

URNr. **4666** / H / 2021

vom 18.11.2021

SB: wk

**Teilungserklärung gemäß § 8 WEG**  
**Gemeinschaftsordnung**  
(Augsburg-Oberhausen, Ulmer Str. 24)

Heute, den

- 18. November 2021 -

ist vor mir,

**Dr. Peter Huttenlocher,**  
Notar mit dem Amtssitz in München,

in der Geschäftsstelle in 80802 München, Leopoldstraße 11 a/II, anwesend:

Herr Simon Achatz, geboren am 05.08.1992,  
geschäftsansässig in 86482 Aystetten, Lindenstr. 2,  
mir, Notar, persönlich bekannt,

nach seine Angaben hier handelnd für die Firma

**CABS Projekt 3 GmbH**

mit dem Sitz in Aystetten

Amtsgericht - Registergericht - Augsburg, HRB 33960,  
(Geschäftsanschrift: Lindenstr. 2, 86482 Aystetten)

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.  
Auf Ansuchen beurkunde ich folgende Erklärungen:

## Grundbuchstand, Sachverhalt

Im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für  
**Oberhausen**  
**Blatt 13.472**

Gemarkung Oberhausen

Abteilung II des Grundbuches ist lastenfrei. Abteilung III des Grundbuches ist belastet. Auf die Aufführung der Belastung wird verzichtet.

1.2. Die Firma des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers wurde umfirmiert und führt jetzt den Firmennamen

„CABS Projekt 3 GmbH“.

### 1.3.

**1.3.** Das vorgenannte Grundstück wird bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Gewerbeeinheiten, 30 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 3 Einzelstellplätzen und 32 Stellplätzen in Parksystemen.

## Teilung

- nachstehend als „Grundstückseigentümer“ bezeichnet -,  
teilt hiermit das Eigentum an dem in Ziffer 1.1. genannten Grundstück  
gemäß § 8 WEG in Miteigentum in der Weise auf, dass mit jedem Miteigen-  
tumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung

(Wohnungseigentum) oder das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

Dabei werden die in **Anlage 1** aufgeführten Sondereigentumseinheiten mit den dort genannten Miteigentumsanteilen gebildet. Die Bezeichnung entspricht der Bezeichnung im beigefügten Aufteilungsplan (**Anlage 2**).

Auf diese Anlagen wird verwiesen. Sie sind dem Grundstückseigentümer bekannt und wurden ihm zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Die genehmigten Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Absatz 4 WEG liegen derzeit noch nicht vor.

Der Grundstückseigentümer wird die Abgeschlossenheitsbescheinigung samt Aufteilungsplänen einholen und gegenüber dem Grundbuchamt in einem Nachtrag zu dieser Urkunde bestätigen, dass die hier beigefügten Pläne den Aufteilungsplänen entsprechen. Dabei sind die in dieser Urkunde enthaltenen Bewilligungen und Anträge zu wiederholen.

### 3.

#### **Gemeinschaftsordnung**

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz und der dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Gemeinschaftsordnung. Auf diese Anlage wird verwiesen. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums.

### 4.

#### **Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt**

Der Grundstückseigentümer bewilligt und  
**beantragt,**

in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des in Ziffer 1.1. dieser Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Ziffer 2. dieser Urkunde;
2. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Ziffer 3. dieser Urkunde in Verbindung mit der **Anlage 3** als Inhalt des Sondereigentums.

Um Vollzugsmitteilung an den Notar wird gebeten.

5.

**Kosten, Abschriften**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges im Grundbuch trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

der Grundstückseigentümer 5 beglaubigte Abschriften,  
das Grundbuchamt beglaubigte Abschrift,  
das Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) eine einfache Abschrift.

6.

**Vollzug der Urkunde**

Der Urkundsnotar wird ermächtigt, sämtliche zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, insbesondere auch Genehmigungen, einzuholen und entgegenzunehmen. Er kann alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen abgeben und Anträge stellen, abändern und zurücknehmen.

7.

**Baubeschreibung**

Der Eigentümer wird das Bauvorhaben entsprechend der dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Baubeschreibung errichten. Bei Abschluss eines Veräußerungsvertrages über die gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten wird auf diese Baubeschreibung entsprechend den Bestimmungen des § 13a BeurkG verwiesen.

8.

**Grundabtretung**

Aus dem Aufteilungsgrundstück soll eine amtlich erst noch zu vermessende Teilfläche im Ausmaß von ca. 20 qm, wie diese in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan blau angelegt eingezeichnet ist, an die Stadt Augsburg übertragen werden. Die Übertragung führt der teilende Eigentümer noch durch.

Jeder Erwerber der gebildeten Wohnungs-/Teileigentumseinheiten stimmt in der jeweiligen Erwerbsurkunde der Übertragung der Grundstücksfläche zu und erteilt dem teilenden Eigentümer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181

BGB und über den Tod hinaus entsprechend Vollmacht zur Durchführung, Abgabe aller Erklärungen und Bewilligungen und Stellung sämtlicher Anträge, die zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlich oder zweckdienlich sind.

## **9.**

### **Vertragsübernahme**

Der teilende Eigentümer hat bzw. wird u.a. folgende Verträge mit Versorgern, Dienstleistern und Bauunternehmen (Wartungsverträge) für das Grundstück zu marktüblichen Preisen abgeschlossen bzw. schließen:

- Heizungsanlage
- Aufzugsanlage
- Parkanlagen
- Tiefgaragenbeschichtung
- Garagentor
- Notbeleuchtung
- Lüftungsanlagen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt die Verträge und tritt mit Entstehung in die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten ein.

## **10.**

### **Benutzungsregelung für Tiefgaragenstellplätze**

Die Tiefgaragenstellplätze Nr. 38 bis Nr. 47 werden als Doppelstockgaragenplätze bzw. Vierfachparker errichtet.

In den jeweiligen Veräußerungsverträgen über die erstmalige Veräußerung der gebildeten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten erwerben die Käufer auch einen ideellen Miteigentumsanteil an den jeweiligen Tiefgaragenstellplätzen und regeln die Benutzung des Teileigentums nach § 1010 BGB und vereinbaren einen Teilungsausschluss.

**Pläne zur Durchsicht vorgelegt,  
samt Anlagen 1, 3 und 4 vorgelesen vom Notar,**

von dem Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben:



Notes



**Anlage 1**  
**zur Urkunde des Notars Dr. Huttenlocher in München**  
**vom 18.11.2021, URNr. 4666 /H/2021**

Gebilde Einheiten:

| Nr. | Lage | Fläche<br>in qm | /1000 |  |
|-----|------|-----------------|-------|--|
| 1   | EG   | 85,03           | 44    |  |
| 2   | EG   | 79,83           | 41    |  |
| 3   | 1.OG | 87,50           | 44    |  |
| 4   | 1.OG | 80,41           | 41    |  |
| 5   | 1.OG | 60,47           | 31    |  |
| 6   | 1.OG | 28,78           | 15    |  |
| 7   | 1.OG | 28,78           | 15    |  |
| 8   | 1.OG | 28,76           | 15    |  |
| 9   | 1.OG | 28,61           | 15    |  |
| 10  | 1.OG | 31,80           | 17    |  |
| 11  | 2.OG | 108,83          | 56    |  |
| 12  | 2.OG | 39,17           | 20    |  |
| 13  | 2.OG | 72,58           | 37    |  |
| 14  | 2.OG | 28,79           | 15    |  |
| 15  | 2.OG | 28,79           | 15    |  |
| 16  | 2.OG | 28,79           | 15    |  |
| 17  | 2.OG | 28,64           | 15    |  |
| 18  | 2.OG | 32,01           | 17    |  |
| 19  | 3.OG | 91,01           | 47    |  |
| 20  | 3.OG | 41,80           | 22    |  |
| 21  | 3.OG | 72,53           | 37    |  |
| 22  | 3.OG | 28,79           | 15    |  |
| 23  | 3.OG | 28,79           | 15    |  |
| 24  | 3.OG | 28,79           | 15    |  |
| 25  | 3.OG | 28,63           | 15    |  |
| 26  | 3.OG | 32,13           | 17    |  |
| 27  | 4.OG | 113,29          | 59    |  |
| 28  | 4.OG | 59,35           | 31    |  |
| 29  | 4.OG | 47,48           | 24    |  |
| 30  | 4.OG | 99,76           | 52    |  |



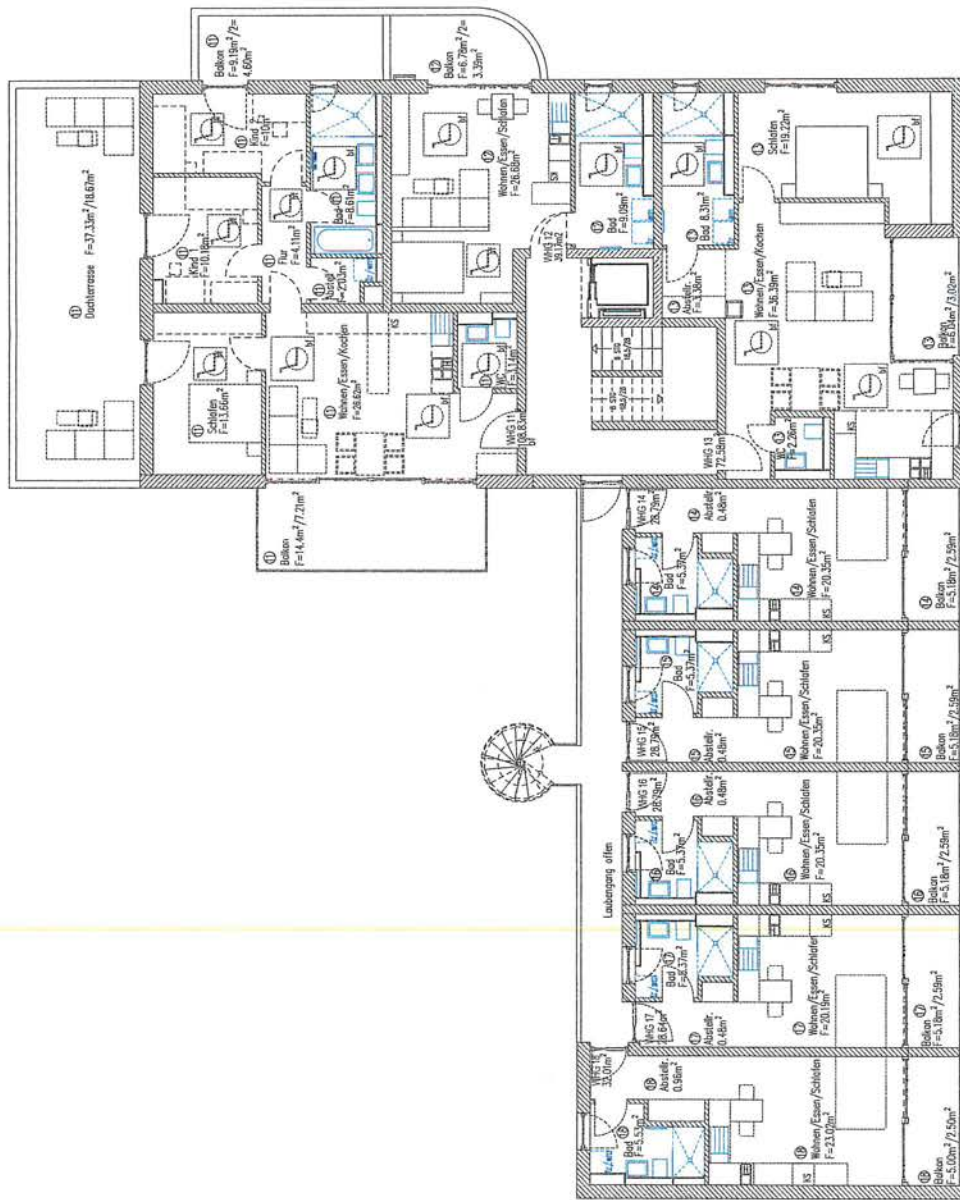
Anlage 1

| Nr. | Lage                 | Fläche in qm | /1000 |
|-----|----------------------|--------------|-------|
| 31  | EG                   | 57,21        | 30    |
| 32  | EG                   | 57,72        | 30    |
| 33  | EG                   | 57,66        | 30    |
| 34  | EG                   | 45,18        | 23    |
|     |                      |              |       |
| TG: |                      |              |       |
| 35  | Einzel               |              | 2     |
| 36  | Einzel<br>mit Keller |              | 2     |
| 37  | Einzel               |              | 2     |
|     |                      |              |       |
| 38  | 4-fach               |              | 8     |
| 39  | 4-fach               |              | 8     |
| 40  | Duplex               |              | 4     |
| 41  | 4-fach               |              | 8     |
| 42  | Duplex               |              | 4     |
| 43  | 4-fach               |              | 8     |
| 44  | Duplex               |              | 4     |
| 45  | 4-fach               |              | 8     |
| 46  | Duplex               |              | 4     |
| 47  | 4-fach               |              | 8     |



