



Natur. Stadt. Wohnen

Die ERBA-Insel – meine Art zu leben



www.erba-insel.de

Die Erba-Insel – meine Art zu leben



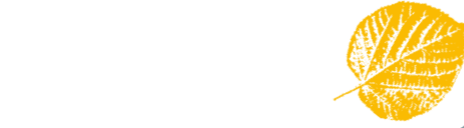
Wohnen im Herzen der Weltkulturerbestadt Bamberg, mitten in einem riesigen Garten.

Auf einer exklusiven Insel zwischen zwei Flussarmen mit Parkanlagen, Wasserläufen und Uferwegen.

Direkt neben der Universität, in einem modern ausgestatteten Appartement mit Loft-Gefühl im Industriedenkmal.

Lebendige Gemeinschaft, Kultur, Erholung, umfangreiche Infrastruktur – alles, was ich brauche, befindet sich in unmittelbarer Nähe ...

**Das ist die ERBA-Insel,
das ist meine Art zu leben!**



Innovatives Studentenwohnkonzept als renditestarke Kapitalanlage

Studentenappartements mit individuellem Charakter und günstiger Lage zu den Fakultäten treffen den Nerv der Zeit. Schon heute ist der Wohnraum in der beliebten Universitätsstadt Bamberg knapp und steigende Studentenzahlen erhöhen den Bedarf nachhaltig.

Beste Voraussetzungen also für Kapitalanleger, denn hier lassen sich überdurchschnittliche Mietrenditen mit einzigartigen Steuervorteilen kombinieren. Wie? Die Anschaffungskosten der als Baudenkmal geltenden Immobilie werden mit ca. 75 % steuerlich gefördert. Eine einzigartige Möglichkeit, in die eigene Vermögenszukunft zu investieren.





Bamberg – meine Stadt!

Traditionsbewusstsein und Fortschritt, historischer Charme und moderne Architektur, städtisches Leben und persönliche Atmosphäre - scheinbare Gegensätze leben in der oberfränkischen Universitätsstadt Bamberg ganz selbstverständlich nebeneinander.

Mit ihren mehr als 2.400 denkmalgeschützten Häusern wurde die über 1.000-jährige Altstadt 1993 zum Weltkulturerbe der UNESCO ernannt. Berühmte Sehenswürdigkeiten wie der Kaiserdom und die prunkvolle Neue Residenz, bildhübsche Fachwerkbauten sowie eine lebendige Studentenszene mit Buchläden, Restaurants, Bistros und Cafés verleihen der Stadt ihr einzigartiges Ambiente.



Bei einem Spaziergang durch die malerische Bamberger Altstadt finde ich Ruhe und Entspannung. Vorbei am pittoresken Alten Rathaus, schlendere ich am Fluss entlang, entdecke Klein Venedig.

Über der Stadt thront der imposante Kaiserdom. Ein kurzer Anstieg und dann die unvergleichliche Aussicht vom Michelsberg ...

Das ist meine Stadt!



Liebenswertes Weltkulturerbe und starker Wirtschaftsstandort

Durch seine hohe Lebensqualität ist Bamberg ein gefragter Wohnstandort mit konstantem Bevölkerungszuwachs bei rund 71.000 Einwohnern. Dabei zählt die Stadt zu einem der größten und wachstumsstärksten deutschen Wirtschaftsräume, der Metropolregion Nürnberg.



Das reichhaltige Kulturangebot mit den Bamberger Symphonikern, dem E.T.A.-Hoffmann-Theater und dem Historischen Museum aber auch die typischen „Bierkeller“ und die so genannte „Sandkerwa“ locken jährlich viele tausend Besucher an.



Fast grenzenlose Möglichkeiten bietet auch das Umland: Die nahe gelegenen Naturparks Fränkische Schweiz, Steigerwald und Haßberge sind wahre Naherholungsparadiese mit umfangreichen Wegnetzen zum Wandern und Radfahren und zahlreichen Ausflugszielen für die ganze Familie.



Bamberg in Zahlen

Einwohner	
mit Hauptwohnung	70.000
mit Haupt- und Nebenwohnung	76.000
unter 18 (%)	15
ab 65 (%)	22
Studenten zum WS (2009/2010)	9.078
% der Einwohner	12,96

Stadgebiete	
Gesamtfläche Stadtgebiete (km ²)	55
Wohnfläche (%)	27
Gewerbefläche (%)	13
Erholungsfläche (%)	8

Infrastruktur	
Schulen	37
Universität	1
Unihauptstandorte	5
Krankenhäuser	3
Streckennetz	
Personennahverkehr (km)	223

Wirtschaft	
Kaufkraft pro Kopf (Euro)	19.700
Arbeitslosenquote (%)	3,4
(bundesweit 7,1)	
Industriebetriebe	48

Quellen: (bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Stadt Bamberg, Bundesagentur für Arbeit, Uni Bamberg)

Die ERBA-Insel – mein großer Garten

Landesgartenschau 2012 – Gesamtkonzept für Körper und Geist



Eine Brücke führt über den Fluss.
Jetzt bin ich am Ziel.

Auf der ERBA-Insel, mitten in der Landesgartenschau. Die historischen Gebäude der ehemaligen Baumwollspinnerei erzählen Industriegeschichte. Lebendige Wasserläufe, der geheimnisvolle Birkenhain, abstrakte Pyramidenlandschaften.

**All das auf einer Insel mitten in der Stadt ...
Das ist mein großer Garten!**



Umgeben von Wasser, an der Spitze der Bamberger Innenstadt, liegt das weitläufige Gelände der ehemaligen Baumwollspinnerei Erlangen Bamberg (ERBA).

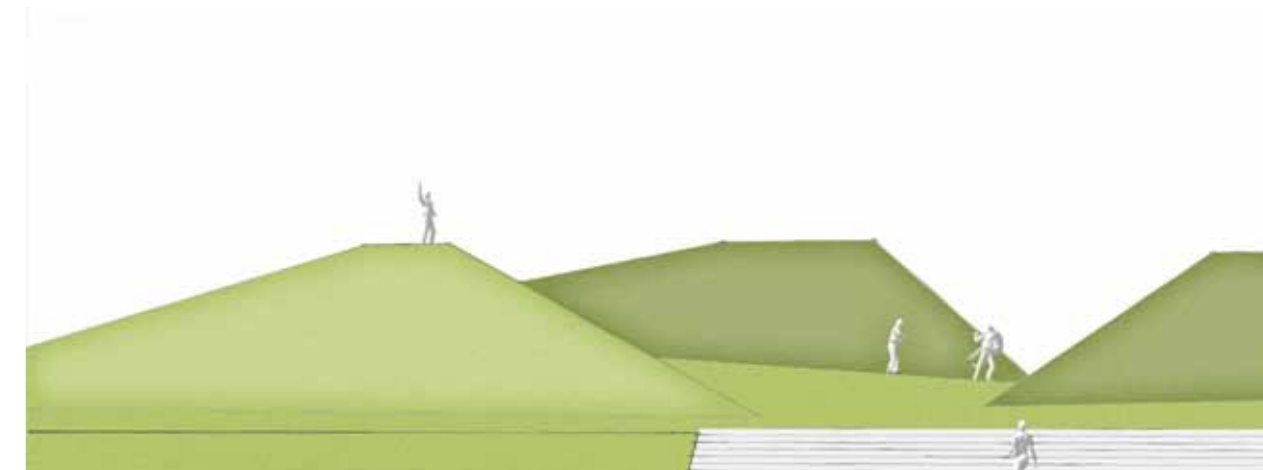
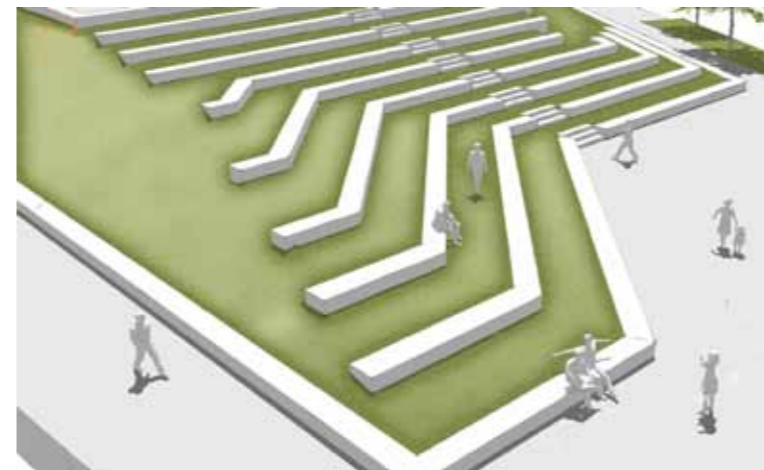
Die unvergleichliche Insellage zwischen Main-Donau-Kanal und Regnitz und der Charme der noch vorhandenen Industriedenkmäler aus dem 19. Jahrhundert bilden den Rahmen für ein nachhaltiges städteplanerisches Zukunftskonzept – die ERBA-Insel. Auf einzigartige Weise werden sich hier städtische Infrastruktur, exklusive Wohnbebauung und abwechslungsreiche Naturerlebnisse zu einem wertvollen neuen Gemeinschafts- und Lebensraum vereinen.

Bis 2012 verwandelt sich das seit 1992 industriell nicht mehr genutzte Areal in eine grüne Oase. Dann wird die ERBA-Insel zum Zentrum der Landesgartenschau mit zahlreichen Attraktionen und Naturerlebnissen. Ein natürlich gestalteter Wasserlauf, der so genannte Fischpass, erstreckt sich über die gesamte Insel. Flachwasserzonen, Sand und Kiesbänke, wassernahe Spielbereiche, Brücken und Trittsteine – ein Spaziergang entlang des ökologisch wertvollen

Gewässers wird zum einmaligen Naturerlebnis inmitten der Stadt.

Die nördliche Inselspitze wird zu einer natürlichen Freilichtbühne für Veranstaltungen und Kunst-Präsentationen ausgebaut. Weiter südlich erheben sich aus einer Wiesenlandschaft bis zu 6 Meter hohe Pyramiden, die aussergewöhnliche Blicke über den Park ermöglichen und daran erinnern, dass Bamberg auf sieben Hügeln errichtet ist.

Historische Gärten werden restauriert, vorhandene Biotope erhalten und durch Ansiedelung einheimischer Arten rekultiviert. Ein Gesamt-Naturschutzkonzept mit maximalem Naherholungswert.



Mit insgesamt 200.000 m² steht den künftigen Insel-Bewohnern und -Besuchern der größte Garten Bambergs zur Verfügung, auch über die Ausstellungsdauer hinaus.

Das ist Lebensqualität pur!



Der ERBA-Campus –



Alt und Neu sind am Wissenschaftsstandort Bamberg eng verzahnt. Mit Wurzeln bis ins 17. Jahrhundert ist die Otto-Friedrich-Universität eine der ältesten Hochschulen Bayerns. Heute verfügt sie über bundesweites Ansehen mit fachlichen Schwerpunkten in den Geistes- und Kulturwissenschaften, den Sozial- und Wirtschaftswissenschaften sowie der Informatik. Beleg dafür ist, dass drei von vier Studenten aus ganz Deutschland und nur ein Viertel aus dem Großraum Bamberg stammen.

Kurze Wege, erschwingliche Lebenshaltungskosten und persönliche Atmosphäre – Bamberg bietet beste Bedingungen für ein erfolgreiches, zügiges Studium. Schon heute sind über 9.000 Studenten eingeschrieben, Tendenz weiter steigend. Alleine durch die Verkürzung der Gymnasialzeit erwartet die Bamberger Uni im Wintersemester 2011/12 bis zu 2.000 zusätzliche Studienanfänger.



Uni-standorte Bamberg

Um die dringend benötigten Raumkapazitäten zu schaffen, plant die Otto-Friedrich-Universität ein circa 14.000 m² großen Neubau mit Hörsälen sowie weiteren Hochschul-Einrichtungen auf der ERBA-Insel. Ergänzt um Gewerbe- und Dienstleistungsangebote, entsteht so eine umfangreiche Infrastruktur zum Leben und Lernen – der ERBA-Campus.

Fuß- und Radwege vernetzen den neuen Uni-Standort mit bestehenden Universitätseinrichtungen in der Alt- und Neustadt. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Parkanlagen der Landesgartenschau laden zum Aktiv sein und Erholen vom stressigen Uni-Alltag ein. Damit wird die ERBA-Insel schon bald zum begehrtesten Wohnort für Studenten der Bamberger Uni.



meine Art zu studieren

Traditionsreich und zukunftsorientiert – die Bamberger Universität

Studenten in Zahlen

Studenten	
zum WS (2009/2010)	9.078
% der Einwohner Bambergs	12,96
Ersteinschreiber zum WS 2009/2010	1.436
Erstsemester mit bisherigem Wohnsitz in Bamberg (%)	14,18
Wohnsitz im Landkreis Bamberg (%)	7,68
Erstsemester mit bisherigem Wohnsitz außerhalb Bambergs (%)	1.100
	78

Quellen: (Universität Bamberg, Studentenkanzlei)

Semesterstart. Der ERBA-Campus ist voller Leben. In zehn Minuten beginnt meine erste Vorlesung. Genug Zeit für einen Espresso, denn der Hörsaal ist nur einen Steinwurf von meinem Appartement entfernt. Ein Blick hinaus in den Park, noch einmal tief durchatmen.

Wissen erwerben, Teil einer Gemeinschaft sein, Lebensziele konsequent verfolgen ...

Das ist meine Art zu studieren!



Das Studenten-Loft – meine Art zu leben

Helle Räume, hohe Fenster, Top-Konzept-Ausstattung, perfekte Lage – Studentenwohnen wird auf der ERBA-Insel neu definiert.

In den historischen Gebäuden der ehemaligen Baumwollspinnerei Erlangen-Bamberg entstehen modern ausgestattete Studenten-Appartements mit Loft-Charakter.

Die hochwertige Sanierung kombiniert den unvergleichlichen Charme eines Industriedenkmal aus dem

19. Jahrhundert mit heutigem Wohnkomfort. Die Ein- oder Mehrzimmer-Appartements sind konzeptionell hochwertig eingerichtet und technisch top ausgestattet – kostenloser Internetanschluss inklusive.

direkter Nähe zur quirligen Altstadt mit Gastronomie, Geschäften und Kulturangeboten.

Leben. Stadt. Wohnen

6.11 Uhr auf der ERBA-Insel. Die ersten Sonnenstrahlen fallen auf mein Gesicht. Aufstehen und eine Runde joggen im Park. Dann ab unter die Dusche, kurz ins Web und mit Freunden verabreden. In Ruhe das Referat noch einmal durchgehen. Hier habe ich den Raum, um konzentriert zu arbeiten und vom Alltag zu entspannen. Loft-Feeling, Körper und Geist in Balance ...

Das ist meine Art zu wohnen!



Hohe, lichtdurchflutete Räume mit großen Fenstern und traumhaftem Ausblick auf die Parkanlagen der Landesgartenschau bieten Raum für die individuelle Entfaltung. Zum Entspannen, Lernen, Zusammensein mit Freunden, Kochen und Genießen.

Die Lage ist strategisch optimal: direkt neben dem geplanten neuen ERBA-Campus und genau zwischen den studentenreichsten Universitätsstandorten Bambergs. Umgeben von schönster Natur und dennoch in



Ein wahrer Inseltraum Studentenappartements im ERBA-Industriedenkmal



Die Apartments sind wahlweise ebenerdig oder in der exklusiven Variante "Wohnen und Schlafen auf zwei Ebenen" ausführbar.

Hier gezeigt beispielsweise der Apartment-Typ „Geld“ in exklusiver Ausführung.



ERBA-Gewerbe



Das Gelände



Das Objekt



Im historischen und größten Gebäude der Fertigung der ERBA-Baumwollspinnerei beziehen ab 2011 die ersten Studenten 63 der insgesamt 330 Studentenappartements.

In ihren exklusiv ausgestatteten Appartements und darum herum finden sie auf der ERBA-Insel auf Ihre Bedürfnisse ausbalanciert alles, was ihnen ein zielgerichtetes und erfolgreiches Studium ermöglicht.

Im Erdgeschoß der Zwirnerie entsteht ein einzigartiges Gewerbezentrum. Auf 2.800 m² versorgt ein ausgewogener und damit wirtschaftlicher Gewerbemix rund 5.100 Menschen, die den Gewerbebereich innerhalb von 5 Minuten Fußweg direkt erreichen können.

Handel und Gastronomie in dieser Fläche werden zum Treffpunkt für die Menschen, die auf und nahe der Insel leben, arbeiten und studieren.

In Zahlen

Auf der ERBA-Insel werden...

- nach Auskunft der Universität ca. **3.000 Studenten** Veranstaltungen am neuen Universitätsstandort besuchen.
- ca. **200 Universitätsmitarbeiter** von Professoren bis zum Verwaltungspersonal arbeiten
- nach 2012 etwa **2.000 Menschen täglich** leben und wohnen
- während der LGS 2012 jeden Tag durchschnittlich ca. **8.000 Besucher** erwartet, die die einzigartige Pflanzen- und Wasserwelt erleben

Gewerbeflächen mieten

Sie haben Interesse an den Gewerbeflächen in der Zwirnerie? Bewerben Sie sich heute schon mit Ihrem Gewerbeobjekt um die knapp verfügbaren Gewerbeflächen, damit Sie rechtzeitig zur Eröffnung der Landeshausschau im Frühjahr 2012 dabei sind.

Erfahren Sie mehr unter www.erba-insel.de

„Mit etwas Fantasie...“

Aus dem Fenster meines Appartements im 3. Stock entdecke ich mein direktes Umfeld. Alles scheint so nah!

Meine Uni, Grün, erhabene Bäume, bunte Pflanzen. Lebensspendendes Wasser umgibt die Insel.

Alles, was ich schnell mal brauche, findet sich im Erdgeschoß: Gesunde Lebensmittel, Waschsalon, Nahversorgung. Ich finde Freunde und Gespräche in Cafés. Und das pulsierende Studentenleben in der Innenstadt ist nur einen Steinwurf entfernt.

Das ist mein Kiez.



...entsteht hier eine Insel mit besten Verbindungen: zum Studieren, zum Flanieren, zum **Miteinanderleben**



Im nahen Einzugsgebiet werden ab 2012 leben und das Gewerbezentrum innerhalb von 5 Minuten Fußweg erreichen können:

	Menschen
ERBA-Insel	ca. 1.950
Mayersche Gärtnerei	ca. 550
Gaustadt/ Gaustadter Hauptstr.	ca. 1.000
Wohngebiet Titusstraße/ Schweinfurter Straße	ca. 900
Konzert- & Kongreßhalle	ca. 700

Einzugsgebiet I (innerhalb 5 Min. Fußweg) ca. 5.100

Im weiteren Einzugsgebiet innerhalb von 5-10 Minuten Fußweg freuen sich über eine Nahversorgung, die schnell und ohne Auto erreichbar ist:

Rest Gaustadt	ca. 5.000
Wohngebiet Konzert-Kongreßhalle bis Markusplatz	ca. 3.500

Einzugsgebiet II (innerhalb 10 Min. Fußweg) ca. 8.500

Gesamt Einzugsgebiete I und II ca. 13.600

Quellen: Deutsche Telekom Medien GmbH und Partnerfachverlage

www.erba-insel.de

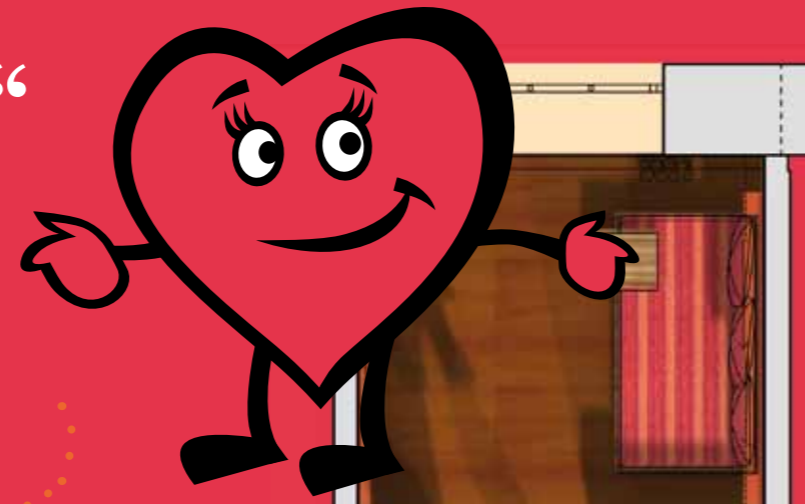


Appartement-Typ „Liebe“ mein.netzwerk



Das Studentenleben genießen und sein Netzwerk erweitern.

