

- 4 -
mit den Nummern 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 bestehen Sondernutzungsrechte.

Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.

Die Firma [REDACTED] Wohnbau GmbH hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Das Recht endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch die genannte Firma. Mit Veräußerung eines Sondernutzungsrechtes an einen Erwerber wird die Zuordnung an ihn bindend. Die Begründung der Sondernutzungsrechte erfolgt aufschiebend bedingt durch die vorstehende Zuordnung.

Sondernutzungsrecht an Grundstücksfläche

An der im beiliegenden Plan III ("Sondernutzungsrecht") farbig gekennzeichneten Grundstücksfläche besteht ein Sondernutzungsrecht.

Dem Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 130 (Kfz.-Abstellplatz in der Tiefgarage) steht das Sondernutzungsrecht an der genannten Grundstücksfläche zu.

Der Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der ihm zugewiesenen Grundstücksfläche, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht. Der Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, diese Fläche entsprechend den Bestimmungen der Urkunde zu bebauen und an den Gebäulichkeiten Sondereigentum zu begründen. Für den Fall der beabsichtigten weiteren Bebauung dieser, dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche, ist das Sondernutzungsrecht wieder aufzuheben.

§ 3 Übertragung des Wohnungseigentums

- (1) Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung ist binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluß dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch im Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Der Veräußerer haftet neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft, die bis zur Anzeige entstanden sind.

- (3) Der Veräußerer einer Wohnung kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandsetzungsrücklage, auseinandergelegt wird. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über. Dies gilt auch für Wohngeldvorauszahlungen. Der rechtsgeschäftliche Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände.

§ 4 Vermietung

- (1) Der Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum vermieten oder verpachten. Stellplätze können vermietet werden.
- (2) Der Wohnungseigentümer hat dem Mieter oder Nutzungsberechtigten die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung, Hausordnung und Eigentümerbeschlüsse vertraglich aufzuerlegen. Der Wohnungseigentümer haftet für Verstöße des Mieters oder Nutzungsberechtigten wie für eigene Verstöße.
- (3) Im Falle wiederholter und schwerwiegender Verstöße gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder Hausordnung ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, für Abhilfe zu sorgen und nach fruchtloser Abmahnung dem Mieter oder Nutzungsberechtigten zu kündigen.

§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

- (1) Der Wohnungseigentümer ist zur Instandhaltung des Sondereigentums verpflichtet. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung steht in seinem Ermessen. Die Instandhaltung der Wohnungsabschlußtüren, Fenster, Rolläden und Kellerabteilen und anderer Gebäudeteile obliegen, wenn sie sich im Bereich der Wohnung befinden, dem Wohnungseigentümer. Soweit die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar.
- (2) Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche und fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für ihn tätig sind, oder denen er die Benutzung des

20/1/2023

Anlage 3

BAUBESCHREIBUNG

Bauart und Konstruktion

Massivbauweise in konventioneller Art. Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Baukunst. Decken und Wandstärken, Stahlbetongüten und Stahleinlagen werden entsprechend der statischen Berechnungen ausgeführt. Wärme und Schallschutz entsprechend Din 4108 und 4109, gültige Fassung.

Fundamente

Beton- bzw. Stahlfundamente nach statischen Erfordernissen auf Frostdiefe gegründet. Fundamenterde und Anschlußfahnen nach EVU - Vorschrift.

Maurerarbeiten/ Betonarbeiten

Die Außenwände werden in 24 cm starkem Wärmedämmziegel in konventioneller Weise gemauert. Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandsteinen ausgeführt. Die Haustrennwände werden in Ziegelmauerwerk 24 cm ausgeführt mit zwischenliegender Schallisolierung. Die Tragwände und Zwischenwände in verschiedenen Waddicken sind aus Ziegelmauerwerk oder Beton. Die Kelleraußenwände werden nach statischen Erfordernissen in Beton ausgeführt. Die Geschoßdecken sind aus Stahlbeton nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt. Bodenplatte, Tiefgaragen- und Kellerumfassungswände werden in wasserdichtem Beton (V.U. - Beton) ausgeführt.

Putzarbeiten

Außenputz:

Der Außenputz besteht aus einem Vollwärmeschutz - System: Kalk-Zement-Putz auf Wärmedämmplatten.

Innenputz:

Innenwände und Decken in den Wohngeschossen erhalten einen Gipsputz. Die Naßräume erhalten einen Kalk-Zement-Putz. Soweit Decken im Wohnbereich als Fertigdecken ausgeführt sind, werden die Fugen gespachtelt und die Decken mit einer Rauhfaser tapeziert. Die Decken und Dachschrägen der Dachgeschosse werden mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfaser tapeziert.