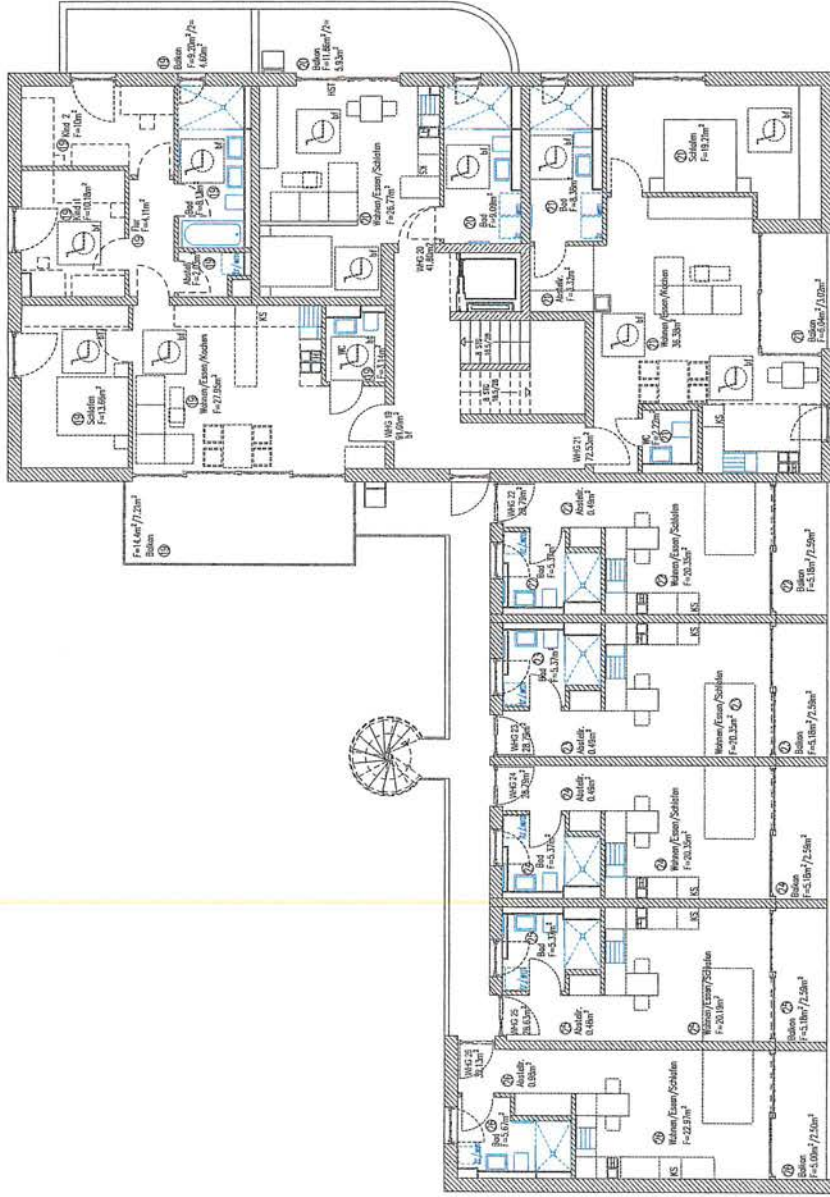






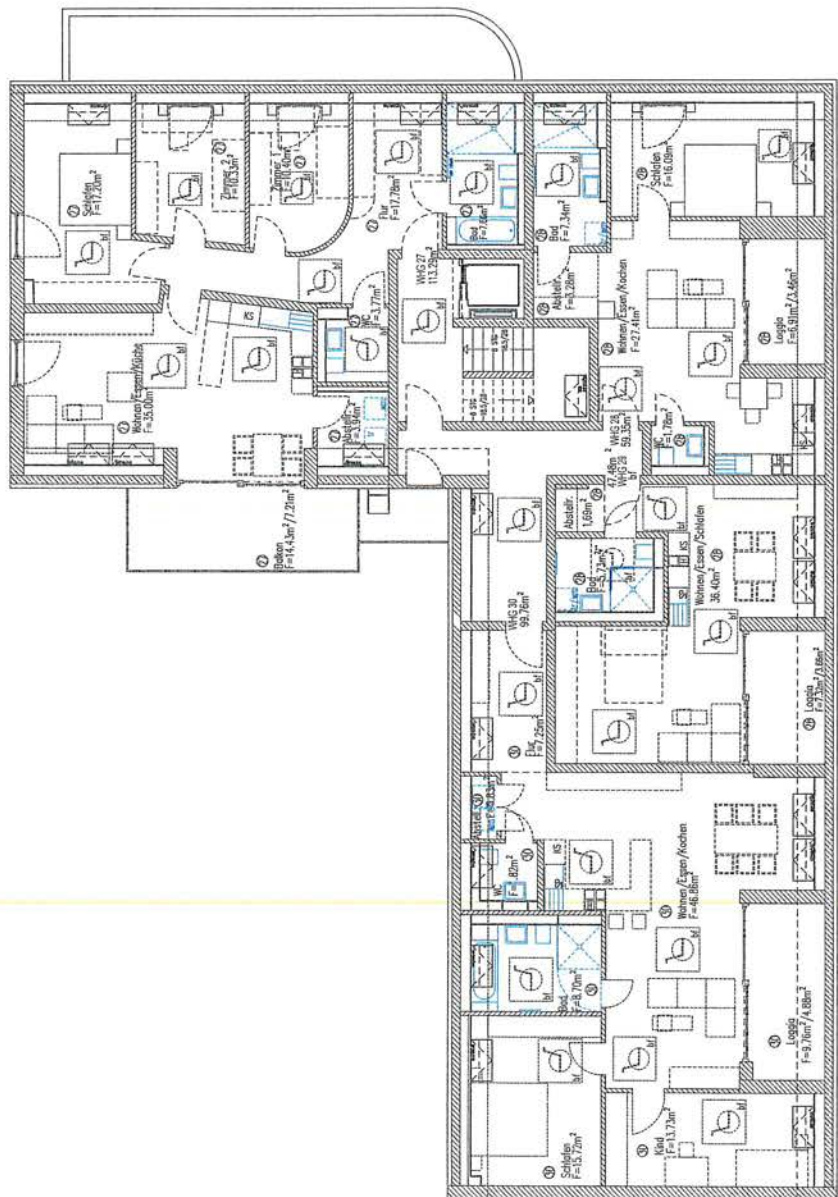
2. Obergeschoss

| Aufteilungsplan                                                                      | Maßstab                                                                                                 | Datum      | PlanNr. |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 2. Obergeschoss                                                                      | 1:100                                                                                                   | 25.10.2021 | AG04    |
| <b>Neubau Wohn.- und Bürogebäude mit TG</b><br><b>Ulmerstraße 24, 86154 Augsburg</b> |                                                                                                         |            |         |
| Bauherr                                                                              | CABS Projekt 3 GmbH – Simon Acholz<br>Ulmerstr. 2 86482 Aystetten                                       |            |         |
| Architekt                                                                            | Architekt Volker Schaffel<br>Maximilianstr. 14, 86150 Augsburg TEL. 0821-344670 architektur@schaffel.de |            |         |



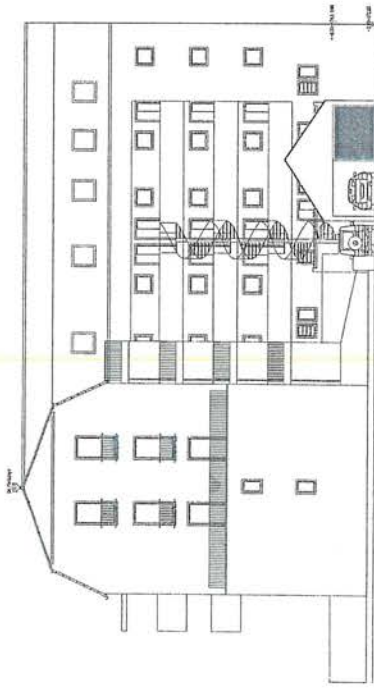
3. Obergeschoss

| Aufteilungsplan                                                                | Maßstab                                                                                                                                         | Datum      | PlanNr. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 3. Obergeschoss                                                                | 1:100                                                                                                                                           | 25.10.2021 | AG05    |
| <b>Neubau Wohn.- und Bürogebäude mit TG<br/>Ulmerstraße 24, 86154 Augsburg</b> |                                                                                                                                                 |            |         |
| Bauherr                                                                        | CABS Projekt 3 GmbH – Simon Achatz<br>Lindenstr. 2 86482 Aystetten                                                                              |            |         |
| Architekt                                                                      | Architekt Volker Schaffel<br>Maximilianstr. 14, 86150 Augsburg TEL 0821-344670 <a href="mailto:architekt@schaffel.de">architekt@schaffel.de</a> |            |         |

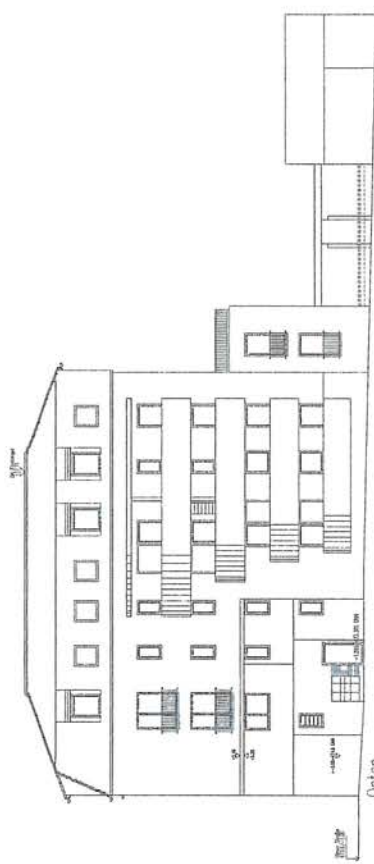


Dachgeschoss

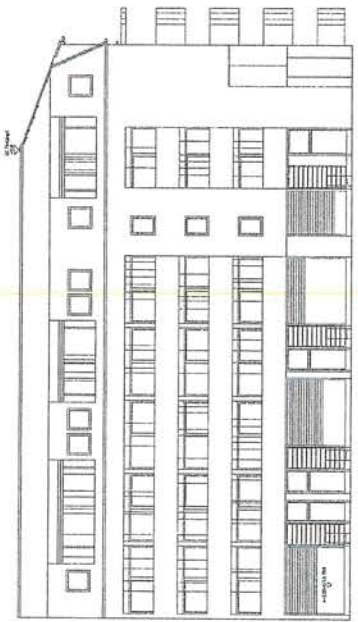
|                                                                                |                                                                                                                                                   |                     |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Aufteilungsplan<br>Dachgeschoss                                                | Maßstab<br>1:100                                                                                                                                  | Datum<br>25.10.2021 | PlanNr.<br>AG06 |
| <b>Neubau Wohn.- und Bürogebäude mit TG<br/>Ulmerstraße 24, 86154 Augsburg</b> |                                                                                                                                                   |                     |                 |
| Bauherr                                                                        | CABS Projekt 3 GmbH – Simon Achatz<br>Lindenstr. 2 86482 Aystetten                                                                                |                     |                 |
| Architekt                                                                      | Architekt Volker Schaffel<br>Maximiliansstr. 14, 86150 Augsburg TEL. 0821-344670 <a href="mailto:architekt@schaffel.de">architekt@schaffel.de</a> |                     |                 |