Warme Farben und weiche Formen laden zu langen Gesprächen mit Freunden ein.

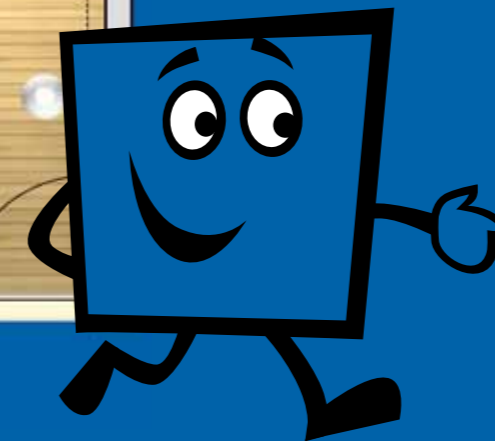


Appartement-Typ „Körper“ meine.lounge



Die Tür hinter sich schließen und einfach entspannen.

Ein natürliches Ambiente, um Kraft und Gelassenheit für den Uni-Alltag aufzubauen

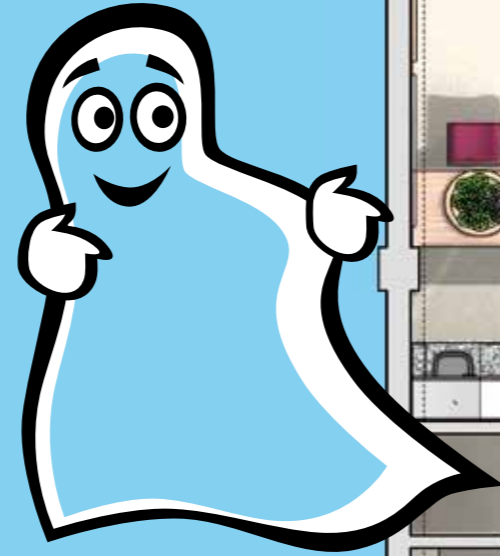


Appartement-Typ „Geist“ meine.ruheinsel

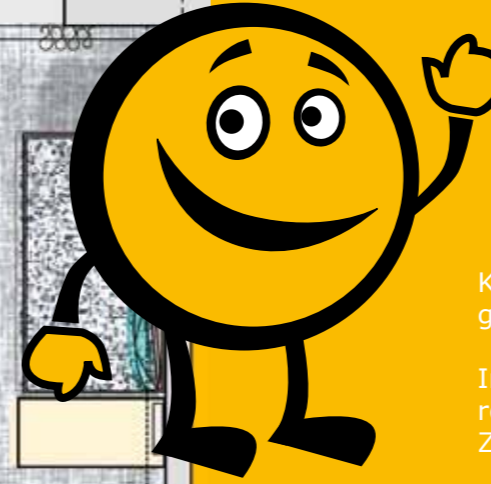


Innere Ruhe finden und den Augenblick erleben.

Klare Linien und puristische Optik bietenden optimalen Rahmen für die geistige Arbeit.



Appartement-Typ „Geld“ mein.business

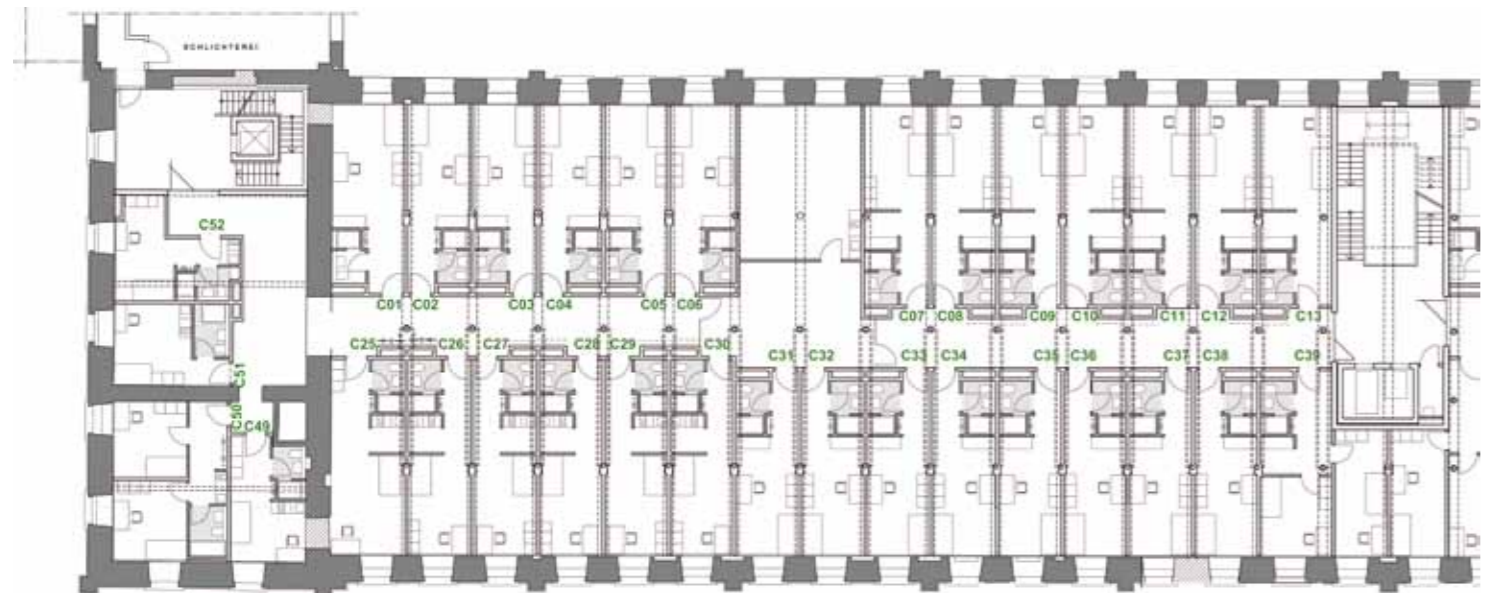
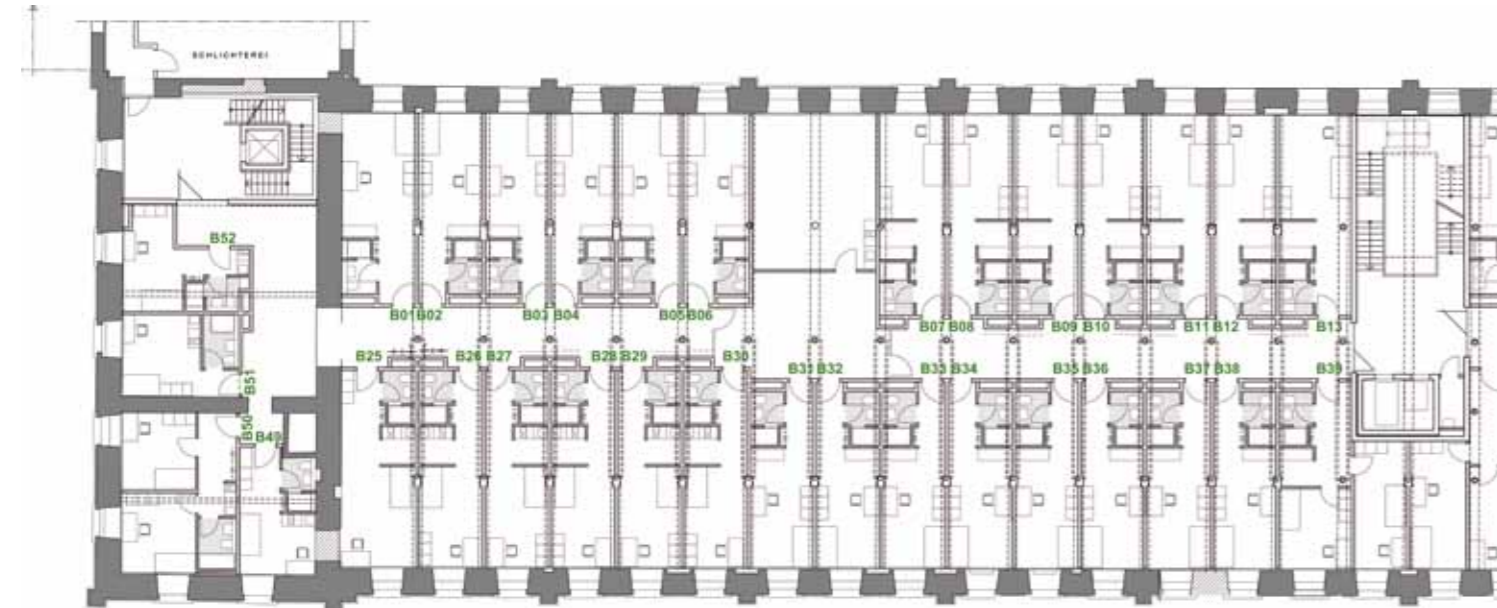


Karrierepläne schmieden, die eigene Berufung finden.

In gut strukturierten Wohnbereichen lassen sich persönliche Ziele geradlinig verfolgen.



Grundrisse

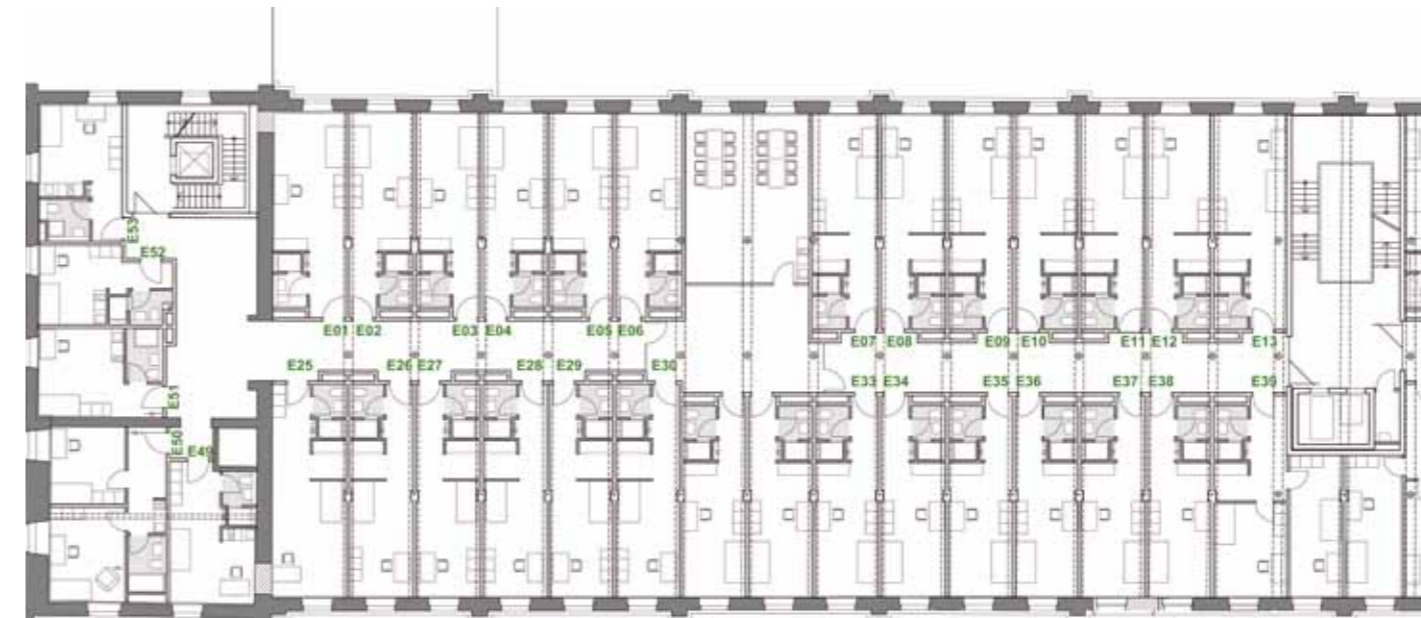
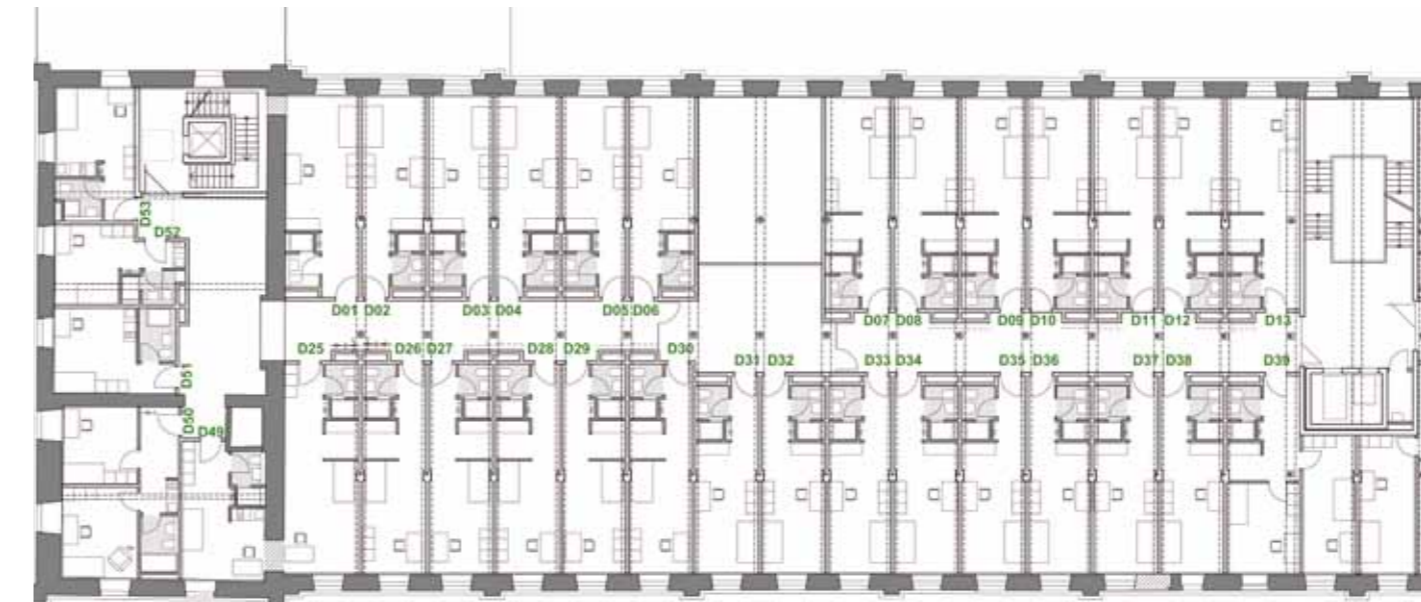


1. Obergeschoss

2. Obergeschoss



Grundrisse

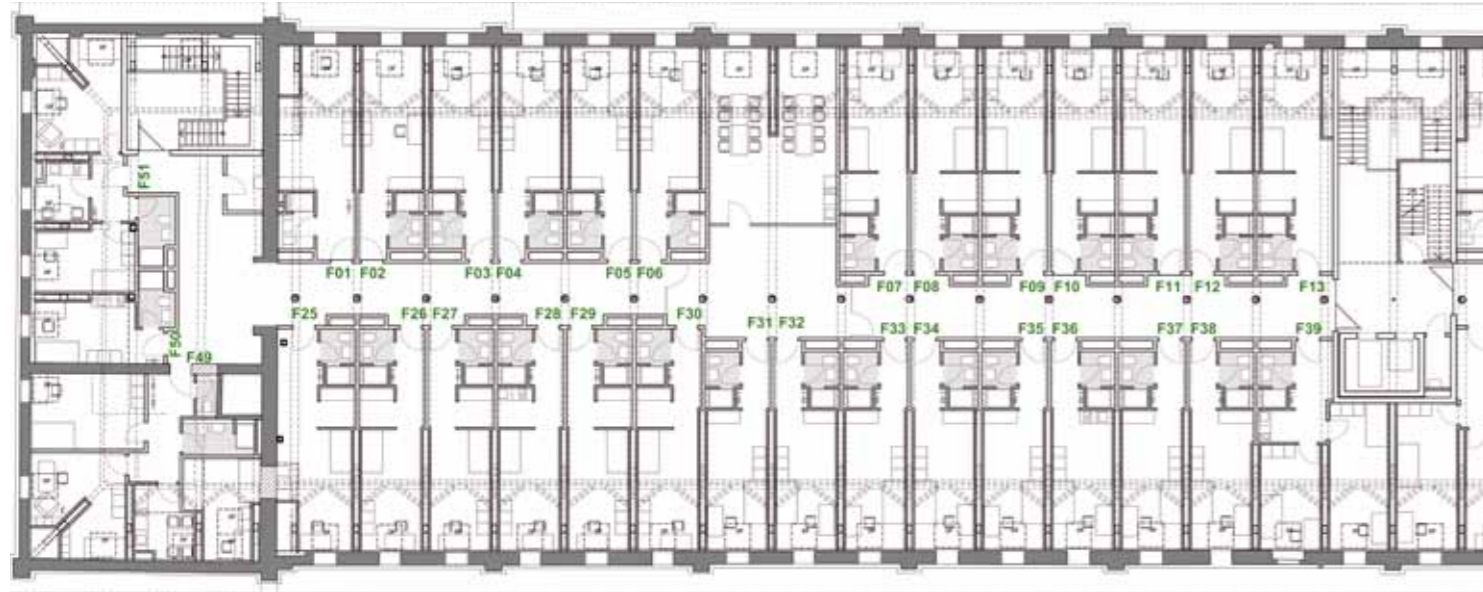


3. Obergeschoss

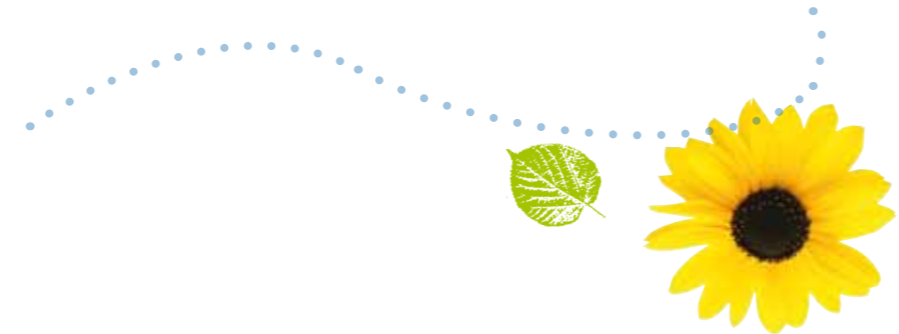
4. Obergeschoss



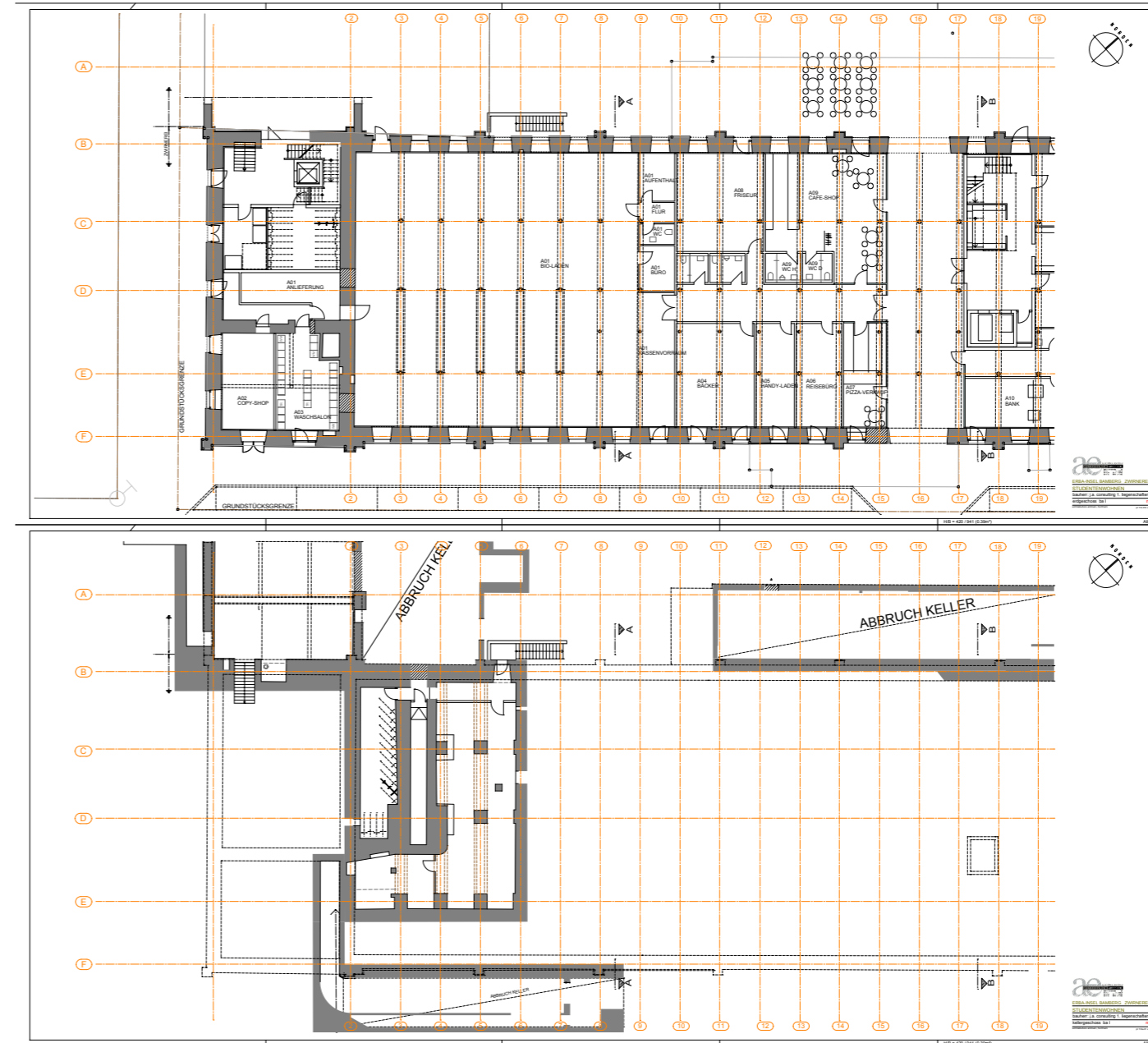
Grundrisse



1. Dachgeschoss



Grundrisse

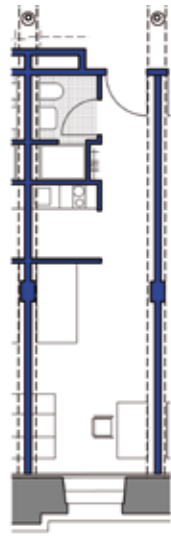


EG-Erdgeschoss

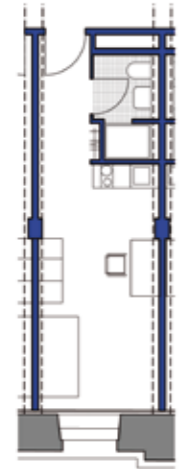


KG-Kellergeschoss

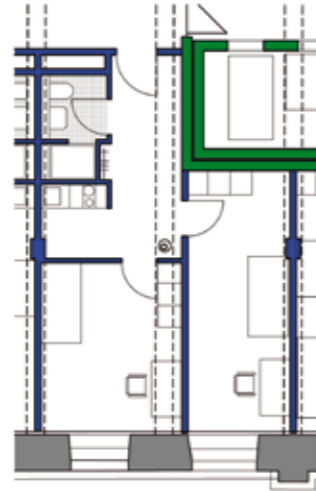
Detailgrundrisse



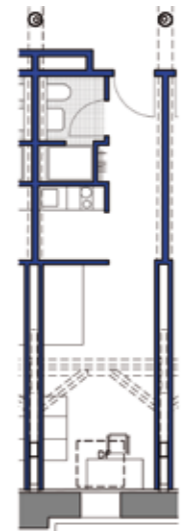
TYP I
STANDARD-
1-ZI-WOHNUNG
GROSS
1.OG-4.OG



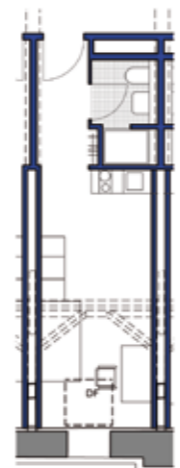
TYP II
STANDARD-
1-ZI-WOHNUNG
KLEIN
1.OG-4.OG



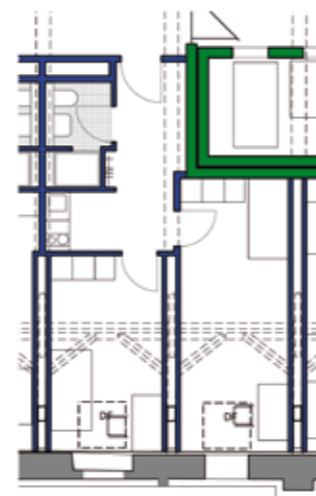
TYP III
2-ZI-WOHNUNG
1.OG-4.OG



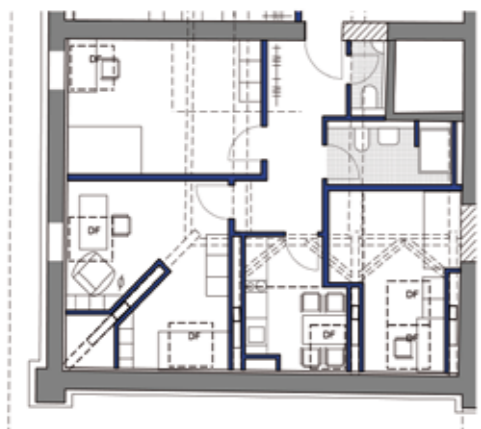
TYP IV
STANDARD-
1-ZI-WOHNUNG
GROSS
1.DG



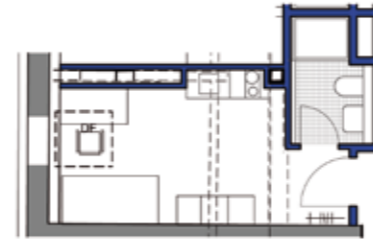
TYP V
STANDARD-
1-ZI-WOHNUNG
KLEIN
1.DG



TYP VI
2-ZI-WOHNUNG
1.DG



TYP XIV
3-ZI-WOHNUNG
1.DG



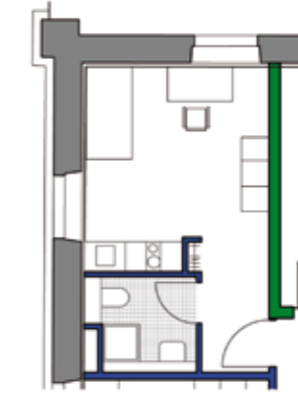
TYP IX
1-ZI-WOHNUNG
1.DG



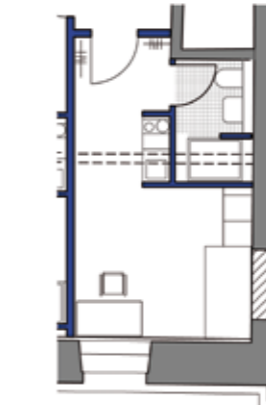
TYP VIII
1-ZI-WOHNUNG
1.OG-4.OG



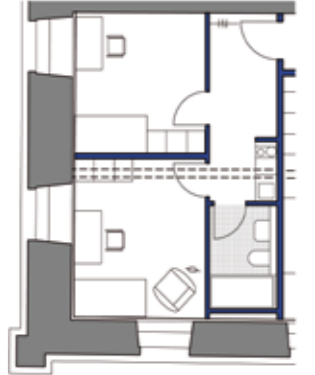
TYP VI
1-ZI-WOHNUNG
1.OG-4.OG



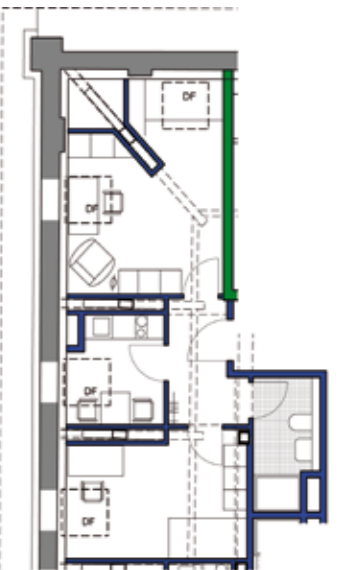
TYP XI
1-ZI-WOHNUNG
3.OG-4.OG



TYP X
1-ZI-WOHNUNG
1.OG-4.OG



TYP XII
2-ZI-WOHNUNG
1.OG-4.OG



TYP XIII
2-ZI-WOHNUNG
1.DG



Renditestark und wertbeständig – Einzigartig: Studentenwohnungen

Wie kann ich meine Vermögensziele erreichen? Wo lassen sich heute noch umfangreich Steuern sparen? Wie schütze ich mich vor einer drohenden Inflation?

Unsere Antwort: Durch eine Investition in Studenten-Lofts auf der ERBA-Insel!

Denn hier entsteht nicht nur wertvoller neuer Lebensraum – hier bieten sich auch einzigartige Chancen für Kapitalanleger.

Hier lassen sich überdurchschnittliche Renditen bis zu 7 % erzielen und gleichzeitig umfangreich Steuern sparen. Wohnungskäufer profitieren von der Möglichkeit, die relevanten Anschaffungskosten der als Industriedenkmal geltenden ERBA-Immobilie als Sonderabschreibung von der Steuer abzusetzen.

meine Art zu investieren mit ca. 75% steuerlicher Förderung!



Darüber hinaus gilt nach wie vor: Hochwertige Immobilien in den wachstumsstärksten Regionen Deutschlands sind die stabilste und sicherste Anlageform – gerade in Zeiten drohender Inflation. Bamberg ist eine dieser Top-Regionen mit außergewöhnlichem Potenzial und besten Voraussetzungen für Investoren.

Das nachhaltige städteplanerische Gesamtkonzept, kontinuierlich steigende Studentenzahlen und die Wohnraumknappheit sorgen für Nachhaltigkeit und Wertstabilität einer Kapitalanlage in der sympathischen Weltkulturerbestadt.

Nutzen Sie diese Chance und starten Sie jetzt in Ihre Vermögenszukunft – auf der ERBA-Insel!

Berechnungsbeispiel:

Kunde:

ledig, 50.000 € zu versteuerndes Einkommen (+ Kist/ Soli)

Studentenappartement inkl. Einrichtung:	89.645.- €
Erwerbsnebenkosten: (Notar, Grundbuch, Grunderw.-Steuer, Makler)	7.224.- €
Eigenkapital:	15.000.- €
Finanzierungsbedarf:	81.869.- €

Einnahmen/ Ausgaben:

Mieteinnahmen	p .a.	+ 4.020.- €
Steuerersparnis	p .a.	+ 3.197.- €
Zinsaufwand (-4,5 %) + Hausverwalt./Inst.RL		- 4.244.- €

Überschuss	p .a.	2.973.- €
Überschuss	p .m.	248.- €

Fazit:

Investition des Überschusses in einen Sparplan von 12 Jahren Laufzeit und 5,5% angenommener Verzinsung, ergibt ca. **46.223,- €**

d.h. rund **50% des Kaufpreises** können alleine aus dem Überschuss getilgt werden!

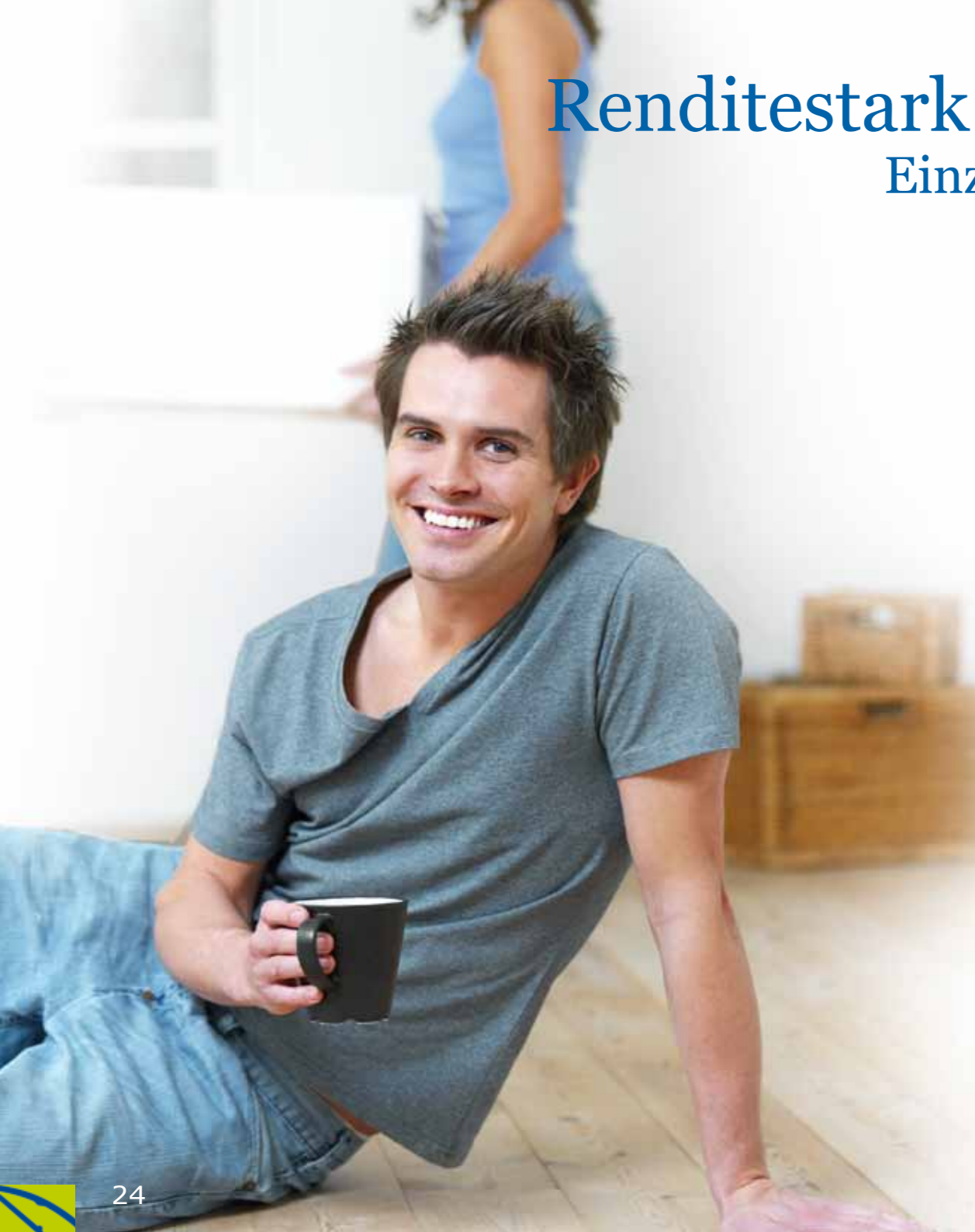
Anlagestrategie:

Entschuldung nach 12 Jahren

Sollten sie zusätzlich noch mtl. **150.- €** (angenommene Rendite + 5,5%) investieren, ist das Studentenappartement nach Ablauf der hohen Steuervorteile getilgt.

Gesamte Investition somit:

Eigenkapital ca.	15.000,- €
+ ca. 150.-€/p. m.	21.600,- €
GESAMT ca.	36.600,- €



Investieren in die Zukunft unserer Kinder...

...in wertvollen Lebensraum im Herzen der Weltkulturerbestadt Bamberg!

Seht, was entsteht!

Inselspitze

Pyramidenwiesen

Fischpass

Ausstellungsbereich

Wohnen am Wasser

ERBA-Turm

UNI-Neubau

Kletter-Spielplatz

Landesgartenschau
Empfangsplateau

ERBA-Platz

Schlichterei
(63 Studenten-Wohnungen)

Zwirnerei
(267 Studenten-Wohnungen)

ERBA-Brücke

Historischer Garten

Fischpass

Baumwollager
(26 Wohnungen)

Wasser-
Spielplatz

Innenstadt

Gewinnbringende Argumente für Ihren Investitionserfolg!

Die **lukrativen Vorteile** der ERBA-Immobilie auf einen Blick:

- Kapitalanlage mit überdurchschnittlicher Rendite
- steuerliche Abschreibung 7-9 % p.a.
- hohe Mietrendite
- monatlicher Überschuss von bis zu 500 €
- 100% Kaufpreisfinanzierung möglich
- Fertigstellungsgarantie
- Bauqualitätssicherung durch unabhängigen Gutachter
- wunderschöne Konzepteinrichtungen
- über 9.000 Studenten in Bamberg, 2011 durch G8 über 10.000 erwartet
- zukünftig fünf Uni-Hauptstandorte
- mitten im größten Garten Bambergs, umgeben von zwei Flussläufen

Sicherheit durch Erfahrung und Expertenwissen

J.A. Consulting ist Spezialist für hochwertige Sanierungen

Um den Traum von einer hochwertig sanierten historischen Immobilie wahr werden zu lassen, ist Spezialistenwissen gefragt. Über genau dieses Wissen als Bauträger verfügt die J.A. Consulting GmbH, die sich seit vielen Jahren auf hochwertige Sanierungen im süddeutschen Raum spezialisiert.

Die langjährige Erfahrung und umfassende Kenntnis des Bau- und Immobilienwesens machen das Unternehmen zu einem idealen Partner, wenn es um perfekte Planung und Bauausführung geht. Qualität und Zuverlässigkeit werden hier groß geschrieben. Ein unabhängiger Gutachter steht in allen Bauphasen beratend zur Seite – von Materialfragen bis zur Schlussabnahme.

Zahlreiche denkmalgeschützte Immobilien an den schönsten Orten Süddeutschlands wurden in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt – von der ehemaligen Klosteranlage bis zum Industriedenkmal.



Hochherrschaftliche Parkresidenz

Im Zentrum des Allgäuer Kurortes Ottobeuren wurde ein brach liegendes Gebäudekomplex der berühmten Klosteranlage in ein herrschaftliches Anwesen mit Teichen, unterirdischem Bachlauf und großzügigen Parkanlagen verwandelt.



Historisches Marienstift

Seit dem 15. Jahrhundert prägt das Gebäude mit der aufwändig gestalteten Fassade das Stadtbild von Bad Tölz.

Dieses Wahrzeichen im Altstadtzentrum wurde zu exklusiven Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut.





vorher

Backsteinbau mit Loft-Charakter

Im so genannten „Backsteinbau“, einem Zeitzeugen deutscher Industriegeschichte, entstanden in der oberfränkischen Stadt Forchheim großzügige lichtdurchflutete Lofts und attraktive Gewerbeflächen.



nachher



Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages

Am zweitausendzehn - 2010 - waren vor mir,

Notar in Erlangen, in meinen Amtsräumen in 91052 Erlangen, Hofmannstr 32, anwesend:

1. Herr geb. am und dessen Ehefrau, Frau geb. am wohnhaft in nach Angabe ausgewiesen durch

2. Herr geb. am mir, Notar, persönlich bekannt, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH mit dem Sitz in Forchheim Anschrift: 91301 Forchheim, Adlerstr. 21 aufgrund hierzu erteilter Vollmacht, die heute in Urschrift vorlag und in beglaubigter Abschrift beigelegt ist.

Auf Antrag der Erschienenen beurkundete ich nach den vor mir abgegebenen Erklärungen und nach Grundbucheinsicht was folgt:

Die Beteiligten wurden vom Notar auf die Bestimmungen des § 17 BeurkG hingewiesen, wonach dem Käufer zwei Wochen vor Beurkundung des Rechtsgeschäfts ein Entwurf zur Verfügung zu stellen ist, um ihm ausreichend Gelegenheit zu geben, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander setzen zu können. Die Beteiligten erklären, dass ihnen die Vertragsunterlagen rechtzeitig vorlagen.

A. Angebot

- im folgenden „Käufer“ oder „Anbieter“ genannt - bietet/en hiermit der J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH - nachstehend „Verkäufer“ oder „Angebotsempfänger“ genannt - den Abschluss des nachfolgenden Vertrages an.

An das Angebot hält sich der Anbietende unwiderruflich bis 31.08.2010 gebunden. Der Anbieter erklärt, dass er, trotz Hinweis des Notars auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden vom 26.06.2003 bzgl. der Angemessenheit von Bindungsfristen in notariell beurkundeten Angeboten (die Entscheidung sieht in einer 10-wöchigen Bindungsfrist einen Verstoß gegen § 308 Nr. 1 BGB), die von ihm gewährte Bindungsfrist als angemessen ansieht.

