

UVZ-Nr. 02951 /2024 rö

**Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung
und Baubeschreibung**

Heute, den achtzehnten November zweitausendvierundzwanzig
- 18.11.2024 -

erschien vor mir,

Dr. Christoph Röhl,

Notar in Wegscheid, an meiner Geschäftsstelle Posthalterweg 7,
94051 Hauzenberg:

Herr **Matthias Bauer,**

geboren am 13.10.1959,

geschäftsansässig: Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg,

mir, Notar, persönlich bekannt.

Herr Matthias Bauer handelt hier nicht im eigenen Namen, sondern als
einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181
BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma

Matthias Bauer Immobilien GmbH

mit dem Sitz in Hauzenberg

(Geschäftsanschrift: Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg),

AG Passau – HRB 9922.

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Der Beteiligte erklärte:

I. Grundbuchstand, Vorbemerkung, Bestandteilszuschreibung

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung für
Waldkirchen Blatt 1799

ist vorgetragen:

Gemarkung Waldkirchen

Fl.Nr. 923 Erlenhain 52, Caritas Altenheim, zu 9.316 qm
Nebengebäude, Hofraum, Garten

Eigentümer:

Matthias Bauer Immobiliengesellschaft mbH.

Abteilung II:

Nr. 2: Kanalrecht für die Stadt Waldkirchen,

Nr. 3: Bedingte Bebauungsbeschränkung für

- a) den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 965/7,
- b) Freistaat Bayern,

Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung – befristet und bedingt – für den Caritasverband für die Diözese Passau e.V., Passau;

Abteilung III:

Nr. 7: 800.000,00 EUR,

Nr. 8: 7.200.000,00 EUR,

jeweils Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Passau
Anstalt des öffentlichen Rechts, Passau.

(2) Im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung für
Waldkirchen Blatt 1813

ist vorgetragen:

Gemarkung Waldkirchen

Fl.Nr. 924/4 Tändling, Gebäude- und Freifläche zu 921 qm

Eigentümer:

Matthias Bauer Immobiliengesellschaft mbH.

Abteilung II:

Nr. 1: Wasserbezugsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr.
922

Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung – befristet und bedingt – für den Caritasverband für die Diözese Passau e.V., Passau;

Abteilung III:

Nr. 7: 800.000,00 EUR,

Nr. 8: 7.200.000,00 EUR,

jeweils Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Passau
Anstalt des öffentlichen Rechts, Passau.

(3) Der Eigentümer errichtet derzeit auf dem vorgenannten Grundbesitz ein Gebäude mit 51 Wohnungen, einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit (Gewerbeeinheit/Tagespflege), 49 Kellerabteilen, 47 (Hoch-)Garagenstellplätzen sowie 35 Außenstellplätzen.

(4) Die vorgenannten Grundstücke sollen gemäß § 890 BGB rechtlich vereinigt werden. Der Eigentümer erklärt daher das Grundstück Fl.Nr. 924/4 zum Bestandteil des Grundstücks Fl.Nr. 923, jeweils Gemarkung Waldkirchen.

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt** den Vollzug der vorstehend erklärten Bestandteilszuschreibung.

Der Eigentümer **beantragt** beim Grundbuchamt, dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nach Vollzug der Bestandteilszuschreibung eine Vollzugsmitteilung zu übersenden und die Verschmelzung dieser beiden Grundstücke zu beantragen.

(5) Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die einzelnen hier gebildeten Einheiten (teilweise) zu veräußern und wird sich in den Veräußerungsverträgen zu Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung, wie dort im Einzelnen geregelt, ermächtigen lassen.

II. Teilungserklärung

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem unter I. bezeichneten Grundbesitz gem. § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem der in der **Anlage 1** genannten Miteigentumsanteile das Sondereigentum an den in der Anlage 1 in der gleichen Zeile bestimmten Räumlichkeiten sowie teilweise an Freiflächen außerhalb des Gebäudes („Annex-Sondereigentum“), jeweils bezeichnet mit der im Aufteilungsplan enthaltenen Nummer, verbunden wird. Lagebezeichnungen der Sondereigentumseinheiten erfolgen aus der Sicht auf die Eingangsseite des Gebäudes.

Soweit Balkone und Loggien in den Plänen eingezeichnet sind, gelten sie als Räumlichkeiten im Sinne dieser Urkunde. Soweit in dieser Urkunde der Begriff „Wohnungseigentum“ verwendet wird, ist hierunter das jeweils betroffene Wohnungs- bzw. Teileigentum zu verstehen, sofern sich nicht aus dem Inhalt einer Regelung etwas anderes ergibt. Der Begriff Sondereigentum bzw. Sondereigentümer bezieht sich sowohl auf Wohnungs- als auch auf Teileigentum.

Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume und Freiflächen ergeben sich aus den bestätigten Aufteilungsplänen nebst Lageplan. Diese wurden dem Erschienenen zur Durchsicht und Unterzeichnung vorgelegt und sind dieser Urkunde als **Anlage 2**, auf die hiermit gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird, beigelegt.

Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde ist der Plan maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen.

Die zum Sondereigentum erklärten Räume sind entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde in sich abgeschlossen. Die Bescheinigung ist dieser Urkunde als Teil der Anlage 2 beigelegt.

Der Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

III. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach der Gemeinschaftsordnung, die dieser Urkunde als **Anlage 3** beigelegt ist. Auf diese Anlage 3, die mitverlesen wurde, wird als Bestandteil dieser Urkunde verwiesen.

IV. Grundbuchantrag

Der Eigentümer bewilligt und

beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

(1) die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Ziff. II. dieser Urkunde,

(2) die Gemeinschaftsordnung gemäß Ziff. III. und Anlage 3 zu dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Die in Blatt 1799 unter lfd. Nr. 5 sowie in Blatt 1813 unter lfd. Nr. 4 eingetragenen Dienstbarkeiten sollen gelöscht werden. Der Eigentümer stimmt der entsprechenden Löschung ausdrücklich zu, **beantragt** den Vollzug im Grundbuch und beauftragt den Notar, entsprechende Löschungsbewilligung einzuholen.

V. Erster Verwalter

Als erster Verwalter der Anlage soll bestellt werden: La Casa Immobilien und Hausverwaltungen e.K., Herr G. Weinzierl, Osserweg 4 c, 94575 Windorf-Otterskirchen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Verwalterbestellung durch einen entsprechenden Beschluss der Ein-Personen-Gemeinschaft nach Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher erfolgen muss.

VI. Baubeschreibung

Die Ausführung der Baumaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Baubeschreibung, die dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügt ist. Auf diese

Anlage 4, die mitverlesen wurde, wird als Bestandteil dieser Urkunde verwiesen.

VII. Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzfläche der Sondereigentumseinheiten ergeben sich ebenfalls aus der Anlage 1 zu dieser Urkunde.

VIII. Vollzugsauftrag, Vollmacht

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den amtierenden Notar, für ihn alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind. Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang bei dem Notar wirksam sein. Zur Entgegennahme der Versagung einer Genehmigung oder einer unter Auflage erteilten Genehmigung ist der Notar nicht bevollmächtigt, er soll jedoch eine Abschrift hiervon erhalten.

Der Erschienene erteilt hiermit sämtlichen Notariatsmitarbeitern an der Notarstelle Hauzenberg-Wegscheid, alle geschäftsansässig: Posthalterweg 7, 94051 Hauzenberg, insbesondere Frau Monika Eggerstorfer und Frau Marion Wallner, – und zwar je für sich allein und unter Befreiung von dem Verbot der Mehrfachvertretung – Vollmacht, diese Urkunde zu ändern und zu ergänzen, insb. die zu bildenden Einheiten grundbuchmäßig zu identifizieren, sämtliche mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, einschließlich der Stellung und Zurücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt. Diese Vollmacht

erlischt drei Jahre nach Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch.

IX. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

- der Eigentümer,
- das Grundbuchamt,
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuer-/Bewertungsstelle -.

Mit Ausnahme für das Grundbuchamt wird darauf verzichtet, die Aufteilungspläne mit auszufertigen.

**Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
Niederschrift samt Anlagen 1, 3 und 4
vorgelesen von dem Notar,
von dem Erschienenen genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:**



Anlage 1 zur Urkunde des Notars Dr. Christoph Röhl in Wegscheid vom
18.11.2024, UVZ-Nr. 2951 /2024:

Bauvorhaben: **TEKTUR III**
Umplanung Altenheim Waldkirchen zu Wohnungen und
Tagespflege sowie Neubau Hochgarage

Bauherr: Matthias Bauer Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg

Bauort: 94065 Waldkirchen, Erlenhain 52
Gemarkung Waldkirchen, Flurstück 923 + 924/4

BERECHNUNG der 1000stel – ANTEILE

Bezeichnung	m ² -Wohnfläche	Anteile
Wohnung T.1 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	119,09 m ²	19,14
Wohnung T.2 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	117,13 m ²	18,82
Wohnung T.3 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	79,03 m ²	12,70
Wohnung T.4 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	78,55 m ²	12,62
Wohnung T.5 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	38,83 m ²	6,24
Wohnung T.6 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	116,03 m ²	18,65
Wohnung T.7 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	116,12 m ²	18,66
Wohnung T.8 <i>incl. Sonderfläche im Freien</i>	79,96 m ²	12,85
Wohnung E.1	112,57 m ²	18,09
Wohnung E.2	110,65 m ²	17,78
Wohnung E.3	73,75 m ²	11,85

Wohnung E.4	77,15 m ²	12,40
Wohnung E.5	35,46 m ²	5,70
Wohnung E.6	110,11 m ²	17,69
Wohnung E.7	111,05 m ²	17,85
Wohnung E.8	70,65 m ²	11,35
Wohnung 1.1	112,62 m ²	18,10
Wohnung 1.2	110,55 m ²	17,77
Wohnung 1.3	77,46 m ²	12,45
Wohnung 1.4	77,15 m ²	12,40
Wohnung 1.5	35,06 m ²	5,63
Wohnung 1.6	110,56 m ²	17,77
Wohnung 1.7	111,05 m ²	17,85
Wohnung 1.8	70,14 m ²	11,27
Wohnung 1.9	118,87 m ²	19,10
Wohnung 1.10	69,22 m ²	11,12
Wohnung 1.11	98,81 m ²	15,88
Tagespflege – 1.12 incl. Verwaltungszimmer	368,44 m ²	59,51
Wohnung 1.13	117,22 m ²	18,84
Wohnung 2.1	111,76 m ²	17,96
Wohnung 2.2	111,63 m ²	17,94
Wohnung 2.3	78,46 m ²	12,61
Wohnung 2.4	77,28 m ²	12,42
Wohnung 2.5	97,31 m ²	15,64
Wohnung 2.6	97,52 m ²	15,67
Wohnung 2.7	65,14 m ²	10,47
Wohnung 2.7a	58,95 m ²	9,47
Wohnung 2.8	109,86 m ²	17,65
Wohnung 2.9	65,03 m ²	10,45
Wohnung 2.10	141,16 m ²	22,68

Wohnung 2.11 <i>incl. Abstellraum</i>	39,43 m ²	6,34
Wohnung 2.12 <i>incl. Abstellraum</i>	39,71 m ²	6,38
Wohnung 2.13 <i>incl. Abstellraum</i>	39,54 m ²	6,35
Wohnung 2.14 <i>incl. Abstellraum</i>	39,54 m ²	6,35
Wohnung 2.15 <i>incl. Abstellraum</i>	39,73 m ²	6,38
Wohnung 2.16 <i>incl. Galerie</i>	278,56 m ²	44,76
Wohnung 3.1	121,30 m ²	19,49
Wohnung 3.2	110,35 m ²	17,73
Wohnung 3.3	212,29 m ²	34,12
Wohnung 3.4	134,86 m ²	21,67
Wohnung 3.5	109,89 m ²	17,66
Wohnung 3.6	256,58 m ²	41,23

Fläche	5.359,11 m²	861,50
---------------	-------------------------------	---------------

Kellerabteile
im Terrassengeschoss

Kellerabteil K1 1,0

Kellerabteil K2 1,0

im Erdgeschoss

Kellerabteil K3 1,0

Kellerabteil K4 1,0

Kellerabteil K5 1,0

Kellerabteil K6 1,0

Kellerabteil K7 1,0

Kellerabteil K8	1,0
Kellerabteil K9	1,0
Kellerabteil K10	1,0
Kellerabteil K11	1,0
Kellerabteil K12	1,0
Kellerabteil K13	1,0
Kellerabteil K14	1,0
Kellerabteil K15	1,0
Kellerabteil K16	1,0
Kellerabteil K17	1,0
Kellerabteil K18	1,0
Kellerabteil K19	1,0
Kellerabteil K20	1,0
Kellerabteil K21	1,0
Kellerabteil K22	1,0
Kellerabteil K23	1,0
Kellerabteil K24	1,0
Kellerabteil K25	1,0
Kellerabteil K26	1,0
Kellerabteil K27	1,0
Kellerabteil K28	1,0
Kellerabteil K29	1,0
Kellerabteil K30	1,0
Kellerabteil K31	1,0
Kellerabteil K32	1,0
Kellerabteil K33	1,0
Kellerabteil K34	1,0
Kellerabteil K35	1,0
Kellerabteil K36	1,0
Kellerabteil K37	1,0

Kellerabteil K38	1,0
Kellerabteil K39	1,0
Kellerabteil K40	1,0
Kellerabteil K41	1,0
Kellerabteil K42	1,0
Kellerabteil K43	1,0
Kellerabteil K44	1,0
Kellerabteil K45	1,0
Kellerabteil K46	1,0
Kellerabteil K47	1,0
Kellerabteil K48	1,0
Kellerabteil K49	1,0

Stellplätze – Garage / Hochgarage

Garagenstellplatz G1	1,75
Garagenstellplatz G2	1,75
Garagenstellplatz G3	1,75
Garagenstellplatz G4	1,75
Garagenstellplatz G5	1,75
Garagenstellplatz G6 (Fertigteilgarage)	1,75
Hochgaragenstellplatz G7	1,50
Hochgaragenstellplatz G8	1,50
Hochgaragenstellplatz G9	1,50
Hochgaragenstellplatz G10	1,50
Hochgaragenstellplatz G11	1,50
Hochgaragenstellplatz G12	1,50
Hochgaragenstellplatz G13	1,50
Hochgaragenstellplatz G14	1,50
Hochgaragenstellplatz G15	1,50

Hochgaragenstellplatz G16	1,50
Hochgaragenstellplatz G17	1,50
Hochgaragenstellplatz G18	1,50
Hochgaragenstellplatz G19	1,50
Hochgaragenstellplatz G20	1,50
Hochgaragenstellplatz G21	1,50
Hochgaragenstellplatz G22	1,50
Hochgaragenstellplatz G23	1,50
Hochgaragenstellplatz G24	1,50
Hochgaragenstellplatz G25	1,50
Hochgaragenstellplatz G26	1,50
Hochgaragenstellplatz G27	1,50
Hochgaragenstellplatz G28	1,50
Hochgaragenstellplatz G29	1,50
Hochgaragenstellplatz G30	1,50
Hochgaragenstellplatz G31	1,50
Hochgaragenstellplatz G32	1,50
Hochgaragenstellplatz G33	1,50
Hochgaragenstellplatz G34	1,50
Hochgaragenstellplatz G35	1,50
Hochgaragenstellplatz G36	1,50
Hochgaragenstellplatz G37	1,50
Hochgaragenstellplatz G38	1,50
Hochgaragenstellplatz G39	1,50
Hochgaragenstellplatz G40	1,50
Hochgaragenstellplatz G41	1,50
Hochgaragenstellplatz G42	1,50
Hochgaragenstellplatz G43	1,50
Hochgaragenstellplatz G44	1,50
Hochgaragenstellplatz G45	1,50

Hochgaragenstellplatz G46	1,50
Hochgaragenstellplatz G47	1,50

Außenstellplätze

Stellplatz ST1	0,5
Stellplatz ST2	0,5
Stellplatz ST3	0,5
Stellplatz ST4	0,5
Stellplatz ST5	0,5
Stellplatz ST6	0,5
Stellplatz ST7	0,5
Stellplatz ST8	0,5
Stellplatz ST9	0,5
Stellplatz ST10	0,5
Stellplatz ST11	0,5
Stellplatz ST12	0,5
Stellplatz ST13	0,5
Stellplatz ST14	0,5
Stellplatz ST15	0,5
Stellplatz ST16	0,5
Stellplatz ST17	0,5
Stellplatz ST18	0,5
Stellplatz ST19	0,5
Stellplatz ST20	0,5
Stellplatz ST21	0,5
Stellplatz ST22	0,5
Stellplatz ST23	0,5
Stellplatz ST24	0,5
Stellplatz ST25	0,5
Stellplatz ST26	0,5

Stellplatz ST27	0,5
Stellplatz ST28	0,5
Stellplatz ST29	0,5
Stellplatz ST30	0,5
Stellplatz ST31	0,5
Stellplatz ST32	0,5
Stellplatz ST33	0,5
Stellplatz ST34	0,5
Stellplatz ST35 (neben Hochgarage)	0,5

GESAMT

1000/1000

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 14.12.2023

geändert: 21.03.2024

geändert: 27.09.2024

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



Bauvorhaben: **TEKTUR III**
 Umplanung Altenheim Waldkirchen zu Wohnungen
hier: Hauptgebäude – KELLERRÄUME

