

Bauvorhaben Stadtvilla mit 6 Eigentumswohnungen,
Riederbergstraße 79,
Planung: Architekt Lothar Konrad Bauleitung,
Bauleitung: Stefan Reininger



Exposé Neubau Stadtvilla Riederbergstraße 79

- Ansicht
- Freiflächenplan
- Grundrisse
- Preisliste
- Zahlungsplan
- Baubeschreibung
- Teilungserklärung
- Kaufvertragsentwurf

Baubeginn: Februar 2012
Fertigstellung: November 2012

(Stand 08.11.2011)

Neubau Stadtvilla Riederbergstraße 79



Gartenwohnung ca. 134 qm Wohnfläche
1. OG rechts ca. 119 qm Wohnfläche
1. OG links ca. 119 qm Wohnfläche
2. OG rechts ca. 119 qm Wohnfläche
2. OG links ca. 119 qm Wohnfläche
Penthouse mit ca. 200 qm Wohnfläche
Dachterrasse und Traumblick



Verkauf durch:
www.ERA-Aufina-Wiesbaden.de
Tel.: 0611-8907777

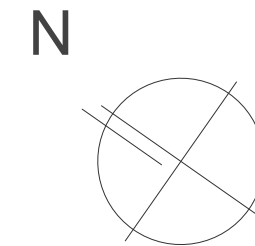
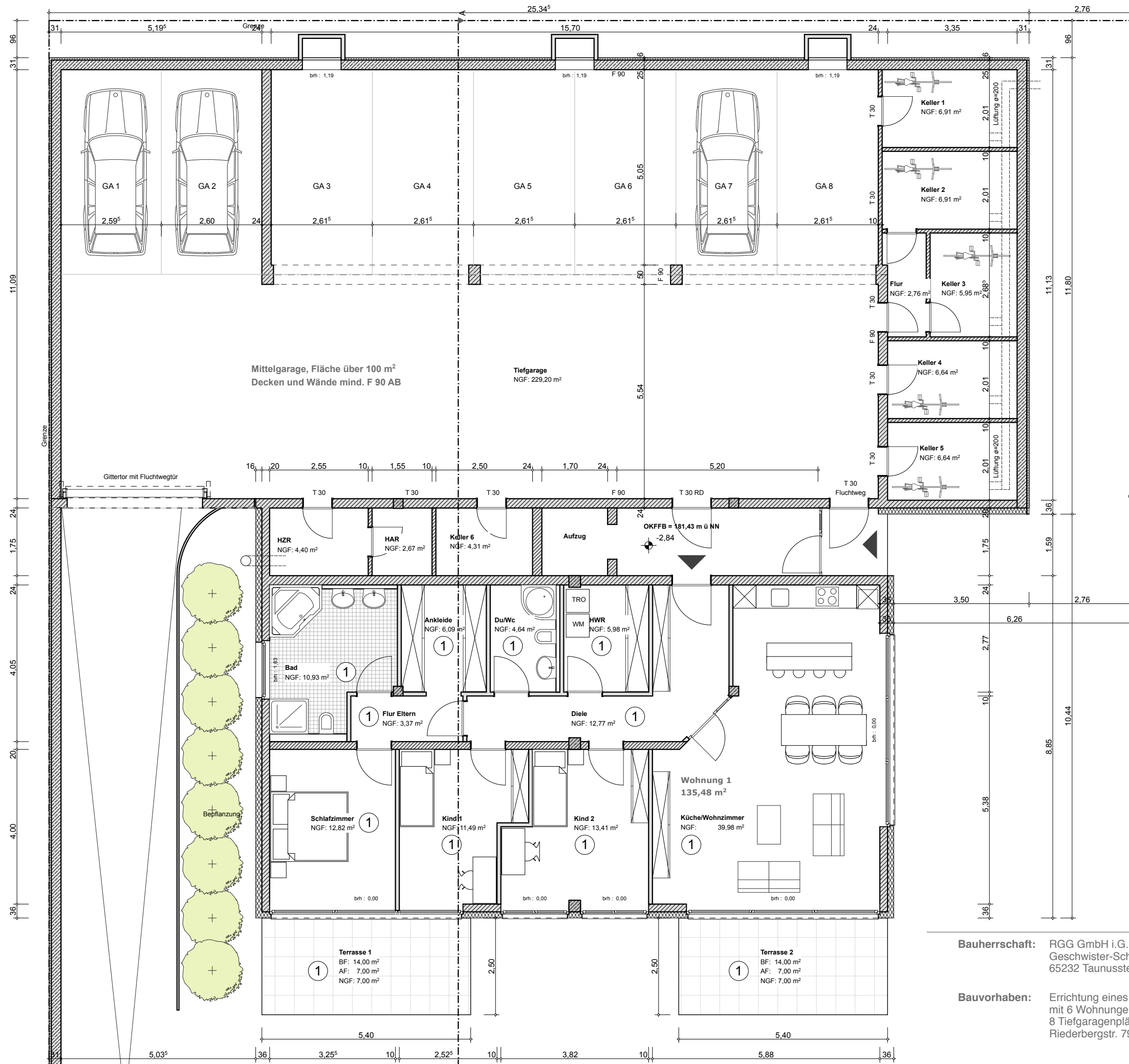
ARCHITEKT:

LOTHAR KONRAD
WEIHERSTRASSE 6
65232 TAUNUSSTEIN

BAULEITUNG:

STEFAN REININGER
ELTVILLERSTRASSE 16
65197 WIESBADEN

RGG IMMOBILIEN GmbH - GESCHWISTER - SCHOLL - STRASSE 8 - 65232 TAUNUSSTEIN - TEL. 06128/6099577 - www.rgg-immobilien.de



Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstr. 79, Wiesbaden

Bauherr:

Architekt:

Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 4

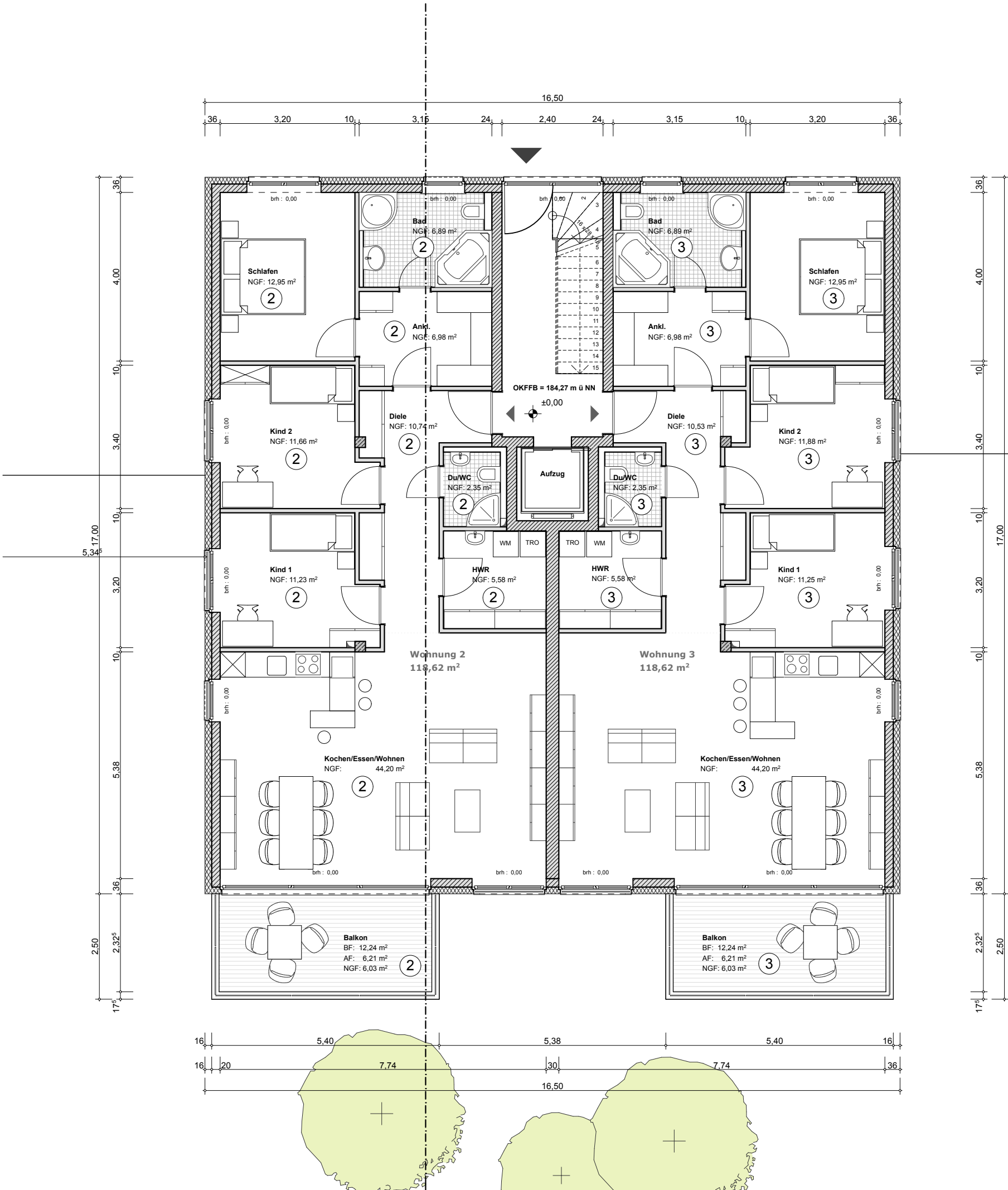
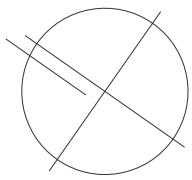
Zeichnung:

Erdgeschoss

Maßstab: 1 : 100

KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-tst.de

N



Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstr. 79, Wiesbaden

Bauherr:

Architekt:

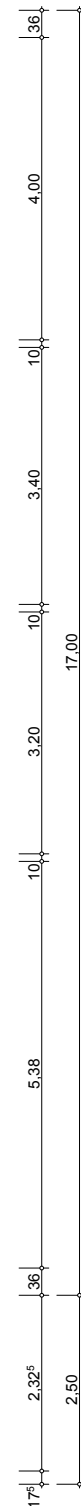
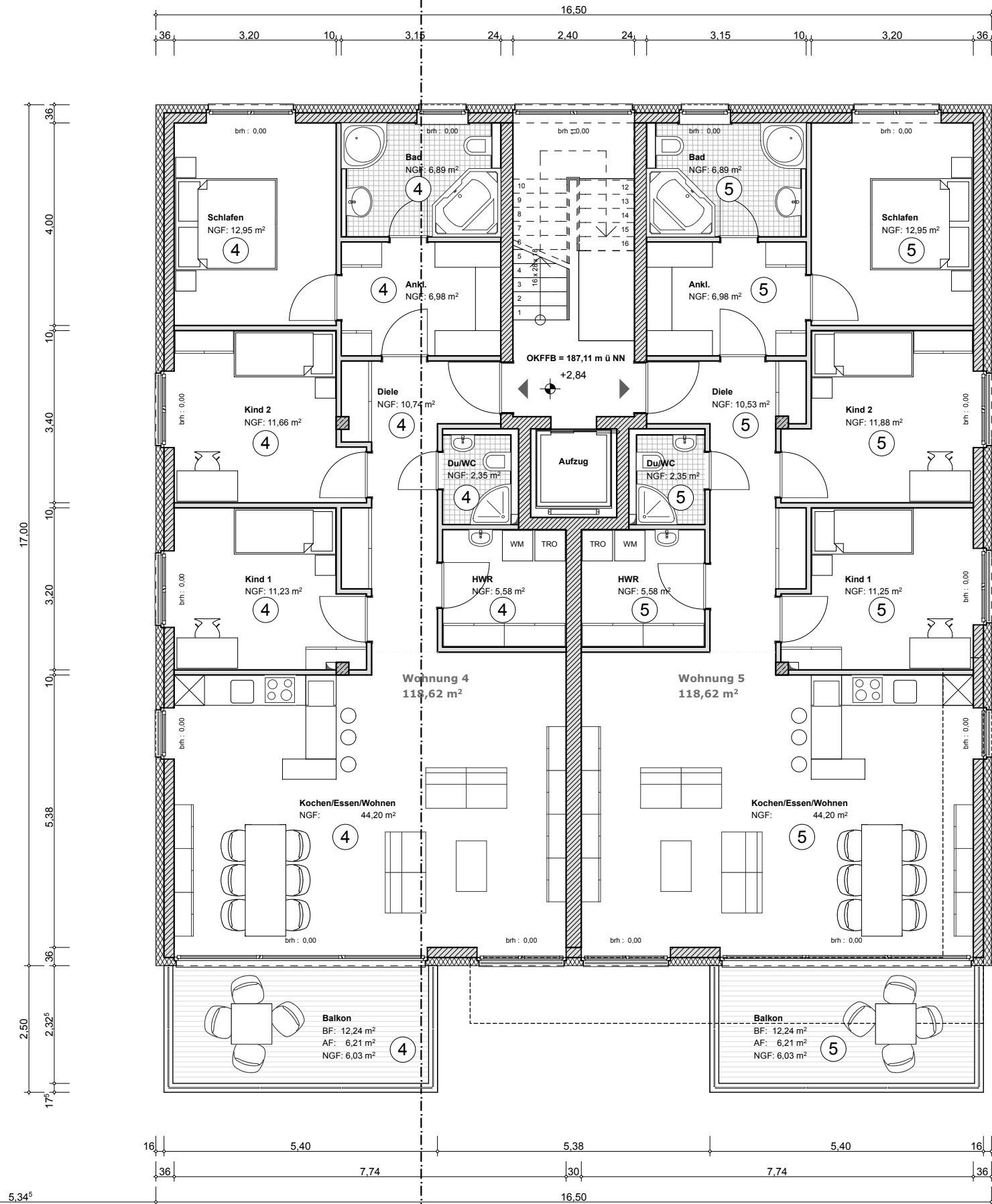
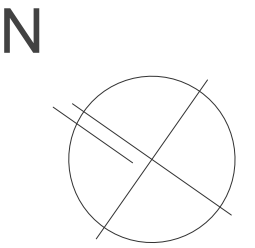
Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 5

Zeichnung:

1. Obergeschoss

Maßstab: 1 : 100

KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-tst.de



Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstr. 79, Wiesbaden

Bauherr: _____ **Architekt:** _____

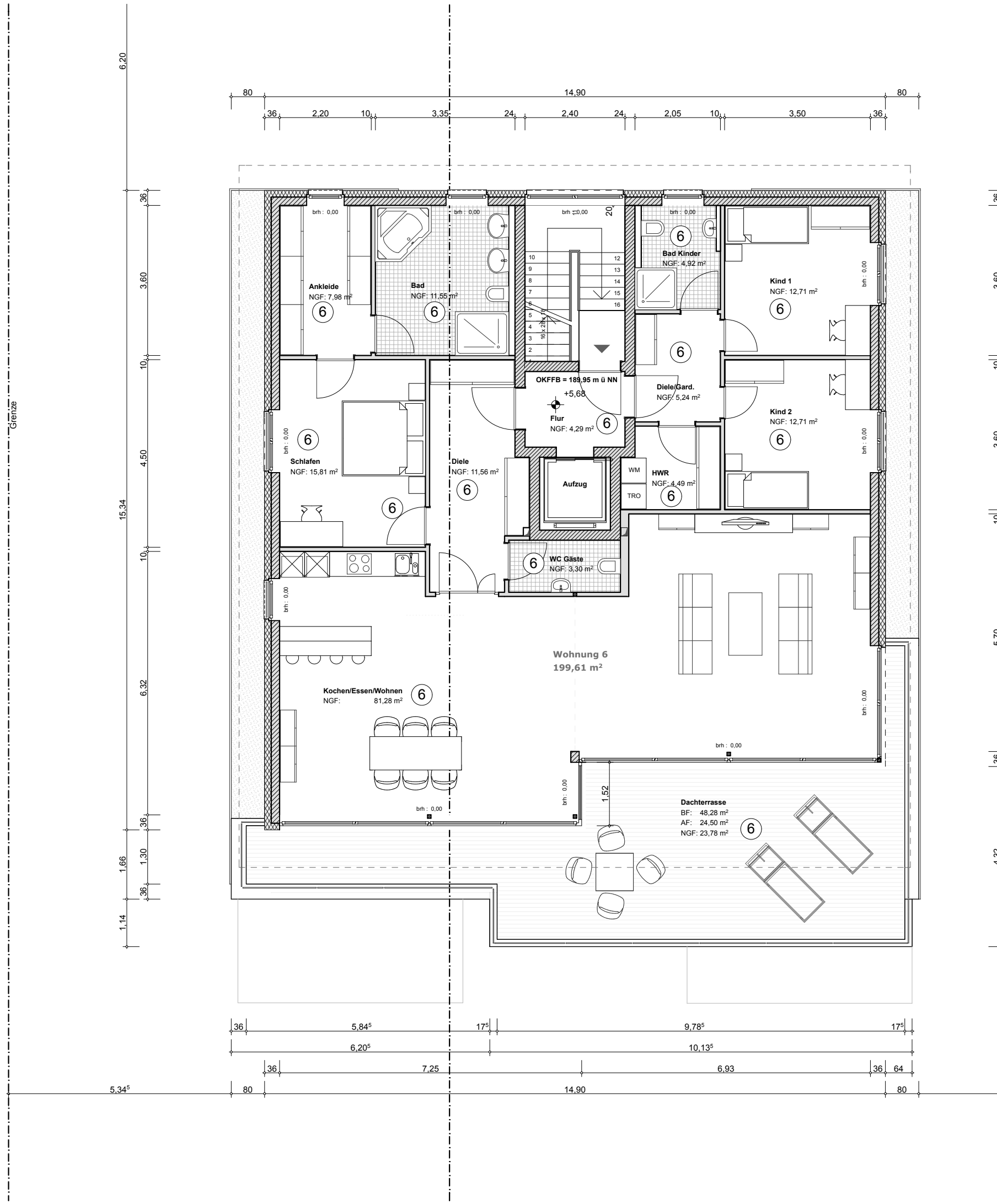
Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 6