Bei der Bemessung der Bindungsfrist zieht der Anbieter in Betracht, dass a) er sehr stark am Erwerb des Vertragsobjektes interessiert ist; durch die Vereinbarung einer kurzen Bindungsfrist sieht er seinen Erwerb gefährdet, weil die finanzierende Bank des Angebotsempfängers zum Zeitpunkt der Finanzierungszusage eine Anzahl von bindenden Angeboten fordert; b) er weiß, dass die Teilungserklärung noch nicht vollzogen ist; c) er weiß, dass er einen Teil des Vermarktungsrisikos durch die Bindungsfrist dem Angebotsempfänger abnimmt, er wünscht dies jedoch ausdrücklich; d) er der Auffassung ist, dass, solange keine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu den Bindungsfristen vorliegt, eine Bindungsfrist individuell vertraglich über einen längeren Zeitraum ausgestaltet werden kann.

Danach kann der Anbieter das Angebot widerrufen. Es genügt der Zugang der schriftlichen Widerrufserklärung beim amtierenden Notar. Der Widerruf wird wirksam mit Ablauf von einer Woche nach Zugang der Widerrufserklärung.

Der Vertrag kommt zustande, wenn die Annahme innerhalb der Frist zu notarieller Ur-

kunde erklärt wird. Der Zugang der Annahmeerklärung innerhalb der Annahmefrist ist nicht erforderlich.

Die Kosten der Angebotsurkunde trägt der Anbieter. Im Falle der Nichtannahme trägt diese Kosten der Angebotsempfänger.

Der Vertreter des Angebotsempfängers kennt den Inhalt der Angebotsurkunde und stand dem Anbieter während der Beurkundung für Verhandlungen und Erläuterungen über den Inhalt des angebotenen Kaufvertrages zur Verfügung. Der Angebotsempfänger stimmt den Angebotsbedingungen zu. Eine Annahme des Angebotes ist damit noch nicht verbunden.

B. Inhalt des Kaufvertrages

I. Vertragsgegenstand, Grundbuchstand

1. Die „J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH“ wird nach Angabe Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg für Gaustadt derzeit noch Blatt 3.215 eingetragenen Grundbesitzes:

Flst. 519/7 Fabrikbau 27, Gebäude- und Freifläche zu 5.297 qm.

Das vorgenannte Grundstück ist derzeit in Abt. II. des Grundbuches wie folgt belastet:

- Dienstbarkeit für das Land Bayern –Bauverwaltung-;
- Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 464/1, 471, 474/1, 476, 478, 518/1, 519/12, 519/13, 519/14, 519/15 und 519/16 je der Gemarkung Gaustadt sowie Flst. 2775/4, 2775/37, 2775/38, 3180/3 und 3180/4 der Gemarkung Bamberg;
- Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Überbaurecht zugunsten des Grundstücks Flst. 519/26 der Gemarkung Gaustadt) für die Stadtbau GmbH Bamberg;
- Grunddienstbarkeit (Anbau- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 24 in Blatt 3215;
- Sanierung wird durchgeführt;
- Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht für Tiefgarage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 519/29;

- Grunddienstbarkeit (Durchgang zur Tiefgarage vom Keller des Berechtigten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 519/29;
- Aufassungsvormerkung für die „J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH“

In Abt. II. des Grundbuches kommt noch eine Grunddienstbarkeit (Fluchtwegerecht) gem. Teil D. der nachstehend genannten Teilungserklärung für die Restfläche von ca. 935 qm aus dem vorgenannten Grundstück Flst. 519/7 und für die Eigentümer des Grundstücks Flst. 519/5, -/6 und -/49 zur Eintragung.

In Abt. III. des Grundbuches sind Grundpfandrechte für die „Sparkasse Amberg-Sulzbach“ und für die „MERKUR Bank KGaA“ eingetragen. Evtl. kommen noch weitere Grundpfandrechte zur Eintragung.

Die vorgenannte Dienstbarkeit für das Land Bayern und das vorgenannte Geh- und Fahrrecht wird gelöscht. Diese Löschung der Dienstbarkeit für das Land Bayern veranlasst die Stadt Bamberg selbst. Die Stadt Bamberg bzw. die „ERBA Projektentwicklungs- GmbH & Co. Vermögensverwaltung oHG“ werden sich mit gesonderter notarieller Urkunde verpflichten, die J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger von jeglicher Inanspruchnahme von Ansprüchen des Freistaats Bayern aus der Dienstbarkeit auf Dauer freizustellen und freizuhalten.

In Abt. II. des Grundbuches kommen ferner evtl. noch Dienstbarkeiten für die jeweiligen Eigentümer verschiedener Grundstücke für den Zweck der Straßenerschließung, zum Gehen- und Fahren sowie zum Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Nutzungsbeschränkung (Nutzung sämtlicher Appartements nur durch Studenten) für die Stadt Bamberg zur Eintragung.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass der Durchgang im Erdgeschoss zwischen den Teileigentumseinheiten A 7 und A 9 bzw. A 10, sowie die südöstliche an das Gebäude angrenzende Grundstücksfläche samt den Stellplätzen öffentlich ist bzw. öffentlich gewidmet wird oder auf deren Verlangen an die Stadt Bamberg übertragen wird.

2. Die „J.A. Consulting 1.Liegenschaften

GmbH“ will das auf den vorstehend genannten Grundstücken stehende Gebäude sanieren und ca. 280 Einheiten errichten.

Das vorgenannte Grundstück wurde in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt.

Hierbei wurde u.a. das folgende Wohnungseigentum gebildet, das Gegenstand dieses Kaufvertrages ist: .../1.000-Miteigentumsanteil an einer Teilfläche von ca. 4.352 qm aus dem in vorstehend Ziff. 1. genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ... geschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.

II. Verkauf

Die „J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH“ - nachstehend „Verkäufer“ genannt - verkauft hiermit a n

- nachstehend „Käufer“ genannt - zum das in Ziffer I. 2. dieser Urkunde bezeichnete Wohnungs- bzw. Teileigentum mit allen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen.

III. Herstellungsverpflichtung

1. Auf dem in Ziffer I. 1. bezeichneten Grundbesitz modernisiert der Verkäufer das vorhandene Gebäude, insbesondere die heute veräußerte Wohnung- bzw. Teileigentumseinheit samt aller zum gemeinschaftlichen Gebrauch erforderlichen Einrichtungen und Anlagen. 2. Der Grundbesitz mit dem zu errichtenden Gebäude wurde mit Urkunde des Notars Dr. Alexander Martini in Erlangen vom 15.03.2010 URNr. M 535/10 (Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung) in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Diese Urkunde lag in beglaubigter Abschrift bei der heutigen Verhandlung vor, der Käufer hat beglaubigte Abschrift erhalten. Dem Käufer ist der Inhalt bekannt. Auf die Urkunde wird verwiesen. Über die Bedeutung der Verweisung wurde belehrt. Auf das Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde wurde verzichtet.

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf dem Vertragsgrundbesitz das Bauvorhaben nach Maßgabe der Baubeschreibung, der Baupläne sowie der Baugenehmigung nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Bauvorschriften technisch einwandfrei durchzuführen und nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das veräußerte Wohnungseigentum einschließlich der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile zu modernisieren.

Die Baugenehmigung liegt noch nicht vor.

Diese Verpflichtung reicht hinsichtlich des zu erhaltenden Altbaus jedoch nur soweit, wie die Gegebenheiten des Altbestandes, der Nutzungsanforderung sowie der Genehmigungsbescheide der Baubehörde sowie die Beschränkungen durch Denkmalschutzbehörden eine größtmögliche Annäherung an den Stand der Technik und die Bauvorschriften zulassen. Ver- und Entsorgungsleitungen können möglicherweise nicht nach den aktuellen Vorschriften verlegt werden, bei Schall-, Wärme-, oder Brandschutz können sich Einschränkungen ergeben. Das Bauvorhaben darf daher nicht durchgängig nach Neubaustandard beurteilt werden.

Soweit die Bauzeichnung Ausstattungen oder Vorrichtungen ausweist, die nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, handelt es sich um unverbindliche Planungsvorschläge, die Baubeschreibung geht insoweit der Bauzeichnung vor.

Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung und Planung bleiben dem Verkäufer vorbehalten, wenn sie nicht wesentlich Wert mindernd und dem Käufer zumutbar sind, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind. Soweit sich durch die Baugenehmigung nebst Auf-lagen und Nebenbestimmungen Abweichungen ergeben, geht die Baugenehmigung vor.

Abweichungen von der festgelegten Bauausführung und Ausstattung, die der Käufer wünscht (Sonderwünsche), bedürfen der schriftlichen Vereinbarung oder ggf. der notariellen Beurkundung. Soweit hierfür die Erstellung von Planungen und Tekturen not-

wendig ist, hat dieser der Käufer auf eigene Kosten selbst zu beantragen.

3. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Arbeiten in angemessener Frist ohne Unterbrechung durchzuführen. Die Bezugsfreigabe wird bis zum ... in Aussicht gestellt und bis zum garantiert, vorausgesetzt höhere Gewalt, Streik, außergewöhnliche Witterungsbedingungen, behördliche Verfügungen oder sonstige Umstände, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, hindern nicht den Baufortschritt.

4. Das Betreten der Baustelle ist bis zur Übernahme des Vertragsobjektes durch den Käufer nur mit Zustimmung des Verkäufers gestattet. Der bauleitende Architekt übt das Hausrecht auf der Baustelle aus.

5. Dem Käufer wurden 4 Möblierungsvorschläge vorgelegt: Er wählt die Variante

IV. Kaufpreis

1. Kaufpreis:
Der Kaufpreis beträgt € (i. W.: Euro).

Aus dem Kaufpreis entfallen:
a) auf den Grund- und Boden = €
b) auf die Altbausubstanz = €
c) auf den Sanierungsanteil = €
d) auf die Einrichtung = €

Der Käufer beabsichtigt, den Sanierungsaufwand nach §§ 7 h bzw. 10 f EStG steuerlich geltend zu machen. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine Haftung für die steuerliche Anerkennung der vorgenannten Werte. Er verpflichtet sich jedoch, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der zuständigen Behörde die Sanierungskosten nachzuweisen.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, in dem neben den anteiligen Grundstückskosten die Bau- und Baunebenkosten enthalten sind. Der Verkäufer trägt ferner alle Erschließungskosten und kommunale Herstellungsbeiträge im weitesten Sinne für die erstmalige Fertigstellung des Vertragsobjektes gemäß Baubeschreibung und für sonstige Erschließungskosten bis zur Übergabe. Hierzu erklärt der Verkäufer:

Der Verkäufer hat mit dem Voreigentümer beim Erwerb des oben beschriebenen Grund-

besitzes eine Vereinbarung über die Ersterschließung dieses Grundbesitzes geschlossen. Danach wird die Ersterschließung vom Voreigentümer durchgeführt. Der Verkäufer hat den auf seinen Grundbesitz entfallenden Erschließungsaufwand durch Zahlung eines Pauschalbetrages abgegolten.

Sollten gleichwohl Kosten, die der Verkäufer schuldet, für die aber auch der Käufer kraft Gesetzes haftet, bei Eigentumsübergang voraussichtlich noch offen sein, kann eine ungesicherte Vorleistung vorliegen und der Käufer Sicherheitsleistung verlangen oder sein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

Nach Übergabe anfallende sonstige Kosten trägt der Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, ebenso die Anschlusskosten gegenüber der Telekom und ggf. für Kabelfernsehen.

2. Kaufpreisfälligkeit:
Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der Baugenehmigung entsprechend dem Baufort-schritt in Raten zur Bezahlung fällig, wenn der Notar schriftlich gegenüber dem Käufer bestätigt, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
a) Eintragung der Aufassungsvormerkung für den Käufer,
b) Vorliegen der Lastenfreistellungsunterlagen,
c) Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzug erforderlicher Genehmigungen.
Der Notar wird beauftragt, die Vertragsteile vom Eintritt der vorstehenden unter a) bis c) genannten Voraussetzungen unverzüglich zu verständigen.

3. Der Kaufpreis ist nach Erfüllung der vorstehend unter Ziffer 2. genannten Fällig-keitsvoraussetzungen in folgenden Teilbeträgen zu bezahlen:
a) Ein Teilbetrag von 25 % nach Vorliegen der vorstehend genannten Grundvoraussetzungen;
b) ein Teilbetrag von 28 % nach Rohbauerfertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten;
c) ein Teilbetrag von 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen;
d) ein Teilbetrag von 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen;
e) ein Teilbetrag von 2,1% für die Rohinstallation der Sanitäranlagen;
f) ein Teilbetrag von 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen;

g) ein Teilbetrag von 7,0 % für den Fenster- einbau, einschließlich der Verglasung;
h) ein Teilbetrag von 4,2 % für den Innen- putz, ausgenommen Beiputzarbeiten;
i) ein Teilbetrag von 2,1 % für den Estrich;
j) ein Teilbetrag von 2,8 % für die Fliesenar- beiten im Sanitärbereich;
k) ein Teilbetrag von 8,4 % nach Bezugsfertig- keit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;
g) ein Teilbetrag von 5 % nach rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel (§ 632 a BGB);
h) ein Teilbetrag von 2,1 % für die Fassaden- arbeiten;
i) ein Teilbetrag von 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung des Vertragsobjektes.

Die Höhe der vom Käufer zu zahlenden Ra- ten legt der Verkäufer nach seinem frei- en Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fest, wobei er sie nur aus den vor- genannten Vom Hundert Sätzen zusammen- setzen und höchstens sieben Teilbeträge zzgl. Rate g) anfordern darf. Die vorgesehene Zu- sammensetzung ist dem Käufer bei Anforde- rung der ersten Rate mitzuteilen.

4. Die vorgenannten Raten sind jeweils zur Zahlung fällig innerhalb von zehn Tagen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforde- rung des Verkäufers unter Vorlage einer ent- sprechenden Baufortschrittsbestätigung des Architekten oder Bauleiters. Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis nicht zu verzinsen.

Für die Fälligkeit der Raten b) bis g) kommt es ausschließlich auf den Baufortschritt im jewei- ligen Bauabschnitt an.
5. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, so kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann insbesondere die gesetzlichen Verzugs- zinsen bezahlen.

Der Verkäufer weist den Käufer und den Fremdgeldgeber des Käufers unwiderruflich an, sämtliche Zahlungen aus dem Kaufver- trag bei Fälligkeit Schuld befreiend wie folgt zu leisten:

a) aus der Rate gem. vorstehen Ziff. 3. a) 20 % des Gesamtkaufpreises auf das Konto der „ERBA Projektentwicklungs GmbH & Co. Vermögensverwaltung oHG“ bei der Merkur Bank KG aG (BLZ: 701.308.00) Kto.-Nr. 300000124 unter Angabe des Verwendungszwecks

„ERBA/J.A. Consulting/Gaustadt 3215/WE Nr. ...“. Der Kaufpreis wurde insoweit abgetreten, was dem Käufer hiermit angezeigt wird.

b) der verbleibende Rest aus der Rate gem. vorstehend Ziff. 3 a) von 5 % sowie die wei- teren vorgenannten Raten ausschließlich auf das Konto des Verkäufers bei der Sparkasse Amberg-Sulzbach (BLZ: 752.500.00) Kto.-Nr. ... zu bezahlen.

V. Finanzierung

1. Der Verkäufer erteilt dem Käufer, mehreren Käufern je einzeln und diese sich untereinan- der gegenseitig, uneingeschränkte Vollmacht, den Vertragsgrundbesitz mit Grundpfandrech- ten in beliebiger Höhe zu belasten, den Grund- besitz der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen, den oder die Käufer der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen sowie alle zur rangrichtigen Eint- ra-gung der Grundpfandrechte erforderlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stel- len, wie diese in den Vorlagen der Gläubiger vorkommen und zweckdienlich sind. Alle Ei- gentümerrechte und der Lösungsanspruch werden dem Käufer abgetreten.

2. Die Vollmacht kann nur verwendet werden, wenn in den Erklärungen als Zweck bestimmt wird, dass die Grundpfandrechte bis zur Zah- lung des Kaufpreises nur Beträge sichern, die auf den Kaufpreis geleistet werden. Die Vollmacht gilt nur, wenn vorstehende Be- stimmungen in der Bestellungsurkunde wie- dergegeben werden. Sie ist nach außen im Übrigen unbeschränkt erteilt.

Der Käufer weist schon heute die Grundpfand- gläubiger unwiderruflich an, Auszah- lungen, zu deren Sicherung der Verkäufer mitwirkt, in Kaufpreishöhe zahlungshalber an den Verkäu- fer bzw. an dessen Gläubiger vorzunehmen.

Dem Käufer ist bekannt, dass Grundpfand- rechte am Vertragsgrundbesitz erst nach Voll- zug der Teilungserklärung im Grundbuch ein- getragen werden können.

3. Wegen der im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte, wird dem Notar eine Frei- stellungserklärung der Gläubigerin vorgelegt bzw. liegt bereits vor, nach der gewährleis- tet ist, dass die vom Käufer nicht zu über-

nehmenden Grundschulden im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvor- haben vollendet wird, nach Zahlung der ge- schuldeten Vertragssumme, andernfalls nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand ent- sprechenden Teils der geschuldeten Vertrags- summe durch den Käufer.

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht voll- endet wird, hat sich der Gläubiger vorbehal- ten, anstelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß bereits gelei- steten Zahlun- gen bis zum anteiligen Wert des Vertragsob- jektes zurückzuzahlen.

VI. Auflassung, Vormerkung

Die Auflassung, das ist die Einigung über den Eigentumsübergang, wird in einer Nach- tragsurkunde erklärt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum am Vertragsobjekt Zug um Zug ge- gen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen.

Der Käufer kann die Auflassung vor voll- ständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unver- mögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand ent- sprechenden Kaufpreisteils.

Der Käufer erteilt dem Verkäufer VOLLMACHT zur Erklärung der Auflassung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Ver- käufer die Eintragung einer AUFLASSUNGSVORMERKUNG für den Käu- fer im angegebenen Erwerbsverhältnis am Vertragsgrundbesitz nach den in Ziffer I. ge- nannten bzw. noch einzutragenden und den mit Zustimmung des Käufers bestellten Be- lastungen.

Der Käufer BEANTRAGT deren Eintragung.

Es wird schon heute bewilligt und BEANTRAGT, diese Vormerkung im Grundbuch Zug um Zug mit der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, falls keine Zwischeneintragungen bestehen, mit Ausnahme solcher, denen der Käufer zugestimmt hat.

VII. Besitzübergang

1. Die Abnahme des Vertragsgegenstandes erfolgt, sobald das Vertragsobjekt fertig ge- stellt ist. Sie kann schon bei Bezugsfertigkeit erfolgen, wenn dem Käufer der Bezug zumut- bar ist; Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach bezugsfertiger Herstellung zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung abgenommen.

Die Besitzübergabe erfolgt nach oder zusam- men mit der Abnahme Zug um Zug mit Zah- lung der dann fälligen Kaufpreiskrate, wenn der Käufer alle bis dahin fälligen Kaufpreis- zahlungen geleistet hat.

Die getrennte Abnahme und Übergabe von Wohnung und Gemeinschaftsanlagen ist zu- lässig.

Der Termin wird vom Verkäufer bestimmt und mindestens 14 Tage vorher mitgeteilt.

2. Bei der gemeinsamen Besichtigung und Abnahme wird ein von beiden Vertragstei- len zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll errichtet, in das alle festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind, auch wenn sie eine Partei nicht anerkennt, was zu vermerken ist.

3. Die Abnahme des gemeinschaftlichen Ei- gentums erfolgt nach Fertigstellung durch einen öffentlich bestellten oder vereidigten Bausachverständigen oder TÜV Ingenieur, der hierzu vom Käufer beauftragt und be- vollmächtigt wird. Der Sachverständi-ge wird vom Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestimmt; er führt die Abnahme ausschließ- lich im Interesse des Käufers durch. Die Kos- ten trägt die Eigentümergemeinschaft.

4. Mit dem Tage der Übergabe gehen Besitz, Gefahr und Haftung auf den Käufer über. Von da an hat er die auf das Grundstück entfallen- den Grundsteuern, Abgaben, öffentlichen und privaten Lasten und die auf sein Sonderei- gentum entfallen- den Kosten entsprechend der Regelung in der Gemeinschaftsordnung zu bezahlen.

5. Der Käufer tritt mit dem Tage des Besitz- übergangs in alle Rechte und Verpflichtun-

gen aus der Gemeinschaftsordnung und den Verwaltervertrag ein.

6. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vor- schriften des Wohnungseigentumsgesetzes und nach der Teilungserklärung mit Gemein- schaftsordnung, die der Käufer hiermit aner- kennt.

VIII. Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Vertragsgrundbesitz frei von im Grund- buch in Abteilung II und III eingetragenen Belas- tungen zu verschaffen, soweit diese nicht vom Käufer übernommen oder bestellt werden.

Die Beteiligten stimmen allen zur Lastenfrei- stellung erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen zu und beantragen deren Vollzug bei Vorlage im Grundbuch.

Der Käufer übernimmt die in Ziff. I. genann- ten Dienstbarkeiten und Reallasten, sowie solche, die aufgrund der in dieser Urkunde erteilten Vollmacht noch eingetragen werden.

IX. Sachmängel

1. Hinsichtlich der Herstellungsleistungen des Verkäufers gilt das werkvertragliche Lei- stungsstörungsrecht des BGB.

2. Die Verjährungsfrist für Mängel am Bau- werk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten beträgt fünf Jahre ab der Abnahme. Für die beweglichen Gegen- stände gilt Kaufrecht, also eine Gewährlei- stung von 2 Jahren.

3. Die Wohnfläche beträgt ca. ... qm, berech- net nach der WoFIV. Eine Verringerung um bis zu 3 % der Wohnfläche gilt noch als verein- barte Beschaffenheit.

4. Für die mit verkaufte und vom Bauträger nach der Baubeschreibung nicht zu ver- än- dernde Altbausubstanz werden alle Ansprü- che und Rechte des Erwerbers wegen Män- geln ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet jedoch für grob fahrlässig oder vor- sätzlich pflichtwidrig unterlassene notwendige Reno-

vierungs- und Modernisierungs-arbeiten an der Altbausubstanz.

5. Hinsichtlich des Grundstücks haftet der Verkäufer dafür, dass das Gebäude auf dem Grundstück bestimmungsgemäß genutzt wer- den kann und die Beschaffenheit des Grund- stücks zu keinerlei Sachmängeln am Bauwerk führt. Eine weitere Haftung für den Zustand des Grundstücks, dessen Flächenmaß oder die Umgebung des Vertragsobjektes wird aus- drücklich nicht übernommen.

6. Unberührt bleiben Schadensersatzansprü- che des Käufers wegen Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei grober Fahr- lässigkeit oder Vorsatz (§ 309 Nr. 7 BGB)

7. Der Verkäufer tritt hiermit zusätzlich seine Ansprüche wegen Sachmängel am Bauwerk gegenüber Unternehmern, Handwerkern, Archi- tekten, Lieferanten und sonst am Bau Be- teiligten an den Käufer ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

Die eigenen Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber dem Käufer bleiben hiervon unbe- rührt. Der Verkäufer bleibt ermächtigt, die An- sprüche im eigenen Namen geltend zu machen.

X. Genehmigungen, gesetzliche Vorkaufsrechte

Eine behördliche Genehmigung ist durch die Stadt Bamberg wegen des eingetragenen Sa- nierungsvermerks erforderlich.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht bei Verkauf von Wohnungseigentum nicht.

XI. Vollmachten, Befugnis zu Änderungen

1. Der Käufer beauftragt und bevollmäch- tigt den Verkäufer, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu ändern, insbeson- dere vorgesehene Wohnungen noch in sich aufzuteilen, oder in anderer Weise vom Pla- nungskonzept abzuweichen. Die Vollmacht ermächtigt insbesondere auch zur Ände- rung (Abminderung oder Vergrößerung) von Grundstücksmiteigentumsanteilen, die mit dem Sondereigentum verbunden sind zur Anpassung an das endgültige Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen, zur Einräumung, Aufhebung oder Änderung von Sondernüt-

zungsrechten einschließlich der Berechtigung bauliche Veränderungen vorzunehmen, ins- besondere zur Umwandlung von Sonderei- gentum in Gemeinschaftseigentum und um- gekehrt.

2. Der Verkäufer ist weiter beauftragt und be- vollmächtigt, den ersten Verwalter zu bestel- len und den entsprechenden Verwaltervertrag abzuschließen, zur Arrondierung der Gemein- schaftsgrundstücke angrenzende Grund- stücksteilflächen hinzu zu erwerben oder Teilflächen der Grundstücke zu veräußern und die Grundstücke mit Dienstbarkeiten zu belasten oder am Gemeinschaftsgrundstück Sondernutzungs- rechte zu begründen, insbe- sondere um die Ent- und Versorgung des Ge- meinschaftsgrundstückes oder benachbarter Grundstücke, sowie den Durchgang oder die Durchfahrt sowie Stellplatzbenutzungsrechte zu begründen und dinglich zu sichern, eben- so Grenzabstandsflächen oder sonstige Bau- beschränkungen, Widmungen oder Nachbar- bauvorhaben zuzustimmen.

3. Der Verkäufer ist beauftragt und bevoll- mächtigt, hierzu alle erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, insbesondere Auflassun- gen zu erklären und die Eintragungen im Grundbuch zu beantragen.

4. Die dem Veräußerer hiermit erteilten Voll- machten sind dem Grundbuchamt gegen- über uneingeschränkt erteilt.

Die vorstehenden Vollmachten sind unwider- ruflich. Sie enden ein Jahr nach Vollzug der letzten Auflassung im Grundbuch. Der Bevoll- mächtigte ist von den Beschränkungen des §181 BGB befreit.

Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte in- sofern beschränkt, dass Änderungen bei wirt- schaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derje- nigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen. Kosten dürfen dem Käufer durch et- waige Änderungen nicht entstehen.

XII. Hinweise des Notars

Der Notar gab nachfolgende Hinweise:

1. Alle Vereinbarungen, die zu diesem Vertra- ge gehören, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und stellen die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage. Durch gegenwär- tige Urkunde sind alle Vorvereinbarungen ge- genstandslos.

2. Das Eigentum geht nicht schon mit dieser Beurkundung, sondern erst mit Eintragung des vertragsgemäßen Eigentumsübergangs in das Grundbuch auf den Käufer über. Die- se Eintragung kann erst erfolgen, wenn die steuerliche Unbedenklichkeits- bescheinigung vorliegt und die Auflassung erklärt ist.

3. Zahlungen des Käufers vor Eintragung der Auflassungsvormerkung und Sicherung der Lastenfreistellung bzw. ohne Vorlage einer Bankbürgschaft sind Vertrauenssache. Sie sind vertraglich nicht vorgesehen.

C. Schlussbestimmungen

I. Der die Annahme beurkundende Notar wird mit der Durchführung dieses Kaufvertrages beauftragt und hiermit bevollmächtigt:
1. Genehmigungen vertretener Personen, Vollmachtsbestätigungen oder Nebenerklä- rungen Dritter einzuholen und entgegenzu- nehmen; sie sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein;
2. zum grundbuchamtlichen Vollzug erforder- liche Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen, Rangbestimmungen zu treffen, Teilvollzug zu beantragen;
3. behördliche Genehmigungen und Nega- tivzeugnisse einzuholen, Zustellungen ent- gegenzunehmen, Erklärungen aller Art abzu- geben und Rechtshandlungen vorzunehmen, auch diese Urkunde zu ergänzen oder zu berichtigen, soweit das zum Vollzug und zur Abwicklung des Vertrages erforderlich oder zweckdienlich ist.
4. Der Notar wird ermächtigt, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen. Dies darf er nur,

wenn der Käufer zwei Monate nach Fälligkeitsmitteilung auf Anforderung durch den Notar die Zahlung nicht nachweist, auch wenn die Anschrift des Käufers unbekannt ist, es sei denn, dass der Käufer auf die Löschungsankündigung schriftlich mit Gründen widerspricht.

II.

Die Kosten dieser Urkunde, der Annahmerekunde und der Auflassungsurkunde sowie die Kosten des Vollzuges und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer.

Gegebenenfalls anfallende Einmessungskosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

Von dieser Angebotsurkunde erhalten:
Ausfertigungen:
- Der Anbieter
- der Angebotsempfänger
(2-fach, 91301 Forchheim Adlerstr. 21, 83670 Bad Heilbrunn, Parkweg 6)

Weiter sind nach Annahme des Angebotes zu erteilen:

beglaubigte Abschriften:
- dem Amtsgericht - Grundbuchamt -,
- dem Darlehensgeber des Käufers

einfache Abschriften:
- dem Verkäufer -2fach-
- Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
- dem Gutachterausschuss
- dem Verwalter
- dem Darlehensgeber des Verkäufers-
- die Stadt Bamberg –Sanierungsstelle-
- dem Vermittler.

III.

Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Erklärungen mit verbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

URNr. /2010-Di

Teilungserklärung

Heute, am fünfzehnten März zweitausendzehn - 15. März 2010 - war vor mir, Dr. Alexander Martini, Notar in Erlangen, in meinen Amtsräumen in 91052 Erlangen, Hofmannstr. 32 anwesend:

Herr Jürgen D z i u m b l a, geb. am 07.03.1963, mir, Notar, persönlich bekannt, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

a) für die „J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH“ mit dem Sitz in Forchheim
Anschrift: 91301 Forchheim, Adlerstr. 21, als deren zur alleinigen Vertretung berechtigter Geschäftsführer; Bescheinigung über das Vertretungsrecht wird dieser Urkunde gesondert beigelegt. und
b) für die ERBA Projektentwicklungs- GmbH & Co Vermögensverwaltung oHG mit dem Sitz in Berlin
Anschrift: 10825 Berlin, Grunewaldstr. 44, ohne Vertretungsmacht, vorbehaltlich der Genehmigung in öffentlich beglaubigter Form die mit Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten und rechtswirksam sein soll.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkundete ich nach seinen vor mir mündlich abgegebenen Erklärungen und nach Grundbucheinsicht was folgt:

A. Teilungserklärung

§ 1 Grundbuchstand

Die „ERBA Projektentwicklungs GmbH & Co. Vermögensverwaltung oHG“ ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg für Gaustadt derzeit noch Blatt 3.215 eingetragenen Grundbesitzes:

Flst. 519/7 Fabrikbau 27, Gebäude- und Freifläche zu 5.297 qm.

Gegenstand der heutigen Teilungserklärung ist eine Teilfläche von ca. 4.352 qm aus dem vorgenannten Grundstück Flst. 519/7.

Das vorgenannte Grundstück ist derzeit in Abt. II. des Grundbuches wie folgt belastet:

- Dienstbarkeit für das Land Bayern – Bauverwaltung;
- Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 464/1, 471, 474/1, 476, 478, 518/1, 519/12, 519/13, 519/14, 519/15 und 519/16 je der Gemarkung Gaustadt sowie Flst. 2775/4, 2775/37, 2775/38, 3180/3 und 3180/4 der Gemarkung Bamberg;

- Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Überbaurecht zugunsten des Grundstücks Flst. 519/26 der Gemarkung Gaustadt) für die Stadtbau GmbH Bamberg;
- Grunddienstbarkeit (Anbau- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 24 in Blatt 3215;
- Sanierung wird durchgeführt;
- Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht für Tiefgarage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 519/29;
- Grunddienstbarkeit (Durchgang zur Tiefgarage vom Keller des Berechtigten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 519/29;
- Auflassungsvormerkung für die „J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH“

In Abt. II. des Grundbuches kommt noch eine Grunddienstbarkeit (Fluchwegerecht) gem. Teil D. dieser Urkunde für die Restfläche von ca. 935 qm aus dem vorgenannten Grundstück Flst. 519/7 und für das Gebäude (Schlichterei) auf dem Grundstück Flst. 519/5, -/6 und -/49 zur Eintragung.

In Abt. III. des Grundbuches sind Grundpfandrechte für die „Sparkasse Amberg-Sulzbach“ und für die „MERKUR Bank KGaA“ eingetragen.

Die vorgenannte Dienstbarkeit für das Land Bayern und das vorgenannte Geh- und Fahrrecht wird gelöscht. Diese Löschung der Dienstbarkeit für das Land Bayern veranlasst

die Stadt Bamberg selbst. Die Stadt Bamberg bzw. die „ERBA Projektentwicklungs- GmbH & Co. Vermögensverwaltung oHG“ werden sich mit gesonderter notarieller Urkunde verpflichten, die J.A. Consulting 1. Liegenschaften GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger von jeglicher Inanspruchnahme von Ansprüchen des Freistaats Bayern aus der Dienstbarkeit auf Dauer freizustellen und freizuhalten.

§ 2 Gebäude

Auf dem in § 1 genannten Grundbesitz wird das bestehende Gebäude saniert und hierbei 13 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten und 267 Studentenappartements geschaffen.

Es wird für dieses Gebäude ein Aufteilungsplan übergeben, der dieser Urkunde als Anlage 3 beigeheftet ist. Er ist Bestandteil dieser Urkunde. Der Aufteilungsplan wird mit einer Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde versehen, des Inhalts, dass die in dem Gebäude befindlichen Räume entsprechend der nachfolgenden Aufteilung in sich abgeschlossen sind und dem Erfordernis des § 3 Abs.2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) entsprechen.

§ 3 Aufteilung

Der Eigentümer teilt den Grundbesitz in Sondereigentum nach § 8 WEG dahingehend auf, dass die in der Anlage 1 zu dieser Urkunde näher bezeichneten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gebildet werden.

Alle übrigen Räume und Gebäudeteile sowie das unbebaute Grundstück sind Gemeinschaftseigentum. Die Benutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums kann durch Sondernutzungsrechte bestimmten Wohnungsbzw. Teileigentümern allein zugewiesen werden.

Im Übrigen richtet sich die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes bestimmt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Durchgang im Erdgeschoss zwischen den Teileigentumseinheiten A 7 und A 9 bzw. A 10, sowie

die südöstliche an das Gebäude angrenzende Grundstücksfläche samt den Stellplätzen öffentlich ist bzw. öffentlich gewidmet wird oder an die Stadt Bamberg übertragen wird.

§ 4 Sondernutzungsrechte

Weiterhin wird als Inhalt des Sondereigentums folgende Gebrauchsregelung (§ 15 WEG) für das gemeinschaftliche Grundstück getroffen:

Werbeanlagen:
Die jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nrn. A.1 bis A 13 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind berechtigt, an der Hausfassade im Bereich des jeweiligen Sondereigentums Werbeanlagen aller Art anzubringen, soweit dies öffentlich-rechtlich, insbesondere nach Denkmalschutzbestimmungen, zulässig ist.

§ 5 Grundbuchanträge

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt unter Vorlage des Aufteilungsplanes nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung der derzeit noch vereinigten Grundstücke Flst. 519/7, 519/52 und Flst. 519/53 in rechtlich selbstständige Grundstücke,

2. Die Teilung des in § 1 genannten Grundbesitzes in Wohnungs- bzw. Teileigentum wie vorstehend in § 3 niedergelegt,

3. die nachfolgend vereinbarte Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums,

4. die Begründung von Sondernutzungsrechten gem. vorstehend § 4 bzw. nachstehend Teil B. 1.

Um Vollzugsmitteilung an den Notar wird gebeten.

B. Gemeinschaftsordnung

Aufteilung der Eigentümergemeinschaft in Untergemeinschaften, Sondernutzungsrechte

1. Nutzungsaufteilung:
Die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten des Gebäudes, nämlich:

a) die Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten mit dem Aufteilungsplannummern A 1 bis A 9, B 1 – B 13, B 25 – B 39, B 49 – B 52, C 1 – C 13, C 25 –C 39, C 49 – C 52, D 1 bis D 13, D 25 – D 39, D 49 bis D 53, E 1 bis E 13, E 25 – E 39, E 49 bis E 53, F 1 bis F 13, F 25 – F 39, F 49 bis F 51, (Bauabschnitt I) und

b) die Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten mit dem Aufteilungsplannummer A 10 bis A 13, B 14 bis B 24, B 40 bis B 48 und B 53, C 14 bis C 24, C 40 bis C 48 und C 53, D 14 bis D 24, D 40 bis D 48, D 54 bis D 56, E 14 bis E 24, E 40 bis E 48, E 54 bis E 56, F 14 bis F 24, F 40 bis F 48 und F 52 bis F 54, (Bauabschnitt II) werden jeweils der gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Miteigentümer dieser Einheiten zugewiesen (2 Untereigentümergemeinschaften).

Dem Nutzungsrecht unterliegen jeweils die gesamte Bausubstanz des entsprechenden Gebäudeteils mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen, einschließlich des Daches, sowie auch an sämtlichen Räumen, die nicht im Sondereigentum stehen, soweit es sich nicht um Einrichtungen und Anlagen handelt, die zwingend der Nutzung aller Wohnungsbzw. Teileigentümer der gesamten Wohnanlage dienen (Treppenhaus incl. der Aufzugsanlage zwischen BA I und BA II sowie Heizung). Die Miteigentümer des anderen Gebäudeteils sind jeweils von der Nutzung ausgeschlossen. Die Mit- und Sondereigentümer jeder Untereigentümergemeinschaft haben die Rechte so, wie wenn es sich um selbstständige Grundstücke und Gebäude handeln würde. Die Nutzungsaufteilung umfasst auch das Recht, über et-waige bauliche Maßnahmen am eigenen Hausteil selbst zu entscheiden. Aus öffentlich rechtlichen Gründen, insbesondere aufgrund Denkmalschutzbestimmungen, kann aber eine Abstimmung erforderlich sein.

2. Lastentragung
Für die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums gilt folgendes:
Jede Untereigentümergemeinschaft trägt sämtliche Kosten und Lasten des jeweiligen Hausteils so, wie wenn jede eine eigene Eigentümergemeinschaft wäre.

Für die Verteilung der Kosten innerhalb der Untergemeinschaften gilt nach-stehender § 11. Es werden auch getrennte Instandhaltungsrücklagen gemäß § 9 gebildet.

Alle nicht einer Untereigentümergemeinschaft zugeordneten Kosten und Lasten tragen sämtliche Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

3. Eigentümerversammlung

a) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und alle Angelegenheiten, über die die Miteigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, werden gebildet:
• eine Gesamteigentümergemeinschaft,
• eine Untereigentümergemeinschaft, die die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gem. vorstehend Ziff. 1. a) umfasst (BA I),
• eine Untereigentümergemeinschaft, die die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gem. vorstehend Ziff. 1 b) umfasst (BA II),

Die Gesamteigentümergemeinschaft und die Untereigentümergeinschaften halten je eigene Eigentümerversammlungen ab, die jedoch ungeachtet ihrer rechtlichen Verselbständigung gemeinsam stattfinden können.
b) Jede Untereigentümerversammlung ist zuständig für alle Angelegenheiten die deren Sondereigentum und das damit verbundene gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum betrifft. Der Beschlussfassung unterliegen insbesondere die in § 21 Abs. 5 WEG aufgeführten Angelegenheiten.
c) Die Gesamteigentümergemeinschaft ist insbesondere für die gemeinsam genutzten Grundstücksflächen und alle gemeinsam genutzten Einrichtungen zuständig und in allen Angelegenheiten, die sämtliche Miteigentümer berühren.

4. Zweifelsfragen:
In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarungen ist davon aus-

zugehen, dass die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Miteigentümer eines selbständigen Grundstückes mit dem jeweiligen Hausteil wären.

5. Im Übrigen gelten für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander die gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

§ 1 Definition

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Teil A. dieser Urkunde oder den folgenden Bestimmungen zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden, alle tragen-den Mauern und nicht tragenden Trennwände, die Sondereigentum von gemeinschaftlichem Eigentum abgrenzen und die Instandhaltungsrücklage. Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, auch wenn sie sich im Bereich der in Sondereigentum stehenden Räume befinden.

2. Gegenstand des Sondereigentums sind die zu den Miteigentumsanteilen gehörenden Räume und ihre Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

§ 2 Grundsatz

Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

§ 3 Hausordnung

Für die Benutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums gilt neben den gesetzlichen Vorschriften eine von der Verwalterin erlassene Hausordnung, die durch

Beschluss der Wohnungseigentümer geändert und ergänzt werden kann.

§ 4 Nutzungsart

1. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer berechtigt, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes nicht eine ungebührliche Beeinträchtigung der anderen Sondereigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Tritt infolge der Gewerbeausübung eine stärkere Benutzung des Gemeinschaftseigentums ein, so bestimmt der Verwalter nach billigem Ermessen, dass der Eigentümer einen stärkeren Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten zu tragen hat.

3. Soweit eine Einheit nach ihrer Bezeichnung in der Teilungserklärung oder im Aufteilungsplan einer anderen Nutzungsart als dem Wohnen dient, sind von ihr ausgehende Beeinträchtigungen zu dulden (A 1 bis A 13). Die im Plan angegebene Nutzung ist nur beispielhaft. Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn die neue Nutzung keine größeren Beeinträchtigungen als die angegebene bringt. Die Umwandlung einer Gewerbe- bzw. Büroeinheit (Teileigentum) zu Wohnungseigentum ist jederzeit und uneingeschränkt zulässig; das Zustimmungserfordernis der anderen Miteigentümer hierzu wird ausgeschlossen. Die im Aufteilungsplan genannte Nutzung der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume ist nicht verbindlich.

4. Vorstehende Ziff. 2. und 3. gelten entsprechend für eine Vermietung des Sondereigentums.

§ 5 Instandhaltung

1. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume und Bestandteile sowie das Zubehör ordnungsgemäß instand zu halten oder instand zu setzen.

2. Die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Hausteile, Anlagen und

Einrichtungen ist Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

3. Die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Tragung der Betriebskosten von Hausteilen, Räumen, Flächen, Anlagen oder Einrichtungen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, deren Nutzungen jedoch nur einem oder nur einer bestimmten Anzahl von Sondereigentümern zustehen, oder die sich im räumlichen Bereich dieser Sondereigentümer befinden, ist Pflicht nur dieser Nutzungsberechtigten. Das gilt insbesondere für die Innenseiten von Balkonen, die Innenseiten der Loggien und der Innenseiten der Fenster, ebenso für die Innenseiten der Wohnungsabschlusstüren und für die Unterkonstruktion des Fußbodenbelags in den Wohnungen samt Nebenräumen.

4. Die Eigentümergemeinschaft ist berechtigt, unterlassene Instandhaltung oder Instandsetzung auf Kosten der Nutzungsberechtigten nachzuholen.

5. Die Sondereigentümer haben Einwirkungen auf ihr Sondereigentum, insbesondere das Betreten der Räume zu dulden, wenn dies zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Der betroffene Sondereigentümer kann verlangen, dass der ursprüngliche Zustand nach Beendigung der Einwirkung unverzüglich wieder hergestellt wird und alle Schäden ersetzt werden.

§ 6 Bauliche Änderung

1. Für bauliche Änderungen gilt grundsätzlich § 22 WEG.

2. Bauliche Änderungen im Bereich des Sondereigentums wie die Anbringung oder Beseitigung von Schildern, Markisen, Reklameeinrichtungen, Antennen (insbesondere für Satellitenempfang) und dgl. erfordern aus Denkmalschutzgründen eine besondere Genehmigung.

3. Der Ausbau von Nebenräumen des Wohnungseigentums (z.B. Spitzboden, Hobbyräumen usw.) zu Wohnraum und eine entsprechende Nutzung ist im Rahmen der

baurechtlichen Vorschriften auf eigen Kosten des betreffenden Sondereigentümers ohne Zustimmung des Verwalters oder der anderen Sondereigentümer zulässig.

§ 7 Anzeigepflicht, Besichtigung

1. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, wichtige Schäden am Sonder- und jeden Schaden am Gemeinschaftseigentum der Verwaltung unverzüglich anzuzeigen.

2. Sie sind verpflichtet, dem Verwalter auf dessen Verlangen einmal im Jahr die Besichtigung aller im Sondereigentum stehenden Räume zu gestatten. Die Besichtigung ist den Eigentümern vom Verwalter rechtzeitig und in angemessener Frist vorher anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug kann der Verwalter die Besichtigung jederzeit vornehmen.

§ 8 Versicherungen

Für Grundstück und Gebäude sind die notwendigen Versicherungen abzuschließen, insbesondere

- Brandversicherung
 - Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschadenversicherung und
 - Haftpflichtversicherung.
- Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe. Die Auswahl der Versicherer und die Vertragsabschlüsse obliegen allein dem Verwalter.

§ 9 Instandhaltungsrücklage

Zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird ab Bezugsfertigkeit für den ersten Erwerber eine Rücklage von € 4,- pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich angesammelt. Die Beträge für die Bildung dieser Rücklage sind in zu entrichtenden Zahlungen (Wohngeld) enthalten. Die Instandhaltungsrücklage kann die Eigentümerversammlung mit einfachem Mehrheitsbeschluss abweichend festlegen.

Verpfändung und Abtretung der Anteile an dem gemeinsamen Rücklagenfonds sind ausgeschlossen. Die Auszahlung dieser Anteile bei Veräußerung des Sondereigentums ist

nicht möglich. Über die an dem gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmenden Reparaturen beschließt die Eigentümerversammlung mit einfachem Mehrheitsbeschluss. Der Verwalter ist jedoch berechtigt, laufende Reparaturarbeiten bis zu einem Höchstbetrag von € 2.000,- im Einzelfall, sowie in beliebiger Höhe zur Abwendung drohender Gefahren für das gemeinschaftliche Eigentum ohne Beschluss in Auftrag zu geben.

§ 10 Wohngeld, Wirtschaftsplan

Die Sondereigentümer haben die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und die nicht aufteilbaren Kosten für das Sondereigentum, wie die in § 8 aufgeführten Versicherungen, gemeinschaftlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Dies gilt nicht, soweit die Regelung des § 5 Abs. 3 eingreift oder aber allgemeine mietvertragliche Vereinbarungen bezogen auf umlagefähige Betriebskosten eine anders lautende Kostenverteilung vorsehen.

Die erwarteten Kosten und Lasten der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums werden nach Maßgabe des von dem Verwalter aufzustellenden und mehrheitlich zu beschließenden Wirtschaftsplanes für den einzelnen Sondereigentümer berechnet und sind von diesem als Hausgeld/Wohngeld auf das Gemeinschaftskonto zu leisten. Die Eigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zur Teilnahme am Lastschriftverfahren für laufende Wohngeldzahlungen (Vorauszahlungen und abgerechnete Nachzahlungen) zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zu erteilen. Einzug und Abbuchung erfolgen bei bisher fälligen Monats-Vorauszahlungsraten bis zum 3. Werktag eines Monats, hinsichtlich beschlussweise abgerechneter Nachzahlungen unverzüglich nach genehmigender Abrechnungs-Beschlussfassung. Alle Lastschrift-Einzüge erfolgen zu Gunsten des Gemeinschaftskontos.

Abgerechnete Überzahlungen werden ebenfalls im Anschluss an eine Abrechnungsbeschlussgenehmigung dem Konto des Eigentümers gutgeschrieben. Wohnungseigentümer, die sich am Lastschriftverfahren nicht beteiligen (wollen) bzw. wider Erwarten kein eigenes Girokonto führen, bezahlen dem Verwalter für

diesen dadurch entstehende Buchungs-Mehrarbeit eine Zusatzgebühr von € 2,50 zzgl. MwSt. je Buchungsvorgang. Im Verzugsfall sind die rückständigen Leistungen mit jährlich 4 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Die Verwalterin kann für jede Mahnung eine Gebühr von € 10,- zzgl. MwSt. verlangen. Außerdem ruht im Verzugsfall das Stimmrecht des betreffenden Wohnungseigentümers für die Dauer des Verzugs. Das gemäß Wirtschaftsplan auf die einzelnen Einheiten entfallende Wohngeld ist für das gesamte Wirtschaftsjahr auf einmal (in einer Zahlungssumme) fällig; die fällige Jahresschuld wird den einzelnen Eigentümern allerdings gestundet, wenn sie jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats 1/12 der Jahres-Vorauszahlungssumme leisten. Kommen Eigentümer für zwei aufeinanderfolgende Monatsraten oder hinsichtlich eines Betrages in Höhe von zwei Monatsraten in Verzug, wird der gesamte, noch geschuldete Jahresvorauszahlungs-(Rest)Betrag sofort zur Zahlung fällig. Rechtsgeschäftliche Rechtsnachfolger von Sondereigentum haften der Gemeinschaft gegenüber für jegliche Wohngeldrückstände ihrer Vorgänger neben diesen gesamtschuldnerisch mit. Dahingehende Ersatzansprüche sind im Innenverhältnis zwischen den Beteiligten auszugleichen.

Der Verwalter wird hiermit bevollmächtigt, im Namen aller Sondereigentümer und mit Wirkung für und gegen sie die Beitreibung der fälligen Beitragsleistungen gerichtlich und außergerichtlich zu besorgen und erhält hierfür alle notwendigen Vollmachten, einschließlich der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen. Der Verwalter hat jeweils für ein Geschäftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Mit Beginn der Gemeinschaft wird für das laufende Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan für die jeweilige Wohnung in angemessener Höhe durch den Verwalter festgesetzt. Das daraus resultierende Hausgeld ist auf erste Anforderung durch den Verwalter auf das Treuhandkonto der Eigentümergemeinschaft bis zur Beschlussfassung eines ordentlichen Wirtschaftsplanes zu entrichten.

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes in Kraft.

Der für ein Wirtschaftsjahr beschlossene Wirtschaftsplan bleibt auch nach dessen Ablauf bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes in Kraft.

§ 11 Kosten und Lasten

1.) Kosten und Lasten des Sondereigentums Jeder Wohnungs-/Teileigentümer trägt die Kosten und Lasten selbst, die sein Sondereigentum oder seine Sondernutzungsrechte betreffen.

2.) Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums Die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums trägt jeder Wohnungs-/Teileigentümer nach den folgenden Grundsätzen: Die Kosten für die Erhaltung und die Erneuerung von Bestandteilen des Gemeinschaftseigentums, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden (zum Beispiel Versorgungsleitungen in nicht tragenden Wänden) und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, trägt der jeweilige Wohnungs-/Teileigentümer.

a) Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung Die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden nach den Grundsätzen der Heizkostenverordnung verteilt. 30% der Kosten werden nach dem Anteil der beheizbaren Wohnfläche/Nutzfläche an der beheizbaren Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche verteilt, 70% der Kosten werden nach dem erfassten Verbrauch umgelegt.

b) Verwaltungskosten Die Verwaltungskosten werden als einheitlicher Pauschalbetrag je Wohnungs-/Teileigentum verteilt.

c) Kosten für den Kabelanschluss Die Kosten für einen Kabelanschluss sowie andere Telekommunikationskosten werden als einheitlicher Pauschalbetrag je Wohnungs-/Teileigentum verteilt.

e) Kosten für die Müllentsorgung Die Kosten der Müllentsorgung für das zu Wohnzwecken genutzte Sondereigentum tragen die Wohnungseigentümer gemäß dem Anteil ihrer Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche (ohne die Nutzflächen der gewerblich genutzten Einheiten, soweit diese ihre Müllentsorgung selbst in Auftrag geben).

f) Kostendifferenzierung bei Mehrhauswohn-

anlagen (Untereigentümergeinschaft) Sofern eine eindeutige Zuordnung von Kosten auf eine Gruppe von Nutzern möglich ist, werden diese unmittelbar auf diese Nutzergruppe verteilt. Kosten und Lasten, die nicht eindeutig für eines der Gebäude anfallen, sind von sämtlichen Wohnungs-/Teileigentümern der Wohnanlage entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

g) Sonstige Kosten Soweit keine gesonderte Regelung getroffen wird, werden die übrigen laufenden Kosten gemäß §16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile auf die Wohnungs-/Teileigentümer verteilt.

3.) Erhöhtes Nutzungsentgelt Gebraucht einer der Wohnungs-/Teileigentümer dessen Mieter das Gemeinschaftseigentum überdurchschnittlich, kann die Eigentümergemeinschaft durch einen Beschluss von ¾ aller stimmberechtigten Miteigentümer ein erhöhtes Nutzungsentgelt festsetzen. Der Beschluss muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

4.) Zahlungsbedingungen Jeder Wohnungs-/Teileigentümer ist verpflichtet, der Verwalterin eine Einzugsermächtigung für die jeweils fälligen Zahlungen zu erteilen (siehe auch § 10).

§ 12 Haftung

Jeder Sondereigentümer haftet für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des anderen Sondereigentums durch Personen, die zu seinem Haushalt gehören, zu seinen Gästen, Mietern oder deren Gehilfen oder Gästen zählen oder seine Mitarbeiter sind.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, durch Abschluss entsprechender Versicherungen dafür zu sorgen, dass den anderen Miteigentümern aus seiner Haftung kein Schaden entsteht, soweit nicht die Versicherungen der Gemeinschaft nach § 8 eingreifen.

§ 13 Eigentümerwechsel

1. Das Raumeigentum ist vererblich und veräußerlich.

2. Im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung wird bestimmt, dass eine Veräußerung des Raumeigentums vom Verkäufer und Käufer dem Verwalter unverzüglich angezeigt werden muss.

3. Der Veräußerer eines Wohnungseigentums kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Nacherwerber (Rechtsnachfolger) über.

4. Der Erwerber eines Raumeigentums hat sich bei dem Erwerb gegenüber allen übrigen Raumeigentümern zu verpflichten, die für einen jeden Raumeigentümer gemäß dieser Teilungserklärung bestehenden Verpflichtungen und vorhandenen Obliegenheiten in vollem Umfang zu erfüllen und bei einer Weiterveräußerung eine entsprechende gleichartige Verpflichtung seinem weiteren Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

5. Der Erwerber hat ferner die Verpflichtung zu übernehmen, mit dem Verwalter auf dessen Verlangen einen gesonderten Verwaltungsvertrag abzuschließen und dem Verwalter eine gleichlautende Vollmacht wie alle übrigen Raumeigentümer zur Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben zu erteilen. Der Erwerber ist ferner verpflichtet, an den Verwalter ein Verwalterhonorar in gleicher Höhe wie alle übrigen Raumeigentümer zu zahlen.

§ 14 Personenmehrheit

1. Geht das Sondereigentum auf eine Personenmehrheit von mehr als 2 Personen über, so hat diese den Verwalter innerhalb von drei Monaten einen Bevollmächtigten zu nennen, der mit Wirkung für und gegen jedes Mitglied der Personenmehrheit in allen Angelegenheiten handeln kann, die das Sondereigentum betreffen. Bis ein Bevollmächtigter ernannt ist, ruht das Stimmrecht.

2. Wenn das Sondereigentum einer Personenmehrheit zusteht, insbesondere Ehegatten, übernehmen diese Personen sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken. Ehegatten sind gegenseitig bevollmächtigt zur Vertretung in der Eigentümersversammlung und zu Empfang und Abgabe von Erklärungen, die die Verwaltung des Wohnungseigentums betreffen.

§ 15 Gebäudezerstörung

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden durch Versicherungen oder in anderer Weise gedeckt, so ist das Gebäude wieder aufzubauen.

2. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört und ist der Schaden nicht durch Versicherungen oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau mit 3/4 Mehrheit der Stimmen sämtlicher Wohnungseigentümer beschlossen werden.

3. Ein Eigentümer, der sich im Falle des Abs. 2 am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, seine Rechte den anderen Eigentümern oder einem von diesen bezeichneten Dritten zum Verkauf gegen Vergütung des gemeinen Wertes anzubieten.

4. Kommt ein Beschluss nach Absatz 2 nicht zustande, oder werden die gemäß Absatz 3 angebotenen Rechte nicht erworben, so kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

§ 16 Aufhebung der Gemeinschaft

Wird die Gemeinschaft aufgehoben, so bestimmt sich der Wert des Wohnungseigentums unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile nach § 17 WEG mit der Maßgabe, dass dieser Wert von einem durch Beschluss der Wohnungs- und Teileigentümer zu bestimmenden Bausachverständigen festgesetzt wird. Der Beschluss bedarf der Mehrheit der Stimmen sämtlicher Wohnungseigentümer.

§ 17 Eigentümersversammlung

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Sie wird ausgeübt durch die Eigentümersammlung und den Verwalter.

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

2. In Versammlungen wird nach Grundstücksmitteigentumsanteilen abgestimmt. Jede Wohnung wird hierbei für sich bewertet. Gespaltene Stimmabgabe ist unzulässig.

3. Die Beschlussfassung der Eigentümer kann gemäß § 23 Abs. 3 WEG ohne Versammlung nur einstimmig erfolgen.

4. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümersammlung oder beim schriftlichen Verfahren durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Der Vertreter - ausgenommen Ehegatten - bedarf einer schriftlichen Vollmacht. Ehegatten gelten als gegenseitig bevollmächtigt, solange dem Verwalter oder den übrigen Eigentümern kein schriftlicher Widerruf der Vollmacht vorliegt.

5. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümersammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde (Abweichung von § 25 Abs. 3 WEG).

§ 18 Verwalter

1. Den ersten Verwalter bestimmt der teilende Eigentümer. Ihm wird hierzu von den künftigen Käufern Vollmacht erteilt.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Verwalter jederzeit durch Beschluss der Wohnungseigentümersammlung mit einfacher Mehrheit abberufen werden.

2. Der Verwalter ist während der Dauer seiner Verwaltung ermächtigt, im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen alle Sondereigen-

tümer alle Ansprüche einschließlich solcher gegen Sondereigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, die aus dem Wohnungseigentum bzw. der Verwaltung herrühren. Die Vollmacht soll über den Tod der Vollmachtgeber hinaus wirksam sein. Der Verwalter kann Prozeßvollmacht erteilen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Der Verwalter ist ermächtigt, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben notwendigen Verträge und sonstigen Rechtsgeschäfte abzuschließen.

4. Verweigert der Verwalter eine nach dieser Gemeinschaftsordnung erforderliche Zustimmung oder macht er von einem Recht auf Widerruf seiner Zustimmung Gebrauch, so kann der Wohnungs- bzw. Teileigentümer dagegen die Entscheidung der Eigentümersammlung herbeiführen.

5. Der Verwalter hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für seine Tätigkeit. Diese und die weiteren Einzelheiten werden im Verwaltervertrag geregelt.

§ 19 Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können gemäß § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat bestellen. Zusammensetzung, Zuständigkeit, Aufgaben und Verfahren richten sich nach den Bestimmungen des WEG, insbesondere § 29 WEG.

Die Einsetzung eines Verwaltungsbeirates bedarf eines Beschlusses der Eigentümersammlung. In Abweichung von § 29 Abs. 1 Satz 3 WEG kann eine geringere oder größere Zahl festgelegt werden. Dem Verwaltungsbeirat können Miteigentümer und Personen, die nicht Miteigentümer sind, angehören. Die Haftung von Mitgliedern des Verwaltungsbeirates aus ihrer Tätigkeit ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit anstelle eines Verwaltungsbeirates einen Obmann bestellen, der die Aufgaben des Verwaltungsbeirates wahrnimmt sowie Anregungen, Wünsche und Beschwerden entgegennimmt und mit seiner Stellungnahme an den Verwalter weiterleitet. In allen

Angelegenheiten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die über den Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des WEG und der Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung hinausgehen, hat der Verwalter mit dem Obmann Einvernehmen herzustellen; in den sonstigen Verwaltungsangelegenheiten hat der Verwalter den Obmann zu informieren. Falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, gilt das auch für den Verwaltungsbeirat, der dabei gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden vertreten wird.

§ 20 Änderungen

Die Gemeinschaftsordnung kann mit ¾ Mehrheit der Wohnungseigentümer geändert werden, z.B. wenn technische Neuerungen oder Änderungen der Lebensgewohnheiten eine Änderung angebracht erscheinen lassen oder wenn sich Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als nicht oder nur schwer durchführbar erwiesen haben. Gleiches gilt für die Festlegung geeigneter Kostenverteilungsschlüssel bezogen auf die Berechnung umlagefähiger Betriebskosten.

Über eine Verbrauchsabrechnung kann immer dann mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten beschlossen werden, wenn geeignete Messvorrichtungen vorhanden sind oder der Verbrauch auf sonstige Weise einwandfrei festgestellt werden kann.

C. Allgemeines

I. Dingliche Wirkung

1. Die Bestimmungen dieser Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung haben den Charakter einer Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG, soweit sie einzelnen Wohnungseigentümern besondere Rechte geben. Soweit die vorstehenden Bestimmungen nicht dinglicher Inhalt des Wohnungseigentums sein können, gelten sie unter den Miteigentümern schuldrechtlich. Die Eintragungsanträge in Teil A. § 5 bleiben hiervon unberührt.

2. Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum bzw. Wohnungseigentümer die Rede

ist, gelten die Bestimmungen dieser Urkunde in gleicher Weise und im gleichen Umfang auch für Teileigentum bzw. für Teileigentümer.

II. Kosten und Abschriften

Die Kosten dieser Beurkundung und ihres Vollzugs trägt die „J.A. Consulting 1. Liegenschaft GmbH.

Von dieser Urkunde erhalten Abschriften:
- der Grundstückseigentümer
- das Amtsgericht Bamberg - Grundbuchamt - jeder Käufer
- das Finanzamt - Bewertungsstelle
- der Darlehensgeber der Grundstückseigentümerin
- die Darlehensgeber der Käufer

III. Vollzugsmaßnahmen

Der Notar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger, werden hiermit je einzeln und befreit von der Beschränkung des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt,
1.) alle zu dieser Teilungserklärung und ihrem Vollzug erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und Zustimmungserklärungen, Freigaben oder Löschungserklärungen zu beantragen, einzuholen und entgegenzunehmen, insbesondere Zustellungen in Empfang zu nehmen,

2.) alle Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, auch diese Urkunde zu ergänzen, abzuändern oder zu berichtigen, soweit das zum Vollzug und zur Abwicklung dieser Erklärung erforderlich ist oder den Bevollmächtigten zweckdienlich erscheint.

D. Fluchtwegerecht

Der Eigentümer der vertragsgegenständlichen Teilfläche aus Flst. 519/7 belastet diese zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Restfläche aus Flst. 519/7 sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 519/5, Flst. 519/6 und Flst. 519/49 (Schlichterei) je mit einer Grundrechte folgenden Inhaltes:

Der jeweilige Eigentümer des jeweils berechtigten Grundstückes ist befugt, das jeweils angrenzende Treppenhaus des Gebäudes auf dem dienenden Grundstück im Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss als zweiten Flucht- bzw. Rettungsweg mitzubenutzen.

Die Eintragung der vorstehenden Grunddienstbarkeit an bereitester Rangstelle, jedoch im Range vor Grundpfandrechten am dienenden Grundstück wird bewilligt.

Der Eintragungsantrag wird nach Vermessung gestellt.

E. Baubeschreibung

Der Eigentümer erklärt, dass er das Bauwerk nach Maßgabe der Baubeschreibung sanieren wird, die dieser Urkunde als Anlage 2 angefügt ist. Die angefügte Baubeschreibung ist Gegenstand und Bestandteil der heutigen Urkunde und wurde mit ihr verlesen. Auf diese Baubeschreibung wird in den Kaufverträgen über die Veräußerung und Herstellung des Wohnungseigentums aus dem Bauvorhaben verwiesen und Bezug genommen werden.

Vorgelesen vom Notar samt Anlagen, von dem Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Anlage 1 zur Urkunde vom 15.03.2010 URNr.

Miteigentumsanteile

A) Erdgeschoss:

- 580/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.01 bezeichnet.
- 32/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.02 bezeichnet.
- 36/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.03 bezeichnet.
- 51/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.04 bezeichnet.
- 25/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.05 bezeichnet.
- 30/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.06 bezeichnet.
- 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.07 bezeichnet.
- 54/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.08 bezeichnet.
- 98/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.09 bezeichnet.
- 34/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.10 bezeichnet.
- 87/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Auf-

teilungsplan mit A.11 bezeichnet.

- 601/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.12 bezeichnet.
- 115/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit A.13 bezeichnet.

B) 1. Obergeschoss:

- 31/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 01 bezeichnet.
- 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 02 bezeichnet.
- 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 03 bezeichnet.
- 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 04 bezeichnet.
- 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 05 bezeichnet.
- 27/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 06 bezeichnet.
- 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 07 bezeichnet.
- 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 08 bezeichnet.
- 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 09 bezeichnet.
- 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbun-

42. 30/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 42 bezeichnet.
43. 30/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 43 bezeichnet.
44. 32/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 44 bezeichnet.
45. 30/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 45 bezeichnet.
46. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 46 bezeichnet.
47. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 47 bezeichnet.
48. 32/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 48 bezeichnet.
49. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 49 bezeichnet.
50. 45/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 50 bezeichnet.
51. 25/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 51 bezeichnet.
52. 21/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 52 bezeichnet.
53. 24/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 53 bezeichnet.
54. 84/10.000-Miteigentumsanteil, verbun-

den mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 54 bezeichnet.

55. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 55 bezeichnet.
56. 44/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. E 56 bezeichnet.

F) 1. Dachgeschoss

1. 30/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 01 bezeichnet.
2. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 02 bezeichnet.
3. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 03 bezeichnet.
4. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 04 bezeichnet.
5. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 05 bezeichnet.
6. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 06 bezeichnet.
7. 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 07 bezeichnet.
8. 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 08 bezeichnet.
9. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Auf-

teilungsplan mit Nr. F 09 bezeichnet.

10. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 10 bezeichnet.
11. 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 11 bezeichnet.
12. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 12 bezeichnet.
13. 31/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 13 bezeichnet.
14. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 14 bezeichnet.
15. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 15 bezeichnet.
16. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 16 bezeichnet.
17. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 17 bezeichnet.
18. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 18 bezeichnet.
19. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 19 bezeichnet.
20. 25/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 20 bezeichnet.
21. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Auf-

22. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 22 bezeichnet.
23. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 23 bezeichnet.
24. 32/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 24 bezeichnet.
25. 32/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 25 bezeichnet.
26. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 26 bezeichnet.
27. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 27 bezeichnet.
28. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 28 bezeichnet.
29. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 29 bezeichnet.
30. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 30 bezeichnet.
31. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 31 bezeichnet.
32. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 32 bezeichnet.
33. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 33 bezeichnet.
34. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbun-

den mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 34 bezeichnet.

35. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 35 bezeichnet.
36. 25/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 36 bezeichnet.
37. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 37 bezeichnet.
38. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 38 bezeichnet.
39. 45/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 39 bezeichnet.
40. 48/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 40 bezeichnet.
41. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 41 bezeichnet.
42. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 42 bezeichnet.
43. 28/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 43 bezeichnet.
44. 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 44 bezeichnet.
45. 27/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 45 bezeichnet.
46. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbun-

den mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 46 bezeichnet.

47. 26/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 47 bezeichnet.
48. 29/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 48 bezeichnet.
49. 73/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 49 bezeichnet.
50. 19/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 50 bezeichnet.
51. 47/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 51 bezeichnet.
52. 77/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 52 bezeichnet.
53. 21/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 53 bezeichnet.
54. 49/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. F 54 bezeichnet.

Bau-, Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung für Umbau der ERBA - Zwirnerei zu Studentenwohnungen

Bauabschnitt

Beschreibung des Gebäudes

Die Zwirnerei ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles der ehemaligen ERBA Fabrik, die im 19. Jhd. ihre Blütezeit hatte und als der damals bedeutendste Arbeitgeber Bambergs Stoffe herstellte und veredelte. Die Gebäude sollen durch ihren Erhalt an die frühere Geschichte der ERBA-Insel als Industrieanlage des 19. Jhd. erinnern. Das Gebäude liegt in einem Sanierungsgebiet der Stadt Bamberg. Als Industriedenkmal wird das Gebäude bis auf seine erhaltenswerten Gebäudeteile entkernt.

Erhalten bleiben die Dachkonstruktion, die Außenmauern, die Fundamentierung mit der Teilunterkellerung, sowie die Holzbalkendecken mit den gusseisernen Stützen!

Die fünf Obergeschosse der Zwirnerei werden künftig mit Studentenappartements verschiedener Größe und Ausstattung genutzt. Im Erdgeschoß sind Gewerbeflächen.

Im Nordwesten besteht eine Verbindung zu dem anschließenden Schlichtereigebäude in dem weiteren Gemeinschaftsflächen liegen und ebenfalls Studentenappartements errichtet werden!

Erschlossen durch ein zentrales Treppenhaus orientieren sich die Appartements nordwestlich auf den ERBA Campus mit den neuen Universitätsgebäuden, die südöstlichen Appartements in Richtung Park.

Umschlossen wird das Sanierungsgebiet vom Gelände der Landesgartenschau 2012, welche direkt angrenzt. Die gesamte Insel wird für

die Landesgartenschau, die 2012 stattfindet, neu gestaltet.

Allgemeines

Die nachfolgende Baubeschreibung gilt für Studentenappartements und deren Allgemeinflächen!

Die historische Atmosphäre soll erhalten werden. Die Auswahl der Materialien ist hierfür bedeutend. Einige Studentenappartements können mit dem Fahrrad direkt erreicht werden. Die Fahrräder können vor dem Zimmer abgestellt werden.

Die gesamte Inneneinrichtung der Studentenappartements wird vom Einrichtungshaus, Fa. Neubert, Abteilung Objekteinrichtungen ausgeführt. Es werden vier Ausstattungsvarianten angeboten. Eine dieser Varianten muss im Kaufvertrag gewählt werden und ist danach nicht mehr änderbar.

Grundlagen der Bauausführung

Das Objekt wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung saniert. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es der Gebäudezustand bzw. denkmalrechtliche Vorschriften zulassen, berücksichtigt. Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller, sind diese mindestens gleichwertig. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Die Baugenehmigung liegt vor. Ein geänderter Bauantrag ist eingereicht aber noch nicht genehmigt. Eventuelle sich aus der geänderten Baugenehmigung ergebende, notwendige Planungsänderungen, können zur Ausführung gelangen. Dem Käufer ist dies bekannt und

bewusst. Ziel ist es jedoch, die Planung in der vorliegenden Form zu realisieren.

Aufgrund der Erhaltung von Altbausubstanz kann nicht gewährleistet werden, dass der Wärme- und Schallschutz eingehalten wird.

In den ersten Jahren ist auf durchgängige Beheizung der Räume in den Wintermonaten zu achten. Ebenso ist die Belüftung (Stoßlüftung) in ausreichenden Umfang durchzuführen. Ein Merkblatt für die Nutzer wird zur Verfügung gestellt.

Etwaige Unebenheiten und dergleichen, die aus dem historischen Bestand herrühren oder durch ihn verursacht werden, sind zu akzeptieren. Die Toleranzen im Hochbau können dadurch überschritten werden.

Die tragenden Bauteile wurden untersucht und notwendige Sanierungsmaßnahmen definiert. Durch die hohen Lasten der Industriennutzung hat das Gebäude für die Wohnnutzung ausreichende statische Reserven.

Durch die Verbindung von Massiv- und Trockenbauteilen sowie an der Verkleidung der Dachkonstruktion können evtl. Baustoffbedingt Fugenrisse auftreten. Das gleiche gilt für Risse an den Bodenanschlussfugen. Die genannten Risse im Bereich von Materialwechsel sind nicht vollständig zu vermeiden und stellen Wartungsfugen dar.

Grundsätzlich werden alle durchzuführenden Maßnahmen an und im Gebäude in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt und dem Landesamt für Denkmalpflege ausgeführt. Hierdurch kann es in Bereichen zu Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik, den DIN Vorschriften und der Baubeschreibung kommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme zu akzeptieren ist und nicht den Haftungskriterien des Bauträgers unterliegt.

Parken / Erschließung

Das Gebäude ist über den öffentlichen ERBA-Platz fußläufig erschlossen. Mit dem Auto erreicht man das Gebäude über die Tiefgarage in der auch die notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind.

Brandschutz

Maßgebend für die Ausführung neuer Bauteile sind die Regeln der DIN 4102 in Verbindung mit den bauaufsichtlichen Festlegungen für die Feuerwiderstands- und Baustoffklassen. Der konstruktive Brandschutz wird im Rahmen der Tragwerksplanung realisiert. Der vorbeugende Brandschutz wird in Abstimmung mit der Feuerwehr und einem Brandschutznachweis gemäß § 14 Bauvorlagenverordnung realisiert.

Baubegleitende Qualitätssicherung

Um sicherzustellen, dass entsprechend den Bauvorschriften und der Baubeschreibung gebaut wird, wird vom Verkäufer die „Baubegleitende Qualitätssicherung“ mit einem unabhängigen Sachverständigen vereinbart.

Erdarbeiten

Erstellen des Aushubs für Fundamente und Kanal mit anschließender Verfüllung der Gräben mit verdichtungsfähigem Material. Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials einschließlich Grobplanie

Erschließung

Die Heizung und Warmwasserbereitung werden über Fernwärme betrieben. Der Übergabepunkt für Heizung, Wasser und Strom befindet sich im Keller. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserzähler bzw. die Wärmemengenzähler der Heizung werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohnraum bzw. Bad installiert. Der Stromverbrauch wird direkt abgerechnet. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. TV und Radio sind über Kabelanschluss bzw. Satteliten zu empfangen.

Die Entwässerung erfolgt nach dem genehmigten Entwässerungsgesuch. Zur Verwendung kommen Steinzeug- bzw. Kunststoffrohre in den erforderlichen Abmessungen incl. aller Bögen, Abzweigungen und Formstücke, mit Revisionsmöglichkeit, je nach Erfordernis.

Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

Das Gebäude hat ein Konstruktionsgefüge bestehend aus tragenden Außenwänden und drei mittigen Säulenstellungen. Die Dachkonstruktion besteht aus frei tragenden Holzbindern, die auf den Außenwänden und den Säulen ablagern.

Die Außenwände sind massiv gemauert mit einer Stärke von ca. 1,0 m im Erdgeschoss, ca. 0,70 m im 1. Obergeschoss und ca. 0,50 m im 2. und in den weiteren Geschossen, sie bleiben erhalten.

Falls notwendig werden Ausbesserungsarbeiten durchgeführt. Außerdem werden vom Denkmalamt geforderte Instandsetzungsarbeiten vorgenommen. Die notwendige Wärmedämmung wird mit Innenwandwärmedämmplatten oder mit Wärmedämmputz sichergestellt. Zum Teil werden bestehende Öffnungen geschlossen, bzw. neue Öffnungen hergestellt um die einzelnen Räume zu belichten.

Die Bodenplatte im Erdgeschoss ist Bestand bzw. wird mit Stahlbeton nach DIN 1045 ergänzt. Stärke nach statischer Berechnung. Fundamente entsprechend geprüfter Statik als Einzel- und Streifenfundament, unter Berücksichtigung der durch das Bodengutachten festgestellten Baugrundverhältnisse

Die neuen Innenwände werden in Trockenbauweise hergestellt. Die Grundlage dabei bilden die anerkannten Regeln der Technik sowie DIN-Vorschriften.

Wohnungstrennwände werden in Trockenbauweise mit Stahlprofilunterkonstruktion und beidseitig doppelter Beplankung erstellt.

Decken

Die bestehenden Holzbalken- bzw. Stahlbetondecken werden erhalten und ertüchtigt. Oberseitig erhalten sie eine Trittschalldämmung mit schwimmenden Trockenestrich und Oberbodenbelag. Unterseitig wird eine glatte abgehängte Trockenbaudecke erstellt wenn notwendig.

Dachkonstruktion / Deckung

Die vorhandene Eindeckung wird demontiert und durch eine neue Natur oder Kunstschieferplatte gedeckt. Diese liegt auf einer Vordeckung auf Rauspundbrettern. Die tragenden Binder werden ebenso erhalten.

Dachentwässerung / Verblechung

Die Dachrinnen, Regenfallrohre und Verblechungen werden in Titanzink oder ähnlichen Materialien bzw. metalleloxierte Oberfläche erneuert.

Treppen / Hauseingänge / Flure

Die Treppenhäuser werden neu hergestellt. Die Trittstufen sind in Stahlbetonkonstruktion im Laufbereich ausgebildet. Die Treppenhauspodeste und Flure werden aus bituminöser Oberfläche hergestellt.

Der Haupteingang erhält eine Briefkastenanlage, Farbe nach Bemusterung durch den Architekten bzw. in Absprache mit der Stadt. Geländer und Brüstungen werden in Stahlkonstruktion ausgeführt, die Oberfläche wird gebürstet und geölt, oder verzinkt oder gestrichen.

Im Eingangsbereich, sowie über den Podesten der Treppenhäuser werden Decken- oder Wandleuchten angebracht. Sämtliche das Gemeinschaftseigentum betreffende Räume erhalten eine separate Beleuchtung. Die Außenbeleuchtung am Baukörper und den Zuwegungen erfolgt gemäß den Angaben des Architekten in Zusammenarbeit mit dem Haustechniker und in Absprache mit der Stadt.

Innenputz / Malerarbeiten

Die Wohnungstrennwände werden in trockenbauweise erstellt, gespachtelt und weiß gestrichen. Die bestehenden Außenwände werden wenn notwendig mit Innenwärmedämmung versehen. Die Oberflächen der Trockenbauwände gespachtelt und gestrichen.

Estrich

In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Zementestrich bzw. Trockenestrich auf Trittschalldämmung eingebaut. Wärme-

dämmung, sowie Schutz gegen Feuchtigkeit im Erdgeschoss wird für die einzelnen Funktionsbereiche ausgeführt.

Trennschienen

Zwischen unterschiedlichen Belagsmaterialien werden Metallschienen, bei Bauwerksfugen im Estrich Dehnungsfugen eingebaut.

Fenster und Beschläge

Alle Fenster werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege neu eingebaut bzw. erhalten und überarbeitet. Sie erhalten die historische Fensterteilung im Bereich der Sanierung und großflächige Verglasung bei Neubauteilen. Die Ausführung ist in Holz bzw. Stahl nach Anforderung des Landesamt für Denkmalpflege.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden im Zuge der Fensterüberarbeitung in Titanzink bzw. Aluminium neu hergestellt.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren; Umfassungszarge mit Falz und Falzdichtung. Türblatt mit Schall-Ex, Sicherheitswechselgarnitur, Profilylinder und Spion, gemäß Wärme- und Schalldämmwert. Die Türblätter sind offenporig Lack oder kunststoffbeschichtet.

Innentüren

Innentüren werden weiß lackiert mit Umfassungszarge, Buntbartschloss, Drückergarnitur in Aluminium. Bei innenliegenden Räumen zusätzliche Ausführung mit Lüftungsgittern.

Schließanlage

Zentrales Cardsystem oder Schlüsselsystem als Schließanlage nach Schließplan des Architekten, sperrend für Wohnungstür.

Bäder und WC

Die Bäder erhalten einen keramischen Boden. Die Verfugung wird farblich dem Wandbelag angepasst. Die Bäder werden mit einem keramischen Wandbelag gefließt. Alle horizonta-

len und vertikalen Kanten, z. B. bei Vormauerungen, werden mit Eckschutzwinkel aus Kunststoff oder Metall hergestellt. Die Fliesen werden mit dem gewählten Ausstattungs-TYP abgestimmt.

Einrichtung

Typ A GEIST

zweifarbige abgesetzte Inneneinrichtung, mit Griffen in Edelstahloptik. Bestehend aus

1 Schrankanlage mit 2-teiligen Drehtürenschränk, Einlegeböden, Kleiderstange, Wäscheböden, sowie rahmenlosen Ganzkörper-Spiegel auf Tür und seitlichen Garderobenelement zur Wandbefestigung in Nische ca. 80 cm breit.

1 Essplatz, bestehend aus Polsterhocker, Festpolster. Stoffgruppe 5; Hihgboard, 1 Wange und Montageleiste an Wand inkl. stabilem Dreieck

1 Bettanlage, bestehend aus Federholz-Bett-rahmen mit 28 Federleisten aus mehrfach verleimten Furnier, individuelle Härtegradeinstellung in der Mittelzone, sowie Multifunktions-Regal für Rückenkissen und Decken als Ablage für Bettanlage, Kastenbett auch als Couch nutzbar, 1 Seitenteil als Wandschutz, Fußgestell pulverbeschichtet, mit Bandscheiben-Federkernmatratze mit Stoff bezogen (schwarz-grau), Bonell-Federkern mittelfester Liegecharakter, antimicrobial ausgerüstet, sowie Dekokissen mit Füllung mit Stoffgruppe Arizona, Farbe grau-beige

1 Schreibtischanlage - Work-Station, bestehend aus Schreibtisch seitlich auf Regal, 2 Stützfüßen in Edelstahl, UnterERBAukommode mit Schub, darunter offenes Fach, sowie einem Stuhl. Gestell Metall, Sitzschale schwarz

2 Bilder Typ Geist - Motiv und Größe nach Verfügbarkeit

Beleuchtung, bestehend aus

1 Tischleuchte, nickel matt, Schirm Glas weiß, Energiesparbirne, sowie

1 Wandleuchte, nickel matt, Schirm Glas weiß, 1x E14 max. 60 W, sowie

2 Pendelleuchten, alu matt, Schirm Opalglas, 1 x E27 max. 100 W oder Sparlampe 20 W

1 Küche, bestehend aus Unterschrank für Kochmulde, Innenschubkasten, Unterschrank für Spüle, Blende für Unterschrank und Hängeschrank, 2 Hängeschränke, Wandverkleidung, Sockelblende und Sockelblende seilt., Einbauspülbecken, UnterERBAukühlschrank, Kochmulde für 2 Platten Edelstahl, Dunstabzug inkl. Filter für Dunstabzug, inkl. Anschluss der Küche inkl. Anschlussküchenset mit Einhandarmatur

1 Gardinenanlage, bestehend aus Vorhangschiene einläufig ohne Blende, Länge 180 cm; Dekostoff:2 Verdunklungsschals je 1,5 m Breite ca. 300 cm Hoch, Leinenstruktur, lt. Herstellkoll inkl. Nählohn und Montage

1 Regal Bad: Regal in Nische, Rückwand mit 3 Einlegeböden, hängend an Wand befestigt mit Bodenabstand

Typ B KÖRPER

Griffe in Edelstahloptik. Bestehend aus

1 Schrankanlage Raumrenner, bestehend aus Drehtürschrank 2-trg., Einlegeböden, Kleiderstange, Mittelseite mit Wäscheböden, Regalelement mit Sichrückwand,rahmenlosen Ganzkörper-Spiegel auf Tür und Garderobenelement mit seilt. Stabilitätsauflager und Garderobenstange zur Wandbefestigung in Nische ca. 80 cm breit.

1 Essplatz, bestehend aus Stuhl Buche nach Farbmuster gebeizt, mit Weißpolster, mit Kreuzstrebe im Rücken, Bezug Maria, Textilleder braun; Tischplatte rund, Untergestell für Tisch in Metall schwarz.

1 Bettanlage, bestehend aus Federholz-Bett-rahmen mit 28 Federleisten aus mehrfach verleimten Furnier, individuelle Härtegradeinstellung in der Mittelzone, sowie Kastenbett auch als Couch nutzbar, Fußgestell pulverbeschichtet, Nachtkonsole stehend, Bandscheiben-Federkernmatratze mit Stoff bezogen (Farbe manderin), Bonell-Federkern mittelfester Liegecharakter, antimicrobial ausgerüstet, sowie Kissensatz bestehend aus 2 Keilkissen mit Stoff bezogen, Farbe mandarin

1 Schreibtischanlage - Work-Station, bestehend aus Schreibtisch seitlich auf Regal, 2 Stützfüßen in Edelstahl, UnterERBAukommode mit Schub, darunter offenes Fach, sowie Stuhl Buche nach Farbmuster gebeizt, mit Weißpolster, mit Kreuzstrebe im Rücken, Bezug Textilleder braun

1 Bild Typ Körper - Motiv und Größe nach Verfügbarkeit

1 Beleuchtung, bestehend aus

1 Tischleuchte, nickel matt, Schirm Glas weiß, 2x E14 max. 8 W Energiespar, sowie

1 Wandleuchte, nickel matt, Schirm Glas weiß, 1x E14 max. 60 W, sowie

2 Pendelleuchten, alu matt, Schirm Opalglas, 1 x E27 max. 100 W oder Sparlampe 20 W

1 Küche, bestehend aus Unterschrank für Kochmulde, Innenschubkasten, Unterschrank für Spüle, Blende für Unterschrank und Hängeschrank, 2 Hängeschränke, Wandverkleidung, Sockelblende und Sockelblende seilt., Einbauspülbecken, UnterERBAukühlschrank, Kochmulde für 2 Platten Edelstahl, Dunstabzug inkl. Filter für Dunstabzug, inkl. Anschluss der Küche inkl. Anschlussküchenset mit Einhandarmatur

1 Gardinenanlage, bestehend aus Vorhangschiene einläufig ohne Blende, Länge 180 cm; Dekostoff: 2 Verdunklungsschals je 1,5 m Breite ca. 300 cm Hoch, uni Farbe lt. Herstellkoll. inkl. Nählohn und Montage

1 Regal Bad: Regal in Nische, Rückwand mit 3 Einlegeböden, hängend an Wand befestigt mit Bodenabstand

Typ C GELD

Griffe in Edelstahloptik. Bestehend aus

1 Schrankanlage, bestehend aus Ordner -Regal neben Drehtürenschränk mit 4 Einlegeböden, Drehtürschrank 2-trg., Einlegeböden, Kleiderstange, Mittelseite mit Wäscheböden, inkl. extra starkem Kranzboden, rahmenlosen Ganzkörper-Spiegel auf Tür und Gardero-

benelement mit seidl. Stabilitätsauflager und Garderobenstange zur Wandbefestigung in Nische ca. 80 cm breit.

1 Essplatz, bestehend aus Hocker am Essplatz, Gestell nach Herstellerkoll. gebeizt, Festpolster, Stoffgruppe 5; Essplatz-Theke freistehend, halbrund, untergesetzte Zarge, Rückwand farbig abgesetzt.

1 Bettanlage, bestehend aus Federholz-Bett-rahmen mit 28 Federleisten aus mehrfach verleimten Furnier, individuelle Härtegradeinstellung in der Mittelzone, sowie Multifunktions-Regal für Rückenissen und Decken als Ablage für Bettanlage, sowie Kastenbett auch als Couch nutzbar, 1 Seitenteil als Wandschutz, Fußgestell pulverbeschichtet, Bandscheiben-Federkernmatratze mit Stoff bezogen (Farbe weiß-grau), Bonell-Federkern mittelfester Liegecharakter, antimicrobial ausgerüstet, sowie 3 Dekokissen mit Füllung mit Stoffgruppe WP

1 Schreibtischanlage, bestehend aus Stuhl Buche nach Farbmuster gebeizt, mit Weißpolster, Bezug Diva-Geld -Textilleder türkis, sowie Schreibtischplatte seidl. Montage an Wand, sowie UntERBAU-Kommode mit Schub, darunter offene Fach, 1 Einlegeboden

1 Bild Typ Geld - Motiv und Größe nach Verfügbarkeit

1 Beleuchtung, bestehend aus

1 Wandleuchte-Highlight, nickel matt, Glas sat./klar, 4x E14 max. 8 W Energiespar, sowie

1 Pendelleuchten, alu matt, Schirm Opalglas, 1 x E27 max. 100 W oder Sparlampe 20 W

1 Küche, bestehend aus Unterschrank für Kochmulde, Innenschubkasten, Unterschrank für Spüle, Blende für Unterschrank und Hängeschrank, 2 Hängeschränke, Wandverkleidung, Sockelblende und Sockelblende seidl., Einbauspülbecken, UntERBAukühlschrank, Kochmulde für 2 Platten Edelstahl, Dunst-abzug inkl. Filter für Dunstabzug, inkl. Anschluss der Küche inkl. Anschlussküchenset mit Einhandarmatur

1 Gardinenanlage, bestehend aus Vorhang-schiene einläufig ohne Blende, Länge 180 cm;

Dekostoff: 2, Verdunklungsschals je 1,5 m Breite ca. 300 cm Hoch, uni Farbe lt. Herstellkoll. inkl. Nählohn und Montage

1 Regal Bad: Regal in Nische, Rückwand mit 3 Einlegeböden, hängend an Wand befestigt mit Bodenabstand

Typ D LIEBE

Griffe in Edelstahloptik. Bestehend aus

1 Schrankanlage, bestehend Drehtürschrank 2-trg., Einlegeböden, Kleiderstange, Mittel-seite mit Wäscheböden, inkl. extra starkem Kranzboden, rahmenlosen Ganzkörper-Spiegel auf Tür und Garderobenelement mit seidl. Stabilitätsauflager und Garderobenstange zur Wandbefestigung in Nische ca. 80 cm breit.

1 Essplatz, bestehend aus Stuhl Buche nach Farbmuster gebeizt, mit Weißpolster, Bezug Diva -Textilleder beige; Tischplatte rund, Untergestell für Tischplatte in Metall schwarz.

1 Bettanlage, bestehend aus Federholz-Bett-rahmen mit 28 Federleisten aus mehrfach verleimten Furnier, individuelle Härtegradeinstellung in der Mittelzone, sowie Kastenbett auch als Couch nutzbar, 1 Seitenteil als Wandschutz, Fußgestell pulverbeschichtet, Tisch U-Form mit untergesetzter Zarge H 10 cm für Ablage, sowie Bandscheiben-Federkernmatratze mit Stoff bezogen (Farbe burgund), Bonell-Federkern mittelfester Liegecharakter, antimicrobial ausgerüstet, sowie 4 Dekokissen mit Füllung mit Stoffgruppe Cayenne Farbe terra

1 Schreibtischanlage, bestehend aus Stuhl Buche nach Farbmuster gebeizt, mit Weißpolster, Bezug Diva -Textilleder beige, sowie Schreibtischplatte gerundet, seidl. Montage an Paneel und Kommode, sowie Regalelement als Raumteiler mit Sichrückwand, Regalteil offen mit 4 Böden, sowie Kommode 1-trg., 1 Einlegeboden, 1 Schubkasten

2 Bild Typ Liebe - Motiv und Größe nach Verfügbarkeit

1 Beleuchtung, bestehend aus

1 Tischleuchte am Schreibtisch, nickel matt,

Schirm Opalglas, 1x E14 max. 40 W, sowie

4 Wandleuchten, Schirm Glas weiß, 2x G14 max. 40 W Leuchtmittel inkl, sowie

1 Pendelleuchten, alu matt, Schirm Opalglas, 1 x E27 max. 100 W oder Sparlampe 20 W

1 Küche, bestehend aus Unterschrank für Kochmulde, Innenschubkasten, Unterschrank für Spüle, Blende für Unterschrank und Hängeschrank, 2 Hängeschränke, Wandverkleidung, Sockelblende und Sockelblende seidl., Einbauspülbecken, UntERBAukühlschrank, Kochmulde für 2 Platten Edelstahl, Dunst-abzug inkl. Filter für Dunstabzug, inkl. Anschluss der Küche inkl. Anschlussküchenset mit Einhandarmatur

1 Gardinenanlage, bestehend aus Vorhang-schiene einläufig ohne Blende, Länge 180 cm; Dekostoff: 2, Verdunklungsschals je 1,5 m Breite ca. 300 cm Hoch, 2-seitig bedruckt inkl. Nählohn und Montage

1 Regal Bad: Regal in Nische, Rückwand mit 3 Einlegeböden, hängend an Wand befestigt mit Bodenabstand

EXCLUSIV-Hochbettvariante (als Ergänzung zu Typ A bis D)

Griffe in Edelstahloptik. Bestehend aus

1 Schrankanlage, bestehend aus Ordner -Regal neben Drehtürenschränk mit 4 Einlegeböden, Drehtürschrank 2-trg., Einlegeböden, Kleiderstange, Mittel-seite mit Wäscheböden, inkl. extra starkem Kranzboden, sowie Garderoben-Spiegeltafel mit 2 Haken

1 Essplatz, bestehend aus Hocker am Essplatz, Gestell nach Herstellerkoll. gebeizt, Festpolster, Stoffgruppe 5; Essplatz-Theke freistehend, halbrund, untergesetzte Zarge, Rückwand farbig abgesetzt.

1 Bettanlage, bestehend aus Federholz-Bett-rahmen mit 28 Federleisten aus mehrfach verleimten Furnier, individuelle Härtegradeinstellung in der Mittelzone, sowie Nachtkonsole stehend, U-Form mit untergesetzter Zarge als Ablage, sowie Kastenbett auf bauseitigen Podest montiert, Kopf- und Fußteil Bettseiten-

höhe, inkl. Lüftungsöffnung im Fußteil, sowie Polyschaummatratze mit blauem Jersey-Bezug waschbar.

1 Schreibtischanlage, bestehend aus Stuhl Buche nach Farbmuster gebeizt, mit Weißpolster, Bezug Diva-Geld -Textilleder türkis, sowie Schreibtischplatte seidl. Montage an Wand, sowie UntERBAU-Kommode mit Schub, darunter offene Fach, 1 Einlegeboden

1 Bild Typ Geld - Motiv und Größe nach Verfügbarkeit

1 Sitzgruppe bestehend aus Tisch, U-Form mit untergesetzter Zarge als Ablage, sowie Doppel-Schlafcouch mit Bettkastenm Armlehntyp, Stoffgruppe WP

1 Beleuchtung, bestehend aus

1 Wandleuchte-Highlight, nickel matt, Glas sat./klar, 4x E14 max. 8 W Energiespar, sowie

1 Spot, nickel matt, Schirm Glas weiß, 1xE14 max. 8 W Energiespar

1 Küche, bestehend aus Unterschrank für Kochmulde, Innenschubkasten, Unterschrank für Spüle, Blende für Unterschrank und Hängeschrank, 2 Hängeschränke, Wandverkleidung, Sockelblende und Sockelblende seidl., Einbauspülbecken, UntERBAukühlschrank, Kochmulde für 2 Platten Edelstahl, Dunst-abzug inkl. Filter für Dunstabzug, inkl. Anschluss der Küche inkl. Anschlussküchenset mit Einhandarmatur

1 Gardinenanlage, bestehend aus Vorhang-schiene einläufig ohne Blende, Länge 180 cm; Dekostoff: 2, Verdunklungsschals je 1,5 m Breite ca. 300 cm Hoch, uni Farbe lt. Herstellkoll. inkl. Nählohn und Montage

1 Regal Bad: Regal in Nische, Rückwand mit 3 Einlegeböden, hängend an Wand befestigt mit Bodenabstand

Bestandteil dieser Variante ist das Hochbett. Aufpreis pauschal für die Variante Exklusiv ist 4.500,00 €.

Abstellräume

werden im Gebäude als Gemeinschaftsflächen angeboten.

Sanitär

Die Entwässerung und die Versorgung mit Trinkwasser erfolgen nach den Regeln der Technik. Die Wasserversorgungsleitungen werden ab Zählerinstallation in Kunststoff-Verbundrohr oder Edelstahl oder verzinkt hergestellt. Die Küchen erhalten Anschlüsse für eine Spülmaschine.

Einrichtungsgegenstände

Bad/WC

Dusche mit Einhebel-Brausebatterie, Ablaufgarnitur, Brausestange und Schlauchbrause. Duschabtrennungen werden nicht montiert. Waschbecken aus Porzellan mit Einhebel-Mischbatterie. Verchromter, zweiteiliger Handtuchhalter und Kristallspiegel. Sämtliche Armaturen sind verchromt. Die WC-Anlage wird als Tiefspüler mit Spartaste und innen liegendem Spülkasten, soweit planerisch und technisch möglich, ausgestattet. Ansonsten kommt ein aufgesetzter Spülkasten zur Anwendung, Farbe weiß.

Zubehör: Papierrollenhalter, Badehandtuchhalter und Handtuchhalter, Wandspiegel, WC-Bürstengarnitur für Wandbefestigung, Mindestabstände nach DIN 18022 zwischen den Einrichtungsgegenständen können teilweise unterschritten werden.

Lüftung

Die innenliegenden Sanitäräume bzw. Küchen erhalten eine mechanische Lüftung gemäß den Richtlinien DIN 18017. Die Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais, bzw. Feuchtigkeitsrelais.

Heizung

Wärmeversorgung erfolgt durch die Fernwärme, Bamberg. In den Studenten-Wohnungen sind Fertigeizkörper mit Thermostatventilen vorgesehen. Sämtliche Leitungen für die Heizung bestehen aus Edelstahl, Kupferrohr oder Kunststoff.

Elektroinstallation

Zimmer

7 Steckdosen
1 UP-Anschluss für TV und Radio
2 Deckenauslässe
1 Serienschalter
1 UP-Anschluss für Telefon
1 DSL Anschluß

Flur

1 Steckdose
1 Deckenauslass
1 Wechselschaltung

Küche

3 Arbeitssteckdosen
1 Herdanschluss
1 Wandanschluss
1 Lichtschalter

Anschlüsse für Kühlschrank, Spülmaschine, Umlufthaube

Bad

1 Einfachsteckdose
1 Wandauslass
1 Deckenauslass
1 Serienschalter

Elektro

Die Installation erfolgt nach den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften. In den Studentenappartements werden Leitungen unter Putz verlegt. Bei Sichtmauerwerk Aufputz mit gerader Leitungsführung in formschönen Schutzrohren. Unterverteilungen mit automatischen Sicherungen werden im Abstellraum oder in den Fluren unter Putz montiert. Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate im Farbton weiß z.B. S1 das mit Designpreisen ausgezeichnete Programm der Firma Berker oder gleichwertig. In jeder Einheit wird ein Internetanschluss verlegt.

Durchbrüche

Sämtliche Wand- und Deckendurchbrüche werden mit zugelassenen Systemen oder Baustoffen entsprechend den Brand- und schallschutztechnischen Anforderungen sorgfältig verschlossen.

Antennen-/Kabelanlage bzw. Sattelitenanlage

Zentrale Kabelanschlüsse im Hausanschlussraum bzw. Sattelitenanlage für Fernsehen, Radio und Telefon. Die Anschlussdose inkl. Leitungsführung vom Hausanschlussraum gehört zum Leistungsumfang und ist in Glasfaserkabel ausgeführt. Der Anschluss in den Wohnungen selbst erfolgt auf Antrag der späteren Nutzer. Private Sattelitenanlagen dürfen nicht betrieben werden.

Allgemeine haustechnische Anlagen

Zentrale Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen mit Zirkulation vorbereitet zur Aufnahme der Kalt- und Warmwasserzähler. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Beschilderung gemäß Vorschriften.

Müllplatz, Außenanlagen, Stellplätze

Gestaltung und Ausführung der Außenanlagen und Stellplätze gemäß den Angaben des Architekten und der Stadt. Die Zuwegung zum Haupteingang ist öffentlicher Grund und Boden. Die Außenbeleuchtung am Baukörper und den Zuwegungen erfolgt gemäß den Angaben des Architekten und in Absprache mit der Stadt.

Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten vor Übergabe der Wohnungen wird eine Grundreinigung durchgeführt.

Haftungsvorbehalt

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann jedoch nicht übernommen werden. Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Aufgestellt: Forchheim, den 10.03.2010



Auszug aus dem Kartasterkartenwerk

Gemarkung: Gaustadt,
Flurstück: 519/7Maßstab
1:2000
Erstellt am 10.07.2009

Vermessungsamt Bamberg
Geschäftszeichen: dittrich

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. DerGebäudenachweis kann vom örtlichen Bestandabweichen.



Impressum

J.A. Consulting
1. Liegenschaften GmbH
Adlerstraße 21
91301 Forchheim

Telefon: +49 (0) 9191/979527
Fax: +49 (0) 9191/7359-65

E-Mail-Adresse: kontakt@ja-consulting.info

HRB-Nummer: HRB6245

Registergericht: 96047 Bamberg

Sitz der Gesellschaft: Forchheim

Geschäftsführer: Jürgen Dziumbła, Thomas Scherer

Konzeption: Institut Michael Ehlers

Text: Susanne Maren Rothe

Gestaltung: Franz Hoegl, Doreen C. Hanschk



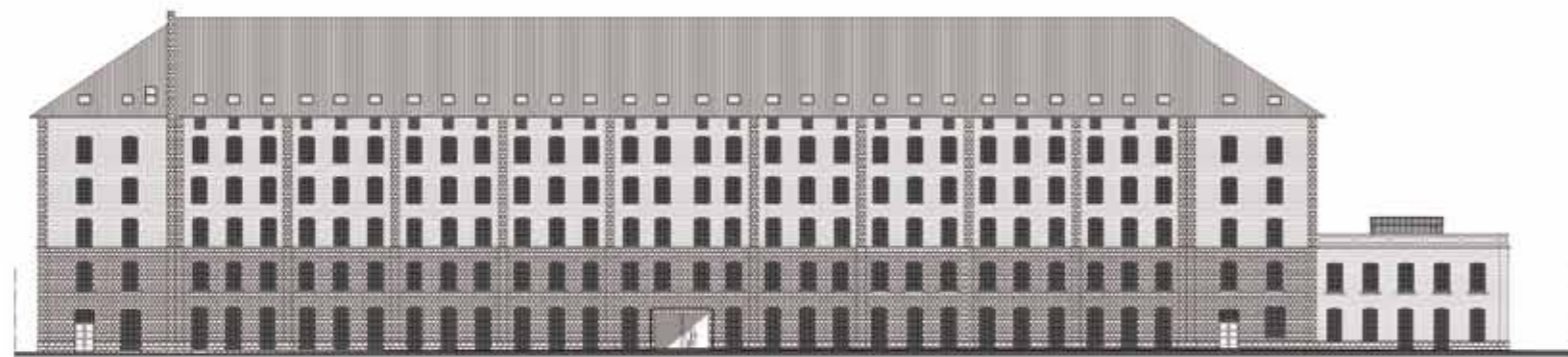
ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT SÜD-OST

Ihr Partner

Natur. Stadt. Wohnen

Die ERBA-Insel – meine Art zu leben

Wohnen im Herzen der Weltkulturerbestadt Bamberg, mitten in einem riesigen Garten.

Auf einer exklusiven Insel zwischen zwei Flussarmen mit Parkanlagen, Wasserläufen und Uferwegen. Direkt neben der Universität, in einem modern ausgestatteten Appartement mit Loft-Gefühl im Industriedenkmal.

Lebendige Gemeinschaft, Kultur, Erholung, umfangreiche Infrastruktur – alles, was ich brauche, befindet sich in unmittelbarer Nähe ...



Die ERBA-Insel
Fabrikbau 27
96049 Bamberg

www.erba-insel.de



ERBA
INSEL
leben.stadt.wohnen