Bauherr: Matthias Bauer Immobilien GmbH
 Bahnhofstraße 19, 94051 Hauzenberg

Bauort: 94065 Waldkirchen, Erlenhain 52
 Gemarkung Waldkirchen, Flurstück 923 + 924/4

FLÄCHEN KELLERRÄUME

Terrassengeschoss

K1	7,22 m ²
K2	5,80 m ²

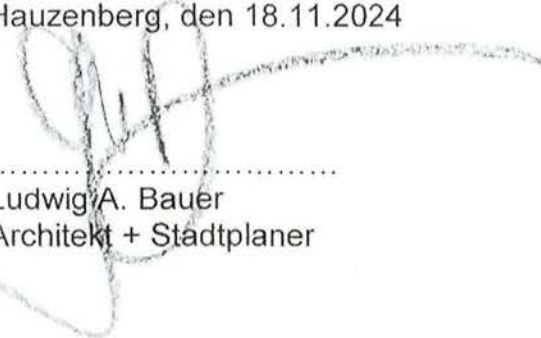
Erdgeschoss

K3	5,47 m ²
K4	4,29 m ²
K5	3,65 m ²
K6	6,17 m ²
K7	5,41 m ²
K8	6,07 m ²
K9	5,15 m ²
K10	4,94 m ²
K11	4,94 m ²
K12	5,44 m ²
K13	4,91 m ²
K14	4,07 m ²
K15	2,51 m ²
K16	9,88 m ²
K17	5,78 m ²
K18	4,40 m ²
K19	5,19 m ²
K20	4,17 m ²
K21	4,01 m ²
K22	6,28 m ²
K23	6,03 m ²
K24	5,52 m ²
K25	5,33 m ²
K26	4,74 m ²
K27	3,91 m ²
K28	5,79 m ²
K29	3,67 m ²
K30	5,01 m ²

K31	7,15 m ²
K32	7,35 m ²
K33	5,61 m ²
K34	5,48 m ²
K35	6,57 m ²
K36	6,27 m ²
K37	4,77 m ²
K38	4,08 m ²
K39	4,05 m ²
K40	8,70 m ²
K41	6,62 m ²
K42	4,62 m ²
K43	5,75 m ²
K44	6,84 m ²
K45	7,51 m ²
K46	6,34 m ²
K47	8,25 m ²
K48	4,02 m ²
K49	4,19 m ²

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 18.11.2024


.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

Anlage 2 zur Urkunde des Notars Dr. Christoph Röhl in Wegscheid vom
18.11.2024, UVZ-Nr. 2951 /2024:

Landratsamt Freyung-Grafenau
94078 Freyung

AZ.: SG 40 - 660

Freyung, 13.11.2024

Sachbearbeiter:

Zimmer-Nr.:

Frau Funke

307

Telefon-Nr.:

Fax:

08551/57-2809

08551/57-4501

Matthias Bauer
Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 19
94051 Hauzenberg

Anlagen

Aufteilungspläne mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten (24-fach)
Lageplan (24-fach)

Abgeschlossenheits- u. Maßangabenbescheinigung

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 / ~~§ 32 Abs. 2 Nr. 2~~ des Wohnungseigentumsgesetzes
-in Verbindung mit Aufteilungsplan vom 13.11.2024 (Blatt 1 - 23)

<input checked="" type="checkbox"/> Es sind	<input type="checkbox"/> Es gelten als	in sich abgeschlossen die in dem beiliegendem Aufteilungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	T.1 bis T.8 E.1 bis E.8 1.1 bis 1.11 u. 1.13 2.1 bis 2.16 u. 2.7a 3.1 bis 3.6	8 Wohnungen im Terrassengeschoß 8 Wohnungen im Erdgeschoss 12 Wohnungen im 1. Obergeschoss 17 Wohnungen im 2. Obergeschoss 6 Wohnungen im 3. Obergeschoss	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	1.12	bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	K1 bis K49	bezeichneten Kellerräume	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	G1 bis G6 G7 bis G47	bezeichneten Garagen bezeichneten Hochgaragenstellplätze	
<input checked="" type="checkbox"/> mit Nummer	ST1 bis ST35	Bezeichneten Stellplätze	
in dem	<input checked="" type="checkbox"/> bestehenden	<input checked="" type="checkbox"/> teils neu zu errichtenden	Gebäude auf dem Grundstück in
PLZ, Ort, Straße, Haus-Nr.			
94065 Waldkirchen, Erlenhain 52			
Flur-Nr.		Gemarkung	
923 und 924/4		Waldkirchen	
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts		für Gemarkung	Band
Freyung		Waldkirchen	Blatt
			1799
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des <input checked="" type="checkbox"/> § 3 Abs. 2 <input type="checkbox"/> § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes			
Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht geprüft. Diese Bescheinigung gilt nur in Verbindung mit dem Aufteilungsplan vom 13.11.2024 (Blatt 1 - 23).			
Die Gebühr für diese Bescheinigung einschl. Aufteilungsplan beträgt 5.875,00 EUR.			


Funke



ABGESCHLOSSENHEITSPÄNE

UMPLANUNG
ALTENHEIM WALDKIRCHEN
ZU WOHNUNGEN UND
TAGESPFLEGE
SOWIE NEUBAU HOCHGARAGE

BAUHERR: MATTHIAS BAUER IMMOBILIEN GMBH
BAHNHOFSTR. 19, 94051 HAUZENBERG

BAUORT : ERLNHAIN 52, 94065 WALDKIRCHEN
GMK. WALDKIRCHEN, FLST. 923+924/4

HAUPTGEBÄUDE: GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN M 1:250

HOCHGARAGE: GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN M 1:200

L A G E P L A N M 1 : 1000

der bauherr :

g. Bauer

der architekt :

g. Bauer



ARCHITEKTURBURO LUDWIG A. BAUER AM KALVARIENBERG 15 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 + 2052 e-mail: architekturbauebauer@gmx.de

IM SEPTEMBER 2024

063 001 / 24

INHALTSVERZEICHNIS

I) HAUPTGEBÄUDE

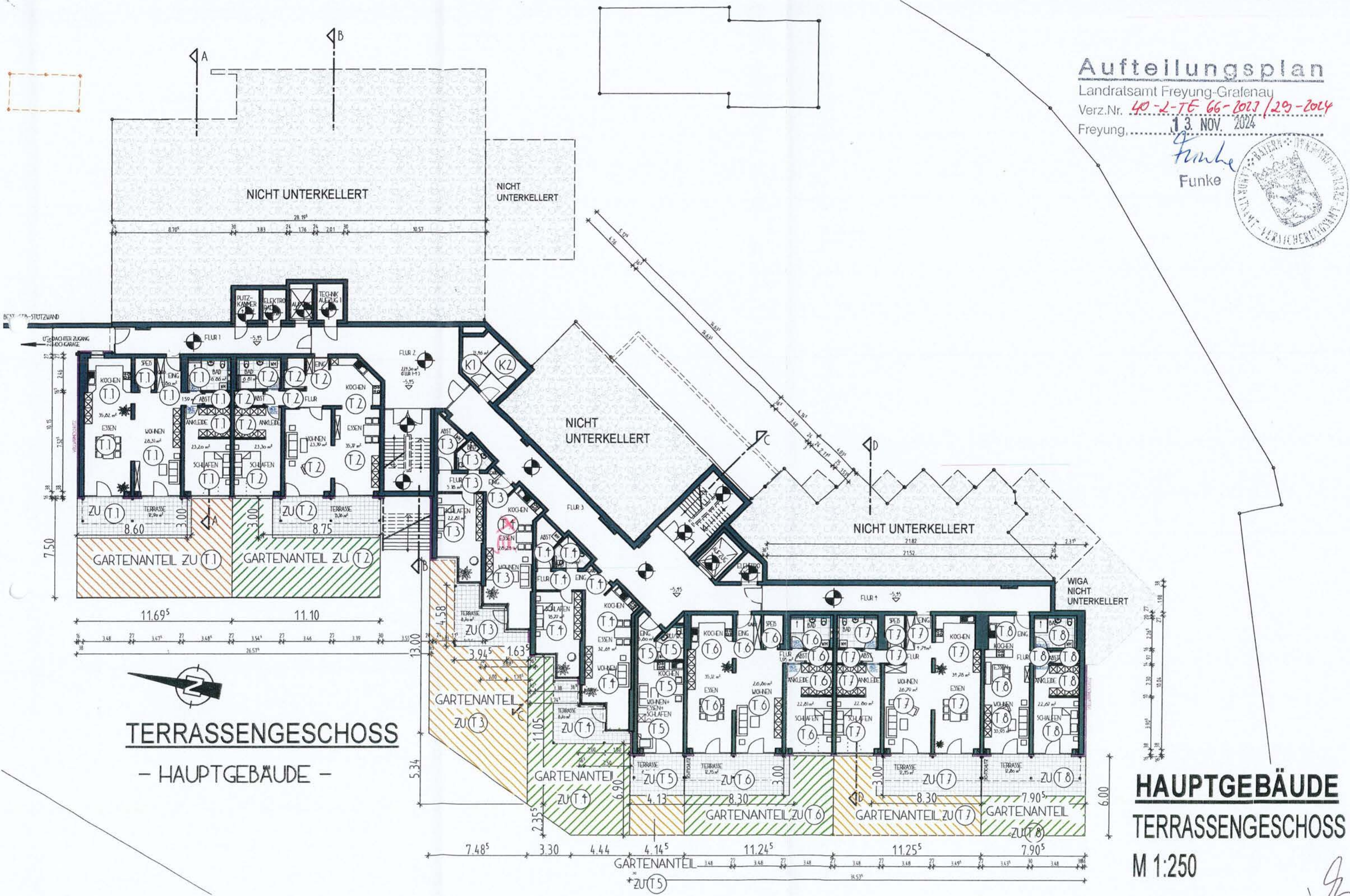
- Grundriss Terrassengeschoss
 - Grundriss Erdgeschoss
 - Grundriss 1. Obergeschoss
 - Grundriss 2. Obergeschoss
 - Grundriss 3. Obergeschoss
 - Schnitt A-A
 - Schnitt B-B
 - Schnitt C-C
 - Schnitt D-D
 - Ansicht West
 - Ansicht Süd
 - Ansicht Ost
 - Ansicht Nord
-
- Schnitt + Ansichten Müllhäuschen

II) HOCHGARAGE

- Grundriss Untergeschoss
- Grundriss Terrassengeschoss
- Schnitt E-E
- Schnitt Abfahrt
- Schnitt Auffahrt
- Ansicht Westen
- Ansicht Süden
- Ansicht Osten
- Ansicht Norden

Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau
Verz.Nr. 40-2-TE 66-2023/29-2024
Freyung, 13. NOV. 2024



TERRASSENGESCHOSS
- HAUPTGEBÄUDE -

HAUPTGEBÄUDE
TERRASSENGESCHOSS
M 1:250

Handwritten signature and initials.

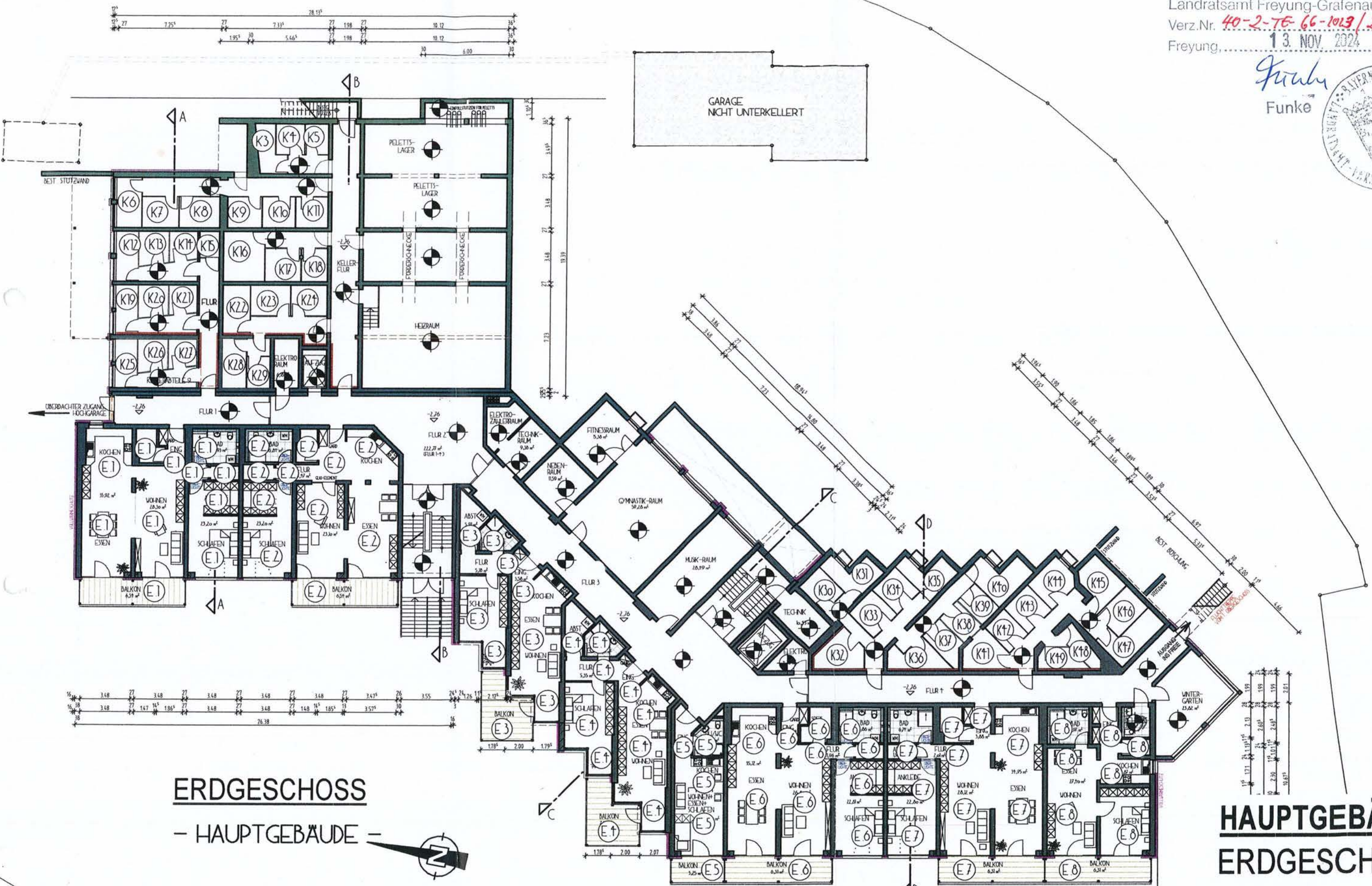
Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. **40-2-76-66-1013/29-2024**

