

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 Geräusentwicklung 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 teilt.

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 letztbekanntesten 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 large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping horizontal and diagonal strokes.

M. K. Müller

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

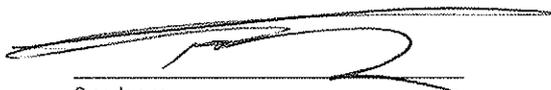
Bauherr : RGG GmbH i. G.
Geschäftsführer Thomas Groß
Geschwister-Scholl-Str.8, 65232 Taunusstein

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

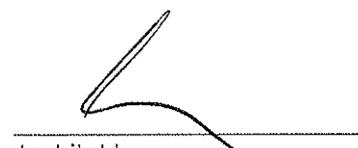
Berechnung der Wohnungsanteile

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

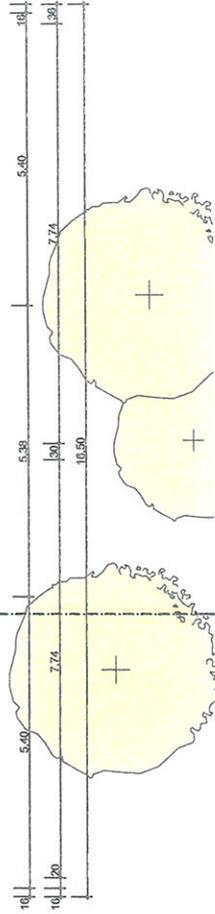
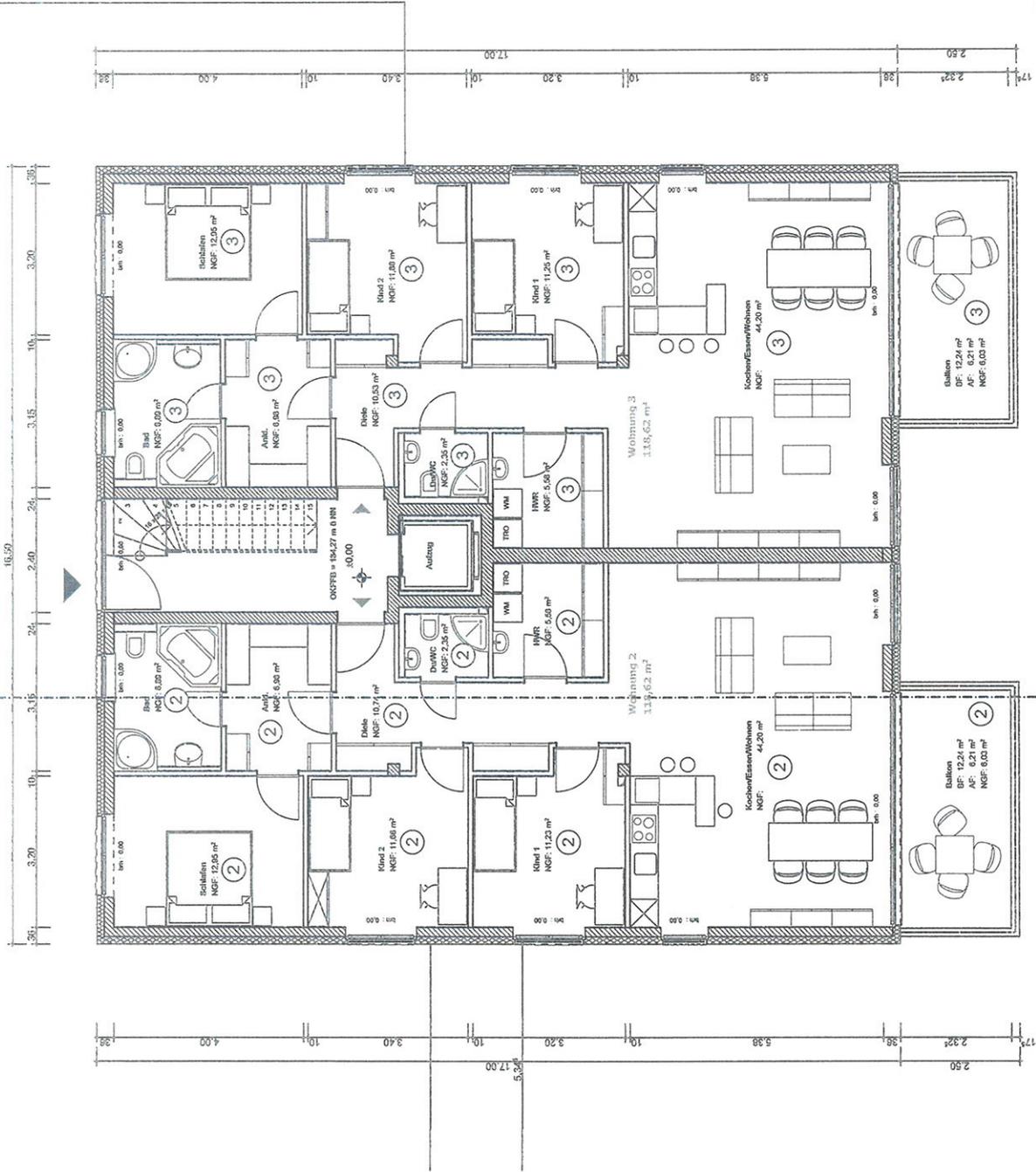
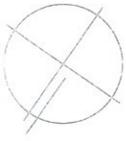


