Begl. Abschrift (Fotokopie)

Urkundenrolle VIII Nr. 1074 / 1992

EINGANG
Notariat Heilbronn VIII
20. MAI 1992
Erl.

URKUNDE

(Teilungserklärung)

des Notars

Andreas Ritter

beim

Notariat Heilbronn VIII

Amtssitz: Heilbronn-Frankenbach

Speyerer Str. 11

Tel. (0 71 31) 48 19 95

Urkundenrolle Nr.1074 /1992
Notariat Heilbronn VIII

Heilbronn - Frankenbach

Geschehen am 19. Mai 1992 - neunzehnten Mai Neunzehnhundertzweiundneunzig -.

Vor mir, dem Notar Andreas R i t t e r beim Notariat Heilbronn VIII, mit dem Amtssitz in Heilbronn-Frankenbach, Speyerer Straße 11, erscheint heute in der Notariatskanzlei, persönlich bekannt:

Herr Emil S c h o l p p , Kaufmann, geschäftsansässig in Heilbronn, Lohtorstraße 23,

- handelnd als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Firma

IMMO Immobilien- und Verwaltungs-GmbH

und letztgenannte Firma handelnd in ihrer Eigenschaft als alleinige Komplementärin der Kommanditgesellschaft unter der Firma

IMMO Gesellschaft für Immobilien und Hausverwaltungen mbH & Co. KG mit dem Sitz in Heilbronn, Lohtorstraße 23 -.

Ich, der beurkundende Notar bescheinige aufgrund des von mir am 28. April 1992 eingesehenen Handelsregister beim Amtsgericht Heilbronn - HRB 1804 und HRA 1979 -, diese Vertretungsberechtigung als richtig.

Der Erschienene erklärt mit dem Ersuchen um Beurkundung:

Teilungserklärung

Teilungserklärung

nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

I. Teilung

§ 1

Gegenstand der Teilung

1. Die Firma IMMO Gesellschaft für Immobilien und Hausverwaltungen mbH & Co. KG mit dem Sitz in Heilbronn wird Eigentümerin des Grundstücks der Gemarkung Calw,

   Flst. 2674 Erfurter Straße, Bauplatz -: 25,41 ar.

   Auf diesem Grundstück errichtet die Eigentümerin die Wohnanlage

   Wohnpark Calw V, "Erfurter Straße 48/
   Waldenser Straße 39",

   - gebildet durch Veränderungsnachweis Nr. 17/1991 des Staatl. Vermessungsamts Calw -.

2. Unter Bezugnahme auf den dieser Erklärung beiliegenden Aufteilungsplan vom Januar 1992 der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, teilt der Grundstückseigentümer das oben bezeichnete Grundstück nach § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist, - wie in Anlage 1 verzeichnet - und mit den dort weiter enthaltenen Benützungsregelungen.

   Der Aufteilungsplan lag während der gesamten Beurkundung zur Einsicht vor.

   Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt noch nicht vor.

3. Nachstehend werden die Wohnungs- und Teileigentümer einheitlich als "Wohnungseigentümer" bezeichnet. Außerdem gelten die jeweiligen Bestimmungen über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend, soweit sich nicht im Einzelfall etwas anderes ergibt.

§ 2

Inhalt des Sondereigentums

Inhalt des Sondereigentums sind die in der Anlage 1 bestimmten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere:

z.B. Wohng Bau

a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus,

b) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,

c) der Fußbodenbelag und die Decken-Untersichten,

d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;

e) alle Balkon- und Terrassenbeläge sowie die Innenseite der Terrassen- und Balkonbrüstungen, soweit sondereigentumsfähig;

soweit vorhanden:

f) die Leitungen für Wasser, Gas, Strom einschl. Telefon und dergl., Gemeinschaftsantennen, Klingelanlagen u.a., sowie für Kanalisation - von den Hauptsträngen an - einschließlich der Abschluß- und Zapfhähne von Wasser- und Gasleitungen, der elektrischen Steckdosen und Schalter innerhalb der Wohnung,

g) die Zählereinrichtungen für Wasser, elektrischen Strom und Gas, soweit vorhanden und nicht im Eigentum des Versorgungswerkes stehend,

h) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, Duschwannen, WC's,

i) die Warmwasserbereiter,

k) die Heizung und Schrankeinbauten innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,

l) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 3 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 3

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen, Einrichtungen und beweglichen Sachen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

2. Alle Gebäudeteile, die nicht nach der Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs.1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.

II. Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

§ 4

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Vorschriften des WEG, soweit nicht nachstehend eine abweichende Regelung getroffen ist.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in der Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch steht zu den nachstehenden Bestimmungen, durch die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt werden.

3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind. Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlagung eine derartige Maßnahme erfolgt.

§ 5

Gebrauchsregelung

1. Die als Wohnungen ausgewiesenen Räume mit den dazugehörigen Nebenräumen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benützt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Verwalter kann diese Einwilligung jedoch aus wichtigem Grunde widerrufen, insbesondere wenn

   a) die Gebrauchsüberlassung gewerbsmäßig oder in einer Weise erfolgt, die gegen die guten Sitten verstößt, oder die Interessen der Wohnungseigentümer zu schädigen geeignet ist;

   b) von den Räumen ein Gebrauch gemacht wird, welcher im Widerspruch zu den sich aus § 4 ergebenden Pflichten des Wohnungseigentümers steht;

   c) der Eigentümer oder ein Dritter gegen die sich aus den §§ 6 - 8 ergebenden Sorgfalts- und Instandsetzungspflichten verstößt.

2. Im übrigen wird die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine Hausordnung geregelt. Der Verwalter erläßt zunächst eine vorläufige Hausordnung. Diese bleibt solange in Kraft, bis die endgültige Hauordnung von einer Eigentümerversammlung neu beschlossen wird.

3. Die Erlaubnis zur Ausübung eines freien Berufes (z.B. Arzt, Anwalt, Steuerberater, Versicherung oder sonstiges Büro), sofern sich dieser Beruf nicht erheblich störend auswirkt, gilt für alle Wohnungen ~~im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß~~ als erteilt. Durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung können dadurch anfallende Mehrkosten (z.B. Reinigung, Treppenhausabnützung) der gewerblichen Einheit auferlegt werden.

§ 6

Instandhaltung des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung instandzuhalten. Er ist insbesondere verpflichtet:

   a) für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden zu treffen,

   b) sein Sondereigentum von Ungeziefer freizuhalten und dessen Auftreten unverzüglich durch wirksame Maßnahmen zu bekämpfen,

   c) Versorgungs- und Abflußleitungen sowie Klosett- und Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen,

   d) Schäden, durch die die übrigen Bewohner des Hauses, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuhelfen.

2. Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, in den Fällen des Abs.1 b) bis d) dem Verwalter unverzüglich Anzeige zu erstatten.

3. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsmäßigen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand dieser Räume überprüfen. Bei der Überprüfung schriftlich festgelegte Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.