Freyung, **13. NOV. 2024**

Funk
Funke



ERDGESCHOSS

— HAUPTGEBÄUDE —



HAUPTGEBÄUDE
ERDGESCHOSS
M 1:250

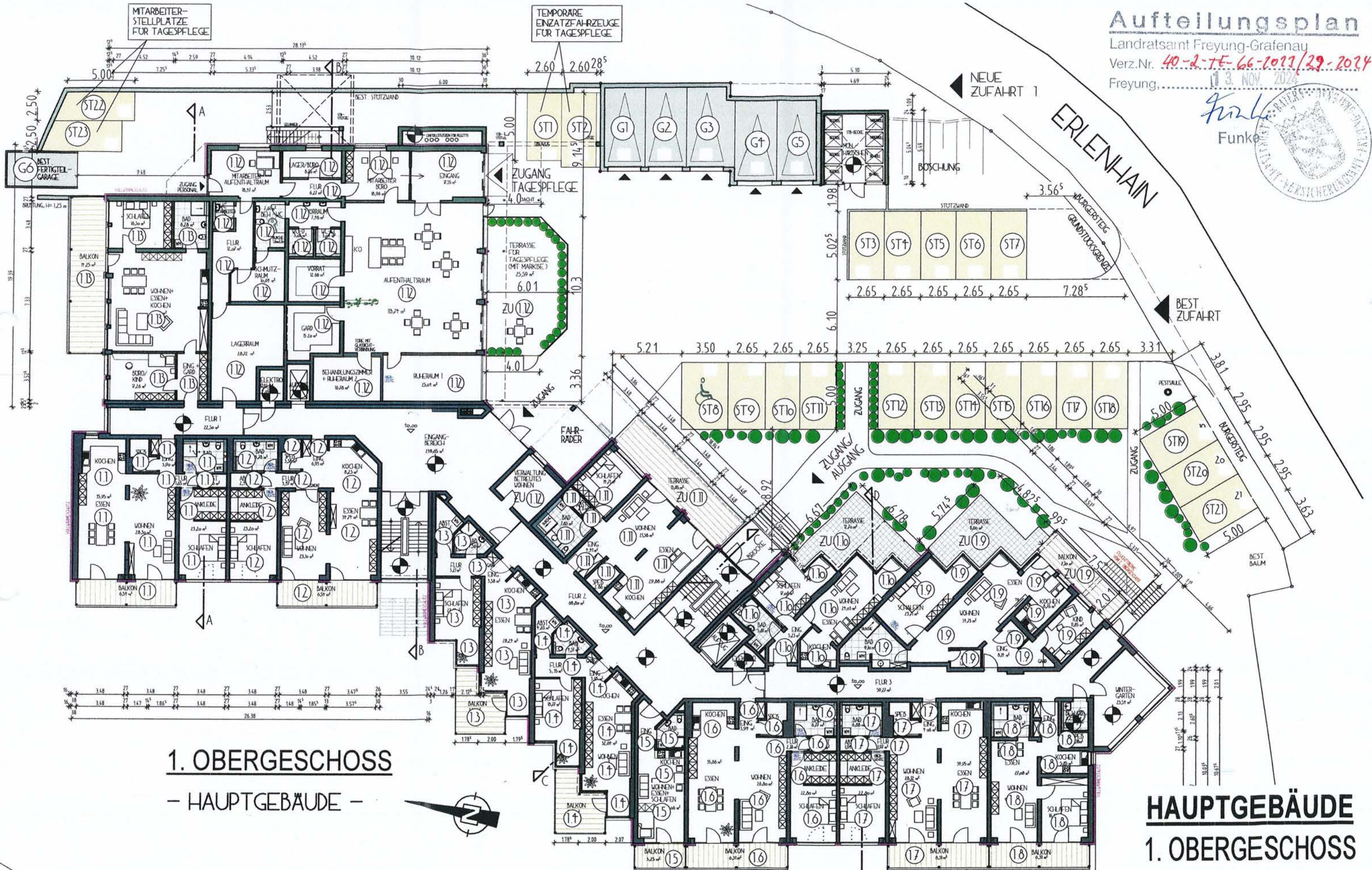
Funke
②

Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. 40-2-TE-66-2023/29-2024

Freyung, 03. NOV. 2024



1. OBERGESCHOSS

— HAUPTGEBÄUDE —

HAUPTGEBÄUDE

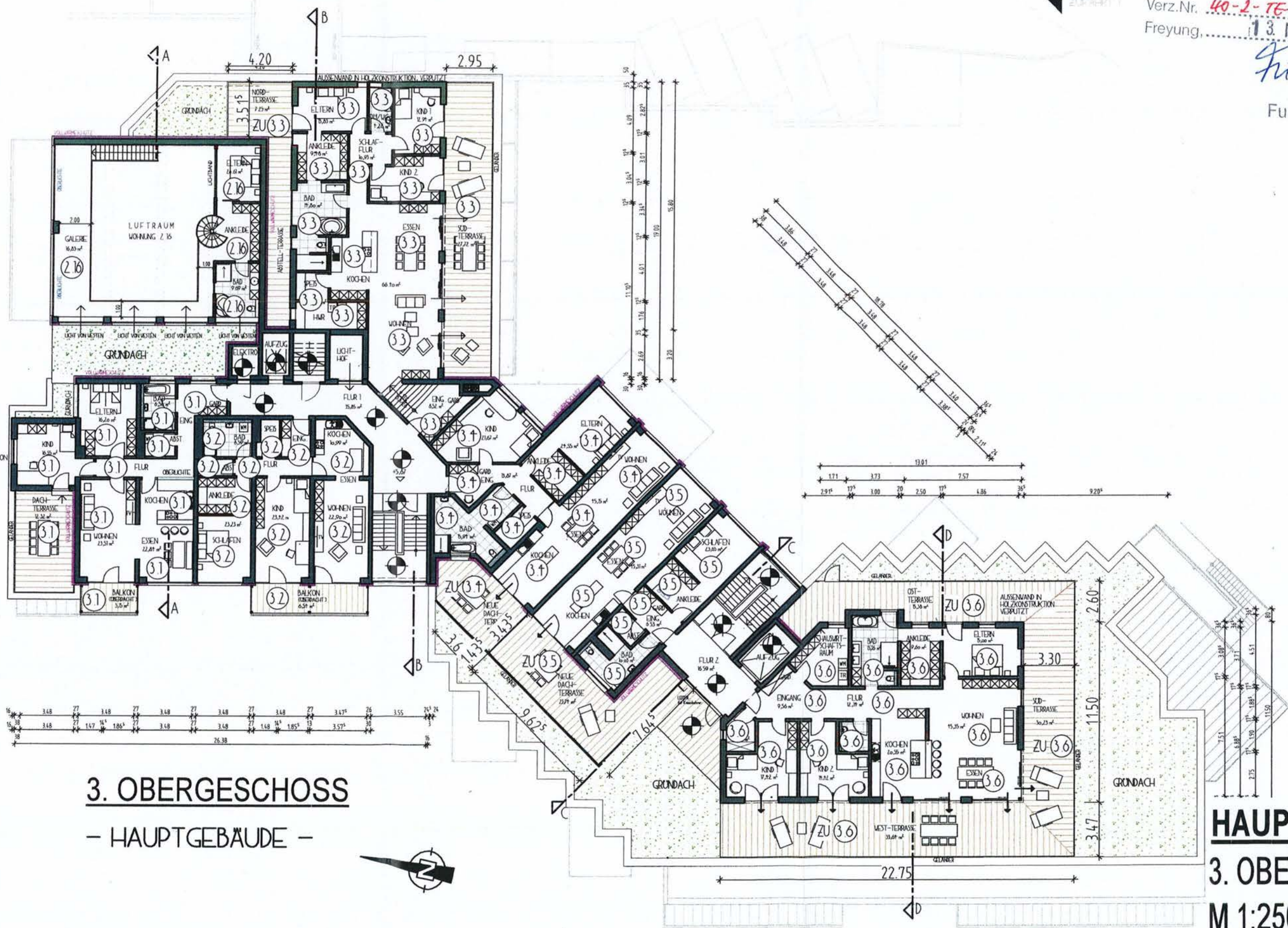
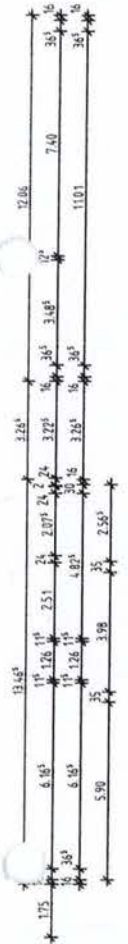
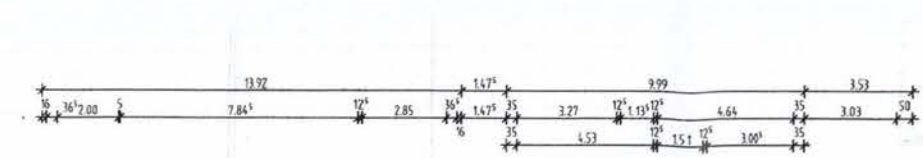
1. OBERGESCHOSS

M 1:250

Handwritten signature and a small circular stamp.

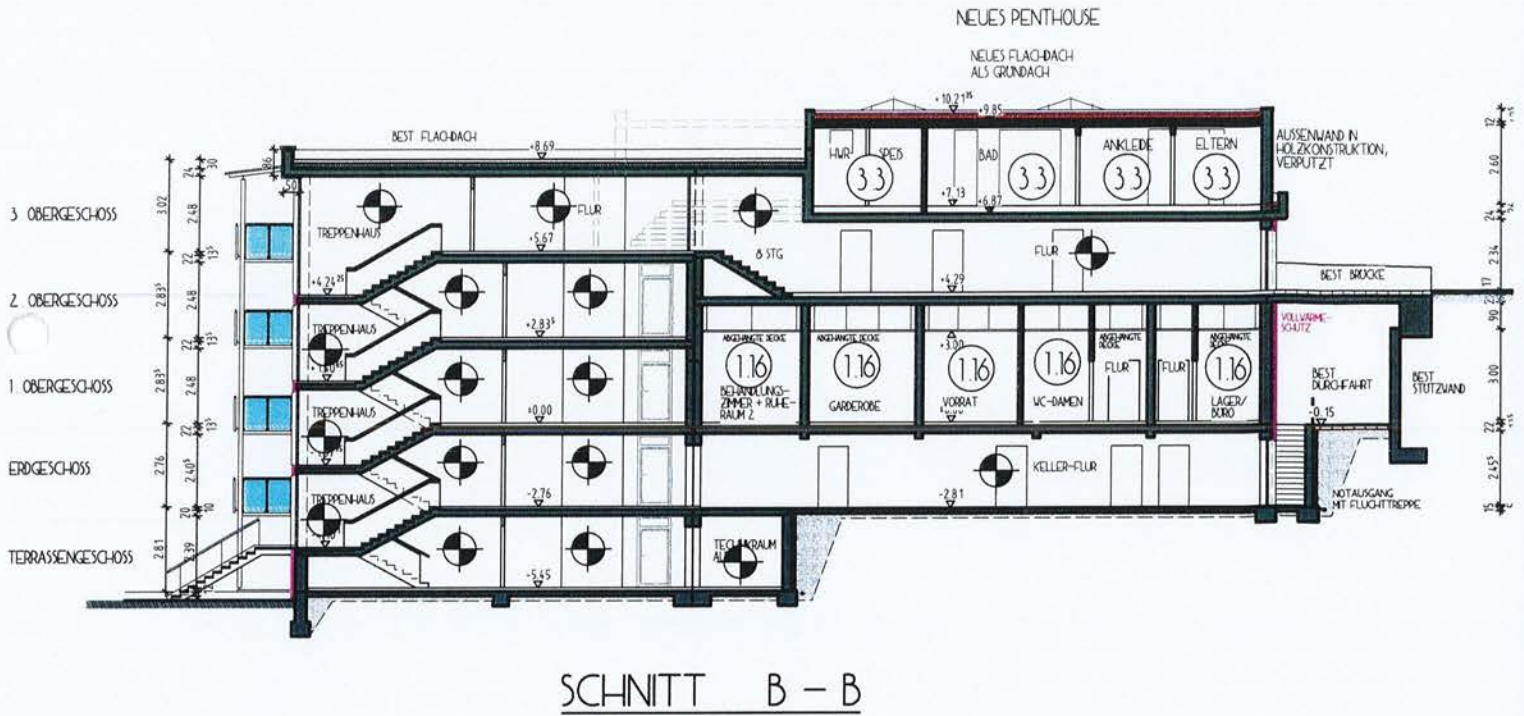
Auftteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau
Verz.Nr. 40-2-TE-66-2023/29-2024
Freyung, 13. NOV. 2024



3. OBERGESCHOSS
- HAUPTGEBÄUDE -

HAUPTGEBÄUDE
3. OBERGESCHOSS
M 1:250



Auftellungsplan

Landratsamt Freyung-Gratenau

Verz.Nr. 40-2-TE-66-1023/29-1024

Freyung,

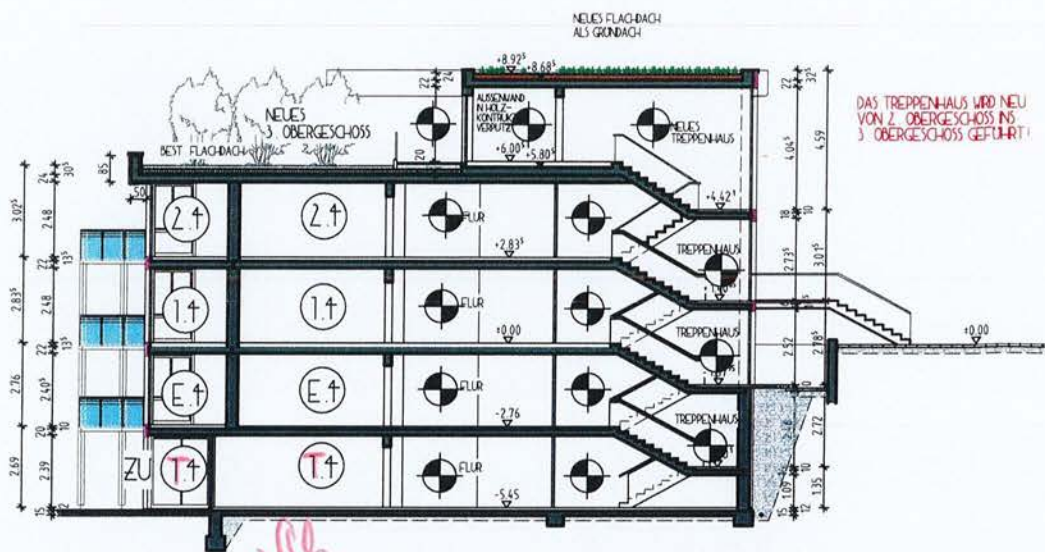
13. NOV. 2024

Funke
Funke



HAUPTGEBÄUDE
SCHNITT B-B
M 1:250

Funke
7



SCHNITT C - C

Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. 40-2-TE-66-2023/29-2024

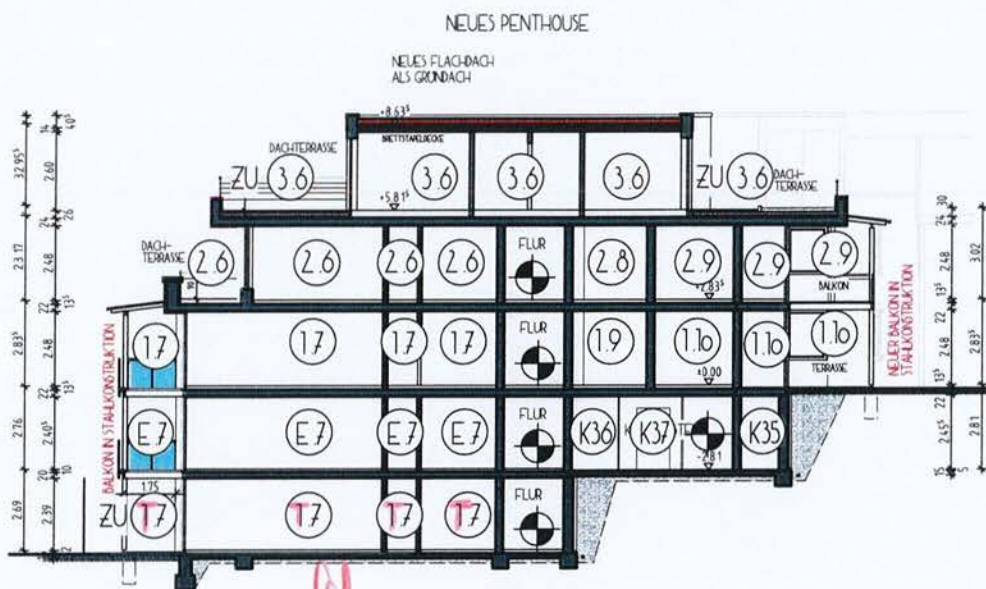
Freyung, 3. NOV. 2024

Funk
Funker



HAUPTGEBÄUDE
SCHNITT C-C
M 1:250

gs
P



SCHNITT D - D

Auftellungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. *40-2-TE-66-2073/29-1024*

Freyung,

13. NOV. 2023



HAUPTGEBÄUDE
SCHNITT D-D
M 1:250

Sch
9

Handwritten initials in the top left corner.

HAUPTGEBÄUDE ANSICHT VON WESTEN M 1:250



Funke

Handwritten signature: Funke

Landratsamt Freyung-Grafenau
Verz.Nr. 40-2-TF-66-1013/23-2024
13. NOV. 2024
Freyung

Aufteilungsplan

ANSICHT VON WESTEN





ANSICHT VON SÜDEN

Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. *40-2-JF 66-2013/29-2014*

Freyung, *13. NOV. 2024*

Funke
Funke



HAUPTGEBÄUDE

ANSICHT VON SÜDEN

M 1:250

[Handwritten signature]
①①



Auftellungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. 40-2-TE-66-2021/29-2024

