Nummer 2271 des Urkundenverzeichnisses für 2022 - L
Teilungserklärung und Baubeschreibung
(Weintraubenstraße 13, Dresden-Neustadt)

Verhandelt zu Dresden in der Geschäftsstelle des Notars,
am 25. August 2022.

Vor Katharina Leiß, Notarassessorin,
als amtlich bestellter Vertreterin für

Prof. Dr. Oswald van de Loo
Notar mit dem Amtssitz in Dresden

erschien:

Herr Thomas Weber,
geboren am 29.11.1961,
Geschäftsanschrift: 01279 Dresden, Wehlener Str. 31,
der Notarvertreterin von Person bekannt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Bevollmächtigter gem. in Ausfertigung vorliegender, dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht, für die

basis d GmbH mit dem Sitz in Dresden
Geschäftsanschrift: 01279 Dresden, Wehlener Str. 31
eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Dresden
unter HRB 2387

- nachfolgend **"Eigentümer/Bauträger"** genannt -.

Der Erschienene gab – handelnd wie angegeben – folgendes zur Beurkundung:

Teilungserklärung nach § 8 WEG

I. Sachverhalt

(Grundbuchstand)
Die im Rubrum aufgeführte Gesellschaft ist Eigentümer des Grundbesitzes, vorgetragenen im Grundbuch des

Amtsgerichtes: Dresden
von Dresden-Neustadt
Blatt: 17054
Gemarkung: Dresden-Neustadt
Bestandsverzeichnis Nr. 4
Flurstück: 390/4 zu 456 m²; 390/e zu 380m² und 390/f zu 190 m²
Lage: Weintraubenstraße 13 in 01099 Dresden.

Der Eigentümer wird auf dem vorgenannten Grundbesitz ein Neubauobjekt, bestehend aus einer Gewerbeeinheit, 30 Wohneinheiten (als Eigentumswohnungen) und 26 Tiefgaragenstellplätzen errichten.
Die Baugenehmigung liegt bereits vor.
Das Gebäude wird sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die Ausführung der Errichtung des Gebäudes erfolgt gem. dieser Urkunde beigefügter, mitverlesener Baubeschreibung.
Mit dem Bau wurde bereits begonnen.

II. Teilung

(1) Der Eigentümer teilt hiermit das vorbezeichnete Grundstück in Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und/oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden werden.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan, der auch Angaben zu den Wohnflächen enthält.

Der Aufteilungsplan ist mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehen und der bereits erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung (Az.:63/1AB/00514/22) vom 26.04.2022 beigefügt.
Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan wird verwiesen, sie wird dieser Urkunde im Original beigefügt. Auf Verlesen und Vorlage zur Durchsicht wird gemäß § 13 a BeurkG verzichtet.

(2) Die Aufteilung geschieht im Einzelnen wie aus der **Anlage „Aufteilung“** ersichtlich.

(3) Bezüglich des Untergeschosses wird was folgt klargestellt:
Die Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker) – bezeichnet mit den Nummern 1/2, 3/4, 5/6, 7/8, 9/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26 werden nicht als Sondereigentumseinheiten, sondern diesbezüglich vielmehr Sondernutzungsrechte an Doppelparkern begründet.

Im Rahmen der Sondereigentumseinheiten Nummern 1 bis 30 wird jeweils als Teil der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Nrn. 1 bis 30 ein Abstellraum im Untergeschoss gebildet, gekennzeichnet mit den Nummern 1 bis 30. Hierbei handelt es sich um verschließbare Abstellräume mit Lattenverschlag (Kellerräume). Die Unterscheidbarkeit dieser Abstellräume, gekennzeichnet mit den Nummern 1 bis 30 von den mit gleichen Nummern gekennzeichneten Tiefgargenstellplätzen im Untergeschoss ergibt sich aus der aus dem Aufteilungsplan erkenntlichen Nutzungsart. Die als Doppelparker kenntlich gemachten Tiefgaragenstellplätze, gekennzeichnet mit Nrn. 1 bis 26 sind ausdrücklich nicht Umfang der jeweiligen mit diesen Nummern beschriebenen Sondereigentumseinheiten.