4. Bildet der Zustand der im Sondereigentum stehenden Räume eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner des Hauses, die unverzügliche Maßnahmen erfordert, so ist jeder der Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Wohnungseigentümern zu erstatten.

§ 7

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Grundstücks und Gebäudes schonend und pfleglich zu behandeln.

2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen, ebenso das Auftreten von Ungeziefer. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

3. Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten der im Bereich seines Sondereigentums sich befindenden Fenster, Fensterläden und Abschlußtüren sowie Balkongeländer, -Brüstung, -Bodenplatten, Terrassenplatten und Trennwände. Die Außenanstriche sind wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

4. Soweit einem Sondereigentümer der Gebrauch gemeinschaftlicher Räume oder Einrichtungen zugewiesen ist, gelten für die Instandhaltungspflicht des betreffenden Sondereigentümers, dem der Gebrauch überlassen ist, die Vorschriften des § 6 entsprechend.

§ 8

Durchführung von Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten

1. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich oder zweckmäßig sind. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen ist eine Instandhaltungsrücklage von mindestens DM 3,-- je qm Wohnfläche des Objektes jährlich zu bilden.

2. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner des Gebäudes notwendig sind.

3. Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Abs. 1 und 2 sowie der §§ 9 Abs.2 und 10 Abs.2 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Für die Durchführung von Maßnahmen nach den Abs. 1 und 2 sowie nach § 9 Abs. 2 kann ein Wohnungseigentümer weder Schadensersatz fordern, noch die von ihm zur Deckung der anteiligen Kosten und Lasten zu entrichtenden Beiträge mindern oder insoweit ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 9

Sorgfaltspflicht der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm nach den §§ 6 und 7 obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, daß diese Personen die sich aus den §§ 4 und 5 ergebenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Wohnungseigentümer nach Abs. 1 einstehen muß, hat er unverzüglich zu beseitigen; andernfalls kann der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

§ 10

Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

1. Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum und die Einrichtungsgegenstände betreffen, nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum einzuwirken, ein auf fremdem Sondereigentum beruhendes Recht zu beeinträchtigen, oder die äußere Gestalt des Gebäudes zu verändern. Das gleiche gilt für die Beseitigung von Einrichtungen die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden.

2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann mit einfacher Mehrheit und mit Zustimmung des Verwalters bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über seine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der bisherigen Benutzungsart erforderlich sind, beschließen. Erfolgt ein derartiger Beschluß, so müssen diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, die Maßnahmen, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlich sind, dulden. Dies gilt auch, wenn dadurch vorübergehend ihre Rechte aus § 4, insbesondere die Benutzbarkeit der in ihrem Sondereigentum stehenden Räume oder der ihnen zum ausschließlichen Gebrauch zugewendeten gemeinschaftlichen Räume oder Einrichtungen eingeschränkt werden. Entstehen bei der Durchführung solcher Maßnahmen Schäden an einem Sondereigentum, so sind diese auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beseitigen.

S. § 14 Teilungserklärung Wohnb. Widdersdorf Rosegarten II

§ 11

Versicherung

1. Neben der gesetzlichen Gebäudebrand- und Sturmschadenversicherung ist eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hausbesitzer, eine Gewässerschadensversicherung (bei Lagerung von Heizöl) sowie eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden abzuschließen. Diese Versicherungen sind dauernd aufrechtzuerhalten.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften und die Festlegung der Versicherungssumme erfolgen durch den Verwalter.

§ 12

Veräußerungsbeschränkungen bestehen nicht.

§ 13

Nutzungen, Lasten, Kosten

1. Für die Beteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind gemäß § 16 WEG die Miteigentumsanteile maßgebend, soweit nicht in dieser Teilungserklärung oder im Verwaltervertrag etwas anderes bestimmt ist.
   Ergänzend hierzu wird die Kostenverteilung (Betriebskosten, Unterhaltung, sowie evtl. Erneuerung)für die nachstehenden Gegenstände wie folgt geregelt:
   a) Die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze sind an den Kosten der Wohngebäude nicht beteiligt. Umgekehrt sind die Kosten der Tiefgarage samt Zufahrt nur von den Stellplatzeigentümern im Verhältnis der Anzahl der Stellplätze zu tragen;
   b) die Kosten der Stellplätze im Freien sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten, betreffend die Zufahrt von allen Nutzungsberechtigten im Verhältnis der Anzahl der Stellplätze zu tragen;
   c) die Kosten der Aufzüge sind nur von den Eigentümern , in deren Haus sich jeweils der Aufzug befindet im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.
   d) Die Kosten der Tiefgaragenzu- und -abfahrt (gemeinschaftlich mit Flst. 2672 u. durch Baulast gesichert) werden nach der Zahl der Stellplätze auf beiden Grundstücken wie lit.a) getragen.
2. Die allgemeinen Betriebskosten z.B. Hausbetreuer- und Aufzugskosten, allgemeine Strom- und Wasserkosten, Müllgebühren usw. werden nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und nach pflichtgemäßem Ermessen des Verwalters umgelegt, sofern die Wohnungseigentümer durch Beschluß mit Zustimmung des Verwalters keine besoneren Verteilerschlüssel festlegen.
3. Änderungen der Verteilerschlüssel können nur mit Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden.
4. Eine Sonderreglung für den Wasserzins der im Sondereigentum stehenden Räume ist nicht erforderlich. Für jeden Wohnungseigentümer wird ein Zwischenzähler eingebaut. Der hier abgelesene Wasserverbrauch ist auch der Aufteilung der Kanalbenutzungsgebühren zugrunde zu legen, wobei jedoch der Verbrauch für die gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen vom Verwalter in angemessener Weise zu berücksichtigen ist.

5. Alle durch das gemeinschaftliche Eigentum entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben werden vom Verwalter über die Hauskasse abgerechnet.

6. Wenn das Wohnungseigentum nicht oder nur teilweise bewohnt wird oder von den vorhandenen Einrichtungen kein Gebrauch gemacht wird, sind die Beiträge zur Hauskasse trotzdem zu leisten.

7. Für die Beiträge zur Hauskasse (das Hausgeld, bestehend aus Betriebs- und Verwaltungskosten mit Instandsetzungsrücklage usw.) und zwar auch ausdrücklich für die Rückstände dieser Art haften in erster Linie der jeweilige Wohnungseigentümer, welcher im Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung durch den Verwalter als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, sowie dessen Sonderrechtsnachfolger im Eigentum als Gesamtschuldner.

§ 14

Wiederaufbaupflicht

1. Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung (§ 11) oder durch Entschädigungszahlungen von dritter Seite voll gedeckt sind.