Freyung, 3. NOV. 2024

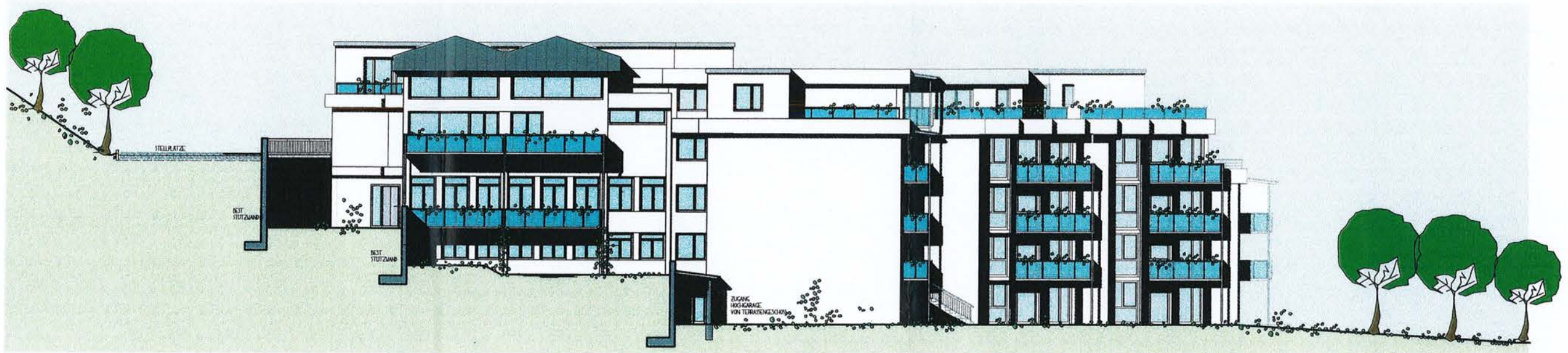
Funke

Funke



HAUPTGEBÄUDE
ANSICHT VON OSTEN
 M 1:250

Funke



ANSICHT VON NORDEN

Auftellungsplan

Landratsamt Freyung-Gratenau

Verz.Nr. *40-2-TE-66-2013/29-2024*

Freyung, *13. NOV. 2024*

Funke

Funke



HAUPTGEBÄUDE

ANSICHT VON NORDEN

M 1:250

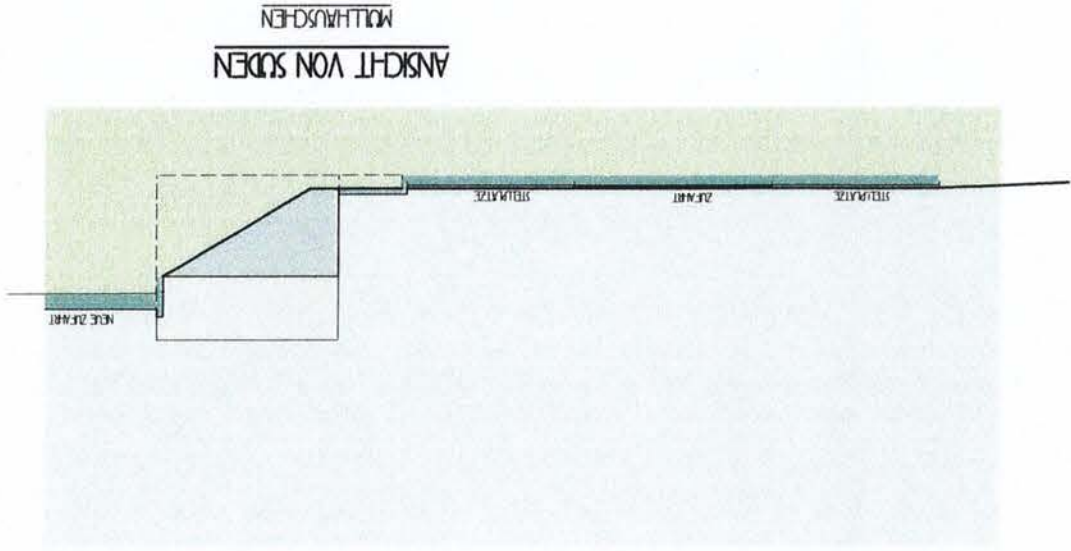
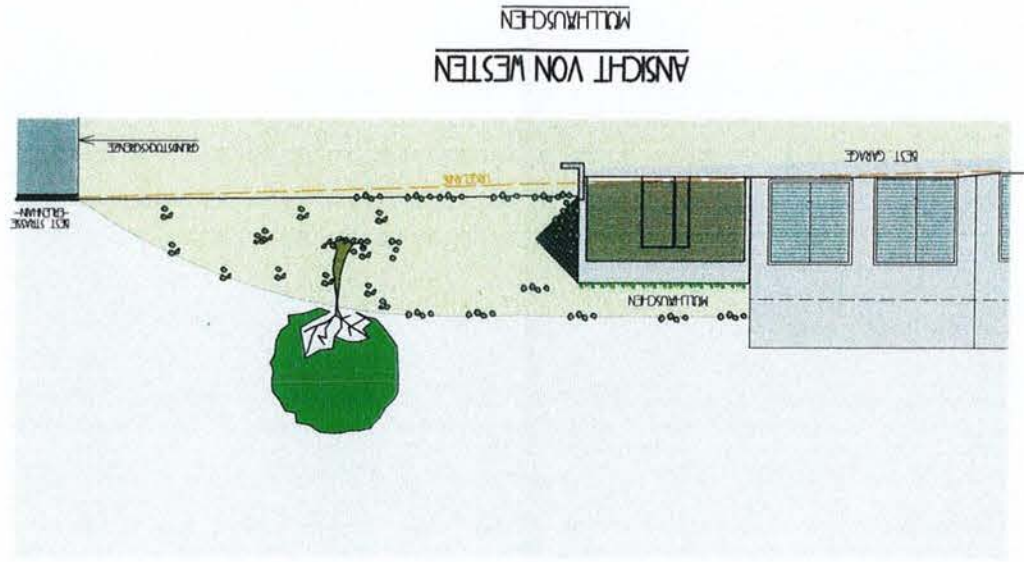
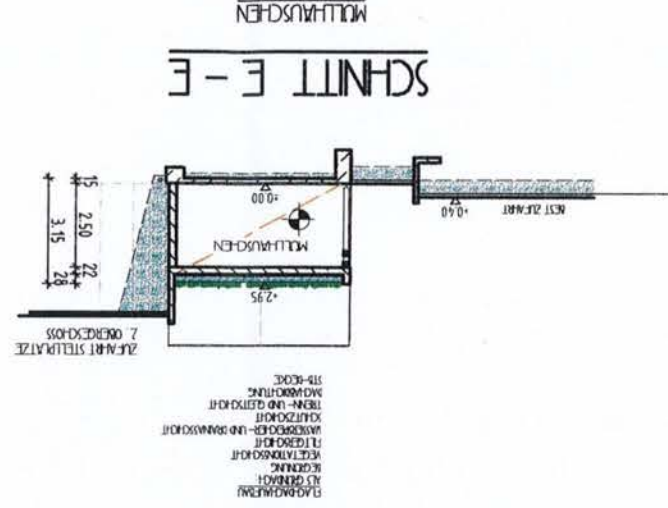
Funke
13

HAUPTGEBÄUDE MÜLLHÄUSCHEN SCHNITT + ANSICHTEN M 1:250



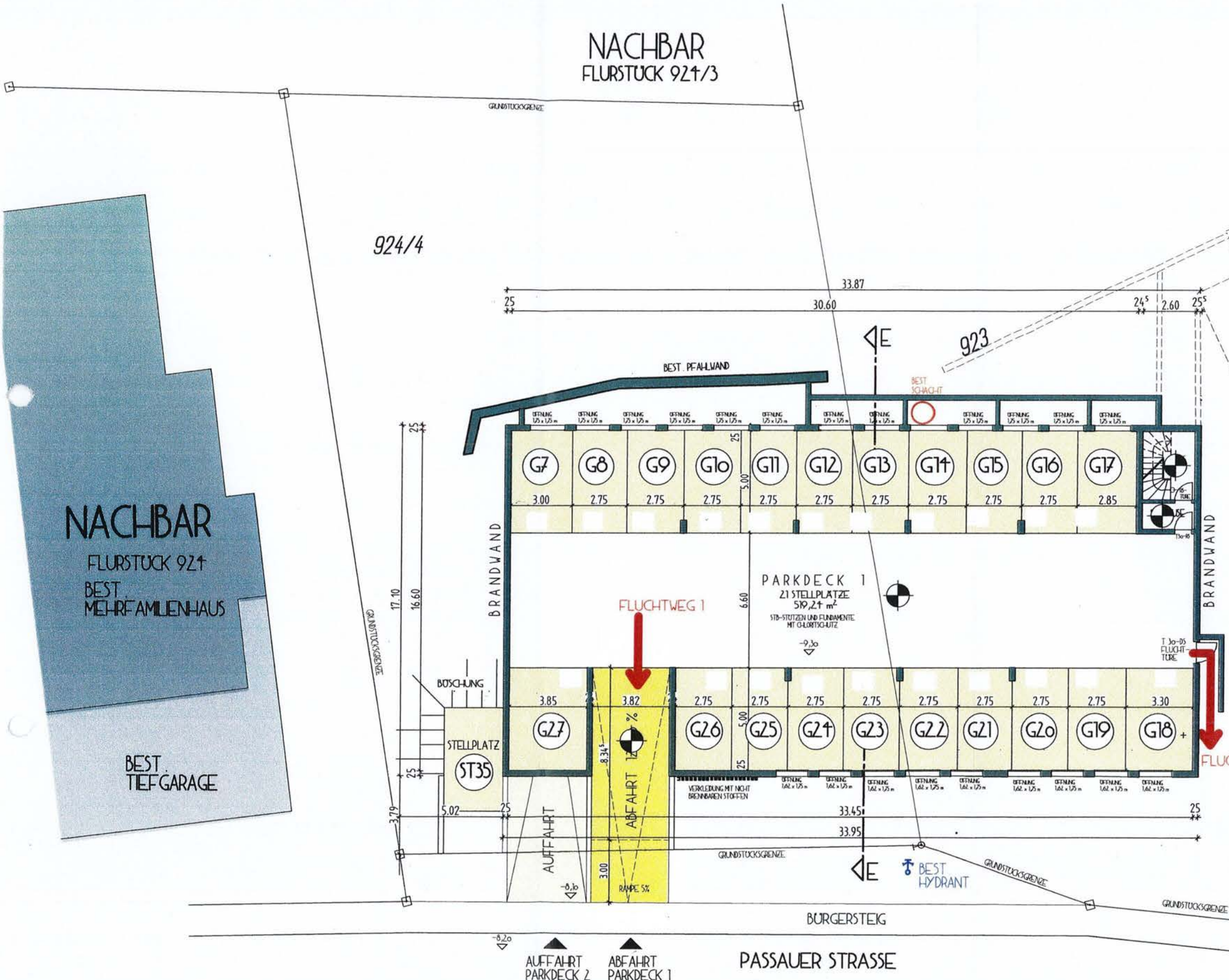
Funkel
Strüke

Aufteilungsplan
Landratsamt Freyung-Gräfenau
Verz.Nr. 40-2-TE-66-2023/23-2024
13. NOV. 2024
Freyung



Auftellungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau
Verz.Nr. 40-2-TE-66-2023/29-2024
Freyung, 13. NOV. 2024



NICHT
UNTERKELLERT

UNTERGESCHOSS

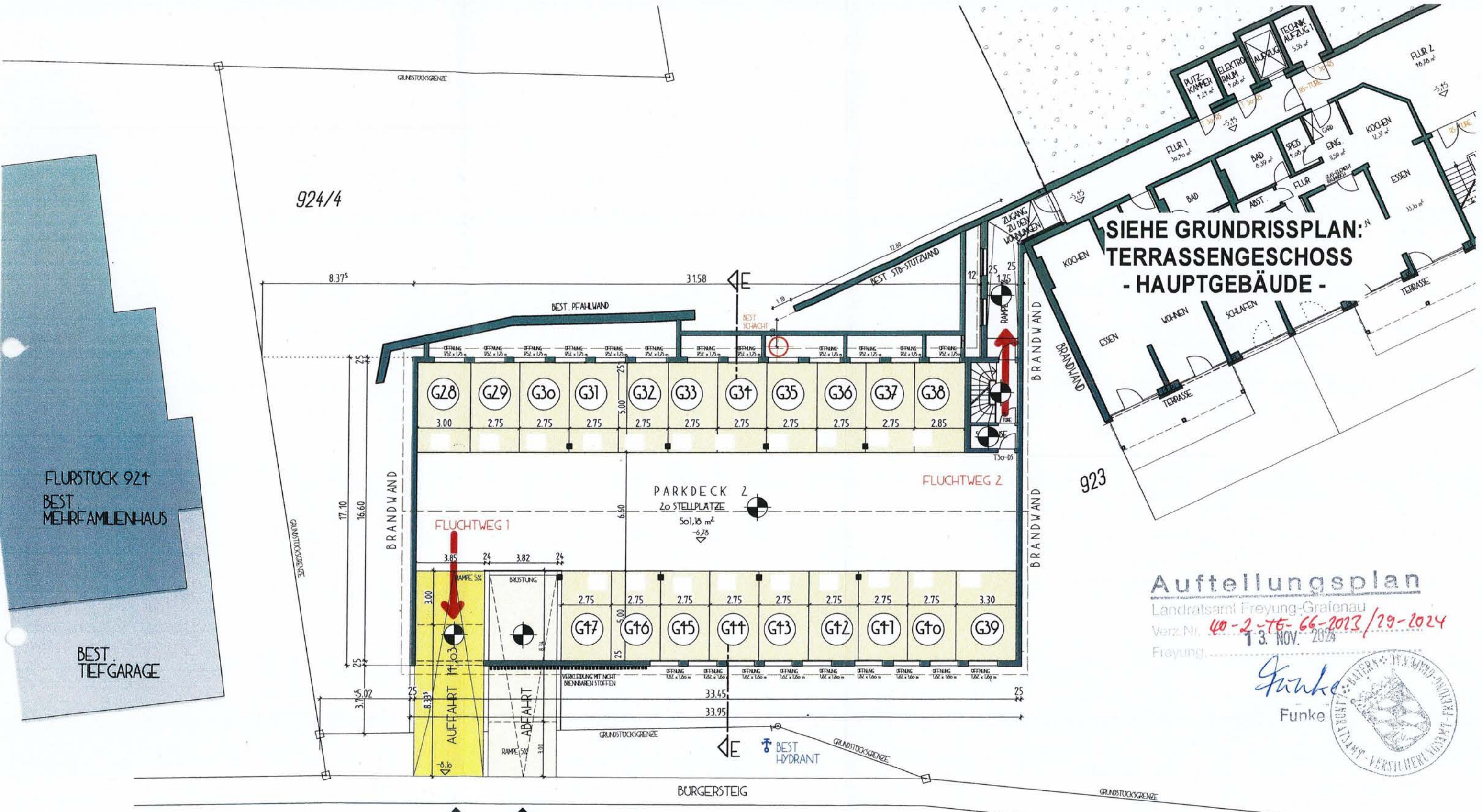
- HOCHGARAGE -

HOCHGARAGE

UNTERGESCHOSS

M 1:200

Funke
15



**SIEHE GRUNDRISSPLAN:
TERRASSENGESCHOSS
- HAUPTGEBÄUDE -**

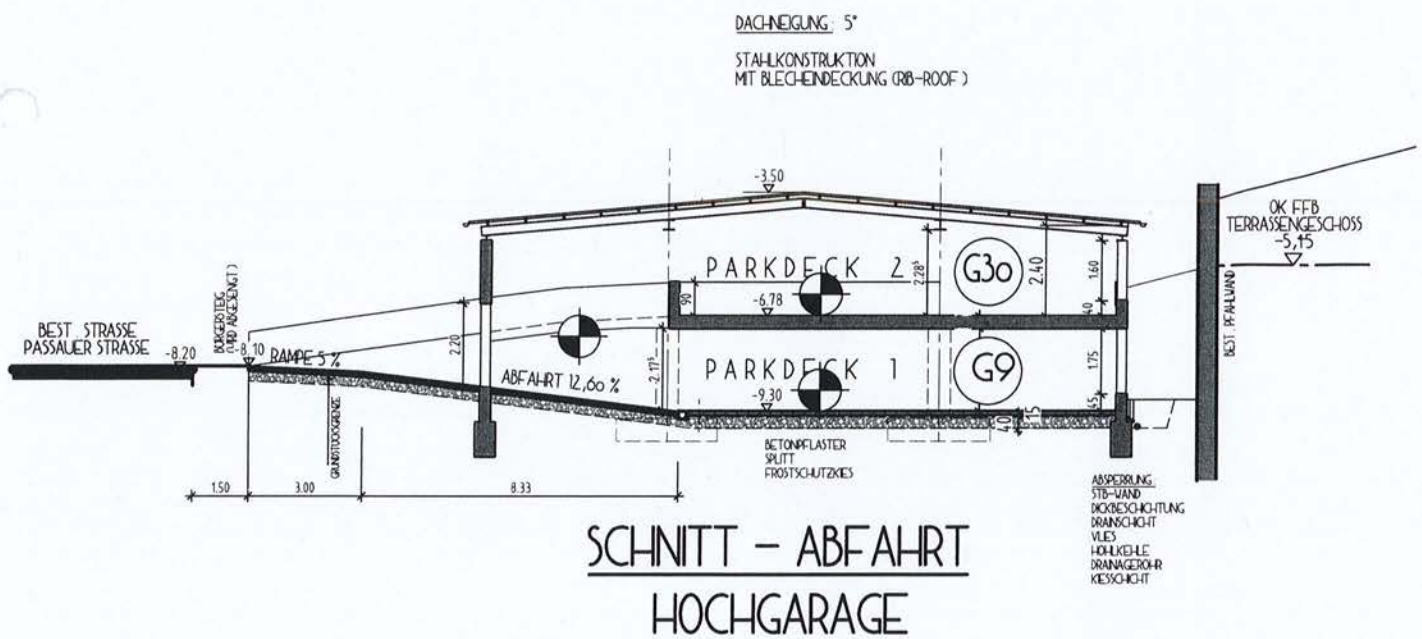
Auftellungsplan
Landratsamt Freyung-Grafenau
Verz.Nr. 40-2-75-66-2023/19-2024
13. NOV. 2024
Freyung



