

# BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

URNr. 0002 /2012-nb

Obj.: Wassermannstr. 34, Bamberg

## TEILUNGSERKLÄRUNG NACH § 8 WEG ALLGEMEINE BAUTRÄGERKAUFVERTRAGSBESTIMMUNGEN

Heute, den dritten Januar zweitausendzwoölf

- 03.01.2012 -

erschien vor mir,

**Dr. Simon Weiler,**  
**Notar in Bamberg,**

in meinen Amtsräumen in Bamberg, Am Kranen 6:

Frau **Kristina Keidel**, geborene Ullmann,  
geboren am 21. Juni 1980,  
geschäftsansässig Hainstraße 3, 96047 Bamberg,  
mir, Notar, persönlich bekannt,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der in Ausfertigung  
vorliegenden und in beglaubigter Abschrift beigefügten Generalhandlungsvoll-  
macht vom 19.04.2007, URNr. R 571/2007 des Notars Dr. Gustav Reißig in  
Bamberg für die

**BTG Bauträger und Treuhand GmbH**  
mit dem Sitz in Bamberg  
Amtsgericht Bamberg, HRB 472  
(Geschäftsadresse: Hainstraße 3 in 96047 Bamberg)  
– nachstehend auch als „**BTG**“ bezeichnet –.

Auf Ersuchen beurkunde ich den vor mir persönlich abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

## A. Vorbemerkung

### 1. Grundbuchstand Fl.Nr. 5362/61 Gemarkung Bamberg

Im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Bamberg

#### Blatt 39689

ist die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg als Alleineigentümer des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Bamberg eingetragen:

Fl.Nr. 5362/61 Wassermannstr. 30,  
Gebäude- und Freifläche zu 1.029 qm.

Nach der dem Notar vorliegenden Grundbucheinsicht vom 30.11.2011 ist der vorgenannte Grundbesitz wie folgt belastet:

#### Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Wasserleitungsrecht für die Stadt Bamberg,
- lfd. Nr. 2: Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 5349/17,
- lfd. Nr. 3: Grenzbebauungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 5362/62,

#### Abteilung III

lastenfrei.

Hiermit wird klargestellt, dass der Beschrieb des Grundstücks Fl.Nr. 5362/61 der Gemarkung Bamberg richtig "Wassermannstr. 34" lauten müsste. Eine entsprechende Grundbuchberichtigung wird **beantragt**.

**2. Grundbuchstand Fl.Nr. 5349/4 Gemarkung Bamberg**  
Im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Bamberg

**Blatt 34181**

ist die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg als Alleineigentümer des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Bamberg eingetragen:

Fl.Nr. 5349/4 Zollnerstraße 173 b,  
Gebäude- und Freifläche zu 833 qm.

Nach der dem Notar vorliegenden Grundbucheinsicht vom 30.11.2011 ist der vorgenannte Grundbesitz wie folgt belastet:

Abteilung II

lfd. Nr. 6: Wasserleitungsrecht für Stadt Bamberg,

lfd. Nr. 7: Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst.  
5349/17,

lfd. Nr. 12: Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche,

Abteilung III

lastenfrei.

**3. Sachstand**

Die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg beabsichtigt aus dem Grundstück Fl.Nr. 5349/4 der Gemarkung Bamberg einen nördlichen Grundstückstreifen herauszumessen und diesen mit dem Grundstück Fl.Nr. 5362/61 der Gemarkung Bamberg zu verschmelzen.

Das nach Verschmelzung neu entstehende Grundstück ist in dem dieser Urkunde als **Anlage I** beigefügten Grundstücksplan farbig gekennzeichnet. Auf ihn wird verwiesen; er wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt.

Diese Grundstücksfläche, die nach Vollzug der Verschmelzung in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird, ist nachstehend als "**Baugrundstück**" bezeichnet.

#### 4. Wasserleitungsrechte

Hinsichtlich den in Abteilung II der vorgenannten Grundbücher eingetragenen Wasserleitungsrechten handelt es sich um ein und dieselbe Wasserleitung, die von der Wassermannstraße über das Grundstück Fl.Nr. 5362/61 und weiter über die Grundstücke Fl.Nr. 5349/4 und Fl.Nr. 5349/10 je der Gemarkung Bamberg gemäß der Bewilligung vom 01.07.1986, URNr. 1644/1986 des Notars Dr. Volker Desch in Bamberg verläuft.

Die BTG wird im Rahmen der nach Vorliegen der amtlichen Vermessung erforderlichen Nachtragsbeurkundung entsprechende Erklärungen abgeben, damit das Baugrundstück lediglich mit einem Wasserleitungsrecht für die Stadt Bamberg und mit einem Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 5349/17 belastet sein wird. Der künftige Verlauf der Leitung u. a. durch den Keller des auf dem Baugrundstück errichteten Anwesens ist in dem dieser Urkunde zu Informationszwecken als **Anlage II** beigefügten Plan blau gekennzeichnet.

#### 5. Bauvorhaben

Die BTG beabsichtigt, das Baugrundstück zu bebauen. Dabei sollen insbesondere 12 Eigentumswohnungen und 12 oberirdische Kfz-Stellplätze entstehen.

## B.

### Teilungserklärung nach § 8 WEG

#### I.

#### Aufteilung

1. Die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 5362/61 samt einer Teilfläche von ca. 83 qm aus dem Grundstück Fl.Nr. 5349/4 je der Gemarkung Bamberg teilt das Baugrundstück gemäß § 8 WEG nach der als **Anlage III** dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigefügten und vom Notar verlesenen Tabelle der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten

Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Wohnungs-/Teileigentum) verbunden ist.

Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus dem vorliegenden und dieser Urkunde als **Anlage IV** beigefügten **Aufteilungsplan** samt Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.2011, Az: 2297/11. Die einzelnen Einheiten sind in sich abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern gekennzeichnet. Auf die vorgenannten Unterlagen wird verwiesen, sie wurden zur Durchsicht vorgelegt. Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums ist im Zweifel der beigefügte Aufteilungsplan maßgebend.

2. Die BTG ist berechtigt und verpflichtet,
  - das Baugrundstück nach Vorliegen der amtlichen Vermessung in einem Nachtrag zur Teilungserklärung festzustellen und
  - den Vollzug der Teilung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.
  
3. Es werden folgende Sondernutzungsrechte begründet:
  - a) Dem jeweiligen Wohnungseigentümer des Sondereigentums **Nr. 1** wird die alleinige Sondernutzung an derjenigen unbebauten **Garten- und Terrassenfläche**, die in der **Anlage V (Sondernutzungsflächenplan)** mit **Nr. 1** bezeichnet und **rot** eingezeichnet ist, eingeräumt.  
  
Dem jeweiligen Wohnungseigentümer des Sondereigentums **Nr. 2** wird die alleinige Sondernutzung an derjenigen unbebauten **Garten- und Terrassenfläche**, die in der **Anlage V (Sondernutzungsflächenplan)** mit **Nr. 2** bezeichnet und **blau** eingezeichnet ist, eingeräumt.  
  
Dem jeweiligen Wohnungseigentümer des Sondereigentums **Nr. 3** wird die alleinige Sondernutzung an derjenigen unbebauten **Garten- und Terrassenfläche**, die in der **Anlage V (Sondernutzungsflächenplan)** mit **Nr. 3** bezeichnet und **grün** eingezeichnet ist, eingeräumt.

Dem jeweiligen Wohnungseigentümer des Sondereigentums **Nr. 4** wird die alleinige Sondernutzung an derjenigen unbebauten **Garten- und Terrassenfläche**, die in der **Anlage V (Sondernutzungsflächenplan)** mit **Nr. 4** bezeichnet und **gelb** eingezeichnet ist, eingeräumt.

b) Hinsichtlich den in der **Anlage V (Sondernutzungsflächenplan)** zwölf gekennzeichneten und mit **S1 - S 12** bezeichneten **Kfz-Stellplätzen** gilt folgendes:

aa) An den in der Anlage IV (Sondernutzungsflächenplan) mit S 1 - S 12 bezeichneten Kfz-Stellplätzen werden entsprechende Sondernutzungsrechte begründet, die später einzelnen Wohnungen förmlich zugeordnet werden sollen.

Mit der förmlichen Zuordnung eines Kfz-Stellplatzes zu einem bestimmten Wohnungseigentum entsteht zugunsten des betreffenden Wohnungseigentümers als Sondernutzungsrecht die Befugnis, den betreffenden Kfz-Stellplatz allein und unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

bb) Die förmliche Zuordnung erfolgt durch die BTG im Wege einer einseitigen Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt oder gegenüber dem Erwerber des betreffenden Wohnungseigentums. Die Erklärung bedarf der notariellen Beurkundung oder Beglaubigung. Die förmliche Zuordnung ist zur Verdinglichung im Grundbuch zu vermerken.

cc) Ab förmlicher Zuordnung gemäß Buchstabe bb) sind alle übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch des betreffenden Kfz-Stellplatzes ausgeschlossen (= Ausschluss unter aufschiebender Bedingung).

dd) Bis zur förmlichen Zuordnung steht das Nutzungsrecht zunächst der BTG allein zu, während die übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch ebenfalls ausgeschlossen sind.