2. Von den Wohnungseigentümern ist über den Wiederaufbau des Gebäudes mit Stimmenmehrheit gem. § 25 WEG zu beschließen, wenn

   a) das Gebäude bis zur Hälfte seines Werts zerstört wird und die Kosten des Wiederaufbaus weder durch Versicherung (§ 11), noch durch Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt sind,

   b) das Gebäude zwar zu mehr als der Hälfte seines Werts zerstört wird, aber die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung (§ 11) oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite mindestens zur Hälfte des Werts des Gebäudes unmittelbar vor seiner Zerstörung gedeckt sind.

   Der Beschlußfassung soll ein vom Verwalter zu fertigender Aufbauvorschlag zugrunde gelegt werden, aus dem sich ergibt, wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaus gedeckt werden können.

§ 15

Aufhebung der Gemeinschaft

1. Jeder Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, wenn

   a) der Wiederaufbau des ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes in den Fällen des § 14 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird oder

   b) nach § 14 Abs. 2 die Voraussetzungen für eine Beschlußfassung über den Wiederaufbau fehlen.

2. Das Recht eines Wohnungseigentümers, in den Fällen des Abs. 1 die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer, einer von ihnen, oder ein Dritter bereit erklären, den Anteil des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers gegen Wertersatz zu übernehmen.

§ 16

Entziehung des Wohnungseigentums

Hierfür gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere § 18 WEG.

§ 17

Beschlußfassung

Unter Bezugnahme auf § 25 Abs. 2 WEG ist festgelegt, daß jeder Wohnungseigentümer bei Beschlußfassungen für jede Wohnungseinheit eine Stimme hat.

Die Teileigentumsrechte (Stellplätze in der Tiefgarage) gewähren jedoch bei Abstimmungen, die nicht ausschließlich die Tiefgaragenanlage betreffen, keine Stimme. Umgekehrt gewähren die Wohnungseigentumsrechte bei Abstimmungen die ausschließlich die Tiefgarage betreffen, keine Stimme.

III. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 18

Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird nach Maßgabe eines besonderen abzuschließenden Verwalter-Vertrages die

   Firma Lechner GmbH, Hausverwaltungen,
   Heusteigstraße 15, 7000 Stuttgart - 1,

   bestellt.
2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich, soweit in dieser Erklärung und im Verwaltervertrag nichts anderes bestimmt ist, aus den §§ 20 bis 29 WEG.

3. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle einer Veräußerung seines Wohnungseigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.
   Die Veräußerung ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

IV. Schlußbestimmungen

§ 19

Änderungen, Gerichtsstand

1. Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung haben den Charakter einer Vereinbarung im Sinne von § 10 WEG. Zu Änderungen der Teilungserklärung ist daher eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich, soweit nicht im Gesetz oder in dieser Teilungserklärung selbst ausdrücklich Beschlußfassung für zulässig erklärt ist.

2. Unbeschadet der Bestimmungen des § 43 WEG und etwaiger zwingender Vorschriften, die einen ausschließlichen Gerichtsstand festlegen, wird als Gerichtsstand der Sitz des Verwalters vereinbart.

3. Soweit in dieser Teilungserklärung eine Zustimmung des Verwalters verlangt wird, gilt dies grundsätzlich bei einstimmigen Beschlüssen der Eigentümerversammlung nicht.

4. Soweit dieser Teilungserklärung zwingende gesetzliche Vorschriften (insbesondere auch das AGB-Gesetz vom 9.12.1976, welches für diese Teilungserklärung Anwendung finden kann) entgegenstehen, bleiben diese Regelungen unberührt und haben im Zweifel Vorrang.

   Sollten Bestimmungen dieser Urkunde nichtig sein, so bleibt der übrige gültige Inhalt dieser Urkunde unberührt; insbesondere haben nichtige Regelungen keinen Einfluß auf die Aufteilung nach § 8 WEG im Gesamten gesehen.

   Für entstehende Lücken in dieser Urkunde aufgrund nichtiger Bestimmungen, treten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

V. Antrag an das Grundbuchamt

Es wird bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des Grundstücks mit Benützungsregelung gem. § 1 i.V.m. der Anlage 1;
2. den sich aus den Bestimmungen der §§ 2 ff. ergebenden Inhalt des Sondereigentums, ausgenommen § 18 Verwalter.

Der Wert des Grundstücks einschl. Bau- und Baunebenkosten wird zum Zwecke des Kostenansatzes mit DM 5.000.000,-- angegeben.

VI. Baubeschreibung

Es wird noch auf die Baubeschreibung für das Objekt

Wohnpark Calw V, "Erfurter Straße 48/Waldenser Straße 39",

welche diesem Protokoll als Anlage 2 beigefügt ist, Bezug genommen.

Diese Baubeschreibung wird anerkannt und zum Inhalt dieser Urkunde erklärt.

Bezüglich der Aufteilung haben die Bestimmungen in dieser Teilungserklärung (z.B. Zuweisung zu Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum und dergleichen) Vorrang vor Regelungen in der Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung des Bauvorhabens.

Diese Niederschrift wurde mit der Anlage 1 (Aufteilung in Miteigentumsanteile und Verbindung mit Sondereigentum) und der Anlage 2 (Baubeschreibung) von dem Notar dem Erschienenen vorgelesen, von diesem genehmigt und wie folgt unterschrieben:

A n l a g e 1 zu der Niederschrift (Teilungserklärung)
vom 19. Mai 1992 -Urkundenrolle Nr. 1074/1992
des Notariats Heilbronn VIII -

---

(1) Die zu einer Eigentumseinheit gehörenden, zu Sondereigentum bestimmten Gebäudeteile, sind im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichnet.
Sondereigentum sind alle dort mit einer Nummer bezeichneten Räume bzw. Teile des Gebäudes, soweit sich aus dieser Urkunde nichts anderes ergibt.

Nicht Sondereigentum sind etwa im Aufteilungsplan mit Ziffern bezeichnete Grundstücksteile, Stellplätze oder ebenerdige Terrassen, außerhalb des Gebäudes, sowie der Sondernutzung zugewiesene Grundstücks- oder Gebäudeteile, sowie die mit Ziffer 0 bezeichneten Gemeinschaftsräume.

(2) Die Teilung des Grundstücks der Gemarkung Calw,

Flst. 2674 Erfurter Straße, Bauplatz -: 25,41 ar,

gemäß Abschnitt I § 1 der Teilungserklärung erfolgt, wie sich dies aus der Auflistung in Abs. (4), Spalte 1 und 2, nachstehend ergibt.

(3) Soweit Sondernutzungsrechte gemäß §§ 10, 15 WEG begründet werden, ist der Sondernutzungsberechtigte befugt, den der Sondernutzung unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeteil unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen.

Er hat die Kosten und Lasten zu tragen und die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht so zu übernehmen, wie wenn der Gegenstand Sondereigentum wäre.

Es werden heute die Sondernutzungsrechte begründet, wie sich dies nachstehend aus Abs. (4), Spalte 3, ergibt.