TERRASSENGESCHOSS
- HOCHGARAGE -

HOCHGARAGE
TERRASSENGESCHOSS
M 1:200

Handwritten signature and number 16



Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. 40-2-TE-66-2023/29-2024

Freyung, 13. NOV. 2024

Funke
Funke

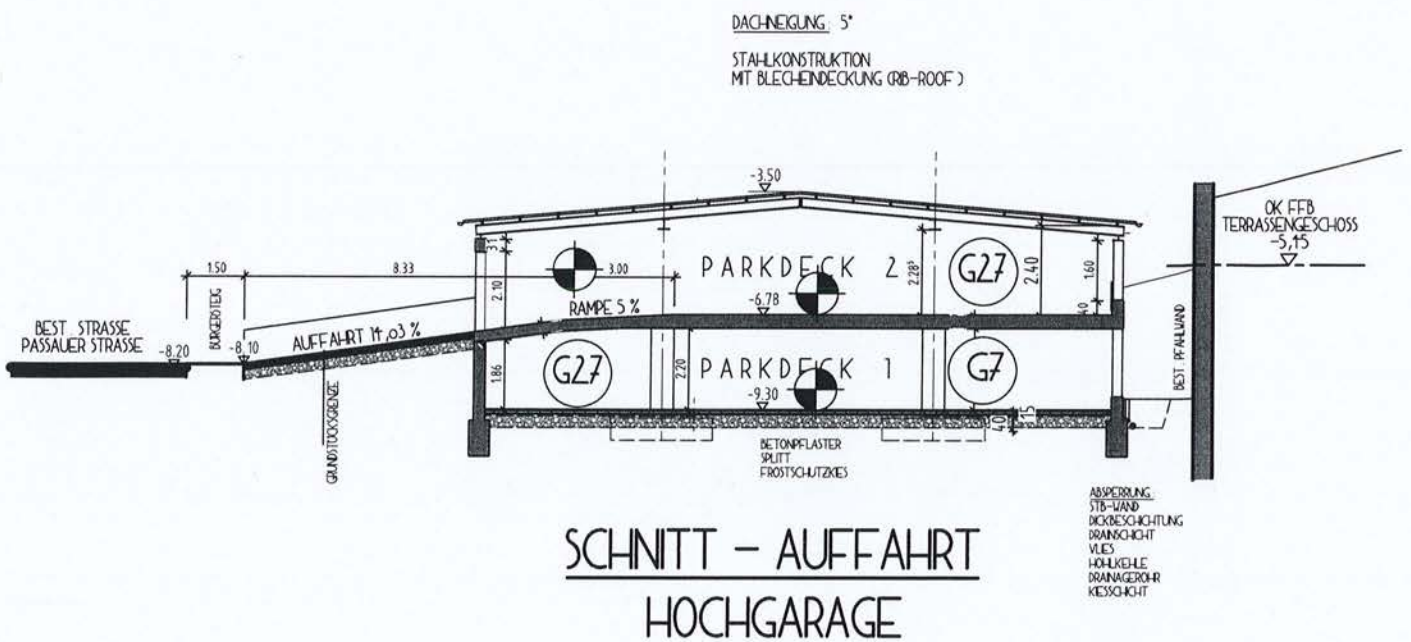


HOCHGARAGE

SCHNITT - ABFAHRT

M 1:200

Handwritten signature
18



Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau

Verz.Nr. **40-2-TE-66-2023/29-2024**

Freyung, **13. NOV. 2024**

Funke
Funke



HOCHGARAGE
SCHNITT - AUFFAHRT
M 1:200

g
19



WESTEN
(STRASSENANSICHT)

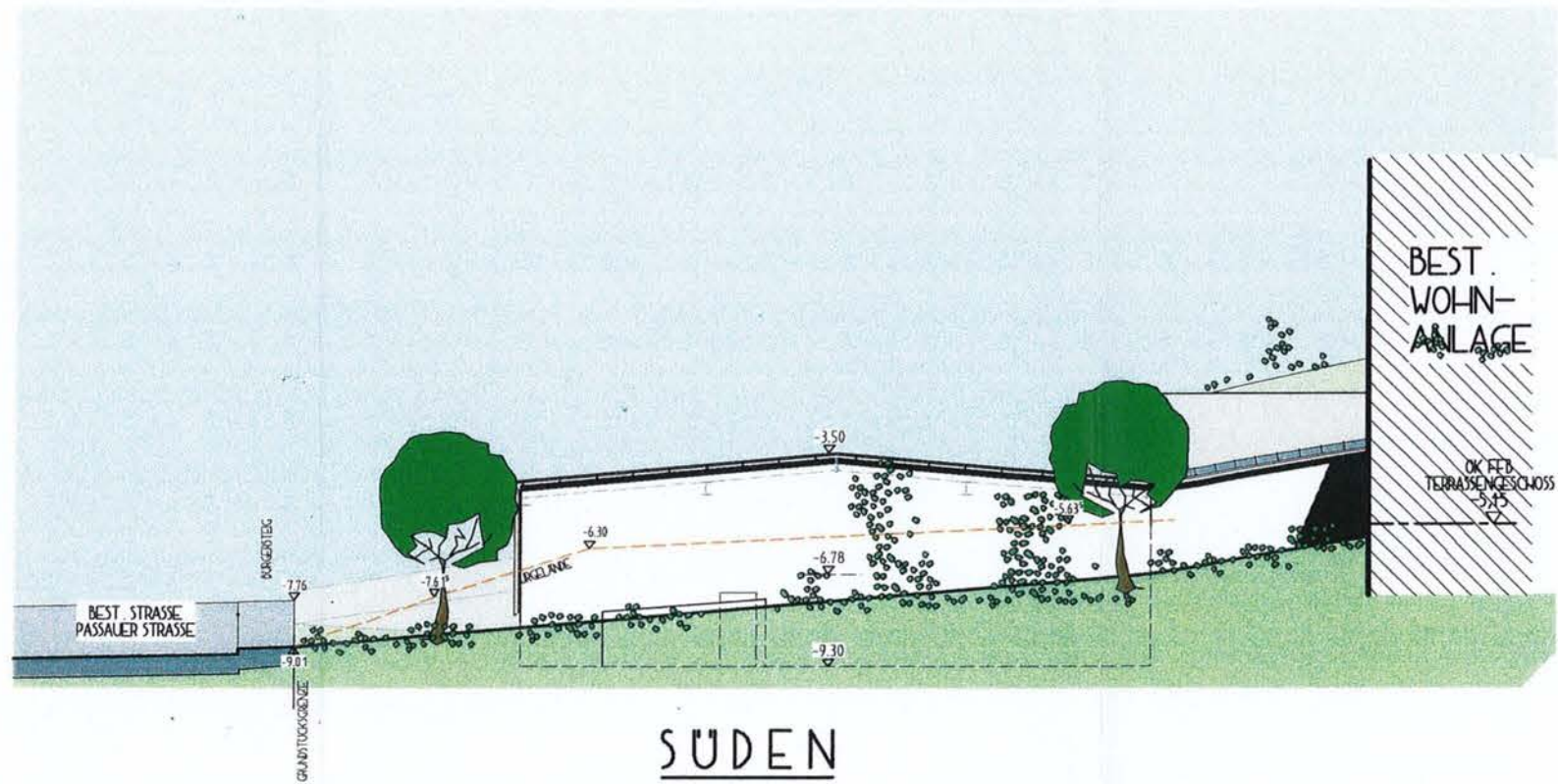
Aufteilungsplan
Landratsamt Freyung-Grafenau
Verz.Nr. *40-2-TE-66-2023/29-2024*
Freyung, *13. NOV. 2024*

Funke
Funke



HOCHGARAGE
ANSICHT VON WESTEN
M 1:200

gs
20



SÜDEN

Aufteilungsplan

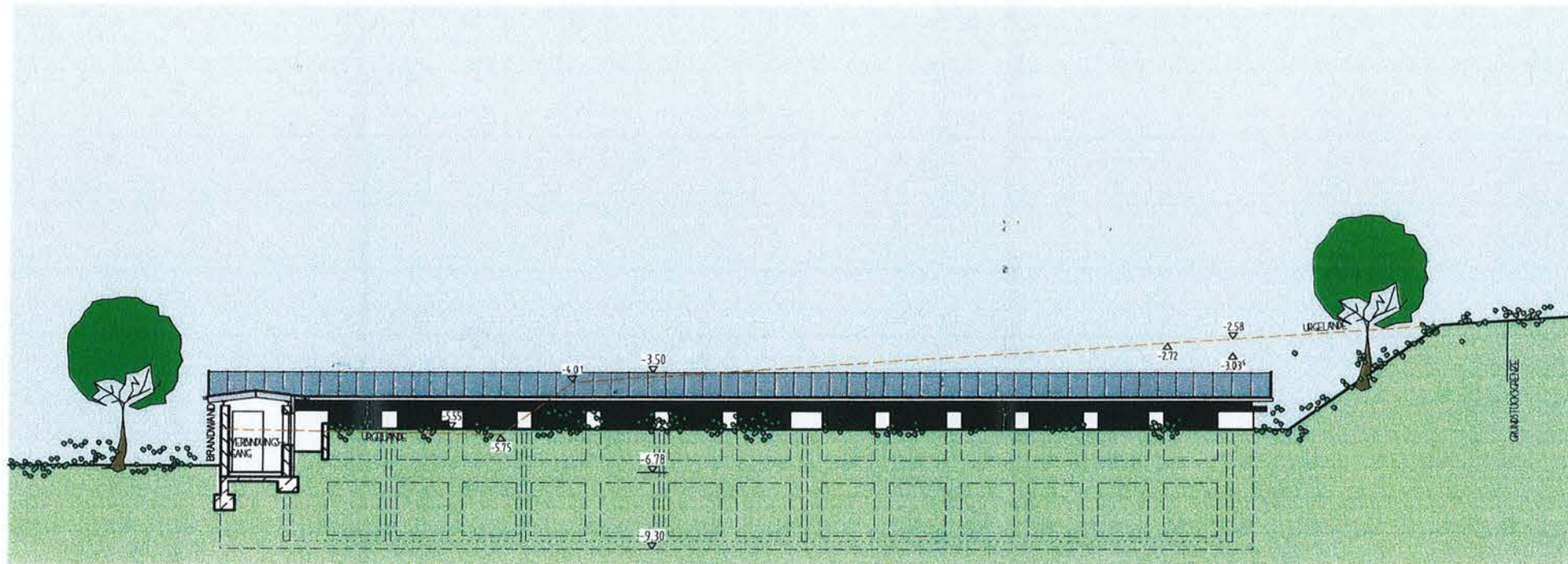
Landratsamt Freyung-Grafenau
 Verz.Nr. *40-2-TE-66-2023/29-2024*
 Freyung, *13. NOV. 2024*

Funke
 Funke



HOCHGARAGE
ANSICHT VON SÜDEN
 M 1:200

Funke
 (21)



OSTEN

Auftellungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau
 Verz.Nr. **40-2-75-66-2023/29-2024**
 Freyung, 13. NOV. 2024

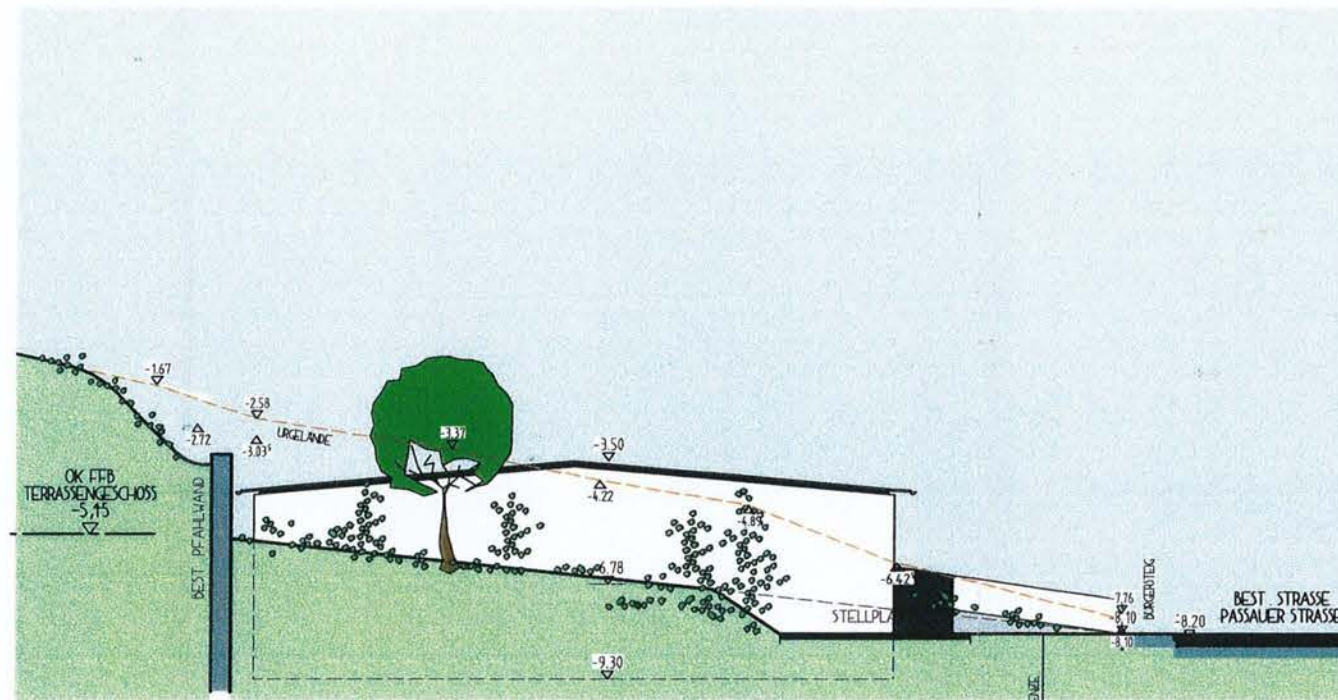


HOCHGARAGE

ANSICHT VON OSTEN

M 1:200

[Handwritten signature]
 22



NORDEN

Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau
 Verz.Nr. *40-2-TE-66-2023/25-2024*
 Freyung, *13. NOV. 2024*

Funke
 Funke


HOCHGARAGE

ANSICHT VON NORDEN

M 1:200

Funke
 23

Anlage 3 zur Urkunde des Notars Dr. Christoph Röhl in Wegscheid vom
18.11.2024, UVZ-Nr. 2951 /2024:

Gemeinschaftsordnung

Präambel

Das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Sondereigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG und nach den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

I. Zweckbestimmung; Nutzung des Sondereigentums

(1) Die Wohnungseigentumseinheiten dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden, wobei eine Nutzung zur dauerhaften oder vorübergehenden Ferienvermietung ausdrücklich zulässig ist. In der Einheit Nr. 1.13 darf auch ein nicht störendes Gewerbe ausgeübt werden. Zu einer anderen Nutzung ist die Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Auch die Bezeichnungen „Keller“ und „Stellplatz“ sowie die weiteren im Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnungen gemeinschaftlicher Einrichtungen (z. B. Technikraum, Elektroraum, Hausanschlussraum, Aufzug, etc.) sind Zweckbestimmungen.

In der Teileigentumseinheit Nr. 1.12 ist jede Nutzung gestattet, die nach öffentlichem Recht in der jeweiligen Einheit zulässig ist. Die Bezeichnung als „Tagespflege“ ist daher keine Zweckbestimmung. Unzulässig sind jedoch anstößige Gewerbe oder Tätigkeiten sowie

Gewerbe, die für die anderen Eigentümer mit einer unzumutbaren Lärm- oder Geruchsbelästigung oder Erschütterungen verbunden sind.

(2) Stellplätze dürfen nur zum Abstellen von Pkw, Motorrädern oder Fahrrädern genutzt werden.

(3) Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergeben. Im Einzelnen kann die Art und Weise der Ausübung der dem Sondereigentümer zustehenden Rechte zur Nutzung des Sondereigentums durch eine von der Eigentümerversammlung zu beschließende Hausordnung geregelt werden.

II. Rücksichtnahme und Sorgfalt

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ortsüblich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter Schäden des gemeinschaftlichen Eigentums unverzüglich anzuzeigen. Dasselbe gilt für Schäden seines Sondereigentums, die dem gemeinschaftlichen

Eigentum oder dem Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer Nachteile bringen könnten.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung) ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher usw. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Sondereigentümer zugefügten Schäden haftet der Sondereigentümer.

III. Veräußerung des Eigentums

(1) Zur Veräußerung eines Raumeigentums ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer oder des Verwalters nicht erforderlich. Der jeweilige Veräußerer hat jedoch dem Verwalter die Tatsache der Veräußerung, die Person des Erwerbers und dessen Anschrift sowie den Tag des Besitz- sowie des Eigentumsübergangs unverzüglich in Textform anzuzeigen.

(2) Bei einer Veräußerung ist die Auseinandersetzung des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltungsrücklage. Der Anteil des Veräußerers am Verwaltungsvermögen geht auf seinen Rechtsnachfolger über.

IV. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

(1) Soweit nichts anderes bestimmt ist, darf jeder Eigentümer die Räume und Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums und das Grundstück nutzen. Die Nutzung hat unter Beachtung des Nutzungsrechtes der anderen Eigentümer schonend und pfleglich zu erfolgen.

(2) Stellplätze dürfen nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, Motorrädern oder Fahrrädern genutzt werden.

(3) Wege dürfen nur als solche genutzt werden.

(4) Im Einzelnen kann die Art und Weise der Ausübung der dem Sondereigentümer zustehenden Rechte zur Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine von der Eigentümerversammlung zu beschließende Hausordnung geregelt werden.

V. Sondernutzungsrechte

Folgende Sondernutzungsrechte werden begründet, wobei auf den vorliegenden und dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsrechtsplan, der zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt wurde, verwiesen wird. Er ist Bestandteil dieser Urkunde.

(1) Unter Ausschluss des Mitbenützungsrechts der anderen Eigentümer werden eingeräumt: dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.12 bezeichneten Räume das alleinige Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsrechtsplan **lila, rot, gelb, blau** und **grün** eingezeichneten Gebäudeteilen als Abstellfläche bzw. Kellerraum.

Bauliche Maßnahmen nach der Ersterrichtung dürfen nur nach Zustimmung der Eigentümerversammlung erfolgen.

(2) Soweit ein im Aufteilungsplan eingezeichneter Balkon nicht im Sondereigentum steht, wird dieser dem jeweiligen Eigentümer derjenigen Einheit zur alleinigen Sondernutzung zugewiesen, über die der Balkon erreichbar ist.