Architekt

Anlage 2

Teilungspläne

N



Tatunusslein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 5

Zeichnung:

1. Obergeschoss

Maßstab: 1:100

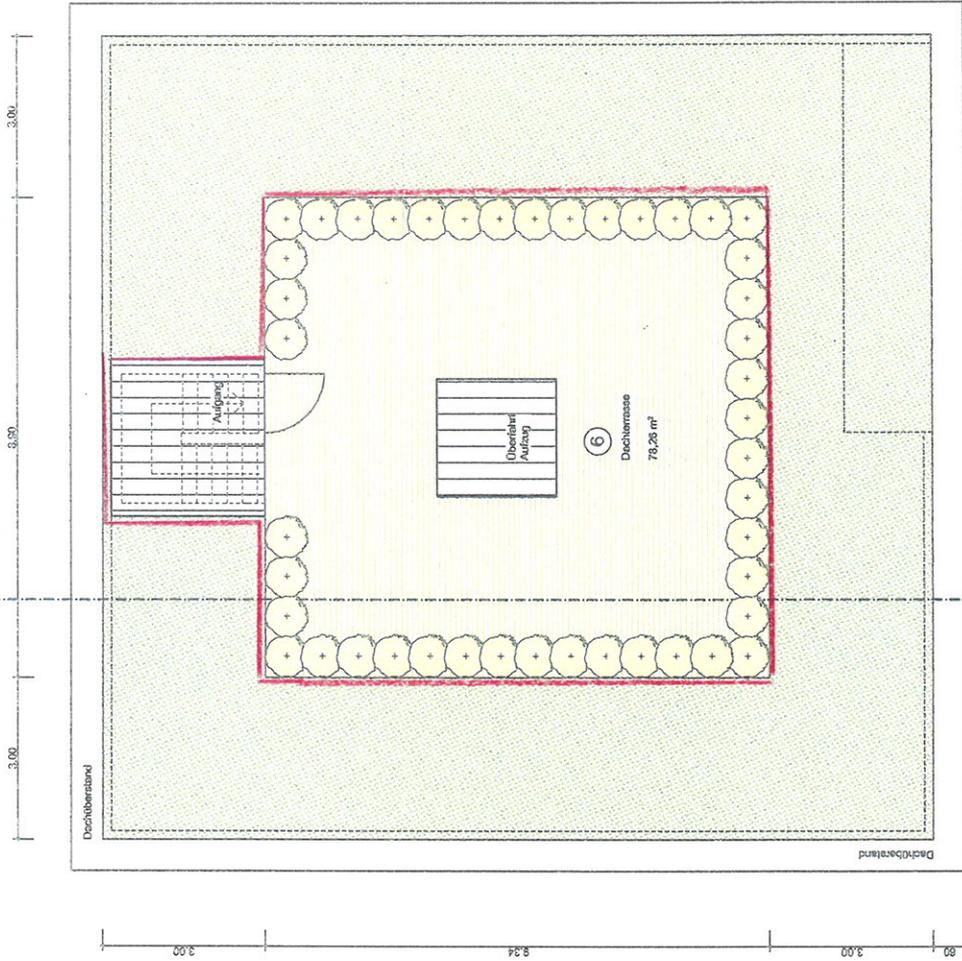
Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 5
85252 Tatunusslein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
9 Tiefgarageplätzen
Pfeiderbergstr. 78, Wieslabach