(4) Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum sowie die Zuweisung von Sondernutzungsrechten geschieht wie folgt:

Miteigentumsanteil in 1.000stel:	Verbunden mit dem Sondereigentum an, Aufteilungsplan Nr.:	Sondernutzungsrecht gem. §§ 10, 15 WEG:
35,9	1 Wohnung (2 Zimmer) im EG von Haus D	Abstellraum 1 im UG von Haus D
51,0	2 Wohnung (4 Zimmer) im EG von Haus D	Abstellraum 2 im UG von Haus D
44,7	3 Wohnung (3 Zimmer) im EG von Haus D	Abstellraum 3 im UG von Haus D
36,7	4 Wohnung (2 Zimmer) im 1. OG von Haus D	Abstellraum 4 im UG von Haus D
50,7	5 Wohnung (4 Zimmer) im 1. OG von Haus D	Abstellraum 5 im UG von Haus D
45,4	6 Wohnung (3 Zimmer) im 1. OG von Haus D	Abstellraum 6 im UG von Haus D
X 35,9	7 Wohnung (2 Zimmer) im 1. DG von Haus D + TG Nr. 39 (a.S.)	Abstellraum 7 im UG von Haus D 58 m²
51,5	8 Wohnung (3 Zimmer) im 1. DG von Haus D	Abstellraum 8 im UG von Haus D
45,9	9 Wohnung (3 Zimmer) im 1. DG von Haus D	Abstellraum 9 im UG von Haus D

Miteigentumsanteil in 1.000stel:	Verbunden mit dem Sondereigentum an, Aufteilungsplan Nr.:		Sondernutzungsrecht gem. §§ 10, 15 WEG:
57,3	10	Wohnung (3 Zimmer) im 2. DG von Haus D	Abstellraum 10 im UG von Haus D
45,4	11	Wohnung (3 Zimmer) im EG von Haus D	Abstellraum 11 im UG von Haus D
51,0	12	Wohnung (4 Zimmer) im EG von Haus D	Abstellraum 12 im UG von Haus D
36,7	13	Wohnung (2 Zimmer) im EG von Haus D	Abstellraum 13 im UG von Haus D
45,4	14	Wohnung (3 Zimmer) im 1. OG von Haus D	Abstellraum 14 im UG von Haus D
50,7	15	Wohnung (4 Zimmer) im 1. OG von Haus D	Abstellraum 15 im UG von Haus D
37,5	16	Wohnung (2 Zimmer) im 1. OG von Haus D	Abstellraum 16 im UG von Haus D
45,9	17	Wohnung (3 Zimmer) im 1. DG von Haus D	Abstellraum 17 im UG von Haus D
51,5	18	Wohnung (3 Zimmer) im 1. DG von Haus D	Abstellraum 18 im UG von Haus D

Miteigentumsanteil in 1.000stel:	Verbunden mit dem Sondereigentum an, Aufteilungsplan Nr.:		Sondernutzungsrecht gem. §§ 10, 15 WEG:
36,7	19	Wohnung (2 Zimmer) im 1. DG von Haus D	Abstellraum 19 im UG von Haus D
57,3	20	Wohnung (3 Zimmer) im 2. DG von Haus D	Abstellraum 20 im UG von Haus D
1,9	H 21	Hobbyraum im UG von Haus D	
1,9	H 22	Hobbyraum im UG von Haus D	
2,5	H 23	Hobbyraum im UG von Haus D	
1,9	H 24	Hobbyraum im UG von Haus D	
1,9	H 25	Hobbyraum im UG von Haus D	

Miteigentumsanteil in 1.000stel:	Verbunden mit dem Sondereigentum an, Aufteilungsplan Nr.:	Sondernutzungsrecht gem. §§ 10, 15 WEG:
3,2	TG 26	Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage
3,2	TG 27	"
3,2	TG 28	"
3,2	TG 29	"
3,2	TG 30	"
3,2	TG 31	"
3,2	TG 32	"
3,2	TG 33	"
3,2	TG 34	"
3,2	TG 35	"
3,2	TG 36	"
3,2	TG 37	"
3,2	TG 38	"
X 3,2	TG 39	"
3,2	TG 40	"
3,2	TG 41	"
3,2	TG 42	"
3,2	TG 43	"
3,2	TG 44	"
3,2	TG 45	"
3,2	TG 46	"
3,2	TG 47	"
3,2	TG 48	"
3,2	TG 49	"

(5) Der heute teilende Eigentümer behält sich vor, weitere Sondernutzungsrechte gemäß §§ 10, 15 WEG an den nachstehend aufgeführten Grundstücks- bzw. Gebäudeteilen zuzuweisen.
Demgemäß sind die übrigen Wohnungs- bzw. Teileigentümer von der Benützung hieran ausgeschlossen.

Die Benennung der jeweiligen Berechtigten erfolgt durch den heute teilenden Eigentümer in notariell beurkundeter oder beglaubigter Erklärung gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt.

In vorstehendem Sinne werden **Sondernutzungsrechte** begründet an **den Pkw-Abstellplätzen im Freien:**

ST 50
ST 51
ST 52
ST 53
ST 54
ST 55
ST 56.

Wegen der Lage **der vorgenannten Stellplätze** wird auf den Lageplan **zum Aufteilungsplan verwiesen**, der dieser Niederschrift **beigefügt ist.**

A n l a g e 2 zur Teilungserklärung vom 19. Mai 1992
- Urkundenrolle Nr. 1074/1992
des Not.Heilbronn VIII

Eigentumswohnungen
Wohnpark Calw V
Erfurter Straße/Waldenser Straße
Haus D

Baubeschreibung

Im Rahmen einer großzügigen Bebauung erstellt die

Firma IMMO Heilbronn den Bauabschnitt D.

Ein kleines individuelles Objekt mit 20 Eigentums-

wohnungen und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen

sowie 7 Autoabstellplätzen im Freien.

Die nachstehende Baubeschreibung soll einen detaillierten und umfangreichen Überblick über die Bauleistungen und Ausstattungsmerkmale geben.

01. Architekten und Ingenieurleistungen:

Alle Architekten-, Statiker-und Ingenieurleistungen sowie Behördengebühren sind im Kaufpreis enthalten.

02. Erdarbeiten:

Abschieben und Lagern des Mutterbodens, Aushub der Baugrube, Abfuhr des überschüssigen Bodenmaterials, einschl. Deponiegebühren. Verfüllen der Arbeitsräume und Herstellen der Rohplanie.

03. Hausanschlüsse:

Das Haus wird mit folgenden Hausanschlüssen versehen:

- Kanalanschluß
- Frischwasseranschluß
- Elektroanschluß
- Gasanschluß
- Telefonanschluß
- Kabelanschluß
- Kabelfernsehen

Alle Anschlußgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

04. Entwässerungsarbeiten:

Alle Entwässerungsleitungen werden entsprechend dem Entwässerungsgesuch und den baubehördlichen Vorschriften bis zum Hauptkanal verlegt.