(3) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeteile ordnungsgemäß zu erhalten und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

(4) Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

VI. Instandhaltungspflicht der einzelnen Eigentümer

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Erhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden und seiner Sondernutzung unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile auf eigene Kosten verpflichtet.

(2) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen obliegt die Erhaltung der sonstigen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies gilt als Berechtigung der Eigentümergemeinschaft – nicht als deren Verpflichtung – auch für die Erhaltung von Teilen des Sondereigentums, welche die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren.

(3) Die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster, Rollläden und Balkone ist Sache der Eigentümergemeinschaft. Die Erhaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster, der Rollläden, der Balkon- bzw. Terrassentüren obliegt dagegen dem jeweiligen Wohnungseigentümer, auch soweit es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt. Die Eigentümergemeinschaft kann die Erhaltung von

gemeinschaftlichem Eigentum ganz oder teilweise, im Einzelfall oder generell, durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen.

(4) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen die zum räumlichen Bereich eines Sondereigentums gehören, auch soweit sie gemeinschaftliches Eigentum sind, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

VII. Versicherungen

(1) Folgende Versicherungen sind abzuschließen und aufrecht zu erhalten:

- eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück (Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht);
- eine verbundene Gebäudeversicherung zum Neuwert, die mindestens die Schadensbilder Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel umfasst.

(2) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

VIII. Kosten- und Lastentragung

(1) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den:

- a) Bewirtschaftungskosten: das sind allgemeine Betriebskosten, Erhaltungskosten einschließlich Erhaltungsrücklage;
- b) Heizungs- und Warmwasserkosten;
- c) Verwaltungskosten.

(2) Die von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:

- a) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft;
- b) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten;
- c) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.

(3) Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

(4) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gem. der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen (ohne Berücksichtigung von Balkon- und Terrassenflächen) zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

(5) Die Verwaltungskosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt, die Verwalterkosten jedoch entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise.

(6) Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.

(7) Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.

(8) Bei Umsetzung der vorstehenden Regelungen sind stets die Sondervorschriften zur Bildung der Untergemeinschaften gemäß nachstehender Ziffer IX. zu beachten.

IX. Untergemeinschaften

(1) Zwischen den folgenden Untergemeinschaften (UG) besteht wirtschaftliche Trennung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

- UG 1: Wohnungen T.1 bis T.8, Wohnungen E.1 bis E.8, Wohnungen 1.1 bis 1.11 sowie 1.13, Wohnungen 2.1 bis 2.16, Wohnungen 3.1 bis 3.6, Kellerabteile K1 bis K49 (Wohnen)
- UG 2: Einheit 1.12 (Gewerbe)
- UG 3 – (Hoch)Garagenstellplätze G1 bis G47 (Parkgarage)
- UG 4 – Außenstellplätze ST1 bis ST35 (Außenstellplätze)

(2) Die Lasten und Kosten, die mit dem Betrieb und der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, werden, soweit sie einer Untergemeinschaft zugeordnet werden können, allein von den ihr zugeordneten Wohnungs- bzw. Teileigentümern getragen.

(3) Der vorstehende Absatz gilt insb. für die Kosten der Parkgarage (z.B. Erhaltung der dortigen Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen, des (Hoch-)Garagenbauwerks mit Rampen, der Zufahrt bis zur öffentlichen Straße hin, der haustechnischen Einrichtungen der (Hoch-)Garage sowie der Betriebskosten), die allein von der UG 3 zu tragen sind. Jedoch gilt für die Kosten der Erhaltung solcher Teile der (Hoch-)Garage, die für den Bestand des Gesamtgebäudes wesentlich sind (z.B. Fundament, tragende Wände, Decke) oder diesem dienen (z.B. Leitungen) die Kostenregelung des Abs. 5.

(4) Innerhalb der Untergemeinschaften sind diese Lasten und Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nicht eine verbrauchsabhängige Messung erfolgt.

(5) Soweit die Lasten und Kosten einer Untergemeinschaft nicht zugeordnet werden können, sind sie von den Untergemeinschaften entsprechend der Miteigentumsanteile zu tragen.

(6) Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich auch insoweit nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HKVO), wobei zunächst bestimmt wird, dass 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und 30 % nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Sondereigentums (ohne Berücksichtigung von Balkon- und Terrassenflächen) verteilt werden.

(7) Die Kosten der Erhaltung und des Betriebs der Fahrstühle, soweit sie gesondert erhoben werden, sind von allen Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Klargestellt wird, dass sich der Eigentümer der Einheit Nr. 1.12 (Tagespflege) sowie die Eigentümer der Kellerabteile und der (Garagen- und Außen-)Stellplätze nicht an diesen Kosten zu beteiligen haben.

(8) Die Eigentümer der Einheit Nr. 1.12 (Tagespflege) sowie die Eigentümer der (Garagen- und Außen-)Stellplätze haben sich nicht an den Stromkosten der Gemeinschaftsflächen und den Kosten der Hausreinigung zu beteiligen.

(9) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer der Größe der Anlage angemessenen Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag an den Verwalter zu entrichten. Für jede Untergemeinschaft sind rechnerisch getrennte Erhaltungsrücklagen zu bilden.

(10) Kosten auslösende Maßnahmen die nur eine oder mehrere, aber nicht alle Untergemeinschaften betreffen, sollen nur durchgeführt

werden, wenn die rechnerische Erhaltungsrücklage der betroffenen Gemeinschaft(en) eine entsprechende Deckung aufweist bzw. wenn eine insoweit beschlossene Sonderumlage bezahlt ist; Notfallmaßnahmen sind hiervon ausgenommen.

X. Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt. Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Erhaltungskosten sowie evtl. Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt wird.

XI. Hausgeld, Instandhaltungsrücklage

(1) Die Eigentümer haben monatliche Vorschüsse (Hausgeld) auf die laufenden Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Instandhaltungsrücklage zu zahlen.

Die Höhe der Vorschüsse ist nach den Ansätzen im Wirtschaftsplan festzulegen. Bei außerordentlichen Mehraufwendungen kann eine Erhöhung der Vorschüsse oder eine sofortige Kostenumlage beschlossen werden.

Die Vorschüsse sind auf ein hierfür geführtes Sonderkonto der Gemeinschaft zu zahlen. Die Zahlungen sind kostenfrei im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Kalendermonats zu leisten. Eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung ist ausgeschlossen.

(2) Für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

Die Instandhaltungsrücklage haben die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzubringen.

(3) Der rechtsgeschäftliche Erwerber eines Raumeigentums haftet nicht für Hausgeldrückstände des Voreigentümers.

XII. Bauliche Maßnahmen

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum zu teilen oder mit einem weiteren zu verbinden und sein Wohnungseigentum nebst Sondernutzungsrecht nach seinen Wünschen um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird (etwa durch den Bau einer weiteren Eingangstür, den Durchbruch von tragenden Wänden oder von Decken), sofern die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer benachteiligt werden.

a) Er ist befugt, hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu verändern.

b) Die Kosten für derartige bauliche Maßnahmen werden von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen.

c) Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen ist, dass diese baurechtlich zulässig sind (insb. Baugenehmigungen vorliegen, soweit erforderlich), keine Schäden an anderen Wohnungen und am Gemeinschaftseigentum entstehen und die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zügig und zu üblichen Zeiten

durchgeführt werden. Statischen Erfordernissen, den Brandschutzvorschriften sowie dem Gebot der Rücksichtnahme ist Rechnung zu tragen. Die Veränderungen haben sich in das einheitliche Bild der Gesamtanlage einzufügen.

d) Dem Verwalter ist unter Vorlage entsprechender Unterlagen mindestens einen Monat vor Baubeginn Nachricht zu geben. Der Verwalter ist nach freiem Ermessen berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Eigentümers einen Sachverständigen beizuziehen.

(2) Jeder Eigentümer eines Stellplatzes darf eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug installieren, soweit sichergestellt wird, dass diese über einen eigenen Stromzähler verfügt. Die Installations- und Unterhaltungs- sowie die Stromkosten trägt der installierende Eigentümer; dem Verwalter ist die Maßnahme vorab anzuzeigen.

(3) Geringfügige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie z.B. das Anbringen von Antennen, Markisen, Schutzgittern, Schildern oder ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen genehmigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das einheitliche Bild der Gesamtanlage nicht gestört werden darf.

(4) Die mit der Veränderung dem Gemeinschaftseigentum hinzugefügten Gegenstände verbleiben im Eigentum des die Maßnahme durchführenden Wohnungseigentümers. Bei Entfernung der Gegenstände ist der ursprüngliche Zustand des Gemeinschaftseigentums auf Kosten des Wohnungseigentümers, der die Maßnahme vorgenommen hat, oder seines Rechtsnachfolgers, wiederherzustellen.

XIII. Eigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. § 23 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.

(2) Die Mehrheitserfordernisse bestimmen sich nach dem WEG, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine eigenen Bestimmungen trifft.

(3) Der Verwalter hat eine Wohnungseigentümerversammlung in den vom Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung bestimmten Fällen einzuberufen. Ist kein Verwalter bestellt, ist jeder Sondereigentümer einberufungsberechtigt. In den Fällen des § 2 Abs. 3 muss der Verwalter die Wohnungseigentümerversammlung auf Verlangen des betroffenen Wohnungseigentümers einberufen.

(4) Jeder Sondereigentümer hat dem Verwalter eine zustellfähige Anschrift sowie – soweit vorhanden – eine Email-Adresse mitzuteilen. Diese gelten als zustellfähige Anschriften bzw. Email, bis der Verwalter anderweitige Kenntnis erlangt.

(5) Der einberufende Verwalter, im Fall des Abs. 3 S. 2 der einberufende Sondereigentümer, kann vorsehen, dass Sondereigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG bleibt unberührt.

(6) Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten, ein Elternteil, einen

Abkömmling, einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft, eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, einen Angestellten oder bei der Bestellung eines dinglich gesicherten Nutzungsrechtes durch den Nutzungsberechtigten, oder nach Abschluss eines Veräußerungsvertrags durch den Erwerber aufgrund zumindest in Textform erteilter Vollmacht vertreten lassen oder eine solche Person als Begleitperson hinzuziehen.

(7) Das Stimmrecht bestimmt sich abweichend vom WEG nach Miteigentumsanteilen.

(8) Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist die ordnungsmäßige Einberufung festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer und Stimmenthaltungen nicht gerechnet.

(9) Bei Beschlussgegenständen, die nur eine Untergemeinschaft betreffen, sind nur die Mitglieder dieser Untergemeinschaft zur Abstimmung berechtigt. Über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung ist von sämtlichen Miteigentümern zu beschließen. Für die Beschlussfassung der Untergemeinschaften gelten die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung entsprechend.

XIV. Verwalter; Anzeigepflichten

(1) Die Rechte und Pflichten des Verwalters bestimmen sich nach dem WEG, dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren

Beseitigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt, dem Verwalter unverzüglich in Textform anzuzeigen.

(3) Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf erforderliche Erhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

XV. Mehrheit von Eigentümern

Steht ein Raumeigentum im Eigentum mehrerer Personen, sind diese verpflichtet, auf Verlangen der anderen Eigentümer oder des Verwalters einen mit einer schriftlichen Vollmacht versehenen Vertreter zu bestellen. Ehegatten gelten als gegenseitig bevollmächtigt.

Die Vollmacht muss den Bevollmächtigten ermächtigen, alle aus dem Raumeigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen.

XVI. Verpflichtung zum Wiederaufbau

(1) Werden das Gebäude oder dessen Bestandteile ganz oder teilweise zerstört, sind die Eigentümer zur Wiederherstellung verpflichtet, wenn die Kosten hierfür durch Versicherungsleistungen oder Ansprüche gegen einen der Eigentümer oder Dritte zu mindestens 75 % gedeckt sind. Die Mehrkosten tragen die Eigentümer für das gemeinschaftliche Eigentum im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, für das Sondereigentum der jeweilige Eigentümer.

(2) Besteht danach keine Wiederherstellungsverpflichtung kann jeder Eigentümer mit einer Frist von sechs Wochen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich innerhalb dieser Frist ein anderer Eigentümer oder ein von ihm bezeichneter Dritter bereit erklärt, gegen Zahlung des gemeinen Wertes die Einheit des Eigentümers zu erwerben, der die Auflösung fordert.

XVII. Öffnungsklausel

(1) Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von 3/4 der Stimmen aller Wohnungseigentümer, die in jeder der Untergemeinschaften erreicht werden muss, einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern bzw. aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer durch die Neuregelung nicht unbillig benachteiligt werden. Dieselben Erfordernisse gelten für die Aufhebung entsprechend gefasster Beschlüsse.

(2) Im WEG selbst vorgesehene Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelungen nicht berührt. Sie dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.

XVIII. Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt.

Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von den Wohnungseigentümern durch eine wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung möglichst nahekommt.

- Ende der Anlage 3 -

Anlage 4 zur Urkunde des Notars Dr. Christoph Röhl in Wegscheid vom
18.11.2024, UVZ-Nr. 2951/2024:

BAUBESCHREIBUNG

**Umbau + Sanierung + Neubau
Altenheim Waldkirchen
zu
Wohnflächen
incl. Tagespflege
sowie
Neubau eines Parkhauses**

**WALDKIRCHEN
ERLENHAIN 52**

1 ARCHITEKTUR

Die Planung des zu sanierenden Gebäudes stellt nach Fertigstellung eine neuzeitliche Architektur dar.

Es ist so konzipiert, dass großzügige Grundrisse entstehen.

Das Gebäude ist teilunterkellert.

Sowohl im Terrassengeschoss als auch im Erdgeschoss (gegen den Hang) sind neben den klassischen Kellerräumen mit den Kellerabteilen auch noch Technikräume, Elektroraum und ein großer Gemeinschaftsraum.

An den Flurenden von EG und 1. OG befinden sich je ein Mehrzweckraum (Wintergarten), die von den Bewohnern verschiedentlich genutzt werden können.

2 GRUNDLAGEN

Das Bauvorhaben wird in Waldkirchen, Erlenhain 52 nach den genehmigten Eingabeplänen erstellt.

Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Freyung-Grafenau am 03.12.2019 sowie 3 Tekturgenehmigungen vom März 2021, Juli 2021 und April 2024.

Flächenangaben sind Rohbaumaße nach der DIN 277 auf Grundlage der genehmigten Eingabepläne. Terrassen und Balkone sind zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten. Flächen, die unter 1,0 m Raumhöhe liegen, zählen nicht zur Wohnfläche und sind nicht in Ansatz gebracht. Flächen, die zwischen 1,0 m bis unter 2,0 m Raumhöhe aufweisen, gehen zur Hälfte in die Wohnfläche ein. Flächen mit einer Raumhöhe ab 2,0 m gehen vollständig in die Wohnfläche ein.

Qualitätsmaßstäbe für die Baumaterialien werden vorgesehen:

- Vollwärmeschutz an den Außenwänden
- Neue Fenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung
- Innenfensterbänke aus Naturstein
- Bei allen Fußböden PVC-freie Materialien
- Anstrich bei den Malerarbeiten

3 ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Waldkirchen – West – eine Wohngegend.

Die Straße „Erlenhain“ ist eine ruhige Wohnstraße.

Hin zur Passauer Straße ist das Grundstück mit sehr vielen Bäumen eingesäumt, so dass auch hier eine ruhigere Wohnsituation entstehen kann.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle des „City-Busses“.

4 ERSCHLIESSUNG

Wasser-, Abwasser- (Kanal) und Stromanschlüsse sind Bestandteil der Leistungen des Verkäufers.

Der Anschluss an das Netz der Vodafone, bzw. auf Wunsch bei der Deutschen Telekom ist vorhanden.

Der Telefonanschluss selbst ist vom jeweiligen Nutzer direkt zu beauftragen. Der Anschluss an das Kabelnetz (Breitbandkabel) wurde durch den Verkäufer fertig erstellt.

Die Wohnungen sind ab der Übergabestelle im Keller bauseitig mit Antennenkabel und mit TV-Anschlussdosen versehen.

Darüber hinausgehende Anschlusskosten und Kosten für erforderliche technische Ausrüstungsgegenstände (z.B. Verstärker) sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

5 ROHBAU

5.1 Fundamente + Bodenplatte

Die Fundamente und Bodenplatte waren Bestand und sind laut Plänen in Stahlbeton bzw. Beton erstellt worden.

Es wurde um das ganze Gebäude eine Ringleitung gelegt.

5.2 Baukonstruktion Kellerwände

Die tragenden Kellerwände, Stützen, Stürze und Unterzüge sind in Stahlbeton bzw. Beton schalungsglatt mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt worden.

5.3 Außenwände

Die Außenwände wurden gem. Statik in massivem Ziegelmauerwerk - nach statischer Erfordernis in Teilbereichen in Stahlbeton - erstellt.

Laut Sanierungsplan wurde ein durchgehender Vollwärmeschutz nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises durchgeführt. Darauf Putzsystem als Edelputz mit entsprechender Farbgestaltung.

Die Sockelbereiche haben einen geeigneten und wasserabweisenden Sockelputz in einer Höhe von 30 cm über Gelände erhalten. Farbgestaltung des Sockels nach dem Konzept.

Neue Außenwände bei Wohnungen 3.3 + 3.6 (Wandaufbau von Innen nach Außen): Gipskartonplatte, OSB-Platte, Installationsebene gedämmt, OSB-Platte als luftdichte Ebene, Holzständer 6/20 cm mit Dämmung, Holzweichfaserplatte, 2-Lagenputz

5.4 Geschossdecken, Geschosstreppen und Balkone

Die Geschossdecken wurden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen hergestellt. Auch die Treppenanlagen wurden aus Stahlbeton nach statischen Kriterien ausgeführt.