- ee) Das Recht zur Vornahme der Zuordnung gemäß Buchstabe bb) und das Benutzungsrecht der BTG gemäß Buchstabe dd) erlöschen mit Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit durch die BTG.
- ff) Ein Entgelt für die Zuordnung der Sondernutzungsrechte an den zwölf Kfz-Stellplätzen steht der BTG zu.
- gg) Die BTG behält sich das Recht vor, an den vorgenannten Kfz-Stellplätzen, an denen gemäß den vorstehenden Bestimmungen nach Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit noch kein Sondernutzungsrecht begründet wurde, Dienstbarkeiten für Dritte oder für sich selbst für den Zweck der Nutzung dieser Stellplätze unter Ausschluss der Grundstückseigentümer zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen, wobei für die Kostentragung dieselben Bestimmungen gelten, wie wenn der Dienstbarkeitsberechtigte Sondernutzungsberechtigter des betreffenden Stellplatzes wäre. Ein Entgelt für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten steht der BTG zu.
- c) Außerdem werden folgende **gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte** begründet:
- aa) an dem im westlichen Gebäudeteil gelegenen Aufzug samt Aufzugsschacht und Aufzugsanlage ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die Wohnungen Nrn. 5, 6, 9 und 12 laut Aufteilungsplan
- und
- bb) an dem im östlichen Gebäudeteil gelegenen Aufzug samt Aufzugsschacht und Aufzugsanlage ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die Wohnungen Nrn. 7, 8, 10 und 11 laut Aufteilungsplan.

Diese Sondernutzungsberechtigten haben jeweils auf eigene Kosten und untereinander zu gleichen Anteilen ihren Sondernutzungsgegenstand instandzuhalten und instandzusetzen und die sonstigen Aufzugskosten zu tragen. Jeder dieser Sondernutzungsberechtigten ist

auch verpflichtet, den Sondernutzungsrechtsgegenstand in einem ordentlichen und ansprechenden Zustand zu erhalten.

Die übrigen Einheiten, also die Einheiten Nrn. 1, 2, 3 und 4 im Erdgeschoss, sind an den Aufzugsanlagen und deren Kosten nicht beteiligt, da der Aufzug erst ab dem Erdgeschoss nach oben führt und die Einheiten im Erdgeschoss den Aufzug nicht benötigen.

## II.

### Gemeinschaftsordnung

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

#### 1. Zweckbestimmung

Die schriftliche Zustimmung des Verwalters, hilfsweise aller übrigen Wohnungseigentümer, ist erforderlich für die berufliche oder gewerbliche Nutzung eines Wohnungseigentums. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

Solange die BTG Eigentümerin mindestens einer Wohnungseigentumseinheit ist, ist sie berechtigt, die vorgenannte Zustimmung anstelle des Verwalters und der übrigen Wohnungseigentümer zu erteilen.

Soweit zur beruflichen oder gewerblichen Nutzung eines Wohnungseigentums behördliche Genehmigungen notwendig sind, ist es allein Sache des betreffenden Wohnungseigentümers, diese auf eigene Rechnung herbeizuführen. Ebenso hat der betreffende Wohnungseigentümer die Umwandlung des Wohnungseigentums in Teileigentum und die entsprechende Eintragung im Grundbuch selbst und auf eigene Kosten herbeizuführen.

#### 2. Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Brandversicherung, verbundene Gebäudeversicherung,
- b) Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.



Die Versicherung zu a) ist zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu b) in angemessener Höhe abzuschließen.

Der aufteilende Eigentümer wird diese Versicherung bereits während der Bauphase mit Wirkung für die (künftige) Wohnungseigentümergeinschaft abschließen. Im Übrigen obliegt die Auswahl der Versicherungsgesellschaften dem Verwalter; die Eigentümerversammlung kann die Kündigung bestehender und/oder einen Abschluss weiterer Versicherungen beschließen.

### 3. Instandhaltung und Instandsetzung

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Sondereigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Sondereigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen. Das Gemeinschaftseigentum ist stets so instand zu halten und instand zu setzen, dass es sich in einem ordentlichen und ansprechenden Zustand befindet.

### 4. Bauliche Veränderungen

Eigentümer neben- oder übereinander liegender Sondereigentumseinheiten oder -räume sind berechtigt in Abweichung von § 22 WEG ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, jedoch nach schriftlicher Zustimmung des Verwalters, durch entsprechende bauliche Maßnahmen diese miteinander zu verbinden oder zu unterteilen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn durch die entsprechenden baulichen Maßnahmen die Standsicherheit und Belange des Schall- und Wärmeschutzes hinsichtlich des übrigen Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt werden. Dies ist dem Verwalter durch entsprechende Fachgutachten nachzuweisen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur durch entsprechende Fachbetriebe nach den Regeln der Baukunst vorgenommen werden; auch dies ist dem Verwalter nachzuweisen.

Mit diesen baulichen Maßnahmen verbundene Kosten sowie alle durch diese Eingriffe am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft evtl. später entstehenden Folgekosten trägt der jeweilige Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheiten allein.

Darüber hinaus ist der jeweilige Eigentümer solcher baulich verbundener Sondereigentumseinheiten berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer diese Wohnungen zu einer Sondereigentumseinheit im Rechtssinne zusammenzulegen.

### 5. Nutzungsbeschränkungen

Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnanlage dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Leitungen, Abwasserkanal samt Revisionsschächten und ähnliches) dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten an solchen Anlagen und Einrichtungen auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden.

Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden usw. auf Balkonen und Terrassen bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung, welche nur erteilt werden darf, wenn eine einheitliche Außenwirkung gewährleistet bleibt.

Die Anbringung privater Antennenanlagen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen, Amateurfunk und Rundfunk ist nicht zulässig.

Durch Kellerräume, auch soweit sie sich im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht eines Sondereigentümers befinden, dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Revisionseinrichtungen verlaufen. Die jeweiligen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten haben die jeweilige Kontrolle, Instandhaltung und Instandsetzung zu gestatten.

### 6. Lastentragung

Vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in dieser Gemeinschaftsordnung tragen die Sondereigentümer sämtliche Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums im

Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Laufende Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums, die durch Messeinrichtungen oder auf sonstige Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt jedoch der jeweilige Eigentümer für sein Sondereigentum. Es ist eine angemessene Instandhaltungsrückstellung zu bilden, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erhoben wird. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen.

Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben, Wohnungseingangstür jeweils mit Ausnahme des Streichens der Außenseiten, Wand- und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Rollläden, Rollladenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone, Zu- und Ableitungen, die sich im Innern eines Sondereigentums befinden und zum ausschließlichen und besonderen Gebrauch eines Sondereigentümers bestimmt sind einschließlich der Leitungen für Klingel- und Sprechanlagen von den Wohnungen bis zum Tastblatt am Hauseingang bzw. am Wohnungseingang, sowie Sanitär- und Heizungseinrichtungen einschließlich Thermostatventilen, Heiz- und Warmwassermessgeräten.

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

Die Kosten der Verwaltung sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.

## 7. Hausgeldzahlungen

Die Verpflichtung zur Hausgeldzahlung beginnt mit Übergabe der ersten Wohnung an deren Käufer.

Zur Zahlung des Hausgeldes sind die Sondereigentümer verpflichtet. Anstelle eines Sondereigentümers trifft die Zahlungspflicht denjenigen, der einen Anspruch auf Erwerb eines Wohnungs- bzw. Teileigentums hat, und zwar von dem Zeitpunkt an, in dem ihm das Wohnungs- bzw. Teileigentum übergeben worden ist.

## 8. Verwaltung

Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg ist jedoch befugt, bis spätestens zur Übergabe der ersten Wohnung an einen Käufer den ersten Verwalter der Wohnanlage auf die Dauer von drei Jahren zu bestellen. Der erste Verwalter darf nur aus wichtigem Grund abberufen werden.

Der jeweilige Verwalter hat – ggf. in Erweiterung der gesetzlichen Kompetenzzuweisung – folgende Befugnisse:

- die Sondereigentümer und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten,
- die von den Sondereigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Lasten und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Auf Verlangen hat jeder Sondereigentümer dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist.

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Sondereigentümern zu beschließen ist. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende monatliche Vorschüsse (Wohngeld) zu leisten.

## 9. Eigentümerversammlung und Stimmrecht

Das Stimmrecht der Sondereigentümer richtet sich nach ihren Miteigentumsanteilen.

Jeder Sondereigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Beschlüsse in Eigentümerversammlungen sind schriftlich niederzulegen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Die ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer stets beschlussfähig; hierauf ist in der Ladung hinzuweisen.

Abänderungen der Gemeinschaftsordnung sind mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen zulässig, wenn

- die Änderung aufgrund einer Änderung der allgemeinen Lebensverhältnisse oder der tatsächlichen Verhältnisse bezüglich der Anlage erforderlich oder zweckdienlich ist oder
- die Änderung eine Kostenersparnis erwarten lässt und alle Sondereigentümer gleich behandelt werden und in Vorzugsrechte einzelner, insbesondere Sondernutzungsrechte, nicht ohne Zustimmung der Betroffenen eingegriffen wird. In jedem Fall sind alle, auch die überstimmten Sondereigentümer verpflichtet, die Änderung in öffentlich beglaubigter Form zur Eintragung in das Grundbuch auf Kosten der Gemeinschaft zu bewilligen.

## 10. Verwaltungsbeirat

Ein Verwaltungsbeirat kann nach den Bestimmungen des § 29 WEG gebildet werden. Mitglieder können nur Sondereigentümer sein.

Die Beiratsmitglieder werden ehrenamtlich tätig. Sie haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen.

Der Beirat gibt sich selbst eine Satzung, die von der Gemeinschaft zu beschließen ist. Er wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden, falls die Eigentümerversammlung nicht einen Vorsitzenden bestimmt.

### 11. Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteils aus diesen nicht gedeckten Kosten zu tragen.

Jeder Sondereigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Teileigentums befreien. Danach hat er zu diesem Zwecke dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen, wenn dies der Verwalter verlangt. Dabei ist der Verwalter ermächtigt, das Teileigentum freihändig zu veräußern oder versteigern zu lassen.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Sondereigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Sondereigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Teileigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

Die

in d:

- C

- C

S

- d

Für a  
folger.  
kunde1. ÜI  
Der K.  
chen I  
den ih  
barkeit  
dieser

- zu

un

gre

zur

- zur

- zur

lun

- zur

gru

## III.

**Eintragungsbewilligung, Verpflichtungserklärung**

Die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg  
**bewilligt und beantragt,**

in das Grundbuch einzutragen:

- die Teilung des Baugrundstücks in Wohnungs- und Teileigentumsrechte,
- die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung nach vorstehendem Abschnitt B.II als Inhalt des Sondereigentums,
- die Sondernutzungsrechte.