Zeichnung:

2. Obergeschoss

Maßstab: 1 : 100

KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-tst.de



Nichtvollgeschossigkeitsnachweis:
Grundfläche = 290,63 m²,
75% = 217,98
vorhanden = 217,63 m²

Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstr. 79, Wiesbaden

Bauherr: **Architekt:**

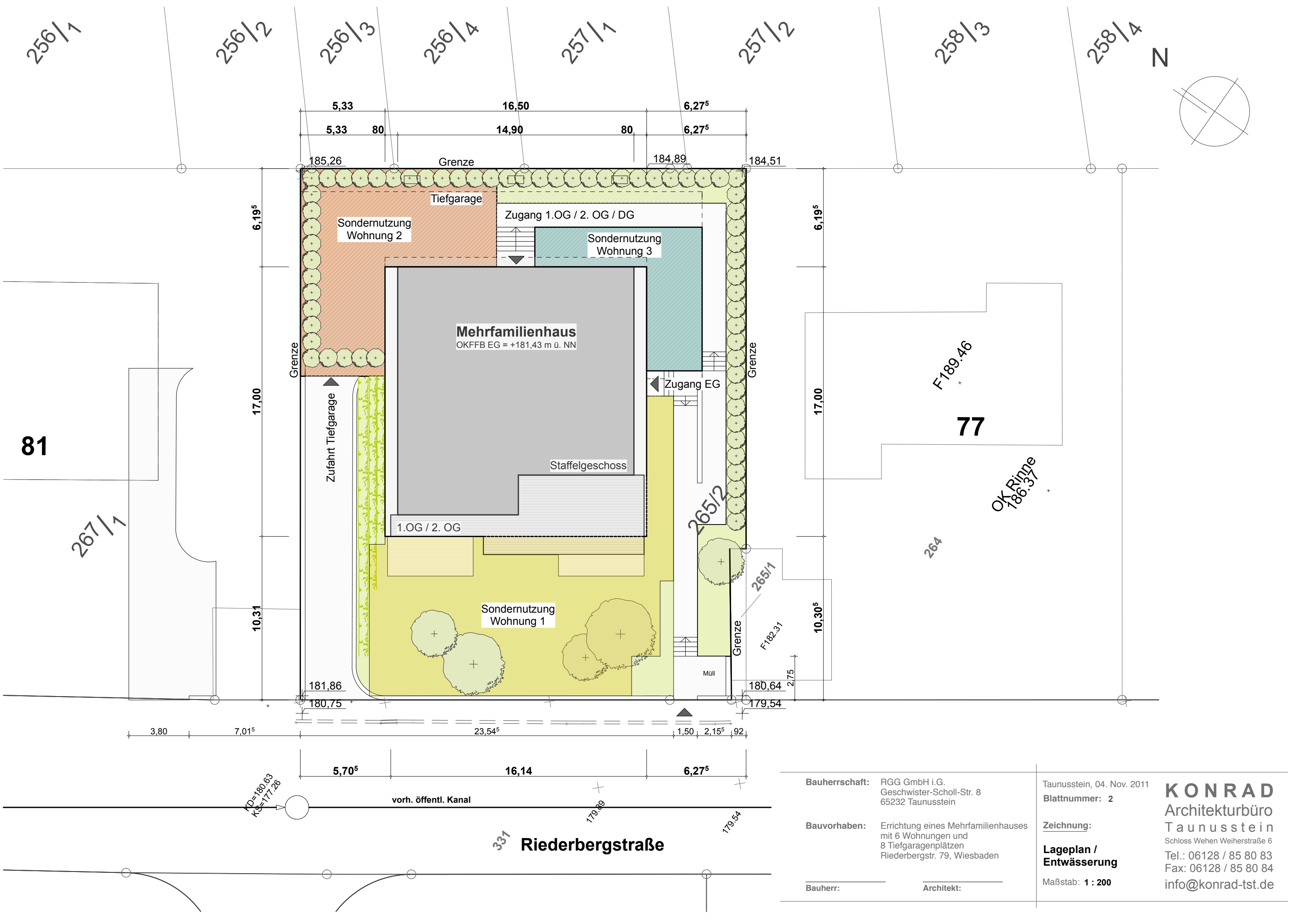
Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 7

Zeichnung:

Staffelgeschoss

Maßstab: 1 : 100

KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-tst.de



Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 8
65232 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstr. 79, Wiesbaden

Bauherr:

Architekt:

Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 2

Zeichnung:

**Lageplan /
Entwässerung**

Maßstab: 1 : 200

KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-tst.de

KONRAD

Architekturbüro Taunusstein

Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
buerokb@t-online.de

Bauvorhaben :Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen
und 8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstraße 79, 65196 Wiesbaden

Bauherr RGG GmbH i. G.
Geschäftsführer Herr Th. Groß
Geschwister- Scholl- Str. 8, 65232 Taunusstein

Planung :Architekturbüro Konrad
Weiher Straße 6, 65232 Taunusstein
Tel. 06128-858083, Fax 06128-858084

Berechnung der Wohnflächen nach der II. Wohnflächenberechnungsverordnung Nutzflächenberechnung

Wohnfläche

Erdgeschoß

Wohnung 1	Wohnzimmer	39,98 qm
	Schlafzimmer	12,82 qm
	Kind 1	11,49 qm
	Kind 2	13,41 qm
	Diele	12,77 qm
	Bad	10,93 qm
	Du/Wc	4,64 qm
	Ankleide	6,09 qm
	Hauswirtschaftsraum	5,98 qm
	Terrasse 50 %	<u>14,00 qm</u>
	Gesamtwohnfläche	132,11qm

1.Obergeschoß

Wohnung 2	Wohnzimmer	44,20 qm
	Schlafzimmer	12,95 qm
	Kind 1	11,23 qm
	Kind 2	11,66 qm
	Diele	10,74 qm
	Bad	6,89 qm
	Du/Wc	2,35 qm
	Ankleide	6,98 qm
	Hauswirtschaftsraum	5,58 qm
	Balkon 50 %	<u>6,03 qm</u>
	Gesamtwohnfläche	118,61 qm

Seite 2

Wohnung 3	Wohnzimmer	44,20 qm
	Schlafzimmer	12,95 qm
	Kind 1	11,25 qm
	Kind 2	11,88 qm
	Diele	10,53 qm
	Bad	6,89 qm
	Du/Wc	2,35 qm
	Ankleide	6,98 qm
	Hauswirtschaftsraum	5,58 qm
	Balkon 50 %	<u>6,03 qm</u>
	Gesamtwohnfläche	118,64 qm

2. Obergeschoß

Wohnung 4	Wohnzimmer	44,20 qm
	Schlafzimmer	12,95 qm
	Kind 1	11,23 qm
	Kind 2	11,66 qm
	Diele	10,74 qm
	Bad	6,89 qm
	DU/Wc	2,35 qm
	Ankleide	6,98 qm
	Hauswirtschaftsraum	5,58 qm
	Balkon 50 %	<u>6,03 qm</u>
	Gesamtwohnfläche	118,61 qm

Wohnung 5	Wohnzimmer	44,20 qm
	Schlafzimmer	12,95 qm
	Kind 1	11,25 qm
	Kind 2	11,88 qm
	Diele	10,53 qm
	Bad	6,89 qm
	Du/Wc	2,35 qm
	Ankleide	6,98 qm
	Hauswirtschaftsraum	5,58 qm
	Balkon 50 %	<u>6,03 qm</u>
	Gesamtwohnfläche	118,64 qm



Preisliste (update 01.06.2012),

Neubauvorhaben Riederbergstraße 79, Wiesbaden

Wohnung1: EG-Wohnung525.000,- €

Gesamt 134qm DIN-Wohnfläche bestehend aus

Ca. 122 qm reine Wohnfläche und 22 qm überdachte Terasse mit exklusiver
Gartennutzung

Wohnung 2: 1.OG Wohnung links verkauft

Gesamt ca. 119qm DIN-Wohnfläche bestehend aus

ca. 113 qm reine Wohnfläche und ca. 12 qm Balkon

Wohnung 3: 1.OG Wohnung rechts verkauft

Gesamt ca. 119qm DIN-Wohnfläche bestehend aus

ca. 113 qm reine Wohnfläche und ca. 12 qm Balkon

Wohnung 4: 2.OG Wohnung links495.000,- €

Gesamt ca. 119qm DIN-Wohnfläche bestehend aus

ca. 113 qm reine Wohnfläche und ca. 12 qm Balkon

Wohnung 5: 2.OG Wohnung rechtsverkauft

Gesamt ca. 119qm DIN-Wohnfläche bestehend aus

ca. 113 qm reine Wohnfläche und ca. 12 qm Balkon

Wohnung6: Penthouse DG-Wohnung995.000,- €

Gesamt ca. 200qm DIN-Wohnfläche bestehend aus

ca. 176 qm reine Wohnfläche und ca. 48 qm Dachterasse mit Traumblick

XXL-Garagenstellplatz (noch 5 verfügbar)25.000,- €

Verkauf durch:





Zahlungsplan Riederbergstraße 79

Der Zahlungsplan erfolgt entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung:

Hiernach sind gemessen am Kaufpreis fällig:

30% des Kaufpreises nach Beginn der Erdarbeiten,

28% des Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,

5,6% des Kaufpreises nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,

2,1% des Kaufpreises nach Herstellung Rohinstallation der Heizungsanlagen,

2,1% des Kaufpreises nach Rohinstallation der Sanitäranlagen,

2,1% des Kaufpreises nach Rohinstallation der Elektroanlagen,

7% des Kaufpreises nach Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,

4,2% Des Kaufpreises nach Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten

2,1% des Kaufpreises nach Herstellung Estrich,

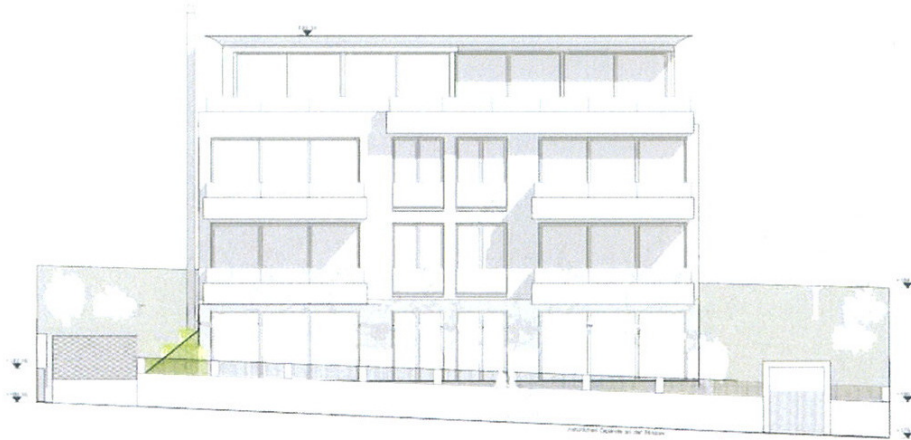
2,8% des Kaufpreises nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,

8,4% des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

2,1% des Kaufpreises nach Herstellung Fassadenarbeiten,

3,5% des Kaufpreises nach vollständiger Fertigstellung.

Bau- und Leistungsbeschreibung



(Bild ist nicht Teil der Baubeschreibung, dient nur zur Illustration, kein Anspruch auf bildgenaue Bauausführung)

1.0 Allgemeines

Alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Arbeiten werden unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt. Zur Anwendung kommen die zum 30.11.2011 gültigen Vorschriften, sofern in dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist. In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die Mindestwerte der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 als vereinbart. Grundlage sind die als Anlage beigefügten Pläne und diese Baubeschreibung

Die in den Plänen dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

1.1 Das Objekt „Riederbergstrasse 79“ in Wiesbaden

Das Objekt entsteht auf einem Abrissgrundstück inmitten eines Wohngebietes.

2.0 Erschliessung

Die Kosten der Erschliessung und sonstige Anliegerbeiträge für die erste Erschliessung des Erwerbsobjektes gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

2.1 Nichtöffentliche Erschliessung

Im Leistungsumfang sind die Befestigung aller Geh-, und Fahrflächen und die komplette Einbringung der privaten Ver-, und Entsorgungsleitungen enthalten.

2.2 Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte der Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom und Wasser und die Anschlüsse zur Beseitigung des Regen-, und Schmutzwassers sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

2.3 Baunebenkosten

Weiterhin sind im Leistungsumfang alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag, Baugenehmigung, Statik, Statikprüfung, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen für Heizung / Sanitär, Elektro, Entwässerung, sowie schließlich auch das Bodengutachten, die Vermessungsarbeiten enthalten. Über die gesamte Bauzeit sind zur Wertsicherung des Bauwerks eine Feuerrohbau- und Bauleistungsversicherung, sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

3.0 Bauwerk

3.1 Baureifmachung/Erdarbeiten

Aushub der Baugrube für das Bauwerk, Garage und ggfs. notwendiger Gründungsfundamente, sowie nach Erstellen des Untergeschosses, Verfüllen und verdichten der Arbeitsräume.

3.2 Rohbau

3.2.1 Baustelleneinrichtung

Einrichten von Geräten, Gerüsten, Lagerräumen und Krananlagen etc., Vorhalten der Einrichtungen über Bauzeit und Räumung mit fortschreitender Bauwerksfertigstellung

3.2.2 Beton – und Stahlbetonbauteile

Notwendige Fundamente, Bodenplatte, Über/Unterzüge, Geschossdecken, Balkone und Treppenläufe, Aussteifungsstützen der Wände aus Beton/Stahlbeton/Stahl, nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Die Geschossdecken der Wohnungen werden als Stahlbetondecken nach Statik ausgeführt.

3.2.3 Wände

Wandaufbau der Außenwände vom Erd- bis zum Dachgeschoss in Absprache mit dem Statiker unter Berücksichtigung der neuen Energiesparverordnung ENEC 2009. Wohnungstrennwände aus 30 cm Kalksandvollsteinen gem. DIN. Tragende Innenwände aus 20 cm bzw. 24 cm Mauerwerk, nichttragende Innenwände im EG und 1 OG und 2 OG und EG in Vollgipsplatten d= 10 cm. Trennwände zwischen den Wohnungskellerräumen in Metallgitter (Troax oder glw.)

3.2.4 Tiefgarage und Keller

Die Tiefgaragenwände, Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton schalungsrau hergestellt. Die gesamte Ausführung erfolgt in WU-Beton. Wände und Decken werden weiß gestrichen.

Der Fußboden wird endbehandelt und die Decken erhalten eine Wärmedämmung im Bereich unter dem Wohnhaus gemäß ENEV.

3.2.5 Fassade

Die Wärmedämmung der Fassade vom Erd- bis Dachgeschoss werden mit einem Wärmedämmverbundsystem unter Berücksichtigung der ENEV 2009. In 2 Lagen aufgebracht, feiner Außenputz, auf mineralischer Basis, Farbe naturweiß .

3.2.6 Dach / Dacheindeckung / - Entwässerung

Flachdach als Betonkonstruktion entsprechend den Zeichnungen und der statischen Berechnung . Wärmedämmung auf dem Flachdach gem. der Wärmebedarfsberechnung. Mauerabdeckungen im Dachgeschoss, sowie Rinnen und Fallrohre für die Ableitung des Regenwassers werden in Zinkblech hergestellt.

(Farbe: Anthrazit) .Flachdach, Balkone und Tiefgarage werden mit einer hochwertigen wetterfesten PVC- Folie abgedichtet, im Bereich der Tiefgarage wurzelfest.

3.3 Ausbau

3.3.1 Fenster/Fensterbänke/Rollläden/Markisen

Fenster und Fensterelemente als Kunststofffenster 3-fach verglast, innen weiß außen anthrazit.

Lüftung der Räume. In jedem Raum wird mindestens 1 Fensterflügel bzw. Fenstertür mit bedienungsfreundlichen, verdeckt liegenden Einhebel-Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Zur kontrollierten Be- und Entlüftung werden in den Fenstern Lüftungsprofile vorgesehen.

Im Bad und erforderlichenfalls Küche wird die Fensterbank gefliest. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium weiß hergestellt. Die Fenster – bzw. Fensterelemente der Wohnzimmer sind mit Raffstores (Farbe anthrazit), sonstige Räume mit Aluminiumrollläden (anthrazit) ausgestattet. Raffstores und Rollläden werden elektrische bedient.

3.3.1a Türen

Hauseingangstür in Aluminium, mit Glasausschnitten oder glw. gem. Ansicht . Sicherheitszylinderschloss, Drücker / Außenknopfkombination, Rosetten und Obentürschließer.

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren in schwerer Ausführung mit Metalleinlage, Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung, Sicherheitszylinderschloss mit 3-fach Verriegelung und Spion hergestellt. Innentüren als Holztüren, weiß lackiert. Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung zur Geräuschkürnung .Die Rohbauhöhen der Türen betragen 2,13 m und erhalten Edelstahlrückergarnituren mit Rosetten, sowie Buntbartschloss und einem Schlüssel je Tür. Feuerhemmende Türen wie gefordert, in Treppenhäusern, Schleusen, Heizraum, Kellerräumen etc. Das Haus erhält eine Schließanlage.

