

UVZNr. 0833 / 2022

Teilungserklärung

mit Gemeinschaftsordnung und Dienstbarkeiten für
das Objekt Herdergärten, Rosenheim
sowie Wärmelieferungsvertrag mit der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG

Heute, den achten April zweitausendzweiundzwanzig

- 08. April 2022 -

erschien vor mir,

Verena Schlittenbauer,

Notarin in Rosenheim,

in der Geschäftsstelle in Rosenheim, Kufsteiner Str. 14:

Frau Olivia Prenntzell,
geboren am 25. August 1997,
geschäftsansässig: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,
mir, Notarin, von Person bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die

WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Kolbermoor,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Traunstein unter der HRA
13292,

Geschäftsanschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor.

-nachfolgend auch „Grundstückseigentümerin“ oder „Bauträger“ genannt –

aufgrund Vollmacht des Notars Dr. Jürgen Schlögel mit dem Sitz in Bad Aib-
ling, vom 18.05.2021, URNr. S1127/2021, die heute in Urschrift vorlag und

1.2. Belastungen

Das vorgenannte Grundstück ist derzeit in Abteilung II und III des Grundbuchs wie folgt belastet vorgetragen:

Abteilung II:

- Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flst. 2293 auf Überbaurente,

Abteilung III:

- 6.000.000,00 € Buchgrundschuld für die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling,
- 31.000.000,00 € Buchgrundschuld für die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling.

1.3. Lageplan

Die Lage des vorgenannten Grundstücks ist aus dem Lageplan **Anlage 1** ersichtlich. Dieser wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

1.4. Dienstbarkeiten

Zur Absicherung der gewünschten Bebaubarkeit des unter 1.1. aufgeführten Grundstücks und zur Regelung der nachbarlichen Verhältnisse wurden mit der Urkunde URNr. 288/2020 des Notars Alexander Karl in Rosenheim vom 05.03.2020 auch folgende Dienstbarkeiten zur Eintragung bewilligt:

- Unterbaurecht Tiefgarage an Flst. 2293 zugunsten des Flsts. 2293/8, sowie als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rosenheim
- Abstandsflächenübernahme/Feuerwehrezufahrt an Flst. 2293 zugunsten des Flsts. 2293/8, sowie als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rosenheim
- Feuerwehrezufahrt, Geh- und Radwegerecht an Flst. 2293 zugunsten des Flsts. 2293/8, sowie als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Rosenheim.

Die Abteilung II des vorgenannten dienenden Grundstücks Flst. 2293 ist dieser Urkunde auszugsweise zu Informationszwecken als **Anlage 6** beigelegt. Diese wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

1.5. Bestellung der Dienstbarkeit „Erhaltung des architektonischen Gesamtbildes“

Es wird hiermit eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten Werndl & Partner GmbH, Kolbermoor**, des Inhalts bestellt, dass der jeweilige Eigentümer des Flsts. 2293/8 der Gemarkung Rosenheim (dienendes Grundstück) sich verpflichtet

- die äußere Fassadengestaltung, insbesondere auch die Farb- und Materialwahl auswahl der auf dem dienenden Flurstück aufstehenden Gebäude auf Dauer nicht abzuändern. Für Anbauten, die über die Erstbaumaßnahme der WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG hinausgehen, muss die schriftliche Zustimmung der dinglich Berechtigten eingeholt werden,
- das Grundstück nicht zu umfrieden, z.B. mit Sichtschutzzäunen, Wällen, Stäpeln oder auf andere Weise, soweit diese Umfriedung nicht bereits durch die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG im Rahmen der Erstbaumaßnahme angelegt worden ist;
- ohne schriftliche Zustimmung der Werndl & Partner GmbH auf den Garten-/Terrassen-/Balkon-/Dachterrassenflächen keine Garten- und/oder Gerätehäuschen zu errichten bzw. aufzustellen, die nach der von der WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG vorgegebenen Gemeinschaftsordnung (Anlage) unzulässig sind.

Die Eintragung dieser **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** an dem dienenden Grundstück zu Gunsten der Werndl & Partner GmbH, Kolbermoor, wird hiermit beilligt und

beantragt.

Die Dienstbarkeit erhält in Abteilung II nächstfolgende Rangstelle, Rang nach den mit der Grundlagenurkunde nach 1.6. bestellten Rechten, aber Vorrang vor allen Rechten in der Abteilung III.

Etwaigen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

1.6. Grundlagenurkunde

Angrenzend an das unter Ziffer 2. genannte Bauvorhaben werden ggfs. weitere Bauvorhaben realisiert.

Zwischen dem unter Ziffer 1.1. genannten Grundstück und den Nachbargrundstücken können Regelungen über die gemeinsame Erschließung, Versorgung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung sowie über die Verkehrssicherungspflichten der gemeinsam genutzten Flächen und Bauteile erforderlich werden.

Zur Regelung von gegenseitigen Rechten und Pflichten sowie der Verteilung der Kosten für gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Einrichtungen der vorgenannten Grundstücke hat der Bauträger mit Urkunde vom 04.04.2022, UVZNr. 778/2022 der amtierenden Notarin eine Grundlagenurkunde errichtet, in der entsprechende Dienstbarkeiten u.a. zu Gunsten bzw. zu Lasten des vorgenannten Grundstücks bestellt wurden.

Des Weiteren wurden zum Teil Anpassungen/Löschungen/Neubestellungen der in Ziffer 1.4 genannten Dienstbarkeiten erforderlich.

Die Grundlagenurkunde ist noch nicht im Grundbuch eingetragen; sie liegt bei Beurkundung urschriftlich vor und ist inhaltlich bekannt; der Bauträger verweist auf sie und verzichtet auf ihre erneute Verlesung sowie auf ihre Beifügung zu dieser Urkunde.

2.

Bauvorhaben

Die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG errichtet auf dem unter 1.1. genannten Grundstück eine Gesamtanlage bestehend aus drei Häusern mit insgesamt 95 Wohneinheiten, jeweils samt Kellerabteil sowie zwei zusätzliche Kellerabteile eine Tiefgarage mit 126 Kfz-Stellplätzen, einen Motorradstellplatz sowie insgesamt 24 oberirdische Stellplätze.

Kellerabteile, zum Teil oberirdische Stellplätze, sowie zum Teil Tiefgaragen-Stellplätze werden als Sondernutzungsrecht zugewiesen und sind kein Sondereigentum.

3.

Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Baubeschreibung

3.1.

Die Baugenehmigung für dieses in Abschnitt 2. beschriebene Gesamtbauvorhaben wurde bereits am 01.03.2022 unter dem AZ. III/63 Ki/zo 255/2021-N samt dem Änderungsbescheid vom 04.04.2022 mit AZ. 111/63 Ar/ZO 255/2021 -N, von der Stadt Rosenheim erteilt.

Mit Bescheid vom 19.07.2021 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis zur dauerhaften Umleitung von Grundwasser unter dem AZ.: III/63 Hm/zo 255/2021-N durch die Stadt Rosenheim erteilt.

Die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG erklärt die in dem vorbezeichneten Bescheid genannten Umstände sämtlich in der Baubeschreibung nach Anlage 5 durch angepasste Bauweise berücksichtigt zu haben.

3.2.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verweist die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG, Kolbermoor, auf die dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten genehmigten Aufteilungspläne samt der Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ: III/63 Ar/zo 075/2022-N vom 21.03.2022. Diese genehmigten Pläne sind für die Aufteilung maßgeblich sein.

Die **Anlage 3** wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

3.3.

Für die Bauausführung und Bauausstattung sind maßgebend

- a) die dieser Niederschrift als **Anlage 3** beigefügten genehmigten Aufteilungspläne (entsprechend auch die Planeinzeichnungen für die Sondernutzungsrechte),
- b) die dieser Niederschrift als **Anlage 5** beigefügte, mitverlesene Baubeschreibung.

Auf die genehmigten Aufteilungspläne und die Baubeschreibung wird verwiesen. Die Aufteilungspläne samt der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

3.4.

Der Umfang der Herstellungspflicht gegenüber den einzelnen Käufern wird im Rahmen des noch abzuschließenden Bauträgervertrages genau definiert. Insoweit sind die vorstehend genannten Vertragsunterlagen Vertragsgrundlage für die mit den einzelnen Käufern abzuschließenden Kaufverträge.

4.

Wärmelieferung

4.1.

Die Häuser 1 bis einschl. 3 und insbesondere sämtliche in dieser Urkunde neu gebildeten Sondereigentumseinheiten sollen durch Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG Rosenheim, derzeit eingetragen im Handelsregister des Registergerichts Traunstein unter der HRA 6937, mit Wärme für Heizzwecke und zur Warmwasserbereitung versorgt werden.

In den in beigefügter **Anlage 9** grün gekennzeichneten Räumen eines jeden Hauses Haus 1, Haus 2 und Haus 3, in den Untergeschossen wird hierzu eine Wärmeverteilung und Warmwasserbereitung für das jeweilige Haus errichtet.

Die **Anlage 9** wurde den Beteiligten vorgelegt und von diesen genehmigt. Sie ist wesentlicher Bestandteil der heutigen Urkunde, auf die verwiesen.

Die Tiefgarage wird nach Angabe nicht mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Die vorgenannten Räume gehören nach dieser Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird die vorbezeichneten Räume in jeder Wirtschaftseinheit nach Maßgabe des nachbezeichneten Anschluss- und Wärmelieferungsvertrages der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim, für die Dauer dieses Anschluss- und Wärmelieferungsvertrages zur Nutzung zur Belieferung zur Fernwärme unentgeltlich zur Verfügung stellen.

4.2.

Die WEG - vertreten durch den Verwalter - wird nach Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch mit der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim, zur Regelung des Anschlusses des vorgenannten Bauvorhabens an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim, und zur Regelung der Lieferung von Fernwärme den dieser Urkunde beigefügten Wärmelieferungsvertrag (sog. Wärmeversorgungsvertrag) abschließen. Der Wärmeliefe-

rungsvertrag ohne Anlagen wurde mitverlesen. Er ist dieser Urkunde als **Anlage 7** beigefügt und ist wesentlicher Bestandteil der heutigen Urkunde.

Von dem dieser Urkunde als Anlage 7 beigefügten Vertrag darf bei dem Abschluss nur in redaktioneller Hinsicht oder zugunsten der künftigen Käufer abgewichen werden.

4.3.

Zur Absicherung der Rechte der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim, wird nunmehr folgende Dienstbarkeit an dem in Abschnitt 1.1 aufgeführten Grundstück der Gemarkung Rosenheim bestellt:

Die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin bestellt hiermit an dem unter Abschnitt 1.1. aufgeführten Grundstück Flst. 2293/8 der Gemarkung Rosenheim (in diesem Abschnitt 4.3. als dienendes Grundstück bezeichnet) **zu Gunsten der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim** – nachstehend Berechtigte genannt - eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit** folgenden Inhalts:

Der Berechtigte ist unentgeltlich befugt auf dem dienenden Grundstück die zur Versorgung des Grundstücks mit Fernwärme und Strom nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen in das dienende Grundstück einzulegen, zu betreiben und dort zu belassen, sowie auf eigene Kosten zu unterhalten und instand zu halten. Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit bestimmt sich insoweit nach dem tatsächlichen Leistungsverlauf in der Natur, ein Spartenplan wird dieser Urkunde trotz Hinweis der Notarin nicht beigefügt. Weiter ist der Berechtigte befugt mit diesen Leitungen im jeweiligen Heizungsraum der Häuser Haus 1, Haus 2 und Haus 3 an die Übergabestation der jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks anzuschließen und diese Räume sowie den Hausanschlussraum im U1 auch zur Vornahme von Wartungsarbeiten zu betreten bzw. betreten zu lassen.

Der jeweilige Raum für Wärmeverteilung und Warmwasserbereitung jeden Hauses Haus 1, Haus 2 und Haus 3 ist in der dieser Urkunde beigefügten **Anlage 9** grün gekennzeichnet.

Die Ausübung der Dienstbarkeitsrechte kann Dritten überlassen werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alles zu unterlassen, was die Versorgungsleitungen und sonstiges Zubehör gefährdet. Der Berechtigte ist weiter befugt, die notwendigen Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten auszuführen bzw. ausführen zu lassen, jedoch mit der Verpflichtung, bei der Ausübung des Rechts scho-

nend zu verfahren, etwaige Schäden zu ersetzen und den früheren Zustand der Baulichkeiten unverzüglich wiederherzustellen.

Jeder Eigentümer hat es während des Bestehens des Wärmelieferungsvertrages zu unterlassen, Anlagen zu errichten oder zu betreiben bzw. zu errichten und betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und von Wärme zur Bereitung von Brauchwasser dienen und/oder Wärme oder Warmwasser von Dritten zu beziehen. Dies gilt nicht für die Anlagen, die bereits von der WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG im Rahmen der Erstbaumaßnahmen errichtet worden sind.

Ausnahme von der Unterlassungsverpflichtung: Der Betrieb eines Kachelofens oder eines offenen Kamins ist zulässig, wenn diese für die Wärmeversorgung der Räume von untergeordneter Bedeutung sind, so dass im Ergebnis der weit überwiegende Teil der benötigten Raumheizung vom Betreiber (Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim) bezogen wird.

Die Eintragung im Grundbuch an dem dienenden Grundstück der Gemarkung Kolbermoor wird

bewilligt

und **beantragt**.

Die Dienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle in Abteilung II, Rang nach vorstehend bestellten Rechten, aber Rang vor sämtlichen Belastungen in Abteilung III.

Allen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen, insbesondere den Rangrücktritten der Grundschulden, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

Die Notarin wird hiermit ermächtigt, abweichende Rangbestimmungen vorzunehmen.

Die Dienstbarkeit erlischt mit der vertragsgemäßen Beendigung des Wärmelieferungsvertrages. In diesem Fall ist die Berechtigte zur Abgabe einer Löschungsbewilligung in grundbuchtauglicher Form verpflichtet. Eine vorzeitige Beendigung des Wärmelieferungsvertrages lässt die Dienstbarkeit in ihrem hierfür erforderlichen Umfang jedoch stets unberührt und zwar für eine Laufzeit von 10 Jahren ab dem Tag der Aufnahme der Wärmelieferung an die entstandene Wohnungseigentümergemeinschaft, es sei denn, die Beendigung ist vom Berechtigten selbst zu vertreten. Die Löschung hat dabei Zug um Zug gegen Zahlung noch offener Beträge aus einer Lieferung von Wärme zu erfolgen.

5.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Die Grundstückseigentümerin teilt hiermit das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an einem PKW-Stellplatz oder Motorrad-Stellplatz in der Tiefgarage (Teileigentum) sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) verbunden ist und zwar ggf. samt Nebenräumen.

Die Teilung erfolgt gemäß

- den genehmigten Aufteilungsplänen samt Abgeschlossenheitsbescheinigung, die der Urkunde als **Anlage 3** beigefügt sind, und
- der Liste der Miteigentumsanteile der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, die der Urkunde als **Anlage 4** beigefügt ist.

Die zu einer Einheit gehörenden Einzelräume sind in den Aufteilungsplänen jeweils mit der Nummer der Einheit bezeichnet. Dies gilt auch für Balkone, Loggien und eventuelle Nebenräume. Der Gegenstand des Sondereigentums richtet sich nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG; das Sondereigentum wird also soweit als möglich ausgedehnt.

Die einzelnen gebildeten Einheiten sind in der **Anlage 4** zu dieser Urkunde näher bezeichnet.

Auf die mitverlesene **Anlage 4** wird hiermit verwiesen.

Alle in dieser Teilungserklärung nicht zugewiesenen Räume sind Gemeinschaftseigentum.

6.

Gemeinschaftsordnung

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander gilt die dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügte, mitverlesene Gemeinschaftsordnung.

7.

Grundbuchanträge

Die Grundstückseigentümerin bewilligt und

beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach Abschnitt 5. dieser Urkunde und den Sondernutzungsrechten gemäß § 5 der Gemeinschaftsordnung, die besonders im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vermerkt werden sollen.

- b) die Gemeinschaftsordnung nach Abschnitt 6 in Verbindung mit der Anlage 5 zu dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

8.

Verwalterbestellung

Die Gemeinschaft der Eigentümer, auch als sog. Ein-Personen-Gemeinschaft nach Anlegung der Wohnungseigentumsgrundbücher, wird zu gegebener Zeit den ersten Verwalter bestellen, und zwar längstens bis zum Ende des dritten Jahres nach Übergabe der ersten Wohneinheit, wobei das Jahr der Übergabe mitgezählt wird.

Sonderrechtsnachfolger haben in diesen Vertrag mit Weiterübertragungsverpflichtung einzutreten.

9. Notarvollmacht

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notarin und deren amtlich bestellten Vertreter, und zwar jeden für sich allein,

- zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderliche oder geeignete Erklärungen abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen,
- zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderliche Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen und in Form einer Eigenurkunde verändernde, ergänzende oder berichtigende Erklärungen abzugeben, insbesondere auch Anträge auf Abschreibung und Zuschreibung zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen,
- Rangbestimmungen vorzunehmen und evtl. Rangänderungen zu bewilligen und zu beantragen, Rangrücktritte zu erklären und zu bewilligen sowie Pfanderstreckungen zu bewilligen und zu beantragen.

10.

Änderung der Teilungserklärung

Die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG, Kolbermoor, ist ermächtigt, solange sie selbst zur Eigentümergemeinschaft gehört und zumindest als Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit im Grundbuch eingetragen ist, die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung beliebig zu **ändern und zu ergänzen**.

Ihr ist insbesondere ausdrücklich gestattet (Änderungsvorbehalt):

Abweichende Aufteilung, Zusammenlegung und Unterteilung von Sondereigentumseinheiten und Sondernutzungsrechten einschließlich dazu zweckdienlicher baulicher Veränderungen sowie Wohnungs- in Teileigentum umzuwandeln und umgekehrt.

Die Ermächtigung gilt auch für die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt, und für die Änderung der Miteigentumsanteile, sowie für die Begründung von zusätzlichen Sondernutzungsrechten.

Einschränkungen dieser Vollmacht werden in die einzelnen Bauträgerverträge aufgenommen.

11.

Kosten, Abschriften

11.1.

Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug zusammenhängenden Kosten trägt die Grundstückseigentümerin.

11.2.

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

- die Grundstückseigentümerin ohne Aufteilungspläne - vorab als PDF-Datei
- das Grundbuchamt mit Aufteilungsplänen in Farbe,

einfache Abschriften:

- das Finanzamt- Grunderwerbsteuerstelle- zur Kenntnisnahme – ohne Aufteilungspläne -
- die Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG, Rosenheim - ohne Aufteilungspläne

**Vorgelesen samt Anlagen 2, 4, 5 und 7,
alle weiteren Anlagen zur Durchsicht vorgelegt,**

sämtlich von der Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:

C. Fremdl



(Handwritten signature)

Anlage 1

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

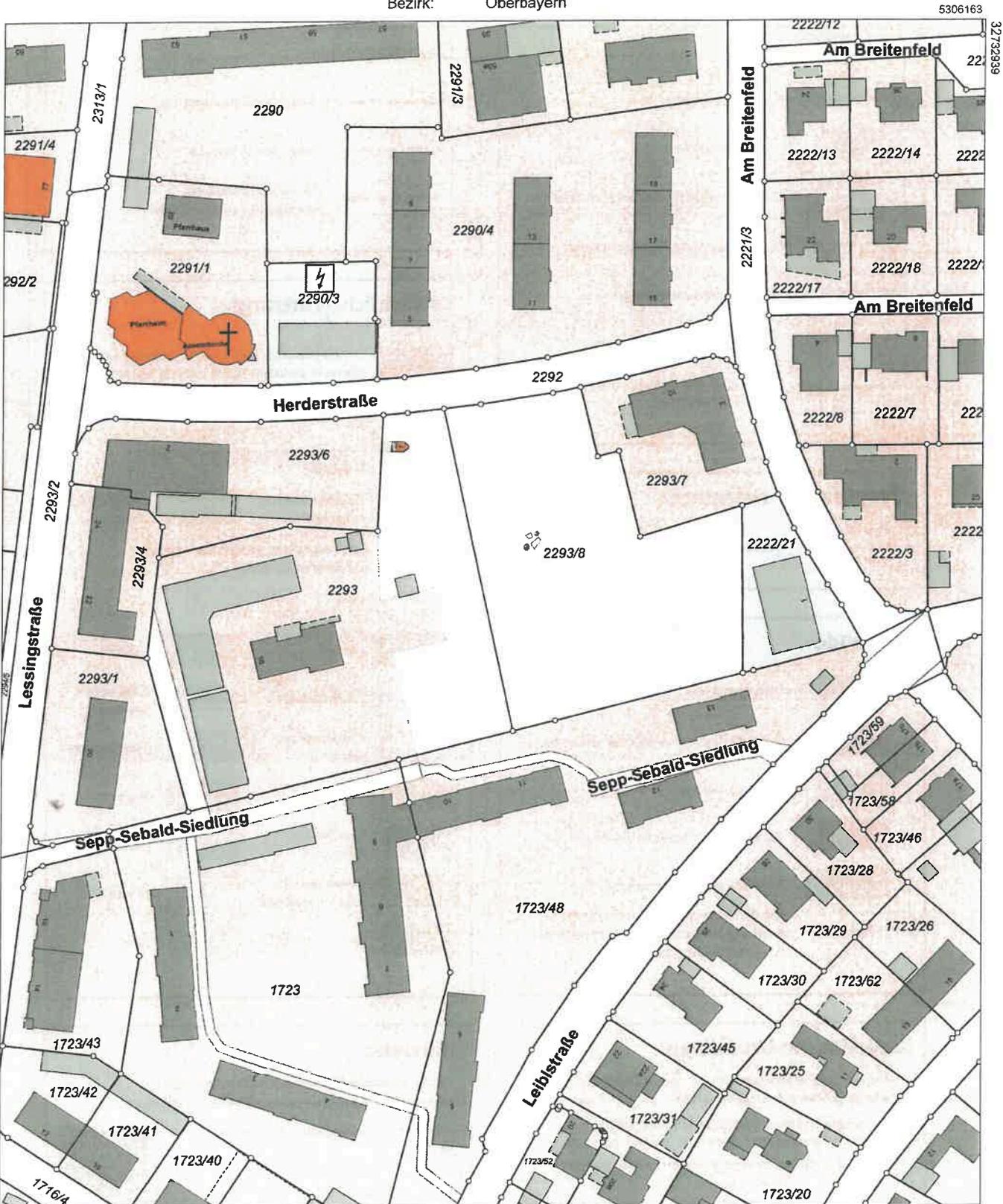
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1500

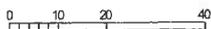
Erstellt am 24.03.2022

Flurstück: 2293
Gemarkung: Rosenheim

Gemeinde: Stadt Rosenheim
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1500



ervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anna Perle

Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

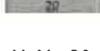
Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

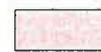
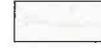
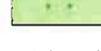
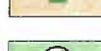
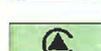
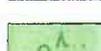
Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
 -  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
 -  Umspannstation
 -  Gebäude für öffentliche Zwecke
 -  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugseipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Anlage 2

Gemeinschaftsordnung

Anlage 2 zur Urkunde der Notarin Verena Schlittenbauer in Rosenheim

Gemeinschaftsordnung

§ 1

Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und, soweit dieses keine besonderen Vorschriften enthält, nach den Vorschriften über die Gemeinschaft, §§ 741 ff. BGB, wenn nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

§ 2

Begriffsbestimmung

1.

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

2.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört. Soweit nachfolgend von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümern die Rede ist, gelten die Bestimmungen für das Teileigentum und die Teileigentümer entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

3.

Gegenstand des Sondereigentums sind die Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume - bei Einzelräumen der betreffende Raum - sowie die hierzu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Son-

dereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Die zu einer Einheit gehörenden Einzelräume sind im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer der Einheit bezeichnet. Dies gilt auch für Balkone/Loggien und eventuelle weitere Nebenräume. Der Gegenstand des Sondereigentums richtet sich nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG; das Sondereigentum wird also soweit als möglich ausgedehnt, nicht jedoch auf Freiflächen auf der Ebene des Erdgeschosses, wie z.B. ebenerdige Terrassen- und Gartenflächen – an diesen sollen Sondernutzungsrechte im Sinne von Ziff. 5 begründet werden.

4.

Gemeinschaftliches Eigentum sind der Grund und Boden, Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder dessen äußere Gestaltung bestimmen, sowie Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Gemeinschaftsvermögen.

5.

Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer allein zu nutzen. Nur auf Sondernutzungsrechte, die dem jeweiligen Wohnungseigentümer eines einzelnen Sondereigentums zugewiesen sind (**exklusives Sondernutzungsrecht**) finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung. Sondernutzungsrechte, die den jeweiligen Wohnungseigentümern mehrerer Sondereigentumseinheiten gemeinschaftlich zugewiesen sind (**gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht**) unterliegen – wie gemeinschaftliches Eigentum - auch weiterhin der Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Maßgabe dieser Gemeinschaftsordnung, d.h. unter Berücksichtigung der gebildeten Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften.

§ 3

Aufteilung in Verwaltungseinheiten

1.

Die Wohnanlage besteht aus drei wirtschaftlich selbständigen Häusern (dem Haus 1, dem Haus 2 und dem Haus 3) und einer Tiefgarage mit 126 Kfz-Stellplätzen und

einem Motorradstellplatz; es werden somit wirtschaftlich **3 Verwaltungseinheiten bzw. Untergemeinschaften** gebildet.

Jedes Haus verfügt im Untergeschoss über eine

- a) eigene Elektro-, und Telekommunikationsanschlüsse,
- b) Heizungsunterstation mit eigenen Pumpengruppen,
- c) eigene Warmwasserbereitung
- d) eigene Rauchschutzdruckanlage;

Die Häuser sind somit technisch unabhängig voneinander.

Jedes der drei Häuser, also das Haus 1, das Haus 2 und das Haus 3, ist jeweils eine wirtschaftlich voneinander abgegrenzte Verwaltungseinheit und als selbständige Untergemeinschaft zu behandeln, soweit nicht gemeinsame Einrichtungen bestehen.