Im 6. Obergeschoss besteht eine Dachterrasse (nicht mit einer Nummer gekennzeichnet), welche Gemeinschaftseigentum ist. Diesbezüglich gilt, dass diese Dachterrasse von allen Miteigentümern der Wohnungseigentümergemeinschaft als Terrasse bzw. Erholungsfläche genutzt werden kann. Die Terrasse ist stets in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Bauliche Veränderungen etc. dürfen nicht vorgenommen werden. Die Dachterrasse darf mit einem gemeinschaftlichen Beet versehen werden, auf welchem selbstgepflanzte Obst, Gemüse oder Blumen gezogen werden dürfen. Alle Maßnahmen müssen sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Das gemeinschaftliche Beet ist stets in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Zur Wahrung der Grundsätze für die Beetgestaltung kann ggf. der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen treffen.

(4) Der Eigentümer behält sich ausdrücklich vor, Wohnungen in einem Geschoss zusammenzulegen oder auch Wohnungen zu unterteilen sowie einzelne Räume einer Wohnung der anderen Wohnung in diesem Geschoss zuzuordnen und in diesem Rahmen Gemeinschaftseigentum - insbesondere an Fluren - in Sondereigentum und umgekehrt umzuwandeln.
Auch im Übrigen bleiben Grundrissänderungen in den einzelnen Wohnungen sowie daraus resultierende Änderungen der Fassade vorbehalten.
Jeder zukünftige Käufer stimmt mit Abschluss des Kaufvertrages dieser Änderung zu und bevollmächtigt den Eigentümer, die notwendigen grundbuchrechtlichen Erklärungen hierfür abzugeben. Jeder Erwerber einer Wohnungseigentumseinheit wird sich ferner verpflichten, für die Erteilung eventuell erforderlicher Zustimmungserklärungen seiner Finanzierungsgläubiger auf Kosten des Eigentümers Sorge zu tragen, soweit erforderlich.

(5) Die Wohnungseigentümergemeinschaft trägt gemäß § 9a Abs. (1) Satz 3 WEG die Bezeichnung:

„Wohnungseigentümergemeinschaft
Weintraubenstraße 13 in 01099 Dresden“.

III. Gemeinschaftsordnung

(1) Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz soweit in der dieser Urkunde als **Anlage Gemeinschaftsordnung** beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit dem einzelnen Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

(3) In der Gemeinschaftsordnung sind Sondernutzungsrechte begründet.

IV. Grundbucherklärungen

Der Grundstückseigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

a) die Teilung des in Abschnitt I. der Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde;
b) die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums;
c) die in Abschnitt III. der Gemeinschaftsordnung bereits zugewiesenen Sondernutzungsrechte.
d) die in Abschnitt V. Abs. (3) Satz 2 der Gemeinschaftsordnung festgelegte gesamtschuldnerische Haftung des rechtsgeschäftlichen Sonderrechtsnachfolgers für die rückständigen Zahlungen des Veräußerers an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage und Abschlusszahlung).

Um Vollzugsmitteilung an den Notar wird gebeten.

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

V. Verwalterbestellung, Verwaltervertrag, Sonstige Verträge

(1) Zum ersten Verwalter wird auf die Dauer von drei Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch bestellt:

basis d GmbH mit Sitz in Dresden
Geschäftsanschrift: 01279 Dresden, Wehlener Str. 31.

(2) Verwaltervertrag
Der teilende Eigentümer hat bzw. wird mit Bildung der Sondereigentumseinheiten für die Eigentümergemeinschaft den als Anlage „Verwaltervertrag" beigefügten Vertrag abschließen. In diesen treten die jeweiligen Käufer mit Eintritt in die Eigentümergemeinschaft ein und übernehmen diesen vollinhaltlich.