3.3.2 Glaserarbeiten

Sämtliche Fensterelemente, Fenstertüren der Wohnungen erhalten 3-fach Isolierverglasung, das Treppenhaus je nach Auflage des Bauamtes Isolierverglasung, Sicherheitsglas oder eine glw. Verglasung . Die gesamte Isolierverglasung ist außen umlaufend versiegelt.

3.3.3 Treppenhaus

Die Treppen und Podeste werden in Stahlbeton bzw. mit Stahlbetonfertigteilen ausgeführt. Sie erhalten einen Natursteinbelag. Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf gemäß Planung des Architekten .

3.3.4 Balkone

Die Balkone werden als Kragplatte in Stahlbeton bzw. als Stahlbetonfertigteile mit umlaufender gemauerter Brüstung und Zinkabdeckung und mit Glasgeländer gem. den Werkplänen ausgeführt. Der Balkonbelag wird mit Balkonplatten nach Mustervorlage auf Feinkies hergestellt.

3.3.5 Sanitäre Anlagen

Die Abwasserleitungen werden einschl. aller Form- und Verbindungsstücke mit Schallschutzrohren in Kunststoff, die Kalt-, und Warmwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr aus Alu- Kunststoff oder Kupferrohr hergestellt. Alle Balkone und Terrassen erhalten Wasser- Zapfstellen auch für die sondergenutzten und allgemeinen Gartenflächen im Außenbereich. Folgende in moderner, zeitgemäßer Form geplanten und zum Einbau kommenden Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen, soweit die u.a. Objekte im Plan der Wohnung eingezeichnet sind, werden eingebaut:

- Bad - 1 Eckbadewanne aus Acryl, Fabr. Kaldewei
Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe Talis S, sowie
strahlverstellbarem Handbrausekopf Exzenter-Ablaufgarnitur .
- 1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm
Duravit Philippe Stark 3,
Einhebelmischer für Kalt – und Warmwasser, Grohe Talis S

- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, Kunststoffstoffsitz, verdecktem Spülkasten und Sparspülung, Duravit Philippe Stark 3
- Bodengleiche Dusche, Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe Talis S, Unicastange und Handbrause, Brausekopf Grohe Relexa, Exzenter und Überlauf

Gäste WC/Kinderbad

1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm, Duravit Philippe Stark 3

Einhebelmischer für Kalt-und Warmwasser, Fabr. Grohe Talis S

- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, wie im Bad
- Bodengleiche Dusche siehe Hauptbad

Weitere Einrichtungsgegenstände „ Sanitär “ wie Handtuchhalter, Ablagen, Seifenschalen, Duschtrennwand etc. können aufgrund der Vielfalt nur als Sonderwunsch geliefert werden und sind direkt mit der Sanitärfirma, die noch benannt wird abzustimmen.

3.3.6 Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und besteht, sofern die genannten Räumlichkeiten in den Wohnungen vorhanden sind, aus höchstens:

Schutzsteckdosen in-	Küche	-6-
-	Wohnzimmer	-6-
-	Eltern	-6-
-	Kinderzimmer/Bad je	-4-
-	Flur, Diele, Gäste-WC	-4-
-	Wohnungskeller je	-1-

Ausschaltungen

Für Brennstellen	- WC, Küche , Kind	-1-
-	Wohn-Esszimmer; Bad	-2-
-	Keller der Wohnung	-1-
-	Eltern, Diele (Flur)	
	Wechselschaltungen nach Erfordernissen	-1-

Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Dunsthaube in der Küche .

Zählerschrank mit Zählern im KG . Schrank mit Sicherungsautomaten in Diele / Flur .

Telefonanschluss/Fernsehdose in allen Wohnräumen außer Küche und Bad.

Die Gegensprechanlage und Klingeltaster -/ Öffner an der Haus -
/Wohnungstür mit Kameraüberwachung , mit jeweils einer Sprechstelle mit
Bildschirm im Eingangsbereich der Wohnungen .

Außenleuchten am Hauseingang / Vordach und im Außenbereich (mit
Ausnahme der Balkone und Terrassen), geschaltet über Bewegungsmelder
oder tlw. Tastung nach den Festlegungen des Architekten.

Die Gemeinschaftsräume und Garagenerhalten, Schalter, Tasterschaltungen
und Beleuchtungskörper nach DIN.
Es wird eine Satellitenanlage installiert.

3.3.7 Heizung

Für die Beheizung und Warmwassererzeugung wird eine
Gaszentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Marke Buderus, Vaillant
o. glw..eingebaut.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zusätzlich über Solarspeicher auf dem
Flachdach. Auslegung nach ENEC.

Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung. mit Raumthermostaten und
Stellmotoren. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper
eingebaut.

3.3.8 Innenputz/Verkleidung/Dämmung

Die gemauerten Wandflächen der Wohnbereiche erhalten einen einlagigen
Gipsmaschinenputz, Gipswandflächen werden flächig- /bzw.
fugenverspachtelt. Bei Ausführung von Filigrandeckenplatten in Sichtbeton
entfällt der Deckenputz; die Fugen der Deckenplatten werden verspachtelt,
mit Ausnahme der nicht ausgebauten Kellerräume und Hausanschlussraum.
Schachtverkleidungen werden mit Gipskarton oder im Material der
Innenwände; Sockel -, Wannen- Abmauerung in Ytong oder glw.
Das Treppenhaus erhält einen Feinputz und wird farblich nach den
Vorgaben des Architekten gestaltet.

3.3.9 Estrich

Alle Wohnräume erhalten eine Trittschalldämmung und 6 cm
Anhydritestrich; die Räume des Erdgeschosses werden zusätzlich mit einer
Wärmedämmung und Dampfsperre nach ENEC ausgeführt.

3.3.10 Fußbodenbelag

In den Wohnungen erhalten die nicht gefliesten Räume Parkett
(Materialpreis: 50 EUR / brutto) mit passenden Sockelleisten. An den Türen
und Übergängen zu anderen Bodenbelägen werden Übergangsschienen
angebracht.

3.3.11 Fliesenarbeiten

Die Fliesen werden in einer noch zu benennenden Fachausstellung bemustert.

Wandfliesen :

Bäder / WC's :in Dünnbett verlegt, (Materialpreis: 50,00 EUR brutto nach Werkspreisliste) an definierten Wandflächen im Duschbereich deckenhoch

Bodenfliesen: Flur, Küche, WC, Bäder im Dünnbett verlegt, (Materialpreis 50,00 EUR brutto nach Werkspreisliste), Fliesensockel h = 7,00 cm

3.3.12 Malerarbeiten

Innentüren, Fenster, Fensterelemente, Wohnungstür, Haustür, etc. sind werksseitig endbehandelt bzw. oberflächenfertig.

Alle Wände, Decken erhalten Malervlies mit Dispersionsanstrich. Alle Anstriche Farbe: weiß, Badwände die nicht gefliest werden erhalten Glasfasertapete.

Wände und Decken der Kellereinheiten, die Flure, der Hausanschluß-/abstell-/Heizraum,-werden geweißt.

3.3.13 Baureinigung

Im Leistungsumfang ist eine Grundreinigung des Sonder-, und Gemeinschaftseigentums enthalten (besenrein). Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen, Teppichboden und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahme eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.

4 Außenanlagen

Kiesstreifen/Plattenstreifen als Spritzschutz am Haus vor den verputzten Außenwänden. Einplanierung , Modellierung und Anpassung der Grundstücksflächen an die Baukörper und Höhen der Nachbargrundstücke /-grenzen ; es wird Mutterboden in einer Dicke von ca. 20 cm aufgebracht, danach erfolgt durch Fräsen, Walzen, Raseneinsaat und Bepflanzung der Gartenflächen und Grünflächen gemäß behördlichen Bepflanzungsaufgaben und dem Pflanzplan. Mit der Wohnungsübergabe ist der Erwerber für Pflege und Instandhaltung der zugeordneten, sondergenutzten Gartenfläche, die Gesamtheit der Erwerber für die übrigen Garten/Fahr- und Stellflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich.

Fahrwege in grauem Betonverbundsteinpflaster, Schotterrasen o.glw., z.T. durchsetzt mit anderen Plattenfarben /Pflaster.

Die Tiefgarage erhält ein Garagentor, Alu lackiert, mit Funkfernsteuerung. Zusätzlich wird im Wandbereich eine Schlüsselschaltung installiert. Die Grundstückseinzäunung erfolgt mit einem Metallgitterzaun. Entlang der Straße und auf der Tiefgarage wird ein Metallgeländer verzinkt in der Farbe anthrazit mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Füllstäben nach den Vorgaben des Architekten errichtet. An der Grundstücksgrenze wird ein Torhaus mit Gartentor, Gestaltung wie vor, mit Sprechanlage und Videoüberwachung errichtet.

5.0 Gewährleistung

Für die beschriebenen Leistungen wird eine Gewährleistung nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) übernommen, das heisst u.a.: 5-jährige Gewährleistungsfrist ab Abnahme (Bezug) des Bauwerks gem. § 638 BGB, sofern im Kaufvertrag nichts abweichendes vereinbart.

6.0 Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, oder durch technische Änderungen / Weiterentwicklung eintreten und bleiben vorbehalten.

Ebenso bleiben Änderungen vorbehalten, die sich aus gestalterischen Gründen oder technischer Gründe ergeben. Abweichungen von genannten Materialien sind zulässig, wenn eine ansonsten gleichwertige Ausführung erfolgt.

Abweichungen und Änderungen der Flächen sind hieraus möglich und werden von Vertragsparteien bis zu 3 % weder als wert mindernd noch als wert steigernd angesehen und gewertet.

Änderungen und Ergänzungen jedoch, die Abweichungen des Kaufgegenstandes von mehr als 3 % bedingen, sind , sofern sie den Wert der Ausstattung mindern oder erhöhen sollten, zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln, wertmäßig zu beziffern und abzugelten.

Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten ggfs. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Die in der Wohnflächenaufstellung angegebene Wohnfläche der Wohnung beinhaltet den Abzug von Putz, die in den Grundrissen und Plänen angegebenen Flächen der Wohnräume dagegen nicht. Evtl. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die handwerkliche Mauerwerksbauweise „ Stein auf Stein“ möglich und bedingt und daher auch im Rahmen der Bautoleranz zulässig.

Baubeschreibungen mit den Zusätzen „oder“, „bzw.“, „ggfs.“, „o. glw.“, sowie die Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten / Bauträger entschieden.

Bauvorhaben Stadtvilla mit 6 Eigentumswohnungen,
Riederbergstraße 79,
Planung: Architekt Lothar Konrad Bauleitung,
Bauleitung: Stefan Reininger

Sonderwünsche sind grundsätzlich zwischen den Erwerbern mit den ausführenden Firmen direkt zu vereinbaren. Eine Gewährleistung seitens des Bauträgers dafür wird ausgeschlossen. Für vom Bauträger ausnahmsweise übernommene Aufträge für Sonderwünsche und abweichende Ausführungen aufgrund von Käuferwünschen wird ein Bearbeitungszuschlag von 20% auf den ermittelten Gesamtwert erhoben.

RGG-Immobilien GmbH

Taunusstein, 30.11.2011

Nr. 409 Jahr 2011 der Urkundenrolle



Verhandelt

zu Wiesbaden, am 1. Dezember 2011

Vor dem unterzeichneten Notar
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main

Dr. Holger Poth

mit dem Amtssitz in Wiesbaden,
Kanzleianschrift: 65189 Wiesbaden, Lortzingstraße 9
Telefon: (0611) 98 98 9 - 0
Telefax: (0611) 98 98 9 - 30

erschien heute

Herr Thomas Groß, geb. am 02.03.1962, Panoramastr. 41, 65232 Taunusstein, handelnd nicht eigenen Namens, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma RGG Immobilien GmbH mit dem Sitz in Taunusstein, 65232 Taunusstein, Panoramastraße 41, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 25742, was der amtierende Notar aufgrund elektronischer Einsichtnahme vom 1. Dezember 2011 bestätigt.

Der Erschienene ist dem amtierenden Notar von Person bekannt.

Die Frage des amtierenden Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, erklärte mit der Bitte um Beurkundung:

Teilung durch den Eigentümer

(§ 8 WEG und Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses)

I. Teilungserklärung

§ 1

Die RGG Immobilien GmbH wird Eigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Wiesbaden von Wiesbaden Blatt 4503

lfd. Nr. 2: Gemarkung Wiesbaden Flur 28 Flurstück 265/2,
Gebäude- und Freifläche Riederbergstraße 79, Größe: 152 m².

Grundbuch des Amtsgerichts Wiesbaden von Wiesbaden Blatt 7103

lfd. Nr. 2: Gemarkung Wiesbaden Flur 28 Flurstück 266,
Hof- und Gebäudefläche Riederbergstraße 79, Größe: 781 m².

Die Eigentümerin beabsichtigt den vorgenannten Grundbesitz mit 6 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen zu bebauen.

Zum Zwecke der Durchführung der Teilung gemäß § 8 WEG beantragt die Eigentümerin die Vereinigung des vorgenannten Grundbesitzes zu einem Grundstück gemäß § 890 Abs. 1 BGB.

§ 2

2.1

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem Grundstück gemäß § 8 WEG in 13 Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Die Teilung erfolgt nach der Maßgabe des als Anlage I zu dieser Urkunde beigefügten Teilungsverzeichnisses sowie der in Anlage II zu dieser Urkunde beigefügten Pläne, die die Lage der einzelnen Wohnungen (1 bis 6) und der Stellplätze in der Tiefgarage (GA 1 bis GA 7) wiedergeben. Im Aufteilungsplan sind die einzelnen Wohnungen und deren Nebenräume (1 bis 6) und die Stellplätze (GA 1 bis GA 7) jeweils mit einer laufenden Nummer gekennzeichnet. Die in den Plänen angegebenen Wohnflächen sind berechnet gemäß WohnflächenVO unter Anrechnung der Balkone, Dachterrassen, Loggien und Terrassen zur Hälfte.

2.2

Die Größe der in der Anlage I zu dieser Urkunde genannten Miteigentumsanteile ändert sich auch dann nicht, wenn sich mit Fertigstellung der Sondereigentumseinheiten eine Änderung der Wohn-/Nutzfläche ergeben sollte.

II. Begriffsbestimmungen

§ 3

3.1 Wohnungs-/Teileigentum -Sondereigentum-

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Die Verbindung ist untrennbar.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen (Bestandteile) der Wohnanlage, die nicht im Sondereigentum stehen.

3.3 Abgeschlossenheit

Die im Sondereigentum stehenden Einheiten sind in sich abgeschlossen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist beantragt, jedoch noch nicht erteilt.

3.4 Gegenstand des Sondereigentums

3.4.1 Gegenstand des Sondereigentums sind -soweit vorhanden- insbesondere jeweils folgende Bestandteile der Wohnanlage:

- die Bodenbeläge inklusive deren Unterbau bis zur Rohdecke - außer bis zur Dachabdichtung im Bereich des Dachgeschosses - (Dachterrasse der Dachgeschoßwohnung),
- die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände,
- Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände,
- Innenfenster und Innentüren und ggf. Einbaumöbel
- Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,

- die Versorgungsleitungen für das Sondereigentum für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an,
- die Leitungen für Be- und Entwässerung des Sondereigentums von der Hauptleitung an,
- die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung innerhalb des Sondereigentums von der Hauptleitung an,
- die Balkon-/Terrassenelemente, soweit sie keine statisch-konstruktive Funktion haben (Beläge).

3.4.2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind -soweit vorhanden- insbesondere folgende Bestandteile der Wohnanlage:

- die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände
- diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
- der Grund und Boden
- das Dach und Dachterrasse, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehört,
- die Hausgänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich Verputz
- die nach außen, und zwar auch die zu dem Treppenhaus führenden Türen und Fenster, Schiebeläden und Raffstores/Außenjalousien (Rollläden)
- die anderen, dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume,
- die Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohnungseigentümern dienen, z. B. sämtliche Steigleitungen für Strom und Kaltwasser vom Hausanschluss an bis zu dem Punkt, an dem die Leitungen den Steigleitungen für die einzelnen Wohnungen abzweigen, dass Gleiche gilt für Fernseh- und Rundfunkleitungen
- die Heizungshauptleitungen, die Warmwasserleitungen, die Entlüftungs-, Entwässerungs- und Abfallrohre oder Anlagen bis zu ihrer Abzweigung in die Wohnung sowie die gesamte Kanalisation unter der Erde bis zum Anschluss an das städtische Entwässerungsnetz
- alle sonstigen Bestandteile der Wohnanlage, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrerer Wohnungseigentümer bestimmt sind.

3.5 Sondernutzungsrechte, bauliche Änderungsvorbehalte

Hinsichtlich der bestehenden Terrassen sowie an Teilen der Grundstücksfläche werden nachfolgende Sondernutzungsrechte begründet und diese wie folgt zugeordnet:

Der Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan grün umrandeten Grundstücksfläche - unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer - zugeordnet.

Der Sondereigentumseinheit Nr. 2 wird das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan orange umrandeten Grundstücksfläche - unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer - zugeordnet.

Der Sondereigentumseinheit Nr. 3 wird das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan gelb umrandeten Grundstücksfläche - unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer - zugeordnet.