Insbesondere entscheiden die jeweiligen Wohnungseigentümer der Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften über deren Verwaltung und alle sonstigen Angelegenheiten allein, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer, soweit dies tatsächlich und rechtlich möglich ist und nicht gemeinsame Einrichtungen und Außenflächen nach § 3 Ziff. 5 betroffen sind.

2.

Die **Untergemeinschaft Haus 1** besteht insbesondere aus den Sondereigentums-einheiten Nr. 1.0.1. bis einschl. 1.5.2. jeweils samt Kellerabteilen deren Wohnungseigentümer Mitglieder dieser Untergemeinschaft sind.

Diese Untergemeinschaft beginnt vertikal ab der Bodenplatte, soweit diese Wirtschaftseinheit auf der TG aufbaut, ab der Betondecke der TG, und umfasst von dort das gesamte Mehrfamilienhaus nach oben hin (bis einschl. Dach) mit sämtlichen Balkonen/Loggien und Dachterrassen. Sie erfasst auch die gesamte vertikal im UG beginnende Aufzugsanlage.

Außerdem sind dieser Untergemeinschaft der unter dem Mehrfamilienhaus im Untergeschoss U1 gelegene Treppenhausbereiche, Schleusen, Flur, Kellerabteile, Haustechnikräume, Elektroraum, samt den dazugehörigen Wänden, die nicht an die Tiefgarage angrenzen, sowie die Türen zur Tiefgarage zuzuordnen, sowie die darüber liegende Betondecke.

Die im Untergeschoss gelegenen und der Untergemeinschaft Haus 1 zugeordneten Bereiche und Räume sind in **Anlage 9** farbig gekennzeichnet.

3.

Die **Untergemeinschaft Haus 2** besteht insbesondere aus den Sondereigentums-einheiten Nr. 2.0.1. bis einschl. 2.5.2. jeweils samt als Sondernutzungsrecht zugeordneten Kellerabteilen deren Wohnungseigentümer Mitglieder dieser Untergemeinschaft sind.

Diese Untergemeinschaft beginnt vertikal ab der Bodenplatte, soweit diese Wirtschaftseinheit auf der TG aufbaut, ab der Betondecke der TG, und umfasst von dort das gesamte Mehrfamilienhaus nach oben hin (bis einschl. Dach) mit sämtlichen Balkonen/Loggien und Dachterrassen. Sie erfasst auch die gesamte vertikal im 2.UG beginnende Aufzugsanlage.

Außerdem sind dieser Untergemeinschaft der unter dem Mehrfamilienhaus in den Untergeschossen U1 und U2 gelegene Treppenhausbereiche, Schleusen, Flure, Elektroraum, Haustechnikräume, samt den dazugehörigen Wänden, die nicht an die Tiefgarage/ den in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3 Kellerabteile“ benannten Raum angrenzen, sowie die Türen zur Tiefgarage und die Tür zu dem in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3 Kellerabteile“ benannten Raum zuzuordnen, sowie die darüber liegende Betondecke.

Die in den Untergeschossen gelegenen und der Untergemeinschaft Haus 2 zugeordneten Bereiche und Räume sind in **Anlage 9** farbig gekennzeichnet.

4.

Die **Untergemeinschaft Haus 3** besteht insbesondere aus den Sondereigentums-einheiten Nr. 3.0.1 bis einschl. 3.5.2 jeweils samt Kellerabteilen deren Wohnungseigentümer Mitglieder dieser Untergemeinschaft sind.

Diese Untergemeinschaft beginnt vertikal ab der Bodenplatte, soweit diese Wirtschaftseinheit auf der TG aufbaut, ab der Betondecke der TG, und umfasst von dort das gesamte Mehrfamilienhaus nach oben hin (bis einschl. Dach) mit sämtlichen Balkonen/Loggien und Dachterrassen. Sie erfasst auch die gesamte vertikal im 2.UG beginnende Aufzugsanlage.

Außerdem sind dieser Untergemeinschaft der unter dem Mehrfamilienhaus in den Untergeschossen U1 und U2 gelegene Treppenhausbereiche, Schleusen, Flure, Elektroraum, Haustechnikräume, samt den dazugehörigen Wänden, die nicht an die Tiefgarage/ den in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3 Kellerabteile“ benannten Raum angrenzen, sowie die Türen zur Tiefgarage und die Tür zu dem in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3

Kellerabteile“ benannten Raum zuzuordnen, sowie die darüber liegende Betondecke.

Die in den Untergeschossen gelegenen und der Untergemeinschaft Haus 3 zugeordneten Bereiche und Räume sind in **Anlage 9** farbig gekennzeichnet.

5.

Nicht von einer Untergemeinschaft erfasst sind jedoch alle nicht zur Sondernutzung zugewiesenen Außenflächen, sie verbleiben im Gemeinschaftseigentum. Klargestellt wird, dass auch die Tiefgarage sowie der in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3 Kellerabteile“ benannten Raum im 2.Untergeschoss nicht von einer Untergemeinschaft erfasst sind.

6.

Jede der nach den vorstehenden Bestimmungen gebildete Untergemeinschaft wird der gemeinschaftlichen (Sonder-)Nutzung der Wohnungseigentümer zugewiesen, deren Sondereigentum sich in der entsprechenden Untergemeinschaft befindet (gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht). Die Wohnungseigentümer der in den jeweils anderen Untergemeinschaften gelegenen Sondereigentumseinheiten sind von der Nutzung ausgeschlossen.

Die (Sonder-)Nutzung erfasst dabei die gesamte Bausubstanz einschließlich aller technischen Einrichtungen und Anlagen sowie aller Gebäudeteile und -räume, die sich in Gemeinschaftseigentum befinden.

7.

Die (Sonder-)Nutzung erfasst jedoch jeweils nicht:

Räume oder Bereiche innerhalb einer Untergemeinschaft, an denen mit und in dieser Urkunde exklusive Sondernutzungsrechte für die jeweiligen Wohnungseigentümer eines einzelnen Sondereigentums begründet werden, oder an denen Sondereigentum gebildet wurde, oder an denen aufgrund des vorbehaltenen Zuweisungsrechts Sondernutzungsrechte begründet werden können und dies auch tatsächlich erfolgt.

8.

Soweit sich Anlagen für die Ver- oder Entsorgung einer Untergemeinschaft im Bereich anderer Untergemeinschaften befinden, gilt Folgendes:

Die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen sind zu dulden. Dienen diese Vorrichtungen ausschließlich der Ver- oder Entsorgung einer Untergemeinschaft, so haben alle Mitglieder dieser Untergemeinschaft daran ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht, während an allen Vorrichtungen, die der Ver- oder Entsorgung

mehrerer Untergemeinschaften dienen, allen Mitgliedern dieser Gemeinschaften ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht zusteht.

Die Sondernutzungsrechte erfassen lediglich die technischen Anlagen und Vorrichtungen, nicht aber die Gebäude, insbesondere Räume, in denen sich Anlagen befinden.

§ 4 Gebrauchsregelung

1.

Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht nach dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung Beschränkungen ergeben.

2.

Für die Nutzungsart der im Sondereigentum stehenden Räume ist grundsätzlich die Bezeichnung in der Teilungserklärung verbindlich.

Wohnungseigentum darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Räume ist - vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - zulässig, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt und die Sondereigentümer der betroffenen Untergemeinschaft der geänderten Nutzung durch Beschluss zugestimmt haben. Die Zustimmung soll nur erteilt werden, wenn dem Antrag auf Beschluss eine öffentlich-rechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung durch den betroffenen Wohnungseigentümer beigelegt wird. Alle hierdurch entstehenden Kosten und etwaige Folgekosten hat der jeweilige Wohnungseigentümer alleine zu tragen.

3.

Jeder Sondereigentümer hat das Recht auf Mitbenutzung der Räume, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums, an denen er nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung und nach Maßgabe der Teilungserklärung beteiligt ist, soweit hieran keine Sondernutzungsrechte bestehen. Er hat dabei die Grenzen zu beachten, die durch das Mitbenutzungsrecht und die Interessen der anderen Wohnungseigentümer gesetzt werden.

4.

Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung seines Sondereigentums und zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Übrigen durch eine Hausordnung geregelt, welche mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen wird.

5.

Jeder Sondereigentümer einer Penthaus-Wohnung, also die jeweiligen Eigentümer der nachfolgend bezeichneten Sondereigentumseinheiten:

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.5.1 und 1.5.2,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.5.1 und 2.5.2,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.5.1 und 3.5.2,

sind verpflichtet, auf Anforderung des Verwalters einen Schlüssel zu seiner Wohnung bei der vom Verwalter zu benennenden Hinterlegungsstelle aus brandschutzrechtlichen Gründen und für den Fall einer Personenbefreiung zu hinterlegen.

6.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung bzw. dem sonstigen vereinbarten oder beschlossenen Gebrauch hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und/oder Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte, sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern verursachten Schäden, haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben dem Dritten als Gesamtschuldner.

7.

Öffentlich-rechtliche Einschränkungen der Nutzung sind stets zu beachten.

§ 5

Einräumung von Sondernutzungsrechten und Zuweisungsvorbehalte

1. Erdgeschoss

Den jeweiligen Eigentümern der im Erdgeschoss liegenden Sondereigentumseinheiten

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.0.1, 1.0.2 und 1.0.3,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.0.1, 2.0.2, 2.0.3, 2.0.4 und 2.0.5,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.0.1, 3.0.2, 3.0.3, 3.0.4 und 3.0.5,

steht jeweils das alleinige und **exklusive** (ausschließliche) **Sondernutzungsrecht** an den vor ihrer Wohnung liegenden **Garten- und Terrassenflächen** zu, die im Aufteilungsplan (Anlage 3) farblich umrandet sowie mit „SNR Terrasse“ und „SNR Garten“ und der Nummer der Wohnung, der diese Flächen zugeordnet sind, gekennzeichnet sind.

a)

Dem sondernutzungsberechtigten Eigentümer ist es gestattet, die Gartenflächen ausschließlich als Ziergarten gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, wobei jedoch der geltende Freiflächengestaltungsplan zur Baugenehmigung einzuhalten ist und Bäume in ausgewachsenem Zustand die Höhe von 4 Metern, andere Pflanzen und Ziergehölze in ausgewachsenem Zustand die Höhe von 2,5 Metern jeweils nicht überschreiten und auch sonst die anderen Hausbewohner sonst nicht unzumutbar beeinträchtigen dürfen.

Die in einem exklusiven Sondernutzungsrecht stehenden Garten- und Terrassenflächen sind vom Sondernutzungsberechtigten stets in ordentlichem, den Gesamtcharakter der Anlage nicht störendem Zustand zu erhalten und zu unterhalten. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten und Lasten sind ausschließlich vom sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer zu tragen. Der Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, den vorhandenen Bodenbelag der Terrasse auf seine Kosten zu erhalten und ggf. durch einen in Art, Beschaffenheit und Ausführung dem ursprünglichen Belag entsprechenden Belag zu erneuern.

Kommt der Sondernutzungsberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht innerhalb angemessener Frist nach, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen notwendigen Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme anstelle des Sondernutzungsberechtigten vorzunehmen und die hierfür anfallenden Kosten vom Sondernutzungsberechtigten ersetzt zu verlangen.

Die teilende Grundstückseigentümerin – nicht aber die einzelnen Wohnungseigentümer - ist berechtigt, die einzelnen Sondernutzungsrechte durch eine Hecke, Zäune oder andere Vorrichtungen einzufrieden. Die die einzelnen Sondernutzungsflächen umfriedende Hecke, Zaun oder eine andere Vorrichtung ist Teil der Sondernutzungsrechtsfläche und ist daher von dem sondernutzungsberechtigten Eigentümer auf eigene Kosten zu pflegen, unterhalten und ggf. zu erneuern.

Im Interesse der einheitlichen Gestaltung sind weitere als die von der teilenden Grundstückseigentümerin vorgenommenen Einfriedungen des Sondernutzungs-

rechts unzulässig; umgekehrt dürfen von der teilenden Eigentümerin angebrachte oder gepflanzte Umfriedungen nicht verändert oder beseitigt werden. Insoweit wird § 20 WEG ausdrücklich abbedungen.

Die Errichtung von Garten- und Gartengerätehäuschen oder anderen, fest im Boden verankerten Spielgeräten und jegliche sonstigen festen Einbauten im Boden sind unzulässig.

Das Aufstellen von Gartenschränken ist nur in den in den Aufteilungsplänen gekennzeichneten Bereichen zulässig. Jeder Gartenschrank – auch soweit dieser später aufgestellt wird - hat dem Fabrikat zu entsprechen, dass der Bauträger im Rahmen der Erstbaumaßnahme aufstellt. Soweit dieses Fabrikat nicht mehr verfügbar ist, wird die WEG Vorgaben zu Größe, Farbe, Beschaffenheit etc. festsetzen. Soweit § 20 WEG dem entgegensteht, ist diese Regelung vorrangig.

Der Sondernutzungsberechtigte darf die ihm zugewiesene Terrassenfläche lediglich als seinem Wohnungseigentum vorgelagerte Wohnnebenfläche nutzen. Markisen dürfen nicht angebracht werden.

Die Bestimmungen dieses Abschnitts gelten nicht für die von der teilenden Grundstückseigentümerin bauseits vorgegebenen Gegenstände.

Satellitenschüsseln und Außenantennen dürfen nicht montiert werden.

Die Haltung von Kleintieren in Ställen und offenen Gehegen ist untersagt.

Im Übrigen ist bei allen Maßnahmen stets der geltende Grünordnungsplan, der Bebauungsplan sowie der Freiflächengestaltungsplan der Stadt Rosenheim zu beachten.

Soweit sich Sondernutzungsrechtsflächen auf der Tiefgarage befinden, hat eine Bepflanzung und sonstige Gestaltung dieser Fläche so zu erfolgen, dass eine Beeinträchtigung der Tiefgarage (insbesondere der Decke) ausgeschlossen ist (z.B. keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher).

b)

Soweit zur Versorgung der Tiefgarage und des Kellers mit Licht und Luft entsprechende Schächte auf einer Sondernutzungsrechtsfläche platziert werden, hat dies der Sondernutzungsberechtigte ebenso zu dulden, wie das Betreten der entspre-

chenden Flächen zur Instandsetzung- oder Unterhaltung auf Kosten der Gemeinschaft bzw. der Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft. Dem Verwalter und von diesem beauftragten Fachfirmen ist hierzu Zutritt zu gewähren.

Diese Schächte dürfen nicht abgedeckt werden, noch darf deren Funktionsfähigkeit in anderer Weise durch den sondernutzungsberechtigten Eigentümer vermindert werden.

2. Penthaus-Wohnungen

a) Dachterrassen

Den jeweiligen Wohnungseigentümern der Penthaus-Wohnungen

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.5.1 und 1.5.2,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.5.1 und 2.5.2,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.5.1 und 3.5.2,

steht jeweils das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den vor ihrer Wohnung liegenden Dachterrassenfläche zu, die im Aufteilungsplan (Anlage 3) farblich umrandet sowie mit „**SNR Terrasse**“ und der Nummer der Wohnung, der diese Flächen zugeordnet sind, gekennzeichnet sind.

b) Dachgarten

Dem jeweiligen Wohnungseigentümer der Penthaus-Wohnungen

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.5.1 und 1.5.2,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.5.2,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.5.2,

steht zudem auch das Sondernutzungsrecht an dem oberhalb ihrer Wohnung liegenden Dachgarten zu, der im Aufteilungsplan (Anlage 3) farblich umrandet sowie mit „**SNR Dachgarten**“ und der Nummer der Wohnung, der diese Fläche zugeordnet ist, gekennzeichnet ist.

Der Dachgarten wird in diesem Abschnitt ebenfalls als Terrassenfläche bezeichnet.

c) Allgemeine Regelungen

Die Terrassenflächen sind vom Sondernutzungsberechtigten stets in ordentlichem, dem Gesamtcharakter der Anlage nicht störenden Zustand zu erhalten und zu unterhalten. Sämtliche hierfür anfallende Kosten hat ausschließlich der Sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer zu tragen.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, den vorhandenen Bodenbelag bis zur Dachfolie auf seine Kosten zu erhalten und ggf. durch einen in Art, Beschaffenheit und Ausführung dem ursprünglichen Belag entsprechenden Belag zu erneuern.

Im Falle der Erneuerung des Bodenbelags ist darauf zu achten, dass die Dachfolie nicht beschädigt wird.

Dem Sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer ist es gestattet, auf der Terrassenfläche Pflanztröge aufzustellen und diese zu bepflanzen, allerdings nur mit Pflanzen bis zu einer Höhe von 2,0 Metern (ausgewachsener Zustand).

Hierbei haben die Sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer jedoch dafür Sorge zu tragen, dass durch die Pflanztröge die Entwässerung nicht beeinträchtigt und die Dachfolie nicht beschädigt wird.

Als Trennung und Sichtschutz für die Dachterrassen der Penthaus-Wohnungen werden im Zuge der Erstbaumaßnahmen jeweils Pflanztröge samt einer Bewässerungsanlage hergestellt. Die betroffenen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, unter vorheriger Ankündigung (mind. 14 Tage im Voraus), Dritten den Zutritt zu ihrem Penthaus zu gewähren, um zu den Dachterrassen zu gelangen und die Pflanztröge samt Bewässerungsanlage zu warten und ggf. zu erneuern.

Jedem Penthauseigentümer ist es gestattet, soweit baurechtlich zulässig und technisch machbar, ggfs. Markisen an seinem Penthaus anzubringen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur Fachbetriebe nach den anerkannten Regeln der Technik vornehmen; dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Die Kosten der Installation, Instandhaltung und der Instandsetzung trägt der jeweilige Penthauseigentümer.

Mit den baulichen Maßnahmen verbundene Kosten sowie alle durch Eingriffe am Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft etwa entstehende Folgekosten trägt der betroffene Penthauseigentümer allein.

Um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, sind Markisen nur in dem Fabrikat und Farbe zulässig, wie sie vom Bauträger im Rahmen der Erstbaumaßnahme angebracht werden. Soweit dieses Fabrikat/Farbe nicht mehr hergestellt wird, hat die Gesamt-WEG durch Beschluss Vorgaben zur Farbe und Fabrikat zu beschließen.

Die Anbringung von anderweitigen Verschattungsvorrichtungen ist nur mit einem zustimmenden Beschluss der Gesamt-WEG zulässig. In dem Beschluss können auch Auflagen zum Standort und zur Ausführung, Farbe sowie Größe gemacht werden.

Satellitenschüsseln und Außenantennen dürfen nicht montiert werden.

Geländerverkleidungen dürfen ebenfalls nicht angebracht werden.

Zulässig ist auf der Dachterrassenfläche hingegen das Aufstellen eines sog. Jacuzzis, wobei hierdurch die Dachfolie nicht beschädigt werden darf.

Um die Belange der Statik zu wahren und das Gemeinschaftseigentum zu schützen, hat der sondernutzungsberechtigte Eigentümer vor dem Aufstellen des Jacuzzis – außer im Rahmen der Erstbaumaßnahme - dem Verwalter ein Gutachten eines Statikers vorzulegen, nachdem die Terrassenfläche zum Aufstellen des gewünschten Jacuzzis statisch geeignet ist.

Das Aufstellen des Jacuzzis darf nur durch Fachfirmen erfolgen.

Im Übrigen sind stets öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten.

Die Bestimmungen dieses Abschnitts gelten nicht für die von der teilenden Grundstückseigentümerin bauseits vorgegebenen Gegenstände.

Das Sondernutzungsrecht an den Dachgärten der Sondereigentumseinheiten

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.5.1 und 1.5.2,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.5.2,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.5.2,

wird dahingehend eingeschränkt, dass der sondernutzungsberechtigte Eigentümer sich verpflichtet, nach Vorankündigung durch den Verwalter, Fachfirmen Zutritt zu seinem Sondernutzungsbereich zu gewähren, zur Wartung und Reparatur von

Kühlanlagen, die in Ausübung des Sondernutzungsrechts nach Nr. 2.c) errichtet werden, zur Wartung und Reparatur des Dachs sowie zur Kontrolle des Seilsicherungssystems und anderer sicherheitsrelevanter Bauteile im Bereich seines Sondernutzungsrechts.

d) Klimatisierung / Dachfläche Penthaus-Wohnungen

Dem jeweiligen Wohnungseigentümer der Penthaus-Wohnungen

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.5.1 und 1.5.2,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.5.1 und 2.5.2,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.5.1 und 3.5.2,

steht jeweils das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an der jeweiligen äußeren Dachfläche zu, die sich räumlich über ihrem Sondereigentum an der Außenseite des Daches befindet.

Das jeweilige Sondernutzungsrecht berechtigt – soweit nachstehend nicht abweichend definiert - zum ausschließlichen Gebrauch für eine oder mehrere Kühlanlagen bis zu einer Betriebslautstärke von max. 70 dba zur Klimatisierung von Räumen und zur Nutzung aller damit zusammenhängenden Leitungen, betrieblichen Einrichtungen und Anlagen (nachfolgend auch insgesamt „technische Anlage“ genannt). Dieses Recht ist dahingehend eingeschränkt, dass die Vorgaben in der Baubeschreibung der WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG nach Abschnitt 2.3. genau einzuhalten sind und nicht überschritten werden dürfen. Dies ist dem Verwalter nachzuweisen.

Das jeweilige Sondernutzungsrecht umfasst insbesondere das Recht eine technische Anlage zu errichten, diese in jeder Form und uneingeschränkt zu ändern, zu betreiben, Instand zu halten, Instand zu setzen und auch dem entsprechenden technischen Fortschritt anzupassen.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist jederzeit berechtigt, das gemeinschaftliche Eigentum zum Zwecke der Ausübung des Sondernutzungsrechts zu betreten. Er ist ferner berechtigt, zum Zwecke der Ausübung des vorbeschriebenen Sondernutzungsrechtes alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen (insbesondere alle Leitungen, Strom- und Wasser- und Abwasserleitungen) zu benutzen und an diese anzuschließen. Dies beinhaltet auch außerhalb oder innerhalb des Gebäudes das Verlegen, Halten, Belassen, Ändern, Erneuern von Leitungen aller Art.

Das Sondernutzungsrecht umfasst auch die Installation/Anbringung von Leitungen, und Messvorrichtungen an den dem Gemeinschaftseigentum unterliegenden Gebäudeteilen und Räumen.

Der jeweilige Eigentümer hat die Kosten des Verbrauchs, des Anschlusses, des Unterhalts und der Instandhaltung- sowie -setzung der von ihm selbst oder als Änderungswunsch vom Bauträger errichteten technische Anlage selbst zu tragen und hat für den Verbrauch einen eigenen Zähler auf seine Kosten zu installieren, soweit nicht ein direkter Anschluss über die Zähler der Sondereigentumseinheit möglich ist. Die Instandsetzung und Instandhaltung und Unterhaltungspflichten des jeweiligen Eigentümers beziehen sich nur auf die technische Anlage, nicht auf die Dachfläche oder Dachhaut oder Dachabdichtung oder den Dachraum selbst, dies ist Sache der Gemeinschaft. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist jedoch berechtigt, jegliche bauliche Veränderung an dem gemeinschaftlichen Eigentum und an dem Dach auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, damit die technische Anlage funktions- und betriebsfähig ist und um seine vorgenannten Rechte wahrzunehmen. Die baulichen Veränderungen sind durch Fachbetriebe durchführen zu lassen. Dies ist dem Verwalter auf dessen Verlangen nachzuweisen. Gewährleistungsansprüche wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums sind an die Wohnungseigentümergeinschaft abzutreten.

Der jeweilige Eigentümer hat Schäden am Dach, die durch die Ausübung seines Sondernutzungsrechts entstehen, auf seine Kosten zu beseitigen.

Die Eigentümergeinschaft hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Beeinträchtigung der technischen Anlage führen.

3. Allgemeines

Der gemeinschaftlichen Versorgung dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Abwasserkanal und ähnliches) dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen, auch zum Teil – soweit erforderlich – sichtbar. Diesbezügliche Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind von den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auch in ihrem Sondernutzungsbereich zu dulden. Entsprechendes gilt für den Bereich des Sondereigentums eines Wohnungseigentümers, insbesondere in der Tiefgarage und in den Abstell-/Kellerräumen im Untergeschoss. Vorstehendes ist auch bei jeder baulichen Maßnahme des Sondernutzungsberechtigten/Wohnungseigentümers zu berücksichtigen.

4.1.

Die aufteilende Grundstückseigentümerin ist berechtigt, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung die den Aufteilungsplänen, Anlage 3 zur Teilungserklärung mit Nrn. **SNR KA 1 bis einschl. SNR KA 97** bezeichneten Kellerabteilen

je zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Sondernutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken. Mit Zuordnung eines Sondernutzungsrechts zu einer Sondereigentumseinheit wird die Zuordnung - auch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Sondereigentumseinheit - bindend.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung berechtigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, werden die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung des entsprechenden Kellerraumes, ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

4.2.

Der Bauträger behält sich das - nicht übertragbare - Recht vor, weitere Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen in der Tiefgarage, die nicht im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung als abgeschlossen erklärt wurden, durch notariell beurkundete oder beglaubigte Erklärung zu begründen.

Die öffentlichen Einschränkungen sind hier stets zu beachten.

Die Begründung des Sondernutzungsrechts und die Sondernutzung erfolgen unentgeltlich. Der sondernutzungsberechtigte Eigentümer trägt jedoch allein alle Kosten für Pflege, Unterhalt, Instandsetzung, Erneuerung, Verkehrssicherung und ähnliche Maßnahmen für die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Maßnahmen selbst obliegen, soweit insbesondere bei der Begründung des Sondernutzungsrechts nichts anderes geregelt wird, dem sondernutzungsberechtigten Eigentümer.

Macht der Bauträger von dem vorstehenden Recht Gebrauch, so sind die übrigen Eigentümer von dem Mitgebrauch der von dem neu begründeten Sondernutzungsrecht betroffenen Flächen ab dann ausgeschlossen (= aufschiebend bedingter Ausschluss des Mitgebrauchs).