## C.

**Ergänzende Bestimmungen zum Bauträgerkaufvertrag**

Für alle abzuschließenden Bauträgerkaufverträge sollen vorsorglich die nachfolgenden allgemeinen Vertragsbestimmungen durch Verweisung auf diese Urkunde vereinbart werden:

**1. Übernahme von Dienstbarkeiten**

Der Käufer übernimmt die Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sowie Reallasten und die Verpflichtungen, die sich aus den ihnen zugrunde liegenden Vereinbarungen ergeben, soweit diese Dienstbarkeiten bzw. Reallasten bereits eingetragen sind oder aufgrund Vollmacht in dieser Urkunde zu folgenden Zwecken noch eingetragen werden:

- zur Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen aller Art und deren Unterhaltung, auch soweit sie zur Ver- und Entsorgung von angrenzenden Nachbargrundstücken und weiteren Grundstücken dienen und zur Sicherung von damit zusammenhängenden Geh- und Fahrtrechten;
- zur Sicherung des Bautenstandes und der Abstandsflächen;
- zur Sicherung von Auflagen aus dem Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren;
- zur Sicherung von etwaigen Wegerechten auf Weg- und Stichweggrundstücken;

- zur Sicherung von Betretungsrechten von Hausgrundstücken zur Unterhaltung/Instandhaltung von gemeinschaftlichen Einrichtungen wie z.B. der gemeinsamen Fallrohre.

## 2. Gemeinschaftliche Belange

Dem Käufer ist bekannt, dass ihn als Eigentümer gegenüber Dritten auf dem Baugelände Pflichten treffen, deren Art und Umfang noch nicht in allen Einzelheiten bestimmt werden kann. Es handelt sich insbesondere um folgendes:

### a) Ver- und Entsorgung, Wartung

Der Käufer tritt mit Wirkung vom Tage der Abnahme anstelle des Verkäufers in alle gegenwärtigen und künftigen Vereinbarungen über Wartung technischer Einrichtungen, den Bezug von Strom, Gas und Wasser, Abwasser- und Regenwasserkanal sowie Nutzung und Vereinbarungen bezüglich der Mülltonnen ein, soweit diese den Vertragsgegenstand betreffen.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die technischen Einrichtungen, z.B. in den Wohnungen sowie Kanäle, Drainagen und Sickerschächte, etc. regelmäßig gewartet werden müssen. Der Abschluss entsprechender Wartungsverträge wird vom Verkäufer empfohlen. Für Schäden aus unterlassener Wartung hat der Verkäufer nicht einzustehen. Soweit der Verkäufer Wartungsverträge abschließt, gelten die im vorhergehenden Absatz getroffenen Bestimmungen.

Der Verkäufer weist ferner darauf hin, dass nach Fertigstellung des Bauvorhabens aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Bauteile (z. B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknung) Risse in Bauteilen, Putzen oder Dachstuhlholzern - auch und besonders im Bereich von Trockenbau - entstehen können. Es wird klargestellt und vereinbart, dass solche Risse kein Mangel sind, soweit sie keine wesentliche Beeinträchtigung darstellen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass elastische Ver fugungen bei Bauteiltrennungen (innen wie außen), Anstriche (insbesondere von der Witterung ausgesetzten Bauteilen) und aus Holz gefertigte Bauteile einer laufenden Pflege und/oder Wartung bedürfen, die vom Eigentümer bzw. der Gemeinschaft durchzuführen sind.

Der  
sein  
ckert  
sowe

Er ve  
neue  
nutzt

b)  
Der K  
Zäune  
etc.)  
Grund  
und b  
gensta

c)  
Dem I  
unentg  
Parkbu  
schließ  
nur zu  
schrän  
spruch

d) /  
Die Vol  
zuordn  
ist eins  
wie Auf

e) N  
Eine Na  
worben  
rung od  
sung erf



Der Käufer verpflichtet sich zur Duldung, Erhaltung und Erneuerung der durch sein Grundstück führenden Leitungen, gemeinsame Dachrinnen, Fallrohre, Sickerdolen und technischen Einrichtungen und zur anteiligen Kostentragung, soweit kein Dritter unterhaltspflichtig ist.

Er verpflichtet sich zu dulden, dass das Grundstück zu Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten und zur Kontrolle dieser Leitungen und Einrichtungen benutzt und betreten wird.

b) Bauwerke, Überbauten

Der Käufer hat bei der Abnahme vorhandene geringfügige Überbauten (z.B. Zäune, Gebäudeteile, Dachüberstände der Dachrinnen, Fallrohre, Sickerdolen etc.) entschädigungslos zu dulden. Er muss gestatten, dass Nachbarn das Grundstück zur Erhaltung und Wiederherstellung baulicher Anlagen betreten und benutzen. Der Käufer hat alle behördlichen Auflagen, die den Vertragsgegenstand betreffen, entschädigungslos hinzunehmen.

c) Grenzregelung

Dem Käufer ist bekannt, dass unter Umständen zu Grenzregulierungen, zur unentgeltlichen Abtretung oder zum Erwerb von Straßengrund, Gehwegen, Parkbuchten oder sonstigen Grundstücksflächen Grundstücksverträge abzuschließen sind. Im Innenverhältnis wird vereinbart, dass derartige Änderungen nur zulässig sind, soweit das Eigentum des Käufers nicht erheblich eingeschränkt wird. Bei Flächenänderungen hat keiner der Beteiligten einen Anspruch auf Wertausgleich.

d) Änderung von Miteigentumsanteilen

Die Vollmacht für den Verkäufer erstreckt sich auch auf die Änderung und Neuordnung von Miteigentumsanteilen, soweit dies notwendig oder zweckdienlich ist einschließlich aller zum grundbuchlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen, wie Auflassung, Freigaben und dergleichen.

e) Nachverpfändung/Pfandfreistellung

Eine Nachverpfändung bzw. Pfandfreistellung von Flächen, die noch hinzu erworben werden, sei es im Rahmen der Schlussvermessung bzw. Grenzregulierung oder aus sonstigem Grunde, ist unter Umständen auch nach der Auflassung erforderlich.

f) Sonstiges

Der Verkäufer bemüht sich, die zur Regelung nachbarschaftlicher Verhältnisse [siehe Ziff. 2. a) bis e)] erforderlichen Vereinbarungen für und gegen alle Eigentümer im Interesse der Gesamtheit zu treffen. Er wird die in diesem Zusammenhang begründeten Verpflichtungen, soweit dies notwendig ist und sinnvoll erscheint, dinglich absichern.

**3. Vollmacht**

Der Käufer erteilt dem Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, unwiderruflich Vollmacht zu allen Vereinbarungen und zur dinglichen Absicherung im Grundbuch bestimmten Erklärungen, insbesondere auch zur Bestellung und Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten und Reallasten, und zur Abgabe aller Erklärungen, die zu deren rangrichtiger Eintragung erforderlich oder zweckdienlich sind. Die Vollmacht bezieht sich auch auf die Abgabe aller Erklärungen gemäß vorstehenden Ziffern 1 und 2.

Bei Beurkundungen oder Beglaubigungen kann von der Vollmacht nur vor dem amtierenden Notar, dessen Vertreter oder Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

Die Vollmacht, die sich auch auf die Änderung der Grundstücksgröße und Miteigentumsanteile sowie auf die Auflassung etwa hinzu erworbener Grundstücke und Miteigentumsanteile, deren Nachverpfändung und Pfandfreistellung nicht erworbener Flächen bezieht, bleibt bestehen, bis sämtliche Käufer innerhalb des Baugeländes ihr vertragliches Eigentum erhalten haben.

**4. Bestimmungsrecht**

Soweit der Verkäufer den Inhalt seiner Leistungen durch Erklärung gegenüber dem Käufer einseitig bestimmen kann, ist diese Bestimmung nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und billigem Ermessen entspricht.

**5. Sonstiges**

- Mehrheit von Beteiligten

Die Käufer bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, in allen den Kaufvertrag betreffenden Angelegenheiten, auch in Grundbuchsachen, Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben und zu empfangen.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Handlungen und Unterlassungen eines Gesamtschuldners wirken für und gegen den anderen Gesamtschuldner, ebenso Erklärungen, die einem Gesamtschuldner gegenüber abgegeben werden.

- Rechtsnachfolger

Der Käufer kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers abtreten; einer Abtretung an die Finanzierungsbank des Käufers wird zugestimmt. Alle Verpflichtungen aus dem Bauträgervertrag sowie der Verweisungsurkunde sind Rechtsnachfolgern mit der Verpflichtung aufzuerlegen, sie ihrerseits weiterzugeben.

Im Vertrag vorgesehene Vollmachten müssen auch vom Rechtsnachfolger erteilt werden. Der Käufer haftet dem Verkäufer und der Gemeinschaft aller Eigentümer gegenüber für jeden Schaden, der sich aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung ergibt.

Der Verkäufer haftet nicht, wenn der Käufer und dessen Käufer diese Verpflichtung nicht erfüllen.

- Teilunwirksamkeit, Änderungen

Änderungen und Ergänzungen des Kaufvertrages, die nicht beurkundungspflichtig sind, bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung des Kaufvertrages unwirksam sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Unwirksame Bestimmungen sind durch wirtschaftlich entsprechende Bestimmungen zu ersetzen.

**6. Befristung**

Die in dieser Urkunde dem Verkäufer erteilten Vollmachten erlöschen spätestens mit Vollzug der Auflassung des letzten dem Verkäufer gehörenden Sondereigentums.