Die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 1, 2 und 3 haben das Recht, das jeweilige Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Dem jeweiligen Berechtigten obliegt die Pflege und Unterhaltung des Grundstücksanteiles allein und auf seine Kosten. Die Gestaltung der die Sondernutzungsrechte betreffenden Grundstücksflächen liegt im freien Ermessen der jeweiligen Berechtigten, jedoch unter Beachtung des Grundsatzes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Den jeweiligen Inhabern der Wohnungseigentumsrechte – jedem für sich – wird das ausschließliche Benutzungsrecht an den zu seinem Sondereigentum gehörenden Abschlusstüren, Fenstern, Balkontüren, an den Rollläden sowie sämtlichen Sonnen- und Sichtschutzvorkehrungen an den Fenstern und an den Balkontüren der im Sondereigentum stehenden Räume eingeräumt. Veränderungen in den Sondernutzungsbereichen insbesondere baulicher Art bedürfen vor ihrer Durchführung der Zustimmung des Verwalters.

An den im anliegenden Erdgeschossplan bezeichneten Tiefgaragenstellplatz GA 8 nebst Keller 1 (blau umrandet) sowie an den im anliegenden Erdgeschossplan mit Keller 2, Keller 3, Keller 4, Keller 5 und Keller 6 bezeichneten Kellerräumen, ferner an der Dachterrasse (rot umrandet) – insoweit wird auf den anliegenden Plan „Dachterrasse“ verwiesen - werden Sondernutzungsrechte begründet. Diese bleiben bis zu ihrer jeweiligen Zuordnung in dem Verfügungsbereich der teilenden Eigentümerin und sind dementsprechend der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen. Die teilende

Eigentümerin hat das Recht, diese Sondernutzungsrechte ohne Zustimmung anderer Miteigentümer einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen. Dieses Recht endet, sobald die teilende Eigentümerin durch Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Das Nutzungsrecht an den Flächen und Kellern, hinsichtlich derer die teilende Eigentümerin von ihrem Übertragungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen der teilenden Eigentümerin zu.

Die Sondernutzungsrechte GA 8 und Keller 1 können nur gemeinsam einer Sondereigentumseinheit zugeordnet werden. Der jeweils Berechtigte dieses Sondernutzungsrechtes ist berechtigt – vorbehaltlich der Einholung etwa notwendiger behördlicher Genehmigungen und ansonsten auf eigene Kosten –, die Fläche des Stellplatzes GA 8 durch geeignete bauliche Maßnahmen abzutrennen.

Jedem Eigentümer steht das Recht zu, im Bereich seines Sondereigentums einen Edelstahlschornstein zum Betrieb eines Kamins oder Kaminofens fachgerecht und nur in Absprache mit der teilenden Eigentümerin auf seine Kosten unter Einholung der entsprechenden Genehmigungen installieren zu lassen.

Soweit und sofern das vorstehend begründete Sondernutzungsrecht Dachterrasse der Sondereigentumseinheit 6 zugeordnet werden sollte, obliegt es dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit 6 die Dachterrasse auf seine Kosten und unter Einholung der entsprechenden behördlichen Genehmigungen zu errichten. Dem jeweiligen Berechtigten obliegt die Pflege und Unterhaltung einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung der Dachterrasse allein und auf seine Kosten. Die Dachterrasse ist angemessen zur Gesamtanlage herzurichten und zu nutzen.

III. Regelung der Verhältnisse der Miteigentümer untereinander

§ 4

Allgemeiner Grundsatz, Art und Grenzen der Nutzung

Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer und das Verhältnis der

Wohnungseigentümer untereinander richten sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken und/oder mit Zustimmung des Verwalters zur Ausübung eines freiberuflichen Dienstleistungsbetriebes oder eines Gewerbes ohne Geräuschentwicklung mit geringer Besucherfrequenz benutzt werden. Die erforderliche Genehmigung nach öffentlichem Recht bleibt davon unberührt. Sie ist von dem jeweiligen Eigentümer einzuholen und dem Verwalter in Ablichtung zu übersenden.

Der Verwalter kann eine Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern sowie unter Bedingungen und Auflagen erteilen und widerrufen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Hauses verändert. Der Verwalter kann nach billigem Ermessen die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durch Beschluss überlassen, die nach den vorstehenden Grundsätzen zu entscheiden hat.

§ 5

Übertragung des Wohnungs- oder Teileigentums

Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum und auch solche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die seiner alleinigen Nutzung unterliegen, ordnungsgemäß auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden infolge unsachgemäßer Behandlung durch den jeweiligen Wohnungs- und/oder Teileigentümer bzw. Wohnungsberechtigten, seine Angehörigen, seine Mieter.

Die Wohnungs- und Teileigentümer haben alle Schäden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum sofort dem Verwalter anzuzeigen und ihm dazu auf Verlangen die Besichtigung der im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten.

Über die Vornahme größerer Instandsetzungsarbeiten, auch über die Änderung des Außenanstrichs bzw. der Außenfassade des Gebäudes, der Fenster und der Abschlusstüren sowie ähnliche, wesentliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel beschließt die Eigentümergemeinschaft mit Stimmenmehrheit. Die Art und Weise der Durchführung bestimmt im Zweifelsfalle der Verwalter.

§ 7

Bewirtschaftung und Kostentragung

7.1

Für die Ermittlung und Abrechnung des Hausgeldes gelten folgende Verteilerschlüssel:

1. Die Kosten der Beheizung werden zu 30 % nach Grundkosten und zu 70 % nach Verbrauchskosten aufgeteilt. Die Grundkosten werden im Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen umgelegt. Der Heizungsverbrauch wird mittels geeigneter Messgeräte festgestellt.
2. Die Kosten der Wasserver- und -entsorgung werden nach dem Verbrauch umgelegt, der durch geeignete Messgeräte festgestellt wird.
3. Alle übrigen Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs.1 BGB werden durch einen durch den Verwalter festzulegenden Verbrauchs- bzw. Verursachungsschlüssel festgelegt. Soweit hiernach eine Zuordnung nicht möglich ist, erfolgt die Verteilung nach Miteigentumsanteilen.
4. Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum und für jedes Teileigentum gleich zu bemessen. Einzelheiten werden im Verwaltervertrag geregelt.

7.2

Der Verwalter ist verpflichtet, hinsichtlich abgrenzbarer Lasten und Kosten der Bewirtschaftung einschließlich Instandhaltung, Reparatur und Verwaltung Sonderabrechnungen vorzunehmen.

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss nimmt an der Verteilung der umlagefähigen Kosten des Betriebes, der Instandhaltung, Instandsetzung etc. der Aufzugsanlage nicht teil.

7.3

Zum Zwecke der Deckung künftiger Instandhaltungskosten sind die Eigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, die sich nach ihren Miteigentumsanteilen bemisst.

Über die voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten hat der Verwalter für jeweils ein Wirtschaftsjahr, das er auch abweichend vom Kalenderjahr festlegen kann, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der nicht eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedarf, um verbindlich zu sein.

Der Verwalter ist ermächtigt, den ersten Wirtschaftsplan für die Wohnanlage nach billigem Ermessen aufzustellen. Der letzte Wirtschaftsplan gilt solange, bis er vom Verwalter durch einen neuen Wirtschaftsplan ersetzt wird.

Die Vorauszahlung für die laufenden Lasten und Kosten werden aufgrund des Wirtschaftsplanes ermittelt. Der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil (Hausgeld) ist am 3. Werktag eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Er wird zinslos gestundet und ist in monatlichen Raten bis zum 3. Werktag eines jeden Monats durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen. Im Verzugsfalle sind Fälligkeitszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu entrichten.

Kommt ein Eigentümer mit der Hausgeldzahlung einen Monat in Verzug, sind die restlich gestundeten Raten des Hausgeldes für das betroffene Wirtschaftsjahr sofort zur Zahlung fällig.

Die Zahlungspflicht beginnt mit dem Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheit.

Über die Bewirtschaftungskosten wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung hat spätestens 6 Monate nach Ablauf eines Abrechnungsjahres zu erfolgen. Wenn nicht innerhalb von 14 Tagen nach Absendung der Abrechnung ein schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt wird, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwa zu viel gezahlte Beträge sind den Miteigentümern gutzubringen, etwaige Fehlbeträge von jedem Miteigentümer binnen 3

Wochen nach Absendung der Einzelabrechnung z. Hd. des Verwalters kostenfrei zu zahlen.

Das Zahlenwerk der Abrechnung kann der Verwalter zum Wirtschaftsplan für das nächste Wirtschaftsjahr erklären, wenn nicht besondere Gründe entgegenstehen oder die Mehrheit der Wohnungs- und Teileigentümer etwas anderes verlangt.

§ 8

Zustellungsvollmacht

Mehrere Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit erteilen sich wechselseitig, und zwar jedem einzeln, Vollmacht unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sich bei der Abgabe und Entgegennahme aller Erklärungen im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft zu vertreten. Dies gilt auch für den Fall des Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich aller Dinge, die die vorangegangene Mitgliedschaft betreffen.

§ 9

Eigentümerversammlung

In der Eigentümerversammlung entfällt auf jedes Wohnungs- bzw. Teileigentum eine Stimme entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile.

Besitzt ein Miteigentümer mehrere Einheiten, steht ihm für jede selbständige Einheit, für die ein selbständiges Grundbuchblatt gebildet ist oder gebildet werden könnte, eine selbständige Stimme entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen zu.

Das Stimmrecht jedes Wohnungs- bzw. Teileigentums in der Eigentümerversammlung bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen.

In der Eigentümerversammlung können sich die Miteigentümer durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Haushaltsangehörigen oder Miteigentümer, den Verwalter oder einen Rechtsanwalt bzw. Steuerberater vertreten lassen.

Eigentümerversammlungen werden durch den Verwalter einberufen. Nicht vom Verwalter einberufene Versammlungen sind beschlussunfähig; § 24 Abs. 3 WEG bleibt unberührt. Der Verwalter ist zur Einberufung verpflichtet, wenn die Einberufung von mindestens einem Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich verlangt wird unter Angabe des Zweckes und des Grundes.

Die Vertretung der Eigentümer, die nicht anwesend und/oder nicht anderweitig vertreten sind, wird vom Verwalter ausgeübt. Soweit der Verwalter aufgrund der im vorstehenden Satz erteilten Vollmacht abstimmt, muss er im Sinne der Mehrheit der Anwesenden bzw. sonst Vertretenen abstimmen oder sich der Stimme enthalten; stimmt der Verwalter mit der Mehrheit, so ist er auch berechtigt, in eigenen Angelegenheiten abzustimmen.

Stimmenthaltungen gelten nicht als Ablehnung.

§ 10

Verwaltung

Das Gemeinschaftseigentum wird durch einen Verwalter verwaltet. Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt auf volle drei Jahre. Im Übrigen erfolgt die Bestellung des Verwalters auf mindestens zwei volle Jahre.

Die Bestellung des Verwalters kann wiederholt werden. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

Der erste Verwalter wird von der teilenden Eigentümerin bestimmt und bestellt. Die Tätigkeit des ersten Verwalters beginnt mit der Übergabe (Abnahme) der ersten Eigentumseinheit, spätestens jedoch mit der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber. Im Übrigen beginnt die Tätigkeit des Verwalters im Zeitpunkt, mit dem die des Vorhergehenden endet.

Zum 1. Verwalter wird ab dem vorgenannten Termin bestimmt:

Firma HIM Hausverwaltung, Mainz.

Die teilende Eigentümerin behält sich vor, bis zur Übergabe (Abnahme) der ersten Eigentumseinheit einen anderen Verwalter zu bestimmen.

Die Verwaltungszeit eines Verwalters endet mit Ablauf der Zeit seiner Bestellung, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der abzuschließende Verwaltervertrag kann jederzeit durch Kündigung aus wichtigem Grund beendet werden. Die Kündigung gegenüber dem Verwalter kann nach ordnungsgemäßer Einberufung der Eigentümerversammlung und Ankündigung in der Tagesordnung nur aufgrund eines Beschlusses mit einfacher Mehrheit aller Eigentümer erfolgen. Der Verwalter kann eine außerordentliche Kündigung zum Ende des laufenden Wirtschaftsjahres aussprechen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt oder die veränderten Verhältnisse die Fortsetzung des Vertrages unzumutbar erscheinen lassen.

Der Verwalter steht für die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns ein. Er ist berechtigt, im Einzelfall und für einzelne Aufgaben Dritte mit der Wahrnehmung seiner Interessen zu betrauen. Er kann einen Rechtsanwalt auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einschalten. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er befreit.

Der Verwalter kann insbesondere,

- a) die Wohnungs- bzw. Teileigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung vertreten;
- b) die von ihnen zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonst festzusetzenden Umlagen einziehen und gerichtlich geltend machen;
- c) einen Beschluss nach § 18 WEG herbeiführen.

Ladungen und sonstige Erklärungen des Verwalters gelten mit dem dritten Tag seit dem Abgang als zugegangen, sofern sie schriftlich abgegeben sind und unter der letztbekannten Anschrift zur Post aufgegeben sind, soweit die Tatsache und der Tag der Absendung auf der beim Verwalter verbleibenden Durchschrift mit Handzeichenvermerk oder sonstwie feststellbar

sind.

§ 11

Änderungsvollmachten

Die teilende Eigentümerin ist bevollmächtigt, Anträge auf Abänderung bzw. Ergänzung der Abgeschlossenheitsbescheinigung insoweit zu stellen, als es für das Gebäude vorteilhaft und sinnvoll ist oder aufgrund von Änderungen bei der Bauausführung, etwa wegen Auflagen der Baubehörden. Die teilende Eigentümerin ist insbesondere bevollmächtigt, die Teilungserklärung sowie die der Teilung zugrundeliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung zu ändern. Die jeweiligen Eigentümer erteilen bereits heute ihre Zustimmung zur Änderung der Bauausführung sowie zur Änderung der Teilungserklärung.

Änderungen und Ergänzungen zur Teilungserklärung nebst den Anlagen bleiben vorbehalten. Insbesondere bleiben vorbehalten

- Änderungen zum Zwecke der Erfüllung von Bestimmungen und Auflagen zur Baugenehmigung,
- die Vereinigung zweier oder mehrerer Miteigentumsanteile (Wohnungs- und Teileigentum) zu einem Miteigentumsanteil,
- die Teilung eines Miteigentumsanteiles und/oder die Vereinigung eines geteilten/zu teilenden Miteigentumsanteiles,
- der Einbau zusätzlicher Kaminzüge für einzelne Wohnungseinheiten,
- der Einbau zusätzlicher Fenster/Türen oder der Wegfall derselben,
- die Einbeziehung von Sonder- oder Teileigentum zum Gemeinschaftseigentum und umgekehrt,
- die Begründung und Zuweisung weiterer Sondernutzungsrechte.

Zur Vornahme der vorstehend bezeichneten Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung ist die Eigentümerin unwiderruflich bevollmächtigt. Die Vollmacht ermächtigt insbesondere dazu, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und Anträge zu stellen, die erforderlich sind, um Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung nebst den Anlagen in den Grundbüchern wahren zu lassen. Die Vollmacht berechtigt auch zur Genehmigung aller

baulichen Veränderungen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um die vorbezeichneten Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung zu verwirklichen und zwar auch, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen. Die Vollmacht berechtigt auch zur Begründung, Aufhebung und Änderung von Sondernutzungsrechten.

Diese Vollmacht ist befristet, und zwar bis zur Eigentumsumschreibung auch der letzten Sondereigentumseinheit der teilenden Eigentümerin auf einen Erwerber.

§ 12

Durchführungsvollmacht

Der Notar hat den Erschienenen eingehend über den Inhalt der nachstehenden Vollmacht und deren Tragweite belehrt.

Die Eigentümerin bevollmächtigt hiermit auch für ihre Rechtsnachfolger unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und jeweils alleine zu handeln berechtigt

Frau Renate Darmstadt,
Frau Silke Preußig,
Herrn Peter Schiller,
sämtlich geschäftsansässig in 65189 Wiesbaden, Lortzingstraße 9,

diese Urkunde zu vollziehen und alle zur Durchführung notwendigen Willenserklärungen abzugeben, insbesondere eine etwa erforderliche Identitätserklärung, Anträge zu stellen oder zurückzunehmen sowie etwaige formelle oder materielle Ergänzungen oder Abänderungen zu beurkunden.

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur zu Protokoll oder zu Beglaubigungsvermerk des amtierenden oder eines mit ihm in Sozietät verbundenen Notars Gebrauch machen.

Der Notar wird ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und uneingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise

zurück zu nehmen. Der Notar wird – soweit erforderlich – bevollmächtigt, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern, zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sein sollte. Der Notar ist zur uneingeschränkten Vertretung im Grundbuchverfahren ermächtigt.

§ 13

Eintragungsbewilligung und -antrag

Die Eigentümerin bewilligt und beantragt die Eintragung der Teilung und die Eintragung der Zuordnung der begründeten Sondernutzungsrechte sowie der vorstehenden Bestimmungen im Grundbuch.

§ 14

Baubeschreibung

Für die Errichtung des gesamten Objektes gilt die als Anlage III dieser Urkunde beigefügte Baubeschreibung nebst den als Anlage II beigefügten Teilungsplänen.

Es wird beantragt, von dieser Urkunde zu erteilen:

- 1 Ausfertigung dem Grundbuchamt
- 1 beglaubigte Fotokopie der Eigentümerin
- je 1 beglaubigte Abschrift jedem künftigen Eigentümer
- 1 Abschrift dem Gutachterausschuss

Der Wert dieser Urkunde beträgt nach § 21 II KostO € 1.500.000,00.