20/1/2023

Spenglerarbeiten

Sämtliche Verblechungsarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion besteht aus einem zimmermannsmäßig abgebundenen Dachstuhl. Der Dachaufbau besteht aus Konterlattung und Lattung. Die ausgebauten Dachräume erhalten eine Holz-dachschalung anstatt einer Unterspannbahn. Eindeckung mit Betondachstein. Teilweise Einbau von Dachflächenfenster, Größe ca. 70 x 100 cm. Die Dachflächen werden mit Mineral-vollmatten isoliert. Eingangsvordach und Dächer über den Wintergärten aus Holz mit Titanzinkverblechung.

Rolläden

Alle Wohnraumfenster erhalten Kunststoffrolläden außer den Dachflächenfenstern und Treppenhausefenstern.

Jalousien

Die Wintergärten erhalten dreiseitig Jalousien.

Fenster

Holzfenster aus Fichte in den Wohngeschossen mit 2 - Scheiben Isolierverglasung, Schallschutzklasse 2. Fenster teilweise als Fensterelement bis Fußboden, die Brüstungsteile werden verglast bzw. mit einem wärmegeprägten Verbundelement verkleidet. Die Fenster erhalten soweit technisch möglich Dreh-Kipp-Beschläge. Kellerfenster als Kunststofffenster mit Einfachverglasung.

Fensterbänke

Innen in Naturstein (Jura-Marmor, gemischt farbig), Außenfensterbleche in Aluminium.

Türen

Sämtliche Wohnungseingangstüren und Zimmertüren sind mit Naturholz Buche hell furniert. Türblatt der Wohnungseingangstüren in Vollspanholz als spezielle Schalldämmtüre (dB 38) mit Sicherheitsbeschlag ausgeführt. Innentüren teilweise mit Glasfüllung soweit es für die Belichtung der Diele notwendig ist. Die Wohnungseingangstüre erhält ein Zylinderschloß mit 3 Schlüsseln, die auch alle Gemeinschaftsräume sperren. Hauseingangstüre als Holz-Glas-Element mit eingebauter Briefkasten-anlage.

Treppen

Die Treppe vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß in Stahlbetonausführung. Natursteinbelag (Jura Marmor, gemischt farbig) für die Kellergeschoßtreppen und Treppenvorplätze im Erdgeschoß und zum Keller, Teppichbelag von der Erdgeschoßtreppe bis zum Dachgeschoß. Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Stahlhandlauf.

Fliesen

Bäder werden raumhoch bis zur Decke bzw. Deckenschräge gefliest. Fliesenband im Arbeitsbereich der Küche (bis max. 2,5 qm). Der Fußboden in Bad und Küche erhält einen Keramikboden. Fliesenmaterial nach Wahl bei dem ausführenden Fliesenfachgeschäft. Materialpreis pro qm DM 50,00 einschl. Mehrwertsteuer. Auf Wunsch statt Fliesen, Ausstattung in hochwertigem Carrara-Marmor.

Heizungsanlage

Vollautomatische, zentral gesteuerte, Außentemperaturgesteuerte, gasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserversorgung. Im gesamten Wohnbereich wird eine Fußboden-Niedertemperaturheizung installiert. Alle Wohnungen erhalten elektronische Wärmemesszähler zu Feststellung der anteiligen Heizkosten durch eine Mietanlage.

Malerarbeiten

Innenwände und Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Treppenhause mit Dispersionsfarbanstrich. Die Betonwände und Decken im Kellergeschoß werden weiß gestrichen.

Bodenbeläge

In den Wohnräumen schwimmend verlegter wärme- und trittschallsisolierter Fußbodenheizestrich. Alle Wohnräume, Schlafräume und Dielen erhalten einen Teppichbodenbelag mit Teppichkettelleisten. Der Materialpreis für Teppichböden beträgt: DM 40,00 incl. gesetzl. Mehrwertsteuer.

Sanitäre Installation

Warm- und Kaltwasserversorgung mit Warm- und Kaltwasseruhren als Mietanlage. Sanitäre Einrichtungsgegenstände in den Bädern in den Farben: weiß, bahamabeige, savanna, manhattan, capri oder sunset zur Auswahl. Die Erdgeschoßwohnungen mit Gartenanteil erhalten je einen separaten Wasseranschluß für die Gartenbewässerung mit Ablassventil als Frostschutz.

20/1/2023