**D.****Baudurchführungsverpflichtung**

Die BTG verpflichtet sich mit dem Abschluss der einzelnen notariellen Kaufverträge den jeweiligen Käufern gegenüber, den Bau und speziell das jeweils erworbene Vertragsobjekt nach Maßgabe der dieser Urkunde als **Anlage VI** beigefügten **Baubeschreibung** auszuführen, sofern in den einzelnen Kaufverträgen nichts Abweichendes oder Ergänzendes vereinbart wird. Auf die Anlage VI wird verwiesen, sie wurde mitverlesen.

Auf die gegenwärtige Urkunde wird in den vorgesehenen Kaufvertragsurkunden verwiesen werden, so dass die Baubeschreibung zum Inhalt der Kaufvertragsurkunde gehören wird.

**E.****Bestellung von Grunddienstbarkeiten****1. Vorbemerkung**

Die nach Wegmessung der nördlichen Teilfläche zum Grundstück Fl.Nr. 5362/61 der Gemarkung Bamberg verbleibende Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 5349/4 der Gemarkung Bamberg soll mit dem Grundstück Fl.Nr. 5349/10 der Gemarkung Bamberg verschmolzen werden. Dieses nach Verschmelzung entstehende Grundstück wird im Hinblick auf die nachbestellten Dienstbarkeiten in dieser Urkunde künftig als "**Fl.Nr. 5349/4 NEU**" bezeichnet.

**2. Gehrecht**

Die BTG bestellt hiermit als Eigentümer des Baugrundstücks (= Fl.Nr. 5362/61 sowie Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 5349/4 je der Gemarkung Bamberg)

- nachstehend "**dienendes Grundstück**" genannt -

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 5349/4 NEU der Gemarkung Bamberg

- nachstehend "**herrschendes Grundstück**" genannt -  
eine

**Grunddienstbarkeit**

folgenden Inhaltes:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, jederzeit und unentgeltlich über den Teil des dienenden Grundstückes zu gehen, welcher in dem dieser Urkunde als Anlage VII beigefügten Lageplan **rot** gekennzeichnet ist.

Die Unterhaltung, Ausbesserung und Erneuerung des Weges obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstückes. Schäden, die bei der Ausübung des vorbestellten Gehrechtes entstehen, trägt der Berechtigte.

Das Gehrecht soll für den Fall der Teilung des herrschenden Grundstückes für alle Teile des herrschenden Grundstückes fortbestehen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstückes verpflichtet sich, die vorstehend bestellte Grunddienstbarkeit nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses mit dessen Anerkennung zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, und zwar im Gleichrang mit der unter Ziffer 3. bestellten Dienstbarkeit.

Bis zur Eintragung gelten die vorstehenden Vereinbarungen in schuldrechtlicher Weise.

### 3. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Die BTG bestellt hiermit als Eigentümer des Baugrundstückes (= Fl.Nr. 5362/61 sowie Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 5349/4 je der Gemarkung Bamberg)

- nachstehend "**dienendes Grundstück**" genannt -

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 5349/4 NEU der Gemarkung Bamberg

- nachstehend "**herrschendes Grundstück**" genannt -  
eine

#### Grunddienstbarkeit

folgenden Inhaltes:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, jederzeit und unentgeltlich in das dienende Grundstück Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen und dauernd dort zu belassen, hierzu und zum Zwecke der Wartung und Reparatur der Leitungen das dienende Grundstück zu betreten und aufzugra-

ben bzw. durch Beauftragte betreten und aufgraben zu lassen. Hierbei ist jeweils der vorher bestehende Zustand auf Kosten des Berechtigten unverzüglich wieder herzustellen.

Der jeweilige Eigentümer und Besitzer des dienenden Grundstückes ist verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der vorbezeichneten Anlagen gefährden können, zu unterlassen, insbesondere bei Errichtung von Gebäuden genügend Abstand vom Leitungsweg einzuhalten und diesen nicht zu überbauen, desgleichen bei Anpflanzungen von Bäumen den Leitungsweg möglichst zu meiden.

Der Leitungsweg ist in dem dieser Urkunde als Anlage VIII beigefügten Lageplan **grün** eingezeichnet.

Das Recht soll für den Fall der Teilung des herrschenden Grundstückes für alle Teile des herrschenden Grundstückes fortbestehen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstückes verpflichtet sich, die vorstehend bestellte Grunddienstbarkeit nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses mit dessen Anerkennung zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, und zwar im Gleichrang mit der unter vorstehender Ziffer 2. bestellten Dienstbarkeit.

Bis zur Eintragung gelten die vorstehenden Vereinbarungen in schuldrechtlicher Weise.

## E.

### Schlussbestimmungen

Auf die dieser Urkunde als Anlage beigefügten Pläne wird verwiesen. Sie wurden der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihr genehmigt.

Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, zum Vollzug dieser Urkunde erforderliche Genehmigungen für die Beteiligten einzuholen und entgegenzunehmen. Sie sollen mit Eingang beim Notar als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Die BTG bevollmächtigt hiermit – jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – sämtliche Angestellte an der Notarstelle Dr. Simon Weiler in Bamberg, für sie alle Erklärungen abzugeben, die zum Vollzug der vorliegenden Urkunde erforderlich und/oder zweckdienlich sind.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die BTG.

Von dieser Urkunde erhalten das Grundbuchamt (mit einem Aufteilungsplan in beglaubigter Abschrift) und der Eigentümer (ohne Aufteilungsplan) je eine beglaubigte Abschrift. Der Eigentümer erhält ferner 12 beglaubigte Abschriften (ohne Aufteilungsplan). Eine einfache Abschrift der Urkunde (ohne Aufteilungsplan) erhält das Finanzamt - Bewertungsstelle -.

*Samt Anlagen III und VI vorgelesen vom Notar,  
samt sämtlichen Anlagen zur Durchsicht vorgelegt,  
von der Erschienenen genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:*

*Christina Riedel*



*Notar*

# BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

## 2. Ausfertigung

URNr. R 0571 /2007  
ss

### Generalhandlungsvollmacht

Heute, den neunzehnten April zweitausendsieben  
- 19.04.2007 -

erschien vor mir,

**Dr. Gustav Reißig,**

Notar mit dem Amtssitz in Bamberg, in meiner Notarkanzlei in 96047 Bam-  
berg, Friedrichstraße 7:

Frau Barbara Keidel, geb. Widawka,  
geschäftsansässig in 96047 Bamberg, Hainstraße 3,  
hier handelnd für die  
BTG Bauträger und Treuhand GmbH  
mit dem Sitz in Bamberg,  
Postanschrift: 96047 Bamberg, Hainstraße 3  
- im folgenden kurz BTG genannt -,  
als Geschäftsführerin dieser GmbH.

Hierzu wird von mir, dem Notar, aus dem am 19.02.2007 eingesehenen  
Handelsregister beim Amtsgericht -Registergericht- Bamberg bescheinigt,  
dass dort unter HR B 472 die vorgenannte GmbH und Frau Barbara Kei-  
del als deren Geschäftsführerin eingetragen sind und dass Frau Barbara  
Keidel befugt ist, die genannte GmbH allein zu vertreten.

Frau Keidel ist mir, Notar, persönlich bekannt.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich aufgrund der Erklärungen,  
die sie vor mir abgegeben hat, was folgt:



§ 1  
Vollmacht

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma  
BTG Bauträger und Treuhand GmbH  
mit dem Sitz in Bamberg,  
hier vertreten durch ihre Geschäftsführerin, Frau Barbara Keidel,  
erteilt hiermit

a) **Herrn Simon Keidel,**  
wohnhaft in 96047 Bamberg, Schlüsselstraße 2 a,  
geboren am 23. September 1980

und

b) **Frau Kristina Keidel, geb. Ullmann,**  
wohnhaft in 96047 Bamberg, Schlüsselstraße 2 a,  
geboren am 21. Juni 1980,

- nachfolgend „der Bevollmächtigte“ genannt -

**Vollmacht,**

sie in allen Angelegenheiten umfassend zu vertreten, die der Betrieb ihres  
Handelsgeschäftes mit sich bringt. Die Befugnisse der Geschäftsführerin,  
ihre Zuständigkeit und ihre Verantwortung sollen durch diese Vollmacht  
nicht berührt werden.

Diese Vollmacht wird in der Weise erteilt, dass jeder der Bevollmächtigten  
die genannte GmbH

**allein**

vertreten kann.

Der Bevollmächtigte ist auch befugt, Grundstücke zu erwerben, zu veräu-  
ßern und zu belasten. Der Bevollmächtigte ist vom Mehrvertretungsverbot  
des § 181 BGB befreit, nicht jedoch vom Selbstkontrahierungsverbot ge-  
mäß § 181 BGB.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, für bestimmte Arten von Geschäften  
oder für einzelne Geschäfte Untervollmacht zu erteilen; er ist auch berech-

Auf  
die E  
so au  


tigt, den Unterbevollmächtigten im Einzelfall vom Mehrvertretungsverbot des § 181 BGB zu befreien.

Die Vollmacht erlischt, wenn sie von der Vollmachtgeberin widerrufen wird.

§ 2

Kosten, Ausfertigung, Abschrift

Die Kosten dieser Vollmacht trägt die Gesellschaft.

Von dieser Vollmacht ist jedem Bevollmächtigten eine Ausfertigung zu erteilen, die Gesellschaft erhält eine beglaubigte Abschrift.

§ 3

Belehrungen

Auf den Vertrauenscharakter dieser Generalhandlungsvollmacht wurde die Erschienene vom amtierenden Notar ausdrücklich hingewiesen, ebenso auf die Vorschriften, die für den Widerruf dieser Vollmacht gelten.

Gelesen, genehmigt  
und unterschrieben

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



## 2. Ausfertigung

Diese mit der Urschrift übereinstimmende  
Ausfertigung wird hiermit für  
Frau Kristina Keidel, geb. Ullmann  
wohnhaf in 96047 Bamberg, Schlüsselstraße 2 a,  
geboren am 21. Juni 1980,  
auf Antrag erteilt.