Die dieser Urkunde beigefügten Pläne wurden dem Erschienenen zur Einsichtnahme vorgelegt und von ihm genehmigt.

Salvatorische Klausel

Sollte eine der obigen Vereinbarungen/Regelungen unwirksam sein oder werden, so sollen die übrigen Vereinbarungen/Regelungen dennoch wirksam bleiben. Anstelle der unwirksamen Vereinbarung soll die gesetzliche Regelung treten.

Dieses Protokoll nebst Anlagen wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal and diagonal strokes.

M. / K. / M. / K.

Anlage 1

Teilungsverzeichnis

KONRAD

Architekturbüro Taunusstein

Schloss Wehen Weiherstraße 6
Tel: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
buerokb@t-online.de

Bauvorhaben : Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen
und 8 Tiefgaragenplätzen
Riederbergstraße 79, 65196 Wiesbaden

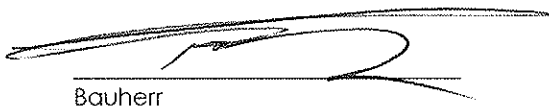
Bauherr : RGG GmbH i. G.
Geschäftsführer Thomas Groß
Geschwister-Scholl-Str.8, 65232 Taunusstein

Planung : Architekturbüro Konrad
Weiher Straße 6, 65232 Taunusstein
Tel. 06128-858083, Fax 06128-858084

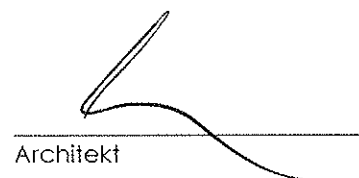
Berechnung der Wohnungsanteile

Wohnung 1	159/ 1000
Wohnung 2	135/ 1000
Wohnung 3	135/ 1000
Wohnung 4	135/ 1000
Wohnung 5	137/ 1000
Wohnung 6	229/ 1000
Garage 1	10/ 1000
Garage 2	10/ 1000
Garage 3	10/ 1000
Garage 4	10/ 1000
Garage 5	10/ 1000
Garage 6	10/ 1000
Garage 7	<u>10/ 1000</u>
	1.000/ 1000

Taunusstein, den 22.9.11



Bauherr

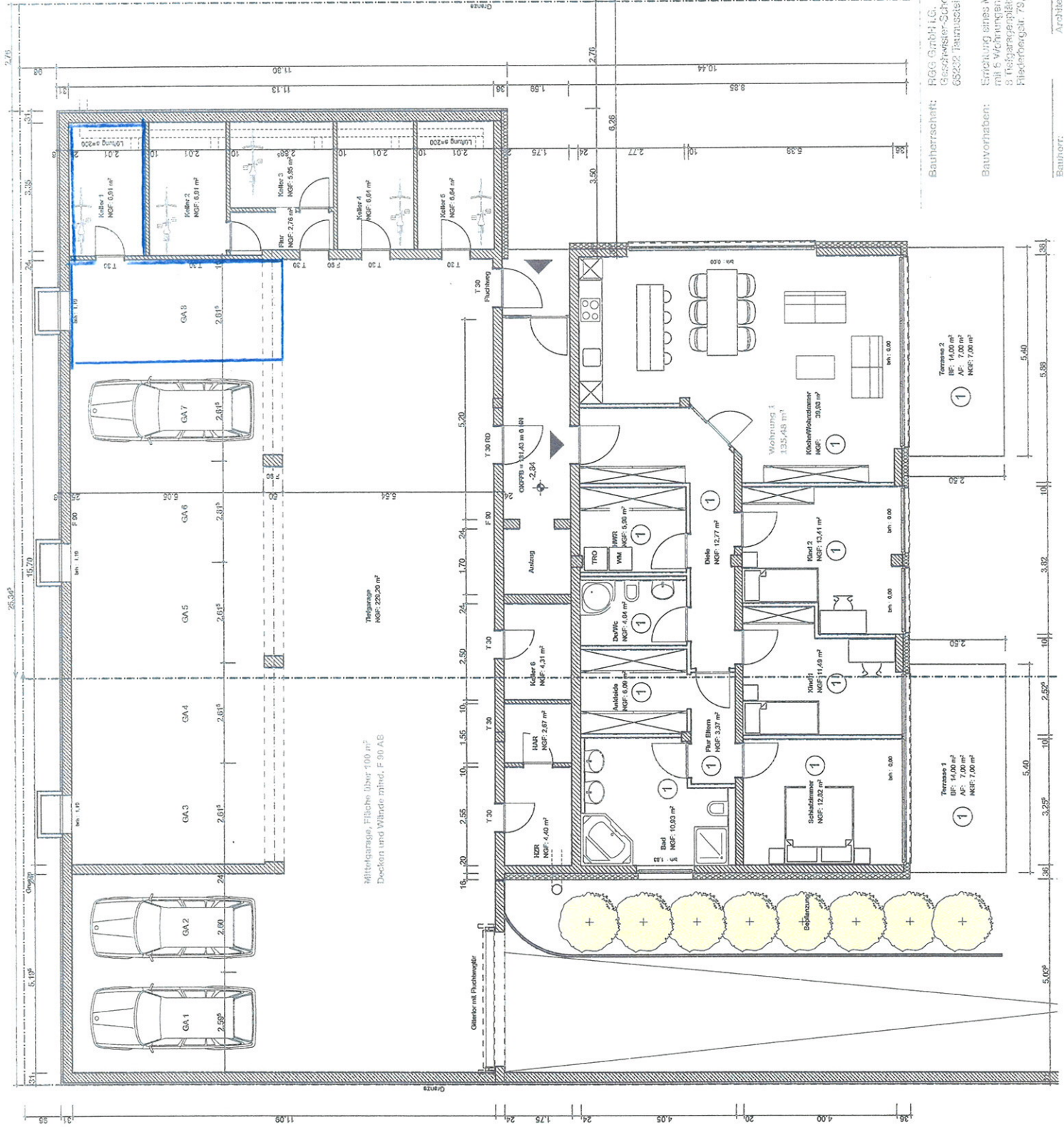


Architekt

Anlage 2

Teilungspläne

N



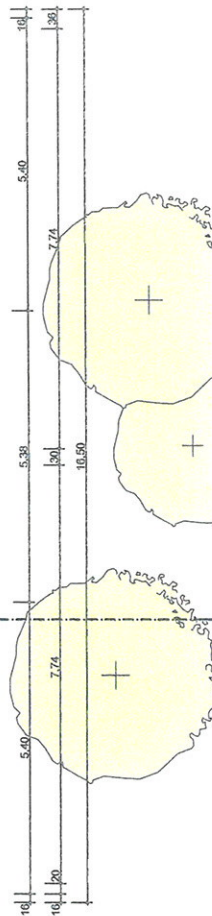
KONRAD
Architekturbüro
Taurusstein
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-ast.de

Bauherrschafft: RGG GmbH i.G.
Gesamtwirtschafts-GmbH, 8
68222 Taurusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
3 Tiefgarageplätzen
Friedbergstr. 79, Wiesbaden

Bauherr:
Architekt:
Malsch: 1: 100

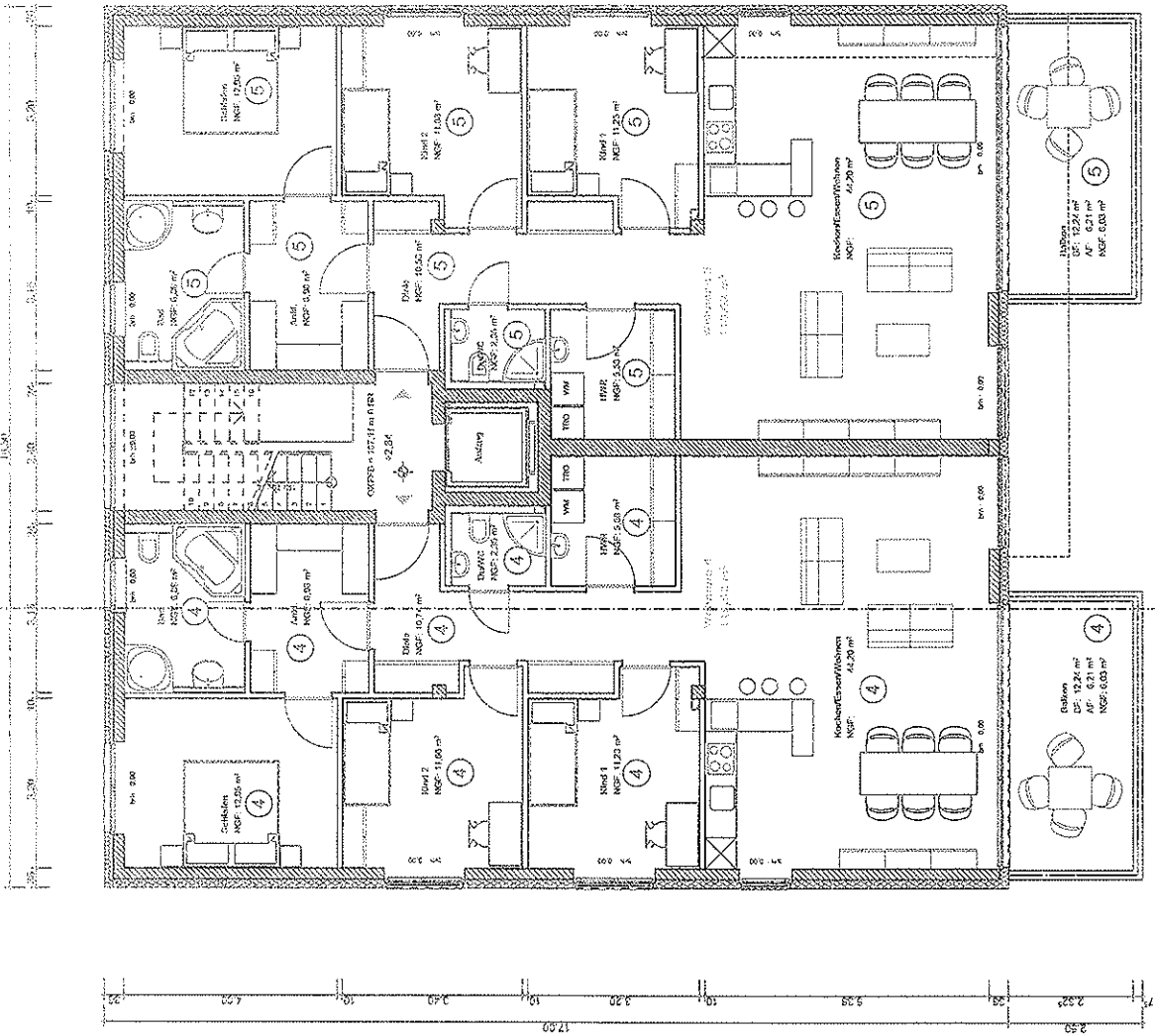
Blaunummer: 4
Zeichnung:
Erdgeschoss



maßstab: 1 : 100

Bauherr:

Architekt:



Vorbereitung des Bauwerks
Entwurf: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Vorbereitung des Bauwerks
Entwurf: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Vorbereitung des Bauwerks
Entwurf: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Vorbereitung des Bauwerks
Entwurf: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

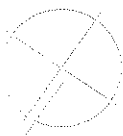
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

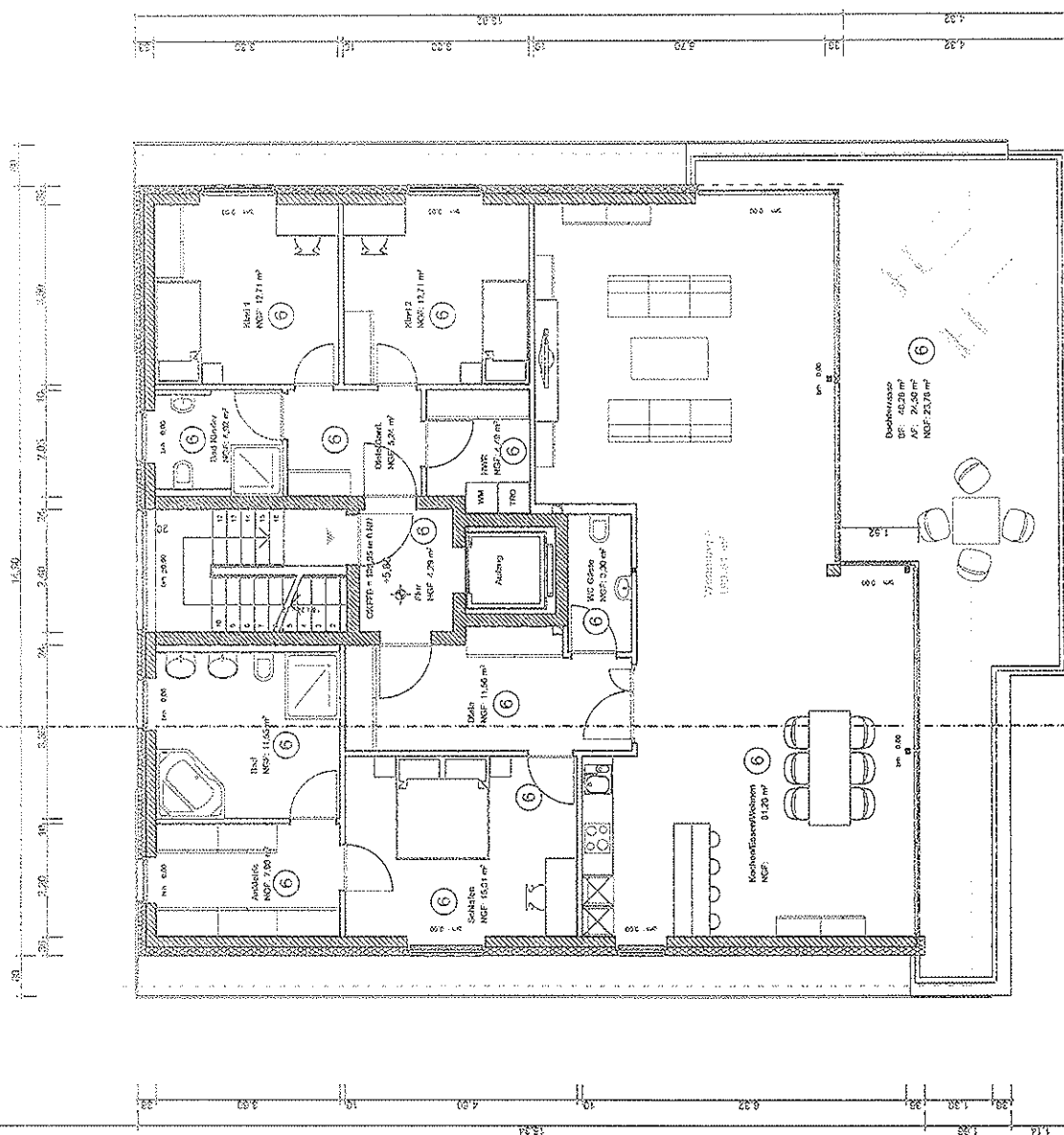
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6

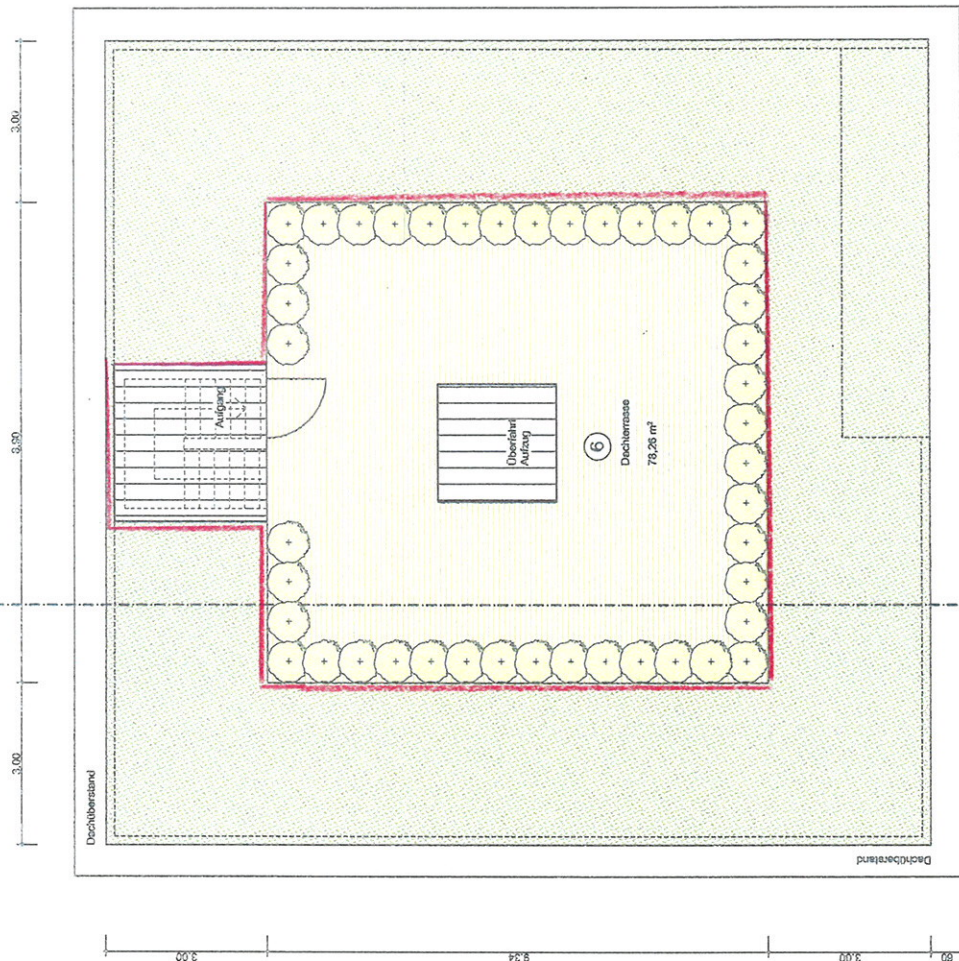
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6
Architekt: 1.6