Bauherr: _____ Architekt: _____

KONRAD
Architekturbüro
Tatunusslein
Schloss Weihen Weiherstraße 6
Tel.: 08128 / 85 80 83
Fax: 08128 / 85 80 84
info@konrad-ist.de

N



Bauherrschaft: **REG GmbH & Co.**
 Geschwister-Scholl-Str. 3
 65232 Friesenheim

Bauherr: _____
 Architekt: _____

Bauvorhaben: **Errichtung eines Mehrfamilienhauses
 mit 6 Wohnungen und
 8 Tiefgarageplätzen
 Friesenb. Str. 75, Wiesbaden**

Zeichnung: **Dachterrasse**

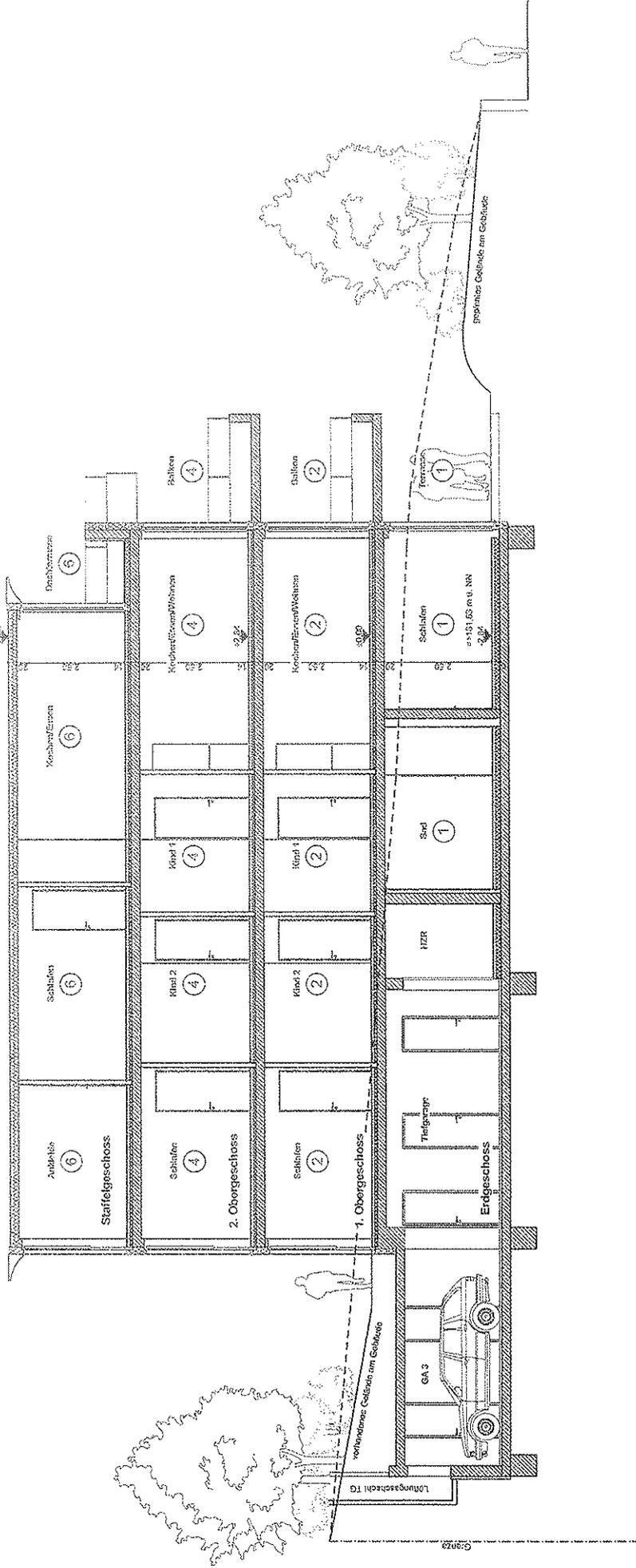
Blattnummer: **8**

Maßstab: **1 : 100**

Planungszeit: **15. Nov. 2011**

KONRAD
Architekturbüro
 T a u n u s t e i n
 Schloss Wachen Weberstraße 5
 Tel. 06128 / 95 90 83
 Fax: 06128 / 95 90 94
 info@konrad-ist.de