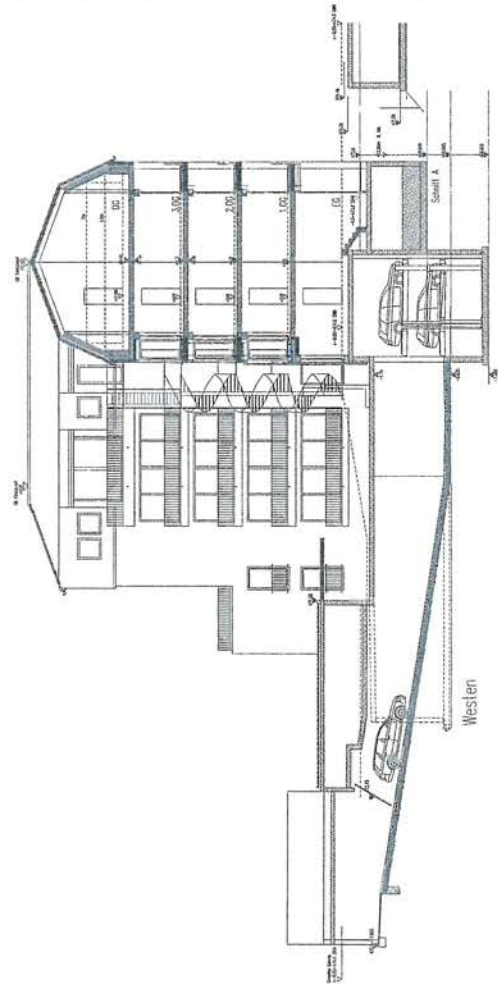
Norden



Osten

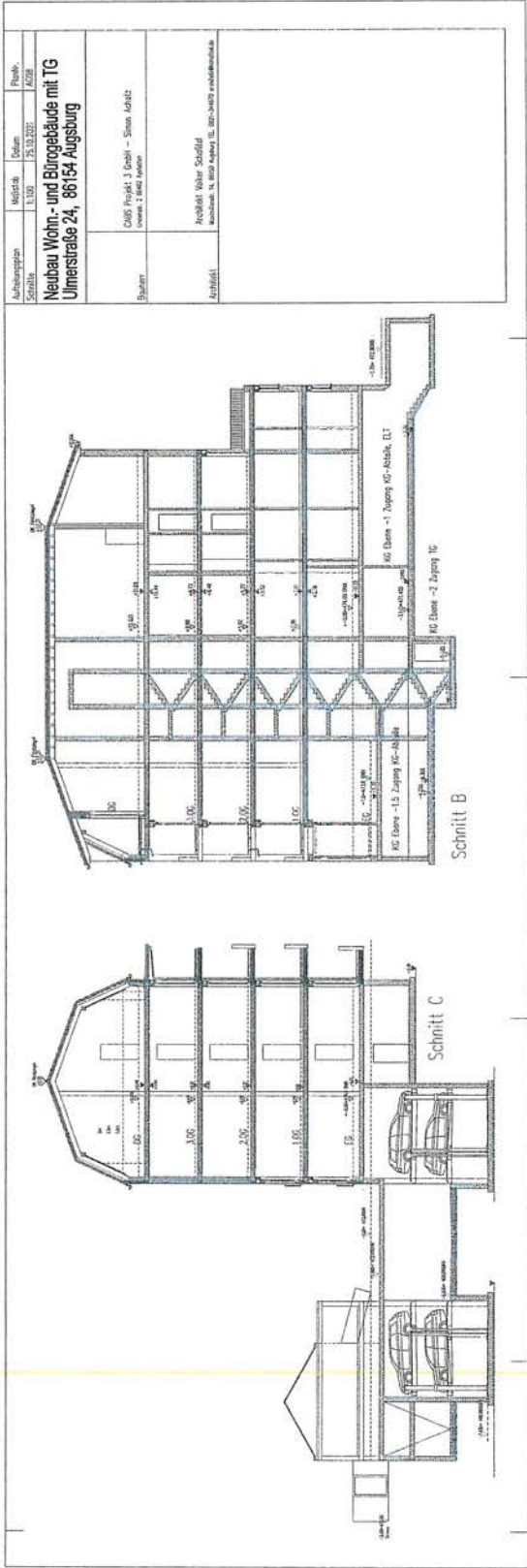


Süden



Westen

|                                            |                                                                                    |            |         |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Auftraggeber                               | Mietende                                                                           | Datum      | Projekt |
| Architekt Schmidt                          | 1.10.2021                                                                          | 15.10.2021 | 0007    |
| <b>Neubau Wohn- und Bürogebäude mit TG</b> |                                                                                    |            |         |
| <b>Umerstraße 24, 86164 Augsburg</b>       |                                                                                    |            |         |
| Bauherr                                    | CBS Projekt 3 GmbH - Ström-Architektur                                             |            |         |
| Architekt                                  | Architekt Urban Schmidt<br>Augsburger Str. 11, 86151 Augsburg, Tel. 0911-3471-1000 |            |         |



|                                                                       |                                                                         |                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Auftragsplan<br>Schnitt                                               | Maßstab<br>1:100                                                        | Datum<br>15.03.2022 | Plan-Nr.<br>A2/28 |
| Neubau Wohn- und Bürogebäude mit TG<br>Ulmerstraße 24, 86154 Augsburg |                                                                         |                     |                   |
| Byzantin                                                              | CAD Projekt: 3 Dreiflüß - Simon Kahlitz<br>Ulmerstr. 24, 86154 Augsburg |                     |                   |
| Architekt                                                             | Architekt: Vöhrer Schäffler<br>Königsplatz 1, 86154 Augsburg            |                     |                   |

### **Anlage 3**

zur Urkunde des Notars Dr. Huttenlocher in München  
vom 18.11.2021, URNr. 4666 / H / 2021

## **Gemeinschaftsordnung**

### **§ 1**

#### **Grundsatz**

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - nachstehend beide als "Wohnungseigentümer" oder kurz "WE" bezeichnet - bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

##### **1. Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung oder einem bewohnbaren Raum in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

##### **2. Teileigentum**

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

##### **3. Begriffsbestimmung**

Soweit nachstehend von Wohnungseigentum oder von Wohnungseigentümern die Rede ist, gelten diese Bestimmungen sinngemäß auch für das Teileigentum und die Teileigentümer.

### **3 a) Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Raumeinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung eines Gebäudes verändert wird. Teile eines Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören – soweit vorhanden –:

- a) der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume, der Fußbodenbelag der Loggien und/oder Balkone;
- b) die nicht tragenden und nicht aussteifenden Wände innerhalb des Sondereigentums,
- c) die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z. B. Fliesen), sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit diese Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- d) die Innentüren der Raumeinheiten;
- f) sämtliche innerhalb der Raumeinheiten befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, insbesondere Badezimmereinrichtungen, wie Waschbecken, Armaturen, Spiegel, Badewannen, Duschen, WC, Kücheneinrichtungen, wie Spülbecken, Herd, Einbaumöbel, Heizungseinrichtungen wie Gasthermen, Heizkörper einschl. Thermostat (ohne Ventil);
- g) die Wasserleitungen ab der ersten für den Gebrauch durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit;
- h) die Versorgungsleitungen für elektrische Energie ab der Abzweigung von der Hauptleitung zum Sonder- oder Teileigentum;
- i) die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinschaftliche Entwässerungsleitung;
- j) die Heizkörper, Radiatoren, die Fußbodenheizung und die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Fallleitung;

### **3 b) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Grund und Boden sowie die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, oder dessen äußere Gestaltung bestimmen, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hierzu gehören insbesondere auch die unter dem Oberbelag auf Balkon- und Dachterrasse befindlichen tragenden Teile.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Gemeinschaftseigentum insbesondere gehören – soweit vorhanden –:

- aa) der Grund und Boden, insbesondere Verkehrsbereiche für Fußgänger, Kraftfahrzeuge, einschließlich der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Beleuchtungsanlagen, Treppen und Rampen,
- bb) die tragenden und gestaltenden Elemente und Träger des Bauwerks wie Fundamente, Stützen, Decken, tragende und steifende Wände und Außen- und Umfassungsmauern und die Dachflächen,
- cc) die Treppenhäuser sowie die Zwischenflure,
- dd) die zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen, der Kanalisation und der sonstigen Zu- und Ableitungen bestimmten Installationszonen sowie deren Hauptzählereinrichtungen;
- ee) die technischen Maschinenanlagen – ohne die Parksysteme - und Einrichtungen und die dazugehörenden Maschinenräume nach Maßgabe des Aufteilungsplanes,
- ff) die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Abflussleitungen der Kanalisation und der Zentralheizung, und zwar von der Übergabestation an bis jeweils zu dem Punkt, an dem sie als Anschlussleitungen in das Sondereigentum abzweigen, ausgenommen solche Leitungen, die als Gemeinschaftsleitungen die Sondereigentumsräume nur durchlaufen. Dasselbe gilt für die Ableitungen von Bädern und Toiletten.
- gg) die zentrale Heizungsanlage des Objektes einschließlich deren Ventile oder Messgeräte/Wärmemengenzähler und Wasseruhren sowie der Ventile der Heizkörper der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich Heizkostenverteiler und sonstigen Messgeräten, sofern diese nicht im Eigentum Dritter stehen,
- hh) sämtliche Türen, die zu öffentlichen, privaten oder Gemeinschaftsflächen führen, soweit sie nicht zum Sondereigentum gehören,
- ii) die Gemeinschaftsantennen und Gegensprechanlagen, mit Ausnahme der in den Raumeinheiten des Sondereigentums installierten Anlagen,

- jj) die Fenster incl. der Glasscheiben und Rollläden,
- kk) sämtliche Kellerräume und Bereiche im Dachgeschoss, soweit sie nicht zum Gegenstand des Sondereigentums einer bestimmten Sondereigentumseinheit erklärt wurden.

#### **4. Sondernutzungsrechte**

Es werden keine Sondernutzungsrechte begründet.

### **§ 3**

#### **Gebrauchsregelung**

1.

Für die Nutzungsart der im Sondereigentum stehenden Räume ist die Bezeichnung in der Teilungserklärung verbindlich. Die als Wohnungen bezeichneten Räume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Zur Ausübung eines freien Berufes oder eines geräuscharmen Gewerbes oder Büros ist jeder Wohnungseigentümer ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters berechtigt, soweit die Nutzung baurechtlich zulässig ist, insbesondere die Zahl der Stellplätze ausreicht. Im übrigen ist eine gewerbliche Nutzung von Wohnungseigentumseinheiten nur mit Zustimmung des Verwalters möglich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Der Verwalter kann die Zustimmung von der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümerversammlung abhängig machen. Die Zustimmung kann Auflagen enthalten. Das Anbringen von Reklameschildern und sonstigen Schildern ist dabei ausdrücklich nicht zulässig.

Die gewerbliche Nutzung gemäß der Baugenehmigung der Einheiten Nr. 31,32,33 und 34 ist jederzeit gestattet. Soweit baurechtlich zulässig, ist eine Änderung der Nutzung mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, möglich. Die Zustimmung ist zu erteilen, soweit die Nutzung wohnverträglich ist.

2.

Der Eigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen. In diesem Fall haftet er für Verstöße des Mieters oder sonstiger Berechtigter gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung wie für eigene Verstöße.