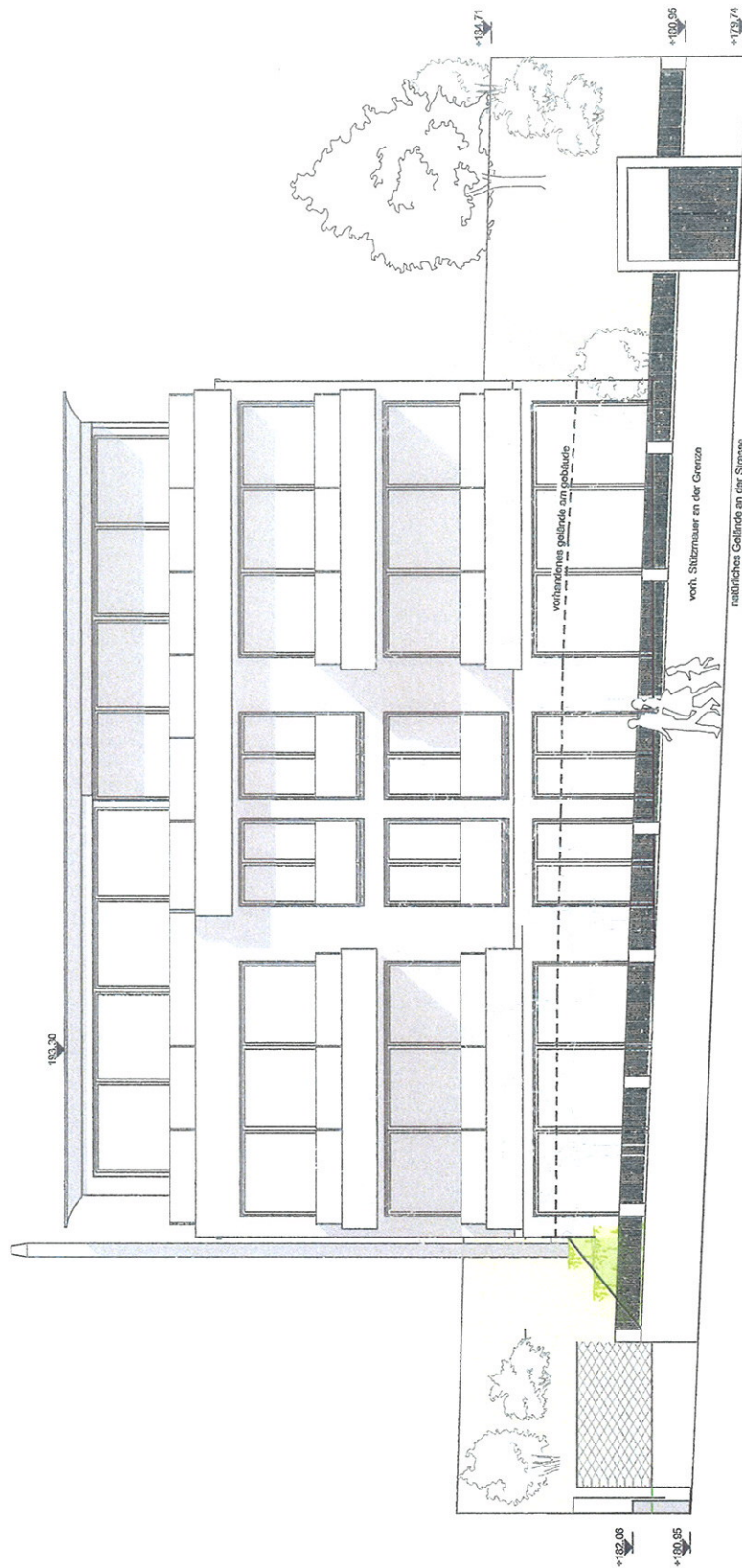
Nichtvollgeschossigkeit(nachweis:
Grundfläche = 290,63 m²,
75% = 217,98
vorhanden = 217,63 m²



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524
--



KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Wehen Wehnerstraße 6
Tel. 06428 / 85 80 89
Fax: 06428 / 85 80 84
info@konrad-htl.de



Tamussiedl, 04. Nov. 2011

Blattnummer: 11

Zeichnung:

Ansicht Süd-West

Maßstab: 1:100

Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.

Geschwister-Scholl-Str. 5

88282 Tamussiedl

Bauvorhaben:

Errichtung eines Mehrfamilienhauses

mit 8 Wohnungen und

8 Tiefgaragenplätzen

Pladenbergstr. 75, Wiesbaden

Bauherr:

Architekt:

KONRAD

Architekturbüro

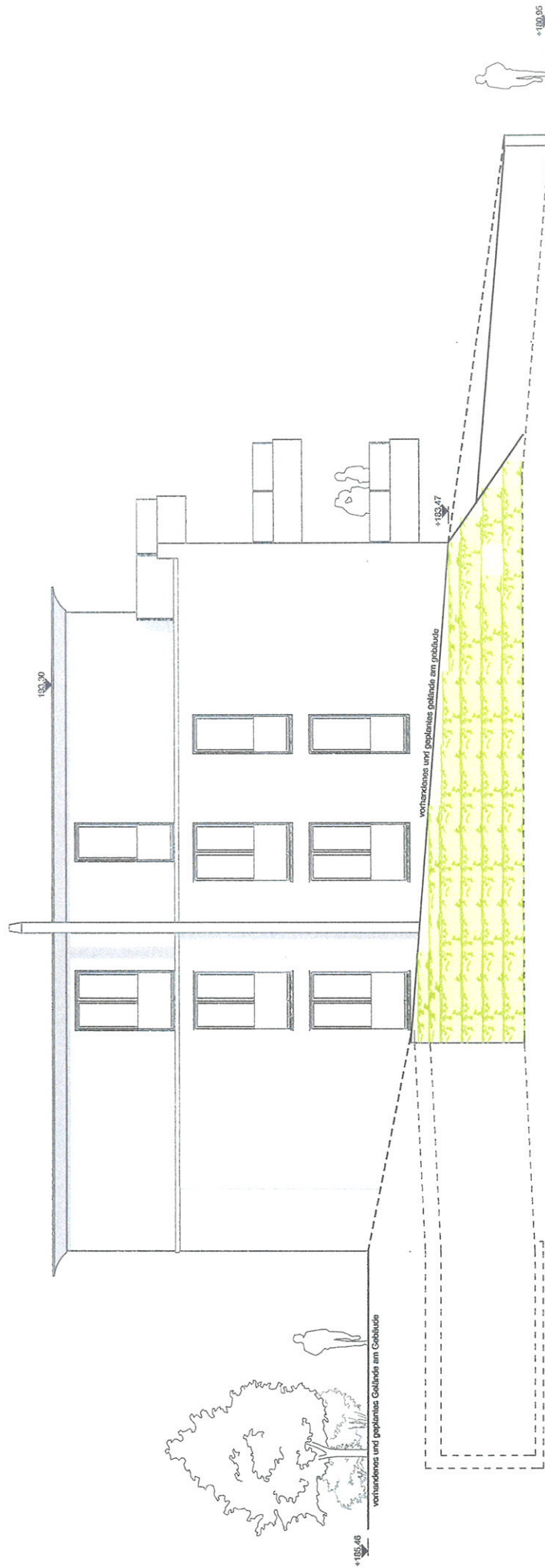
Tamussiedl

Schloss-Wohn-Wohnstraße 5

Tele: 06128 / 85 80 83

Fax: 06128 / 85 80 84

info@konrad-isl.de



Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 9

KONRAD
Architekturbüro
Taunusstein
Schloss Weiden Weidenstraße 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 94
info@konrad-ist.de

Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 6
85252 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses:
mit 6 Wohnungen und
9 Tiefgarageplätzen
Fladerbergstr. 78, Wiesbaden

Zeichnung:

Ansicht Nord-West

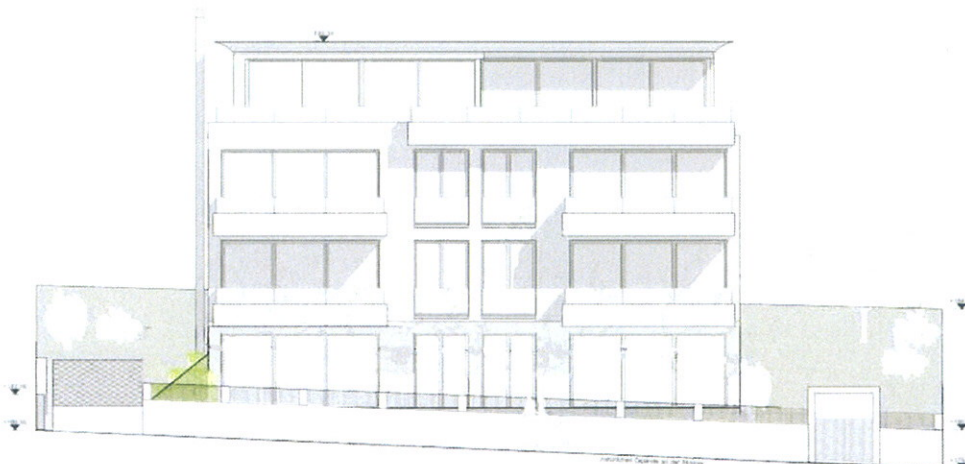
Maßstab: 1 : 100

Bauherr: _____ Architekt: _____

Anlage 3

Baubeschreibung

Bau- und Leistungsbeschreibung



(Bild ist nicht Teil der Baubeschreibung, dient nur zur Illustration, kein Anspruch auf bildgenaue Bauausführung)

1.0 Allgemeines

Alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Arbeiten werden unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt. Zur Anwendung kommen die zum 30.11.2011 gültigen Vorschriften, sofern in dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist. In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die Mindestwerte der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 als vereinbart. Grundlage sind die als Anlage beigefügten Pläne und diese Baubeschreibung

Die in den Plänen dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

1.1 Das Objekt „Riederbergstrasse 79“ in Wiesbaden

Das Objekt entsteht auf einem Abrissgrundstück inmitten eines Wohngebietes.

2.0 Erschliessung

Die Kosten der Erschliessung und sonstige Anliegerbeiträge für die erste Erschliessung des Erwerbsobjektes gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

2.1 Nichtöffentliche Erschliessung

Im Leistungsumfang sind die Befestigung aller Geh-, und Fahrflächen und die komplette Einbringung der privaten Ver-, und Entsorgungsleitungen enthalten.

2.2 Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte der Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom und Wasser und die Anschlüsse zur Beseitigung des Regen-, und Schmutzwassers sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

2.3 Baunebenkosten

Weiterhin sind im Leistungsumfang alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag, Baugenehmigung, Statik, Statikprüfung, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen für Heizung / Sanitär, Elektro, Entwässerung, sowie schließlich auch das Bodengutachten, die Vermessungsarbeiten enthalten. Über die gesamte Bauzeit sind zur Wertsicherung des Bauwerks eine Feuerrohbau- und Bauleistungsversicherung, sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

3.0 Bauwerk

3.1 Baureifmachung/Erdarbeiten

Aushub der Baugrube für das Bauwerk, Garage und ggfs. notwendiger Gründungsfundamente, sowie nach Erstellen des Untergeschosses, Verfüllen und verdichten der Arbeitsräume.

3.2 Rohbau

3.2.1 Baustelleneinrichtung

Einrichten von Geräten, Gerüsten, Lagerräumen und Krananlagen etc., Vorhalten der Einrichtungen über Bauzeit und Räumung mit fortschreitender Bauwerksfertigstellung

3.2.2 Beton – und Stahlbetonbauteile

Notwendige Fundamente, Bodenplatte, Über/Unterzüge, Geschossdecken, Balkone und Treppenläufe, Aussteifungstützen der Wände aus Beton/Stahlbeton/Stahl, nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Die Geschossdecken der Wohnungen werden als Stahlbetondecken nach Statik ausgeführt.

3.2.3 Wände

Wandaufbau der Außenwände vom Erd- bis zum Dachgeschoss in Absprache mit dem Statiker unter Berücksichtigung der neuen Energiesparverordnung ENEC 2009. Wohnungstrennwände aus 30 cm Kalksandvollsteinen gem. DIN. Tragende Innenwände aus 20 cm bzw. 24 cm Mauerwerk, nichttragende Innenwände im EG und 1 OG und 2 OG und EG in Vollgipsplatten d= 10 cm. Trennwände zwischen den Wohnungskellerräumen in Metallgitter (Troax oder glw.)

3.2.4 Tiefgarage und Keller

Die Tiefgaragenwände, Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton schalungsrau hergestellt. Die gesamte Ausführung erfolgt in WU-Beton. Wände und Decken werden weiß gestrichen.

Der Fußboden wird endbehandelt und die Decken erhalten eine Wärmedämmung im Bereich unter dem Wohnhaus gemäß ENEV.

3.2.5 Fassade

Die Wärmedämmung der Fassade vom Erd- bis Dachgeschoss werden mit einem Wärmedämmverbundsystem unter Berücksichtigung der ENEV 2009. In 2 Lagen aufgebracht, feiner Außenputz, auf mineralischer Basis, Farbe naturweiß.

3.2.6 Dach / Dacheindeckung / - Entwässerung

Flachdach als Betonkonstruktion entsprechend den Zeichnungen und der statischen Berechnung. Wärmedämmung auf dem Flachdach gem. der Wärmebedarfsberechnung. Mauerabdeckungen im Dachgeschoss, sowie Rinnen und Fallrohre für die Ableitung des Regenwassers werden in Zinkblech hergestellt.

(Farbe: Anthrazit) Flachdach, Balkone und Tiefgarage werden mit einer hochwertigen wetterfesten PVC-Folie abgedichtet, im Bereich der Tiefgarage wurzelfest.

3.3 Ausbau

3.3.1 Fenster/Fensterbänke/Rollläden/Markisen

Fenster und Fensterelemente als Kunststofffenster 3-fach verglast, innen weiß außen anthrazit.

Lüftung der Räume. In jedem Raum wird mindestens 1 Fensterflügel bzw. Fenstertür mit bedienungsfreundlichen, verdeckt liegenden Einhebel-Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Zur kontrollierten Be- und Entlüftung werden in den Fenstern Lüftungsprofile vorgesehen.

Im Bad und erforderlichenfalls Küche wird die Fensterbank gefliest. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium weiß hergestellt. Die Fenster – bzw. Fensterelemente der Wohnzimmer sind mit Raffstores (Farbe anthrazit), sonstige Räume mit Aluminiumrollläden (anthrazit) ausgestattet. Raffstores und Rollläden werden elektrische bedient.

3.3.1a Türen

Hauseingangstür in Aluminium, mit Glasausschnitten oder glw. gem. Ansicht. Sicherheitszylinderschloss, Drücker / Außenknopfkombination, Rosetten und Obentürschließer.

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren in schwerer Ausführung mit Metalleinlage, Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung, Sicherheitszylinderschloss mit 3-fach Verriegelung und Spion hergestellt. Innentüren als Holztüren, weiß lackiert. Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung zur Geräuschminderung. Die Rohbauhöhen der Türen betragen 2,13 m und erhalten Edelstahlrückergarnituren mit Rosetten, sowie Buntbartschloss und einem Schlüssel je Tür. Feuerhemmende Türen wie gefordert, in Treppenhäusern, Schleusen, Heizraum, Kellerräumen etc. Das Haus erhält eine Schließanlage.

3.3.2 Glaserarbeiten

Sämtliche Fensterelemente, Fenstertüren der Wohnungen erhalten 3-fach Isolierverglasung, das Treppenhaus je nach Auflage des Bauamtes Isolierverglasung, Sicherheitsglas oder eine glw. Verglasung. Die gesamte Isolierverglasung ist außen umlaufend versiegelt.

3.3.3 Treppenhaus

Die Treppen und Podeste werden in Stahlbeton bzw. mit Stahlbetonfertigteilen ausgeführt. Sie erhalten einen Natursteinbelag. Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf gemäß Planung des Architekten.

3.3.4 Balkone

Die Balkone werden als Kragplatte in Stahlbeton bzw. als Stahlbetonfertigteile mit umlaufender gemauerter Brüstung und Zinkabdeckung und mit Glasgeländer gem. den Werkplänen ausgeführt. Der Balkonbelag wird mit Balkonplatten nach Mustervorlage auf Feinkies hergestellt.