5.5 Innenwände

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände wurden gem. Statik und Schallschutznachweis in Mauerwerk oder in Stahlbeton erstellt. Innenwände, geringfügige Bereiche der Wohnungstrennwände mit nichttragender Wirkung (wie z.B. Installationswände und Vorsatzschalen) wurden in Gipskartonständer-Konstruktion ausgeführt.

Gemauerte Wandflächen haben einen Kalk- bzw. Kalk-Zementputz in den Wohnräumen bzw. Kalk-Zementputz in den Feuchträumen (Bad, WC, Kellerräume). Sichtbar bleibende Beton- und Gipskartonwände in den Wohngeschossen werden mit einer Q2-Spachtelung versehen.

Neue Innenwände bei Wohnungen 3.3 + 3.6 (Wandaufbau): Gipskartonplatte, OSB-Platte, Holzständer 6/12 cm mit Dämmung, OSB-Platte, Gipskartonplatte

5.6 Dachkonstruktion Flachdacharbeiten als Gründach

Sämtliche Penthäuser erhalten Flachdächer als Gründächer.

Auch in dem Bereich über 2. Obergeschoss wurden die Flächen außerhalb der Terrassen als Gründächer ausgeführt.

Folgender Aufbau:

- Unterkonstruktion als Stahlbetondecke
- Voranstrich
- Dampfsperre / V60S4
- Gefälledämmung
- Wärmedämmschicht nach Energieeinsparungsverordnung
- Kunststoffabdichtung mit 1,5 mm Bauder Thermofol
- Notwendige Laufwege in Betonplatten 60/60/5

Mit diesem Gründachsystem lassen sich vielfältige extensive Begrünungsvarianten realisieren.

6 AUSBAU

6.1 Treppen

Sämtliche Treppen und zwar vom Terrassengeschoss bis zum 3. Obergeschoss wurden als Stahlbetontreppen entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Treppen (Tritt- und Setzstufe) sind glatt gespachtelt und mit dem Bodenbelag analog der Flure bekleidet. Zur Trittsicherheit wurde an der Stufenvorderkante eine rutschhemmende Edelstahlschiene eingearbeitet. Der Anschluss an das Mauerwerk ist mit Sockelleisten abgedeckt.

Betonbrüstung mit aufgesetzten Edelstahlhandlauf d = 42 mm

Als Zugang für die neugeschaffene Wohnung 3.3 wurde im Wohnbereich eine Stahlbetontreppe vom 2. Obergeschoss ins 3. Obergeschoss hergestellt. Der Personenaufzug erhielt eine Verlängerung in das 3. OG

Die Innentreppe bei der Wohnung 3.6 (Maisonette-Wohnung) wird in Holzkonstruktion (nur Trittstufen) ausgeführt. Geländer in Stahl bzw. Glas und Handlauf in Edelstahl.

6.2 Außenputz

Mineralischer Außenputz auf neuem Vollwärmeschutz (Berechnung nach EnEV). Über Erdreich wurde ausgeführt: Gewebeputz und Edelputz. Oberfläche leicht strukturiert. Glatter Sockelputz im Spritzwasserbereich. Fassadenfarben gem. Farbkonzept.

6.3 Innenputz

Innenwände der Wohngeschosse, der Flure und der Treppenhäuser wurden mit Kalk-Gips-Putz ausgeführt; Bäder und Nassräume wurden mit Kalk-Zementputz ausgeführt. In den Wohnräumen wurden die Wände mit VOC-freiem Anstrich deckend weiß gestrichen.

In den Kellerräumen wurden die Ziegel-/Betonwände teilweise mit Kalk-Zementputz ausgeführt. Die Stahlbetonwände und -decken wurden vom Maler endbehandelt und zwar mit Q2 Spachtelung und abschließend mit lösemittelfreier Innendispersionsfarbe weiß.

6.4 Fenster und Türelemente

Die Fenster und die Fenstertürelemente erhielten PVC-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung gemäß Wärmebedarfsberechnung und umlaufender Gummilippendichtung. Jeder natürlichbelichtete Raum erhielt mindestens einen Fensterflügel oder ein Fenstertürelement mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Fensteroliven und Beschläge aus Leichtmetall.

Fensterbänke außen in Aluminium.

Fensterbänke in den Wohnräumen innen in Naturstein; Fensterbänke in den Nassräumen in gefliester Ausführung bzw. Naturstein.

6.5 Verdunkelung

Alle Fensterelemente der Schlafräume sind mit elektrisch betriebenen Stoffvorhängen ausgestattet.

Die Rollladenkästen werden als vorgesetzte Konstruktionselemente ausgeführt.

6.6 Balkone und Absturzsicherungen

Neue, vorgesetzte Außenbalkone in Stahlkonstruktion, feuerverzinkt senkrecht montierte Geländersteher, pulverbeschichtet, Geländer aus ESG – Sicherheitsglas, grau eingefärbt, Eckausbildungen aus feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahlblech.

6.7 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren wurden mit Holzzargen als schalldämmende Vollspantüre, weiß, mit Schutzgarnitur und Spion, umlaufender Dichtung und zusätzlicher Absenktdichtung im Schwellenbereich gem. Schallschutzgutachten ausgeführt. Fabrikat: Sühac Typ WHITE 40 mit SR-Kante (nach DIN 4109). Schallschutztüre mit Obertürschließer, CPL Beschichtung weiß 9016

Es wird keine zentrale Schließanlage verbaut.

6.8 Wohnungsinnentüren

Wohnungsinnentüren wurden als Röhrenspantüren mit Gummilippendichtung, weiß oder farbig, mit Markenbeschlägen Karcher ER 28 in Edelstahl matt oder gleichwertig) und Holzzargen und Zierleisten ausgeführt. Fabrikat: Sühac Typ WHITE 40, wie bei Wohnungseingangstüren.

Bei innenliegenden Bädern wurden zur Sicherstellung der Lüftung die Türblätter unterschritten.

6.9 Bodenbelag Eingang und Flure

Bodenbelag in den Eingangs- und Flurbereichen des Herstellers Brick Design Concrete Sand oder gleichwertig, geklebt, Sockellisten in PVC weiß, Sauberlaufmatten in Edelstahlrahmen bei der Haus-Eingangstüre

6.10 Trockenbauarbeiten

In den Räumen ist zur Verkleidung von Installationsleitungen, Abkofferungen und ähnlichem eine Konstruktion aus Trockenbauelementen.

In den Fluren abgehängte Decke.

Des Weiteren wurden nichttragende Wände in den einzelnen Wohnungen als Gipskartonwände erstellt. Die Gipskartonplatten werden malermäßig weiß gestrichen. Oberflächenqualität: Q2.

6.11 Estricharbeiten

In allen Wohnräumen ist ein neuer schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

Die neuen Penthäuser erhalten einen schwimmenden Estrich als Fußbodenheizungsestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

6.12 Fliesenarbeiten

a) Wandfliesen:

In allen Bädern, Duschbädern und WC's wurden in den Duschbereichen die Wände raumhoch, ansonsten im Bereich der Waschbecken und WC bis circa 1,20 m hoch mit großformatigen Platten gefliest. Oberer Abschluss bzw. Kantenabschluss mit Edelstahlschiene.

Fabrikat: 5-1-M3-ELRO Roma beige oder gleichwertig Format: 40/60 oder 30/60 cm

b) Bodenfliesen.

Der Bodenbelag wurde ebenfalls als großformatiger Fliesenbelag ausgeführt.

Format: ca. 40/60 oder ca. 30/60 cm

Fabrikat: 5-1-M3-ELRO Roma beige oder gleichwertig

c) Sockelleisten

Sockelleisten wurden da angebracht, wo keine Wandfliesen in den Feuchträumen gegeben sind. Diese Sockelleisten wurden aus den o.g. Bodenfliesen gemacht.

6.13 Bodenbelagsarbeiten

Innerhalb der Wohnungen wurde in allen dazugehörigen Wohnräumen, Fluren und Dielen ein Vinylboden, Fabrikat Wunderwerk EICHE SEVILLA oder EICHE CALEIS oder gleichwertig eingebaut. Sockelleisten weiß

6.14 Malerarbeiten

Alle Wände und Decken wurden, soweit nicht mit anderen Bekleidungen versehen, mit lösemittelfreier Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Fabrikat: Sto AG.

Die Wände im Treppenhaus und Hauseingang wurden mit einem wischfestem, VOC-freiem Anstrich in hellen Tönen gestrichen.

Sichtbare Holzteile bei den Balkonüberdachungen erhielten eine Holzschutz-Lasur.

Die Geländerbauteile der Balkone sind feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

Die Kellerabstellräume und Technikräume erhielten einen Zwei-Komponenten-Bodenanstrich.

6.15 Briefkasten, Gegensprechanlage

Die Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Fabrikat: RENZ befindet sich im Hauseingangsbereich.

6.16 Kellerabteile

Jede Wohnung erhält ein Abteil im Terrassengeschoss bzw. im Erdgeschoss (hangseits). Die Kellerabteile bestehen aus einer Holz-Metall-Lamellen-Konstruktion. Es wird darauf hingewiesen, dass Armaturen und Revisionseinrichtungen der Leitungen für die Steigstränge teilweise in den Kellerräumen liegen können. Der Käufer muss in den Kellerräumen die Durchführung von gemeinschaftlichen haustechnischen Leitungen dulden. Im Bereich von Sondereigentum wurden die

Leitungsverzüge mit Trockenbau verkleidet und weiß gestrichen.

6.17 Waschmaschinenanschlüsse

Für jede Wohnung wurde innerhalb der Wohnung und zwar im Badezimmer ein Waschmaschinen- und Kondensat-Trocknerplatz („Turmlösung“) eingerichtet. Die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstände zwischen Wand und Waschmaschine und/oder Trockner konnten eventuell nicht in allen Fällen eingehalten werden.

6.18 Terrassen

Die Terrassen im Terrassengeschoss wurden mit einem ~~farbigen~~ Betonpflasterbelag (~~Format 60/60 x 4cm~~), auf Unterkonstruktion (Kiestragschicht mit Splitt) ausgeführt. Abschluss mit Betonleistenstein mit Fase.

Die Terrassen und Balkone haben Mauerscheiben bzw. Sichtschutzabtrennungen.

6.19 Außenanlagen

Die Bepflanzung und Ansaat im Gemeinschaftseigentum ~~mit den in den Plänen angegebenen Bäumen und Sträuchern einschl. Fertigstellungs- und Ansaatpflege.~~ *ist laut Bestand.* Die Fläche ist nicht KFZ-befahrbar. ~~Es wird eine ausreichende Beleuchtung des Weges angeordnet.~~

Die Pflege der Gemeinschaftsflächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

*gestrichen
Kellner*

*gestrichen
Kellner*

7 HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Erschließungen

A.1 Hauswasseranschluss

Die Wasserversorgung wurde über den Hauswasser-Anschluss durchgeführt. Die Forderungen des Versorgungsunternehmers wurden berücksichtigt.

A.2 Abwasser

Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung wurde nach dem Entwässerungsplan ausgeführt.

7.1 Heizung

Das Gebäude erhält eine Biomasse-Anlage (Pellet).
Fabrikat: Hargassner

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Warmwasser-Heizung für die Radiatoren mit Einzelraumthermostaten.

Die neuen Penthäuser jedoch erhielten eine Fußbodenheizung.

In den Bädern der Penthäuser zusätzliche Handtuchheizkörper, Fabrikat KERMI Basic 50 oder gleichwertig

Ein Kaltwasser- und ein Wärmemengenzähler je Wohnung wird vorab von der Hausverwaltung bestellt. Diese Zähler werden von von einer von der Hausverwaltung

ausgewählten Abrechnungsfirma montiert, gemietet und entsprechend den Vorschriften turnusmäßig ausgewechselt. Diese Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

7.2 Lüftung

Die einzelnen Bäder werden über Einrohrlüfter entlüftet.

Aufgrund der energiesparenden Gebäudekonstruktion und Gebäudetechnik ist es notwendig in den Küchen ausschließlich Umluft-Abzugshauben und in den Waschräumen Luftwärmepumpen, bzw. Kondensationstrockner zu verwenden.

Wichtige Hinweise zum Lüftungsverhalten:

Der Einsatz von mechanischen Lüftern entbindet nicht von der Kontrolle, ob ausreichend gelüftet wird. Die Austrocknung des Gebäudes wird nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit erfordern, so dass für eine gute Durchlüftung (Stoß- bzw. Querlüftung, mehrmals täglich ca. 10 – 15 Minuten) und ausreichende Beheizung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildung seitens des Käufers zu sorgen ist.

7.3 Sanitärinstallation

Im Bad bzw. Duschbad sowie WC kamen Sanitärobjekte der Firma VIGOUR in weiß, sowie Armaturen der Firma Derby als Aufputz-Einhebelmischer zur Ausführung.

Eine detaillierte Aufstellung der Ausstattungsliste ersehen Sie im Anhang zu dieser Baubeschreibung.

In einigen Küchen, Bädern und WC's können die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- bzw. Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden sowie Stellflächen der Duschen bzw. die Größen der Bewegungsflächen eventuell nicht in allen Fällen eingehalten werden.

Ablagen in Bädern sowie WC's sind über dem Waschbecken vorgesehen. In Bädern wird ein Kristallspiegel und WC's ein kleiner Kristallspiegel montiert.

Für die Gemeinschaftsflächen wurden im Außenbereich 3 Kaltwasserzapfstelle erstellt. Diese werden abgerechnet über das Gemeinschaftseigentum.

Entwässerung Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers wird nach DIN 1986, bzw. den örtlichen Vorschriften, durch den Kanalanschluss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Die Abwasserfallleitungen aus schallgedämmten Rohren System Scolan werden in Versorgungsschächten geführt und in Sammelleitungen zusammengefasst und an den Abwasseranschluss herangeführt. Die Objektanschlüsse außerhalb des Versorgungsschachtes werden mit PVC (HT) Rohren ausgeführt.

Die Fallleitungen sind an den kritischen Stellen gegen Schwitzwasser gedämmt.

Alle Durchführungen durch Betondecken und Wände - die verschlossen wurden –sind zur Körperschalldämmung mit Mineral-Fasermatten alukaschiert ummantelt worden. HT-Rohre sind mit Dämmschlauch oder Binden gedämmt.

Wasserversorgung:

Nach der Haupt-Wasserzählereinrichtung wurde ein Feinfilter eingebaut. Die zu erstellende Hausinstallation wurde nach dem Stand der Technik erstellt.

Die horizontale Verteilung wurde jeweils auf den Decken der Wohngeschosse bzw. in Bodenkanälen geführt. Die vertikale Verteilung zu Wohnungen wurde in Steigschächten angeordnet. Zur Warmwasservorhaltung an den Zapfstellen wurde ein Zirkulationssystem mit zeitgesteuerter Pumpe bis zu den Enden der Steigstränge geführt.

Alle Wasserversorgungsleitungen wurden gegen Wärmeverlust bzw. Schwitzwasser wärmegeklämt. In den Steigschächten wurden A1 Materialien (nicht brennbar) verwendet. Die Dämmung gegen Schwitzwasser der Kaltwasserleitungen wurde dampfdicht ausgeführt.

7.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgte in Anlehnung an die Richtlinien und Empfehlungen der VDE- und DIN-Vorschriften.

Alle Steckdosen und Schalter in den Wohnbereichen stammen von einer namhaften Elektroausstattungsfirma – Firma Busch Jäger Balance S1 in der Farbe polarweiß (ähnlich RAL 9010).

Die Planung der Wohnungen hinsichtlich der Stückzahlen erfolgte in Anlehnung an die DIN 18015, wobei die Ausstattung der einzelnen Räume von der DIN 18015-2 abweichen kann. Eine Liste mit der Anzahl der vorgesehenen Steckdosen und Lichtauslässe etc. liegt als Anlage bei.

Jede Wohnung erhält einen Multimediaverteiler zur Aufnahme der zentralen Telefonanschlussdose, Patchmodule und des käuferseitigen DSL-Routers. Von den Verteilern ausgehend wird ein wohnungsinternes sternförmiges TEL-/EDV-Netz mit Kat7-Datenleitungen und 2-fach RJ45-Datendosen in allen Wohnräumen vorgesehen.

Die Beleuchtung von Treppenhaus, Kellerfluren und der Außenbereiche erfolgt mit Tastern und Bewegungsmeldern.

7.5 Verbrauchsmessung

Der Stromverbrauch wird über installierte Zähler für jede Wohnung einzeln gemessen.

7.6 Rauchmelder

Die gesetzlich vorgeschriebene Installation der Rauchmelder erfolgt durch die Eigentümer.

8 PARKHAUS

Zur Unterstellung der meisten PKW's wird ein Parkhaus notwendig. Dieses Gebäude wird neu errichtet.

Vorbemerkung:

Alle von Tauwasser gefährdeten Betonflächen werden in frost- und tausalzgeeigneter Ausführung hergestellt (Chloridschutz!).

8.1 Baukonstruktion:

Fundamente und Kellerwände

Die Fundamente sowie die tragenden Wände und Stützen werden in Stahlbeton gem. Vorgaben der Statik, schalungsglatt mit sichtbaren Schalungsstößen ausgeführt

In die Fundamente wird ein Erdungsband nach VDE-Vorschrift eingelegt.