05. Gründung-Fundamente:

Streifenfundamente nach Angabe des Statikers. Bodenplatten aus Beton und einer Sauberkeitsschicht.

06. Kelleraußenwände:

Schalbeton mit Bewehrung, Isolieranstrich außen, durch eine aufgestellte Vorsatzschale gegen Beschädigungen geschützt.

Alternativ:

Fertigteilwände.

Kellerinnenwände

In Schalbeton oder Mauerwerk. Kellerabtrennungen als Lattenverschläge.

Alternativ:

Fertigteilwände.

07. Außenwände:

Porosiertes Ziegelmauerwerk, 30 cm stark.

Innenwände:

Ziegelmauerwerk.

08. Wohnungstrennwände:

Mauerziegel 30 cm stark im Dehnfugenbereich 2 x 24 cm Mauerwerk mit dazwischenliegender Isolierung. Betonwände wo statisch erforderlich.

09. Geschoßdecken: Stahlbeton- Fertigplattendecke mit glatter Untersicht (tapezierfähig).

10. Schornstein: Isolierte Formsteine für Rauchabzug und Zu- und Abluft.

11. Treppenhaus

Wände: Mauerwerk verputzt mit Reibeputz.

Treppen: Betonstufen und Podeste belegt mit Naturstein (Marmor o.ä.).

Geländer: Rundrohrhandlauf mit senkrechten Gitterstäben, deckend gestrichen.

12. Dachkonstruktion und Dachdeckung: Zimmermannsmäßig abgebundenes Holzbalkendach. Bemessung der Sparren und Latten erfolgt nach Angaben des Statikers.

Aufbau des Daches von innen nach außen:

- Gipskartonplatten (Tapezierfähig)
- Lattung
- 120 mm Mineraldämmfilz mit Dampfsperrfolie
- Holzsparren
- Unterspannbahn
- Konterlattung
- Lattung
- Ziegeleindeckung

Balkone: Betonmassivkragplatte, Feuchtigkeitsisolierung, Betonwerksteinplatten auf Riesel verlegt, Brüstungen und Geländer in Metallkonstruktion.

Loggien: Betonmassivkragplatte, Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung, Betonwerksteinplatten auf Riesel verlegt.

Terrassen: Betonwerksteinplatten mit Unterbau.

13. Blechnerarbeiten: Alle Blechnerarbeiten werden in Kupferblech ausgeführt, wie vorgehängte Halbrundrinnen und Fallrohre.

14. Fensterarbeiten: Holzfenster hell lasiert mit Isolierverglasung, ein Fenster je Raum als Einhand-Drehkippbeschlag ansonsten Drehbeschläge, Balkon-, Loggien-Türe als Drehtüre. Jedes Fenster sowie Türe hat eine ringsum laufende Mittelfalzdichtung.

15. Fensterbänke:

Innen: Naturstein (Marmor o.ä.).

Außen: Aluminium mit seitl. Aufkantungen.

16. Untergeschoßfenster: Verzinkte Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Schutzgitter, Holzfenster in den Hobbyräumen.

17. Rolläden: (Wohnungen) Jedes Fenster mit waagrechtem Abschluß erhält einen Rolladen. Die Rollädenkästen sind wärmegedämmt. An den Fenstern in den Dachgeschossen können aus technischen Erwägungen nur teilweise Rolläden angebracht werden.

18. Hauseingangselemente: Türelemente mit seitlich feststehendem Teil in Aluminiumausführung.Sicherheitsprofilzylinder,elektrischer Türöffner und Sprechanlage. Briefkastenanlage im Bereich des Hauseinganges.

19. Außenputz: Mineralischer Außenputz in hellen Farbtönen.

20. Innenputz: Gespritzter Maschinengipsputz streich-, bzw. tapezierfähig.

21. Bodenbeläge

Untergeschoß: Betonglattstrich mit Betonfarbe gestrichen.

Tiefgarage: Betonbelag, Garagentor mit UHF-Funksteuerung, je Stellplatz ein Handsender. Zufahrt gemeinsam mit Bauabschnitt E + F.

Wohngeschosse: Schwimmend verlegter Zementestrich mit Trittschall und Wärmedämmung. (gem. DIN).

Küche,Bad,WC: Keramische Bodenfliesen bis DM 40.-- brutto je m² Materialpreis, Format 15 x 15 cm oder 15 x 20 cm.

Übrige Wohnräume: Velourteppichboden oder Schlingware, antistatisch, rollstuhlfest, treppengeeignet, 4 Farben zur Auswahl, Teppichsockel.

22. Wohnungseingangstüren: Naturholzfurniertes Türblatt in Eiche hell, als Doppelfalztüre ausgebildet mit eingebautem Schallex. Aus Sicherheits- und Schallgründen in Stahlzargen. Verdeckter Sicherheitsprofilzylinder, gleichschließend mit Haustüre, Tiefgaragentor. Zentralschließanlage mit Sicherungsschein.

Innentüren:	Alle Innentüren mit Futter und Bekleidung in edelholzfurnierter Ausführung. Eiche hell, Glasausschnitt lt. Plan. Die Türblätter erhalten eloxierte Drücker mit Einsteckschloß.
Türen UG:	Kunststoffbeschichtete Türen in Stahlzargen, feuerhemmende Stahltüren lt. Angabe der Behörden.
Abstellraum (Keller):	Gehobelte Lattentüren mit Kastenschloß und Nummerierung.
23. Hobbyräume:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Einhand-Drehkippbeschlag, Heizkörper und Thermostatventile, Wände verputzt und gestrichen.
Fußboden:	PVC-Dekor Belag.
Sanitäre Anlagen:	Ausgußbecken mit Warm- und Kaltwasser.
Elektrische Anlage:	1 Brennstelle mit Ausschaltung. 2 Steckdosen.
Verbrauch	
Heizung, Wasser und Strom:	Über entsprechende Zwischenzähler.
24. Heizungsanlage:	Sämtliche Wohnungen werden durch eine im UG eingebaute Zentral-Gas-Warmwasserheizungsanlage beheizt. In allen Wohnräumen außer den Fluren und Dielen und innenliegenden WC sind entsprechende Heizkörper installiert. Die Steuerung erfolgt durch eine außentemperaturabhängige Vorlaufregelung. Weitere Heizkörper in den Hobbyräumen (UG), Trockenräumen und den Treppenhäusern (UG oder EG). Thermostatventile an sämtlichen Heizkörpern.
25. Warmwasserversorgung:	Der mit der Zentralheizungsanlage gekoppelte Warmwasserboiler versorgt die Wohnungen im Sommer und Winter mit Gebrauchswarmwasser. Zapfstellen in der Küche, an den Waschtischen, Badewannen und Duschen.
Leitungsführung:	In den untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Kellerflur, Keller, Hobbyräume, allen gemeinschaftlichen Räumen können alle Ver- und Entsorgungsleitungen offen verlegt sein.
26. Abrechnung Heizung, Warm- und Kaltwasser:	Die Abrechnung über den Wärme- und Energieverbrauch bei der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage erfolgt über Verdunstungszähler (Fabr.: Clorius o.ä.) und einem vor dem Warmwasserboiler installierten Wasserzwischenzähler bzw. Kalt- und Warmwasserzwischenzähler in den Wohnungen.

Warm- und Kaltwasser werden mittels Zwischenzähler in jeder Wohnung abgelesen.

27. Sanitärinstallation und sanitäre Objekte:

Entwässerungsleitungen für Steigstränge aus SML-Gussrohr und Objektanschlußleitungen als Kunststoffrohre. Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupferrohr entsprechend isoliert. Küchen erhalten Kalt- und Warmwasseranschluß sowie Abflußanschluß, einschl. Geruchsverschluß und Einhebelmischbatterie sowie Anschlußmöglichkeit für die Geschirrspülmaschine. Pro Wohnung ist ein Wasser- und Abwasseranschluß für die Waschmaschine vorgesehen.

Ausstattung Bad/Dusche/ WC Wohnung Nr. 10 - 20:

Eingebaute Stahlblech-Badewanne ca. 1,70 m lang. Einhebel-Wannenfüll- und Brausemischbatterie mit Handbrause, Wannengriff und Badetuchstange. Eingebaute Stahlblech-Duschwanne ca. 80/75 cm, Einhebel-Brausemischbatterie mit verstellbarer Handbrause. Anschlußmöglichkeiten für die Waschmaschine vorgesehen.
1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser, 1 Kristallporzellan-Ablage, (entfällt bei entsprechender Vormauerung), Kristallglasspiegel, Handtuchhaken und Handtuchhalter, Seifenschale. Wandhängende Tiefspülklosettbecken mit Kunststoffsitz und -deckel, Papierrollenhalter.

Bad/Dusche Wohnung 1,2, 3,4,5,6,7,8,9,11,12,13, 14,15,16,17,18,19:

Eingebaute Stahlblech-Badewanne ca. 1,70 m lang. Einhebel-Wannenfüll- u. Brausemischbatterie mit Handbrause, Wannengriff und Badetuchstange. Eingebaute Stahlblech-Duschwanne ca. 80/75 cm, Einhebel-Wannenfüll und Brausemischbatterie mit verstellbarer Handbrause. Anschlußmöglichkeiten für die Waschmaschine vorgesehen. 1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser, 1 Kristallporzellan-Ablage (entfällt bei entsprechender Vormauerung),1 Kristallglasspiegel, 1 Handtuchhaken, 1 Handtuchhalter, 1 Seifenschale.

Separates WC:
Wohnung Nr. 10-20

Wandhängendes Tiefspülklosettbecken mit Kunststoffsitz und -deckel, Papierhalter, kleines Handwaschbecken und Handtuchhaken, Kristallglasspiegel, Kristallporzellan-Ablage.

Für die Sanitärgegenstände, wie Badewanne, Duschwanne WC, Waschbecken und Waschtische stehen wahlweise die Farben weiß, beige, pergamon und manhattan-grau zur Auswahl. Das Sanitärzubehör wird in der Serie E X Q U I S I T o.ä. ausgeführt.

Gartenwasseranschlüsse: Es werden 2 Gartenwasseranschlüsse vorgesehen.

28. Elektrische Anlage:
Sondereigentum

Wohnen/Schlafen:	1 Deckenauslaß m. Serienschaltung 4 Steckdosen 1 Antennensteckdose
Wohnen/Essen:	1 Deckenauslaß mit Serienschaltung, 5 Steckdosen 1 Antennensteckdose 1 Deckenauslaß mit Ausschaltung am Eßplatz
Schlafen:	1 Deckenauslaß mit Wechselschaltung, 4 Steckdosen.
Kind:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 3 Steckdosen, 1 Antennensteckdose.
Abstellraum:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung,1 Steckdose
Kochen:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Steckdose für Dunstfilter über dem Herd, 1 Anschluß für Elektroherd, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, 1 Steckdose für Kühlschrank, 2 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte.
WC:	1 Wandauslaß über dem Waschbecken mit Ausschaltung, 1 Steckdose.
Bad/Dusche:	1 Brennstelle mit Ausschaltung über dem Waschtisch, 1 Steckdose neben bzw. zwischen den Waschtischen Bad- u. Duschwannenerdung, 1 Steckdose für Waschmaschine.
Balkon,Loggia, Freisitz:	1 Steckdose, wassergeschützt (im EG abschaltbar).
Diele/Flur:	Brennstelle nach Bedarf mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung und 1 Steckdose.
Abstellraum im UG:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Steckdose auf den jeweiligen Wohnungszählern geschaltet.

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Stromlieferanten ausgeführt. Die Elektrozähler für die einzelnen Wohnungen werden mit der jeweiligen Hauptsicherung im Untergeschoß installiert. Die einzelnen Stromkreise innerhalb der Wohnungen werden durch Sicherungen in einer Unterverteilung in der Wohnung abgesichert.

Die gemeinschaftlichen Räume (wie z.B, Treppenhaus, Trockenraum, allg. Abstellraum, Tiefgarage usw.) werden mit Beleuchtungskörper ausgestattet. Innerhalb der Wohnungen werden keinerlei Beleuchtungskörper installiert. An den Hauszugängen werden Außenleuchten angebracht. An den Hauszugangswegen werden Außenlampen installiert, wo öffentliche Straßenbeleuchtungen nicht ausreichen.

Alle Stromabnahmestellen in den gemeinschaftlichen Räumen und der Außenanlage werden jeweils über einen allgemeinen Zähler erfaßt. Der Stromverbrauch der Heizungsanlage und der Tiefgarage werden über Zwischenzähler erfaßt.

Klingelanlage:	Anläuteplatte mit Platz für Namensschild an der Haustüre mit Klingelknopf. Ebenso an jeder Wohnungseingangstüre Läutewerk.
Türöffner:	Zur Haustüre mit Drücker in der Diele jeder Wohnung.
Sprechanlage:	Von der Diele jeder Wohnung zur Haustüre.
Antenne:	Anschluß an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost mit Empfangsmöglichkeit der eingespeisten Fernseh- und Rundfunksender.
Telefon:	Leerrohr bis in den Flur oder Diele jeder Wohnung.

29. Fliesenarbeiten

Küche:	Wandfliesen, Format 15 x 15 cm oder 15 x 20 cm, ca. 60 cm hoch im Bereich der Kücheneinrichtung (DM 40.-- incl. Mwst je m² Materialpreis zur Auswahl).
Bad/WC,Dusche/WC:	Wandfliesen, Format 15 x 15 cm oder 15 x 20 cm, deckenhoch gefliest (DM 40.-- incl. Mwst je m² Materialpreis zur Auswahl.)
WC:	Wandfliesen, Format 15 x 15 cm oder 15 x 20 cm, ca. 1.20m hoch gefliest (DM 40.-- incl. Mwst. je m² Materialpreis zur Auswahl.)