Der Eigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich den Namen des Mieters zu benennen, dem Mieter mit dem Mietvertrag die jeweils geltende Fassung der Hausordnung (soweit vorhanden) zu überlassen und diese zum Gegenstand des Mietvertrages zu machen. Die diesbezüglichen Hinweise des Verwalters sind zu beachten.

3.

Der jeweilige Eigentümer, in dessen Eigentum sich mehrere Sondereigentumseinheiten befinden, ist berechtigt, diese Einheiten zu einer Einheit zusammenzulegen, sofern dies behördlich genehmigt wird und Gemeinschaftseigentum nicht unmittelbar betroffen ist. Das Verändern von tragenden Mauern ist zulässig. Statische Erfordernisse sind zwingend zu berücksichtigen.

Besteht bezüglich einer Sondereigentumseinheit, insbesondere bei ehemals zusammengesetzten Einheiten, die Möglichkeit, diese Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten aufzuteilen, bzw. die Nutzung zu ändern, so ist der betroffene Eigentümer hierzu berechtigt, sofern dies behördlich genehmigt wird und Gemeinschaftseigentum nicht unmittelbar betroffen ist. Das Verändern von tragenden Mauern ist zulässig. Statische Erfordernisse sind zwingend zu berücksichtigen.

Rein schuldrechtlich wird bestimmt:

Dem jeweiligen Eigentümer ist eine entsprechende Vollmacht zu Vorstehendem zu erteilen, insbesondere die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung insoweit abzuändern und alle Erklärungen gegenüber Behörden und Privaten abzugeben, die zum grundbuchamtlichen Vollzug des Nachtrags erforderlich werden. Die Kosten der Zusammenlegung, Teilung bzw. Nutzungsänderung, einschl. der Kosten sämtlicher erforderlicher behördlicher und sonstiger Genehmigungen, die Kosten der Änderung der Teilungserklärung und des entsprechenden grundbuchamtlichen Vollzugs hat der betreffende Eigentümer allein zu tragen. Die erforderlichen Genehmigungen sind dem Verwalter bzw. bei Fehlen den übrigen Eigentümern vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig nachzuweisen.

3.

Zu Kellerräumen, die im Sondereigentum stehen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, ist nach Aufforderung des Verwalters der Zugang, auch innerhalb der Kellerräume, zu ermöglichen.

4.  
Das Anbringen einer eigenen Antennen- und/oder Medienanlage, insbesondere auf dem Dach oder an der Fassade, ist unzulässig.
5.  
Die Nutzung des oberirdischen gemeinschaftlichen Besucherstellplatzes dient auch nur der Nutzung als Besucherstellplatz. Ein dauerndes Parken oder Ablegen von Gegenständen ist nicht gestattet.
6.  
Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer seine Wohnungseingangstür auszutauschen, soweit die neue Wohnungseingangstür der Art und Gestaltung den vorhandenen Wohnungseingangstüren im Gebäude entspricht.

## **§ 4**

### **Veräußerung**

#### **1. Grundsatz**

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich, vererblich und belastbar.

#### **2. Zustimmung**

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters **nicht** erforderlich.

## **§ 5**

### **Instandhaltung, Instandsetzung**

#### **1. Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind oder von ihm allein genutzt werden, (jedoch Raumthermostate, Heiz-, Kalt- und Warmwassermessgeräte, sofern von der Wohnungseigentümergeinschaft geleast oder angemietet), grundsätzlich auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

Die einzelnen Wohnungseigentümer treffen also beispielsweise folgende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, unabhängig davon, ob sich die genannten Gegenstände im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum befinden:

- a)  
Die Durchführung der üblichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Räume, einschließlich des Anstrichs der Innenseiten der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren einschließlich Rahmen; dagegen sind wegen der Erhaltung des Gesamtbildes der Anlage sämtliche Außenanstriche Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- b)  
Die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster - einschließlich Behebung von Glasschäden -, der Rollläden und der Wohnungsabschlusstüren einschließlich Rahmen; dagegen ist die Erneuerung dieser Gegenstände insgesamt ebenfalls wegen der Erhaltung des Gesamtbildes der Anlage Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- c)  
Die Instandhaltung und Instandsetzung der Innenwände, Innenteile und Bodenbeläge von Dachterrassen, Balkonen und Loggien.  
Dagegen sind die Instandhaltung und Instandsetzung der Konstruktionsteile, die tragende, dichtende oder dämmende Funktion haben, der Außenteile, Gitter und Verkleidungen Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- d)  
Besteht ein Teileigentum an einem Parksystem, obliegt die Erhaltung und Erneuerung sämtlicher der Nutzung unterliegenden Teile im räumlichen Bereich dieses Teileigentums ausschließlich den Miteigentümern dieses Teileigentums, untereinander im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Der Miteigentumsanteils am Teileigentum an einem Parksystem vermittelt das Recht, einen bestimmten Kfz-Stellplatz im Parksystem zu nutzen.

## **2. Begehungsrecht**

Dem Verwalter steht das Recht zu, nach vorheriger Ankündigung Sondereigentumseinheiten zu begehen.

## **3. Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Das gemeinschaftlich genutzte Eigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich ordnungsgemäß zu pflegen, instand zu halten und instand zu setzen, soweit nicht vorstehend unter Ziffer 1. etwas anderes bestimmt ist.

Aufgetretene oder erkennbare Mängel/Schäden sind dem Verwalter anzuzeigen.

## **§ 6**

### **Veränderungen und Verbesserungen**

#### **1. Im Bereich des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte**

Jeder Wohnungseigentümer kann die seinem Sondereigentum unterliegenden Gegenstände verändern oder verbessern, sofern die Rechte der anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden.

#### **2. Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums**

Veränderungen und Verbesserungen am gemeinschaftlichen Eigentum sind, insbesondere, wenn sie die äußere Gestalt und Farbe des Gebäudes verändern oder Einfluss auf die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Gegenstände haben, nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der übrigen Eigentümer zulässig.

Der Sondereigentümer ist zur Anbringung einer Markise oder sonstigen Sichtschutz berechtigt, wobei die Farbgestaltung und die Ausführung den übrigen entsprechen müssen. Entsprechendes wird in einer Eigentümerversammlung bzw. als Inhalt der Hausordnung beschlossen.

## **§ 7**

### **Ermittlung und Verteilung der laufenden Lasten und Kosten, Wirtschaftsplan**

#### **1. Kosten**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten.

#### **2. Kostenverteilung**

##### **a) Im Bereich des Sondereigentums**

Jeder Wohnungseigentümer trägt diejenigen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die, soweit ausscheidbar, unmittelbar oder mittelbar sein Sondereigentum und diejenigen Gegenstände betreffen, von ihm allein genutzt

werden, oder aufgrund der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung von ihm allein instandgehalten und instandgesetzt werden müssen.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der jeweiligen Parksysteme tragen die Eigentümer in Höhe der ideellen Miteigentumsanteile am jeweiligen Teileigentum. Die Betriebskosten der Parksysteme tragen alle Eigentümer gemäß der Regelung nach nachstehendem Absatz lit. b).

**b) Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums**

Die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten erfolgt grundsätzlich nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile.

Hiervon ausgenommen sind:

aa)

Die durch Zähler u. Ä. ausscheidbaren Kosten, die nach dem tatsächlichen Verbrauch bzw. der tatsächlichen Nutzung verteilt werden.

bb)

Die Heizungs- und Warmwasserkosten; deren Aufteilung erfolgt für einen nachfolgend bestimmten Festkostenanteil nach dem Verhältnis der beheizten Wohn- und Nutzflächen, also ohne Flächen für Loggien, Balkone und Terrassen, und nach dem durch Wärme- und Warmwasserverbrauchsmesser ermittelten Verbrauch:

|                  |       |
|------------------|-------|
| Festkostenanteil | 30 %  |
| Verbrauch        | 70 %. |

cc)

Verwalterkosten werden nach der Anzahl der Einheiten berechnet.  
Kabel- oder Mediengebühren (Grundversorgung) nach Anzahl der Einheiten.

**3. Abrechnung**

Über die Kosten erhält jeder Eigentümer für seine Einheit eine jährliche Abrechnung. Veräußert der Eigentümer seine Einheit während des Wirtschaftsjahres, hat er eine zeitanteilige Abrechnung nach Vorlage der Jahresabrechnung selbst vorzunehmen.

**4. Wirtschaftsjahr**

Das Wirtschaftsjahr bildet das Kalenderjahr.

Dabei ist das erste Wirtschaftsjahr ein Rumpfbjahr, beginnt mit Fertigstellung der Wohnanlage und endet am darauffolgenden 31. Dezember.

#### **5. Wohngeldzahlung**

Jeder Wohnungseigentümer hat dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für den Einzug von Wohngeldzahlungen zu erteilen.

#### **6. Instandhaltungsrücklage**

Die Sondereigentümer sind zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage ab dem Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, deren Höhe in einer Eigentümerversammlung beschlossen wird.

Bei einer Veräußerung seiner Sondereigentumseinheit verbleibt die geleistete anteilige Instandhaltungsrücklage bei der Gemeinschaft. Der Anteil steht rechnerisch dem Erwerber zu.

### **§ 8**

#### **Verwalter**

1.

Zum ersten Verwalter wird die

**Locatio Asset GmbH**

Lindenstraße 2, 86482 Aystetten

auf die Dauer von drei Jahren, gerechnet vom Tag der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch, bestellt.

Eine Wiederwahl ist zulässig. Für eine Abberufung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

2.

Dem Verwalter stehen die gesetzlichen Befugnisse nach § 27 WEG zu, auch soweit sie die Verwaltung des Grundstücks und sonstigen Verwaltungsvermögens betreffen. Ihm obliegen die gesetzlichen Pflichten, insbesondere auch die Abhaltung von Eigentümerversammlungen und auch die Erstellung und Führung der Beschlussammlung nach § 24 WEG.

3.

Der Verwalter ist im Bereich seiner Befugnisse zur uneingeschränkten Vertretung der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt.

4.

Die Vertretungsmacht des Verwalters ist im Außenverhältnis im Bereich seiner Befugnisse unbeschränkt. Auf Verlangen des Verwalters ist sie auf Kosten der Gemeinschaft in notariell beglaubigter Form durch alle Eigentümer zu bestätigen.

Die dem Verwalter eingeräumte Vertretungsmacht erstreckt sich auch auf die Befugnis, die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten zu vertreten.

Die Vollmacht des Verwalters erstreckt sich auf die Abgabe und Entgegennahme aller diese Rechtsverhältnisse betreffenden Erklärungen.

5.

Im Innenverhältnis bedarf die Ausübung dieser Vollmacht grundsätzlich des vorausgehenden zustimmenden Mehrheitsbeschlusses, sofern sie die in § 27 WEG beschriebene Vertretungsmacht überschreitet oder das Rechtsgeschäft ungewöhnlich ist. Davon ist auszugehen bei Erwerb, Veräußerung und Belastung etwaigen Grundbesitzes der teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft, bei Erklärungen gegenüber der Baubehörde, auch soweit sie die Nachbarschaft betreffen, bei Eingehung von Verpflichtungen, die nicht durch entsprechende Rücklagen gedeckt sind und bei sonstigen Maßnahmen, die über die laufende Verwaltung hinausgehen.

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit Maßnahmen festlegen, deren Erledigung ihrer Zustimmung oder der Zustimmung des Verwaltungsbeirats bedarf.

6.

Der Verwalter ist berechtigt, die ihm zugewiesenen Aufgaben durch ihm geeignet erscheinende Personen erledigen zu lassen. Bei Bestellung und Abberufung von Erfüllungsgehilfen hat er pflichtgemäß die Interessen der Wohnungseigentümer zu wahren.

## **§ 9**

### **Eigentümerversammlung**

#### **1. Beschlüsse**

Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet.

Die Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht diese Gemeinschaftsordnung oder zwingend das Wohnungseigentumsgesetz eine andere Mehrheit erfordern.