3.3.5 Sanitäre Anlagen

Die Abwasserleitungen werden einschl. aller Form- und Verbindungsstücke mit Schallschutzrohren in Kunststoff, die Kalt-, und Warmwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr aus Alu- Kunststoff oder Kupferrohr hergestellt. Alle Balkone und Terrassen erhalten Wasser- Zapfstellen auch für die sondergenutzten und allgemeinen Gartenflächen im Außenbereich. Folgende in moderner, zeitgemäßer Form geplanten und zum Einbau kommenden Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen, soweit die u.a. Objekte im Plan der Wohnung eingezeichnet sind, werden eingebaut:

- Bad - 1 Eckbadewanne aus Acryl, Fabr. Kaldewei
Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe Talis S, sowie
strahlverstellbarem Handbrausekopf Exzenter-Ablaufgarnitur.
- 1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm
Duravit Philippe Stark 3,
Einhebelmischer für Kalt – und Warmwasser, Grohe Talis S

- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, Kunststoffstift, verdecktem Spülkasten und Sparspülung, Duravit Philippe Stark 3
- Bodengleiche Dusche, Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe Talis S, Unicastange und Handbrause, Brausekopf Grohe Relexa, Exzenter und Überlauf

Gäste WC/Kinderbad

1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm, Duravit Philippe Stark 3

Einhebelmischer für Kalt-und Warmwasser, Fabr. Grohe Talis S

- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, wie im Bad
- Bodengleiche Dusche siehe Hauptbad

Weitere Einrichtungsgegenstände „ Sanitär “ wie Handtuchhalter, Ablagen, Seifenschalen, Duschtrennwand etc. können aufgrund der Vielfalt nur als Sonderwunsch geliefert werden und sind direkt mit der Sanitärfirma, die noch benannt wird abzustimmen.

3.3.6 Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und besteht, sofern die genannten Räumlichkeiten in den Wohnungen vorhanden sind, aus höchstens:

Schutzsteckdosen in-	Küche	-6-
-	Wohnzimmer	-6-
-	Eltern	-6-
-	Kinderzimmer/Bad je	-4-
-	Flur, Diele, Gäste-WC	-4-
-	Wohnungskeller je	-1-

Ausschaltungen		
Für Brennstellen	- WC, Küche , Kind	-1-
	- Wohn-Esszimmer; Bad	-2-
	- Keller der Wohnung	-1-
	- Eltern,Diele (Flur)	
	Wechselschaltungen nach Erfordernissen	-1-

Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Dunsthaube in der Küche .

Zählerschrank mit Zählern im KG . Schrank mit Sicherungsautomaten in Diele / Flur .

Telefonanschluss/Fernsehdose in allen Wohnräumen außer Küche und Bad.

Die Gegensprechanlage und Klingeltaster -/ Öffner an der Haus -
/Wohnungstür mit Kameraüberwachung , mit jeweils einer Sprechstelle mit
Bildschirm im Eingangsbereich der Wohnungen .

Außenleuchten am Hauseingang / Vordach und im Außenbereich (mit
Ausnahme der Balkone und Terrassen), geschaltet über Bewegungsmelder
oder tlw. Tastung nach den Festlegungen des Architekten.

Die Gemeinschaftsräume und Garagenerhalten, Schalter, Tasterschaltungen
und Beleuchtungskörper nach DIN.
Es wird eine Satellitenanlage installiert.

3.3.7 Heizung

Für die Beheizung und Warmwassererzeugung wird eine
Gaszentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Marke Buderus, Vaillant
o. glw..eingebaut.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zusätzlich über Solarspeicher auf dem
Flachdach. Auslegung nach ENEC.

Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung. mit Raumthermostaten und
Stellmotoren. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper
eingebaut.

3.3.8 Innenputz/Verkleidung/Dämmung

Die gemauerten Wandflächen der Wohnbereiche erhalten einen einlagigen
Gipsmaschinenputz, Gipswandflächen werden flächig-/bzw.
fugenverspachtelt. Bei Ausführung von Filigrandeckenplatten in Sichtbeton
entfällt der Deckenputz; die Fugen der Deckenplatten werden verspachtelt,
mit Ausnahme der nicht ausgebauten Kellerräume und Hausanschlussraum.
Schachtverkleidungen werden mit Gipskarton oder im Material der
Innenwände; Sockel -, Wannen- Abmauerung in Ytong oder glw.
Das Treppenhaus erhält einen Feinputz und wird farblich nach den
Vorgaben des Architekten gestaltet.

3.3.9 Estrich

Alle Wohnräume erhalten eine Trittschalldämmung und 6 cm
Anhydritestrich; die Räume des Erdgeschosses werden zusätzlich mit einer
Wärmedämmung und Dampfsperre nach ENEC ausgeführt.

3.3.10 Fußbodenbelag

In den Wohnungen erhalten die nicht gefliesten Räume Parkett
(Materialpreis: 50 EUR / brutto) mit passenden Sockelleisten. An den Türen
und Übergängen zu anderen Bodenbelägen werden Übergangsschienen
angebracht.

3.3.11 Fliesenarbeiten

Die Fliesen werden in einer noch zu benennenden Fachausstellung bemustert.

Wandfliesen :

Bäder / WC's :in Dünnbett verlegt, (Materialpreis: 50,00 EUR brutto nach Werkspreisliste) an definierten Wandflächen im Duschbereich deckenhoch

Bodenfliesen: Flur, Küche, WC, Bäder im Dünnbett verlegt, (Materialpreis 50,00 EUR brutto nach Werkspreisliste), Fliesensockel h = 7,00 cm

3.3.12 Malerarbeiten

Innentüren, Fenster, Fensterelemente, Wohnungstür, Haustür, etc. sind werksseitig endbehandelt bzw. oberflächenfertig.

Alle Wände, Decken erhalten Malervlies mit Dispersionsanstrich. Alle Anstriche Farbe: weiß, Badwände die nicht gefliest werden erhalten Glasfasertapete.

Wände und Decken der Kellereinheiten, die Flure, der Hausanschluß-/abstell-/Heizraum,-werden geweißt.

3.3.13 Baureinigung

Im Leistungsumfang ist eine Grundreinigung des Sonder-, und Gemeinschaftseigentums enthalten (besenrein). Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen, Teppichboden und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahme eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.

4 Außenanlagen

Kiesstreifen/Plattenstreifen als Spritzschutz am Haus vor den verputzten Außenwänden. Einplanierung , Modellierung und Anpassung der Grundstücksflächen an die Baukörper und Höhen der Nachbargrundstücke /-grenzen ; es wird Mutterboden in einer Dicke von ca. 20 cm aufgebracht, danach erfolgt durch Fräsen, Walzen, Raseneinsaat und Bepflanzung der Gartenflächen und Grünflächen gemäß behördlichen Bepflanzungsauflagen und dem Pflanzplan. Mit der Wohnungsübergabe ist der Erwerber für Pflege und Instandhaltung der zugeordneten, sondergenutzten Gartenfläche, die Gesamtheit der Erwerber für die übrigen Garten/Fahr- und Stellflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich.

Fahrwege in grauem Betonverbundsteinpflaster, Schotterrasen o.glw., z.T. durchsetzt mit anderen Plattenfarben /Pflaster.

Die Tiefgarage erhält ein Garagentor, Alu lackiert, mit Funkfernsteuerung. Zusätzlich wird im Wandbereich eine Schlüsselschaltung installiert. Die Grundstückseinzäunung erfolgt mit einem Metallgitterzaun. Entlang der Straße und auf der Tiefgarage wird ein Metallgeländer verzinkt in der Farbe anthrazit mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Füllstäben nach den Vorgaben des Architekten errichtet. An der Grundstücksgrenze wird ein Torhaus mit Gartentor, Gestaltung wie vor, mit Sprechanlage und Videoüberwachung errichtet.

5.0 Gewährleistung

Für die beschriebenen Leistungen wird eine Gewährleistung nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) übernommen, das heisst u.a.: 5-jährige Gewährleistungsfrist ab Abnahme (Bezug) des Bauwerks gem. § 638 BGB, sofern im Kaufvertrag nichts abweichendes vereinbart.

6.0 Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, oder durch technische Änderungen / Weiterentwicklung eintreten und bleiben vorbehalten.

Ebenso bleiben Änderungen vorbehalten, die sich aus gestalterischen Gründen oder technischer Gründe ergeben. Abweichungen von genannten Materialien sind zulässig, wenn eine ansonsten gleichwertige Ausführung erfolgt.

Abweichungen und Änderungen der Flächen sind hieraus möglich und werden von Vertragsparteien bis zu 3 % weder als wert mindernd noch als wert steigernd angesehen und gewertet.

Änderungen und Ergänzungen jedoch, die Abweichungen des Kaufgegenstandes von mehr als 3 % bedingen, sind , sofern sie den Wert der Ausstattung mindern oder erhöhen sollten, zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln, wertmäßig zu beziffern und abzugelten.

Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten ggfs. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Die in der Wohnflächenaufstellung angegebene Wohnfläche der Wohnung beinhaltet den Abzug von Putz, die in den Grundrissen und Plänen angegebenen Flächen der Wohnräume dagegen nicht. Evtl. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die handwerkliche Mauerwerksbauweise „ Stein auf Stein“ möglich und bedingt und daher auch im Rahmen der Bautoleranz zulässig.

Baubeschreibungen mit den Zusätzen „oder“, „bzw.“, „ggfs.“, „o. glw.“, sowie die Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten / Bauträger entschieden.

Sonderwünsche sind grundsätzlich zwischen den Erwerbern mit den ausführenden Firmen direkt zu vereinbaren. Eine Gewährleistung seitens des Bauträgers dafür wird ausgeschlossen. Für vom Bauträger ausnahmsweise übernommene Aufträge für Sonderwünsche und abweichende Ausführungen aufgrund von Käuferwünschen wird ein Bearbeitungszuschlag von 20% auf den ermittelten Gesamtwert erhoben.

RGG-Immobilien GmbH

Taunusstein, 30.11.2011

1. Herr Thomas Groß, geb. am 02.03.1962, Panoramastr. 41, 65232 Taunusstein, handelnd nicht eigenen Namens, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma RGG Immobilien GmbH mit dem Sitz in Taunusstein, 65232 Taunusstein, Panoramastraße 41, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 25742, was der amtierende Notar aufgrund elektronischer Einsichtnahme vom 21. September 2011 bestätigt.

- Verkäufer -

- 2.

- Käufer -

Der Erschienene zu 1) ist dem amtierenden Notar von Person bekannt; der/die Erschienene zu 2) wies sich aus durch Vorlage seines/ihrer amtlichen Lichtbildausweises.

Die Frage des amtierenden Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Erschienenen verneint.

Der Käufer erklärt, dass ihm der Vertragsentwurf seit mindestens 14 Tagen bekannt ist. Der Käufer erklärt weiter, dass ihm nach eigener Überzeugung ausreichende Überlegungs- und Prüfungsfrist zugestanden hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten mit der Bitte um Beurkundung:

I)

Vorbemerkung

§ 1

Die von dem Erschienenen zu 1) Vertretene ist Eigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Wiesbaden von Wiesbaden Blatt 4503

lfd. Nr. 2: Gemarkung Wiesbaden Flur 28 Flurstück 265/2,
Gebäude- und Freifläche Riederbergstraße 79, Größe: 152 m².

Grundbuch des Amtsgerichts Wiesbaden von Wiesbaden Blatt 7103

lfd. Nr. 2: Gemarkung Wiesbaden Flur 28 Flurstück 266,
Hof- und Gebäudefläche Riederbergstraße 79, Größe: 781 m².

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abt. II: keine Eintragung

Abt. III lfd. Nr. 1 bzw. 8: € 662.000,00 Buchgrundschuld für die Wiesbadener Volksbank eG.

Dem Notar liegen unbeglaubigte Grundbuchblattabschriften vom .2011 vor.

Der Eigentümer wird den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 8 Einstellplätzen verwirklichen.

Der Verkäufer hat das vorbezeichnete Grundstück gemäß § 8 WEG mit Urkunde des Notars Dr. Holger Poth mit dem Amtssitz in Wiesbaden vom .2011, Urkunde Nr. /2011, in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten (Teileigentum) verbunden ist.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor / noch nicht vor.

Die Teilungserklärung einschließlich der Baubeschreibung liegt in Urschrift bei Beurkundung vor. Der Käufer hat eine beglaubigte Fotokopie derselben vor Beurkundung bereits erhalten. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt der Urkunden bekannt ist und dass sie auf das Verlesen und Beifügen derselben zum heutigen Kaufvertrag verzichten. Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen. Der Inhalt ist Gegenstand dieses Vertrages.

Die Eintragung der Teilung im Grundbuch ist erfolgt / ist noch nicht erfolgt.

II)

§ 2

Verkauf

Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer das folgende Wohnungs- und Teileigentum:

Miteigentumsanteil von _____ an dem in der Vorbemerkung näher beschriebenen Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an

Des Weiteren wird der Sondereigentumseinheit Nr. _____ das Sondernutzungsrecht an zugeordnet. Die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch wird hiermit bewilligt und beantragt.

Die Käufer untereinander erwerben den Kaufgegenstand je zu gleichen Bruchteilen.

§ 3

Auflassung, Vormerkung, Vorrangsvorbehalt**Auflassung**

Einig über den Eigentumsübergang bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eigentumsumschreibung auf den Käufer, und zwar im angegebenen Erwerbsverhältnis.

Der Umschreibungsantrag darf dem Grundbuchamt erst vorgelegt werden, wenn die Zahlung des gesamten Kaufpreises nachgewiesen ist oder der Verkäufer schon vorher zustimmt. Vorher sind Ausfertigungen und beglaubigte Fotokopien, die die Auflassung enthalten, nicht zu erteilen; vorher ist auch der Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar und nur zur Kaufpreisfinanzierung verpfändbar.

Vormerkung

Es wird bewilligt und beantragt,

1)
die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers zur Sicherung des Übereignungsanspruchs gemäß diesem Vertrag im Grundbuch im angegebenen Erwerbsverhältnis.

2)
die Löschung dieser Vormerkung mit der Eigentumsumschreibung, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen bestehen, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.

Vorrangsvorbehalt

Die Erschienenen bewilligen und beantragen bei der einzutragenden Vormerkung einen nur unter Mitwirkung des Käufers ausübbarer Vorrangsvorbehalt zugunsten der Eintragung von Grundpfandrechten bis zur Höhe von € .000,00 zzgl. bis zu 20 % Jahreszinsen ab dem heutigen Tage und bis zu 10 % einmaliger Nebenleistung im Grundbuch einzutragen.

Die Erschienenen beantragen schon jetzt mit der Eigentumsumschreibung den Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bei teilweiser oder ganzer Nichtausübung im Grundbuch wieder zu löschen.

Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung nebst Vorrangsvorbehalt soll sofort gestellt werden.

§ 4

Herstellungsverpflichtung

1)

Das Vertragsobjekt wird schlüsselfertig übergeben, und zwar nach der Baubeschreibung, welche Anlage zur Urkunde Nr. /2011 vom .2011 des Notars Dr. Holger Poth ist, und den Plänen, wie sie zur Teilungserklärung vom .2011, Urkunde Nr. /2011 des Notars Dr. Holger Poth mit dem Amtssitz in Wiesbaden, niedergelegt worden sind, wobei die Baubeschreibung etwaigen anders lautenden Einzeichnungen in Plänen vorgeht. Soweit die Leistungen hierdurch nicht hinreichend bestimmt sein sollten, sind sie ortsüblich und angemessen zu erbringen.

Hilfsweise bestimmt der Verkäufer die Leistungen nach § 315 BGB.

Änderungen in der Planung und der Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer nach billigem Ermessen vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht. Auch Änderungen der vom Verkäufer angegebenen Wohnfläche unter 3 % haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis und den sonstigen Vertragsinhalt und begründen keine Rechte des Käufers wegen Sach- oder Rechtsmängeln.

Abweichungen zwischen Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung sind nach pflichtgemäßem Ermessen des Verkäufers möglich, sofern sie keine öffentlichrechtlichen oder nachbarrechtlichen Belange treffen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die Balkone, Dachterrassen und Loggien bei den Wohnflächenberechnungen zur Hälfte berücksichtigt wurden.

Die Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben ist erteilt.

2)

Das Bauvorhaben wird zügig durchgeführt. Die Fertigstellung wird angestrebt bis zum

Aus einer unerheblichen Überschreitung dieser Frist bis zu 8 Wochen oder aus einer solchen, die der Verkäufer nicht schuldhaft zu vertreten hat – höhere Gewalt -, können keine Ansprüche hergeleitet werden. Die Fertigstellung wird der Verkäufer vorher mit einer Frist von 2 Wochen schriftlich mitteilen.

3)

Sonderwünsche können beim Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Verkäufers und sind rechtzeitig mitzuteilen. Sie sind nach Genehmigung vom Käufer unmittelbar an die am Bau beteiligten Unternehmer auf seinen Namen und auf seine Rechnung in Auftrag zu geben. Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Käufer und den ausführenden Unternehmen direkt. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung oder Gewährleistung hierfür. Die am Bau

beteiligten Unternehmer sind dem Käufer auf Wunsch bekannt zu geben. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt oder verzögert werden. Der Käufer haftet hierfür ungeachtet der Genehmigung eines Sonderwunsches durch Verkäufer. Die Erstellungen von Planungen und Tekturen, die für Sonderwünsche erforderlich sind, sind gesondert zu vergüten.

4)

Die Parteien haben sich auf die in Anlage 1 und 2 dieser Urkunde wiedergegebenen Abänderungen der Baubeschreibung geeinigt. Die Anlage 1 wurde den Parteien vorgelesen und von Ihnen genehmigt. Die Anlage 2 hat der Notar den Beteiligten vorgelesen.

§ 5

Kaufpreis

1)

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt €

(in Worten: EUR

hiervon entfallen auf das Teileigentum €

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Er enthält die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjektes (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum anteilig) gemäß der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten, die Anschlusskosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie die Grundstückskosten.

Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind die vom Verkäufer zu tragenden Ersterschließungskosten sowie Abgaben nach den einschlägigen kommunalen Abgabenvorschriften. Der Notar hat insbesondere den Käufer darauf hingewiesen, dass er bei voller Zahlung des Kaufpreises eine insoweit ungesicherte Vorleistung übernimmt, wenn der Verkäufer die ihm auch als bisheriger Grundstückseigentümer obliegenden Verpflichtungen zur Zahlung von Erschließungs- und Anschlusskosten nicht erfüllt. Insofern vereinbaren die Parteien, dass der Verkäufer dem Käufer bei der Abnahme auch einen Nachweis darüber zu erbringen hat, dass er die ihm obliegenden Verpflichtungen zur

Zahlung der vollständigen Ersterschließung des Kaufgegenstandes nebst den nach kommunalen Abgabenvorschriften anfallenden Abgaben erfüllt hat, was regelmäßig durch Vorlage einer schriftlichen Erklärung der zuständigen Gemeinde zu erfolgen hat.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die beim Notar, Grundbuchamt und Behörden anfallenden Kosten für diesen Vertrag und die Kosten für die im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer veranlassten Hypotheken- und Grundschuldbestellungen sowie die Kosten einer Zwischenfinanzierung des Kaufpreises durch den Käufer. Diese Kosten trägt der Käufer selbst und gesondert.

2)

Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Raten legt der Verkäufer nach seinem freien Ermessen unter Beachtung der Vorschrift des § 632 a Abs. 4 BGB entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den nachgenannten Höchstsätzen zusammensetzen und in höchstens 7 Teilbeträgen anfordern darf.

1. 30 % der Vertragssumme nach Beginn der Erdarbeiten, frühestens jedoch am

2. von der restlichen Vertragssumme

- a) 40 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten
- b) 8 % nach Fertigstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- c) 3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlagen
- d) 3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Sanitäranlagen
- e) 3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Elektroanlagen
- f) 10 % nach Fertigstellung des Fenstereinbaus einschließlich Verglasung
- g) 6 % nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten
- h) 3 % nach Fertigstellung des Estrichs
- i) 4 % nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich

j) 20 % nach vollständiger Fertigstellung sowie Abnahme gemäß § 7 dieses Vertrages und Vorlage einer schriftlichen Erklärung der zuständigen Gemeinde, dass der Verkäufer die Kosten der vollständigen Ersterschließung des Kaufgegenstandes nebst den nach kommunalen Abgabenvorschriften entfallenden Abgaben vollständig bezahlt bzw. diesbezüglich keine Kosten/Beiträge offenstehen. Ist eine derartige Erklärung der Gemeinde über die Erschließungskosten nicht zu erlangen, kann der Verkäufer den Nachweis der vollständigen Zahlung der Ersterschließungskosten auch anderweitig in geeigneter Weise

erbringen oder er kann die Fälligkeit dieses Kaufpreisteiles gleichwohl herbeiführen, wenn er dem Käufer das Original einer Bürgschaftserklärung eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen deutschen Kreditinstitutes in Höhe der Schlussrate übergibt. Der Bürge hat auf die Einrede der Vorklage zu verzichten; die Bürgschaft muss unbefristet sein. Der Bürge muss nach dem Inhalt der Bürgschaftserklärung für die Verpflichtungen des Verkäufers zur Zahlung sämtlicher ihm obliegenden Erschließungskosten nebst kommunalen Gebühren und Abgaben bis zur Höhe der Erschließungskosten haften.

Auf § 632 a BGB hat der Notar hingewiesen. Der Verkäufer übergibt dem Käufer bei Fälligkeit der 1. Rate entweder eine Bürgschaft in Höhe von 5 % des Kaufpreises oder die 1. Rate reduziert sich in Höhe von 5 % des Kaufpreises und wird dann in Höhe von 5 % erst mit der Schlussrate fällig.

3)

Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung für sämtliche Kaufpreisraten ist die Absendung einer Bestätigung des Notars, nach der

a)

der Kaufvertrag rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen und dem Verkäufer ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht oder nicht mehr zusteht,

b)

die beantragte Eigentumsvormerkung für den Käufer im Rang nach den in § 1 näher bezeichneten Rechten bzw. nach solchen Rechten am Vertragsbesitz im Grundbuch eingetragen wurde, bei deren Bestellung der Käufer selbst mitgewirkt oder zu deren Eintragung er Vollmacht erteilt hat,

c)

dem Notar das Original der Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung der Vorlastengläubigerin vorliegt, die dem Käufer in beglaubigter Kopie vom Notar zu übermitteln sind, wonach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung des dem gesamten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, sich der Gläubiger vorbehalten kann, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

Die Fälligkeitsbestätigung des Notars ist dem Käufer mit einfachem Brief zuzusenden. Der Verkäufer erhält eine Abschrift.

4)

Sämtliche Zahlungen des Käufers sowie etwaiger Darlehensgeber sind zu leisten auf das Bau-Sonderkonto des Verkäufers bei der Wiesbadener Volksbank eG, welches in der Pfandfreigabeverpflichtungserklärung der in Abt. III Nr. 1 eingetragenen Gläubigerin genannt ist.

Der Kaufpreisanspruch des Verkäufers und die Darlehensansprüche vom Käufer werden an die genannte Bank sicherungshalber abgetreten.

Verkäufer bleibt zur Einziehung zugunsten der Bank berechtigt.

Die Kaufpreisschuld des Käufers wird nur durch Zahlung auf das vorgenannte Konto erfüllt.

Der Verkäufer ist zur einseitigen Änderung des Kontos nicht berechtigt.

Trotz Abtretung steht dem Verkäufer ein Recht auf Leistung an die genannte Bank zu.

5)

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar wird wechselseitig auf Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen einvernehmlich verzichtet.

6)

Gegenüber Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag kann der Käufer nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist nur wegen solcher Forderungen des Käufers ausgeschlossen, die nicht in diesem Vertrag begründet sind.

§ 6

Besitzübergang, Haftung

1)

Besitz, Nutzen und Lasten, Steuern, Abgaben und Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht gehen nach Abnahme und vollständiger Zahlung des geschuldeten Kaufpreises auf den Käufer über.

2)

Von diesem Zeitpunkt an tritt Käufer auch in alle Rechte und Pflichten der Eigentümergeinschaft ein. Ab dem Monat des Besitzüberganges hat er die laufenden Zahlungen (Wohngeld, Verwalterkosten) an den Verwalter zu entrichten. Er tritt von diesem Zeitpunkt an in den Verwaltervertrag ein.

3)

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang einschließlich öffentlicher Lasten, ausgenommen in dieser Urkunde vereinbarte, vom Käufer zu übernehmende Belastungen und für Rechnung des Käufers bestellte Rechte, sonst jedoch nur für die in diesem Vertrag genannten Fälle. Eine Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen.

Die Sachmängelhaftung für die Baulichkeiten richtet sich nach den folgenden Bestimmungen des § 8.

4)

Bis zur Übergabe wird der Bauablauf nur durch den Verkäufer bestimmt. Dem Verkäufer steht unbeschadet der Rechte des Käufers das Hausrecht auf der Baustelle bis zur Besitzübergabe zu. Der Käufer hat alles zu unterlassen, was eine ordentliche Bauabwicklung des Bauvorhabens erschwert. Der Käufer betritt die Baustelle auf eigene Verantwortung und auf eigenes Risiko. Der Verkäufer übernimmt für evtl. eintretende Personen- und Sachschäden keinerlei Verantwortung und Schadensersatz.

§ 7

Abnahme

1)

Die Wohnung (Sondereigentum) wird vor Bezug in einer gemeinsamen Besichtigung abgenommen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den vorgesehenen Abnahmetermin rechtzeitig - mindestens 2 Wochen vorher - mitzuteilen.

Über die Abnahme wird eine Niederschrift errichtet, die von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist und in welche alle evtl. Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Der Verkäufer ist verpflichtet, die in der Niederschrift festgestellten Mängel unverzüglich zu beseitigen und fehlende Leistungen ebenso unverzüglich zu erbringen.

2)

Kommt der Käufer einer wiederholten Aufforderung zur Abnahme nicht nach, gilt das Kaufobjekt mit dem vorgesehenen Abnahmetermin als abgenommen, wenn auf diese Rechtsfolge in der wiederholten Aufforderung hingewiesen wurde. Die Abnahme gilt auch dann als erfolgt, wenn der Käufer den Kaufgegenstand ohne Zustimmung des Verkäufers vor der gemeinsamen Abnahme in Besitz nimmt und nutzt. Nimmt der Käufer vor Abnahme Veränderungen, Umbauten etc. am Vertragsgegenstand vor, so gilt das so veränderte oder umgebaute Gewerk als abgenommen.

3)

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt für den Käufer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen, der vom Verkäufer ausgewählt wird. Der Verkäufer trägt die Kosten des Sachverständigen für die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Käufer bevollmächtigt hiermit unwiderruflich den vom Verkäufer beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Käufer wird vom Verkäufer zu dem vorgesehenen Abnahmetermin mit einer Frist von mindestens 10 Tagen eingeladen und kann der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den bevollmächtigten

Sachverständigen widersprechen, wenn objektiv keine Abnahmereife vorliegt. Widerspricht der Käufer der Abnahme durch den Sachverständigen, hat er das gemeinschaftliche Eigentum selbst und gesondert abzunehmen, wenn die Voraussetzungen für die Abnahme vorliegen.

Liegt bei dem Abnahmetermin, an welchem der beauftragte Sachverständige anwesend ist, die Abnahmereife bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums vor, hat der Käufer dies dem Verkäufer auf dessen Anforderung schriftlich zu bestätigen. Der Verkäufer hat dem Käufer eine Kopie der Abnahmeerklärung des Sachverständigen zu übermitteln verbunden mit der Aufforderung, die so erklärte Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Sachverständigen zu bestätigen.

Die Inbesitznahme des Kaufgegenstandes durch den Käufer gilt in jedem Fall auch als Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die von dem Sachverständigen und ggf. vom Käufer festgestellten Mängel unverzüglich zu beseitigen und zur Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums fehlende Leistungen ebenso unverzüglich zu erbringen.

4)

Soweit der Käufer Eigenleistungen erbringt oder Leistungen von Fremdhandwerkern erbracht werden, hat die Abnahme vor Erbringung dieser Leistungen zu erfolgen, ansonsten der Kaufgegenstand als abgenommen gilt.

§ 8

Ansprüche und Rechte des Käufers

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB, über das der Notar belehrt hat. Abweichend hiervon kann der Käufer jedoch zunächst nur Nacherfüllung verlangen. Bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann der Käufer mindern. Das Recht wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird ausgeschlossen, außer bei schweren Sachmängeln, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Alle Schadensersatzansprüche des Käufers wegen Sachmängeln einschließlich Mängelfolgeschäden werden auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit hiervon nicht Leben, Körper oder Gesundheit betroffen sind.

§ 9

Vollmacht für den Notar

Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, alles was verfahrensrechtlich zur Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollte, zu veranlassen, insbesondere ohne Beschränkung auf die gesetzliche Vollmacht nach § 15 GBO Vollzugsanträge zu dieser Urkunde zu stellen, zu ergänzen oder zurückzunehmen und auch den Teilvollzug einzelner Anträge zu veranlassen sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen.

§ 10

Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die zu zahlende Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, ferner anteilmäßig die Kosten der Teilungserklärung (mit Ausnahme der Änderung der Teilungserklärung) und der Baubeschreibung.

Die Kosten für die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Grundpfandrechte trägt der Verkäufer.

Die Kosten einer Vertretung trägt der jeweils Vertretene.

§ 11

Vollmacht/Kaufpreisfinanzierung

11.1

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten Deutsche Kreditinstitute als derzeitiger Eigentümer mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede

Die Grundschildgläubigerin darf die Grundschild nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschild des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten auf das Konto des Verkäufers.

c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschildbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschildbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschild

Die bestellte Grundschild darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Falle ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Käufer tritt seinen Anspruch auf Auszahlung der Darlehensvaluta bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer, der diese Abtretung annimmt, ab und weist die Darlehensgeber unwiderruflich an, gemäß den Regelungen in § 2 dieses Kaufvertrages auszuzahlen. Der Notar wird beauftragt die Abtretung anzuzeigen.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO sowie Eintragung der Finanzierungsgrundpfandrechte unter Ausnutzung des bei der Vormerkung einzutragenden Vorrangsvorbehaltes. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn die Grundschildbestellungsurkunde bei dem amtierenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar beurkundet oder beglaubigt wird und in der Bestellungsurkunde die

vorstehend unter a) bis d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

Die Parteien weisen den Notar an, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn ihm die Bestätigung des Gläubigers vorliegt, dass er von dem Inhalt der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde Kenntnis genommen hat und entsprechend verfahren wird.

11.2

Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten

Herrn Peter Schiller,
Frau Renate Darmstadt,
Frau Silke Preußig,

sämtlich dienstansässig in 65189 Wiesbaden, Lortzingstraße 9,

und zwar jede für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieses Vertrages etwa noch erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Grundbuchanträge jeder Art abzuändern und zu ergänzen und ggf. die Auflassung zu wiederholen.

Die Bevollmächtigten sind auch zur Rücknahme von Anträgen und zur Rangbestimmung befugt.

Von den vorstehend erteilten Vollmachten darf nur vor dem amtierenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar Gebrauch gemacht werden. Die Bevollmächtigten sind zur Ausübung der Vollmacht nicht verpflichtet.

§ 12

Sonstiges

Eine etwaige Ungültigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Eine etwaige unwirksame Bestimmung ist durch eine im Sinne dieser Bestimmung gültige Regelung zu ersetzen.

§ 13

Abwicklung und Hinweise des Notars

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar mit dem Vollzug des Kaufvertrages. Erforderliche Genehmigungen sollen vom Notar eingeholt und mit Eingang bei ihm wirksam werden.

Der Vertrag bedarf keiner Genehmigung durch den Verwalter.

2. Die Vertragsparteien verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht.
3. Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere darüber,
 - 3.1. dass der Eigentumsübergang erst mit der Eintragung des Käufers in das Grundbuch erfolgt, die erst nach Zahlung aller Gebühren und Kosten und dem Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Grunderwerbsteuer beantragt werden kann,
 - 3.2. dass alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung (§ 311 b Abs. 1 BGB) der Vertrag insgesamt nichtig ist
 - 3.3. dass alle Beteiligten für die durch diese Beurkundung ausgelösten Steuern und Kosten als Gesamtschuldner haften,
 - 3.4. dass der Kaufgegenstand und damit der jeweilige Eigentümer für die Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben haftet,
 - 3.5. dass der Vertragsgegenstand bis zur Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch noch der Verfügungsmacht des Verkäufers und dem Zugriff seiner Gläubiger unterliegt sowie auf die Bedeutung und Wirkung einer Vormerkung nach § 883 BGB,
 - 3.6. dass er eine steuerliche Überprüfung nicht vorgenommen hat und diesbezüglich keine Haftung übernimmt. Der Notar hat die Vertragsparteien auf die Inanspruchnahme von Mitgliedern der steuerberatenden Berufe oder die Auskunft des Finanzamts verwiesen.

§ 14

Verkäufervollmacht

Der Verkäufer behält sich vor, die Teilungserklärung zu ergänzen oder zu ändern, falls dies

aufgrund der Festlegungen der Baugenehmigung oder Nachtragsgenehmigung dazu, durch anderweitige behördliche Auflagen oder Anordnungen oder aufgrund von Anregungen oder Beanstandungen des Grundbuchamtes notwendig oder ansonsten nach billigem Ermessen des Verkäufers zweckmäßig sein sollte, um die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnungseigentumsanlage auch für andere Miteigentümer zu gewährleisten.

Der Verkäufer behält sich vor, an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums über die Festlegungen in der Teilungserklärung hinaus weitere Sondernutzungsrechte zu begründen, Sondernutzungsrechte aufzuheben, sie zu ändern oder sie anderen Sondereigentumsrechten zuzuordnen.

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über den Inhalt und die Tragweite, erklären die Beteiligten ausdrücklich ihr Einverständnis mit der nachstehenden Vollmachtserteilung.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, die vorstehend erwähnten Änderungen der Teilungserklärung auch in seinem Namen vorzunehmen, soweit hierdurch das Sondereigentum des Käufers und die Rechte, die Bestandteil seines Sondereigentums sind, nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Vollmacht besteht solange fort, als der Verkäufer noch Eigentümer auch nur eines Wohnungs- oder Teileigentums ist.

Die Plananlagen zur Teilungserklärung wurden mit den Beteiligten nach Einsichtnahme erörtert und von ihnen genehmigt.

Schlussbestimmungen

Die Parteien beantragen, von dieser Verhandlung zu erteilen:

- 1 Ausfertigung dem Amtsgericht - Grundbuchamt -
- 1 Abschrift dem Gutachterausschuss (Kaufpreissammlung)
- 2 Abschriften dem Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle)
- 1 Abschrift dem Verkäufer
- 1 beglaubigte und 1 einfache Abschrift dem Käufer
- 1 Abschrift dem Vorlastengläubiger
- 1 beglaubigte Abschrift dem Finanzierungsgläubiger.

Die vorstehenden Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften sollen jedoch nur auszugsweise erteilt werden (ohne Auflassungserklärung).

1 vollständige Ausfertigung dem Amtsgericht - Grundbuchamt - zum Zwecke der Umschreibung des Eigentums nach Vorliegen der vertraglichen Voraussetzungen hierzu.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: