltungstätigkeit

1. Mit Beendigung der Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter **alle** die Gemeinschaft betreffenden sowie zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen, in seinem Besitz befindlichen **Unterlagen** unverzüglich in geordneter Form primär einem neu bestellten Verwalter gegen Legitimationsnachweis **auszuhändigen**, d.h. zur Abholung gegen Empfangsquittung bereitzustellen. Ohne Herausgabeaufforderung ist der nicht mehr im Amt befindliche Verwalter verpflichtet, Gemeinschaftsunterlagen kostenfrei noch maximal vier Wochen in ordnungsgemäßer Verwahrung bei sich zu behalten. Im Fall eines zu begründenden und eingetretenen Annahmeverzugs (vgl. §§ 293 ff. BGB) erfolgt die Verwahrung angemessen kostenpflichtig zulasten der Gemeinschaft.
Zurückbehaltungsrechte an Originalgemeinschaftsunterlagen kann der ausgeschiedene Verwalter nicht geltend machen.
2. Im Fall einer vorzeitigen Amtsbeendigung besteht überdies eine unverzügliche **Rechnungslegungspflicht** des ausgeschiedenen Verwalters.
3. Nach Amtsbeendigung (Ende seiner Bestellung)- gleich aus welchem Grund - ist der Verwalter nicht mehr berechtigt und auch nicht verpflichtet, **Verfügungen** über gemeinschaftliche Konten vorzunehmen. Er hat allenfalls noch bei erforderlichen Kontenaufösungen und Geldmittelübertragungen auf einen neuen Verfügungsberechtigten der Gemeinschaft mitzuwirken.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

1. Aus Gründen einer möglichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsnotwendigkeit des Gemeinschaftseigentums und ggf. anderen, aus objektiver Sicht berechtigten Gründen kann sich auch die Notwendigkeit für den Verwalter und von ihm oder der Gemeinschaft beauftragter Dritter ergeben, nach vorheriger Terminabstimmung auch Sondereigentum betreten zu müssen; dieses **Betretungsrecht** ist dann vom betreffenden Sondereigentümer zu **gestatten**
2. Berechtigte **Datenschutzbelange** der Eigentümer im Verhältnis zu Dritten hat der Verwalter zu berücksichtigen bzw. sicherzustellen.
3. Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft aus leichter oder grober Fahrlässigkeit gegen den Verwalter verjähren in 3 Jahren gerechnet vom Zeitpunkt ab, zu dem sie den Eigentümern bekannt geworden sind. Hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung verbleibt es bei der Regelung des § 852 BGB.
4. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenshaftpflichtversicherung abzuschließen und während der Vertragsdauer zu unterhalten.

Ort/Datum: Geisenheim, 10.09.18

Ort/Datum: Geisenheim, den 10.09.2018

Wald
Immobilienverwaltung GmbH
Winkeler Str. 46 65356 Geisenheim
Der Verwalter: Tel.: 06722-4097070, Fax: 4097072
Wald Immobilienverwaltung GmbH

Jökel Bau GmbH & Co. KG



Verwaltervollmacht

Wohnungseigentümergeinschaft: Mehrgenartionenhaus Bachweg, 65375 Oestrich-Winkel

Die Wald Immobilienverwaltung GmbH, der Wohnungseigentümergeinschaft Mehrgenerationenhaus Bachweg, 65375 Oestrich-Winkel wird bevollmächtigt, diese in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu **vertreten**.

Der Verwalter kann insbesondere auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Eigentümer **Hausgeld-(Wohngeld-)Rückstände** (einschließlich Sonderumlagebeträge) gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen, verbunden auch mit der Berechtigung, einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Weiterhin ist der Verwalter **berechtigt/bevollmächtigt**,

- **Rechte der Wohnungseigentümer** gegenüber Dritten wahrzunehmen oder auch Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abzuwehren,
- die Wohnungseigentümer als Berechtigte von **Dienstbarkeiten** außergerichtlich oder gerichtlich zu vertreten,
- **Verträge** und sonstige **Rechtsgeschäfte** (wie Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs-, Kauf- und Lieferungsverträge) abzuschließen und auch aufzulösen und
- voll umfänglich **alle Rechte** wahrzunehmen, die sich aus dem gesetzlich-zwingenden Aufgabenkatalog (insbesondere § 27 WEG) und seinem Vertragsverhältnis ergeben.

Untervollmachten kann der Verwalter ausschließlich für einzelne Verwaltungsangelegenheiten erteilen, nicht jedoch die ihm höchstpersönlich erteilte Vollmacht im Ganzen übertragen.

Erlischt die Vertretungsmacht des Verwalters (Amts- und Vertragsbeendigung), so ist die Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft, d.h. dem/der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einem nachgewiesen legitimierten, neu bestellten Verwalter unverzüglich **zurückzugeben**; ein Zurückbehaltungsrecht an dieser Vollmachtsurkunde steht dem Verwalter nicht zu.

Ort/Datum: *Jessheim den 16.09.2017*

[Handwritten Signature]

.....
Jökel Bau GmbH & Co. KG



Anlage 8a (Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum)
zur Urkunde des Notars Dr. Peter Scheiber vom 01.
März 2019, UR Nr. 80 /2019PS



(Dr. Scheiber)
Notar

BAUBESCHREIBUNG

Gemeinschaftseigentum

Mehrgenerationenhaus mit
26 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten
sowie einer Tiefgarage

Generationenwohnen in Oestrich-Winkel

Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen.....	3
I.a.	Allgemein.....	3
I.b.	Vorbemerkung.....	4
I.c.	Energetischer Standard.....	5
I.d.	Schallschutz.....	5
I.e.	Brandschutz.....	5
II.	Rohbau/Konstruktion.....	6
II.a.	Erschließung.....	6
II.b.	Erdarbeiten.....	6
II.c.	Gründung.....	6
II.d.	Wände.....	6
II.e.	Geschossdecken.....	7
II.f.	Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage.....	7
II.g.	Dachkonstruktion/-abdichtung.....	7
II.h.	Treppen im Gebäude.....	8
II.i.	Aufzugsschachtwände.....	8
II.j.	Außentreppe/Lichthof.....	8
III.	Gebäudetechnik.....	9
III.a.	Heizung.....	9
III.b.	Sanitär.....	9
III.c.	Lüftung.....	10
III.d.	Elektro.....	10
IV.	Innenausstattung.....	12
IV.a.	Bodenbeläge.....	12
IV.b.	Wandbeläge.....	14
IV.c.	Innenfensterbänke.....	15
IV.d.	Deckenbeläge.....	16
IV.e.	Innentüren und Untergeschosstüren.....	17
IV.f.	Estrich.....	18
IV.g.	Schlosserarbeiten.....	18
V.	Außengestaltung.....	19
V.a.	Fenster/Fensterbänke/Rollläden.....	19
V.b.	Haustür / Briefkasten- und Klingelanlage.....	19
V.c.	Fassade.....	20
VI.	Aufzugsanlage.....	21
VI.a.	Aufzugsanlage im Gebäude.....	21
VII.	Tiefgarage.....	22
VII.a.	Beschreibung Tiefgarage.....	22
VIII.	Außenanlagen.....	23
VIII.a.	Stellplätze, Gebäudezuwegungen, Aufenthaltsflächen, Stützwände und Beleuchtung.....	23
VIII.b.	Begrünung, Pflanzarbeiten und Geländer.....	24

I. Grundlagen

I.a. Allgemein

Die Fa. Jökel Bau GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Areal „Vom-Stein-Straße/ Bachweg“ in Oestrich Winkel mehrere Neubauten zu erstellen. Im Gesamten handelt es sich dabei um ein Mehrgenerationenhaus, eine Seniorenresidenz, ein Mehrfamilienhaus sowie 8 Reihenhäuser. Im Vordergrund des Projekts steht der Modellcharakter mit dem Titel „Leben Jung und Alt“

Für das Mehrgenerationenhaus sind mehrere soziale Einrichtungen vorgesehen, unter anderem sind im Erdgeschoss eine Tagespflege sowie eine Sozialstation geplant. Ebenfalls in Teilen des Erdgeschosses sowie Bereichen des 1.OG und des Untergeschosses sind Räumlichkeiten für das Mehrgenerationenhaus in städtischer Trägerschaft angedacht. In den Obergeschossen sind schwellenfreie Wohnungen im Betreuten Wohnen mit Anbindung an die Tagespflege geplant. Neben den sozialen Einrichtungen soll auf dem Gelände eine Mischung verschiedener Wohnformen entstehen, u.a. Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus und eine Seniorenresidenz. Der Wohnungsmix soll den Begriff „Leben Jung und Alt“ mit Leben füllen. Unter Seniorenresidenz werden schwellenlos erreichbare Wohnungen für die Generation 50+ verstanden.

Zudem ist eine Erschließungsstraße geplant, von der aus Zugänge zu sämtlichen Neubauten ermöglicht werden. Diese Straße wird nach Herstellung in das Eigentum der Stadt Oestrich-Winkel übergehen. Die Straße dient zur Erschließung für PKW, Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge. Ferner werden sämtliche notwendigen Medien neu in der Straße verlegt und zweigen von dort jeweils in die Neubauten ab.

Das Mehrgenerationenhaus beinhaltet 26 Wohnungen, die Gewerbeeinheiten „Tagespflege“ und „Sozialstation“ sowie die drei Gewerbeeinheiten „Mehrgenerationenhaus“ und eine Tiefgarage und ist in 5-Geschosse (3 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss) aufgeteilt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser (Nord und Süd), welche über alle Geschosse verlaufen. Zudem ist ein Aufzug in jedem Treppenraum integriert. Die Gewerbeeinheiten „Tagespflege“ und „Sozialstation“ sind im Erdgeschoss geplant, die Gewerbeeinheit „Mehrgenerationenhaus“ ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, welche sich im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden. Im 1. Obergeschoss befinden sich weiterhin acht 2-Zimmer-Wohnungen. Im 2. Obergeschoss sind zehn 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Im Dachgeschoss befinden sich acht 2-Zimmer-Wohnungen. Hausanschlussraum, Technikraum, Fahrradabstellraum, Müllraum und Kellerräume (je Wohnung ein Keller) finden sich im Untergeschoss wieder. Ebenso ist auf Untergeschossebene eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen geplant. Sämtliche Wohnungen im Gebäude sind schwellenlos gestaltet und über den Aufzug schwellenlos zu erreichen.

Das Dach, sowie Teile der Dachterrasse im Dachgeschoss werden als extensiv begrüntes Dach ausgeführt.

Das Gebäude wird zum einem über zwei Zugänge vom Bachweg und zum anderen über einen Zugangsweg von der inneren Erschließungsstraße aus erschlossen.

Die Nutzung des Gebäudes ist sowohl für wohnliche wie auch gewerbliche Zwecke vorgesehen.

I.b. Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung gilt für die Außenanlagen, die Tiefgarage, die Außengestaltung des Gebäudes, die zwei Treppenhäuser inkl. Aufzüge, den Windfang im Erdgeschoss, die Flure sowie die Räume Kellerflur, Technikraum, Hausanschlussraum, Schleuse, Fahrradraum und Müllraum im Untergeschoss. Abweichungen von dieser Baubeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen werden vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

Die in den Plänen eingezeichneten Gegenstände wie beispielsweise Möblierungen, Einbauküchen und Waschmaschinen dienen der Orientierung und sind im Angebots- und Kaufpreis nicht enthalten.

Sollte in den Plänen eine Ausführung, Ausstattung oder Einrichtung eingetragen sein, so gilt allein die Angabe der Baubeschreibung als vertraglich verbindliche Leistung. Die geometrischen Formen und Abmessungen von Bauelementen, beispielsweise von Sanitärobjekten, dienen lediglich der Kenntlichmachung der Planungs-, Funktions- und Stellmöglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass bei Naturprodukten wie Holz und Naturstein, aber auch bei Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung und Struktur oder dem Brand möglich sind.

Nicht näher beschriebene Materialien werden von der Verkäuferin im Rahmen der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert.
Die Farbgestaltung des Gebäudes wird von der Verkäuferin festgelegt.

Die Errichtung des Objektes erfolgt nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung sowie den bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen.

Ausführungsbedingte Änderungen der Nutzfläche bis zu +/- 3% der Gesamtnutzfläche des Gemeinschaftseigentums haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Pflege, Wartung und Unterhaltung für Verschleiß- und Gebrauchsteile (z. B. Außenanstriche, elastische Verfugungen, Dichtungen, Filter, Pumpen, Brenner, Schalter, Lampen, Sicherungen, Fenster, elektrische Türöffner, Obentürschließer, Rauchmelder, Aufzüge, Abläufe, Verdunstungsrinnen Tiefgarage nebst Schöpfgruben, Garagentor Tiefgarage und Beschichtung der Tiefgarage) sind nach Übergabe im Verantwortungsbereich der Eigentümergemeinschaft.

Das Gemeinschaftseigentum wird grundgereinigt übergeben.

I.c. Energetischer Standard

Das Gebäude wird bezüglich des Energiebedarfes auf Grundlage der am 01.01.2016 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) errichtet.

I.d. Schallschutz

Das Gebäude sowie einzelne Gebäudeteile werden so weit erforderlich, die Anforderungen an den Schallschutz auf Grundlage der im Januar 2018 in Kraft getretenen DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau –Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllen.

I.e. Brandschutz

Das Gebäude wird entsprechend den Forderungen des konstruktiven, vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes errichtet. Grundlage sind die Hessische Bauordnung sowie ggf. Sonderbauvorschriften.

II. Rohbau/Konstruktion

II.a. Erschließung

Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Elektro, Gas, Telefon und Fernsehen werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

II.b. Erdarbeiten

Abschieben und seitliches Lagern des Oberbodens. Aushub der Baugrube, Fundamente, Arbeitsräume und Leitungsgräben. Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials. Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Leitungsgräben. Gelände profilieren und Oberboden einplanieren.

II.c. Gründung

Stahlbetonbodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

II.d. Wände

- Untergeschoss:

Außenwände aus Stahlbeton. Tragende Innenwände in Kalksandstein-mauerwerk bzw. Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Gipskartonplatten (Fugen gespachtelt) beidseitig zweilagig beplankt. Installationsschächte und Rohrkastenverkleidungen werden mit Gipskarton einlagig verkleidet.

Die Unterteilung der Räume Keller 1 bis 26 erfolgt durch ein Trennwandsystem eines Systemherstellers nach Wahl der Verkäuferin.

- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss:

Außenwände als Kalksandsteinmauerwerkswände. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit Gipskartonplatten (Fugen gespachtelt) beidseitig zweilagig beplankt. Installationsschächte und Rohrkastenverkleidungen werden mit Gipskarton einlagig verkleidet. Die Metallständerwände mit Gipskartonplattenverkleidung werden nicht verputzt.

II.e. Geschossdecken

- Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss:

Decke als Stahlbetondecke, die Deckenstärke entspricht den statischen Erfordernissen. Im Bereich der Deckenstirnseiten und Stürze werden zusätzliche Dämmmaßnahmen entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen eingebaut.

Abgehängte Gipskartondecken in Teilbereichen, soweit technisch erforderlich.

II.f. Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage

- Untergeschoss bis Dachgeschoss:

Ausführung eines 1-zügigen Schornsteins für den Anschluss der Heizungsanlage. Rauchrohrdurchmesser gemäß Angabe Schornsteinfeger. Der Schornstein wird nach den Einbauvorschriften des Herstellers aufgebaut und mit den notwendigen Putztüren versehen.

II.g. Dachkonstruktion/-abdichtung

Flachdach

Die Dachabdichtung erfolgt als Folienabdichtungssystem auf Wärmedämmung entsprechend den nach der Energieeinsparverordnung notwendigen Anforderungen. Bekiesung in den Bereichen, in welchen kein Gründach bzw. Betonwerksteinbelag ausgeführt wird. Dachdurchführungen für Heizung, Lüftungsanlage, Rohrentlüftung usw. mit Systembauteilen.

Gründach (extensiv)

Teile des Flachdaches werden als extensives Gründach (Dünnschichtaufbau mit Substrat, trockenheitsverträgliche Vegetation) ausgeführt.

Dachüberstände

Als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Die Dachüberstände erhalten oberhalb der Sparren eine Nut- und Federschalung in gehobelter Ausführung. Die sichtbaren Holzteile erhalten einen offenporigen Anstrich mit imprägnierender Holzlasur in einem Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Hinweis: Bei hellen und weißen Anstrichen kann die Maserung des Holzes durch den Anstrich hindurch noch leicht zu sehen sein. Dies stellt keinen Mangel dar!

Loggien / Dachterrassen

Die Abdichtung der Loggien (sofern technisch notwendig) und Dachterrassen erfolgt mit einem Folien-, Bitumenschweißbahn- oder Betonabdichtungssystem. Loggien und Dachterrassen erhalten einen Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Käuferin). Rinne vor Fenstertüren nach Erfordernis.

Klempnerarbeiten/ Dachentwässerung

Verwahrungen, Fallrohre, vorgehängte Dachrinnen und Bleche werden aus Titanzink hergestellt.

Standrohre aus PE

Die Standrohre der Regenwasserfallrohre sind aus Polyethylen, einschl. dem hierfür erforderlichen Befestigungsmaterial (Farbgestaltung nach Vorgabe der Verkäuferin).

II.h. Treppen im Gebäude

Treppen und Treppenpodeste werden aus Stahlbeton hergestellt. Die schalltechnische Entkopplung erfolgt durch den Einbau von Tronsolen.

II.i. Aufzugsschachtwände

Ausführung der Aufzugsschachtwände in Stahlbeton.

II.j. Außentreppe/Lichthof

- Untergeschoss:

Die Außentreppe wird aus Betonfertigteilstufen hergestellt. Stahlbetonbodenplatte aus Ortbeton mit Bodenablauf und Betonwerksteinbelag mit gestrahlter Oberfläche (Farbton nach Wahl der Verkäuferin).

Außenwände Lichthof aus Ortbeton (unbehandelt).