Beschlüsse können auch durch Umlaufbeschluss gefasst werden, zu dessen Wirksamkeit jedoch Einstimmigkeit aller Wohnungseigentümer bedarf.

#### **2. Beschlussfähigkeit, Vertretung**

Die ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der teilnehmenden bzw. vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung durch einen anderen Wohnungseigentümer, den etwa vorhandenen Verwalter oder einen Familienangehörigen oder eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person vertreten lassen. Die Vertretungsvollmacht ist schriftlich zu erteilen.

#### **3. Stimmrecht**

Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen.

## **§ 10**

### **Versicherungen**

Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a)  
eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück und am Gebäude,
- b)  
eine verbundene Wohngebäudeversicherung (Sturm, Hagel, Leitungswasser),
- c)  
eine Gebäudebrandversicherung.
- d)  
eine Elementarschadenversicherung.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe der Wiederherstellungskosten, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen.

## **§ 11**

### **Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht, Aufhebungsverfahren**

#### **1.**

##### **1.1.**

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander und gegenseitig verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssummen und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer dieses Gebäudes verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

##### **1.2.**

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 Sondereigentums befreien. Er hat zu diesem Zweck

dem Verwalter eine notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der der Verwalter zu ermächtigen, das Sondereigentum freihändig zum marktüblichen Wert zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der entsprechenden Vorschriften öffentlich versteigern zu lassen.

1.3.

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 Sondereigentum des die Aufhebung verlangenden Sondereigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

1.4.

Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG, unter entsprechender Anwendung von § 17 WEG.

## § 12

### Verwaltungsbeirat

1.

Die Eigentümergemeinschaft kann gemäß § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat bestellen und seine Mitglieder wählen, der aus 2 Mitgliedern besteht. Die Mitglieder üben ihre Tätigkeit unentgeltlich aus. Aufwendungen sind jedoch zu erstatten.

Die Eigentümerversammlung entscheidet per Mehrheitsbeschluss über die Aufgaben des Beirats sowie den Verwaltungsratsvorsitzenden und ggf. dessen Stellvertreter/in. Jeder Sondereigentümer hat das Recht, eine geheime Wahl zur Bestellung der Mitglieder des Beirates, auch in Einzelwahlen, zu verlangen. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats **werden für 3 Jahre** gewählt und bestellt. Eine Wiederwahl ist unbegrenzt möglich. Das Recht der Abberufung hat die Eigentümerversammlung, das Recht der Amtsniederlegung hat jedes Mitglied des Beirates, soweit diese nicht zur Unzeit ausgeübt wird.

2.

Die Gemeinschaft erstattet den Beiräten die im Zusammenhang mit dieser Tätigkeit entstandenen notwendigen Kosten gegen Nachweis. Darüber hinaus kann die Eigentümerversammlung beschließen, ob und in welcher Höhe der Verwaltungsbeirat einen Anspruch auf eine Aufwandsentschädigung für seine Tätigkeit und eine fachliche Fortbildung hierfür hat.

3.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften gegenüber der WEG für die Wahrnehmung ihrer Sorgfaltspflichten nur wie in eigenen Angelegenheit (vgl. § 277 BGB). Sie haben Anspruch auf Entlastung, wenn ihre Amtsführung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haben gegen die WEG einen Anspruch auf den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für ihre Tätigkeit in angemessener Höhe.

## **§ 14**

### **Weitergabeverpflichtung**

Die in dieser Gemeinschaftsordnung eingegangenen Verpflichtungen jedes Sondereigentümers sind auf die jeweiligen Nutzer der jeweiligen Sondereigentums-einheit mit der Verpflichtung zur Bindung aller weiteren Sonderrechts- oder Gesamtrechtsnachfolger weiterzugeben.

## **§ 15**

### **Werbeanlagen für die Gewerbeeinheiten**

Dem jeweiligen Eigentümer der Gewerbeeinheiten sind berechtigt, mit Zustimmung des Verwalters Werbeanlagen zu installieren. Die Werbeanlagen müssen zwingend folgende Anforderungen erfüllen:

- Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig

- Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig,
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

## **§ 15**

### **Änderungen**

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels und der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums, ist jedoch auch mit einer Mehrheit von drei Viertel aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen.

---

## BAUBESCHREIBUNG

|             |                                                                                                                                                                |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart: | Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 30 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und 35 Tiefgaragen-Stellplätzen (davon 32 in Parksystemen) sowie einem Außenstellplatz |
| Adresse:    | Hettenbachufer 1 / Ulmer Straße 24 und 24 ½ bis ¼ in 86154 Augsburg                                                                                            |
| Bauherr:    | CABS Projekt 3 GmbH<br>Lindenstr. 2, 86482 Aystetten                                                                                                           |
| Stand:      | 10.11.2021                                                                                                                                                     |

Die nachstehende Baubeschreibung ist Grundlage für die schlüsselfertige Erstellung des Bauwerks. Das Objekt wird in Massivbauweise und nach den anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung vom 21.09.2021 (AZ 630/BA-2020-611-1) hergestellt.

Bei dem Bauvorhaben am Hettenbachufer 1 und Ulmer Straße 24 ½ bis ¼ handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bestehend aus 30 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten. Die Zufahrt zur Tiefgarage, die 32 Stellplätze in Parksystemen und drei Einzelstellplätze umfasst, befindet sich entlang der Zenettistraße. Neben der Tiefgarageneinfahrt befindet sich zudem ein Außenstellplatz als Besucherstellplatz. Weiterhin werden im Außenbereich der Wohnanlage ein Fahrradhaus sowie ein Spielplatz errichtet. Die Wohnungen können über den Innenhof oder über dem Haupteingang am Hettenbachufer begangen werden. Die Gewerbeeinheiten sind über den Haupteingang entlang der Ulmer Straße oder ebenfalls über den Innenhof zugänglich.

Die als barrierefrei bezeichneten Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5, 11, 13, 19, 21, 27 werden nach Art. 48 der Bayrischen Bauordnung barrierefrei hergestellt.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 als Effizienzhaus 55 errichtet.



# **1. Baukonstruktion**

## **1.1 Gründung**

Die Gründung des Bauwerks erfolgt auf Streifen- und Einzelfundamenten, teilweise auf Fundamentbodenplatten. Die Stärke von Fundamenten, Bodenplatte sowie die Bewehrung und die Betongüte richten sich nach den statischen Erfordernissen gemäß Planung. Auf einer Sauberkeitsschicht aus Beton wird eine Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Im Bereich der Rampe, der Fahrgassen und der Einzelstellplätze kommt anstelle der Betonplatte ein Betonsteinpflaster zur Ausführung.

## **1.2 Untergeschoss**

### **1.2.1 Kellergeschoss**

Die Kellerumfassungswände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt.

Tragende und nichttragende Wände werden gemäß Planung und statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. In Teilbereichen können nichttragende Wände in Form von Trockenbauständerwänden errichtet werden.

### **1.2.2 Tiefgarage**

Die Tiefgarage hat glatt geschalte Decken und Wände (Sichtbeton Klasse SB1 Betonflächen mit geringen gestalterischen Anforderungen, z.B. Kellerwände - Lunker, Schalungsstöße, Farbunterschiede sind möglich).

Die Rampenneigung beträgt 15%. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mind. 2,10m. Eine ca. 3 cm abgesenkte, offene Verdunstungsrinne im Garagenboden ist an eine Schöpfgrube angeschlossen.

Die Stellplätze sind bis auf 3 Einzelstellplätze, als Stellplätze in Parksyste men untergebracht. Die lichte Plattformbreite der Combilifter 43-53 beträgt 2,30m und die Plattformlänge 5,20m. Die lichte Stellplatzbreite der Combilifter 38-42 beträgt 2,50m und die Plattformlänge 5,20m. Die maximale Plattformbelastung je Stellplatz beträgt 2,6t. 650kg max. Radlast. Die Maximale Fahrzeughöhe jedes Stellplatzes im Parksyste m beträgt 1,80m.

Die Gruben der Combilifter sind gegen Salzwasser mit der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden und empfohlenen von (Münchner Runde) oder (DBV-Merkblatt) OS8 Beschichtung beschichtet. Die Funktionsfähigkeit der Beschichtung muss über einen Wartungsvertrag zwischen der WEG und einer Fachfirma sichergestellt werden.

### **1.3 Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss**

Die Außenwände werden mit 36,5 cm dicken und beidseitig mineralisch verputzten gefüllten Ziegelsteinen erstellt. Nach statischen bzw. konstruktivbedingten Erfordernissen werden Teilbereiche aus Stahlbeton hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden in 24 cm starkem Beton-Füllziegel oder aus Stahlbeton mit einer Stärke von 24 cm ausgeführt und beidseitig verputzt. Die endgültige Wandstärke und das Material sowie die Rohdichte richten sich nach den Anforderungen der Statik und des erforderlichen Schallschutzes.

Die sonstigen tragenden Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk oder nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton. Nicht tragende Innenwände werden mit 11,5cm dickem, beidseitig mineralisch verputztem Ziegelmauerwerk errichtet.

Die Installationswände und Schächte innerhalb der Wohnräume bzw. Vorsatzverkleidung für Installationen werden mit Metallständern und Gipskartonbeplankung errichtet.

### **1.4 Geschossdecken und Balkonplatten**

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß den statischen und schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. Es werden, falls statisch geeignet, Fertigteilplatten mit Überbeton verwendet (Filigrandecken).

Im Überbeton werden die Leerrohre für die Elektroverkabelung verlegt. Elektro-Deckenauslässe werden in die Deckenschalung bzw. Filigranelemente eingelegt.

Für die Unterbringung von Sanitärleitungen werden teilweise Decken mit Gipskartonverkofterungen abgehängt.

Die Balkonplatten werden als Betonfertigteile bzw. teilweise auch in Ortbeton ausgeführt, die zum Gebäude thermisch getrennt sind.

Der Erdgeschossfußboden innerhalb des Gebäudes wird zum Keller und zur Tiefgarage ausreichend gedämmt. (gemäß GEG 2020)

### **1.5 Dach**

Das Gebäude erhält einen Dachstuhl aus Fichte. Die Sparren haben eine Querschnittshöhe von 24 cm und sind voll ausgedämmt mit 24 cm mineralischer Dämmung. Über die Sparrenlage wird eine 6 cm dicke, wasserabweisende Holzweichfaserplatte aufgebracht, die zusätzlich dämmt. Die Dacheindeckung erfolgt mit grauen Dachplatten. Die Unterkonstruktion für die Decken- und Dachschrägenverkleidung wird innenseitig zusätzlich mit 4 cm Mineralwolle gedämmt. Die Unterseite/Innenseite des Daches wird, soweit innerhalb von Wohnungen oder im Treppenhaus liegend, mit Gipskartonplatten verkleidet.

Flachdächer und Dachterrassen werden nach den Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Dämmstärke richtet sich bei darunterliegenden Wohnräumen nach GEG 2020. Der Dachterrassenaufbau erfolgt als Warmdach auf der Stahlbetondecke. Die Konstruktion besteht aus Dampfsperre, Wärmedämmung (gemäß GEG 2020) und Abdichtung.

### **1.6 Vordach**

Das Vordach wird als Stahlbetonfertigteildach ausgeführt. Dieses erhält keinen Anstrich.

### **1.7 Wohngeschosstreppen**

Die Stahlbetontreppen werden als Fertigteil vom Untergeschoss bis in das 4. Obergeschoss erstellt. Die Treppenläufe und Podeste sind zu den anschließenden Hauswänden schallentkoppelt.

### **1.8 Fahrradhaus**

Das Fahrradhaus wird aus Betonwänden oder Ziegelwänden hergestellt. Das Flachdach (Stahlbetondecke/Filigrandecke) des Fahrradhäuschen erhält eine extensives Gründachsystem mit Dachabdichtung.