Alle Anschlüsse, Eckbereiche, Badewannen, Duschwannen und Türen werden mit weißem oder grauem dauerelastischen Fugenmaterial ausgespritzt.

Bei der Auswahl anderer Formate als 15 x 15 cm oder 15 x 20 cm können höhere Verlegepreise anfallen.

Die Fliesenauswahl hat nur bei dem in der Handwerkerliste genannten Fliesenleger zu erfolgen oder bei dessen Lieferanten (Großhändler).

30. Kücheneinrichtung

Wohnung Nr. 1 + 4
spiegelbildlich
Wohnung Nr. 13 + 16:

Resopalabdeckung durchgehend, Einbauspüle aus Chromnickelstahl mit 1 1/2 Becken, Spülschrank 2-türig mit eingebautem Abfallsammler, Platz für Geschirrspüler, 3 Unterschränke 1-türig mit Schubkasten, 1 Unterschrank 2-türig mit 2 Schubkästen, Besen-Hochschrank, Geräte-Umbau mit eingebautem 160 ltr. Kühlschrank, Einbau-Elektroherd mit 4 Kochplatten, Dunsthaube mit 2 Stufen (Abluft), 3 Oberschränke 1-türig.

Wohnung Nr. 2,5,8
spiegelbildlich
Wohnung Nr. 12,15,18:

Resopalabdeckung durchgehend, Einbauspüle aus Chromnickelstahl mit 1 1/2 Becken, Spülschrank 2-türig mit eingebautem Abfallsammler, Platz für Geschirrspüler, 3 Unterschränke 1-türig mit Schubkasten, 2 Unterschränke 1-türig, 1 Besen-Hochschrank, Geräte-Umbau mit eingebautem 160 ltr. Kühlschrank, Einbau-Elektroherd mit 4 Kochplatten, Dunsthaube mit 2 Stufen (Abluft), 2 Oberschränke 1-türig, 1 Oberschrank 2-türig.

Wohnung Nr. 3,6,9
spiegelbildlich
Wohnung Nr. 11,14,17:

Resopalabdeckung durchgehend, Einbauspüle aus Chromnickelstahl mit 1 1/2 Becken, Eck-Spülschrank 1-türig mit eingebautem Abfallsammler, Platz für Geschirrspüler, 4 Unterschränke 1-türig mit Schubkasten, 1 Unterschrank 2-türig mit 2 Schubkästen. Geräte-Umbau mit eingebautem 160 ltr. Kühlschrank, Einbau-Elektroherd mit 4 Kochplatten, Dunsthaube mit 2 Stufen (Abluft), 4 Oberschränke 1-türig.

Wohnung Nr. 7
spiegelbildlich
Wohnung Nr. 19:

Resopalabdeckung durchgehend, Einbauspüle aus Chromnickelstahl mit 1 1/2 Becken, Spülschrank 2-türig mit eingebautem Abfallsammler, Platz für Geschirrspüler, 2 Unterschränke 1-türig mit 1 Schubkasten, 1 Unterschrank 1-türig, 1 Unterschrank 2-türig mit 2 Schubkästen, Geräte-Umbau mit eingebautem 160 ltr. Kühlschrank, Einbau-Elektroherd mit 4 Kochplatten, Dunsthaube mit 2 Stufen (Abluft), 3 Oberschränke 1-türig, 1 Oberschrank 2-türig, 2 Regale bis zur Schräge.

Wohnung Nr. 10
spiegelbildlich
Wohnung Nr. 20:

Resopalabdeckung durchgehend, Einbau-Spüle aus Chromnickelstahl mit 1 1/2 Becken, Spülschrank 2-türig mit eingebautem Abfallsammler, Platz für Geschirrspüler, 2-Unterschränke 1-türig mit Schubkasten, 1 Unterschrank 1-türig, 2 Unterschränke 2-türig mit 2 Schubkästen, 1 Besen-Hochschrank, Geräte-Umbau mit eingebautem 160 ltr. Kühlschrank, Einbau-Elektroherd mit 4 Kochplatten, Dunsthaube mit 2 Stufen (Abluft), 3 Oberschränke 1-türig, 2 Regale bis zur Schräge.

31. Maler- und Tapezierarbeiten Wände

Wohnräume,Flure:

Wände tapeziert mit Tapeten nach eigener Wahl, bis zum Rollenpreis von DM 25.-- incl. Mwst.

Es ist zu berücksichtigen, daß bei der Auswahl teuerer bzw. auch unter DM 25.-- brutto liegender Struktur-bzw. Sondertapeten, möglicherweise auch ein höherer Verarbeitungspreis bezahlt werden muß.

Küche, Abstellräume:

Wo keine Wandfliesen vorgesehen, Rauhfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Decken:

Rauhfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Fenster:

hell gestrichen:

Treppenhaus:

Die Sichtbetontreppenläufe werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände erhalten einen Reibeputz.

Untergeschoß:

Mauerwerk mit Bestich oder Schalbeton mit Dispersionsfarbe gestrichen, nicht die Wände der Tiefgarage.

Stahlteile:

Alle Stahlteile wie Treppengeländer etc. werden mit Kunstharzlack deckend gestrichen.

32. Schlosserarbeiten:

Vorgehängte Stahlgeländer verzinkt, deckend gestrichen.

33. Außenanlage

Gehwege:

Betonverbundsteine mit Unterbau.

Tiefgaragenabfahrt:

Betonierte rauhe Stahlbetonplatten, bzw. Betonverbundsteine mit Unterbau.

Kinderspielplatz:

Nach Planung des Architekten und Vorschrift der Genehmigungsbehörde. Gemeinsame Benutzung mit den Bauabschnitten A,B,C,D, E und F.

Grünanlage, Bepflanzung:

Nach den Richtlinien der Genehmigungsbehörde und in Anlehnung an den Gartenplan, Abgrenzung zu den Fahrbahnen teilweise mit Rabattensteinen, Verlegung oder Veränderung der im Gartenplan eingezeichneten Gehwege, Autoabstellplätze, Müllboxen, Stützmauern etc. bedingt durch topographische Verhältnisse des Geländes, sind zulässig, Die betroffenen Käufer geben hiermit Ihre Zustimmung.

4. Baureinigung:

Die Wohnungen, Treppenhäuser, Keller und alle anderen Räume erhalten eine Grundreinigung, deren Kosten von der IMMO übernommen werden.

Diese Grundreinigung umfaßt das erste Putzen aller Fenster und Türen, das aufwischen der Steinbeläge, das Saugen aller Teppichböden, sowie Reinigung der Treppenhäuser, der Untergeschoße und der Außenanlage vom Bauschutt und Bauabfällen. (Eine Endreinigung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.)