Bamberg, den 7. April 2011

  
Dr. Gustav Reißig, Notar

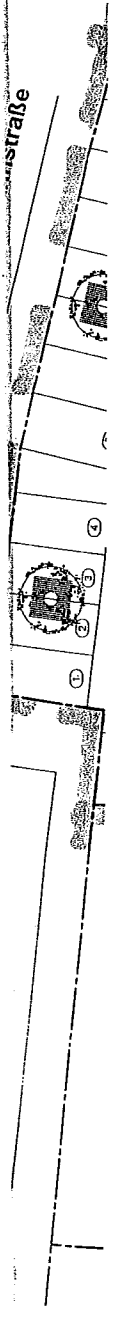
Vorstehende Abschrift stimmt mit  
der 2. Ausfertigung überein.

Bamberg, den 03.01.2012

  
Notar



straße





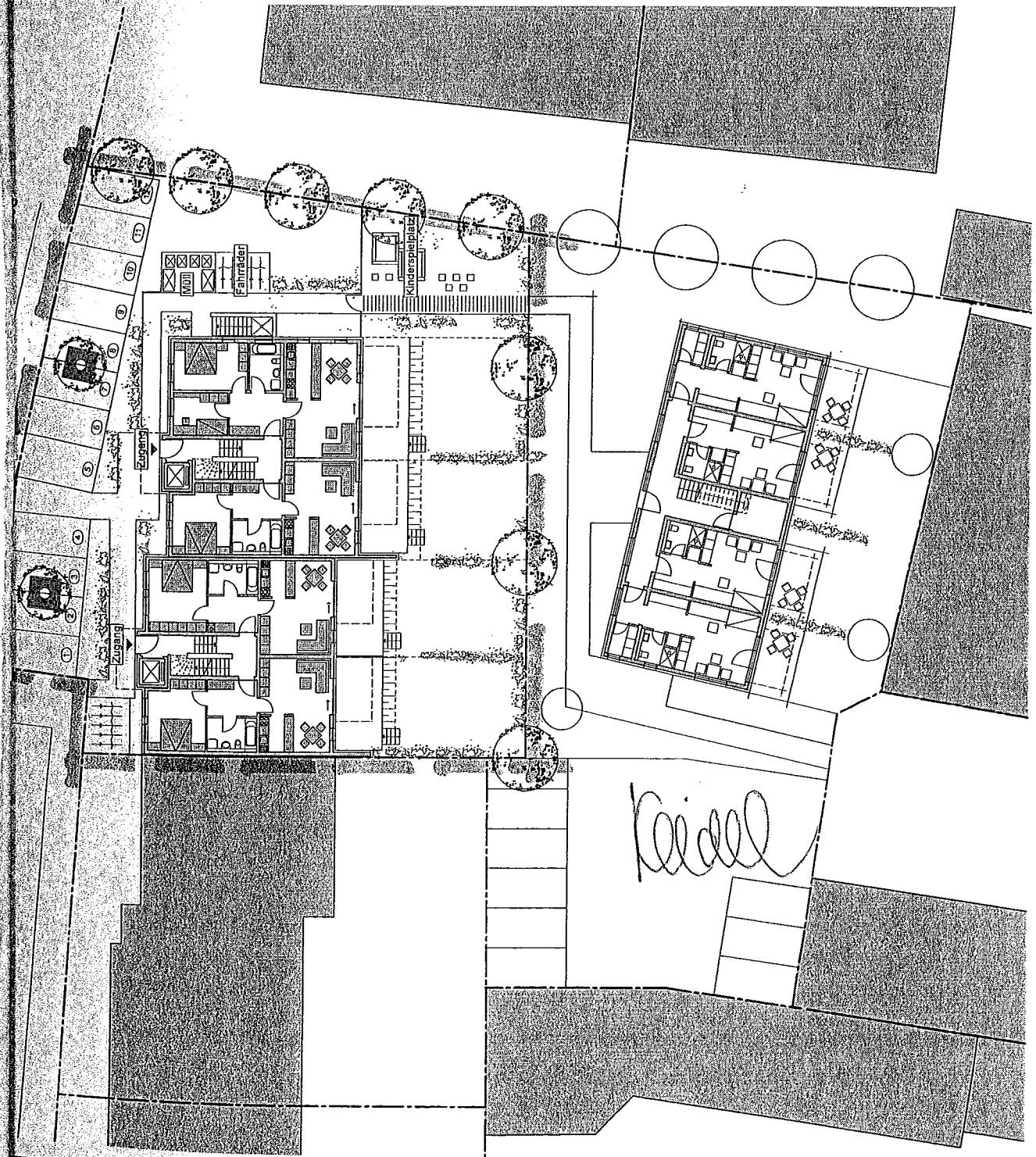
**BTG**

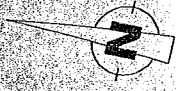
Bauträger und Treuhand GmbH  
Hainstraße 3, 96047 Bamberg

Tel. 0951-22286 Fax. 0951-26205

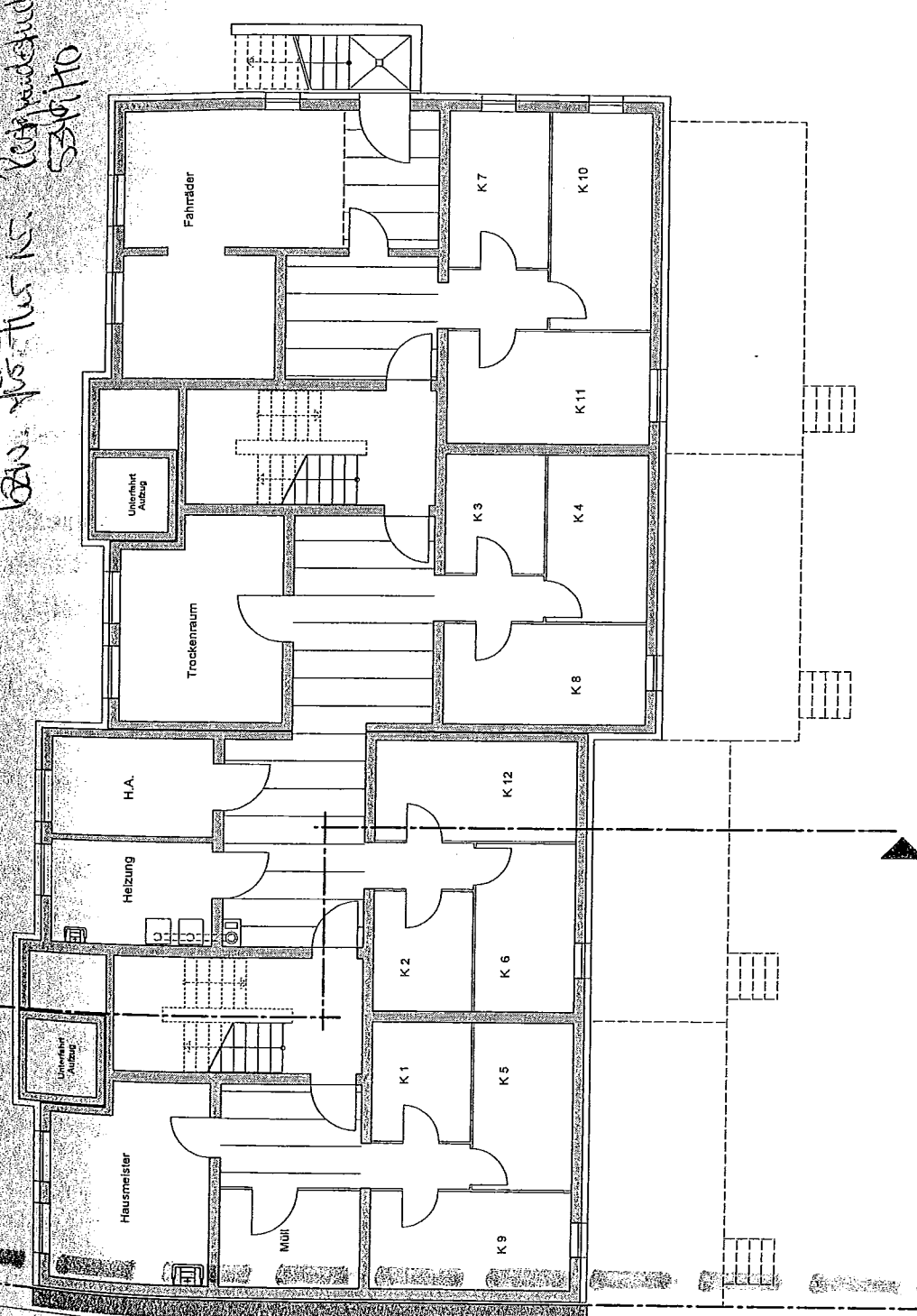
Neubau eines Wohnhauses  
mit 12 Wohnheiten  
**Wassermannstraße 34**  
96052 Bamberg

**Außenanlagen**  
**Wasser** **O.M.**  
Keidel Architekten  
96047 Bamberg - Heinstr. 3  
Tel. 0951/22286 - Fax 26205  
architektur.keidel@t-online.de





kan. des Fluss N. Restmündung  
SAP/HD



# BTG

Bauträger und Treuhand GmbH  
Hainstraße 3, 96047 Bamberg

Tel. 0951-22286 Fax. 0951-26205

Neubau eines Wohnhauses  
mit 12 Wohneinheiten  
**Wassermannstraße 34**  
96052 Bamberg

**Kellergeschoss**  

**Keidel Architekten**  
 96047 Bamberg · Hainstr. 3  
 Tel. 0951/22286 · Fax 26205  
 architektur.keidel@on-line.de

### ANLAGE III

*Es werden folgende Miteigentumsanteile gebildet:*

Miteigentumsanteil von **64,40/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 1 samt Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **65,68/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 2 samt Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **64,40/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 3 samt Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **82,99/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 4 samt Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **60,16/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 5 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **61,03/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 6 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **60,16/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 7 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **77,29/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 8 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet;

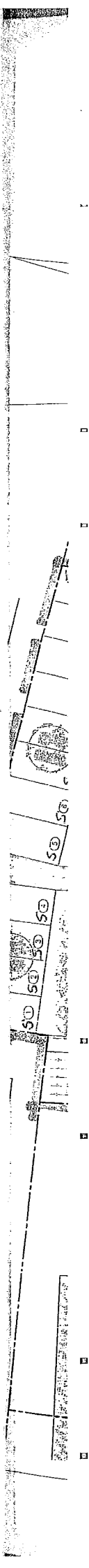
Miteigentumsanteil von **124,69/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 9 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 9** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **103,12/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 10 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **133,77/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 11 samt Balkon und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichnet;

Miteigentumsanteil von **102,31/1.000** an dem Baugrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der **Wohnung Nr. 12 samt Loggia und Kellerraum**, alles im Aufteilungsplan mit **Nr. 12** bezeichnet.

Ende der Anlage III



Anlage V  
Sondernutzungsflächenplan

**BTG**

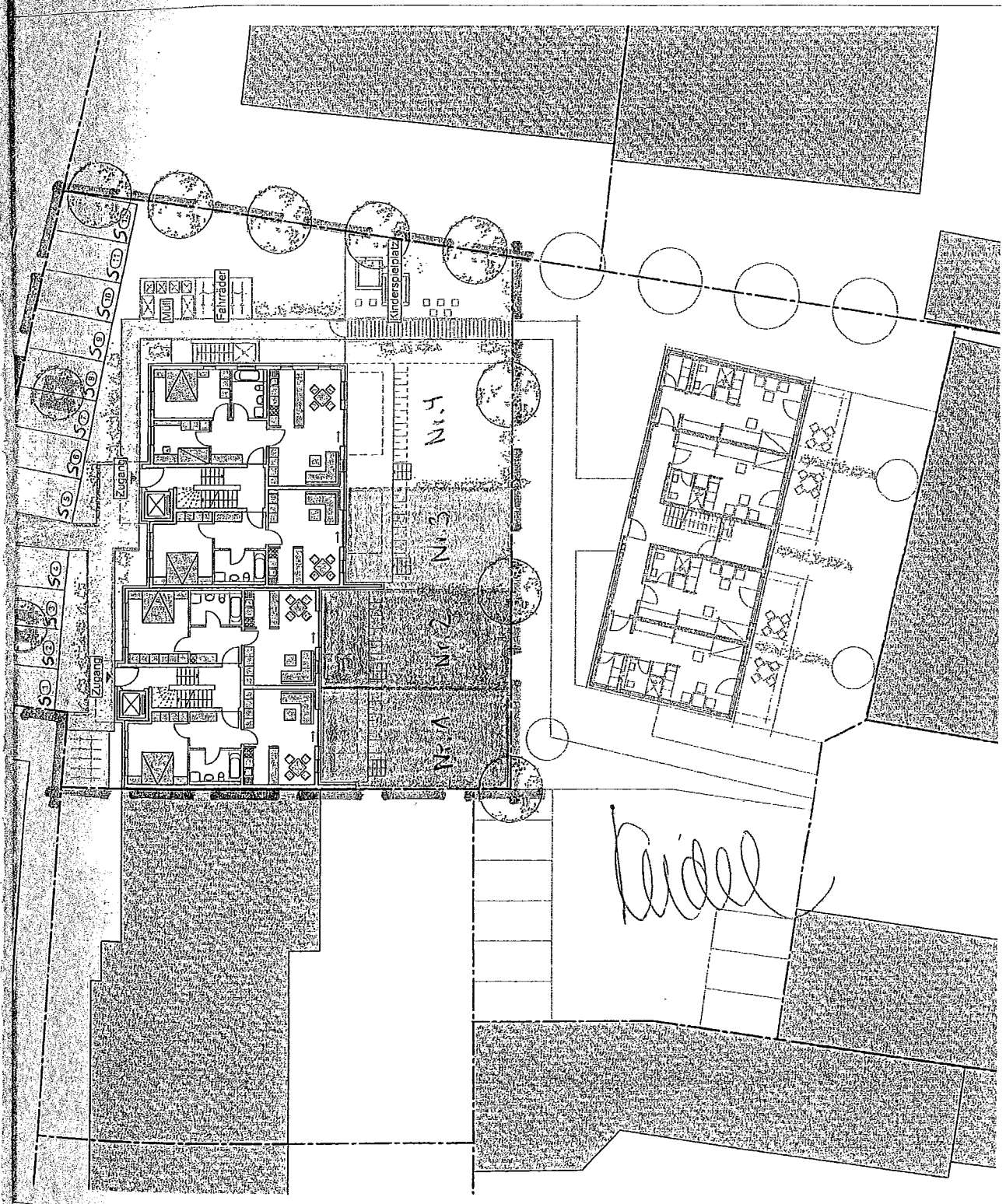
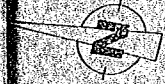
Bauträger und Treuhand GmbH  
Hainstraße 3, 96047 Bamberg

Tel. 0951-22286 Fax. 0951-26205

Neubau eines Wohnhauses  
mit 12 Wohnheiten  
**Wassermannstraße 34**  
96052 Bamberg

**Außenanlagen**  
**M 1 : 250**

Keidel Architekten  
96047 Bamberg · Hainstr. 3  
Tel. 0951/22286 · Fax 26205  
architektur.keidel@t-online.de





**BTG - BAUTRÄGER UND TREUHAND GMBH**  
HAINSTRASSE 3 - 96047 BAMBERG TELEFON 0951/ 22286 - FAX 0951/ 26205

**NEUBAU EINER EIGENTUMSWOHNANLAGE MIT 12 WOHNUNGEN**  
**WASSERMANNSTRASSE 34, 96052 BAMBERG**

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **ROHBAU UND KONSTRUKTION**

#### **Grundlagen**

- Für alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile gelten die gültigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik.
- Die Ausführung erfolgt unter Zugrundelegung der VOB, entsprechend der Baugenehmigung und den statischen Berechnungen.
- Der Wärmeschutz wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Wärmeschutzverordnung ausgeführt. Der Schallschutz wird nach DIN 4109 ausgeführt.

#### **1. Fundamente**

Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton, nach statischem Erfordernis und Bodengutachten.

#### **2. Außenwände**

##### **Kellergeschoss**

Stahlbetonwände, Wandstärke nach statischem Erfordernis, mit Außendämmung und Abdichtung, innen Dispersionsanstrich, Farbe: weiß.

##### **Erd- und Obergeschosse**

Hochlochziegelmauerwerk, Wandstärke nach statischem Erfordernis, statisch bedingte Stahlbetonteile werden entsprechend gedämmt.

#### **3. Innenwände (tragende und aussteifende Wände)**

##### **Kellergeschoss**

Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton, Wandstärke nach statischem Erfordernis.

##### **Erd- und Obergeschosse**

Hochlochziegelmauerwerk, Stärke nach Plan und nach statischem Erfordernis.

##### **Wohnungs- und Treppenhaustrennwand**

Schallschutzmauerwerk nach statischem Erfordernis.

#### **Geschossdecken**

##### **Decke über Kellergeschoss**

Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis mit glatter Untersicht.

##### **Decken über Erd- und Obergeschosse**

Stahlbeton-Fillgrandecken nach statischem Erfordernis mit schalungsglatter Untersicht, Fugen verspachtelt. In den Nebenräumen zum Teil abgehängte Decken, wenn es die Installationen erfordern.

#### **Treppen**

##### **Treppenlauf**

Aus Stahlbetonfertigteilen nach statischem Erfordernis, elastisch am Treppenpodest gelagert und von den Treppenwänden getrennt, Untersicht und Treppenlaufwangen in Sichtbeton.

Treppenpodeste

Stahlbetonpodeste nach statischem Erfordernis von der Geschossdecke getrennt, Untersicht in Sichtbeton.

Treppen Maisonettewohnungen

Stahlkonstruktion farblich endbeschichtet mit Stufenbelag aus Echtholz – passend zum Parkett, hier: Eiche.

6. **Terrassen/ Balkone**

Terrassen – Erdgeschoss

Den Erdgeschosswohnungen sind Gartenanteile und Terrassenbereiche zugeordnet.

Balkone – 1. und 2. Obergeschoss

Vorgestellte Stahlkonstruktion mit Stahlbetonfertigteileplatten mit Aufkantungen, nach statischem Erfordernis, thermisch getrennt gelagert, Oberfläche aus Sichtbeton mit Gefälle und beschichtet.

Loggia – Dachgeschoss

Terrasse in Dachfläche eingeschnitten mit Plattenbelag im Splittbett auf Abdichtung und Wärmedämmung verlegt.

7. **Dach**

Dachform und Dachstuhl

Satteldach mit 35° Dachneigung, Holzdachstuhl nach statischem Erfordernis.

Dachaufbau

Holzsparren nach statischem Erfordernis, Mineralfaserdämmung, Dachschalung, diffusionsoffene Unterspannbahn, Konterlattung als zusätzliche Hinterlüftung, Ziegeleindeckung auf Lattung, einschl. aller notwendigen Formstücke.

Klempnerarbeiten

Dachbleche, Dachrinnen und Regenfallleitungen aus Titanzinkblech.

8. **Entwässerungsleitungen**

Alle Grundleitungen aus PVC-Rohren mit Revisionschacht.

Untersicht in

## AUSBAU

zum Parkett,

### 1. Wände

#### Außenwände

Hochlochziegelmauerwerk, Fassadenvollwärmeschutz, Stärke nach rechnerischem Wärmeschutznachweis, Außenputz farblich gestaltet, Innenputz als Gipsputz mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß.

#### Tragende Innenwände

Hochlochziegelmauerwerk, Innenputz als Gipsputz mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß.

#### Nichttragende Innenwände

Gipskarton-Ständerwände mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß.

ich statischem  
l beschichtet.