## **2. Ausbau**

### **2.1 Fassade**

Die Fassadenflächen erhalten einen 2-lagigen Außenputz mit Gewebeamierung. Die äußere Lage ist in sandgrauer Farbe vorgesehen und erhält zusätzlich einen Egalisierungsanstrich auf mineralischer Basis. Der Sockelbereich wird mit Zementputz fein verrieben und erhält eine Sockelabdichtung. Farbe gemäß dem Fassadenanstrich.

### **2.2 Innenputz**

Die innen liegenden Wandflächen der Wohnungen, Treppenhäuser (KG - 4. OG) und dem Eingangsbereich werden mit geglättetem Kalkgipsputz erstellt, mit Ausnahme der Bäder und WCs, die mit Kalkzementputz ausgeführt werden. Die Putzoberfläche wird in der Qualität Q3 geglättet ausgeführt. Die Räume im Kellergeschoss außerhalb des Treppenhauses erhalten nur dann einen Putz (Q2), wenn es sich um ein Mauerwerk und keinen Stahl-/Beton handelt. Die Tiefgarage sowie das Fahrradhaus erhalten keinen Putz.

### **2.3. Estrich**

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. In den Allgemeinbereichen samt Treppenhaus des Kellergeschosses sowie im Bereich der Kellerabteile kommt ein Zementestrich zur Ausführung. Die Podeste werden wie die Treppen als Fertigteil ausgeführt und erhalten keinen Estrich. Die allgemeinen Flure in den Treppenhäusern erhalten einen Estrich.

### **2.4 Spenglerarbeiten**

Die gesamten Spenglerarbeiten (z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, Anschlüsse, Übergänge und dergleichen) werden in Zink ausgeführt.

### **2.5. Metallbauarbeiten**

Notwendige Geländer der Geschoßtreppen werden als lackierte Metallkonstruktion mit Stabfüllung und Handlauf erstellt.

Die Dachterrassen- und Balkongeländer sowie die Absturzeländer vor tieferen Fensterelementen werden als verzinkte Metallkonstruktion mit Pulverbeschichtung ausgeführt. Der Farbton ist anthrazitgrau.

### **2.6 Fenster**

Die Wohnungen erhalten Kunststofffenster/Dachflächenfenster und Fenstertüren mit 3-fach- Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäß geltender Energierichtlinie (GEG 2020). Schallschutzklasse nach Schallschutzkonzept. Die Fenster und Fenstertüren sind außen anthrazitfarbig und innen weiß und werden mit Dreh-Kipp-Beschlag oder als Festverglasungselemente gemäß Planung ausgeführt. Die Fensterverglasung erfolgt in Klarglas. Bei den Bädern mit Milchglasfolie. Die Wohnzimmer erhalten zur Terrasse bzw. zum Balkon/Loggien Hebeschiebetüren. Die Loggien zur Ulmer Straße hin erhalten bewegliche zudem Loggiaverglasungen.

Darüber hinaus werden in den Gewebereinheiten die Fensterfronten im Erdgeschoss der Gewebereinheiten zum Süden (Ulmer Straße) mit einer Sonnenschutzjalousie zwischen den Isolierglasscheiben ausgestattet. Die Bewegung der versiegelt eingebauten Jalousie-Systeme erfolgt elektrisch. Weiterhin befindet sich im Bereich der Fensterfront ein Lamellenfenster. Die Fenster zur Nordseite (Innenhof) im Bereich der Einbauküchen werden ebenfalls als Lamellenfenster ausgeführt.

Sämtliche Außenfensterbänke sind aus Aluminium, anthrazitgrau lackiert. Die Innenfensterbänke sind aus Jura-Marmor.

## **2.7 Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten, mit Ausnahme der Lammellenfenster und der Fensterfronten zur Ulmer Str., erhalten wärmegegedämmte Rollladenkästen. Die Rollläden werden bis 2 qm Fensterfläche als Kunststoffrollläden und größer als 2 qm als Aluminiumrollladen ausgeführt. Alle Rollläden sind elektrisch über Schalter steuerbar. Die Dachflächenfenster erhalten solarbetriebene und fernsteuerbare Außenrollos.

## **2.8 Türen**

### **2.8.1 Wohnungen**

Die Wohnungsinnentüren haben Holzumfassungszargen mit gerundeten Bekleidungsteilen und Türblätter aus Röhrenspankern. Sie sind weiß lackiert und haben Beschläge aus Edelstahl.

Die Wohnungseingangstüren haben Stahlumfassungszargen und sind schallgedämmt mit Schallex-Bodendichtung, weiß lackiert mit Schutzbeschlag, ALU-Spion und Beschlägen aus Edelstahl. (Schallschutztüre Typ 42 Klasse 1, RWP, Klimaklasse II, Widerstandsklasse RC2)

Die Eingangstüren der Wohn- und Gewerbeeinheiten, welche über die Laubengänge im Norden erschlossen sind, erhalten eine Haustüre aus Kunststoff, außen anthrazitfarbig und innen weiß mit gedämmter Kassette und 3-fach- Wärmeschutz-Isolierverglasung Ud-Wert 1,3 gemäß geltender Energierichtlinie (GEG 2020), 3-fach Verriegelung, Sicherheitsklasse RC1n.

Die Tür und Fensterelemente im Erdgeschoss der Gewerbeeinheiten zur Ulmer Straße sind aus Aluminiumprofilen, 2-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäß geltender Energierichtlinie (GEG 2020) und mit einer integrierten Sonnenschutzjalousie zwischen den Isolierglasscheiben ausgestattet. Die Bewegung der eingebauten Jalousie-Systeme erfolgt elektrisch. Weiterhin befindet sich im Bereich der Fensterfront ein Lamellenfenster. Die Fenster zur Nordseite (Innenhof) im Bereich der Einbauküchen werden ebenfalls als Lamellenfenster ausgeführt.

### **2.8.2 Allgemeinbereich**

Die Hauseingangstüre wird in Alu (lackiert) mit Lichtausschnitt ausgeführt.

Die Türen in Technikräumen, Kellerräumen und zur Tiefgarage werden teilweise als Stahltüren mit Profilzylinder ausgeführt. Sonstige Kellertüren ohne Brandschutzanforderungen werden mit Stahlzarge und Röhrenspankerntürblatt ausgeführt. Türen der Kellerabteile gemäß Ziffer 2.11.

### **2.8.3 Tiefgaragentor**

Die Zufahrt ist mit einem elektrischen Einfahrtstor (Gitter-Kipptor) abgesperrt. Diese kann mit einer Fernsteuerung, über einen Kettenschalter innen oder einen an der Einfahrt außen angebrachten Schlüsselschalter bedient werden. Zu jeder Stellplatzeinheit gehören zwei Handsender als Fernsteuerung. Der Schlüsselschalter ist in die Schließanlage eingebunden.

### **2.8.4 Schließanlage**

Die Schließanlage ist eine zentrale Schließanlage mit Sicherungsschein, Sicherheitszylinder für Zugangstüren, Wohnungseingangstüren, der Türen der Kellerabteile und des Schlüsselschalters TG-Tor. Jede Einheit erhält 5 Schlüssel.

## **2.9 Malerarbeiten**

### **2.9.1 Wohnungen und Gewerbeeinheiten**

Sämtliche Decken in den Wohnungen werden vollflächig gespachtelt (Qualität Q3). Die Decken und die innenliegenden, verputzten Wände werden deckend weiß mit Dispersions-Silikatfarbe gestrichen, mit Ausnahme der Gipskartonoberflächen, die einen Dispersionsanstrich erhalten.

Die Unterseite/Innenseite des Daches wird, die innerhalb der Wohnungen liegen, mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### **2.9.2 Allgemeinbereiche (EG bis 4. OG)**

Sämtliche Decken in den Allgemeinbereichen werden vollflächig gespachtelt (Q3). Die Decken und die innenliegenden, verputzten Wände werden deckend weiß mit Dispersions-Silikatfarbe gestrichen. Mit Ausnahme der Gipskartonoberflächen, die einen weißer Dispersionsanstrich erhalten

Die Unterseite/Innenseite des Daches, die im Treppenhaus liegen, wird mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die glatten Treppenuntersichten und Seitenwangen werden gespachtelt (Q2) und weiß gestrichen.

### **2.9.3 Untergeschoss**

Die Decken im Treppenhaus werden verspachtelt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die glatten Treppenuntersichten werden gespachtelt (Q2) und weiß gestrichen. Wände im Treppenhaus werden verputzt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände der Tiefgarage und des restlichen Kellerbereich werden in Beton (SB1) ohne Beschichtung ausgeführt. Die Untersicht der Betondecken wird nicht gestrichen. Die Filigrandeckenfugen bleiben sichtbar.

## **2.9.4 Fahrradhaus**

Betonwände und Deckenuntersichten werden nicht gestrichen. Die Filigrandeckenfugen bleiben sichtbar. Sofern Ziegelwände zur Ausführung kommen, werden diese verputzt (Q2) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

## **2.10 Boden- und Wandbeläge**

### **2.10.1 Wohnungen**

In den Wohnungen erhalten die Räume „Bad“ und „WC“ graue Feinsteinzeugfliesen (Boden und Wand). Diese werden im Größenformat 30x60 umlaufend ca. 1,20m und im Duschbereich wandhoch verlegt. (Kalkulationsgrundlage für Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 40,00 € Brutto). Alternativ kann der Käufer aus anderen vom Verkäufer vorgeschlagenen Farben wählen. Macht der Käufer von seinem Wahlrecht kein Gebrauch, wird der Verkäufer die Farbe grau ausführen. Die Badezimmer sind mit einer ca. 1 cm Schwelle (Flur zum Badezimmer) hergestellt.

Die Wohnungen erhalten in den Fluren, in den Abstellräumen, in den Wohn- und Esszimmern sowie Schlaf- und Kinderzimmern einen 15mm dicken Massiv-Eichen-Parkett. Kalkulationsgrundlage für Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 50,00 € Brutto)

### **2.10.2 Gewerbeeinheiten**

Die Gewerbeeinheiten erhalten in der Bürofläche/Galerie einen 15mm dicken Massiv-Eichen-Parkett. (Kalkulationsgrundlage Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 50,00 € Brutto).

Das Dusch-WC erhält graue Feinsteinzeugfliesen (Boden und Wand). Diese werden im Größenformat 30x60 umlaufend ca. 1,20m und im Duschbereich wandhoch verlegt. (Kalkulationsgrundlage Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 40,00 € Brutto). Alternativ kann der Käufer aus anderen vom Verkäufer vorgeschlagenen Farben wählen. Macht der Käufer von seinem Wahlrecht kein Gebrauch, wird der Verkäufer die Farbe grau ausführen. Die Dusch-WCs sind mit einer ca. 1 cm Schwelle (Flur zum Dusch-WC) hergestellt.

### **2.10.3 Allgemeinbereich (EG – 4. OG)**

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss sowie das Treppenhaus erhalten einen Fliesenbelag in Feinsteinzeug. Farbton nach Farbkonzept des Architekten. Hinter der Hauseingangstüre wird eine Breitrippenmatte in einem Metallrahmen bündig zum Bodenbelag eingelassen.

### **2.10.4 Kellergeschoss**

Das Treppenhaus erhält einen Fliesenbelag in Feinsteinzeug. Farbton nach Farbkonzept des Architekten. Alle weiteren Bodenbeläge im Kellerbereich, ausgenommen Tiefgarage, erhalten einen oberflächengehärteten Zementestrich mit

wischfestem grauen Acrylanstrich und zu den aufgehenden Wänden einen 8cm hohen Sockelanstrich mit Silikonfuge.

### **2.10.5 Balkon/Loggia- und Dachterrassenbeläge**

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten auf Stelzlager mit offener Fuge im Format 60x60cm.

### **2.11 Kellerabteile**

Jede Wohneinheit hat einen abschließbaren Abstellraum. Diese werden aus verzinkten Stahllamellen mit regelmäßigem Abstand ausgeführt. Die Stahllamellen sind im Stanznietverfahren auf stabilen Stahl-Querprofilen befestigt.

### **2.12 Briefkastenanlage und Paketbox**

Es kommt eine Briefkastenanlage für alle Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Klingel-Sprech-Video-Modul (ausgenommen Gewerbeinheiten) zur Ausführung. Weiterhin wird eine Paketbox kombiniert oder separat installiert. Die Briefkästen für die Gewerbeeinheiten können abweichend von der Briefkastenanlage auch alternativ jeweils vor den einzelnen Gewerbezugängen entlang der Ulmer Str. installiert werden.

## **3. Technische Ausrüstung**

### **3.1 Aufzuganlage**

Alle Wohngeschosse sowie das Untergeschoss werden über einen Aufzug im Treppenhaus barrierefrei erschlossen. Die nördlichen Kellerabteile Nr. 14,15,16,22 und 23 sind über 8 Differenzstufen erreichbar. Eingebaut wird ein Personenaufzug mit Seilzugbetrieb und einem Kabinenmaß von ca. 1100 x 1400 mm (Innenmaß). Der Aufzugschacht wird in Stahlbeton erstellt und ist zu den Wohnräumen hin außenseitig gedämmt. Die Aufzugtüren sind aus Edelstahl. Der Boden des Aufzugs erhält den gleichen Belag, wie das Treppenhaus. Ausführung des Bedienelements ebenfalls mit Edelstahlplatte. Im Aufzug befinden sich ein Handlauf an der Seitenwand sowie ein Spiegelement an der Rückseite bzw. im Seitenteil.

### **3.2 Heizung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über eine Holz-Pelletsheizung. Dazu wird im Untergeschoss ein Pelletsbunker in ausreichender Größe erstellt. Die Pelletsförderung erfolgt automatisch.

Die Beheizung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt mit einer Fußbodenheizung. Die gewünschten Raumtemperaturen können mit einzelnen Raumthermostaten geregelt werden, mit Ausnahme der Abstellräume sowie der Dielen und Flure unter 6 m<sup>2</sup>, die keinen eigenen Heizkreis erhalten. Die Regelungsventile

werden in einem sichtbaren Unterputz-Wohnungsverteiler zentral zusammengefasst, um zu Wartungszwecken zugänglich zu sein.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper (Kermi, Basic 50, Farbe weiß) installiert, der über die Niedertemperaturheizsystem angeschlossen ist. Dieser wird über die Fußbodenheizung mit Bad angesteuert. Durch die niedrige Vorlauftemperatur erwärmt sich dieser nur lauwarm.

### **3.3 Lüftung**

#### **3.3.1 Apartment/Wohnung**

Die Lüftung der Apartments an der Südseite (Wohnungs-Nr. 6-10/14-18/22-26) erfolgt über einen auf Grundlast laufenden Lüfter, der sich im Bad befindet. Die Vollast wird teilweise über einen Lichtschalter samt Nachlaufrelais, einen Feuchtefühler oder einen Taster (nach Erforderlichkeit und planerischen Festlegung) zugeschaltet. Die Zuluft strömt über einen Außenluftdurchlass von Seiten des Innenhofes nach. Um im Apartment eine bessere Luftverteilung zu gewährleisten, befindet sich als Überströmöffnung ein Lüftungsgitter in der Wand zwischen Küche und Bad.

In den restlichen Wohnungen werden die Bäder und WCs über einen Ablüfter über das Dach entlüftet. Dieser wird teilweise über einen Lichtschalter samt Nachlaufrelais oder einen Feuchtefühler gesteuert. Die Aufenthaltsräume erhalten Lüfter mit Wärmerückgewinnung in der Fassade (Pendellüfter). Die Lüfter erzeugen je nach Regelstufe einen dB(A)-Wert zwischen 11 dB(A) bei 25% Reglerstufe und 27dB(A) bei 100% Reglerstufe. 11dB(A) entsprechen in etwa dem Atemgeräusch.

#### **3.3.2 Gewerbeeinheiten**

In den Gewerbeeinheiten werden die Dusch-WCs über einen Ablüfter über das Dach entlüftet. Dieser wird teilweise über einen Lichtschalter samt Nachlaufrelais oder Feuchtefühler gesteuert. Die restlichen Bereiche der Gewerbeeinheiten werden über Fenster gelüftet. Die Gewerbeeinheiten im EG erhalten somit keine mechanische Lüftung (und Kühlung). Die Lüftung soll über die Fenster erfolgen (mittels Lamellenfenster an der Strassenseite und Lamellenfenster im Bereich der Küche – für die Querlüftung)

#### **3.3.3 Tiefgarage**

Die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Lüftungssachverständigen mit einer natürlichen Lüftung über Lüftungsschächte bzw. Lüftungshäuschen (Neben Wendeltrepe) und Garagengittertor.

### **3.4. Sanitäre Installation**

#### **3.4.1. Bad/DU-WC**

Die Badezimmer sind mit einer ca. 1 cm Schwelle (Flur zum Badezimmer) hergestellt. Entsprechend der in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Sanitärausstattung werden in den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten folgende Sanitärgegenstände verbaut. Nicht jedes Bad enthält eine Dusche plus eine Badewanne. Ist die Badewanne in der jeweiligen Wohnung nicht eingezeichnet, so entfällt diese. Eckschwammkorb, Badehandtuchhalter sowie Papierrollenhalter werden nicht geliefert und verbaut und sind vom Käufer zu erwerben und zu montieren.

Im Einzelnen:

##### Duschanlage:

Niveaugleiche Duschen. Die Duschbereiche werden gefliest und erhalten einen Bodenablauf sowie eine Duschabtrennung samt Türe aus Glas.

Handbrause mit Kunststoffbrauseschlauch, Unterputz-Einhandhebelmischbatterie, der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Kopfbrause aus der Serie Optiline (Fa. Richter + Frenzel). Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend.

##### Badewannenanlage:

Badewanne (170cm x 75cm) und Unterputz-Einhandhebelmischbatterie mit Handbrause mit Kunststoffschlauch der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Badewanne: Weiß; Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend.

##### Waschtischanlage:

Keramik-Waschtisch mit Einhandhebelmischbatterie und Handtuchhalter der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Waschtisch: Weiß; Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend. Wandspiegel mit integrierter Beleuchtung aus der Serie Optiline (Fa. Richter + Frenzel).

##### Wand-WC-Anlage:

Keramik-Tiefspülklosett, wandhängend der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Tiefspülklosett: Weiß. Einbauspülkasten mit Drücker der Fa. Geberit, Farbe: Weiß.

#### **3.4.2 WC/Gäste-WC**

##### Waschtischanlage:

Keramik-Waschtisch mit Einhandhebelmischbatterie und Handtuchhalter der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Waschtisch: Weiß; Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend. Wandspiegel mit integrierter Beleuchtung aus der Serie Optiline (Fa. Richter + Frenzel).

### Wand-WC-Anlage:

Keramik-Tiefspülklosett, wandhängend der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Tiefspülklosett: Weiß. Einbauspülkasten mit Drücker der Fa. Geberit, Farbe: Weiß.

### **3.4.3 Küche**

Kalt-, Warmwasser,- und Ablaufleitung für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine mit Eckventil (kombiniert mit dem Anschluss der Spüle). Die Anschlüsse werden gemäß Aufteilungsplan (Planzeichnung Spüle) installiert. Die Küche und Küchengeräte sind vom Bauherrn selbst beizubringen und anzuschließen.

### **3.4.4 Waschmaschinenanschluss**

Je Wohneinheit wird eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine als Wand-einbauwaschgeräte-Sifon mit integrierter Wasserversorgung im Bad oder WC oder Abstellraum (gemäß Aufteilungsplan) hergestellt.

### **3.4.5 Gartenwasseranschluss**

Es werden 3 selbstentwässernde und frostsichere Gartenwasser-Armaturen für den Allgemeinbereich installiert. Die Dachterrasse der Wohnung 11 erhält ebenso eine frostsichere Gartenwasser-Armatur.

### **3.4.6 Allgemein**

Die Abflussrohre zwischen den Geschossen bestehen aus einem schalloptimierten Dreischichtrohrsystem der Fa. Geberit. Die Wohnungsinstallation besteht aus HT-Rohren. Die Warm und Kaltwasserleitungen sind im KG und bei den Steigsträngen aus Edelstahl, die Anbindeleitungen sind aus Kunststoff oder Mehrschichtverbundrohr. Die Abwasserrohre werden über eine wasserdichte Rohrdurchführung an die Gemeindekanalisation angeschlossen.

## **3.5 Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation des Wohn- und Geschäftshauses wird entsprechend der VDE-Richtlinien und der Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die hausinterne Installation erfolgt ab Hausanschluss im Technikraum.

### **3.5.1 Wohnungen**

Die Elektroverteilung in Wohnungen erfolgt in Leerrohren. Die Unterverteileranlage wird unterputz mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten komplett installiert. In dem Wohnungs-Verteilerschrank sind alle Sicherungen entsprechend den Leitungskreisen beschriftet. Die Schalter und Steckdosen sind aus dem Programm Busch Jaeger future linear studioweiß matt, ohne Beleuchtungskörper und Leuchten. Die Wohnungen werden, abweichend von der DIN 18015-2, wie folgt ausgestattet:

| Raum           | Steckdose <sup>*1)</sup> | Antenne | Netzwerkdose <sup>*3)</sup><br>(Cat7-Verkabelung) | Telefon<br>(TAE-Dose) | Auslass<br>Decke | Auslass<br>Wand |
|----------------|--------------------------|---------|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| Küche          | 8                        | -       | -                                                 | -                     | 1                | 1               |
| Wohnen/Essen   | 8                        | 1       | 1                                                 | -                     | 2                | -               |
| Schlafen       | 8                        | 1       | 1                                                 | -                     | 1                | -               |
| Kind/Büro/Gast | 7                        | 1       | 1                                                 | -                     | 1                | -               |
| Flur/Diele     | 1                        | -       | 1                                                 | 1                     | 1                | -               |
| Bad            | 4 <sup>*2)</sup>         | -       | -                                                 | -                     | 1                | 1               |
| WC             | 1                        | -       | -                                                 | -                     | 1                | 1               |
| Balkon/Loggia  | 1                        | -       | -                                                 | -                     | -                | -               |

\*1) z.T. in Kombination (z.B. 2-fach)

\*2) inklusive Steckdose für die Waschmaschine und Trockner

\*3) Verkabelung innerhalb der Wohnung/Gewerbeeinheit

### 3.5.2 Gewerbeeinheiten

Die Elektroverteilung in Wohnungen erfolgt in Leerrohren. Die Unterverteileranlage wird unterputz mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten komplett installiert. In dem Wohnungs-Verteilerschrank sind alle Sicherungen entsprechend den Leitungskreisen beschriftet. Die Schalter und Steckdosen sind aus dem Programm Busch Jaeger future linear studioweiß matt, ohne Beleuchtungskörper und Leuchten. Die Gewerbeeinheiten werden gemäß Ausführungsplanung ausgestattet. Diese ist vom Käufer einzusehen.

### 3.5.3 Allgemeinbereich (EG – 4. OG)

Die Elektroverteilung im Treppenhaus erfolgt in Leerrohren.

Die Außenwandleuchten werden mit Bewegungsmelder in der Farbe anthrazit ausgeführt. Die Lampen im Treppenhaus werden als LED- Wandlampen mit integrierten Bewegungsmelder ausgeführt.

### 3.5.4 Kellergeschoss und Tiefgarage

Im Untergeschoss erfolgt die Installation auf Putz mit offenen Installationsrohren aus Kunststoff und/ oder Aluminium, Kabelrinnen und/ oder Kabelkanälen. Zur Erdung der gesamten elektrischen Anlage wird ein Fundamenterder unter bzw. in der Bodenplatte verlegt.

Jeder Abstellraum im Untergeschoss erhält eine Doppelsteckdose.

Die Beleuchtung der Tiefgarage wird entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung ausgeführt. Die Hälfte aller Beleuchtungsmittel dient als dauerhafte Grundbeleuchtung, die volle Beleuchtung wird bereichsweise über Bewegungsmelder zugeschaltet. Notausgänge werden durch Rettungsweghinweisleuchten beschildert. Die Beleuchtung in den Schleusen und im Kellerbereich, ausgenommen der einzelnen Kellerabteile, werden über Bewegungsmelder geschaltet. Nebenräume wie Hausanschlussräume etc. werden über Lichtschalter geschaltet.

### **3.5.5 Stromerfassung**

Die Allgemeinbereiche einschließlich Tiefgarage, Außenbereich und Aufzüge erhalten eine getrennte Messung.

### **3.5.6 Blitzschutzanlage**

Eine äußere Blitzschutzanlage ist nicht erforderlich und kommt nicht zur Ausführung.

## **3.6 Rauchwarnmelder**

Die Wohnungen erhalten Rauchwarnmelder in Flur/Diele, Schlafzimmer und Kinderzimmer gemäß Artikel 46 BayBO. Der Bauträger schließt mit dem Betreiber den Leasingvertrag, welcher mit Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheit an den Erwerber übergeht. Die Leasing-Kosten sind vom Käufer zu tragen.

## **3.7 Breitbandanschluss Kabel**

Es werden zwei Hausanschlüsse für TV und Telekommunikation hergestellt, von Vodafone Deutschland (VF) ein HFC-Breitbandkabelanschluss und von Telekom zusätzlich einen Kupfer-DSL-Anschluss. Dazu lässt der Bauträger im Elektroraum jeweils einen gemeinschaftlichen Übergabepunkt (ÜP) bzw. (APL) zur Signallieferung von beiden Netzbetreibern installieren.

Die Hausverkabelung zur Signalverteilung erfolgt über Koaxialkabel und Telefonkabel in einem Leerrohrsystem zu den jeweiligen Anschlüssen in den Wohnungen. Die Signallieferung zur gemeinschaftlichen Nutzung des TV-Signals (VF) an den Antennendosen beginnt mit dem Tag der Bezugsfertigstellung. Die Mindestlaufzeit des Signallieferungsauftrags beträgt 2 Jahre. Festnetztelefonie und Internetzugang kann darüber hinaus jeder Eigentümer / Mieter selbst auf eigene Rechnung beim Netzbetreiber beauftragen.

## **3.8 Entwässerung und Versickerung**

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude erfolgt nach der Entwässerungsplanung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (Versickerung von Regenwasser, Einleitung von Schmutzwasser in das örtliche Kanalnetz).

### Schmutzwasser

Grundlage für die Entwässerungsanlage ist der in der Baugenehmigung enthaltene Entwässerungsplan. Die Schmutzwasserleitungen werden in Frosttiefe aus dem Gebäude geführt und an den Revisionsschacht angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die öffentliche Entwässerungsanlage. Schmutzwasserabläufeleitungen können in allen Gemeinschaftskellerräumen, Kellerabteilen sowie in den separaten Abstellkellern nach außen geführt werden. Die Pflasterbereiche der Tiefgarage und die Gruben der Carlifter werden über eine abgesenkte Verdunstungsrinne und Schöpfgrube entwässert.

### Regenwasser

Es wird eine Rigolen-Rohrversickerung gemäß genehmigter Entwässerungsplanung erstellt, in die das Regenwasser des Hauptdaches sowie der Dachterrassen über Fallrohre eingeleitet wird. Die Balkonentwässerung erfolgt über verzinkte Stahl-Abflüsse in die Versickerungsanlagen.

### **3.9 Hausanschlüsse**

Die Hausanschlüsse für Elektro, Kommunikation und Wasserversorgung werden von der Kommune bzw. vom jeweiligen Versorgungsunternehmen erstellt und bis zur Übergabestation im Hausanschlussraum geführt.

## **5. Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gemäß dem genehmigten Freiflächenplan der Baugenehmigung erstellt.

Garagenzufahrt, Stellplätze und Wege werden in Betonpflaster ausgeführt. Bepflanzung gemäß Freiflächenplan. Die eingezeichnete Grünbereiche werden mit Rasen angesät. Der Kinderspielplatz wird nach den Erfordernissen der Baugenehmigung auf dem Grundstück erstellt.

## **6. Bauphysik**

### **6.1 Wärmeschutz**

Das Gebäude erfüllen die Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 für ein Effizienzhaus 55.

## 6.2 Schallschutz

Der Schallschutz richtet sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Luft- und Trittschallschutz von Bauteilen nach DIN 4109-5:2020-08“ Schallschutz im Hochbau Teil5: Erhöhte Anforderungen. Es wird kein erhöhter Schallschutz nach der VDI 4100 geschuldet. Anforderungen an den Schallschutz im eigenen Wohnbereich sind nicht vereinbart.

| <u>Bauteil:</u>                          | <u>Anforderung</u><br>(ausschließlich für Bauteile)                                                                                                         | <u>DIN</u><br>für die | <u>4109-5:2020-08</u><br>aufgeführten |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Wohnungstrennwand<br>(Wohnung/Wohnung)   | erf. $R'w \geq 56$ dB                                                                                                                                       |                       |                                       |
| Treppenraumwand<br>(Wohnung/Treppenraum) | erf. $R'w \geq 56$ dB                                                                                                                                       |                       |                                       |
| Schachtwände von Aufzugsanlagen          | erf. $R'w \geq 57$ dB                                                                                                                                       |                       |                                       |
| Wohnungstrenndecken                      | erf. $R'w \geq 57$ dB und zul. $L'_{n,w} \geq 45$ dB                                                                                                        |                       |                                       |
| Wohnungseingangstür                      | erf. $R'w \geq 37$ dB oder nach DIN 4109-5:2020-08 Türen mit $Rw \geq 32$ dB (in geschlossenen Fluren) bzw. $Rw > 42$ dB (unmittelbar in Aufenthaltsräumen) |                       |                                       |

Insgesamt wird zwischen den einzelnen Wohneinheiten ein Schallschutz erreicht, in welchem die Bewohner bei üblichem, rücksichtsvollem Wohnverhalten aller Hausbewohner im Allgemeinen Ruhe finden können. Die Wahrnehmung von Geräuschen aus anderen Wohneinheiten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt für Nutzergeräusche wie z.B. Gehgeräusche, Geräusche von Kindern, Betätigung von Sanitärinstallationen und Musikgeräusche. Innerhalb der eigenen Wohnung werden keine Anforderungen an den Schallschutz seitens des Bauträgers zugesichert.

Die schallschutzrelevanten Bauteile, insbesondere Fenster und Türen müssen regelmäßig kontrolliert und gewartet werden, um den Schallschutz zu gewährleisten.

In Aufenthaltsräumen, jeweils anderer Wohnungen, dürfen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von mehr als 30 dB (A) verursachen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind dabei zulässig. Die Geräusche sonstiger haustechnischer Anlagen, einschließlich der Aufzugsanlagen, dürfen 30 dB (A) nicht überschreiten. Fest installierte technische Schallquellen der Raumlufttechnik im eigenen Wohn – und Arbeitsbereich dürfen nach DIN 4109-5:2020-08 einen zulässigen maximalen A-bewerteten Normschalldruckpegel  $L_{AFmaxn} \leq 27$  dB aufweisen. Es sind um 3dB höhere Werte zulässig, sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt.

### 6.3 Brandschutz

Der Brandschutz wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, Verwaltungsvorschriften, Verordnungen, DIN 4102, Richtlinien und Normen umgesetzt und ausgeführt. Die Festlegungen des Brandschutznachweises für den vorbeugenden Brandschutz werden eingehalten. Die Auflagen der Genehmigungsbehörden sind zu erfüllen.

## 7. Allgemeine Hinweise

Die in den Grundrissen und Zeichnungen dargestellten Möbel und Ausstattungsgegenstände, sofern nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, sind im Leistungsumfang und im Kaufpreis nicht enthalten.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, stellen nach allgemein anerkannten Regeln der Technik keine Mängel dar.

Plastische Ver fugungen sowie alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen von Herstellern verwendet, die in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen angeben. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzt Holz- und Metallteile, sowie Überarbeitungen plastischer Fugen notwendig. Diese Wartungsanstriche und Ver fugungen sind dann bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Die Dauerhaftigkeit von plastischen Ver fugungen ist insbesondere vom nutzungsbedingten Gebrauch abhängig. Diese Ver fugungen sind durch den Erwerber in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und zu erneuern.

Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK (Zentralverband Sanitär Heizung Klima) - Merkblatt werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers in den Leitungen (entspricht etwa 5 Minuten Wasser laufen zu lassen) zu gewährleisten ist.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grund- und Aufrissen, sowie Visualisierungen und Renderings gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgebend ist der vorliegende Text. Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Bruttopreise und beinhalten die MwSt. von 19%. Die Wohnungen werden „besenrein“ bezugsfertig übergeben.

### Pläne

Bezüglich der Pläne des Bauvorhabens wird auf die der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungspläne verwiesen. Diese enthalten die Grundrisse samt Raum- und Flächenangaben im Rohbaumaß, sowie Ansichten und Schnitte.

### Richtiges Heizen und Lüften:

Nach Erstbezug muss auf Grund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden: Richtiges Lüften durch mehrmals (mindestens 3-mal) tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5 - 10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist.

Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen. Möbel müssen im Abstand von mindestens 5 cm von Wänden - insbesondere der Außenwand - entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.

### Parkett-Pflege:

Die Werterhaltung des Parketts, sowie das Wohlbefinden des Menschen erfordern ein gesundes Wohnraumklima von ca. 50-55% relativer Luftfeuchte bei einer Raumtemperatur von ca. 20 Grad Celsius. Während der Heizperiode ist es bei Unterschreitung einer relativen Luftfeuchte von 50% nicht auszuschließen, dass zwischen den einzelnen Parkettelementen geringfügige Fugen entstehen. Achten Sie deshalb auf ein konstantes Raumklima.

### Fertigstellung:

Voraussichtlich wird das Bauvorhaben am 31. Dezember 2023 fertiggestellt. Der konkrete Fertigstellungstermin wird im Bauträgervertrag final festgelegt und vereinbart.

Zenettistraße

Hettenbachufer



2275

237818

2279

2284

2273

227911

26

24 1/2

Ulmer Straße

Grundstücksabtretung  
18.93 m<sup>2</sup>

22

|                                                                                     |                                                                                                                                                                    |                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Einigungsplan<br>Lageplan Grundstücksabteilung                                      | Maßstab<br>1:100                                                                                                                                                   | Datum<br>19.10.2021 | Plan Nr.<br>EP16 |
| <b>Neubau Wohn- und Bürogebäude mit TG</b><br><b>Ulmerstraße 24, 86154 Augsburg</b> |                                                                                                                                                                    |                     |                  |
| Bauherr                                                                             | C&S Projekt 3 GmbH – Simon Achatz<br>Lindauer 2 86482 Jettenhofen                                                                                                  |                     |                  |
| Architekt                                                                           | Architekt Volker Schoffeld<br>Maximilianstr. 14, 86152 Augsburg, Tel. 0907-344670 <a href="mailto:architekt@volker-schoffeld.de">architekt@volker-schoffeld.de</a> |                     |                  |
|  |                                                                                                                                                                    |                     |                  |

## Vertretungsbescheinigung

Aufgrund Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg vom heutigen Tage bescheinige ich, dass unter HRB Nr. 33960 die

### **CABS Projekt 3 GmbH**

mit Sitz in Aystetten

eingetragen und Herr Simon Achatz als Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der genannten Gesellschaft berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. Weiter wird bescheinigt, dass die Firma früher unter

### **CABS Projekt München 1 GmbH**

firmierte und mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 12.01.2021 umfirmiert wurde. Die Änderung wurde am 26.01.2021 im Handelsregister eingetragen.

München, den 18. November 2021

Dr. Huttenlocher, Notar