(3) Sonstige Verträge, Gestattungsvertrag mit der Landeshauptstadt Dresden
Der teilende Eigentümer und der Verwalter - jeweils einzeln - werden bevollmächtigt, für die Gemeinschaft die für die Wohnanlage erforderlichen Verträge mit den Versorgern sowie die erforderlichen Wartungsverträge abzuschließen.

Es ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung über eine indirekte Fernwärmehausstation aus dem Netz der SachsenEnergie AG, welche als Mietstation angemietet werden soll, auszuführen. Insofern werden der teilende Eigentümer und der Verwalter ferner bevollmächtigt, diesbezügliche Mietverträge mit Dritten für die Gemeinschaft abzuschließen.

Im Bereich der Grenze zum Nachbargrundstück des Bestandsgebäudes „Berufsschulzentrum", Flurstück 390/i der Gemarkung Dresden-Neustadt **(„Grundstück Melanchthonstr. 9")**, und dem geplanten Neubau, Flst. 390/f, 390/e, 390/4 **(„Grundstück Weintraubenstraße 13")** wurde ein Vertrag zur Regelung der Nutzung einer bestimmten Fläche im Bereich der Stützwand im Innenhofbereich mit der Landeshauptstadt Dresden abgeschlossen, welcher als Anlage beigefügt ist.
Die anteilige Nutzung des Grundstücks „Weintraubenstraße 13, Dresden" im Bereich der Winkelstützwand für den Einbau der Winkelstützfüße erfolgt unentgeltlich. Abgrabungen im Bereich der Stützwand sind ohne Zustimmung des Nachbarn (der Landeshauptstadt Dresden) nicht durchzuführen. In den Gestattungsvertrag treten die Käufer der einzelnen Einheiten mit Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft ein und übernehmen insoweit die Rechte und Pflichten entsprechend.
Die gem. Gestattungsvertrag zur Eintragung zu bewilligende Dienstbarkeit wird mit separater Urkunde bestellt und dem Grundbuchamt zur Eintragung eingereicht, die Dienstbarkeit ist von den Käufern der einzelnen Sondereigentumseinheit entsprechend zu übernehmen.

Soweit sich im Rahmen des Gestattungsvertrages oder im Rahmen der Bebauung das Erfordernis etwaiger weiterer nachbarrechtlicher, bauaufsichtsrechtlicher Dienstbarkeiten zugunsten oder zulasten des in WEG-Grundbesitzes ergeben sollte, soll ein Sondereigentümer verpflichtet sein, an der Bestellung solcher etwa erforderlichen Dienstbarkeiten mitzuwirken.

VI. Baubeschreibung, Revisionsunterlagen

(1) Für die Errichtung des Gesamtobjektes gilt die als **Anlage „Baubeschreibung“** beigefügte Baubeschreibung.

(2) Revisions- und sonstige Unterlagen über das Bauwerk werden im Original vom teilenden Eigentümer nur und ausschließlich an den Verwalter der Eigentumswohnanlage, nicht jedoch an die einzelnen Käufer der Sondereigentumseinheiten, herausgegeben.
Von diesen Unterlagen (Revisionsunterlagen, ggf. Bedienungsanleitungen) erhalten die Käufer der einzelnen Einheiten eine digitale Version. Weitere Unterlagen werden nicht zur Verfügung gestellt. Diese Revisionsunterlagen und ggf. etwaigen Bedienungsanleitungen für das Vertragsobjekt können jederzeit im Original beim Verwalter eingesehen werden.

VII. Vollmacht, Anlagen

(1) Der Eigentümer bevollmächtigt die Notare

Prof. Dr. Heribert Heckschen und Prof. Dr. Oswald van de Loo
deren amtlich bestellten Vertreter sowie die Notariatsangestellten
Leander Dutschke, Andrea Schurz, Heike Eckard,
Yvonne March, Tanja Kurze, Frank Hellmund, Nicole Patzelt
- alle geschäftsansässig in 01069 Dresden, Hohe Str. 12-

je einzeln, die Identitätserklärung abzugeben, Vereinbarungen zur Ergänzung, Änderung und Durchführung oder zum Vollzug dieser Urkunde abzuschließen sowie alle damit zusammenhängenden Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge an das Grund-

buchamt zu stellen und zurückzunehmen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit.
Untervollmacht an andere Notariatsangestellte kann erteilt werden. Die Vollmacht ist nicht bedingt durch die übrigen Bestimmungen in dieser Urkunde.