### 2. Decken

#### Decke über Kellergeschoss

Stahlbetondecke mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß.

g und Wärme-

#### Decken über Erd- und Obergeschoss

Stahlbetondecke mit verspachtelten Stößen, tapeziert und gestrichen, Farbe weiß.

diffusionsoffene  
g auf Lattung,

### Dachgeschossausbau

Mineralfaserdämmung zwischen den Sparren und den Kehlbalken, Gipskartonplatten an den Dachschrägen und waagerechten Unterseiten des Dachgeschosses, gestrichen, Farbe weiß.

### Fußboden

#### Estrich Kellerräume

Zementestrich als Verbundestrich mit Schutzanstrich (Farbe grau).

#### Estrich Wohnräume

schwimmender Zementestrich auf Wärme- u. Trittschalldämmung.

#### Bodenbeläge Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele mit Garderobe, Schlafzimmer

Eiche Fertigparkett, im Verband verlegt, einschl. Sockelleisten und Übergangsschienen (Materialwert 40,00 €/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt.).

#### Badezimmer, WC, Hauswirtschaftsraum

Keramische Fliesen mit Fliesensockel (Materialwert 30,00 €/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt).

### Fliesen

#### Bad

Allseitig ca. 1,40 m hoch gefliest, weiß, einschließlich Bordüre aus Kleinmosaik. Im Bereich der Badewanne/ Dusche Türhoch gefliest (Materialwert 30,00 €/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt).

#### Küche

Fliesenschild im Bereich der Arbeitsplatte, ca. 60 cm hoch (Materialwert 30,00 €/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt).

### Türen

#### Haustüranlage

Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Glasfüllungen, selbst schließend, elektrischem Türöffner und Briefkastenanlage, Klingeltableau.

Wohnungseingangstüren

Fertigtürelement mit Türblatt, Futter und Verkleidung Oberfläche weiß, Türspion, Vollspantürblatt mit erhöhtem Schalldämmwert, Alu-Wechselgarnitur mit Sicherheitsbeschlag außen.  
Alle Wohnungseingangs- und Außentüren werden mit einem Profilzylinder im Rahmen einer zentralen Schließanlage ausgestattet.

Wohnungsinrentüren

Fertigtürelemente wie vor, Röhrenspantürblatt und Buntbartschloss.

Kellertüren

Stahltür gemäß behördlicher Auflage, gestrichen, Kunststoffdrückergarnitur und Profilzylinder-schloss.

Kellerabteiltüren und Lattenverschläge

Kellerabteil aus gehobelten Dachlatten auf Kantholzkonstruktion, Türen als Lattentüre mit Bändern und Vorrichtung für Vorhängeschloss.

**7. Fenster**

Wohnraumfenster

Fenster- und Türelemente aus Kunststoffprofilen, weiß, Dreifach-Isolierverglasung, einflügelige Fenster mit Einhand-Drehkipp-Beschlag, zweiflügelige Fenster mit einem Dreh-Kippbeschlag und einem Drehbeschlag, innen Natursteinfensterbänke mit geschliffenen Kanten, außen Leichtmetallfensterbänke.

Kellerfenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (siehe oben).

**8. Rollläden**

Leichtbau-Rollladenkasten, wärmegeklämt mit Kunststoffrollläden.  
Ausgenommen sind Treppenhausfenster.

**9. Treppenhäuser**

Treppenbelag

Stufen- und Podestbelag sowie Sockelleiste in Naturstein Granit, eingelassenes Abstreifrost mit Fußmatte bei Hauseingangstüren.

Treppengeländer

Stahlrahmenkonstruktion mit senkrechten Füllstäben, lackiert.

**10. Balkongeländer**

Verzinkte Rahmenkonstruktion mit senkrechten Stäben und Füllflächen.

**11. Schließanlage**

Die zentrale Schließanlage umfasst die Haus- und Wohnungseingangstüren, sowie die Kellertüren und alle zum Gemeinschaftseigentum zählenden Türen mit Ausnahme der Türen von Technikräumen.

## TECHNISCHER AUSBAU

### 1. **Heizungsanlage**

Gas-Brennwertheizung, witterungsabhängige Mehrkreisregelung, mit Warmwasserspeicher in erforderlicher Größe, unterstützt durch eine Solaranlage auf der Dachfläche für die Brauchwassererwärmung.

#### Heizkörper

Fußbodenheizung nach der Wärmebedarfsberechnung.

Es werden Messgeräte zur Erfassung von Warm- und Kaltwasser und zur Erfassung des Heizwärmeverbrauchs angebracht. Diese werden von den Wohnungseigentümern angemietet.

#### Rohrleitungen

Rohrnetz aus nahtlosen Rohren nach DIN, wärmegeklämmt.

### 2. **Sanitärinstallation**

#### Entwässerung

Entwässerungsleitungen innerhalb des Gebäudes aus gusseisernen SML-Rohren, innerhalb der Wohnungen aus PVC-Leitungen nach DIN.

#### Kalt- und Warmwasser

Zentrale Warmwasserversorgung aus Edelstahlrohren mit Wärmedämmung, Geräteanschlüsse mit PE-Verbundrohren, Wasserzähler in jeder Wohnung.

#### Einrichtungsgegenstände

Fabrikat R & F Serie Europa oder gleichwertig, aus oberflächenveredelter Sanitärkeramik, Farbe weiß.

#### Armaturen

Allé Armaturen als Einhebelmischer verchromt, Marke Ideal Standard oder gleichwertig.

#### **Bad/ WC**

##### Toilette

1 wandhängendes Tiefspülklosett, Ringsitz mit Deckel

1 Wandeinbauspülkasten mit Wassersparvorrichtung und Kunststoff-Abdeckplatte

1 WC-Papierrollenhalter

##### Waschtischanlage

1 Waschtisch, Größe ca. 60 x 47 cm mit Einhebelmischbatterie

1 Kristallspiegel, Größe ca. 60 x 60 cm

1 Handtuchhalter

##### Badewanne

1 Acryl-Körperform-Badewanne, ca. 1.700 x 750 mm, mit Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie  
Handbrause, Excenterablauf

1 Badetuchhalter

##### Duschwanne

1 Acryl-Duschwanne, 80 x 80 cm, mit Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, komplett mit Wandstange, Halterung und Griff, Duschtrennwand nach Wahl des Verkäufers.

In verschiedenen Wohnungen Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine.

#### **HWR**

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine.

**Küche**

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine.

**Wohnungen mit Terrasse im Erdgeschoss**

Kaltwasserzapfstelle im Freibereich.

**3. Entlüftung**

Fensterlose Bäder und WC erhalten Lüftungsanlagen nach DIN 18017.

**4. Elektroinstallation**

Die Zähleranlage wird im Hausanschlussraum (Kellergeschoss) untergebracht. Verlegung der Elektroleitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im Kellergeschoss auf Putz, entsprechend den VDE-Richtlinien.

**Diele**

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter
- 2 Steckdosen
- Telefonleerrohr und Türsprechanlage, Wohnungsunterverteilung

**Schlafen**

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 4 Steckdosen
- Antennenanschlussdose mit Doppelsteckdose
- Telefonleerrohr mit Leerdose

**Kind**

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 3 Steckdosen
- Antennenanschlussdose mit Doppelsteckdose
- Telefonleerrohr mit Leerdose

**Bad**

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Wandbrennstelle mit Schalter
- 2 Steckdosen beim Waschbecken
- 1 Potentialausgleich

**WC**

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Wandbrennstelle mit Schalter
- 1 Steckdose

**Küche**

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 1 Wandbrennstelle mit Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspüler

**Wohnen/ Essen**

- 2 Deckenbrennstellen mit Schalter
- 5 Steckdosen
- Antennensteckdose mit Doppelsteckdose
- Telefonleerrohr mit Leerdose

**HWR**

- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
- 2 Steckdosen

**Terrasse/ Balkon**

- 1 Außenleuchte mit Schalter
- 1 Feuchtraum-Steckdose

**Wohnungskeller**

- 1 Steckdose
  - 1 Schiffsarmatur, 60 Watt mit Schalter
- Alles auf den jeweiligen Wohnungsstromzähler geschaltet.

**Treppenhäuser**

Je Wohnungstür 1 Klingeltaster mit auswechselbarem Namensschild und je ein Taster für die Treppenhausbeleuchtung.

**Beleuchtungskörper**

Kellerflure, Gemeinschaftsräume und Kellerabteile  
Schiffsarmaturen in erforderlicher Anzahl.

Treppenhäuser, Eingangsfure und Flure zu den Wohnungen

Nurglas-Leuchten mit opalem Glas, seidenmatt, quadratisch oder rund, mit grauem oder schwarzen Kontrastsockel

Gebäudeein- und Gebäudeausgänge

Nurglas-Leuchten wie vor, jedoch in wetterfester Ausführung, gesteuert über Bewegungsmelder.

**ANTENNE/ TELEFON**

Kabelanschluss im Gebäude, Verlegung von Leerrohren zu jeder Wohnung.

**AUFZUG**

Einbau eines Personenaufzugs vom Erd- bis Dachgeschoss.

ung der E-  
sprechend

### AUßENANLAGEN

Die zum Bauvorhaben gehörende Grundstücksfläche wird gärtnerisch gestaltet und bepflanzt. Befestigte Flächen werden mit wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen oder Betonplatten nach behördlicher Auflage ausgeführt. Ein Abstellplatz für Müllbehälter ist in den Außenanlagen integriert.

### SCHLUSSBEMERKUNGEN

- Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen, sowie Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Auflagen bzw. aus Zweckmäßigkeitsgründen erforderlich sind, bleiben vorbehalten.
- Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist den Planzeichnungen vorrangig.
- Alle im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nur Vorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden, sowie aller Außendetails erfolgen in Abstimmung mit den Baubehörden und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien. Käuferwünsche können hierbei nicht berücksichtigt werden.
- Da keine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen ist, sind die Bewohner darauf aufmerksam zu machen, dass für eine ausreichende Lüftung alle Fenster **mehrmals täglich 10 Minuten** geöffnet werden müssen. Kippen reicht nicht aus!