Die Stahlbetondecke wird flügelgeglättet mit entsprechender Epoxidharzbeschichtung ausgestattet (salzresistente Eigenschaften als Chloridschutz).

Der Boden in der untersten Parkgarage wird mit Betonpflaster ausgeführt.

8.2 Übrige Außenwände:

Alle übrigen Außenwände der nächsten Geschosse werden ebenfalls in Stahlbeton gem. Vorgaben der Statik ausgeführt.

Schalungsglatt mit sichtbaren Schalungsstößen.

8.3 Geschossdecke, Geschosstreppen:

Die Geschossdecke wird als Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Die Stahlbetonstützen werden ebenfalls nach den Vorgaben des Statikers erstellt.

Die Fluchttreppenhäuser incl. der Treppenanlagen werden ebenfalls in Stahlbeton erstellt (Wand + Boden).

Die Stahlbetondecke wird flügelgeglättet und mit entsprechender Epoxidharz-Beschichtung ausgestattet (salzresistente Eigenschaften als Chloridschutz).

8.4 Innenwände

Auch die Innenwände und die tragenden Pfeiler werden in Stahlbeton nach den Maßgaben des Statikers erstellt.

8.5 Dachkonstruktion

Das Parkhaus erhält als Dachkonstruktion Stahlbinder nach statischer Berechnung.

Auch die tragenden Stützen im jeweils letzten Geschoss zwischen Fahrbahn und Stellplätzen werden in Stahlkonstruktion erstellt. Über der Stahlkonstruktion sind als Koppelsparen ebenfalls Stahlträger nach statischer Berechnung vorgesehen.

8.6 Dachdeckung

Die Dachdeckung erfolgt als beschichtete Blecheindeckung mit unterseitiger Beschichtung gegen Wasserbildung einschl. der notwendigen Firste, Traufbleche sowie der seitlichen Blechkonstruktionen.

Dachrinnen und Dachabläufe in Titanzink.

Auf dem Dach werden entsprechend den Verlegevorschriften Schneefangkonstruktionen durchgeführt.

8.7 Außenputz entfällt

8.8 Innengestaltung

Die Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen sowie Stahlbetondecke bleiben unverputzt und werden vom Maler endbehandelt.

8.9 Innenwände

Die Innenwände sowie die Zugangswände zum Hauptgebäude werden in Stahlbeton gemacht.

8.10 Fußbodenaufbau

Die Stahlbetondecke wird flügelgeglättet und mit Epoxidharz beschichtet. Dieses Epoxidharz wird so ausgeführt, dass es gegen Straßensalz resistent ist (Chlorid-Schutz).

Das Untergeschoss erhält als Fahrbelag Betonpflaster.

8.11 Belüftung Hochgarage:

Zur natürlichen Be- und Entlüftung erhält die Hochgarage eine ausreichende Anzahl von Öffnungen; teilweise mit Betonfertigteillichtschächten und einer begehbaren Abdeckung als Gitterrost; teilweise als freie Öffnungen.

8.12 Außenverkleidung

Aus architektonischen Gründen wird teilweise eine Verkleidung mit nichtbrennbaren Lamellen an der Außenseite durchgeführt.

Einfahrtsbereich:

~~Der Einfahrtsbereich wird mit einer Schranke abgeschlossen und ist nur von den einzelnen berechtigten Eigentümern befahrbar.~~

~~Die Konstruktion öffnet sich durch Einfahrtsberechtigung.~~

*gestrichen
R. K. K. K.*

Übergang zu Wohngebäude:

Im Parkhaus ist ein direkter Zugang zum Wohngebäude möglich (im Bereich Terrassengeschoss).

Von dieser Ebene können dann die anderen Wohngeschosse mittels Aufzug erreicht werden.

9 GEWÄHRLEISTUNG UND WARTUNG

Die laufende Wartung, z.B. der technischen Anlagen, ist Aufgabe der Eigentümergemeinschaft und Voraussetzung für Gewährleistungsansprüche. Für wesentliche technische Anlagen, z. B. Flachdach, Heizung, usw. sind von der Eigentümergemeinschaft sofort Wartungsverträge abzuschließen.

Ebenso sind Instandhaltungsanstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, im Bedarfsfall sofort, auch ab dem Zeitpunkt der Übergabe, durch die Eigentümergemeinschaft auf deren Kosten durchzuführen.

Elastische und elastoplastische Ver fugungen sind Wartungsfugen nach DIN 52460 bei fachgerechter Ausführung unter Verwendung der üblichen entsprechenden Materialien. Verbrauchsmittel wie Leuchtmittel, Schmelzsicherungen oder dgl. sind von der Gewährleistung ausgeschlossen. Elektrische Bauteile unterliegen einer Gewährleistungsfrist von 2 Jahren.

Die Pflege der Außenanlagen, der Gemeinschaftsflächen sowie der Zugangswege und Stellplätze ist ab dem Zeitpunkt der Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft.

Die Abnahme der Leistung beginnt durch Schlusszahlung, Abnahmeprotokoll oder durch Einzug – je nachdem was zuerst eintritt.

10 ALLGEMEINE HINWEISE

Angabenvorbehalt

Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die dargestellten Möbel sind ein Einrichtungsbeispiel und nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme für die Möblierung geeignet. Die zeichnerische Darstellung der Perspektiven und Fassaden im Prospekt, sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Freiflächengestaltung / Zuteilung der Gartenflächen aus Sicht des Illustrators.

Die Müllbehältnisse sind durch die Eigentümergemeinschaft beim öffentlichen Entsorgungsträger auf ihre Kosten zu bestellen.

Zum Zeitpunkt der Teilungserklärung waren die entsprechenden Wohnungen (ausgenommen 3.3, 3.6 und 2.16) bereits bezugsfertig fertiggestellt. Entsprechende Kaufinteressenten müssen vor Kaufvertrag die Wohnung besichtigen.

SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Waschtisch WC	Fabrikat: VIGOUR, Serie derby 45x35cm weiß
Waschtisch Bad	Fabrikat: VIGOUR, Serie derby 60x48cm weiß
Badewanne	Fabrikat: VIGOUR Duo-Badewanne Acryl one 180x80 cm weiss, Ab-/Überlaufgarnitur mit Zulauf Badewannenfuß WF für Acrylbadewannen Badewannenabdichtband

Wand-Tiefspül-WC Wand-WC-Montageelement Duofix 1120mm,
Fabrikat Geberit
Wand-Tiefspül-WC derby mit WC-Sitz derbybasic
Edelstahlscharnier abnehmbar mit
Absenkautomatik weiß VIG
Samt Schallschutzset UNI für WC
sowie Geberit Abdeckplatte Sigma01 weiß-alpin für
2-Mengen-Spülung

Duschen bodengleich gefliest mit Fugenbild für Rutschhemmung,
Duschrinne aus Edelstahl, Fabrikat: VIGOUR
Incl. Designrost individual Edelstahl 700mm für
Duschrinne VIGOUR
Eckschwammkorb Eucoverchromt abnehmbar

Armaturen:

Badewanne Farbset Derby mit Wasserzulauffunktion verchromt
und Wand-Brausenhalter samt Design Brauseschlauch
und Handbrause

Duschen Farbset Derby mit Brausestange Rondo Twist 90cm
D24mm verchromt Nikles samt Design Brauseschlauch
und Handbrause Space XL 120 3-strahlig verchromt
Nikles

Waschtisch Waschtisch-Einhebelmischer MANZONI 11/4

Zubehör:

Spiegel groß Kristallspiegel ca. 80 x 60 cm rechteckig mit
Spiegelklammern Niro

Spiegel klein Kristallspiegel ca. 60 x 40 cm rechteckmit mit
Spiegelklammern

Handtuchhalter Handtuchhaken derby 35 mm verchromt VIGOUR

Papierrollenhalter Papierhalter derby ohne Deckel verchromt VIGOUR

Bürstengarnitur Bürstengarnitur derby verchromt VIGOU

ELEKTROINSTALLATION

Whg:	Terrassengeschoß							
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Steckdose	49	48	36	36	20	48	50	39
Wechselschalter	14	14	10	10	5	14	20	12
Kreuzschalter	4	4	1	3	3	2	2	1
Taster	1	1	1	1	1	7	1	1
Kontrolltaster	1	1	1	1	1	1	1	1
Doppelw. Schalter	1	1	1	1	1	1	1	1
EDV Dose	4	4	3	1	2	4	4	3
130B11-E	12	12	10	10	6	12	12	10
SAT Dose	3	3	2	2	1	3	3	2
E-Herd Dose	1	1	1	1	1	1	1	1
Jalousieschalter	1	1	3	3	1	1	1	1
Blinddeckel	1	1	1	1	1	1	1	1
Sprechanlage	1	1	1	1	1	1	1	1
Leuchtauslass	12	13	9	9	5	12	13	9
Raumlüfter	4	4	3	3	2	4	4	3
Lüftersteuerung	1	1	1	1	1	1	1	1

Erdgeschoß							
E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
46	51	37	37	22	50	55	37
15	15	8	8	7	15	17	12
2	3	4	4	0	5	3	4
1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1
1	2	2	2	0	2	0	0
4	4	3	3	2	4	4	4
12	12	10	10	6	12	12	10
3	3	2	2	1	3	3	2
1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	3	3	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1
12	12	9	9	5	12	13	9
4	4	3	3	2	4	4	3
1	1	1	1	1	1	1	1

		2. Obergeschoß														
Whg:		2.1.	2.2.	2.3.	2.4.	2.5.	2.6.	2.7.	2.7a	2.8.	2.9.	2.10.	2.11.	2.12.	2.13.	2.14.
	Steckdose	50	56	40	42	45	48	38	39	43	34	54	25	23	23	23
	Wechselschalter	15	16	9	9	12	13	12	7	13	7	16	6	5	5	5
	Kreuzschalter	4	3	4	4	5	5	2	1	2	2	5	1	2	2	2
	Taster	1	1	1	1	1	1	1	6	1	1	1	1	1	1	1
	Kontrolltaster	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Doppelw. Schalter	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1
	EDV Dose	4	4	3	3	4	4	3	3	4	3	5	2	2	2	2
	130B11-E	12	12	10	10	12	12	10	10	12	10	14	6	6	6	6
	SAT Dose	3	3	2	2	3	3	2	2	3	2	4	1	1	1	1
	E-Herd Dose	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Jalousieschalter	1	1	3	3	1	1	1	1	2	2	3	1	1	1	1
	Blinddeckel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Sprechanlage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Leuchtauslass	12	12	9	9	12	12	8	8	13	6	12	5	5	5	5
	Raumlüfter	4	4	3	3	4	4	3	1	3	2	3	5	2	2	2
	Lüftersteuerung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

		1. Obergeschoß										
Whg:		1.1.	1.2.	1.3.	1.4.	1.5.	1.6.	1.7.	1.8.	1.9.	1.10.	1.11.
	Steckdose	48	55	39	40	23	55	58	39	46	34	47
	Wechselschalter	15	15	9	9	5	18	16	13	14	8	15
	Kreuzschalter	3	3	4	4	0	5	4	2	4	2	4
	Taster	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Kontrolltaster	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Doppelw. Schalter	1	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	EDV Dose	4	4	3	3	2	4	4	3	4	3	4
	130B11-E	12	12	10	10	6	12	12	10	12	10	12
	SAT Dose	3	3	2	2	1	3	3	2	3	2	3
	E-Herd Dose	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Jalousieschalter	1	1	3	3	1	1	1	2	3	2	1
	Blinddeckel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Sprechanlage	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Leuchtauslass	12	14	9	9	5	13	14	9	13	8	12
	Raumlüfter	4	4	3	3	2	4	4	3	3	3	2
	Lüftersteuerung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

	3. Obergeschoß			
	3.1.	3.2.	3.4.	3.5.
Whg:				
Steckdose	37	58	50	52
Wechselschalter	14	13	12	12
Kreuzschalter	3	1	3	3
Taster	1	4	3	1
Kontrolltaster	1	1	1	1
Doppelw. Schalter	2	1	1	1
EDV Dose	5	4	4	3
130B11-E	14	12	12	10
SAT Dose	4	3	3	2
E-Herd Dose	1	1	1	1
Jalousieschalter	2	1	2	1
Blinddeckel	1	1	1	1
Sprechanlage	1	1	1	1
Leuchtauslass	13	13	10	10
Raumlüfter	3	4	3	3
Lüftersteuerung	1	1	1	1
Rauchmelder				

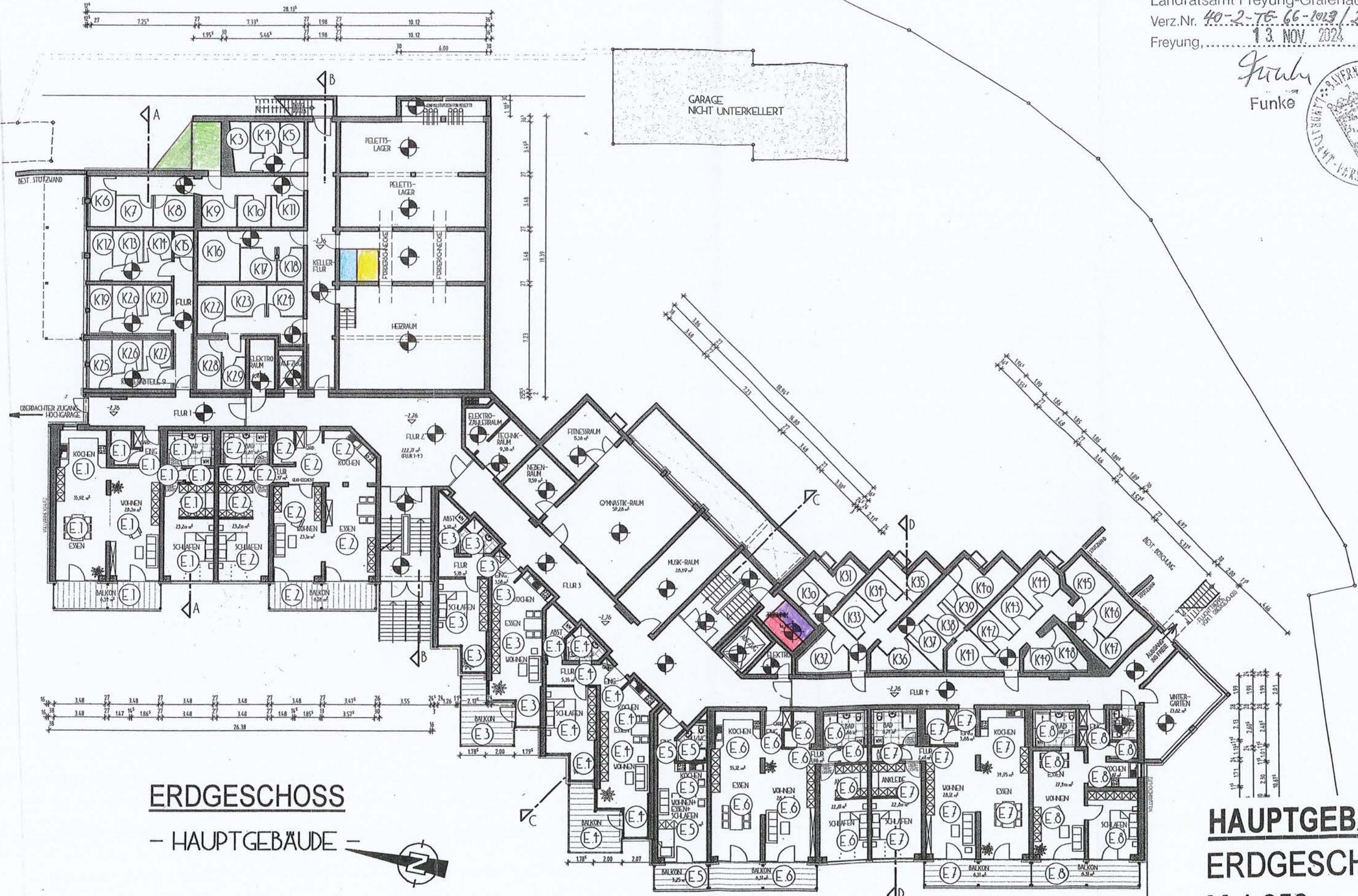
Kellerräume				
2.11.	2.12.	2.13.	2.14.	2.15.
2	2	2	2	2
1	1	1	1	1
1	1	1	1	1
1	1	1	1	1
1	1	1	1	1

Sondernutzungsrechtsplan

Aufteilungsplan

Landratsamt Freyung-Grafenau
 Verz.Nr. 40-2-75-66-1019/29-2024
 Freyung, 13. NOV. 2024

Funke



ERDGESCHOSS
 - HAUPTGEBÄUDE -

HAUPTGEBÄUDE
ERDGESCHOSS
 M 1:250

Handwritten initials and a circled number '2'.

Vertretungsbescheinigung

gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNotO

Auf Grund Einsicht vom heutigen Tage in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Passau bescheinige ich, dass dort

- unter HRB 9922 die Firma


„Matthias Bauer Immobilien GmbH“ mit Sitz in Hauzenberg

eingetragen ist und

- Herr Matthias Bauer, geboren am 13.10.1959, als deren Geschäftsführer berechtigt ist, diese einzeln/allein zu vertreten und berechtigt ist, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst oder als Vertreter eines Dritten zu vertreten.

Hauzenberg, den 18.11.2024




Dr. Christoph Röhl
Notar in Wegscheid