5. Baubeginn und Fertigstellung

Baubeginn: Bauteil D Sommer 1992

Fertigstellung: Bauteil D Herbst 1993 (→ Ende 93)

6. Übergabe und Abnahme der Wohnungen und des dazugehörenden Gemeinschaftseigentums:

Bei der Übergabe der Wohnung, Garage und des dazugehörenden Gemeinschaftseigentums erfolgt eine gemeinsame Abnahme durch die IMMO und die Käufer. Dabei wird ein von beiden Vertragsteilen unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt, in das alle Vorbehalte über Mängel, die der Käufer kennt, aufzunehmen sind. Die IMMO verpflichtet sich die festgestellten Mängel in angemessener Frist zu beseitigen. Nimmt der Käufer den Übergabetermin nicht wahr, so hat die IMMO einen neuen Termin mit einer Ladungsfrist von mindestens einer Woche festzusetzen. Wenn der Käufer oder der von Ihm zu bestimmende Bevollmächtigte auch diesen Termin schuldhaft nicht wahrnimmt, oder der Käufer ohne Zustimmung der IMMO vor Übergabe einzieht, so gelten die Übergabe und Abnahme als erfolgt. Die IMMO ist verpflichtet, den Käufer in dem zweiten Ladungsschreiben auf diese Rechtsfolgen besonders hinzuweisen.

Alle vorgenannten Mitteilungen der IMMO müssen jeweils schriftlich erfolgen. Die technische Einweisung bzw. Schlüsselübergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt an die von der Hausgemeinschaft bestimmten Personen bei Inbetriebnahme der technischen Anlagen.

Die Installationen werden von den zuständigen Fachingenieuren abgenommen.

37. Gewährleistung:

Für die Gewährleistung am Bauwerk gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Wandlung wird ausgeschlossen. Von dieser Vereinbarung sind Verschleißteile, bewegliche Teile, Fensteranstriche, elektrische Teile usw. ausgenommen.

Bei elektrischen Geräten gelten die angegebenen Fristen der Garantiepapiere, welche Ihnen bei der Übergabe ausgehändigt werden.

38. Änderungen:

Änderungen, die keine Wertminderung bedeuten, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, wird die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

39. Abwicklung von Sonderwünschen entgegen der Baubeschreibung:

Sollten in Einzelfällen Sonderwünsche realisiert werden, so sind diese mit den zuständigen Handwerkern direkt und eigenverantwortlich abzuwickeln. Bei gräßerem Umfang der Sonderwünsche wird die Hinzuziehung der Bauleitung (Architekt, Statiker, Fachingenieur) notwendig. Dann ist auch die schriftliche Zustimmung der IMMO einzuholen. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Sofern Arbeiten anderer Gewerke durch Sonderwünsche in Mitleidenschaft gezogen werden, trägt diese Kosten ebenfalls der Käufer. Die IMMO wird bei Sonderwünschen von jeglichen Haftungsansprüchen, auch von dritter Seite, freigestellt. Der Architekt und die Fachingenieure sind bei Durchführung von Sonderwünschen keinesfalls Erfüllungsgehilfen des Bauträgers. Keinesfalls ist das Versetzen oder Weglassen von Wänden, Fenstern oder Türen sowie Veränderungen der vorgesehenen Grundinstallation, Heizungsanlage und des Unterbodens gestattet.

Aufgrund der Vertragsgestaltung zwischen IMMO und den Handwerkern (Pauschalverträge) ist eine Rückvergütung oder Gutschrift für entfallene Leistungen aus dieser Baubeschreibung nicht möglich. Es steht den Erwerbern frei, mit den Handwerkern direkt abzurechnen.

40. Wichtige Hinweise

Wärmeschutz: Nach DIN 4108

Schallschutz: Nach DIN 4109

Wärmebedarf: Nach DIN 4701
Die Wärmebedarfsrechnung ist auf der Basis gleichmäßig beheizter Räume, unter Annahme der DIN-Norm-Temperatur, zu Grunde gelegt.

Wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den Werkverträgen höhere werte abgeleitet werden können, gelten ausschließlich die DIN- Mindestwerte als zugesichert.

41. Sonstiges:

Die Firma IMMO errichtet auf den Nachbargrundstücken Mehrfamilienwohnhäuser und eine Tiefgarage sowie Autoabstellplätze im Freien. Als Bauabschnitte E und F.
Die Käufer der Wohnungen in den Bauabschnitten sowie Ihre Rechtsnachfolger erklären, daß Sie keinen Einspruch geltend machen gegen eine weitere Bebauung der Bauabschnitte E und F.

Die Planunterlagen können bei der Firma IMMO eingesehen werden.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder gegen die IMMO noch gegen die am Bau Beteiligten Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Um Unbefugten den Zutritt zu verwehren und um Beschädigungen zu vermeiden, werden die Wohnungen in der Ausbauphase außerhalb der normalen Arbeitszeit unter Verschluß gehalten.

Die Grundrisse sind zur besseren Übersicht teilweise möbiliert dargestellt. Von der IMMO werden jedoch nur die Einrichtungsgegenstände geliefert, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf das Planheft.

Schwimmende Estriche neigen zu Verformungen infolge Temperatur und Belastungen.

Die plastoelastischen Kittfugen sind deshalb dauernden Bewegungen unterworfen und können abreißen. Dies stellt jedoch keinen rügenswerten Mangel im Sinne der VOB dar und unterliegt damit nicht der Gewährleistung. Deshalb sind die Fugen regelmäßig zu kontrollieren, besonders in den Bereichen Dusch-, Badewanne, Fußboden/Wand. Abgerissene Fugen sind deshalb sofort zu erneuern.

42. Allgemeines:

Zur Erlangung eines Telefonanschlusses wird jedem Eigentümer empfholen, frühzeitig, möglichst schon vor Rohbaufertigstellung, einen entsprechenden Antrag beim zuständigen Fernmeldeamt zu stellen.

Alle während der Bauzeit auftretenden Fragen werden selbstverständlich jederzeit von den Mitarbeitern der IMMO, dem Bauplaner, bzw. dem Bauleiter nach Ihrer Zuständigkeit beantwortet. Es wird gebeten, nach Möglichkeit die Schriftform zu wählen.

Beauftragt der Käufer Fremdfirmen mit dem Einbau von Küche, Einbaumöbel, Gardinenschinen usw. so dürfen die Arbeiten erst nach Übergabe und Übernahme der Wohnung ausgeführt werden.

Postalische Bezeichnug: Waldenser Str.39, Erfurter Str. 48

Heilbronn im April 1992

Anerkannt:

Planung

Architekturbüro
G. Widmann
Marktstraße 3
7277 Wildberg

Tel.: 07054/5757

Bauleitung

Architekturbüro
Kugel
Talstr. 4
7277 Wildberg

Tel.: 07054/ 7515

Bauherr

IMMO Gesellschaft für Immobilien
und Hausverwaltungen mbH & CO KG
Lohtorstr. 23
7100 Heilbronn

Tel.: 07131/6218-0