Aufgestellt:  
Bamberg, den 28.10.2011  
BTG – Bauträger und Treuhand GmbH

aktualisiert:  
Bamberg, den 28.12.2011

Wassermannstraße



GMBH  
51/26205

Anlage VII

gepflanzt. Be-  
an nach be-  
regriert.

Maßnahmen,  
sind, bleiben

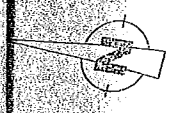
cht im Leis-

Abstimmung  
che können

merksam zu  
ten geöffnet

Aufgestell  
en 28.10.2011  
uhand GmbH

aktualisiert  
en 28.12.2011



**BTG**

Bauträger und Treuhand GmbH  
Hainstraße 3, 96047 Bamberg

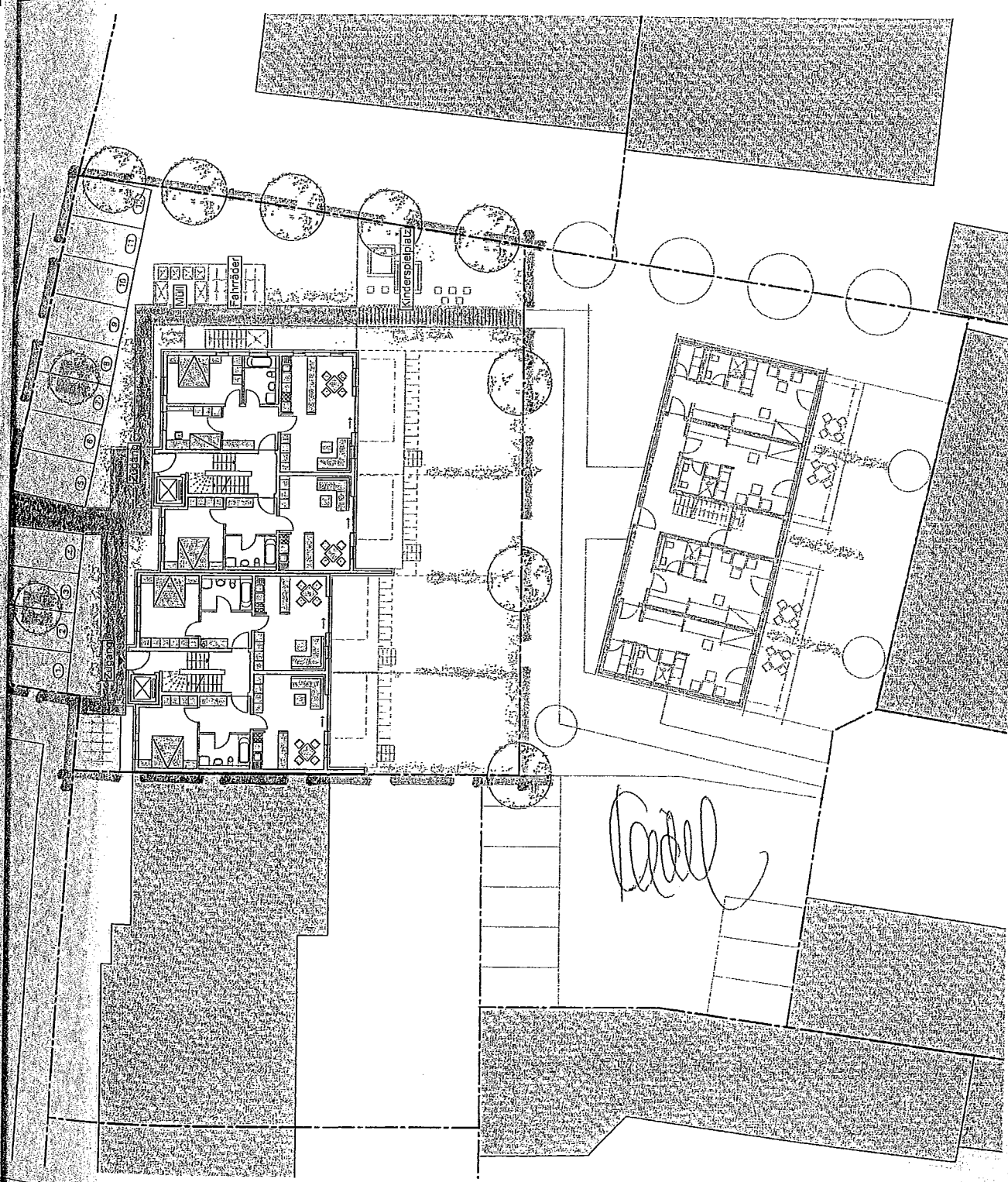
Tel. 0951-22286

Fax. 0951-26205

Neubau eines Wohnhauses  
mit 12 Wohnheiten  
**Wassermannstraße 34**  
96052 Bamberg

**Außenanlagen**  
**M 1 : 250**

Keidel Architekten  
96047 Bamberg · Hainstr. 3  
Tel. 0951/22286 · Fax. 26205  
architektur.keidel@t-online.de





LEITUNGSKREIS

**BTG**

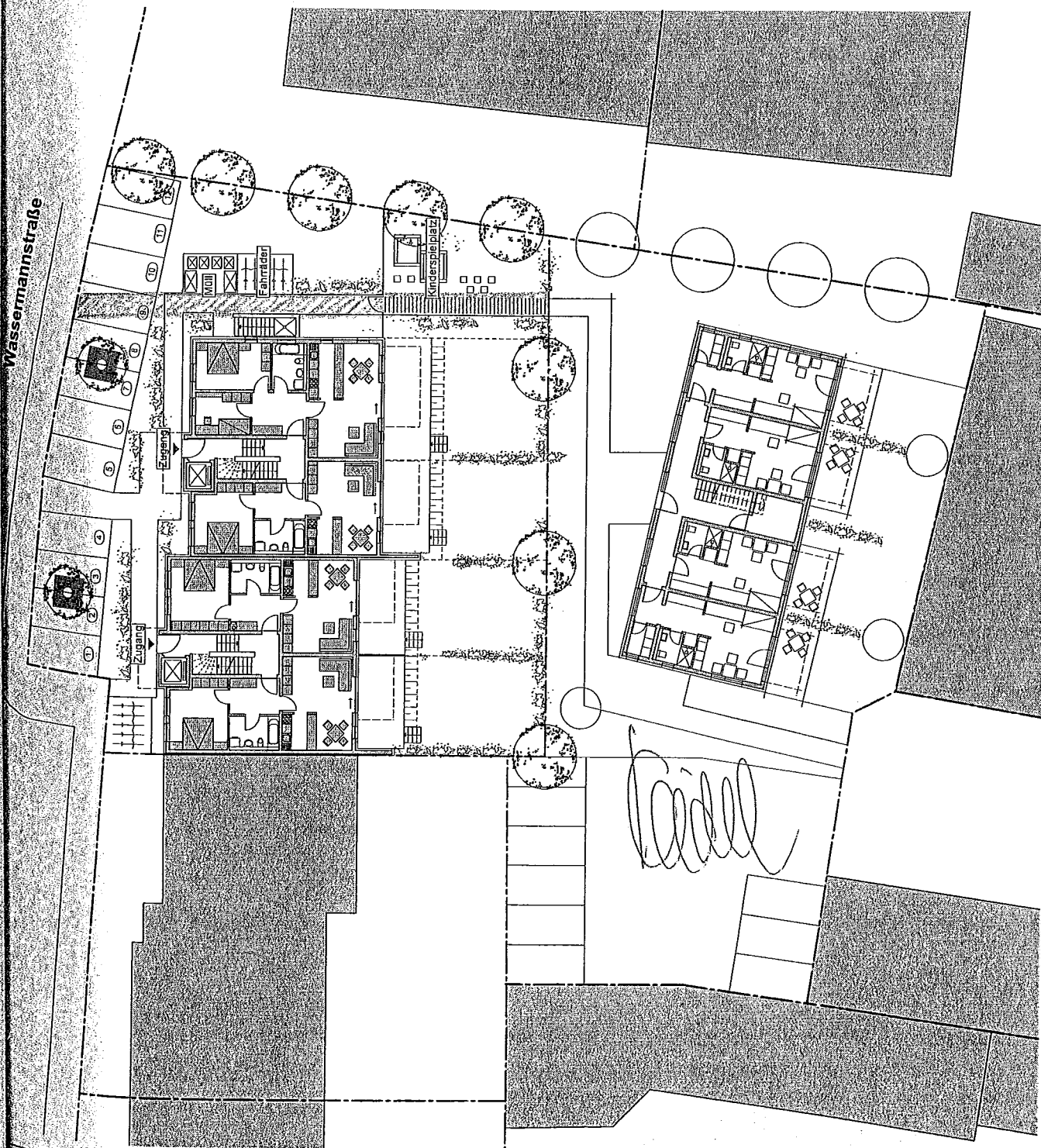
Bauträger und Treuhand GmbH  
Hainstraße 3, 96047 Bamberg

Tel. 0951-22286 Fax. 0951-26205

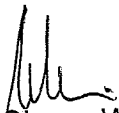
Neubau eines Wohnhauses  
mit 12 Wohneinheiten  
**Wassermannstraße 34**  
96052 Bamberg

**Außenanlagen**  
**Hinterhof** **O.N.**

Keidel Architekten  
96047 Bamberg - Hainstr. 3  
Tel. 0951/22286 - Fax 26205  
architektur.keidel@t-online.de



Vorstehende Abschrift/Ablichtung ohne Aufteilungsplan  
stimmt mit der Urschrift überein.  
Bamberg, den 03. Januar 2012



Dr. Simon Weiler  
Notar