→ ET, 20 zu u. NN



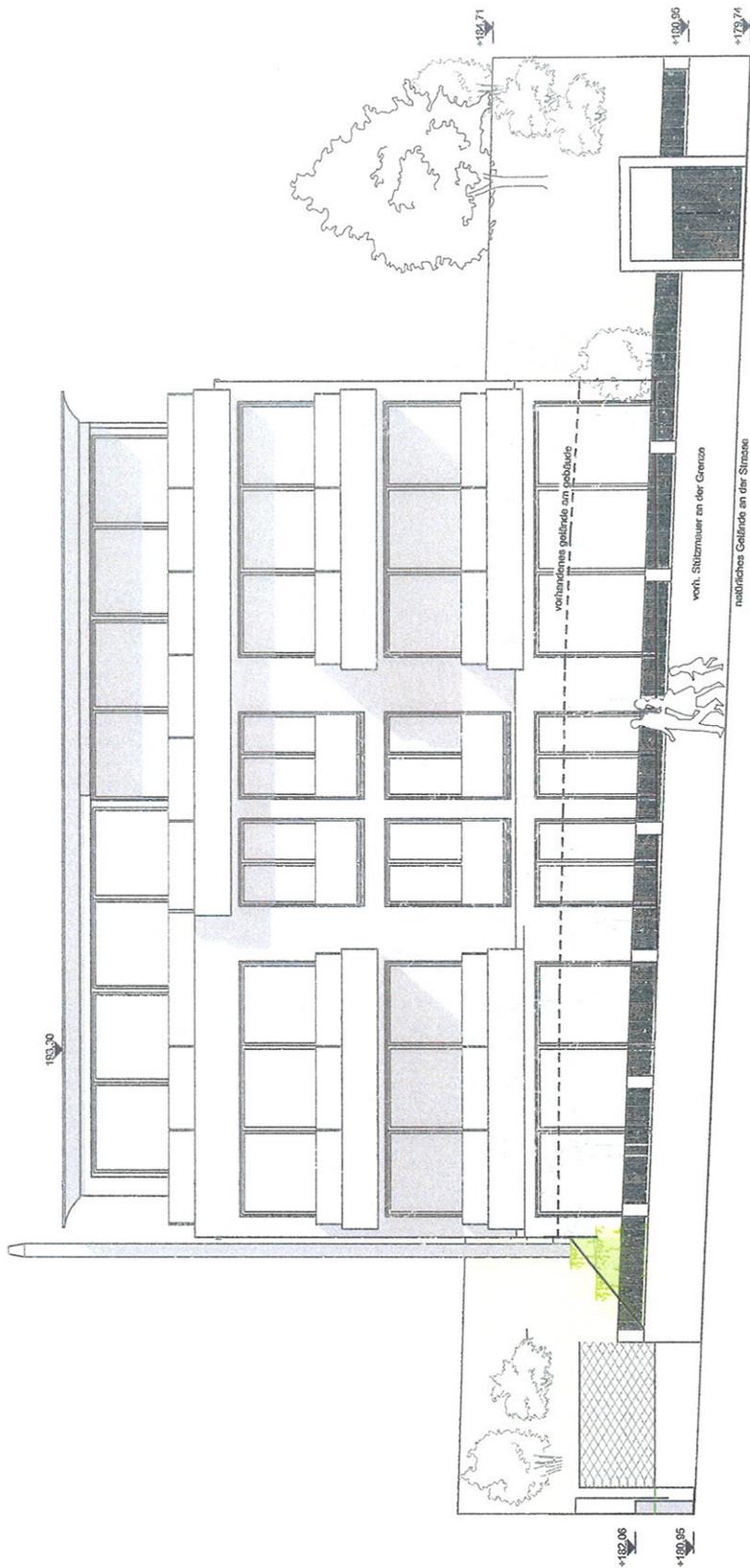
Architekt: Dr. Peter ...
 Baujahr: 1980

Bestandteil: ...
 Maßstab: 1:100

KONTRAO
 ARCHITECTURE
 ...
 ...
 ...