Das vorstehende Recht endet mit Eigentumsübertragung hinsichtlich der letzten im Eigentum des Bauträgers befindlichen Sondereigentumseinheit auf einen Dritten; es bleibt dann bei dem bestehenden Mitgebrauch aller Eigentümer.

Im Innenverhältnis zu den anderen Miteigentümern gilt, dass der Bauträger von diesem Recht nur Gebrauch machen darf, wenn eine derartige weitere Sondernutzung andere Eigentümer nicht unbillig benachteiligt.

4.3.

Klargestellt wird, dass an den oben bezeichneten Kellerabteilen und Tiefgaragenstellplätzen auch dann Sondernutzungsrechte und nicht Sondereigentum begründet wird, wenn diese im Rahmen der Abgeschlossenheitsbescheinigung als abgeschlossen gekennzeichnet bzw. erklärt wurden.

5. Zuordnung oberirdischer Stellplätze zu Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz)

Dem jeweiligen Teileigentümer des Tiefgaragenstellplatzes **Nr. 124** steht das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den drei oberirdischen Stellplätzen zu, die in den der Teilungserklärung als **Anlage 3** beigefügten Aufteilungsplänen mit den Nrn. Stellplatz 01, Stellplatz 02 und Stellplatz 03 bezeichnet sind.

Diese oberirdischen Stellplätze können auch gewerblich genutzt werden, entweder durch den Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten selbst oder durch eine „Car-Sharing“- Firma, an die diese oberirdischen Stellplätze verpachtet werden (vgl. auch § 19). Der Sondernutzungsberechtigte kann das SNR jederzeit aufgeben, oder hierüber Nutzungsverträge mit der WEG abschließen.

Dem Sondernutzungsberechtigten ist es gestattet, einen Vertrag mit einem Car-Sharing-Betreiber abzuschließen. Das Car-Sharing-Angebot darf öffentlich genutzt werden, also auch von „Nichtbewohnern“ der Häuser 1 bis 3. Hieraus resultierende Beeinträchtigungen sind hinzunehmen. Für das sogenannte „offene“ Car-Sharing entstehen der WEG keine Kosten. Ebenso ist es gestattet, ein „geschlossenes Car-Sharing“ nur zugunsten von Sondereigentümern zu betreiben. Entsprechende Verträge wird die WEG ggf. mit dem sondersnutzungsberechtigten Eigentümer abschließen, soweit ein entsprechender Beschluss gefasst wird.

Des Weiteren steht dem jeweiligen Teileigentümer des Tiefgaragenstellplatzes **Nr. 124** das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an drei Tiefgaragenstellplätzen zu, die in der Teilungserklärung als Anlage 3 beigefügten Aufteilungsplänen mit den Nrn. 136, 137 und 138 bezeichnet sind.

Sollte sich im späteren Verlauf, im Falle einer Neubebauung des Nachbargrundstücks, eine Erweiterung der Tiefgarage auf das Nachbargrundstück ergeben, werden die vorgenannten drei Stellplätze entfallen, um einen Durchbruch zur Nachbar-

tiefgarage realisieren zu können. Dem Sondernutzungsberechtigten wird schon jetzt unwiderruflich die Vollmacht erteilt, das Sondernutzungsrecht an den drei Stellplätzen jederzeit und ohne dass hierzu weitere Erklärungen anderer Sondereigentümer erforderlich sind aufzugeben.

§ 6

Veräußerung von Sondereigentum

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich. Eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung ist nicht erforderlich. Dem Verwalter ist jeder Eigentumswechsel unverzüglich anzuzeigen.

Jeder Sondereigentümer hat im Falle der Veräußerung seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in einen etwa bestehenden Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie die Teile des Gemeinschaftseigentums, die seinem exklusiven Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, grundsätzlich auf eigene Rechnung ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen. Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen insbesondere folgende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, unabhängig davon, ob sich die genannten Gebäudeteile in Sonder- oder Gemeinschaftseigentum befinden:

- a) die Durchführung der üblichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume, einschließlich des Anstrichs der Innenseiten der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren einschließlich Rahmen; dagegen sind wegen der Erhaltung des Gesamtbildes der Anlage sämtliche Außenanstriche Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung von § 3.
- b) die sonstige Instandhaltung der Fenster (einschließlich der Behebung von Glasschäden), des Sonnenschutzes und der Wohnungsabschlusstüren einschließlich Rahmen; dagegen sind die Instandsetzung und Erneuerung dieser Bauteile ebenfalls wegen der Erhaltung des Gesamtbildes der Anlage Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung von § 3.

- c) die Instandhaltung und Instandsetzung nichttragender Innenwände, der Bodenbeläge, des Wand- und Deckenverputzes innerhalb des Sondereigentums sowie der Bodenbeläge und Innenseiten der Balkone/Loggien/Terrassen; dagegen ist die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile, die tragende, dichtende oder dämmende Funktion haben, sowie der Außenteile, Gitter und Verkleidungen sowie Sanitärinstallationen bis zur räumlichen Grenze der Sondereigentumseinheiten und bis einschließlich zu den Absperrhähen in den Wohnungen sowie Heizungseinrichtungen samt Thermostatventilen und Absperrhähen in den Sondereigentumseinheiten und der Heiz- und Warmwassermessgeräte, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgers oder Abrechnungsdienstleisters stehen, Sache der Gemeinschaft der Eigentümer bzw. der Wohnungseigentümer der betroffenen Verwaltungseinheit.
- d) die Instandhaltung und Instandsetzung von Grundstücksflächen, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen, insbesondere Terrassenflächen oder Anpflanzungen und die Bewässerung von Gartenflächen.

2.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des dem gemeinschaftlichen (Sonder-) Nutzungsrecht einer Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft (gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gemeinschaftseigentums (einschließlich der Außenfassade mit allen Bestandteilen wie Fenster, und Haustüre) obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung von § 3, soweit diese nicht gemäß vorstehendem Absatz 1. Sache des einzelnen Wohnungseigentümers ist.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des keinerlei (Sonder-)Nutzungsrecht unterliegenden gemeinschaftlichen Eigentums im Übrigen obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln und alle daran entstandenen Schäden dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen; er hat, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen. Dies gilt jedoch nur für solche Grundstücks- teile und baulichen Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums, die nicht einem

Wohnungseigentümer zur exklusiven Sondernutzung zugewiesen sind, und für das den Wohnungseigentümern einer Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft zur gemeinschaftlichen (Sonder-) Nutzung zugewiesene Gemeinschaftseigentum nur für die jeweiligen Wohnungseigentümer der betreffenden Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft.

3.

Die Instandhaltung und die Unterhaltung – nicht aber die Instandsetzung – des in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3 Kellerabteile“ benannten Raume, sowie alle Verbrauchskosten tragen ausschließlich die Verwaltungseinheiten Haus 2 und Haus 3 – diese zu unter sich gleichen Anteilen, abweichend von den vorstehenden Absätzen.

§ 8

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1.

Wohnungseigentümer neben- oder übereinanderliegender Wohnungseigentumseinheiten sind berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, jedoch erst nach schriftlicher Zustimmung des Verwalters, durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Durchbrüche) diese Sondereigentumseinheiten miteinander zu verbinden. Die Zustimmung des Verwalters ist zu erteilen, wenn durch die entsprechenden baulichen Maßnahmen die Standsicherheit und Belange des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes des übrigen Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt werden. Dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur durch Fachbetriebe nach den Regeln der Baukunst vorgenommen werden; auch dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Mit diesen baulichen Maßnahmen verbundene Kosten sowie alle durch diese Eingriffe am Gemeinschaftseigentum evtl. später entstehende Folgekosten trägt der jeweilige Wohnungseigentümer der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten allein. Darüber hinaus ist der jeweilige Wohnungseigentümer solcher baulich verbundener Wohnungseigentumseinheiten berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer diese Wohnungen zu einer Sondereigentumseinheit im Rechtssinne zusammen zu legen. An der Verteilung der Gemeinschaftskosten tritt hierdurch keine Änderung ein.

2.

Jeder Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum - vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - baulich verändern und verbessern, sofern die Rechte

der anderen Wohnungseigentümer sowie die Standsicherheit, die Belange des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes und die äußere Gestalt und Zweckbestimmung der Anlage nicht beeinträchtigt werden und soweit sich aus dieser Gemeinschaftsordnung keine Einschränkungen ergeben.

3.

Veränderungen und Verbesserungen am gemeinschaftlichen Eigentum, die von der Ersterrichtung vorgenommenen Farbgestaltung der Außenfassade abweichen oder die eine Änderung der Optik der Außenfassade oder des äußeren Erscheinungsbildes zur Folge haben oder Einfluss auf die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienenden Gegenstände haben, sind, auch soweit diese Wohnungseigentümern exklusiv oder den Wohnungseigentümern einzelner Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften gemeinschaftlich zur Sondernutzung zugewiesen ist, nur mit zustimmendem Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft zulässig, welcher der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf. § 20 WEG wird insoweit abbedungen. Wohnungseigentümer dürfen in keinem Fall ohne ihre Zustimmung unbillig benachteiligt werden.

4.

Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden o.ä. auf Loggien/Balkonen ist unzulässig.

Das Verkleiden oder Verändern von Loggien/Balkongeländern, insbesondere auch durch das Anbringen von Pflanzgefäßen, oder die Anbringung eines seitlichen Sichtschutzes ist grundsätzlich unzulässig – soweit in dieser Urkunde nichts anderes geregelt ist.

Das Anbringen von Lichterketten ist nur im warmweißen Ton mit 2300 – 3000 k zulässig.

Das Anbringen von privaten Antennenanlagen für Fernsehen, Rundfunk und Amateurfunk auf Loggias und Balkonen ist ebenso unzulässig.

Auf Loggien/Balkonflächen ist es unzulässig sog. Jacuzzis oder andere Poolanlagen aufzustellen.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die vom Bauträger bauseits vorgegebenen Gegenstände.

5.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer der Penthaus-Wohnungen

- im Haus 1 mit der Bezeichnung 1.5.1 und 1.5.2,
- im Haus 2 mit der Bezeichnung 2.5.1 und 2.5.2,
- im Haus 3 mit der Bezeichnung 3.5.1 und 3.5.2,

sind berechtigt,

- falls technisch und baurechtlich möglich - Feuerstellen (z.B. offener Kamin, Kachelofen) einbauen zu lassen. Ein erforderlicher zusätzlicher Zug ist herzustellen und für die nötige Be- und Entlüftung sowie den Schutz vor Durchfeuchtung und Versottung ist zu sorgen; die Vorrichtungen dafür dürfen im Gemeinschaftseigentum angebracht werden (Außenwand, Dach). Der Einbau hat nach den Regeln der Technik zu erfolgen, die Standsicherheit und Belange des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes dürfen nicht beeinträchtigt werden, das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage allenfalls unwesentlich.

Vor dem Einbau der Feuerstelle muss dem Verwalter und dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister eine fachmännische Planung vorgelegt werden. Auf Anregung des Letzteren darf der Verwalter dem Einbau widersprechen. Selbstverständlich gelten nach dem Einbau und Betrieb der Feuerstelle alle vorstehenden Anforderungen entsprechend weiter. Beim Betrieb der Feuerstelle ist darauf zu achten, dass die Bewohner nicht unangemessen durch Immissionen belästigt werden.

Die Dienstbarkeit hinsichtlich des architektonischen Gesamtbildes ist zu beachten.

Falls im Zuge der Erstbaumaßnahme eine der vorbezeichneten Feuerstellen eingebaut wird, ist für den Einbau keine Verwalterzustimmung erforderlich.

6.

Aus schallschutztechnischen Gründen ist es unzulässig, in Wohnungstrennwänden Einbauten oder Installationen (mit Ausnahme der bauseits bereits vorhandenen) durchzuführen. Jeder Sondereigentümer hat dafür zu sorgen, dass bei Montage von Waschmaschinen, Trocknern, Küchen etc. geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die Schallübertragungen auf den Baukörper verhindern (z. Bsp. Schallentkopplungsbänder oder Bautenschutzmatte).

7.

Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art im Treppenhaus ist untersagt.

Bauseits ggf. einheitlich gelieferte Sauberläufer vor den Eingangstüren zu Sondereigentumseinheiten sind einheitlich zu dulden und dürfen nicht entfernt bzw. überdeckt werden.

Sauberläufer vor den jeweiligen Eingangstüren dürfen mit einem identischen Modell erneuert bzw. ausgetauscht werden.

8.

Es wird einem fachlich qualifizierten externen von der Eigentümergeinschaft zu benennenden Dienstleister, gestattet, eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu errichten, samt hierfür erforderliche technische Einrichtungen (wie z.B. auch Ladestationen). Der externe Dienstleister ist zu diesem Zweck berechtigt, die Bau- und Bestandteile für die Ladeinfrastruktur im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, auch soweit dieses Sondernutzungsberechtigten exklusiv oder gemeinschaftlich zugewiesen ist, auf eigene Kosten einzubringen, zu verlegen und jedenfalls während des Vertragsverhältnisses mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu belassen. Der externe Dienstleister ist in diesem Zusammenhang berechtigt, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen; diese dürfen jedoch die Stromversorgung der Wohnanlage im Übrigen nicht beeinträchtigen und müssen den öffentlich-rechtlichen Vorgaben, insbesondere der Baugenehmigung inklusive Brandschutz und Statik entsprechen. Der externe Dienstleister ist ferner berechtigt, mit den Wohnungseigentümern bzw. Stellplatzeigentümern direkte Verträge für die Errichtung und den Betrieb von Ladestationen abzuschließen.

Die Einzelheiten dieser Gestattung regelt die Eigentümergeinschaft durch Beschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf.

Des Weiteren ist der vorgenannte Dienstleister sowie auch der Bauträger berechtigt, Ladesäulen, wie in **Anlage 10 rot** umrandet gekennzeichnet, auf oder neben den oberirdischen Besucherstellplätzen sowie auf oder neben den Stellplätzen 1, 2 und 3 anzubringen.

9.

Falls technisch, brandschutztechnisch und genehmigungsrechtlich möglich, können TG-Einzelstellplätze kostenpflichtig mit Tiefgaragenboxen (bestehend aus Garagentor, ggf. mit elektrischem Antrieb, und seitlicher Abtrennung) versehen werden. Hierzu ist die Zustimmung des Bauträgers bzw. ab der ersten Verwalterbestellung der WEG nötig. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht grundsätzlich nicht. Wird die Zustimmung erteilt und die Box hergestellt, hat der jeweilige Eigentümer des Stellplatzes das alleinige Nutzungsrecht daran. Das Tor selbst, mit Ausnahme des Grif-

fes, darf nicht in die Fahrstraße hineinragen. Ggf. wird durch das Tor die lichte Höhe des Stellplatzes eingeschränkt.

Alle Herstellungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Erneuerungs- und Unterhaltskosten trägt der jeweilige Eigentümer des jeweiligen TG-Einzelstellplatzes allein, es sei denn, die benachbarten TG-Einzelstellplätze erhalten ebenfalls die Abtrennung mit Stahlgitterkonstruktion. In diesem Fall haben die Nachbarn das gemeinschaftliche Eigentum an der gemeinsamen Seitenabtrennung und die Kosten für Herstellung, Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung und Unterhaltung der gemeinsamen Abtrennung auch gemeinsam zu tragen.

§ 9

Kosten- und Lastentragung

1.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

2.

Jeder Wohnungseigentümer trägt diejenigen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die - soweit ausscheidbar - unmittelbar oder mittelbar sein Sondereigentum oder diejenigen Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen, die seinem exklusiven Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden.

3.

Die Lasten des dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht der Wohnungseigentümer einer Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft unterliegenden Gemeinschaftseigentums, sowie die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs dieses gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer der jeweiligen Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander, soweit es sich um ausscheidbare Lasten und Kosten handelt und sich nicht aus dieser Gemeinschaftsordnung etwas anderes ergibt (vgl. § 7 Nr. 3 für den in der Anlage 9 blau gekennzeichneten und mit „Haus 2 und Haus 3 Kellerabteile“ benannten Raum). Im Zweifel gehen Kosten jedoch zu Lasten aller Wohnungseigentümer, oder jedenfalls nicht nur zu Lasten einer Verwaltungseinheit. Im Übrigen tragen die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums sämtliche Woh-

nungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist.

4.

Sind Kosten nur deshalb nicht einer Verwaltungseinheit zuzuordnen, weil Zwischenzähler o.ä. fehlen, können alle Wohnungseigentümer der gesamten Gemeinschaft durch einfache Mehrheit eine technische Nachrüstung beschließen, die eine Zuordnung ermöglicht. Insoweit kann jeder Wohnungseigentümer eine Nachrüstung verlangen. Die Nachrüstkosten sind von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen.

5.

Die durch Zähler oder sonstige Messvorrichtungen ausscheidbaren oder sonst in einwandfreier Weise gesondert feststellbaren Kosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch bzw. der tatsächlichen Nutzung verteilt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Kosten der Kaminkehrerimmissionsmessung und der Stromkreislasten für die Heizung werden nach Maßgabe der HeizkV zunächst für die Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften Haus 1, Haus 2 und Haus 3 zu 100 % nach Verbrauch vorerfasst und sodann zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach der beheizbaren Wohn- und Nutzfläche auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung innerhalb einer jeden Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft umgelegt. Hierzu gehören nach § 7 Abs. 2 HeizkV insbesondere auch die Kosten der Anmietung und Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der diesbezüglichen Berechnung und Aufteilung. Diese Einrichtungen, Systeme und Geräte dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und sind somit Gemeinschaftseigentum, soweit sie sich aufgrund einer vereinbarten Gebrauchsüberlassung nicht im Eigentum des jeweiligen Versorgers befinden.

Die Wohnungseigentümer der Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften können jeweils unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer durch Beschluss, welcher einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, einen anderen Verteilungsmaßstab für Heiz- und Warmwasserkosten in ihrer Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft beschließen, der sich jedoch im Rahmen der Heizkostenverordnung halten muss.

6.

Die Kosten für Kaltwasser werden zu 100 % verbrauchsabhängig verteilt. Im Übrigen gelten die vorstehenden Bestimmungen für Heizung und Warmwasser entsprechend.

7.

Soweit Sondereigentumseinheiten über eine bauträgerseits oder später erstellte Kaminanschlussmöglichkeit verfügen, tragen die Kosten für die Instandhaltung eines jeden einzelnen Kaminzuges inkl. der Kosten für den Kaminkehrer und etwaige Wartungsarbeiten ausschließlich diese Wohnungseigentümer, und zwar unter sich zu gleichen Anteilen. Es ist darauf abzustellen, ob den Eigentümern aufgrund eines erstellten Kaminanschlusses die Nutzung dieses Kaminzuges möglich ist, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung.

8.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann auch Änderungen der sonstigen Lastenverteilung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen, soweit dadurch nicht einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden. Eine Kostenverteilung nach der Anzahl der Personen ist jedoch ausgeschlossen. Die Beschlusskompetenz besteht immer dann zu Gunsten der Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften jeweils unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer, wenn es sich um Lasten handelt, die im Sinne von vorstehender Ziff. 3 ausscheidbare Kosten handelt.

9.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist neben der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft für jede Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft getrennt eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erhoben wird. Über die Höhe des jährlich der Instandhaltungsrücklage zuzuführenden Betrags sowie den Zeitpunkt und die Art der Verwendung der Rücklagen beschließt die Wohnungseigentümerversammlung aller Sondereigentumseinheiten bzw. die der jeweiligen Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft mit einfacher Mehrheit.

10.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, auf die oben aufgeführten Kosten eine angemessene monatliche Abschlagszahlung zu leisten (sog. Wohn- bzw. Hausgeld). Die Höhe der Abschlagszahlung wird in dem vom Verwalter aufzustellenden Wirtschaftsplan festgelegt. Der Verwalter hat nach Ablauf des Wirtschaftsjahres eine

Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftungskosten der Anlage sowie für die Verwaltungseinheiten/Untergemeinschaften aufzustellen.

11.

Der Verwalter kann, soweit es für eine ordnungsgemäße Verwaltung notwendig ist, den Zeitpunkt der Fälligkeit des Wohn- bzw. Hausgeldes (i.F. als Wohngeld bezeichnet) und die Zahlungsbedingungen festlegen. Die Wohnungseigentümer sind an diese Regelung gebunden. Die Wohnungseigentümer stimmen dem Lastschriftverfahren zu. Die aufgrund des jeweils beschlossenen Wirtschaftsplans von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Vorschüsse auf das Wohngeld sind jeweils am 3. Werktag eines Kalendermonats im Voraus fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem vom Verwalter angegebenen Verwaltungskonto maßgeblich. Die Wohnungseigentümer haben für eine ausreichende Kontendeckung im Rahmen der Lastschriftverfahrens zum Fälligkeitszeitpunkt zu sorgen. Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mit der Entrichtung des Wohngelds für zwei aufeinanderfolgende Monate oder für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Zahlung eines Wohngeldbetrages in Verzug gerät, der dem Vorauszahlungsbetrag von Wohngeld für zwei Monate entspricht, ist sofort das restliche, für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Wohngeld in voller Höhe zur Zahlung fällig. Einer vorhergehenden Mahnung des Verwalters bedarf es nicht. Im Verzugsfall sind offene Wohngelder mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

12.

Verwaltungskosten sind nach dem im jeweiligen Verwaltervertrag dargestellten Schlüssel, nach dem sie ausgewiesen sind, zu verteilen.

13.

Zur Deckung des Erstaufwandes bei Inbetriebnahme des Hauses ist der Verwalter berechtigt, zwei monatliche Hausgeldraten mit dem ersten Hausgeldeinzug anzufordern.

14.

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Höhe der jährlichen Instandhaltungsrücklage ist vom Verwalter im Wirtschaftsplan (§ 10) (jeweils in der ersten WEG-Versammlung des Jahres) festzusetzen.

Für die Untergemeinschaften Haus 1, Haus 2 und Haus 3 (§ 3) wird eine getrennte Instandhaltungsrücklage angesammelt. Die Höhe der jährlichen Instandhaltungsrücklage ist vom Verwalter im Wirtschaftsplan (§ 10) festzusetzen.

§ 10

Wirtschaftsplan, Abrechnung

Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Abrechnungsjahres für die Gesamtgemeinschaft und für jede Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage aufzustellen. Diese Abrechnungen gelten als Grundlage für die Einzelabrechnungen.

Die Eigentümer sind verpflichtet, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende monatliche Vorschüsse (Wohngeld) auf das vom Verwalter eingerichtete Gemeinschaftskonto zu leisten. Der Wirtschaftsplan hat jeweils Gültigkeit bis zur Beschlussfassung hierüber in der nächsten Eigentümerversammlung.

§ 11

Versicherungen

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen eine Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück und am Gebäude,
- b) eine Wohngebäudeversicherung (Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschaden),
- c) eine Gebäudebrandversicherung,
- d) eine Elementarversicherung.

Die Sachversicherungen sind zum Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen. Die Wohnungseigentümerversammlung kann den Abschluss weiterer Versicherungen beschließen.

§ 12

Wiederherstellungspflicht

1.

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander und gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherungen oder in sonstiger Weise voll gedeckt sind.

2.

Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1. gedeckt, kann die Wiederherstellung nur verlangt werden, wenn die dazu erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

3.

Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Der Schätzwert ist im Streitfall von einem vom Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter mit für alle Beteiligten verbindlicher Wirkung festzulegen.

4.

Wird nur ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, gelten die vorstehenden Bestimmungen für die Wohnungseigentümer dieser Verwaltungseinheit entsprechend, wobei der Wohnungseigentümer, der zum Wiederaufbau nicht verpflichtet und nicht bereit ist, seinen Miteigentumsanteil am Grundstück der übrigen Wohnungseigentümergeinschaft oder einem von dieser zu bestimmenden Dritten oder einem anderen Wohnungseigentümer zum Schätzwert zum Kauf anzubieten hat. Absatz 3. Satz 2 gilt entsprechend.

§ 13

Entziehung des Wohnungseigentums

Soweit das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinsam zusteht, kann die Entziehung gegenüber allen dann verlangt werden, wenn in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung vorliegen. Es gilt insoweit § 14 Absatz 1 S. 2 dieser Gemeinschaftsordnung.

§ 14

Mehrheit von Wohnungseigentümern; Vollmacht

1.

Steht ein Wohnungseigentum im Eigentum mehrerer Personen, so haften diese als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Wohnungseigentümer wirken für und gegen alle.

2.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, zum Zweck der Ausübung aller sich aus der Stellung der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte einschließlich der Stimmrechtsabgabe und Entgegennahme von Zustellungen einen Bevollmächtigten zu benennen. Jeder Wohnungseigentümer ist außerdem verpflichtet, einen Bevollmächtigten im Inland zu bestellen, wenn er mehr als drei Monate abwesend ist oder seinen Wohnsitz im Ausland hat oder nimmt. Zur Person des Bevollmächtigten gilt § 15 Nr. 2 entsprechend.

§ 15

Wohnungseigentümerversammlung

1.

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet. Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht diese Gemeinschaftsordnung oder zwingende Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes eine andere Mehrheit erfordern.

2.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen. Bevollmächtigt werden können nur der Verwalter, andere Sondereigentümer, Ehegatten, die Eltern oder Abkömmlinge. Bei Ehegatten gilt die Bevollmächtigung als gegeben – die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht ist entbehrlich. Die Vollmacht ist zu den Akten des Verwalters zu übergeben.

3.

Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile. Bei Angelegenheiten die nur eine Verwaltungseinheit/Untergemeinschaft betrifft, sind nur deren Einheiten stimmberechtigt, wobei sich das Stimmrecht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander richtet. Entsprechendes gilt, wenn eine Beschlussfassung nur mehrere, nicht aber alle Verwaltungseinheiten betrifft.

4.

Die Eigentümerversammlung kann werktags (Montag bis Donnerstag) ab 15.00 Uhr stattfinden. Eine Durchführung der Versammlung im Büro des Verwalters ist möglich.

5.

Jeder Wohnungseigentümer ist auf Verlangen der Verwaltung verpflichtet, dieser, soweit vorhanden, eine aktuelle E-Mail-Adresse mitzuteilen, über die in allen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum und seiner Verwaltung stehen, kommuniziert werden kann (z.B. Ladungen zur Eigentümerversammlung mit Tagesordnung, Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten, Übersendung von Eigentümerlisten, Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen, Sonderumlageanteilen, Kontoauszügen, Rechnungsbelegen, Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Versammlungsprotokollen, Auszügen aus der Beschluss-Sammlung, Kostenvoranschlägen, Vergleichsangeboten und sonstigen Verwaltungsunterlagen), soweit nicht das Gesetz die Kommunikation in anderer Form zwingend vorschreibt.

Eine Ladung zur Eigentümerversammlung gilt einem Wohnungs- oder Teileigentümer drei Tage nach Absendung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Adresse oder Emailadresse als zugegangen.

§ 16

Verwalter

1.

Zum Verwalter gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit sich nicht aus diesem Abschnitt etwas anderes ergibt. Die Eigentümerversammlung der Gesamt-WEG kann die Aufgaben, die Befugnisse und – soweit durch § 9b Abs. 1 S.1 WEG erforderlich – die Vertretungsmacht des Verwalters ggf. durch Beschluss weiter konkretisieren.

2.

Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung eine Zustimmung des Verwalters vorgesehen ist, handelt dieser als Vertreter der WEG.

3.

Ergänzend zu den gesetzlichen Befugnissen nach § 27 WEG ist der Verwalter befugt,

a)

ohne Beschluss Erhaltungsmaßnahmen, d.h. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bis zu einem Betrag von EUR 5.000,00 pro Einzelfall und maximal EUR 10.000,00 pro Kalenderjahr begrenzten Kostenrahmen im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beauftragen. Der Verwalter ist in diesem Zusammenhang befugt, über die Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 WEG hinaus im Rahmen seiner Aufgabe zur Erhaltung, d.h. zur Erhaltung und Erneuerung des Gemeinschaftseigentums Rechtsgeschäfte mit Dritten abzuschließen,

b)

einen Rechtsstreit für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Aktivprozess) im Rahmen der Beitreibung rückständiger Wohngelder, Sonderumlagebeiträge oder sonstiger Zahlungsrückstände säumiger Wohnungseigentümer gegenüber der WEG zu führen und insoweit einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Diese Befugnis im Innenverhältnis umfasst das Erkenntnisverfahren in allen Rechtszügen sowie das Zwangsvollstreckungsverfahren, nicht aber den Antrag auf Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als betreibende Gläubigerin; hierfür ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

c)

die Zuweisung der für die Instandhaltungsrücklage vereinnahmter Beiträge der Wohnungseigentümer für ein Wirtschaftsjahr jeweils solange zurück zu stellen und zur Deckung laufender Verpflichtungen der Gemeinschaft zu verwenden, bis die Abrechnung für dieses Wirtschaftsjahr vorliegt und etwaige Fehlbeträge durch die Eigentümer ausgeglichen sind.

Darüber hinaus ist der Verwalter bei entsprechender Beauftragung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gegen ein im Einzelfall in diesem Be-

schluss zu vereinbarendes Sonderhonorar berechtigt, alle Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln und Durchführung von Restarbeiten am Gemeinschaftseigentum gerichtlich und außergerichtlich zu betreiben und dabei auch Kostenvorschüsse, Minderungsbeträge oder Erstattungen unter Mitwirkung eines öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Eigentümergemeinschaft auszuhandeln und entgegenzunehmen. Er darf auch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft zur Sicherung der Durchführung von Restarbeiten für die Eigentümergemeinschaft entgegennehmen, verwahren und nach Durchführung der notwendigen Arbeiten zurückgeben. Bei einer etwaigen Beschlussfassung über die Geltendmachung dieser Rechte hat der aufteilende Eigentümer (Bauträger) kein Stimmrecht. Die Wohnungseigentümer können in dem Beschluss zur Beauftragung des Verwalters Maßnahmen festlegen, deren Erledigung ihrer Zustimmung bedarf.

Vorstehende Regelungen lassen die übrigen Rechte der einzelnen Erwerber gegen den Bauträger auf vertragsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums unberührt.

§ 17

Prüfungsrecht des Verwalters, Anzeigepflicht

Der Verwalter ist berechtigt, aus wichtigem Grund nach vorheriger Anmeldung den Zustand der jeder Sondereigentumseinheit auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von § 7 dieser Gemeinschaftsordnung und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des Gemeinschaftseigentums überprüfen zu lassen.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, werterhöhende Ein- oder Umbaumaßnahmen in der Einheit dem Verwalter anzuzeigen, um den ausreichenden Versicherungsschutz nicht zu gefährden.

§ 18

Gemeinschaftsflächen

In den Aufteilungsplänen **Anlage 3** und den Sondernutzungsrechtsplänen nicht als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum gekennzeichnete Flächen sind Gemeinschaftsflächen, soweit an diesen nicht in dieser Teilungserklärung Sondernutzungsrechte begründet wurden und soweit diese nicht aufgrund Dienstbarkeiten von Dritten genutzt werden.

§19 Car-sharing

Die oberirdischen Stellplätze Nrn. 1, 2 und 3 können gewerblich an eine car-sharing-Firma zur Nutzung überlassen werden. Das car-sharing-Angebot können sowohl die Nutzer der WEG wie auch Personen außerhalb der WEG in Anspruch nehmen.

Der Bauträger sowie die künftigen Sondereigentümer gestatten schon heute dem Sondernutzungsberechtigten der vorgenannten Stellplätze bzw. dem Betreiber der car-sharing-Firma, auf den vorgenannten Stellplätzen eine car-sharing-Anlage zu errichten, zu betreiben und zu belassen. Die gesamte car-sharing-Anlage samt Kraftfahrzeuge verbleiben im Eigentum des Betreibers und werden nicht Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Sondereigentümer gestatten alle erforderlichen Maßnahmen des Betreibers im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung (einschließlich Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung) und dem Betrieb der Car-sharing-Anlage. Der Betreiber wird alle Maßnahmen derart abstimmen, dass die Interessen der künftigen Sondereigentümer sowie der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft möglichst wenig beeinträchtigt werden.

§ 20 Sonstige Bestimmungen

1.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

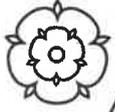
2.

Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend für Teileigentumsrecht und Teileigentümer.

Ende der Anlage

Anlage 3

Aufteilungspläne



Bauordnungsamt
Königstraße 24
Dezernat III

Stadt Rosenheim • Postfach 1209 • 83013 Rosenheim
- gegen Übergabe -

Firma
WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG
z. Hd. Hr. Florian Eisner
An der Alten Spinnerei 3
83059 Kolbermoor

Haltestelle Heilig-Geist-Straße
Sachbearbeiter/in Herr Arnold
Zimmer-Nr. 229
Tel./Durchwahl 08031/365-1673
Fax/Durchwahl 08031/365-2074
E-Mail bauordnungsamt@rosenheim.de
Ihre Nachricht vom
Unser Zeichen III/63 Ar/zo 075/2022-N

Rosenheim, den 21.03.2022

**Vollzug des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG);
Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung**
Bauort: Herderstraße 4, 6, 8
Antragsnummer: 075/2022-N (bitte immer angeben)

B e s c h e i n i g u n g

aufgrund § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. 1.0.1	bis Nr. 3.5.2	bezeichneten Wohnungen und
mit Nr. 49	bis Nr. 135	bezeichneten TG-Stellplätze und
mit Nr. 139	bis Nr. 151	bezeichneten TG-Stellplätze

in dem zu errichtenden Gebäude, Rosenheim, Herderstraße 4, 6, 8 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2293/8.1 der Gem. Rosenheim gelten in sich abgeschlossen.

Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3, § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 22 Abs. 1 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung unabhängig von baurechtlichen Anforderungen oder Genehmigungen vorgenommen wird.

Für diese Bescheinigung werden folgende Kosten festgesetzt, die der Antragsteller zu tragen hat:

1.	Bescheinigung ab 30 Sondernutzungseinheiten: 95 Sondernutzungseinheiten bei 25,00 €/Einheit Inklusive Nebenräume je Nutzungszweck (z. B. Lager, Parken) KVz.-Tar.Nr. 2.1.2/16	2.375,00 €
2.	Bescheinigung sonstiger Nebenräume 3 Nebenräume (Stellplätze) bei 25,00 €/Raum	75,00 €
3.	Für die Bescheinigung nach § 22 BauGB KVz.-Tar.Nr. 2.1.1/1.7	25,00 €
	Summe:	2.475,00 €

Wir bitten den Betrag in Höhe von **2.475,00 €** unter Angabe des Buchungszeichens 1.0.6130.1000.22104 innerhalb von 14 Tagen auf ein Konto der Stadt Rosenheim zu überweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2, 6 ff des Bayer. Kostengesetzes und auf das dazu ergangene Kostenverzeichnis.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit.

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

Mit freundlichen Grüßen

Arnold



Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Rosenheim, den 08. APR 2022

Notarin



Anlage 4

Liste Miteigentumsanteile

Anlage Miteigentumsanteile

Wohnungseigentum:

- 1) Miteigentumsanteil von 11,10/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 1.0.1 laut Aufteilungsplan
- 2) Miteigentumsanteil von 10,13/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 1.0.2 laut Aufteilungsplan
- 3) Miteigentumsanteil von 16,60/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 1.0.3 laut Aufteilungsplan
- 4) Miteigentumsanteil von 7,00/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.1 laut Aufteilungsplan
- 5) Miteigentumsanteil von 8,16/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.2 laut Aufteilungsplan
- 6) Miteigentumsanteil von 10,36/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.3 laut Aufteilungsplan
- 7) Miteigentumsanteil von 8,43/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.4 laut Aufteilungsplan
- 8) Miteigentumsanteil von 9,48/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.5 laut Aufteilungsplan
- 9) Miteigentumsanteil von 9,77/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.6 laut Aufteilungsplan
- 10) Miteigentumsanteil von 7,37/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.1.7 laut Aufteilungsplan
- 11) Miteigentumsanteil von 6,87/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.1 laut Aufteilungsplan
- 12) Miteigentumsanteil von 8,22/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.2 laut Aufteilungsplan



- 13) Miteigentumsanteil von 10,25/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.3 laut Aufteilungsplan
- 14) Miteigentumsanteil von 8,32/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.4 laut Aufteilungsplan
- 15) Miteigentumsanteil von 9,57/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.5 laut Aufteilungsplan
- 16) Miteigentumsanteil von 9,83/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.6 laut Aufteilungsplan
- 17) Miteigentumsanteil von 7,50/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.2.7 laut Aufteilungsplan
- 18) Miteigentumsanteil von 7,00/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.1 laut Aufteilungsplan
- 19) Miteigentumsanteil von 8,16/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.2 laut Aufteilungsplan
- 20) Miteigentumsanteil von 10,36/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.3 laut Aufteilungsplan
- 21) Miteigentumsanteil von 8,44/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.4 laut Aufteilungsplan
- 22) Miteigentumsanteil von 9,48/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.5 laut Aufteilungsplan
- 23) Miteigentumsanteil von 9,77/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.6 laut Aufteilungsplan
- 24) Miteigentumsanteil von 7,37/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.3.7 laut Aufteilungsplan
- 25) Miteigentumsanteil von 6,89/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.1 laut Aufteilungsplan

A. B. Müller

- 26) Miteigentumsanteil von 8,19/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.2 laut Aufteilungsplan
- 27) Miteigentumsanteil von 10,27/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.3 laut Aufteilungsplan
- 28) Miteigentumsanteil von 8,32/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.4 laut Aufteilungsplan
- 29) Miteigentumsanteil von 9,59/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.5 laut Aufteilungsplan
- 30) Miteigentumsanteil von 9,82/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.6 laut Aufteilungsplan
- 31) Miteigentumsanteil von 7,50/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.4.7 laut Aufteilungsplan
- 32) Miteigentumsanteil von 19,61/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 5. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.5.1 laut Aufteilungsplan
- 33) Miteigentumsanteil von 23,77/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 1 an der Wohnung im 5. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 1.5.2 laut Aufteilungsplan
- 34) Miteigentumsanteil von 8,61/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 2.0.1 laut Aufteilungsplan
- 35) Miteigentumsanteil von 8,84/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 2.0.2 laut Aufteilungsplan
- 36) Miteigentumsanteil von 7,25/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 2.0.3 laut Aufteilungsplan
- 37) Miteigentumsanteil von 12,06/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 2.0.4 laut Aufteilungsplan
- 38) Miteigentumsanteil von 14,31/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 2.0.5 laut Aufteilungsplan



- 39) Miteigentumsanteil von 10,02/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.1.1 laut Aufteilungsplan
- 40) Miteigentumsanteil von 7,94/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.1.2 laut Aufteilungsplan
- 41) Miteigentumsanteil von 7,04/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.1.3 laut Aufteilungsplan
- 42) Miteigentumsanteil von 11,39/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.1.4 laut Aufteilungsplan
- 43) Miteigentumsanteil von 10,66/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.1.5 laut Aufteilungsplan
- 44) Miteigentumsanteil von 7,97/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.1.6 laut Aufteilungsplan
- 45) Miteigentumsanteil von 10,03/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.2.1 laut Aufteilungsplan
- 46) Miteigentumsanteil von 7,85/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.2.2 laut Aufteilungsplan
- 47) Miteigentumsanteil von 7,13/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.2.3 laut Aufteilungsplan
- 48) Miteigentumsanteil von 11,40/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.2.4 laut Aufteilungsplan
- 49) Miteigentumsanteil von 10,69/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.2.5 laut Aufteilungsplan
- 50) Miteigentumsanteil von 7,98/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.2.6 laut Aufteilungsplan
- 51) Miteigentumsanteil von 10,02/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.3.1 laut Aufteilungsplan



- 52) Miteigentumsanteil von 7,94/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.3.2 laut Aufteilungsplan
- 53) Miteigentumsanteil von 7,05/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.3.3 laut Aufteilungsplan
- 54) Miteigentumsanteil von 11,39/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.3.4 laut Aufteilungsplan
- 55) Miteigentumsanteil von 10,66/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.3.5 laut Aufteilungsplan
- 56) Miteigentumsanteil von 7,97/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.3.6 laut Aufteilungsplan
- 57) Miteigentumsanteil von 10,01/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.4.1 laut Aufteilungsplan
- 58) Miteigentumsanteil von 7,86/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.4.2 laut Aufteilungsplan
- 59) Miteigentumsanteil von 6,99/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.4.3 laut Aufteilungsplan
- 60) Miteigentumsanteil von 11,35/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.4.4 laut Aufteilungsplan
- 61) Miteigentumsanteil von 10,70/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.4.5 laut Aufteilungsplan
- 62) Miteigentumsanteil von 7,94/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.4.6 laut Aufteilungsplan
- 63) Miteigentumsanteil von 18,93/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 5. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.5.1 laut Aufteilungsplan
- 64) Miteigentumsanteil von 20,04/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 2 an der Wohnung im 5. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 2.5.2 laut Aufteilungsplan



- 65) Miteigentumsanteil von 9,03/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 3.0.1 laut Aufteilungsplan
- 66) Miteigentumsanteil von 8,63/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 3.0.2 laut Aufteilungsplan
- 67) Miteigentumsanteil von 7,68/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 3.0.3 laut Aufteilungsplan
- 68) Miteigentumsanteil von 8,49/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 3.0.4 laut Aufteilungsplan
- 69) Miteigentumsanteil von 10,92/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im Erdgeschoss je bezeichnet
mit Nr. 3.0.5 laut Aufteilungsplan
- 70) Miteigentumsanteil von 8,50/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.1.1 laut Aufteilungsplan
- 71) Miteigentumsanteil von 8,47/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.1.2 laut Aufteilungsplan
- 72) Miteigentumsanteil von 6,91/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.1.3 laut Aufteilungsplan
- 73) Miteigentumsanteil von 7,86/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.1.4 laut Aufteilungsplan
- 74) Miteigentumsanteil von 8,39/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.1.5 laut Aufteilungsplan
- 75) Miteigentumsanteil von 7,18/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 1. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.1.6 laut Aufteilungsplan
- 76) Miteigentumsanteil von 8,56/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.2.1 laut Aufteilungsplan
- 77) Miteigentumsanteil von 8,43/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.2.2 laut Aufteilungsplan

G. Prandl

- 91) Miteigentumsanteil von 7,98/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.4.4 laut Aufteilungsplan
- 92) Miteigentumsanteil von 8,21/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.4.5 laut Aufteilungsplan
- 93) Miteigentumsanteil von 7,09/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.4.6 laut Aufteilungsplan
- 94) Miteigentumsanteil von 15,12/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 5. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.5.1 laut Aufteilungsplan
- 95) Miteigentumsanteil von 18,24/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 5. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.5.2 laut Aufteilungsplan

Tiefgarage:

- 96) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 49 (SP 49) laut
Aufteilungsplan
- 97) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 50 (SP 50) laut
Aufteilungsplan
- 98) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 51 (SP 51) laut
Aufteilungsplan
- 99) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 52 (SP 52) laut
Aufteilungsplan
- 100) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 53 (SP 53) laut
Aufteilungsplan
- 101) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 54 (SP 54) laut
Aufteilungsplan
- 102) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 55 (SP 55) laut
Aufteilungsplan
- 103) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 56 (SP 56) laut
Aufteilungsplan

A. Rendel

- 78) Miteigentumsanteil von 6,82/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.2.3 laut Aufteilungsplan
- 79) Miteigentumsanteil von 7,99/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.2.4 laut Aufteilungsplan
- 80) Miteigentumsanteil von 8,22/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.2.5 laut Aufteilungsplan
- 81) Miteigentumsanteil von 7,13/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 2. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.2.6 laut Aufteilungsplan
- 82) Miteigentumsanteil von 8,49/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.3.1 laut Aufteilungsplan
- 83) Miteigentumsanteil von 8,48/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.3.2 laut Aufteilungsplan
- 84) Miteigentumsanteil von 6,91/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.3.3 laut Aufteilungsplan
- 85) Miteigentumsanteil von 7,86/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.3.4 laut Aufteilungsplan
- 86) Miteigentumsanteil von 8,38/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.3.5 laut Aufteilungsplan
- 87) Miteigentumsanteil von 7,18/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 3. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.3.6 laut Aufteilungsplan
- 88) Miteigentumsanteil von 8,56/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.4.1 laut Aufteilungsplan
- 89) Miteigentumsanteil von 8,45/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.4.2 laut Aufteilungsplan
- 90) Miteigentumsanteil von 6,82/1000
mit dem Sondereigentum im Haus 3 an der Wohnung im 4. Obergeschoss je
bezeichnet mit Nr. 3.4.3 laut Aufteilungsplan

C. Rempp

- 104) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 57 (SP 57) laut
Aufteilungsplan
- 105) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 58 (SP 58) laut
Aufteilungsplan
- 106) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 59 (SP 59) laut
Aufteilungsplan
- 107) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 60 (SP 60) laut
Aufteilungsplan
- 108) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 61 (SP 61) laut
Aufteilungsplan
- 109) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 62 (SP 62) laut
Aufteilungsplan
- 110) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 63 (SP 63) laut
Aufteilungsplan
- 111) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 64 (SP 64) laut
Aufteilungsplan
- 112) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 65 (SP 65) laut
Aufteilungsplan
- 113) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 66 (SP 66) laut
Aufteilungsplan
- 114) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 67 (SP 67) laut
Aufteilungsplan
- 115) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 68 (SP 68) laut
Aufteilungsplan
- 116) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 (SP 69) laut
Aufteilungsplan



- 117) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 70 (SP 70) laut
Aufteilungsplan
- 118) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 71 (SP 71) laut
Aufteilungsplan
- 119) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 72 (SP 72) laut
Aufteilungsplan
- 120) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 73 (SP 73) laut
Aufteilungsplan
- 121) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 74 (SP 74) laut
Aufteilungsplan
- 122) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 75 (SP 75) laut
Aufteilungsplan
- 123) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 76 (SP 76) laut
Aufteilungsplan
- 124) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 77 (SP 77) laut
Aufteilungsplan
- 125) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 78 (SP 78) laut
Aufteilungsplan
- 126) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 79 (SP 79) laut
Aufteilungsplan
- 127) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 80 (SP 80) laut
Aufteilungsplan
- 128) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 81 (SP 81) laut
Aufteilungsplan
- 129) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 82 (SP 82) laut
Aufteilungsplan



- 130) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 83 (SP 83) laut
Aufteilungsplan
- 131) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 84 (SP 84) laut
Aufteilungsplan
- 132) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 (SP 85) laut
Aufteilungsplan
- 133) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 86 (SP 86) laut
Aufteilungsplan
- 134) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 87 (SP 87) laut
Aufteilungsplan
- 135) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 88 (SP 88) laut
Aufteilungsplan
- 136) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 89 (SP 89) laut
Aufteilungsplan
- 137) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 90 (SP 90) laut
Aufteilungsplan
- 138) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 91 (SP 91) laut
Aufteilungsplan
- 139) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 92 (SP 92) laut
Aufteilungsplan
- 140) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 93 (SP 93) laut
Aufteilungsplan
- 141) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 94 (SP 94) laut
Aufteilungsplan
- 142) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 95 (SP 95) laut
Aufteilungsplan

O. Prenzler

- 143) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 96 (SP 96) laut
Aufteilungsplan
- 144) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 97 (SP 97) laut
Aufteilungsplan
- 145) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 98 (SP 98) laut
Aufteilungsplan
- 146) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 (SP 99) laut
Aufteilungsplan
- 147) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 100 (SP 100) laut
Aufteilungsplan
- 148) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 101 (SP 101) laut
Aufteilungsplan
- 149) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 102 (SP 102) laut
Aufteilungsplan
- 150) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 103 (SP 103) laut
Aufteilungsplan
- 151) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 104 (SP 104) laut
Aufteilungsplan
- 152) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 105 (SP 105) laut
Aufteilungsplan
- 153) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 106 (SP 106) laut
Aufteilungsplan
- 154) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 107 (SP 107) laut
Aufteilungsplan
- 155) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 108 (SP 108) laut
Aufteilungsplan



- 156) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 109 (SP 109) laut
Aufteilungsplan
- 157) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 110 (SP 110) laut
Aufteilungsplan
- 158) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 111 (SP 111) laut
Aufteilungsplan
- 159) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 (SP 112) laut
Aufteilungsplan
- 160) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 113 (SP 113) laut
Aufteilungsplan
- 161) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 114 (SP 114) laut
Aufteilungsplan
- 162) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 115 (SP 115) laut
Aufteilungsplan
- 163) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 116 (SP 116) laut
Aufteilungsplan
- 164) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 117 (SP 117) laut
Aufteilungsplan
- 165) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 118 (SP 118) laut
Aufteilungsplan
- 166) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 119 (SP 119) laut
Aufteilungsplan
- 167) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 120 (SP 120) laut
Aufteilungsplan
- 168) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 121 (SP 121) laut
Aufteilungsplan

O. Tremel WS

- 169) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 122 (SP 122) laut
Aufteilungsplan
- 170) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 123 (SP 123) laut
Aufteilungsplan
- 171) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 124 (SP 124) laut
Aufteilungsplan
- 172) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 125 (SP 125) laut
Aufteilungsplan
- 173) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 126 (SP 126) laut
Aufteilungsplan
- 174) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 127 (SP 127) laut
Aufteilungsplan
- 175) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 128 (SP 128) laut
Aufteilungsplan
- 176) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 (SP 129) laut
Aufteilungsplan
- 177) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 130 (SP 130) laut
Aufteilungsplan
- 178) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 131 (SP 131) laut
Aufteilungsplan
- 179) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 132 (SP 132) laut
Aufteilungsplan
- 180) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 133 (SP 133) laut
Aufteilungsplan
- 181) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 134 (SP 134) laut
Aufteilungsplan



- 182) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 135 (SP 135) laut
Aufteilungsplan
- 183) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 139 (SP 139) laut
Aufteilungsplan
- 184) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (SP 140) laut
Aufteilungsplan
- 185) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 141 (SP 141) laut
Aufteilungsplan
- 186) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 142 (SP 142) laut
Aufteilungsplan
- 187) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 143 (SP 143) laut
Aufteilungsplan
- 188) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 144 (SP 144) laut
Aufteilungsplan
- 189) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 145 (SP 145) laut
Aufteilungsplan
- 190) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 146 (SP 146) laut
Aufteilungsplan
- 191) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 147 (SP 147) laut
Aufteilungsplan
- 192) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 148 (SP 148) laut
Aufteilungsplan
- 193) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 149 (SP 149) laut
Aufteilungsplan
- 194) Miteigentumsanteil von 1/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 150 (SP 150) laut
Aufteilungsplan

C. P. ...

195) Miteigentumsanteil von 0,5/1000
mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenmotorradstellplatz Nr. 151 (SP 151)
laut Aufteilungsplan

O. F. M. M.

Anlage 5

Baubeschreibung

BAUBESCHREIBUNG
HERDERGÄRTEN



INHALT

1	EINLEITENDE BEMERKUNGEN	4
1.1	Objektbeschreibung	4
1.2	Energiebedarf und Wärmeschutz	4
1.3	Schallschutz	4
1.4	Brandschutz	5
1.5	Barrierefreiheit	6
2	HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN	7
2.1	Heizen	7
2.2	Lüften	7
2.3	Kühlen	7
3	UNTERGESCHOSS	8
4	VER- UND ENTSORGUNG	8
4.1	Wärme	8
4.2	Wasser	8
4.3	Abwasser	9
4.4	Müll	9
4.5	Strom	9
4.6	Daten/Telefon	10
4.7	Post	10
5	BAULEISTUNGEN	10
5.1	Konstruktion/Werkstoffe	10
5.2	Terrassen/Balkone/Loggien	12
5.3	Fassade	13
5.4	Fenster und Fenstertüren	14
5.5	Absturzsicherungen und Brüstungen	15
5.6	Verschattungen	15
5.7	Dachgärten	15
5.8	Schornsteine	16
5.9	Putz- und Malerarbeiten	17
5.10	Bodenbeläge	18
5.11	Türen	19

5.12	Beleuchtung	19
5.13	Erschließung/Zugangsberechtigungen	19
5.14	Flüchten/Melden/Löschen	20
5.15	Aufzugsanlagen	20
6	AUSSTATTUNG	21
6.1	Bad- und Sanitärausstattung	21
6.2	Außenanlagen	25
7	KUNDENBETREUUNG	27
7.1	Änderungspolitik	27
7.2	Pläne	27
8	RESTARBEITEN POLITIK	27
9	ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN	28
9.1	Bauüberwachung -Technische Nachweise, Prüfdokumente	28
9.2	Positionierung von Möbeln	28
9.3	Verschleissteile und Eingriffe des Käufers	28
9.4	Wartungsfugen, Haarrisse und Setzungen	29
9.5	Nachträgliches Schlitzen in Tragende teile und Wohnungstrennwände	29
9.6	Holzelemente im Aussenbereich	29
9.7	Verzinkte Stahlbauteile	29
10	FERTIGSTELLUNG	30
10.1	Bauendreinigung	30
11	SCHLUSSBEMERKUNG	30

1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1.1 OBJEKTbeschreibung

Auf dem freien Grundstück südlich der Herderstraße, westlich der Hausnummer 10 in Rosenheim entsteht das Bauvorhaben „HERDERGÄRTEN“. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 95 Wohneinheiten. Hiervon befinden sich 33 Wohneinheiten in Haus 1, 31 Wohneinheiten in Haus 2 und 31 Wohneinheiten in Haus 3.

Alle drei Gebäude bestehen aus jeweils einem Erdgeschoss (E0), 4 Obergeschossen (E1-E4) und einem Staffel-Penthausgeschoss E5 mit Dachterrassen und zugehörigen Dachgärten in E6.

Neben den Außenstellplätzen für Fahrräder sind in Haus 2 und 3 innenliegende erdgeschossige Fahrradräume mit Doppelstockparkern integriert. Ein weiteres Fahrradhäuschen mit Stellplätzen steht im Außenbereich zur Verfügung. Die Gesamt-Anzahl der Fahrradstellplätze liegt bei ca. 293 und entspricht der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim.

Die Häuser stehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Unterirdisch entsteht ein Garagengeschoss (U1) mit Tiefgaragenstellplätzen, Kellerabteilen und Fahrradstellplätzen. Im zweiten Untergeschoss (U2) sind Kellerabteile, sowie Technikräume verortet. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim wird eingehalten.

Der westliche Teil der Untergeschosse, sowie die Rigolenanlage stellen eine Unterbauung eines fremden Grundstücks dar, welche mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gesichert ist.

1.2 ENERGIEBEDARF UND WÄRMESCHUTZ

Bei der Errichtung der Wohnungen werden die Anforderungen an ein Kfz Effizienzhaus 55 angestrebt. Den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung entsprochen. Die Erfüllung eines höheren Energiestandards behält sich der Bauträger vor.

Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 werden erfüllt.

HINWEIS: Der Bauträger hat die finanziellen Fördermittel, die damit in Zusammenhang stehen beantragt und bereits in den Kaufpreis eingerechnet.

1.3 SCHALLSCHUTZ

Die in der nachstehenden Auflistung genannten, schalltechnischen Kennwerte werden für den Schallschutz zwischen den Wohnungen zugesichert. Dabei steht das bewertete Schalldämmmaß R'_{w} (in dB) als Kenngröße für die Luftschalldämmung von Decken und Kommünwänden, sowie der bewertete Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB) als Kenngröße für die Trittschalldämmung von Decken.

Das rechnerische Schalldämm-Maß $R_{w,R}$ gibt Auskunft über die Qualität der Luftschalldämmung von Türen, der Schalldruckpegel $L_{AF,max}$ ist als kennzeichnende Größe für Geräusche aus haustechnischen Anlagen (Wasserinstallationen, Aufzüge etc.) zu verstehen.

Die im Anschluss aufgeführten Schalldämmwerte entsprechen den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020 "Schallschutz im Hochbau – erhöhte Anforderungen".

- Wohnungstrenndecken $R'_{w} \geq 57$ dB und $L'_{n,w} \leq 45$ dB
- Wohnungstrennwände $R'_{w} \geq 56$ dB
- Treppenraumwände u. Wände neben Hausfluren $R'_{w} \geq 56$ dB

Für die Wohnungseingangstüren zu Wohnungen mit Fluren wird ein $R_{w,R} \geq 37$ dB angestrebt.

Die Werte beziehen sich auf den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen. Der wohnungsinterne Schallschutz ist hiervon ausgenommen.

Für Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen werden die Anforderungen an den Mindestschallschutz der in Bayern baurechtlich eingeführten DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ festgelegt:

- zulässige Schalldruckpegel aus Wasser- und Sanitärinstallationen in fremden Wohn- und Schlafräumen $L_{AF,max,n} \leq 30$ dB(A), wobei kurzzeitige Geräuschspitzen beim bestimmungsgemäßen Betätigen von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation darüber liegen dürfen
- zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlage) in fremden Wohn- und Schlafräumen $L_{AF,max,n} \leq 30$ dB(A)
- Betreffend der installierten kontrollierten Wohnraumlüftung werden oben genannte Anforderungen der DIN 4109 gesichert nur in der Stufe „reduzierte Lüftung“ (geringe Luftmenge) eingehalten. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

1.4 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung und den bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen (BayTB) mit Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, vom Prüfsachverständigen Brandschutz bescheinigte Abweichungen sind zulässig und Teil der Baugenehmigung. Diese Abweichungen werden im Hinweis unten beschrieben.

In den Penthäusern werden aus gestalterischen Gründen sichtbare, unbedeckte Stahlstützen ohne klassifizierte Feuerwiderstandsdauer eingebaut. Die baurechtliche Legalisierung hierfür wurde durch Einholung einer Abweichung hierfür beim Prüfsachverständigen für Brandschutz erbracht.

Die Wohnungen werden gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung mit autarken Rauchwarnmeldern nach DIN 14604 (d.h. ohne Verbindung zur Brandmeldezentrale) ausgestattet. Die Funktionssicherheit der Rauchwarnmelder muss durch den Käufer, mittels Wiederholungsprüfungen in Intervallen nach Herstellerangabe, mindestens jährlich, sichergestellt werden. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen. Es wird auf die Möglichkeit des Melder-Leasings mit Wartungs-Service hingewiesen.

Die Erschließung und Entfluchtung der Gebäude erfolgt über sogenannte Sicherheitstreppehäuser mit Schleusen auf allen Geschossen und einer Überdruckbelüftungsanlage, um das Eindringen von Feuer und Rauch in den Treppenraum sicher zu verhindern. Damit sind die Drehleitern der Feuerwehr und vor allem Aufstellflächen hierfür gesetzeskonform entbehrlich. Die Tiefgarage, Kellerabteile, und Treppenhäuser sind mit einer Brandmeldeanlage, mit Aufschaltung auf die Feuerwehr ausgestattet.

HINWEIS: Brandmeldeanlagen sind mit Wartungskosten verbunden.

Folgende Abweichungen wurden vom Prüfsachverständigen bescheinigt:

- Gemäß Art. 34 Abs. 3 Satz 4 BayBO dürfen notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu Sicherheitstreppehäusern führen, nicht länger als 15m sein. In Haus 3, Geschoss 1-4, Wohnungen 3.X.3 ist die Fluchtweglänge bis zu 16m bemessen. Jedoch beträgt die reine Rettungsweglänge von Türlaibung zu Türlaibung maximal 14,50m
- Gemäß Art. 25 Abs. 1 Satz 2 BayBO müssen tragende, aussteifende Wände und Stützen in Gebäuden der GKL 5 feuerbeständig sein. In den Penthäusern dürfen jedoch sichtbare, unbedeckte Stahlstützen ohne klassifizierte Feuerwiderstandsdauer eingebaut werden.
- Die nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GaStellIV geforderte Fluchtweglänge von 30 Metern zu den Treppenräumen wird bei den Stellplätzen mit den Nummern 71, 72 und 73 um bis zu 1,8 Meter überschritten. Jedoch werden die Sicherheitsschleusen in unter 30 Metern erreicht.

1.5 BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit ist essenziell für diejenigen, die darauf angewiesen sind und umfasst eine bequeme und komfortable Nutzung für Alle.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gebäude nicht in der gesamten Tragweite des Wortes „Barrierefreiheit“ ausgeführt werden und an manchen Bauteilen von DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien gewisser Baustoffe bewusst abgewichen wird, um die ästhetischen und funktionalen Ziele zu erreichen.

Die baurechtlich als barrierefrei ausgewiesenen und entsprechend fertiggestellten Wohnungen müssen die hergestellten Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß BayBO dauerhaft einhalten.

Es handelt sich um folgende Wohnungen:

Haus 1: 1.1.2 / 1.1.5 / 1.1.6 / 1.2.2 / 1.2.5 / 1.2.6 / 1.3.2 / 1.3.5 / 1.3.6 / 1.4.2 / 1.4.5 / 1.4.6

Haus 2: 2.1.1 / 2.1.4 / 2.1.5 / 2.2.1 / 2.2.4 / 2.2.5 / 2.3.1 / 2.3.4 / 2.3.5 / 2.4.1 / 2.4.4 / 2.4.5

Haus 3: 3.1.1 / 3.1.4 / 3.1.5 / 3.2.1 / 3.2.4 / 3.2.5 / 3.3.1 / 3.3.4 / 3.3.5 / 3.4.1 / 3.4.4 / 3.4.5

Dies schließt die Tatsache ein, dass Badezimmertüren ausnahmslos nach außen zu öffnen sind.

2 HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN

2.1 HEIZEN

Die Wärme wird in den Wohnungen per Fußbodenheizung eingebracht. Die Regelung erfolgt einzelraumgesteuert über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen. Abgerechnet wird die verbrauchte Wärme über Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteilern innerhalb der Wohnungen. Um unbemerkte Undichtigkeiten im Heizkreisverteiler schnellstmöglich aufdecken zu können, werden batteriebetriebene Nässemelder in den Heizkreisverteilern installiert, welche bei Wasserkontakt ein akustisches Alarmsignal abgeben. Ähnlich wie bei den Rauchwarnmeldern obliegt die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und der Batteriewechsel dem Erwerber.

HINWEIS: Die Treppenhäuser werden nicht beheizt. Frostfreiheit ist dennoch sichergestellt.

2.2 LÜFTEN

Alle Wohnungen werden unabhängig voneinander kontrolliert be- und entlüftet (zum Schutz vor Feuchteschäden). Die Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sind platzsparend in der Fassade integriert und sorgen für einen kontinuierlichen Luftwechsel. Bei Bedarf sind sie individuell steuerbar, jedoch nicht komplett abschaltbar. Die Luftnachströmung erfolgt teilweise über Türunterschnitte (nur Innentüren).

Die Lüftungsgeräte sind so ausgelegt, dass sie mindestens die nach DIN1946 definierten Lüfterstufen „Feuchteschutz“, „reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ abdecken können.

Bis zur Stufe „reduzierte Lüftung“ sind die Schallschutz-Vorgaben der DIN4109 (Siehe Punkt 1.3) gewährleistet. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

Penthausgeschoss: Die Wohnungen werden ebenfalls mit Fassadenlüftungsgeräten ausgestattet. Die Bäder und Abstellräume in diesem Geschoss werden mit einfachen Abluftanlagen ausgestattet. Die Abluft wird über das Dach geführt. Luft-Nachströmung innerhalb der Wohnung erfolgt über unterschrittene Türblätter.

Folgende Bereiche sind ebenfalls mit Lüftungstechnik ausgestattet: Kellerabteile, Müllraum.

HINWEIS: Die Lüftungsgeräte erfordern eine regelmäßige Wartung und Filterwechsel. Hierbei entstehen laufende Kosten. Küchen müssen mit einem Umluftabzug ausgestattet werden.

2.3 KÜHLEN

In den Penthausgeschossen ist je Wohnung eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut, sodass eine konventionelle Klimaanlage z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall einfach nachgerüstet werden kann. Die Möglichkeit zu Kühlen beschränkt sich auf maximal 60 m² pro Penthaus (Flächensumme der gekühlten Räume), also maximal 360 m² für die HERDERGÄRTEN.

Der Bauträger hat darauf hingewiesen, dass das Projekt gefördert wurde und ein Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität nach §57 GEG für mindestens 10 Jahre nach Fer-

tigstellung gilt. Eine Überschreitung von 360 m² gekühlter Räume ist untersagt. Bei Zuwiderhandlung macht sich der Erwerber Schadensersatzpflichtig. Der Erwerber verpflichtet sich zur Weitergabe dieser Verbote bei Wiederveräußerung.

HINWEIS: Das Recht zum Aufstellen konventioneller Kühlgeräte für die Penthäuser ist u.a. in der Teilungserklärung gesichert. Daher ist hierfür keine gesonderte Zustimmung der WEG notwendig.

3 UNTERGESCHOSS

Die Garage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht. Gemäß dem aktuellen Brandschutzkonzept sind die drei hausinternen Treppenhäuser mit Rauchschutzdruckanlagen (RDA) ausgestattet. Durch die RDA wird im Brandfall angestrebt die Fluchtwege der Gebäude rauchfrei zu halten.

Die Technik- und Kellerabteile im 2. UG werden maschinell be- und entlüftet. Der Bauträger behält sich vor, zusätzlich Trocknungsgeräte zu installieren, um Feuchteschäden durch Fehlbefehle, oder Fehlfunktion vorzubeugen.

HINWEIS: Sicherheitstreppenhäuser, Lüftungs-, Entfeuchtungs- und Entrauchungsanlagen sind mit Wartungs- und Betriebskosten verbunden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 WÄRME

Die Wärmeenergie der Gebäude wird vom Wärmeversorgungsunternehmen (Stadtwerke Rosenheim) über das Fernwärmenetz geliefert. Die Übergabestation, Verteilung und Pufferung erfolgt für das Projekt in den hauseigenen Technikräumen.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, zusätzlich Solarthermieanlagen auf den Dächern, oder auf einem Dach zu errichten, die die Wärmeenergieversorgung durch Sonnenenergie unterstützen.

4.2 WASSER

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über einen Hauswasseranschluss im Untergeschoss an das Trinkwassernetz der Stadt Rosenheim.

Das Warm- und Kaltwasser wird durch Enthärtungsanlagen enthärtet.

Die Warmwasserbereitung mittels Frischwasserstation und Enthärtung erfolgt in den Technikräumen.

Um Abnahmespitzen bei Wasserdruck und Menge abfangen zu können, wird eine Druckerhöhungsanlage im UG installiert.

HINWEIS: Wasserenthärtung kann den Geschmack des Wassers beeinflussen. Für die Enthärtung und Druckerhöhung fallen laufende Kosten für Wartung und Betrieb an.

4.3 ABWASSER

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Schmutzwasser-
netz der Stadt Rosenheim.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück, sowie auf fremden
Grundstücken in Rigolenanlagen eingeleitet und versickert. Es kommen stellenweise auch Re-
tentionsdachaufbauten zum Einsatz, die Begrünungen mit Wasser versorgen und Starkregen-
ereignisse abpuffern können.

HINWEIS: Die Entwässerung auf fremden Grundstücken ist mittels Dienstbarkeit auf Dauer
gesichert. Rigolenanlagen müssen gewartet und gereinigt werden, was laufende Kosten aus-
löst. Der Retentionsdachaufbau erfolgt auf gefälleloser Tiefgaragendecke.

4.4 MÜLL

Mülltonnen für Hausmüll und Altpapier sind in einem belüfteten Müllraum im UG unterge-
bracht, welche zur Abholung z.B. von Hausmeistern über die Tiefgaragenrampe an die Grund-
stücksgrenze gerollt werden.

HINWEIS: Hierfür kann ggf. maschinelle Unterstützung notwendig sein. Kosten hierfür trägt
die WEG.

4.5 STROM

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Stadtwerke Rosenheim in den
Technikräumen im Untergeschoss.

Auf den Dächern der Häuser wird Photovoltaik installiert. Jedes Haus (also jede Wirtschafts-
einheit) betreibt eine Anlage für sich. Der erzeugte Strom wird direkt im Allgemeinstrom selbst
verbraucht, um Stromkosten zu reduzieren. Überschüssiger Strom wird in das öffentliche Netz
eingespeist und gemäß den gültigen Vergütungssätzen an die WEG vergütet. Eine andere, für
die WEG vorteilhaftere Nutzung und Speicherung des erzeugten Stroms behält sich der Bau-
träger vor.

HINWEIS: Als Stromerzeuger werden die Wirtschaftseinheiten (also jedes Haus für sich) je eine
Gesellschaft gründen, die Steuererklärungen und Abschlüsse zu erstellen hat. Kosten hierfür
tragen die Wirtschaftseinheiten der WEG selbst.

4.6 DATEN/TELEFON

Die Versorgung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Anbindung an das Kabelnetz der komro GmbH, sowie das Telefonnetz von Vodafone Kabel Deutschland GmbH in den Technikräumen im Untergeschoss.

4.7 POST

Die Briefkästen befinden sich bei den jeweiligen Hauseingängen im Erdgeschoss. Für eine möglichst barrierefreie Bedienung werden die Briefkästen etwas niedriger als herkömmlich befestigt.

Es wird eine Paketstation (evtl. DHL-Packstation, oder PaketIn) auf der Anlage installiert, die den Bewohnern trotz Abwesenheit den Empfang von Paketen ermöglicht. Der Unterhalt und Betrieb der Packstation können zu Kosten führen, diese gehen zu Lasten der WEG.

5 BAULEISTUNGEN

5.1 KONSTRUKTION/WERKSTOFFE

Keller und Tiefgarage in U1 und U2

Fundamente und die Bodenplatte werden nach den Anforderungen der Statik aus Stahlbeton hergestellt.

Die beiden Untergeschosse werden als sogenannte Weiße Wanne in Stahlbetonweise ausgeführt. Die Einstufung erfolgt in die Nutzungsklasse B, begrenzter Wasserdurchtritt zulässig. Die Kellerbodenplatten bzw. die Kelleraußenwände enthalten einen Fundamenterder. Kelleraußenwände sowie die Kellerbodenplatten angrenzend an das Treppenhaus werden gedämmt. Alle anderen Flächen in den Untergeschossen sind nicht temperiert.

Der Tiefgaragenboden wird mit einer Beschichtung, die dem zum Zeitpunkt der Ausführung anerkannten Regel der Technik entspricht, beschichtet.

HINWEIS: Beschichtungen von Tiefgaragen schützen das Bauteil vor eindringender Nässe und vor allem vor dem Einfluss von Taumitteln auf den Betonstahl. Die Beschichtung muss zwingend in regelmäßigen Abständen, aber mindestens einmal im Jahr von einem Fachmann geprüft und ggf. ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Für diese Wartungsarbeiten müssen alle Fahrzeuge die Tiefgarage räumen und alle Bodenflächen frei sein. Diese Wartungsarbeiten sind mit laufenden Kosten verbunden.

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über flächiges Gefälle in Verdunstungsrinnen. Diese Rinnen werden ohne Gefälle ausgebildet. Manche dieser Rinnen erhalten einen Rinneneinlauf mit Verbindung zum Pumpensumpf.

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt über Kellersystemtrennwände auf einem Ständersystem, die zur Decke und zum Boden hin nicht raumabschließend ausgeführt werden müssen.

Die gesamte Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet. Es wird darauf hingewiesen, dass es bei warmfeuchtem Sommerwetter zu Tauwasserniederschlag kommen kann.

HINWEIS: Auf ein Schrammbord an der Tiefgaragenabfahrt entlang der Rampe und am Rampenfuß wird verzichtet.

Wohngeschosse

Die Geschossdecken, sowie die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen sowie nach Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Die Decken des Penthauses werden in Holzbauweise ausgeführt.

In E4 sind Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt.

Die tragenden und nicht tragenden Außenwände werden aus Stahlbeton mit WDVS oder einer Gefachdämmung aus ökologischen Dämmstoffen (z.B. Holz-, Mineral- oder Steinwolle) nach Anforderungen der Statik sowie des Schall- und Wärmeschutzes ausgeführt. Die Außenwände der Penthäuser werden teilweise in Holzbauweise (Massivholz oder Holzrahmenbau) ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände der Penthäuser werden entweder in Stahlbeton oder aber auch in Holzbauweise konstruiert. Es kommen auch nichttragende Außenwandbauteile zum Einsatz. Diese können aus anderen Baustoffen bestehen, sofern sie den Schall- und Wärmeschutzanforderungen genügen. Nicht tragende Innenwände innerhalb der einzelnen Wohneinheiten werden in Gipskartonständerbauweise, nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Diese Trockenbauwände werden stellenweise für Möbelmontage zusätzlich verstärkt: Alle Wohnungen erhalten Verstärkungen in den exemplarisch dargestellten Küchen, ab ca. 1,50m Höhe bis zur Decke. In den Wohnzimmern im Bereich der TV-Anschlüsse raumhoch, auf einer Breite von ca. 3m. In den Bädern hinter dem WC, neben dem Waschtisch und an der Wand der Duscharmatur. In Nassräumen werden hydrophobierte Platten verwendet.

Treppenhäuser

In den Treppenhäusern aus Stahlbeton kommen Stahlbetonfertigteiltreppen mit mindestens einem einseitigen Handlauf zur Ausführung. Die Treppenhäuser sind aus Brandschutzgründen als sogenannte Sicherheitstreppenhäuser konstruiert. Diese Sicherheitstreppenhäuser sind auf jedem Geschoss mit Schleusen und Brandschutztüren versehen und sind an eine Entrauchungsanlage angeschlossen.

HINWEIS: Die Sicherheitstreppenhäuser werden mit Hauptaugenmerk auf Funktionalität und Sicherheit geplant und errichtet. Hier wird auf eine gestalterische und qualitative Abgrenzung zum Rest der Bauleistung hingewiesen. Genauere Beschreibungen der Oberflächenqualitäten unter 5.9, sowie 5.10 zu Bodenbelägen.

HINWEIS: Die Sicherheitstreppenhäuser sind für den Brandfall ein wesentliches Sicherheitselement. Die Brandschutztüren und die Rauchschutzdruckanlagen müssen gewartet und instandgehalten werden, um deren Funktionsfähigkeit gewährleisten zu können. Dies ist mit laufenden Kosten verbunden. Türstopper o.Ä. sind an den Brandschutztüren strengstens verboten.

Flure

Die Flure, welche die Treppenhäuser und Aufzüge mit den Wohnungen verbinden, werden ebenfalls aus Stahlbeton konstruiert.

HINWEIS: Im Gegensatz zu den Sicherheitstreppehäusern wird angestrebt, die Flure gestalterisch hervorzuheben. Der Baukörper behält sich eine planerische Freiheit vor.
Genauere Beschreibungen der Oberflächenqualitäten unter 5.9, sowie 5.10 zu Bodenbelägen.

Dachausbildung/Dachentwässerung

Die Dächer sind als Flachdach in Stahlbeton oder Holzbauweise ausgebildet und an den Seiten von einer Attika oder einem Dachrandabschlussprofil umschlossen. Die Dachflächen werden teils als begehbare Dachgärten und Dachterrassen genutzt, teilweise aber auch begrünt und mit Photovoltaik und ggf. Solarthermie versehen. Die Dachabdichtung der Hauptdächer wird mit einem Foliendachsystem ausgeführt.

Ferner gibt es unterirdische Flachdächer auf den Teilen der Untergeschosse, welche über die Gebäudeaußenwände hinausragen. Die Abdichtung der Flachdächer auf den Untergeschossen wird mit bituminöser Abdichtung ausgeführt.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt außen- und innenliegend über Regenrinnen und Fallrohre, Punkteinläufe und Notüberläufe. Innenliegende Fallrohre sind gedämmt, können aber bei Starkregenereignissen Fließgeräusche verursachen. Teils liegt die Dachabdichtung im Gefälle, um das Wasser abzuleiten, teils werden Retentionsdächer ohne Gefälle hergestellt, um Wasser zurückzuhalten und zu speichern. Dies dient zur Feuchtigkeitsversorgung der Bepflanzungen und entlastet die Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen.

HINWEIS: Flachdächer, Balkone und Terrassen benötigen ggf. sogenannte Notüberläufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwässerungssysteme versagen. Diese Notüberläufe können ggf. auf Sondernutzungsflächen entwässern.

5.2 TERRASSEN/BALKONE/LOGGIEN

Jede Wohnung ist mit einem Balkon/Loggia/Terrasse ausgestattet. Diese Flächen bekommen einen Steinbelag, Feinsteinzeug- oder einen Holzbelag nach Vorgabe des Architekten.

Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten. Es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln kann. Ebenso kann der Holzbelag Schiefer und Risse aufweisen. Auch weisen wir darauf hin, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen wo sie mit Metall in Berührung kommen Verfärbungen aufweisen können.

Unter den Balkonen, Loggien und Terrassen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt. Terrassen in Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen, hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt. Siehe Punkt 4.3.

Die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht im Gefälle (oder nur mit geringem Gefälle) verlegt. Das kann dazu führen, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zur Eisbildung auf den Belägen kommen. Alle Punkte in diesem Absatz sind ausdrücklich Vertragsgegenstand und stellen keinen Mangel dar.

HINWEIS: Um die Niveauunterschiede zwischen Außen und Innen zu minimieren werden folgende Maßnahmen bewusst getroffen:

- Von den nach DIN 18195 vorgeschriebenen Abdichtungshöhen wird im Bereich der Türen und Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen abgewichen.

- Es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden. So werden z.B. Anflansungsbreiten von Flüssigkunststoff teilweise unterschritten.
- Bei Belägen können, die von der DIN und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestaufbauhöhen stellenweise unterschritten werden. Wo nötig, sind Sonderbauweisen vorbehalten.

Trotz dieser Abweichungen werden Vorkehrungen getroffen, damit Niederschlagswasser möglichst nicht in das Gebäudeinnere eindringt. Bei extremen Wettersituationen kann jedoch bei allen Fassadensystemen die Gefahr von Wassereintritt bestehen. Hierüber wurde der Käufer aufgeklärt, dies stellt ausdrücklich keinen Mangel dar. Wo es technisch nötig ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter den Belag in das Splittbett, in die Bettung, in die Tragschicht, oder auf die Dachabdichtung entwässern. Dort wo es die Aufbauhöhen erlauben, die Bewitterungssituation und die Unterkonstruktion es erfordert sind die Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angebunden, oder werden direkt an die Retentionsboxen angeschlossen.

Die Dachabdichtung der Balkone, Terrassen und Loggien unterhalb des Terrassenaufbaus wird mit einem Foliendachsystem im Gefälle, oder ohne Gefälle (Retentionsdach) ausgeführt. Teils wird die Entwässerung der Balkone, Loggien und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet.

Die Terrassen der Penthäuser, sowie die Gartenwohnungen im Erdgeschoss erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Die Terrassen der Penthäuser werden mittels bewässerten Pflanzanlagen voneinander getrennt. Die Tröge oder Gefäße, Überläufe und Abläufe, sowie die notwendige Bewässerungsanlage sind Teil des Gemeinschaftseigentums. Das Wasser und die Energie, der Bewässerungsanlage werden anteilig verrechnet.

HINWEIS:

- Einmal im Frühjahr und einmal zum Wintereinbruch muss die Bewässerungsanlage der Pflanztröge in, oder außer Betrieb genommen werden.
- Die Kosten für Pflege, Instandsetzung und Wartung der Pflanzgefäße wird entsprechend dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt
- Die Pflege und Instandsetzung der Pflanzen obliegt den Penthauseigentümern.
- Für die Entwicklung, das Wachstum und Lebensdauer einzelner Pflanzen kann keine Haftung übernommen werden.

5.3 FASSADE

Die Fassade ist teils als Lochfassade mit unterschiedlich großen Öffnungen, teils als Pfosten-Riegel-Fassade und/oder teils mit nichttragenden Fassadenelementen konzipiert. Die nicht verglasten Fassadenbereiche erhalten eine Holzschalung, Stahl-/Aluminiumverkleidung, Putz, oder betonsichtige Oberflächen.

Davon abweichende, gleichwertige Ausführungen behält sich der Bauträger jedoch vor, sofern dies für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen erforderlich wird.

Der Bauträger ist bemüht die Fassade so zu gestalten, dass sie einfach in Stand gehalten und gereinigt werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Teile der Fassade nur schwer, nicht, oder nur mit einem Hubsteiger erreicht werden können.

Der Bauträger weist darauf hin, dass die Fassade einem Verwitterungs- und Verschmutzungsprozess unterliegt, mit dem unweigerliche Verfärbungen und Verschmutzungen einhergehen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche in der Nähe von Pflanzen schneller verschmutzen und andere Verfärbungen hervorrufen können.

Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Fenster, Geländer, Eingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Einfriedungen, Außenbeleuchtungen, etc.) unterliegen dem Gestaltungskonzept des Architekten und des Bauträgers unter Einbeziehung der beteiligten Fachplaner und Behörden. Es wird um Verständnis gebeten, dass es während der baubegleitenden Bemusterung der einzelnen Bauteile von der ursprünglichen Planung zu abweichenden Oberflächen, Farben und Konstruktionen kommen kann. Es darf jedoch keine wesentliche Veränderung darstellen oder den Wert der Immobilie mindern.

HINWEIS: Trotz der Vorbehandlung können bei den Holzelementen Verfärbungen, Verformungen, Rissbildungen und Verwitterungserscheinungen auftreten. Diese Veränderungen sind dem Werkstoff geschuldet und stellen keinen Mangel dar. Das Holz kann auch Harzgallen enthalten. Flecken, oder Beschädigungen durch Harztropfen können nicht verhindert werden und stellen keinen Mangel dar.

Spengler

Die Spenglerarbeiten werden in den sichtbaren Bereichen in Uginox, Titanzink, Aluminium, Folienverbundblechen oder ähnlichem Material ausgeführt. Sie umfassen Regenrinnen, Attikaabdeckungen, mit allen notwendigen Formstücken, Kamineinfassungen, Abdeck- und Tropfbleche sowie Wandanschlussbleche etc.

5.4 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster werden als beschichtete Holzfenster mit 3-Scheiben-Verglasung nach Vorgabe der Architekten und den Anforderungen des Wärmeschutzes ausgeführt. Es handelt sich dabei um Dreh-Kippflügel, Stulpenfenster, Hebe-Schiebe-Fenster und Festverglasungen. Die im Kaufobjekt enthaltenen Fensterkonstruktionen sind der Planung zu entnehmen.

Die Fenster und Fenstertüren werden ggf. je nach Ausrichtung mit Wärme-, Sonnen- und Schallschutzverglasung nach bauphysikalischen Vorgaben eingebaut. Die Beschichtung bzw. Lackierung der Rahmen erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

In den Penthäusern gibt es Dachflächenfenster nach Vorgabe der Architekten. Dachflächenfenster und Dachoberlichter sind teilweise elektrisch zu öffnen und bestehen aus Kunststoff, oder anderen Materialien mit 2-Scheibenverglasung.

Der Bauträger behält sich vor, Fensterrahmen im Spritzwasserbereich von Duschen in anderen Materialien als Holz einzubauen, z.B. Aluminium. Ein Anspruch des Käufers auf alternatives Fensterrahmenmaterial besteht jedoch ausdrücklich nicht.

Sicherheit

Die Fenster und Türen im EG werden einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2N) ausgestattet.

5.5 ABSTURZSICHERUNGEN UND BRÜSTUNGEN

Absturzsicherungen der Balkone, Loggien und Terrassen bestehen aus verzinktem, lackiertem, oder beschichtetem Stahl, Aluminium oder Glas nach Vorgabe des Architekten.
Verletzungen der Verzinkung/Beschichtung/Lackierung bei der Herstellung und Montage können nicht ausgeschlossen werden. Diese Fehlstellen werden nachgebessert, was jedoch farbliche und haptische Unterschiede hinterlassen kann. Diese stellen keinen Mangel dar.
Treppengeländer in den Treppenhäusern sind in Stahl oder Holz ausgeführt. Form und Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

5.6 VERSCHATTUNGEN

Sommerlicher Wärmeschutz

Im Bauvorhaben HERDERGÄRTEN erhalten Wohnungen nur an den Stellen einen außenliegenden Sonnenschutz, wo es aus Gründen des sommerlichen Wärmeschutzes notwendig ist. Die Art des Sonnenschutzes, sollte dieser zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich sein, erfolgt nach Vorgabe des Architekten als manuelle Schiebe-, Klapp- und Faltdäden, oder auch elektrische Raffstoreanlagen (Penthäuser). Weitere Installationen von Sonnenschutzanlagen behält sich der Bauträger vor. Die Penthäuser erhalten eine dauerhafte Möglichkeit zur Installation von Markisen nach Vorgabe des Architekten.

Dachfenster haben keine Verschattung.

Bei Schnee-, Eis- und Starkwindereignissen sind die Raffstore-Jalousetten und Markisen nach oben zu fahren, da es sonst zu Beschädigungen der Lamellen und Führungssysteme kommen kann. Dabei ist darauf zu achten, dass die Anlage vor der Bedienung von Schnee und Eis zu befreien ist.

HINWEIS: Eine Teilverschattung der Verglasung kann zu thermisch bedingten Spannungsrisen führen. Daher müssen die Verschattungen immer voll ausgefahren oder voll eingefahren sein.

Bei den Raffstoreanlagen lässt sich der Verdunkelungsgrad über die Neigung der Lamellen steuern.

Wünscht der Käufer weitere Verdunklungs- und Sichtschutzelemente, hat er diese innenseitig anzubringen. Auch hier besteht die Gefahr von Spannungsrisen bei ungleichmäßiger Erwärmung. Gleiches gilt auch für Kissen, Möbel oder andere Gegenstände, die innenseitig zu nah am Fensterglas stehen. Eine Komplettverdunkelung ist ausdrücklich nicht vereinbart.

5.7 DACHGÄRTEN

Einzelne Penthäuser bekommen einen eigenen Dachgarten, welcher über einen separaten Treppenlauf nach Vorgabe des Architekten mit Dachausstiegsfenstern erreichbar ist. Einfriedung, Absturzsicherung, Belag und Bepflanzung erfolgen nach Vorgabe des Architekten und Landschaftsarchitekten.

Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten. Es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln

kann. Ebenso kann der Holzbelag Schiefer und Risse aufweisen. Auch weisen wir darauf hin, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen wo sie mit Metall in Berührung kommen Verfärbungen aufweisen können.

Unter den Balkonen, Loggien und Terrassen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt. Terrassen in Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen, hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt. Siehe Punkt 4.3.

Die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht im Gefälle (oder nur mit geringem Gefälle) verlegt. Das kann dazu führen, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zur Eisbildung auf den Belägen kommen. Alle Punkte in diesem Absatz sind ausdrücklich Vertragsgegenstand und stellen keinen Mangel dar.

HINWEIS:

- Bei Belägen können, die von der DIN und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestaufbauhöhen stellenweise unterschritten werden. Wo nötig, sind Sonderbauweisen vorbehalten.
- Die Zugänge der Dachgärten können von den üblichen Regeln der Technik abweichen. Um den Austritt auf die Dachfläche so angenehm wie möglich zu gestalten, kann es sein, dass bei der Treppe von den geltenden Vorgaben und Regeln für Treppenkonstruktionen abgewichen wird. Zudem behält sich der Verkäufer vor, dass von den Vorgaben der DIN 18195 Flachdachrichtlinie abgewichen werden kann.

HINWEIS: Die Dachausstiegsfenster haben keinen Regensensor und sind windempfindlich. Diese sind bei Regen und Wind zu schließen, um das Bauwerk vor Schäden zu schützen.

Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen, Wechselrichter, Steuerungselemente, Wetterstationen, Entrauchungsanlagen, Klimageräte, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die von diesen Geräten emittierten Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

5.8 SCHORNSTEINE

Penthaus

Die Penthäuser können im Rahmen eines Sonderwunsches Kamine mit Schornstein und Rauchabzug installieren lassen, sofern es der Baufortschritt zulässt. Anspruch auf einen Schornstein besteht nicht. Positionen für mögliche Dachdurchbrüche wurden vorab untersucht und können nach Rücksprache und Berücksichtigung des Baufortschritts mit den Kundenbetreuern abgestimmt werden.

HINWEIS: Rauchgase und Rußbildung von Feststoffbrennöfen können Einfluss auf die Dachterrassennutzung haben.

5.9 PUTZ- UND MALERARBEITEN

Die Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Dachterrassen, Geländer, Wohnungseingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Außenleuchten, etc.) erfolgt nach den Vorgaben des Bauträgers.

Treppenhäuser:

Wände und Decken der Treppenhäuser werden betonsichtig und verbleiben unbehandelt, oder werden hydrophobiert. Die Treppe wird ebenfalls roh belassen, oder ggf. mit einem staubbinder Anstrich, oder einer Beschichtung versehen.

Flure:

Wandflächen und Decken in Fluren werden z.T. entweder betonsichtig und hydrophobiert oder mit Spachtelung und Anstrich oder mit Putz und Anstrich ausgeführt.

Die Verspachtelungen werden mindestens mit Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers.

Wohnungen:

Die Wände der Wohnungen werden mindestens mit der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt, oder verputzt und nach Vorgabe der Architektur weiß gestrichen. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Decken der Wohnungen werden weitestgehend als unbehandelte Betonoberflächen ausgeführt. Unebenheiten, Lunker, Einschlüsse, Fußabdrücke, Schlagschnurfarbe, Beschriftungen, Stoßfugen, Flecken und Farbunregelmäßigkeiten u.Ä. gehören hier zum gewünschten, charakteristischen Merkmal dieser betonsichtigen Oberflächen und stellen keinen Mangel dar. Wo es technisch, oder architektonisch sinnvoll ist, wird die Decke abgehängt und weiß gestrichen. Die Decken im Penthausgeschoss werden nach Vorgabe des Bauträgers gespachtelt und weiß gestrichen oder aber in Holzoptik belassen.

Tiefgarage/Untergeschoss:

Die Wände und Decken im Keller, sowie in der Tiefgarage werden nach Vorgabe der Architektur in sichtbarem Beton belassen, oder gestrichen, oder verspachtelt, oder verputzt und gestrichen ausgeführt. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten. Die Wände und Decken, welche Warm- und Kaltbereiche voneinander trennen werden erforderlichenfalls nach den Vorgaben des Bauträgers gedämmt.

HINWEIS: Die Konstruktionen unterliegen thermischen und setzungsbedingten Bewegungen. Eventuell auftretende Haarrisse in der Fassade, in Decken oder Wänden sind normal und stellen keinen Mangel dar. Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und ggf. erneuert werden.

Bäder, WCs

Die Wandflächen in den Badezimmern und WCs werden im Spritzwasserbereich ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Nicht geflieste Wände bekommen eine Sockelfliese. Fliesenbelag nach Mustervorlage des Bauträgers.

5.10 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Flure, Dielen der Wohnungen

Die erdgeschossigen Gartenwohnungen und die Penthäuser im Dachgeschoss erhalten als Standardausstattung Fliesen nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt. Die Sockelleisten werden als Fliesensockelleisten ausgebildet.

Wohnungen der Regelgeschosse E1 – E4 erhalten als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers und Sockelleisten im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers.

Schlafräume

Alle Wohnungen erhalten in den Schlafräumen als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers. Die Sockelleisten sind im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers ausgeführt.

Bäder, WCs, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum der Wohnungen

Der Fliesenbelag der Bäder, WCs und Abstellräume wird nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis ausgeführt. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt.

HINWEIS: Preisangaben zur Festlegung der Qualität

- Parkett gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 75 €/m² brutto zzgl. Verlegung
- Fliese gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 50 €/m² brutto zzgl. Verlegung

Dies entspricht den ca.-Listenpreisen, nicht den Einkaufspreisen von Werndl & Partner.

Treppenhäuser:

Treppen und Podeste werden mit einer Beschichtung oder einem staubbindenden Anstrich nach Vorgabe des Architekten ausgeführt

Hauseingang & Flure:

Bodenflächen der Flure werden nach Vorgabe des Architekten entweder mit einem Belag, einem staubbindenden Anstrich oder Beschichtung ausgeführt.

HINWEIS Flure: Um das „Garten-Gefühl“ gestalterisch in das Haus zu integrieren behält der Bauträger sich planerische Freiheiten vor, die besondere Beläge und Beleuchtungen zulassen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass hier von einer gleichmäßigen Ausleuchtung, oder herkömmlichen Bodenbelägen abgewichen werden kann.

Tiefgarage/Untergeschoss:

Die Technikräume, Lagerräume Flure und Schleusen in den Untergeschossen sind als Beton-/Estrichoberflächen ausgeführt und mit staubbindendem Anstrich, oder Beschichtung nach Vorgabe des Architekten versehen.

Die Tiefgarage wird mit einer Beschichtung gemäß den zum Ausführungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

HINWEIS: Die Tiefgaragenbeschichtung muss jährlich im Rahmen einer Wartung gereinigt und auf Risse, Blasenbildung, Abplatzungen und andere Verletzungen untersucht werden. Erfor-

derlichenfalls müssen diese von einer Fachfirma umgehend ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Kosten für Wartungen und Reparaturen werden mit den Betriebskosten anteilig abgerechnet.

5.11 TÜREN

Die Hauseingangstüren werden als Metall-, Alu- oder Holzrahmentüren mit Glaseinsatz ausgeführt.

Die Hauseingangstüren im EG werden einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2 N) und gemäß den bauphysikalischen Anforderungen ausgerüstet.

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holzwerkstoffen und einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2) und gemäß den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen konstruiert, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

Keller- und Schleusentüren nach behördlichem Erfordernis.

Die Innentüren der Wohnungen bestehen aus Holzwerkstoffen, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

5.12 BELEUCHTUNG

Die Auslegung der Beleuchtung in der Tiefgarage, erfolgt gemäß der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (Ga StellV).

Die Installation der Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen erfolgt durch den Käufer bzw. den Nutzer in Eigenregie.

Die allgemeinen Bereiche wie z. B. der Hauptzugangsbereich und das Treppenhaus erhalten Leuchten nach Vorgabe des Bauträgers. Die Technikräume, Kellerabteile und allgemeinen Nebenräume werden mittels Deckenaufbauleuchten als auf Putz montierte Leuchten ausgestattet.

Auf den Balkonen/Terrassen/Loggien werden Aufbau-Downlights oder Einbaudownlights montierte, oder andere gleichwertige Beleuchtungen verbaut. Nichtüberdachte Loggien und die Terrassen der Penthäuser bekommen Wandaufbauleuchten, oder andere gleichwertige Beleuchtungen verbaut. Die Dachterrassen und Dachgärten bekommen eine Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten.

Es wird eine allgemeine Außenbeleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers installiert. Die Betriebskosten werden anteilig auf die Gebäudenutzer umgelegt.

5.13 ERSCHLIEBUNG/ZUGANGSBERECHTIGUNGEN

Es ist eine Sprechanlage mit Klingeltaster an der Haustür im Erdgeschoss und Freisprechstelle in der Wohnung vorgesehen. An den Wohnungstüren werden zusätzlich Klingeltaster mit Ruf- tonunterscheidung installiert.

Die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt.

Die Zufahrtsberechtigung wird über ein oder mehrere Garagentore geregelt. Hierbei können industrielle Schnelllauf Tore zum Einsatz kommen. Diese Garagentore öffnen und schließen schneller als herkömmliche Tore. Das Garagentor kann von außen mit einem Handsender und mit dem Schlüsseltaster geöffnet werden, von innen öffnet das Tor mittels Lichtschranke, oder Radar. Je TG-Stellplatz wird ein Garagentorsender übergeben.

Die Tiefgarage ist aus Brandschutzgründen zusätzlich mit Brandschutztoren ausgestattet, welche im Brandfall schließen.

HINWEIS: Schnelllauf Tore sind etwas lauter als herkömmliche Garagentore. Alle Tore benötigen regelmäßige Wartung.

Die Gebäude bekommen eine mechanische und/oder elektronische Schließanlage mit Schließplan und Schließkarte zum Schutz vor unbefugtem Kopieren der Schlüssel.

5.14 FLÜCHTEN/MELDEN/LÖSCHEN

Es werden beleuchtete Rettungszeichenleuchten als Einzelbatterieleuchten an den Fluchtwegen und Notausgängen in der Tiefgarage, und im Untergeschoss im Treppenhaus installiert. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen.

Die Tiefgarage, Kellerabteile und die Treppenhäuser erhalten eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage, welche mittels Sensorleitungen, oder Rauchsensoren überwacht werden.

Es werden keine Löschsysteme oder Rauchabzugssysteme in der Tiefgarage installiert. Die Sicherheitstreppenhäuser verfügen wie oben beschrieben über Druckerzeugungs- und Entrauchungsanlagen.

5.15 AUFZUGSANLAGEN

Jedes der 3 Gebäude wird mit einem Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und einer Haltestelle je Geschoss ausgeführt (Haus 2 und Haus 3 besitzen wegen des 2. UG jeweils eine Haltestelle mehr). Es handelt sich um Durchladeraufzüge, für direkte Zugänge zu den Penthäusern. Es gibt keine Zwischengeschosse. Die Aufzüge sind nicht Rollstuhlgerecht und nicht für Liegendtransporte geeignet. Die Aufzüge sind aus Brand- und Schallschutzgründen von den Wohnräumen der Penthäuser nochmal zusätzlich durch eine abschließbare Wohnungstüre getrennt.

HINWEIS: Aufzüge verbrauchen Strom, besitzen eine Notrufanlage und bedürfen regelmäßiger Wartung. Die Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen verrechnet. Die Aufzugsanlage ist im Brandfall nicht zu benutzen. Aus technischen Gründen können Personen, die auf Höhe des Penthaus-Geschosses in der Aufzugskabine eingeschlossen sind, nicht ohne weiteres befreit werden. Deswegen wird jeder Sondereigentümer einer Penthaus-Wohnung, auf Anforderung des Verwalters einen Schlüssel zu seiner Wohnung, bei der vom Verwalter zu benennenden Hinterlegungsstelle aus brandschutzrechtlichen Gründen und im Falle einer Personenbefreiung hinterlegen.

6 AUSSTATTUNG

6.1 BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG

Installation

Alle Abwasserrohre innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigen Stahlguss- oder Kunststoffrohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind in Kunststoff, Verbundwerkstoff oder Edelstahl inkl. fachgerechter Isolierung verlegt. Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung. Es sind Wohnungsabsperrventile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser vorgesehen. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner wird in der Wohnung im Vorraum des Badezimmers oder im Hauswirtschaftsraum oder in der Küche vorgesehen. Jede Wohnung wird mit einem oder mehreren Zählern für Kalt- und Warmwasser ausgerüstet.

Die Zähler werden als Mietgeräte ausgeführt.

Ausstattung Bäder

Sanitärporzellan ist in Weiß und Armaturen sind verchromt vorgesehen. Die Anordnung, Anzahl und Art der Sanitärobjekte und Armaturen ergibt sich aus der Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Planung und Darstellung die Mindestabstände nach VDI 6000 bzw. der ehemaligen DIN 18022 in manchen Räumen wegen baulicher Zwänge nicht eingehalten werden können. Die Parteien vereinbaren, dass dies keinen Mangel darstellt.

Die Sanitärausstattung wird entsprechend der Merkmale der nachfolgenden Serie und Firmen geschuldet:

Waschtische

Waschtische in WCs, Gäste-WCs, kleinen Bädern, Masterbädern

Villeroy & Boch / Avento, Abmessungen (BxT) 600x470mm; 800x470mm; 1000x470mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Weiß oder Chrom, inkl. Wandarmatur, wie Carlo Frattini / Mast. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Dusche

Alle Duschen werden bodengleich, als begehbare Duschplätze ca. 120x120 cm groß und mit kompakten Bodenablauf (Gully) aus Edelstahl ausgestattet. Das Gefälle der Duschbereiche wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Duschen werden im Sinne der barrierefreien Nutzung ohne Duschabtrennung hergestellt, der Spritzschutz von 120 cm zu elektrischen Anlagen ist gegeben. Duschabtrennungen aus Glas sind auf Kundenwunsch bei Verzicht auf Barrierefreiheit über den Bauträger erhältlich. Sollte eine Duschabtrennung auf Kundenwunschbasis eingebaut werden, können stellenweise Aus- und Eintrittsbereiche der Duschen von mind. 75 cm teilweise nicht mehr gewährleistet werden. Dies stellt keinen Mangel dar. Einige Duschen in Tageslichtbädern liegen in Fensternähe. Auf eine sorgsame Benutzung zur Vermeidung von Feuchteschäden an den Fensterrahmen durch die Nutzer ist zu achten. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Duscharmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset mit Stabhandbrause und Regenkopfbrause inkl. Wandarm, Geräuschverhalten DIN 4109 Gruppe I, wie Carlo Frattini / Mast. (Änderungen

des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Toiletten

Toiletten als Tiefspülklosett mit Spülrand aus Sanitärkeramik in weiß, einschließlich WC-Sitz mit Absenkautomatik, wie Duravit / ME by Starck. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Badewannen

Einbaubadewannen aus Sanitäracryl, Farbton weiß, Außenform rechteckig (LxB) 180x80 cm, wie Villeroy & Boch / Avento. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Badewannenarmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset inkl. Stabhandbrause, wie Carlo Frattini / Mast. Wanneneinlauf anhand Überlaufgarnitur in weiß oder chrom. (Änderungen des Fabrikats bzw. der Austausch gegen gleichwertige Objekte bleiben dem Verkäufer vorbehalten).

Sanitäranschlüsse für Küchen

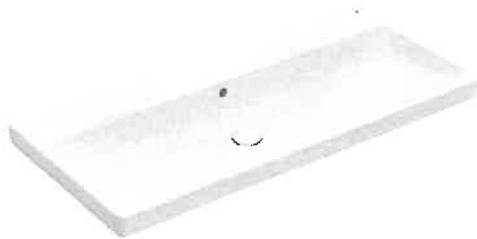
Jede Wohnung erhält im Küchenbereich Eckventile für Kalt- und Warmwasser, sowie Abwasseranschluss. Die Kücheneinrichtung inklusive der erforderlichen Gegenstände ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Verbrauchsmessung kann nach technischem Erfordernis auch im Küchenbereich untergebracht sein.



Waschtisch
Villeroy und Boch / Avento 60



Waschtisch
Villeroy und Boch / Avento 80



Waschtisch
Villeroy und Boch / Avento 100



Toilette
Duravit / ME by Starck



Badewanne
Villeroy und Boch / Avento



Waschtischarmatur
Carlo Frattini MAST



Brausemischer
Carlo Frattini MAST



Kopfbrause
Carlo Frattini



Wandarm
Carlo Frattini



Badetuchhalter
Carlo Frattini ROTOLA



Toilettenbürste
Carlo Frattini ROTOLA



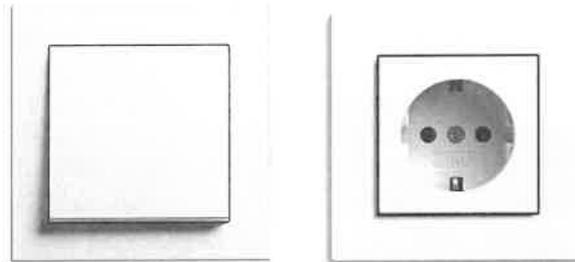
WC-Papierhalter
Carlo Frattini ROTOLA



Handtuchhalter
Carlo Frattini MAST

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm Gira E2 System 55 in reinweiß glänzend, matt oder ähnlich (Änderung des Fabrikates bzw. der Austausch gegen ähnliche, gleichwertige Objekte bleiben dem Bauträger vorbehalten).



Die Wohnung wird in drei Ausstattungspaketen angeboten.
Die Ausstattungspakete weichen teilweise vom Ausstattungsumfang nach DIN 18015-2 ab.
Eine Verpflichtung des Bauträgers zur Einhaltung dieser DIN-Norm besteht ausdrücklich nicht.

HINWEIS: Auf Zeichnungen eingetragene Positionen und Höhenangaben der Elektroinstallationen sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Positionierungen um bis zu 15 cm abweichen. Installationen an Waschtischen werden gegebenenfalls aus baulichen Gründen gespiegelt installiert.

Tiefere Einbaudosen und zusätzlicher Platz in der Unterverteilung bieten eine Basis für Smarthome-Systeme wie z.B. „DigitalStrom“. Dabei handelt es sich nicht um eine KNX-Vernetzung oder Ähnlichem.

Eine elektrische Versorgung am Tiefgaragenstellplatz wird über Kabelpritschen vorgerüstet und kann über die Kundenbetreuung im Bemusterungsablauf als Aufputz-Installation bestellt werden. Kosten hierfür trägt der Käufer.

HINWEIS: Die lichten Raumhöhen unterhalb dieser Kabelpritschen können im Stellplatzbereich aus baulichen Zwängen, oder zur Montage von Elektroanschlüssen reduziert sein.

HINWEIS: 230-Volt-Schuko-Steckdosen dürfen nicht zum Laden von Elektrofahrzeugen verwendet werden. Brandgefahr! Ein sicheres Laden von E-Fahrzeugen muss über Wallboxen erfolgen. Hierfür wird eine separate Struktur errichtet, die den sofortigen, aber auch nachträglichen Einbau von Wallboxen über einen externen Dienstleister ermöglicht. Errichtung, Abrechnung und Zählung der Wallboxen erfolgt über den externen Dienstleister und erfordert keine gesonderte Zustimmung der WEG.

6.2 AUBENANLAGEN

Von der Herderstraße führt eine Zufahrt mit Kfz-Stellplätzen auf das im Süden weitgehend verkehrsfreie Areal der Herdergärten. Drei Kfz-Besucher-Stellplätze, sowie die Car-Sharing-Kfz-Stellplätze werden mit E-Ladesäulen ausgestattet. Die Installation weiterer Ladesäulen behält sich der Bauträger vor. Die Erschließungsstraße, sowie die Stellplätze sind als versickerungsfähige Flächen, teilweise mit Rasenfugen geplant. Dies steigert den Abflussbeiwert für anfallendes Regenwasser und schafft ein grüneres Gesamtbild des Areals.

Neben den Fahrradstellplätzen im Freien an der Herderstraße und den Fahrradräumen bei den Eingängen von Haus 2 und 3 gibt es an der östlichen Grundstücksecke ein überdachtes, abschließbares Fahrradhaus, das sämtlichen Bewohnern der HERDERGÄRTEN zur Verfügung steht.

Gegliedert sind die Freianlagen in halböffentliche und private Bereiche. Durch kleine Geländemodellierungen sowie Zäune, wird die Trennung der Bereiche erzielt und mehr Privatsphäre geschaffen. Den Hecken vorgelagert finden sich naturnahe Gräser- und Staudenpflanzungen aufgelockert mit blütenreichen Sträuchern und Gehölzen, welche auch nützlich für Insekten sind. Alle Pflanzen und Beläge werden in Abstimmung mit den Architekten und Landschaftsarchitekten nach Wahl des Verkäufers festgelegt und eingebaut.

Je EG-Wohnung gibt es eine Terrasse mit Plattenbelag, nach Wahl des Landschaftsarchitekten. Die Andienbarkeit der Privatgärten erfolgt über Tore/Gartenzauntüren und kleinen wassergebundenen Versorgungswegen. Hierbei stellt die „Grüne Mitte“ das Herz der Herdergärten dar und soll als Treffpunkt für Groß und Klein dienen.

Mittels Geländemodellierungen wird angestrebt, dass Pflanzen von größeren Bäumen zu ermöglichen. Ergänzt durch Findlinge und in Fallschutzkiesel aufgestellte Spielgeräte entsteht Raum für Spaß und Bewegung.

In Anlehnung an die bestehende, angrenzende Streuobstwiese (nicht im Eigentum und Verantwortung des Bauträgers) werden die neuen Flächen ebenfalls mit Obstbäumen überstellt und durch heimische, klimaverträgliche Sträucher und Bäume ergänzt.

HINWEIS: Die Freiflächen der Herdergärten sind mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Aufbauhöhe zwischen Tiefgaragendecke und geplanter Oberfläche zwischen den Häusern beträgt zwischen 40 und 80 cm. Maßnahmen, die die Dachabdichtung der Tiefgaragendecke beschädigen könnten (Schlag- oder Schraubfundamente, Pfosten, Grabarbeiten, Bepflanzung, o.ä.) sind zu unterlassen.

Das Regenwasser wird größtenteils oberflächlich versickert. Durch Modellierungen der Freiflächen wird versucht Niederschlagswasser weg von den Gebäuden in Richtung der Gemeinschaftsflächen und der Spielfläche zu leiten. Gitterroste in den Freiflächen dienen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage und dürfen nicht abgedeckt werden. Sie ragen bis zu 15 cm über das Gelände und sind, wo möglich durch Hecken eingegrünt. Teilweise liegen diese in den Sondernutzungsbereichen der privaten Gärten. Eine Belüftungsöffnung vor Haus 2 wird erhöht gebaut und kann ergänzt durch eine Holzauflage als Sitz- und Liegemöbel fungieren. Abweichungen davon behält sich der Bauträger vor.

Die Dächer der Häuser werden neben den privaten Dachgärten der Penthäuser als Gründächer ausgeführt. Die privaten Dachgarten-Bereiche sind gegliedert in befestigte Terrassenbeläge, Kräuterrasen und erhöhte Pflanzbeete. Alle Pflanzen und Beläge werden in Abstimmung mit den Architekten und Landschaftsarchitekten nach Wahl des Bauträgers bestimmt und eingebaut.

HINWEIS: Sämtliche Grünanlagen benötigen entsprechende Pflege und Versorgung. Die Grünanlagen, welche Teil des Gemeinschaftseigentums sind, werden von einem von der Hausverwaltung beauftragten Gärtner gepflegt und anteilig abgerechnet. Für die Pflege, Versorgung und das ordentliche Gesamtbild der privaten Grünanlagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Zur Pflege der Grünanlagen werden mehrere abschließbare Gartenwasseranschlüsse und Steckdosen auf dem Areal positioniert. Diese Gartenwasseranschlüsse sind Teil des Gemeinschaftseigentums, Anzahl und Position dieser Anschlüsse nach Vorgaben der Landschaftsarchitekten. Wasser und Strom zu Pflege der allgemeinen Grünflächen wird anteilig auf alle Eigentümer verrechnet. Es handelt sich hierbei nicht um Trinkwasser.

7 KUNDENBETREUUNG

7.1 ÄNDERUNGSPOLITIK

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Umsetzung eines Änderungswunsches, oder Sonderwunsches.

7.2 PLÄNE

Die Pläne, welche im Rahmen der Kundenbetreuung und der Beurkundung vorgelegt werden, sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Es gelten die in der Wohnflächenberechnung vereinbarten Flächenmaße. Alle in der Baubeschreibung und Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf das Aushändigen von Werkplanungen, auch sind diese ausdrücklich nicht Bestandteil der Vereinbarung.

Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Bei den Visualisierungen im Exposé oder sonstigen Verkaufsprospekten handelt es sich um eine künstlerische Darstellung des Illustrators. Die Ausführung erfolgt ausschließlich auf Basis der Baubeschreibung und Plänen des Kaufvertrags bzw. der Teilungserklärung. Differenzen und Abweichungen von Innenmaßen gegenüber Baueingabeplänen und Prospektplänen, die sich aus technischen und baurechtlichen Gründen bedingen und zu Änderungen der Ausführungspläne führen, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar.

8 RESTARBEITEN POLITIK

An jedem unserer Projekte sind bis zu 300 Menschen bei der Umsetzung beteiligt. Jedes Projekt ist ein Unikat. Die Herstellung der Gebäude erfolgt in Handarbeit und erlaubt daher ein gewisses Maß an Toleranzen. Diese Toleranzen sind in den einschlägigen Normen und Richtlinien definiert.

Über diese Regelwerke hinaus ist es menschlich, dass Fehler passieren. Bei der gemeinsamen Begehung vor der Übergabe, werden diese Punkte festgehalten und im Anschluss abgearbeitet.

Die gegenwärtige Situation in der Baubranche lässt dabei die Einhaltung der „angemessenen Fristen“ oftmals nicht zu. Der Käufer und der Bauträger setzen sich ins Benehmen hier lösungsorientiert, kooperativ, sowie mit Maß und Vernunft zu handeln.

9 ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN

9.1 BAUÜBERWACHUNG -TECHNISCHE NACHWEISE, PRÜFDOKUMENTE

Der TÜV Süd, oder die DEKRA werden mit dem baubegleitenden Qualitätscontrolling beauftragt. Dabei wird der Bauablauf in gewissen Abständen kontrolliert und protokolliert. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird die Abnahmereife durch den TÜV Süd, oder DEKRA festgestellt und die Abnahme empfohlen.

9.2 POSITIONIERUNG VON MÖBELN

Wegen der Restfeuchte, die sich in den betonierten und gemauerten Bauteilen befindet, sollten Möbelstücke in den ersten 2 Jahren nur mit ausreichend Abstand (5-10 cm) an den jeweiligen Wänden gestellt werden. Dies gewährleistet eine Luftkonvektion zwischen Wand und Möbel, so dass sich keine Feuchtigkeit ansammeln kann. An die Kelleraußenwände sollten generell keine Möbelstücke gestellt werden, bzw. nur mit ausreichend Abstand von 5,10 cm.

9.3 VERSCHLEISSTEILE UND EINGRIFFE DES KÄUFERS

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen, sogenannte Verschleißteile. Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei welchen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich ist. Ferner handelt es sich dabei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z.B. Pumpen, Lüfter, Klappen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder Bauteile wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. Auf den Balkonen/Loggien/Terrassen darf kein Streusalz verwendet werden, da das Chlorid sowohl den Belag und die Entwässerungselemente als auch tragende Bauteile angreifen könnte.

HINWEIS: Werden die vorgesehenen Wartungsintervalle der jeweiligen Bauteile nicht eingehalten, entfallen Mängelansprüche. Die Hausverwaltung bekommt zur Übergabe die entsprechenden Wartungskonzepte übergeben.

9.4 WARTUNGSFUGEN, HAARRISSE UND SETZUNGEN

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küche, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbarer Weise Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungspflicht des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich. In Bauteilen, Putz oder anderen Oberflächen können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe Haarrisse entstehen. Bei Zuwegungen, Terrassen, Garagenvorplätzen etc. kann es trotz fachgerechter Verdichtung des Unterbaus zu Setzungen kommen. Haarrisse und Setzungen stellen keinen Mangel dar.

9.5 NACHTRÄGLICHES SCHLITZEN IN TRAGENDE TEILE UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Nachträgliche Schlitz (größere Eingriffe zur Leitungsführung) oder Einbauten (z.B. Steckdosen, Schalter, Lüftungsanlagen) in tragende Teile und Wohnungstrennwände dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit der WEG ausgeführt werden. Während der Gewährleistungsphase muss außerdem Rücksprache mit dem Verkäufer gehalten werden.

9.6 HOLZELEMENTE IM AUSSENBEREICH

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der eine kontinuierliche Pflege benötigt. Vor allem im Außenbereich reagiert Holz auf die Einflüsse von Bewitterung und Sonneneinstrahlung wodurch unterschiedliche Farbänderungen auftreten können. Diese optischen Änderungen sind gewünscht und stellen keinen Mangel dar. Verformungen, oder Splitterbildungen sind durch den natürlichen Wuchs des Holzes gegeben. Da Holz ein Naturprodukt ist und arbeitet, sind im Laufe der Zeit leichte Verformungen möglich, ebenso kann der Holzbelag Schiefer-, oder Harzflecken aufweisen. Diese stellen keinen Mangel dar. Weiter wird auf die begrenzte Haltbarkeit des Naturwerkstoffes Holz hingewiesen.

9.7 VERZINKTE STAHLBAUTEILE

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf der Oberfläche auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel dar.

10 FERTIGSTELLUNG

Die vollständige Fertigstellung wird zum 31.07.2025 angestrebt, jedoch erst zum 31.07.2026 zugesichert. Diese Termine sind auch in den jeweiligen Kaufverträgen enthalten.

Können geschuldete Pflanzarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen, oder sie durch Einzahlung der Brutto-Vergabesumme, der Restleistungen auf das WEG-Konto abzulösen. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, witterungsbedingte Unmöglichkeiten der Baufortführung, Streik, Ausführung von Käuferänderungswünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

10.1 BAUENDREINIGUNG

Die Übergabe der Immobilie erfolgt in besenreinem Zustand. Folgende beispielhaft aufgeführte Verunreinigungen stellen keinen Mangel dar:

- Staub und kleinere Schmutzansammlungen
- leicht staubbelegte Scheiben und Klebereste
- Fingerabdrucke auf den Scheiben und Duschgläsern
- abwaschbare Erd- und Schmutzreste an der Fassade, die durch die Außenanlagenarbeiten entstanden sind
- kleinere Farbspritzer, „Tropfnasen“ oder Farbreste
- kleinere Rückstände von Bohrstaub
- verunreinigte oder staubige Fensterbänke innen wie außen.
- Laub in den Regenrinnen
- Erde, Sand oder Kies auf den Terrassen und Pflasterflächen

Auf Wunsch vermitteln wir ein Reinigungsunternehmen, das die Hochglanzreinigung auf Kosten des Erwerbers vornimmt.

11 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung kommenden Materialien auf Basis der derzeitigen Planung. Der Verkäufer behält sich Änderungen der Bauausführung vor. Dies gilt im Besonderen für technisch und behördlich bedingte Abweichungen von der Baubeschreibung und der Bauplanung, sowie weitere Verbesserungen und Weiterentwicklungen in Technik und Gestaltung.

Im Falle der Änderung von Bauausführungen und Ausstattung gewährleistet der Verkäufer eine mindestens mit der Baubeschreibung gleichwertige Qualität. Da sich im Zuge der weiteren Planung noch Änderungen ergeben können, sind nur die rechtzeitig vor Beurkundung vorliegenden Pläne und Baubeschreibungen, auf die im Kaufvertrag verwiesen wird, verbindlich. Die Baubeschreibung wird in dieser Form oder mit einer Zusatzvereinbarung bzw. einer Zusatzbaubeschreibung Gegenstand des Kaufvertrages. In der Zusatzbeschreibung müssen von der angeführten Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, schriftlich festgelegt werden, um Gültigkeit zu erlangen.

Soweit in dieser Baubeschreibung Leistungen beschrieben werden, die von der am 01.01.2022 beschlossene „Digitale-Inhalte-Richtlinie“ betroffen sind, weist der Bauträger darauf hin, dass

BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINER TEIL

**WERNDL &
PARTNER**

werndl-partner.de

er für eine evtl. vorhandene Gerätesoftware oder andere Software keinerlei Pflicht zur Aktualisierung von Software oder zur Bereitstellung von funktionserhaltenden Updates sowie Sicherheitsupdates übernimmt.“

GENDER KLAUSEL

Das in dieser Baubeschreibung gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männliche, die weibliche und andere Geschlechteridentitäten.

Anlage 6

Auszugsweise Abteilung II des Grundstücks Flst. 2293

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
8	3	<p>Notar Alexander Karl, Rosenheim; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>
9	3	<p>Feuerwehruzufahrtsrecht sowie Geh- und Radwegerecht für Stadt Rosenheim; gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>
		<p>Vorkaufsrecht - auflösend befristet - bezüglich des Grundstücks Flst. 2293 im Ganzen für den ersten Verkaufsfall für Florian Eisner, geb. am 10.05.1981 und Maximilian Werndl, geb. am 15.01.1988; § 472 findet Anwendung; Das Vorkaufsrecht wirkt für den ersten Verkauf ohne Rücksicht darauf, ob der jetzige Besteller oder ein späterer Sonderrechtsnachfolger als Verkäufer auftritt. Ein Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht nicht auslöst, bringt es nicht zum Erlöschen. Das Vorkaufsrecht ist nicht vererblich und nicht übertragbar; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>



Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2	<p>Vorkaufsrecht (beschränkt auf Teilfläche) für den ersten Verkaufsfall zugunsten der Hochries Bauträger GmbH Rosenheim mit dem Sitz in Rosenheim; ein Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht nicht auslöst, bringt es nicht zum Erlöschen; gemäß Bewilligung vom 08.03./29.07.1982; eingetragen am 03.11.1982 und hierher übertragen 15.02.1996</p> <p><i>Gernand</i> Gernand</p> <p><i>Sandner</i> Sandner</p>
2	4	<p>Auflassungsvormerkung für WE&P Rosenheim GmbH & Co.KG, Kolbermoor; gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 08.04.2020.</p> <p>Klier K.</p>
3	3	<p>Tiefgaragenunterbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2293/8 (BVNr. 1 Bl. 24324); gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>
4	3	<p>Tiefgaragenunterbaurecht für Stadt Rosenheim; gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>
5	3	<p>Abstandsflächen- und Feuerwehruzufahrtbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2293/8 (BVNr. 1 Bl. 24324); gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>
6	3	<p>Abstandsflächen- und Feuerwehruzufahrtbebauungsverbot für Stadt Rosenheim; gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20 Notar Alexander Karl, Rosenheim; die Rechte Abt. II Nr. 3,4,5,6,7,8,9 haben Gleichrang; eingetragen am 04.02.2021.</p> <p>Klier K.</p>
7	3	<p>Feuerwehruzufahrtsrecht sowie Geh- und Radwegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2293/8 (BVNr. 1 Bl. 24324); gemäß Bewilligung vom 05.03.2020 URNr. 288/20</p>

Anlage 7

Wärmelieferungsvertrag

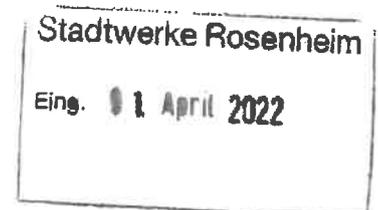
Fernwärmeversorgungsvertrag

Vertrag über den Netzanschluss und die Versorgung

Vertragsnummer: 3000003282

zwischen

WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG
An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor



im Folgenden „Kunde“ genannt

und der

Stadtwerke Rosenheim Versorgungs GmbH
Bayerstraße 5, 83022 Rosenheim

vertreten durch den Geschäftsführer **Dr. Götz Brühl**
im Folgenden „Versorger“ genannt
im Folgenden zusammen „Parteien“ genannt

Stadtwerke Rosenheim Versorgungs GmbH, Bayerstraße 5, 83022 Rosenheim

Telefon +49 8031 365-2626
Telefax +49 8031 365-2700

versorgung@swro.de
www.swro.de

Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
IBAN DE83 7115 0000 0000 0056 94
BIC BYLADEM1ROS

Registergericht Traunstein HRB 16114
Gläubiger-ID DE24 SRV0 0000 0033 20
USt-IdNr. DE239851078
Sitz der Gesellschaft Rosenheim

Geschäftsführer
Dr.-Ing. Götz Brühl
Vorsitz im Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Andreas März

1 Begriffsbestimmungen

Der Versorger bedient sich zur Erfüllung der Aufgaben, resultierend aus der Fernwärmeversorgung, mit ihm im Konzern verbundener Unternehmen. Die Belieferung und Versorgung eines Kunden mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Rosenheim Versorgungs GmbH, im Folgenden „Versorger“ genannt.

Den Netzbetrieb, beinhaltet den technischen Betrieb der Anlagen inkl. Auf- und Ausbau sowie Erhaltung des Fernwärmenetzes, führt die Stadtwerke Rosenheim Netze GmbH, kurz „SWRO-N“ genannt, durch. Im Folgenden ist vom „Netzbetreiber“ die Rede.

Die Erzeugung der Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co. KG. Der Begriff des Fernwärmeversorgungsunternehmens beschreibt die Gesamtheit aller Beteiligten. Sämtliche dem Versorger zustehende Rechte gelten gleichermaßen für alle Konzernunternehmen. Eine gesonderte Zustimmung des Kunden ist hierzu nicht notwendig.

2 Anschluss- und Abnahmestellen

Straße Hausnummer PLZ Ort	Herderstraße 4, 83024 Rosenheim	
Anschlussobjektnummer	10056276	
Vertragskontonummer		
Lieferbeginn	ab Inbetriebnahme der Anlage. In einem gesonderten Schreiben wird das Lieferdatum bestätigt.	
Anschlusswert (max. Wärmeleistung)	Gesamtanschlusswert	300 kW
	Vertragliche Leistung	300 kW
Minimale Vorlauftemperatur	Regelung der Vorlauftemperatur laut aktueller „TAB Fernwärme der SWRO-N“ (Anlage 3)	
Maximale Rücklauftemperatur	Regelung der Rücklauftemperatur laut aktueller „TAB Fernwärme der SWRO-N“ (Anlage 3)	
Liefer- und Leistungsgrenze	Typ 1 (Anlage 1 der TAB)	

3 Vertragsgegenstand

- 3.1 Zwischen den genannten Parteien wird der nachfolgende Vertrag über den Anschluss an das Fernwärmenetz und die Versorgung mit Fernwärme auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“ (AVBFernwärmeV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 2722) geschlossen. Bestandteile dieses Vertrages sind auch die „Allgemeine Bedingungen der Stadtwerke Rosenheim Versorgungs GmbH für die Versorgung mit Fernwärme“ (Anlage zur AVBFernwärmeV), das jeweils gültige „Preisinformation zum Fernwärme-Sommerpreis“, die jeweils gültigen „Technische Anschlussbedingungen Fernwärme der Stadtwerke Rosenheim Netze GmbH“ (TAB Fernwärme der SWRO-N) sowie die „Nebenabrede“.

- 3.2 Das Fernwärmeversorgungsunternehmen stellt dem Kunden für seine auf dem Grundstück (unter Punkt 2 aufgeführt) gelegenen Gebäude Wärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung bereit.

4 Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten

- 4.1 Der nach § 9 AVBFernwärmeV zu zahlende Baukostenzuschuss wird separat in Rechnung gestellt. Die Höhe ergibt sich aus dem Angebot.
- 4.2 Die Hausanschlusskosten nach § 10 AVBFernwärmeV werden separat in Rechnung gestellt. Die Höhe ergibt sich aus dem Angebot.
- 4.3 Das Entgelt für die erstmalige Inbetriebsetzung der Kundenanlage nach § 13 Abs. 3 AVBFernwärmeV ist entsprechend dem Angebot zu entrichten.
- 4.4 Baukostenzuschuss und Hausanschlusskosten werden mit Fertigstellung des Hausanschlusses fällig. Die ausgewiesene Summe für die Inbetriebsetzung wird nach Inbetriebnahme der Kundenanlage fällig. Das Recht aus § 28 Abs. 3 AVBFernwärmeV, für die Erstellung oder Veränderung des Hausanschlusses eine Vorauszahlung zu verlangen, bleibt hiervon unberührt.

5 Mitteilungspflicht

Erweiterungen und Änderungen der Kundenanlage, die eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Leistungen zur Folge haben, sind gemäß § 15 Abs. 2 AVBFernwärmeV dem Versorger rechtzeitig vor Ausführung schriftlich mitzuteilen.

6 Preise und Abrechnung

- 6.1 Die Entgelte ergeben sich aus dem gültigen „Preisinformation zum Fernwärme-Sommerpreis“ des Versorgers (*Anlage 2*).
- 6.2 Das für die Wärmelieferung zu zahlende Entgelt setzt sich aus dem Arbeits- und Grundpreis sowie der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer zusammen. Bei der Zahlung ist die Vertragsnummer anzugeben, da die Zahlung sonst nicht verbucht werden kann.
- 6.3 Wird das Versorgungsverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes beendet, wird das verbrauchsunabhängige Entgelt zeitanteilig berechnet.
- 6.4 Das für die Wärmelieferung zu zahlende Entgelt wird für einen Zeitraum von 12 Monaten abgerechnet (Abrechnungszeitraum). Auf das zu zahlende Entgelt werden im laufenden Abrechnungszeitraum Abschlagszahlungen jeweils für einen Zeitraum von einem Monat berechnet. Der einmonatige Zeitraum beginnt mit dem ersten Kalendermonat nach dem Vertragsbeginn.

Die Abschlagszahlung ist spätestens zum Ende des jeweiligen einmonatigen Zeitraumes zu zahlen.

- 6.5 Zahlungen des Kunden werden auf die älteste Forderung verrechnet. Anderweitige Leistungsbestimmungen durch den Kunden werden ausgeschlossen.

7 Messung

Zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Entgelts verwendet der Versorger geeichte, fernauslesbare Messeinrichtungen gemäß § 18 AVBFernwärmeV. Die Messeinrichtung erfasst die Wärmemenge, je nach Rücklauftemperaturbereich, in sogenannten Registern. Die Strukturierung der Register kann in den „TAB Fernwärme der SWRO-N“ (*Anlage 3*) eingesehen werden.

8 Laufzeit

- 8.1 Der Vertrag läuft gemäß § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV zehn Jahre. Er verlängert sich jeweils um fünf Jahre, wenn er nicht spätestens neun Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.
- 8.2 Wenn der Kunde sein Grundstück veräußert, ist er gemäß § 32 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV verpflichtet, dem Erwerber den Eintritt in den Versorgungsvertrag aufzuerlegen.

9 Grundstücksbenutzung und Zutrittsrecht

Der Anschlussnehmer gewährt dem Fernwärmeversorgungsunternehmen die Grundstücksbenutzung im Umfang des § 8 AVBFernwärmeV sowie das Zutrittsrecht nach der Regelung gemäß § 16 AVBFernwärmeV.

10 Haftung bei Versorgungsstörung

Die Haftung bei Versorgungsstörungen ist in § 6 AVBFernwärmeV geregelt.

11 Änderung der Anlage zur AVBFernwärmeV

Der Versorger ist berechtigt, die Bedingungen der „Anlage zur AVBFernwärmeV“ (*Anlage 1*) zu ändern. Die Änderung der Bedingungen wird öffentlich bekannt gegeben.

12 Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

- 12.1 Sollten nach Vertragsabschluss Steuern oder sonstige öffentliche Auflagen eingeführt oder geändert werden, die sich auf die Kosten der Fernwärmeversorgung auswirken, ist der Versorger berechtigt, diese Preise entsprechend anzupassen oder dem Kunden Steuern oder Abgaben unmittelbar in Rechnung zu stellen.
- 12.2 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

13 Datenschutz

Bezüglich des Datenschutzes wird auf die *Anlage 1 „Kundeninformation zur Datenverarbeitung nach den Vorgaben der europäischen Datenschutz-Grundverordnung“ (Kundeninformation zur DSGVO)* verwiesen.

14 Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie den Versorger

Stadtwerke Rosenheim Versorgungs GmbH
Bayerstraße 5, 83022 Rosenheim
Telefon: +49 8031 365-2626, Fax: +49 8031 365-2700
E-Mail: info-stadtwerke@swro.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das auf unserer Webseite (unter: www.swro.de) herunterladbare Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

15 Widerrufsfolgen für Verbraucher

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, hat der Versorger Ihnen alle Zahlungen, die der Versorger von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die vom Versorger angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages beim Versorger eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Versorger dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen oder Lieferung von Fernwärme während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie dem Versorger einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie vom Versorger von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

16 Unterzeichnung

Der Kunde bestätigt, mit seiner nachfolgenden Unterschrift, die folgenden Informationen und Anlagen erhalten zu haben:

- Anlage 1** Binder bestehend aus
Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV);
Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte (Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung - FFVAV);
Allgemeine Bedingungen der Stadtwerke Rosenheim Versorgungs GmbH für die Versorgung mit Fernwärme (Anlage zur AVBFernwärmeV);
Kundeninformation zur Datenverarbeitung nach den Vorgaben der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (Kundeninformation zur DSGVO)
- Anlage 2** Preisinformation zum Fernwärme-Sommerpreis
- Anlage 3** Technische Anschlussbedingungen Fernwärme der Stadtwerke Rosenheim Netze GmbH (TAB Fernwärme der SWRO-N)
- Anlage 4** Nebenabrede

Torsten Huffert

Prokurist

04.04.2022

Datum

Unterschrift/Stempel


STADTWERKE ROSENHEIM
Versorgungs GmbH
Bayerstraße 5
Postfach 10 07 30
83007 Rosenheim

Klaus Hollnaicher

Abteilungsleiter Energiedienstleistung

04.04.2022

Datum

Unterschrift/Stempel


i.v. Hellmuth

WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG

Kunde

17.03.2022

Datum

Unterschrift/Stempel


WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG
An der Alten Spinnerei 3
83059 Kolbermoor


P. Rüdiger

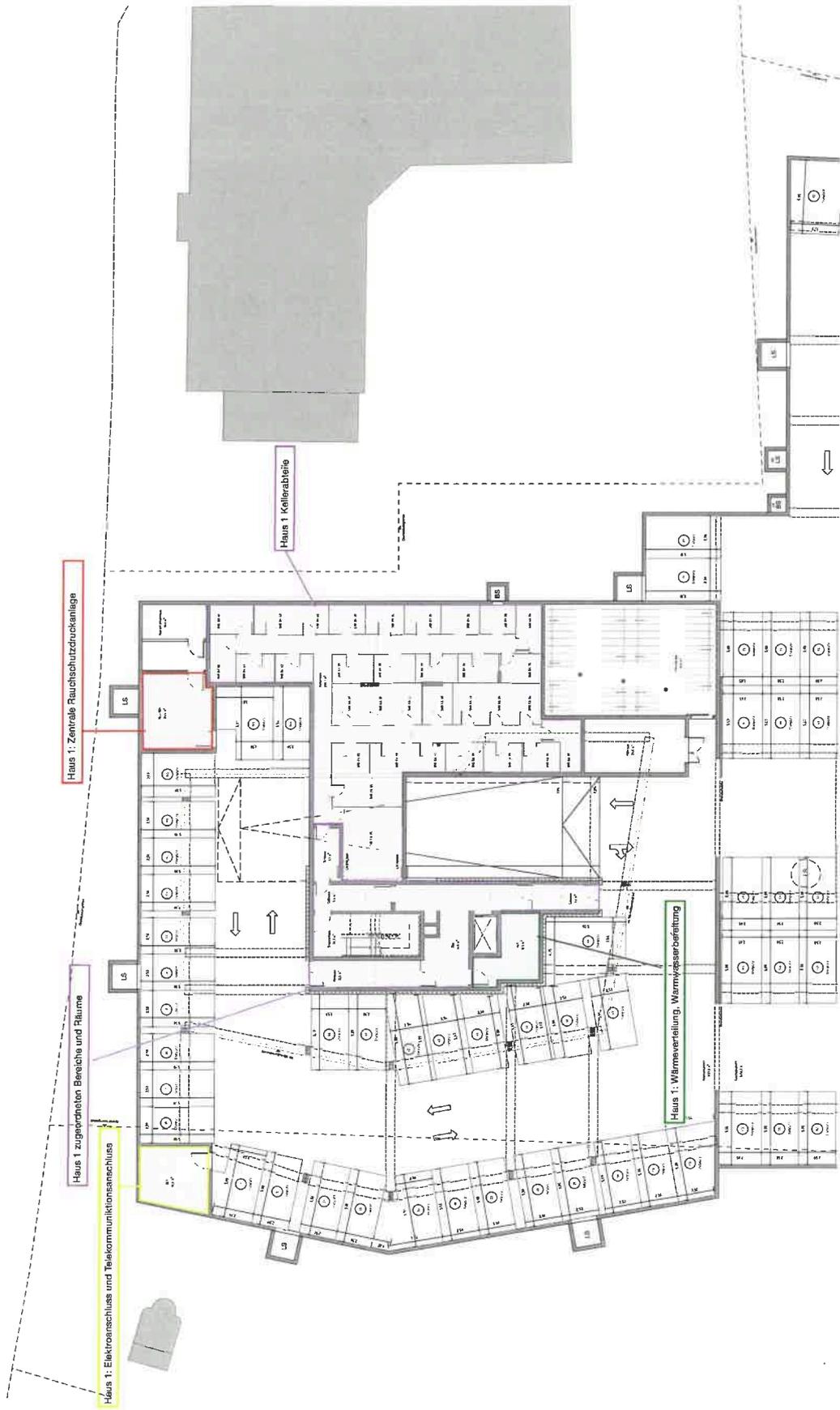
Anlage 8

entfällt

Anlage 9

Kennzeichnung Räume und Einrichtungen zu
Unter-Gemeinschaften sowie Technikräume

(Wärmeverteilung, Warmwasserbereitung)



Haus 1: Zentrale Rauchschutztrockenliege

Haus 1 Kellerabteile

Haus 1 zugeordnete Bereiche und Räume

Haus 1: Elektroanschluss und Telekommunikationsanschluss

Haus 1: Wärmeverteilung, Warmwasseraufbereitung

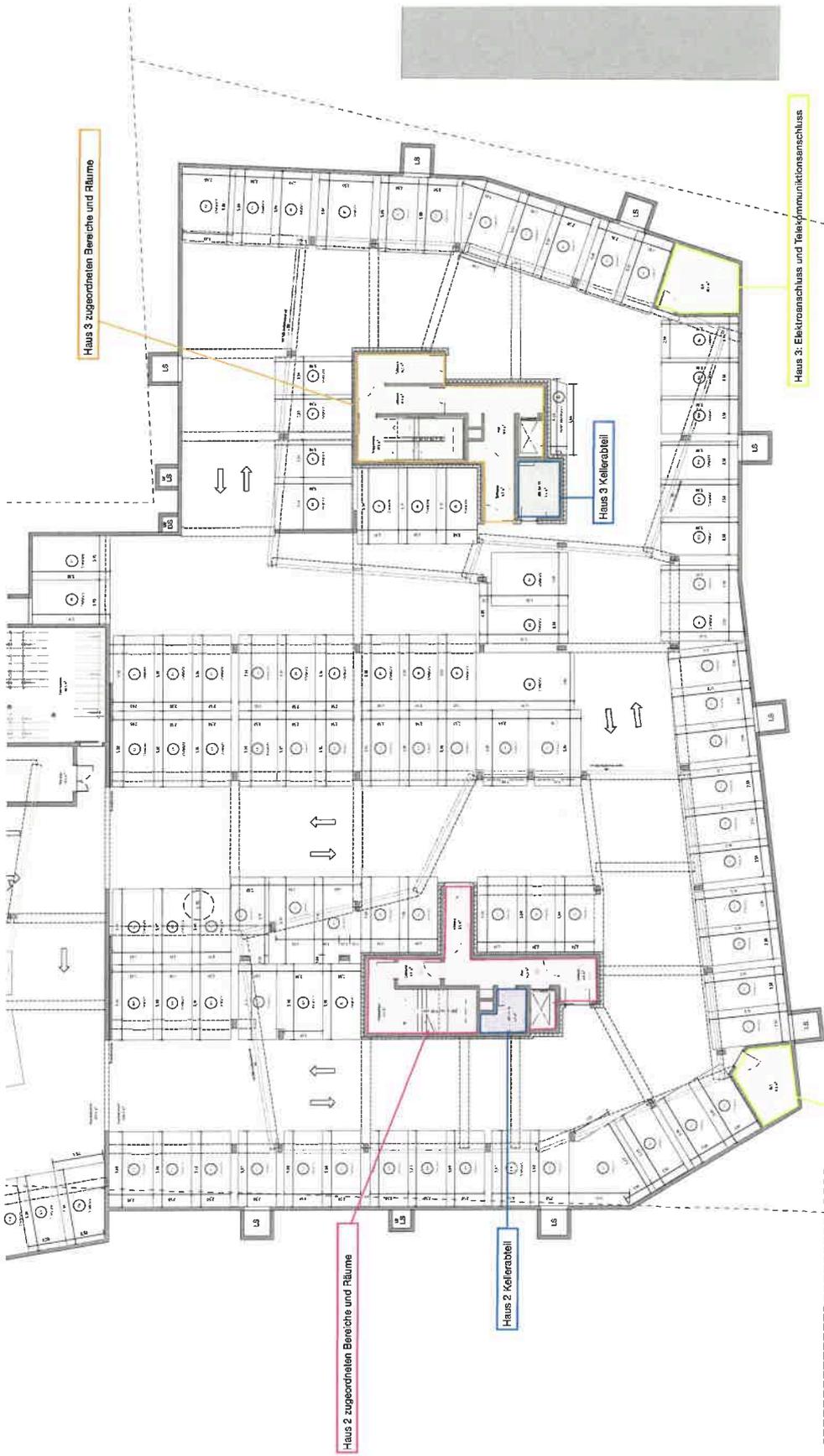
AUFTEILUNGSPLÄNE
 HK
 U/A
 1:100



HERDERGÄRTEN ROSENHEIM
 HAUS X

Standort: Herdergärten Rosenheim 1
 83053 Rosenheim
 48° 08' 11" N
 11° 05' 11" E
 Projekt: Herdergärten Rosenheim 1
 83053 Rosenheim
 48° 08' 11" N
 11° 05' 11" E
 Datum: 03.03.22
 Maßstab: 1:100
 Projekt: A0
 Aufteilungspläne
 1. Untergeschoss

C. R. R. H. H.



Haus 3 zugeordneten Bereiche und Räume

Haus 3: Elektroanschluss und Telekommunikationsanschluss

Haus 3 Kellerabteil

Haus 2 zugeordneten Bereiche und Räume

Haus 2 Kellerabteil

Haus 2: Elektroanschluss und Telekommunikationsanschluss

AUFTEILUNGSPLANE	PK	LI 9	1:100
	Maßstab	Blatt	Maßstab



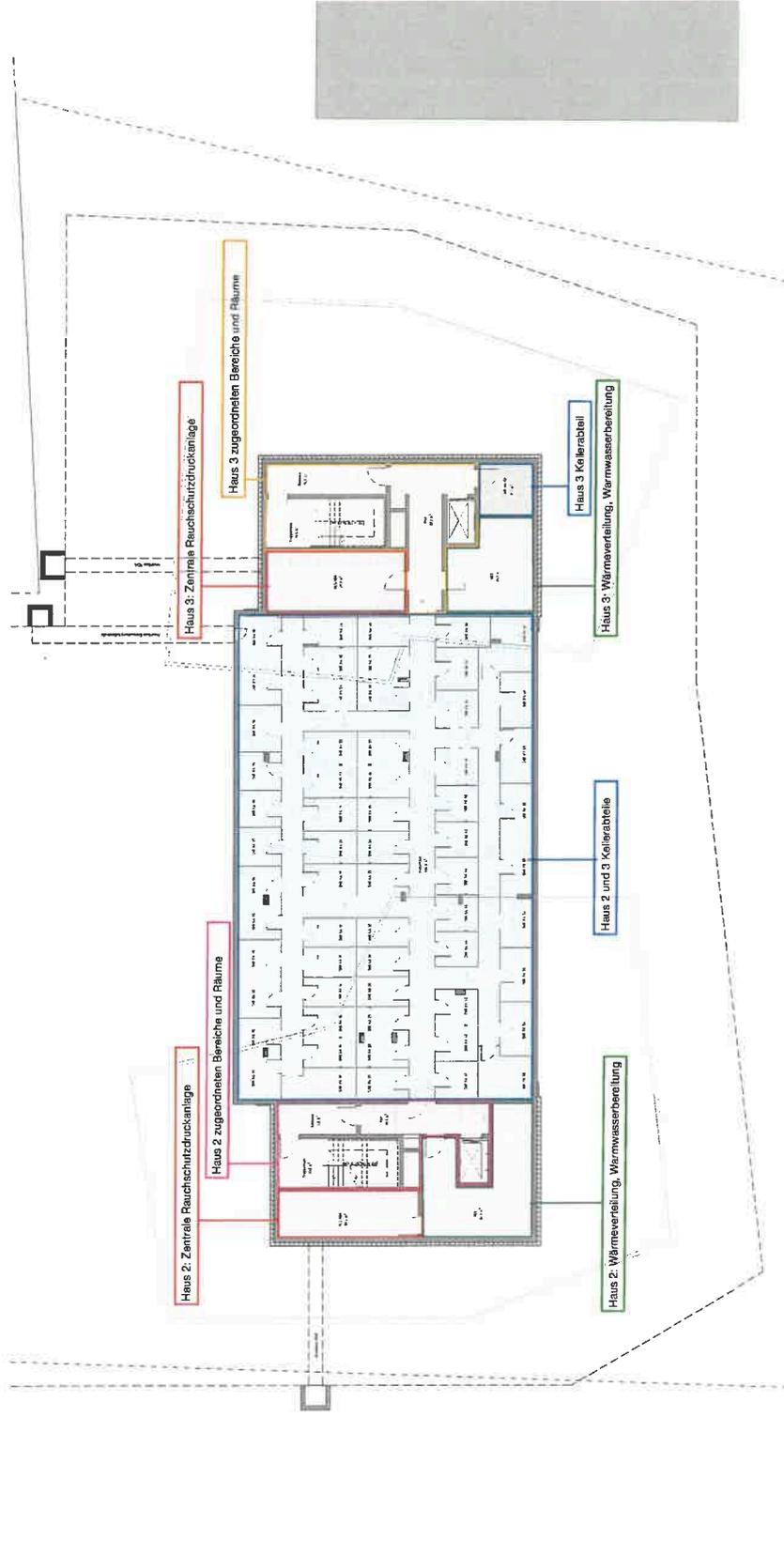
HERDERGÄRTEN ROSENHEIM HAUS X

Datum: 08.03.22
 Projekt: Herdergärten Rosenheim
 Auftraggeber: [Name]
 Adresse: [Adresse]
 Telefon: [Telefon]
 E-Mail: [E-Mail]

Projekt: [Projekt]
 Auftraggeber: [Name]
 Adresse: [Adresse]
 Telefon: [Telefon]
 E-Mail: [E-Mail]

Datum: 08.03.22
 Maßstab: 1:100
 Blatt: [Blatt]

Handwritten signature



AUFTEILUNGSPLÄNE
 HK
 UZ
 1:100

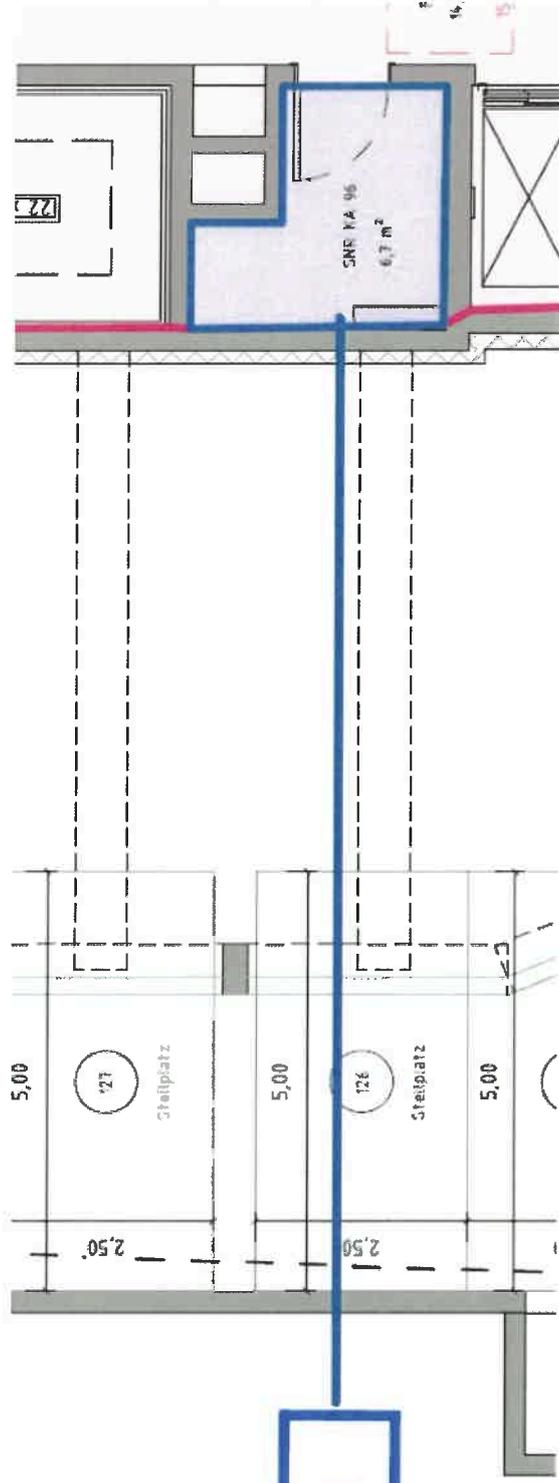


**HERDERGÄRTEN ROSENHEIM
 HAUS X**

Ordnung: 03.03.22
 Projekt: 1:100
 Blatt: A0

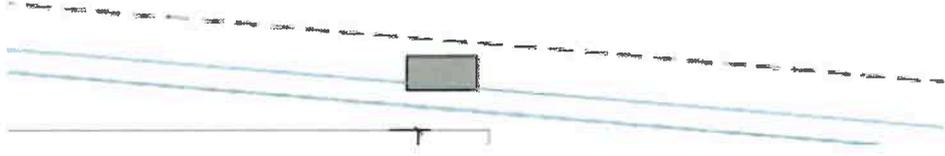
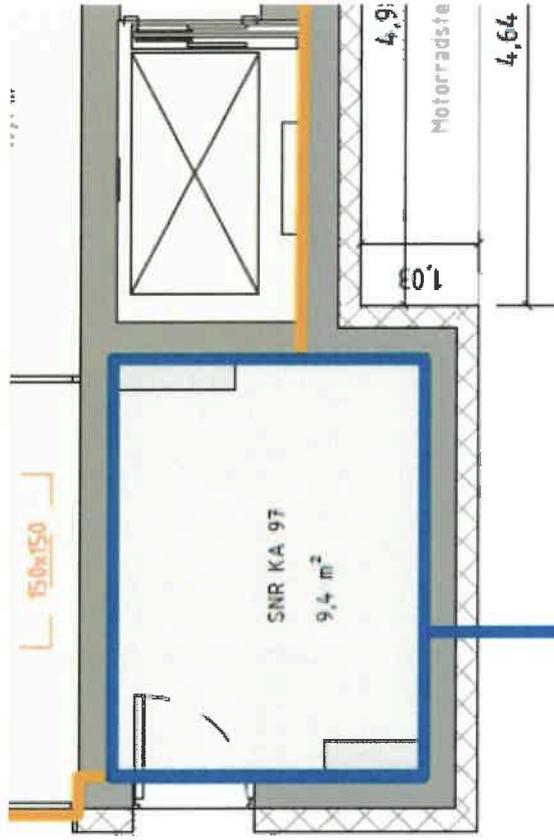
Projekt: 03.03.22
 Blatt: A0

C. Brand

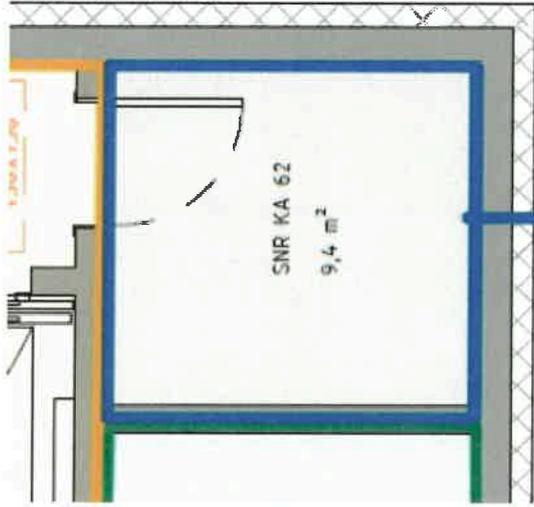


Haus 2 Kellerabteil

C. Brandt



Arbeitsplan



Haus 3 Kellerabteil

C. Rendell

Anlage 10

Aufstellbereich Ladesäulen

Gekennzeichneter Bereich für die Platzierung vom Elektroladesäulen



A. Reinecke

§ 1127

WERNDL &
PARTNER

werndl-partner.de

GRUNDSTÜCKSVOLLMACHT

Die Firma

WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Kolbermoor

(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor),

vertreten durch den unterzeichneten Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Firma Werndl & Partner GmbH mit dem Sitz in Kolbermoor
- nachstehend "Vollmachtgeber" genannt -

bevollmächtigt hiermit einzeln

Frau Olivia Prenntzell

geboren 25.08.1997

geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor

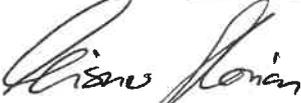
- nachstehend "Bevollmächtigter" genannt -

die Firma WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG beim Erwerb und bei der Veräußerung von Grundbesitz, auch Wohnungs- und Teileigentum (auch im Wege von Bauträgermaßnahmen) in jeder Art und Weise uneingeschränkt zu vertreten, d.h. der Bevollmächtigte ist berechtigt, Grundbesitz im Namen der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern, die Vertragsbedingungen beliebig zu vereinbaren, Auffassungen zu erklären, die Eintragung von Auflassungsvormerkungen zu bewilligen, Eintragungsanträge jeglicher Art zu stellen, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen, Wohnungs- und Teileigentum zu bilden und die WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG bei der Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zu vertreten, Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten zu bestellen und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie den Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, auch Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen abzugeben und alle Erklärungen und Anträge abzugeben und zu stellen, die zur Durchführung und zum Vollzug der jeweiligen Verträge und Grundpfandrechtsbestellungen erforderlich oder zweckdienlich sind.

Dem Bevollmächtigten ist es gestattet, im Namen des Vollmachtgebers und zugleich als Vertreter Dritter Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Im Übrigen ist der Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit. Der Bevollmächtigte ist auch zur Vertretung des Vollmachtgebers in deren Eigenschaft als Bevollmächtigter Dritter berechtigt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Bevollmächtigung durch Dritte bereits erfolgt ist oder erst künftig erfolgen wird. Der Bevollmächtigte kann diese Vollmacht zum Vollzug eines Kaufvertrages und/oder einer Finanzierungsgrundschuld auf Dritte, insbesondere den Notar oder Notarangestellte, übertragen. Ansonsten kann Untervollmacht nicht erteilt werden.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

Kolbermoor, den 18.05.21



Florian Eisner

§ 1127

WE&P ROSENHEIM GMBH & CO. KG

An der Alten Spinnerei 3 · 83059 Kolbermoor · T +49 80 31 - 391 1430 · E info@werndl-partner.de

BF Werndl & Partner GmbH vertr. d. d. GF Maximilian Werndl und Florian Eisner · HRA 13292 REGISTERGERICHT Traunstein · SITZ Kolbermoor ·

BANK Sparkasse Rosenheim Bad-Aibling · IBAN DE44 7115 0000 0020 1518 41

UR-Nr. S 1127/2021

Ich beglaubige hiermit die Echtheit der heute vor mir vollzogenen Unterschrift von

Herrn Florian **Eisner**, geboren am 10.05.1981,
geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,
mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd als Geschäftsführer für die Firma

Werndl & Partner GmbH
mit dem Sitz in Kolbermoor
(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor),

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für die Firma

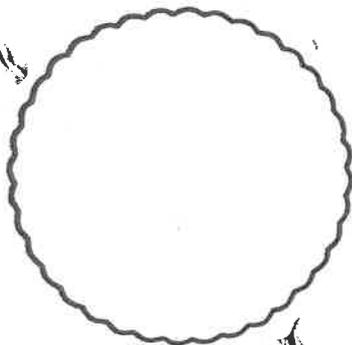
WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Kolbermoor
(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor).

Aufgrund am 06.05.2021 erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein bescheinige ich, der Notar, dass dort unter

- a) HRB 24367 die Firma Werndl & Partner GmbH mit dem Sitz in Kolbermoor und als deren zur Alleinvertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer Herr Florian Eisner,
 - b) HRA 13292 die Firma WE&P Rosenheim GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kolbermoor und als deren alleinige persönlich haftende Gesellschafterin die vorgenannte GmbH,
- eingetragen sind.

Die vorstehenden Erklärungen habe ich nach § 15 Absatz 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Bad Aibling, den achtzehnten Mai
zweitausenden und zwanzig



Dr. Jürgen Schlögel, Notar