Schnitt A - A

Blatt: 1 von 1



Tammstedt, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 11

Bauherrschaft: RIGG GmbH i.G.
Geschwister-Scholl-Str. 8
65262 Tammstedt

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
3 Tiefgaragenplätzen
Pladerbergstr. 75, Wiesbaden

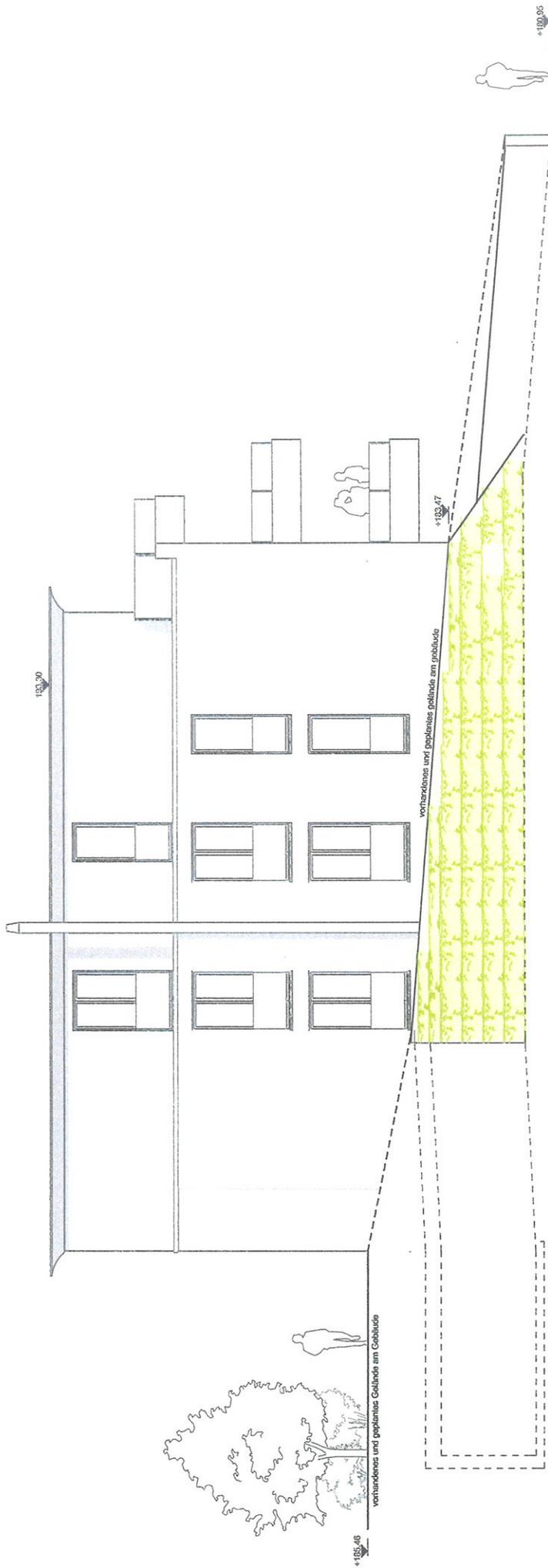
Zeichnung:
Taupstein
Schloss Wachen Weibartelle 6
Tel.: 06128 / 85 80 83
Fax: 06128 / 85 80 84
info@konrad-isl.de

Ansicht Süd-West

Maßstab: 1 : 100

Bauherr: _____ Architekt: _____

KONRAD
Architekturbüro
Taupstein



Taunusstein, 04. Nov. 2011
Blattnummer: 9

Bauherrschaft: RGG GmbH i.G.
Geschwister-Schell-Str. 6
65222 Taunusstein

Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses
mit 6 Wohnungen und
9 Teilgarageplätzen
Floderbergstr. 78, Wiesbaden

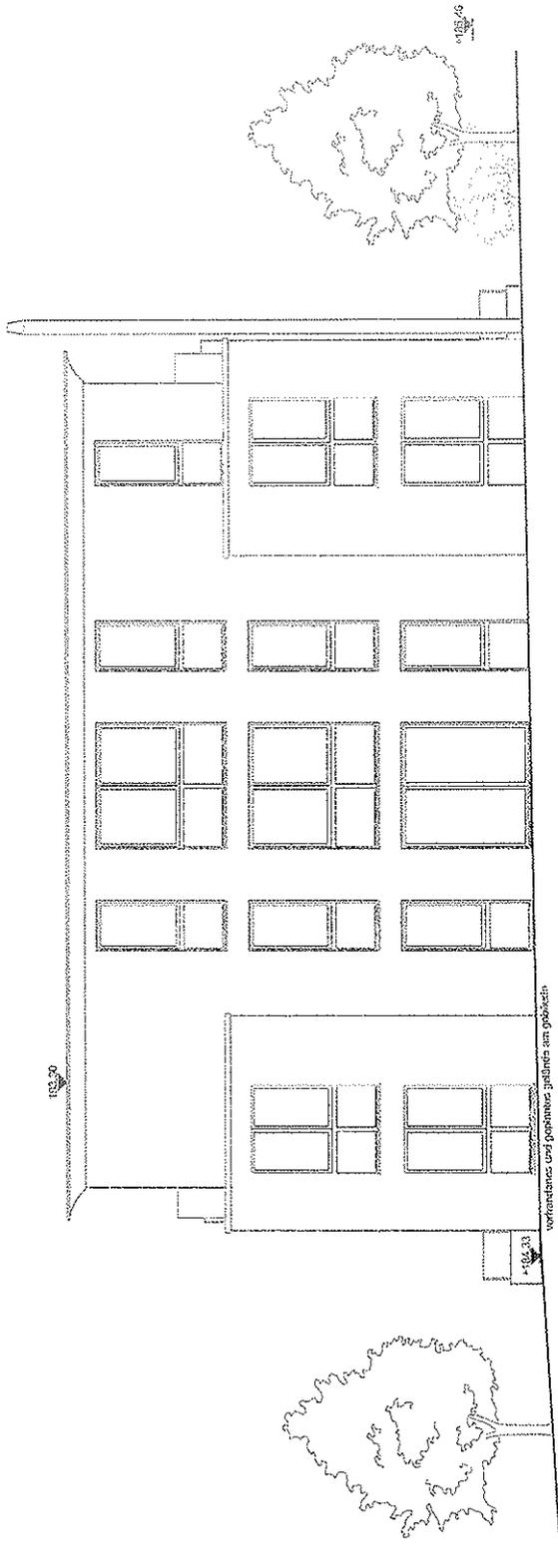
Zeichnung:

Ansicht Nord-West

Maßstab: 1 : 100

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

Bauherr: _____ Architekt: _____



KOMRAD
 ARCHITECTURE
 Schillerstr. 10
 10117 Berlin, Westend
 Tel. +49 30 2546 1000
 www.komrad-architect.com

Die gesamte Decke ist
 aus Holz. 42
 Holzbohlen
 Anschlag Nord-Ost
 Maßstab 1:40

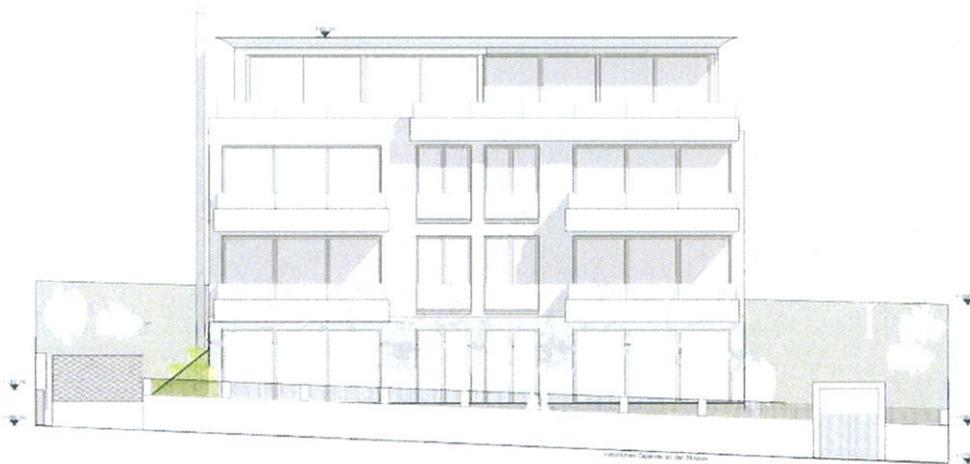
Zustimmung: ...
 Entwurf: ...
 Ausführung: ...
 Maßstab: 1:40

verformendes und gestimmtes Gitter aus gebogenen

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, Aussteifungssäulen 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, 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 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.

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