(2) Der heutigen Urkunde sind folgende Anlagen beigefügt:
- Gemeinschaftsordnung
- Aufteilung
- Baubeschreibung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich Aufteilungspläne
- Verwaltervertrag
- Gestattungsvertrag einschließlich Inhalt Eintragungsbewilligung Dienstbarkeit.

Als Notar im Sinne dieser Urkunde gilt auch die Notarassessorin.

Diese Niederschrift nebst Anlagen „Gemeinschaftsordnung", „Baubeschreibung", „Verwaltervertrag" und „Gestattungsvertrag" wurde dem Erschienenen von der Notarassessorin vorgelesen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Notarvertreterin

PROF. DR. OSWALD VAN DE LOO NOTAR IN DRESDEN

Anlage Gemeinschaftsordnung zur Urkunde des Notars Prof. Dr. Oswald van de Loo vom 27.08.2022

I. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - im Folgenden kurz „Wohnungseigentümer" - untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohneigentums folgendes bestimmt:

II. Art und Umfang der Nutzung

(1) Das gesamte Gebäude dient ausschließlich zu Wohn- bzw. Bürozwecken, mit Ausnahme der Gewerbeeinheit Nr. 31, in welcher ausdrücklich eine gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit ausgeübt werden darf.
Bezüglich der Gewerbeeinheit gilt: Unzulässig ist diesbezüglich das Betreiben einer Gastronomie sowie die Ausübung eines Gewerbes, Berufes oder sonstiger Tätigkeiten, wenn sie eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Sondereigentümer mit sich bringt. Eine solche unzulässige Nutzung wäre z.B. die Nutzung als Bordell oder ähnliches, sowie alle anderen Nutzungsarten die der Sittlichkeit und der öffentlichen Ordnung widersprechen.
Ferner soll die Gewerbeeinheit nur in den üblichen Geschäftszeiten als Gewerbe genutzt werden, diese üblichen Geschäftszeiten werden festgelegt auf Montag bis Samstag, in einer Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, um Störungen der Hausbewohner zu verhindern. Für die übrige Zeit ist die Nutzung zulässig, solange durch die Nutzung keine für die Nachbarn unzumutbare Belästigung (z.B. durch Lärm o.Ä.) ausgeht. Das Anbringen von Werbevorrichtungen, Werbetafeln ist im Bereich der Gewerbeeinheit gestattet.

Unabhängig vom Wohnhauscharakter dürfen jedoch auch Wohnungen für Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, hierbei gelten auch die Festlegungen für die Sondereigentumseinheit Nr. 31. Es dürfen hierbei jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Wohnungen entstehen, die den Wohncharakter der anderen Wohnungen unzumutbar beeinträchtigen.
In allen Fällen der Nutzungsänderung können vom Verwalter Auflagen gemacht werden, die dazu dienen, das geordnete Zusammenleben im Sinne des § 14 WEG zu sichern. Solche Auflagen können dem betreffenden Sondereigentümer auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden. Die Einrichtung eines Home-Office zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit in der Wohnung ist ohne Kundenverkehr auch ohne Zustimmung des Verwalters und der übrigen Miteigentümer zulässig.

(2) Der teilende Eigentümer ist zudem befugt, durch Änderung der Zweckbestimmung aus Wohnungseigentum Teileigentum bzw. aus Teileigentum Wohnungseigentum zu bilden, solange er noch Eigentümer einer Einheit ist. Die Zustimmung der Vormerkungsberechtigten/anderer Eigentümer und der dinglich Berechtigten ist hierzu nicht erforderlich.

(3) Im Falle der Reinigung bzw. der Instandsetzung/Instandhaltung/Wartungsarbeiten eines Schornsteins oder von Außenwasserhähnen oder anderen Gemeinschaftsanlagen (Ableseeinrichtungen, Sicherungskästen, Absperrhähne) etc. ist jeder Eigentümer verpflichtet, bei Bedarf den Zutritt zu gewährleisten und zwar auch, wenn seine Einheit nicht an den Schornstein/die Wasserleitung oder gemeinschaftliche Anlage etc. angeschlossen ist.

(4) <u>Markisen, Klimageräte</u>
Das Anbringen von Markisen ist jedem Wohnungseigentümer auf eigene Kosten gestattet, jedoch ist vorab ein Mehrheits-Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich.
Die Ausführung in gestalterischer und technischer Hinsicht einschließlich der Wandbefestigung ist nach vorliegendem Beschluss mit dem Verwalter abzustimmen. Auf eine einheitliche Gestaltung ist zu achten.
Zur Klimatisierung der Wohnküche erhält die Wohnungseigentumseinheit Nr. 30 ein Klimasplitgerät. Soweit ein Erwerber einer Wohnungseigentumseinheit darüber hinaus im Rahmen eines Sonderwunsches oder später den Einbau einer Klimaanlage plant, gilt was folgt:

Jedem Sondereigentümer einer Sondereigentumseinheit wird das Recht eingeräumt, Klimaanlagen einzubauen, wobei es erlaubt ist, dass im Bereich seiner Terrasse, Loggia oder Dachterrasse bzw. seines Balkons diese Klimaanlagen mit einem Außengerät (Kompressor) errichtet werden dürfen und dieser auf Dauer dort belassen werden dürfen. Die Kosten der Anbringung, Unterhaltung und Erneuerung solcher Klimageräte hat der jeweilige Eigentümer selbst zu tragen.

Bei der baulichen Ausführung solcher Klimageräte oder Sonnenschutzeinrichtungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht.

Weitere Maßnahmen, welche bei der Ausführung vorgenannter Maßnahmen die einheitliche Gestaltung stören oder einen Eingriff ins Gemeinschaftseigentum erfordern, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen (soweit nicht bezüglich der Gewerbeeinheit Nr. 31 gestattet), Satellitenschüsseln und Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.

(5) <u>Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum</u>

Der Estrich sowie im Estrich verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Heizleitungen von Fußbodenheizungen und Elektrokabel sowie Leerrohre werden dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Dies gilt auch für Elektrokabel und Leerrohre, die zur Elektroinstallation einer Wohnung verlegt werden, wenn die Verlegung auf dem Rohfußboden der darüber liegenden Wohnung erfolgt.

Soweit Ver- und Entsorgungsleitungen aus einer Wohnung in Rohren oder Verkofferungen oder Wänden in Räumen darunterliegender Wohnungen verlegt werden, werden diese ebenfalls dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Dies gilt auch für abgehängte Decken.

Derartige Leitungen und die Verkofferungen bzw. Wände, in denen sich die Leitungen befinden, sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer dauernd und unentgeltlich zu dulden, dies gilt auch für jedwede andere im Gemeinschaftseigentum befindlichen Leitungen, die durch das Sondereigentum hindurchführen.

III. Sondernutzungsrechte

(1) (Allgemeines)
Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über das Sondereigentum entsprechende Anwendung.
Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Gegenstand bzw. an der ihm zugewiesenen Fläche, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind.

Wohnungseigentümer, denen Teile des Gemeinschaftseigentums zum ausschließlichen Gebrauch zugewiesen wurden, sind den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des betreffenden Teils des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und sonstigen Verwaltung alleine zu tragen, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt.

Ebenso ist jeder Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, den ihm zugewiesenen Gegenstand bzw. die ihm zugewiesene Fläche in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Kosten der Instandsetzung hat der Sondernutzungsberechtigte insoweit zu tragen, als diese Kosten durch ihn verursacht wurden.

Es werden die nachfolgenden Sondernutzungsrechte eingeräumt:

(2) Direkt zugewiesene Sondernutzungsrechte

Terrasse
Der jeweilige Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1 darf die an diese Wohnung grenzende vorgelagerte Terrasse nebst Austritt zur Terrasse wie sie im beigefügten Lageplan mit „Sondernutzungsrecht WE1" gekennzeichnet ist, jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer als Terrasse nutzen.

An der Terrasse nebst Austritt wird hiermit ein Sondernutzungsrecht begründet, wobei der Eigentümer hiermit das vorgenannte Sondernutzungsrecht der jeweils mit gleicher Nummer bezeichneten Wohnung Nr. 1 direkt zuordnet.

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat seine Terrassenfläche auf eigene Kosten in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden.

(3) (Sondernutzungsrechte mit Zuordnungsvorbehalt des Bauträgers)

a) Begründung Sondernutzungsrechte Kraftfahrzeugstellplätze in der Tiefgarage (Doppelparker)

An den im beiliegenden Aufteilungsplan Untergeschoss eingezeichneten und mit den Nummern 1 bis 26 bezeichneten Stellplätzen in der Tiefgarage bestehen Sondernutzungsrechte. Hierbei handelt es sich jeweils um entsprechende Doppelparker, das heißt um jeweils einen Kraftfahrzeugstellplatz eines Doppelparkers mit jeweils einer entsprechenden Doppelbühne mit folgender Belegung

1 (oben)/2 (unten);
3 (oben)/4 (unten),
5 (oben) /6 (unten),
7 (oben) /8 (unten),
9 (oben)/10 (unten),
11 (oben) /12 (unten),
13 (oben) /14 (unten),
15 (oben)/16 (unten),

17 (unten) /18 (oben),
19 (unten) /20 (oben),
21 (unten) /22 (oben),
23 (unten) /24 (oben),
25 (unten) /26 (oben);

Es wird also im Wortlaut begründet z.B. „ein Sondernutzungsrecht an einem KfZ-Abstellpatz in der Tiefgarage Nr. 1 (oben) des Doppelparkers Nr. 1/2".

b) Kosten der Tiefgaragenstellplätze

Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung der gesamten (Tief-)Garagenanlage einschließlich Zufahrt, Zufahrtstor und Zufahrtswege tragen deren Eigentümer bzw. die an den (Tief-)Garagen Sondernutzungsberechtigten zu gleichen Teilen, soweit sie nicht die reine Stellfläche betreffen (1:26).

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Unterhaltung und Reinigung der reinen Stellfläche des einzelnen Kraftfahrzeugstellplatzes obliegt jedem Sondernutzungsberechtigten eines jeweiligen Stellplatzes allein. Alle übrigen Kosten einer jeweiligen Doppelparkeranlage (z.B. Doppelparker 1/2), das heißt die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung sowie sämtliche Unterhaltungskosten dieses jeweiligen Doppelparkers einschließlich Doppelbühne tragen die an der jeweiligen Einheit beteiligten Sondernutzungsberechtigten zu gleichen Teilen (Anzahl der Stellplätze je Doppelbühne). Soweit es sich also um Kosten einer jeweiligen Doppelbühne handelt, sollen die Kosten hälftig bezüglich der die jeweilige Doppelbühne betr. Sondernutzungsberechtigten geteilt werden.

c) Allgemeines

Ein jeweiliger Sondernutzungsberechtigter darf den jeweiligen Stellplatz als PKW-Stellplatz jeweils unter Ausschluss der anderen Miteigentümer als KFZ-Abstellplatz nutzen. Das Abstellen von anderen Fahrzeugen ist nicht gestattet.
Die Sondernutzungsberechtigten haben ihre Stellplätze auf eigene Kosten in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

d) Zuordnungsvorbehalt

Der teilende Eigentümer, gegebenenfalls sein Rechtsnachfolger als Bauträger, hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Dieses Recht endet mit Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch ihn. Mit Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen Wohnungserwerber wird die Zuordnung gegenüber dem Erwerber bindend. Der Eigentümer hat die Grundbucheintragung zu bewirken.

Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechts zu einer Eigentumswohnung geschieht durch einen dahin gerichteten Eintragungsantrag des Eigentümers. Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen Sondernutzung allein berechtigte Sondereigentümer in vorstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Sondereigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

IV. Verfügung über das Wohnungseigentum

(1) Zur Veräußerung der Eigentumswohnung ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich. Jeder Wohnungseigentümer und sein Rechtsnachfolger ist jedoch verpflichtet, jedweden Eigentümerwechsel dem Verwalter durch Übersendung einer Kopie des Veräußerungsvertrages anzuzeigen. Der Veräußerer ist verpflichtet, seinen Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an Erhaltungsrücklage, Grundstückszubehör und Vorratsvermögen, auf den Erwerber zu übertragen.

(2) Den Sondereigentümern steht das Recht zu, mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen und das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird.

Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht.

Ein Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

V. Lastentragung

(1) Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft einschließlich Verwaltungskosten sowie auch die Kosten für den Aufzug tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Ausgenommen von der Verteilung nach Satz 1 sind folgende Kosten und Lasten:

a) Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum fallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.
b) Die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohnfläche umgelegt.
c) Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Wohnung ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils und/oder der Wohnfläche.
d) Bezüglich der Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung der Sondernutzungsrechte wird auf die Bestimmungen der begründeten Sondernutzungsrechte verwiesen.

Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung der (Tief-)Garagenanlagen einschließlich Zufahrt tragen deren Eigentümer bzw. die an den (Tief-)Garagen Sondernutzungsberechtigten zu gleichen Teilen, soweit sie nicht die reine Stellfläche oder die einzelnen Doppelparker selbst betreffen, auf die Bestimmungen bei der Begründung der Sondernutzungsrechte wird insoweit verwiesen.

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

(3) Zahlungsmodalitäten
Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.
Der rechtsgeschäftliche Erwerber eines Sondereigentums haftet für die rückständigen Zahlungen des Veräußerers an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage und Abschlusszahlung) gesamtschuldnerisch.

(4) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungseigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

VI. Eigentümerversammlung und Stimmrecht, Erhaltungsrücklage

(1) Die Ladungsfrist beträgt drei Wochen.
Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

(2) Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich die Tiefgaragenstellplätze betreffen, sind nur die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze stimmberechtigt, und zwar mit je einer Stimme pro Stellplatz.

(3) Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Miteigentümer, Angehörige i.S.d. § 15 Abs. (1) Nrn.: 1 bis 7 AO, oder den Verwalter vertreten lassen sowie im Falle der Veräußerung durch den Erwerber.
Im Übrigen ist Vertretung durch Dritte nicht zulässig.
Soweit Ehegatten Wohnungseigentümer sind, braucht der vertretende Ehegatte keine schriftliche Vollmacht des anderen vorzuweisen, solange kein Zweifel an seiner Vertretungsmacht besteht.

(4) Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, auch insoweit, als sie jeweils ausschließlich für die Unterhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum allein aufzukommen haben.
Die Rückforderung des Anteils an der Instandhaltungsrückstellung und des jeweiligen Anteils am Gemeinschaftsvermögen bei Veräußerung ist ausgeschlossen.

VII. Verwalteraufgaben

Der Verwalter wird über seine gesetzlichen Befugnisse gemäß § 27 Abs. (1) WEG hinaus ermächtigt, alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich oder außergerichtlich geltend zu machen.

Der Verwalter hat also umfassende und unbeschränkte Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümergemeinschaft. Im Innenverhältnis soll der Verwalter im Rahmen vertraglicher Regelungen mit Dritten vereinbaren, dass entgegen § 9 a Abs. (4) WEG nur die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband - und nicht teilschuldnerisch in Höhe ihres Miteigentumsanteils die Wohnungseigentümer selbst - für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen einzustehen hat.

VIII. Verwaltungsbeirat

Die Einsetzung eines Verwaltungsbeirates bedarf eines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

IX. Wiederaufbau

(1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seines Miteigentumsanteils entsprechenden Bruchteils zu tragen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-\ Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zwecke dem Verwalter eine notariell beglaubigte Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, den Miteigentumsanteil zum marktüblichen Wert freihändig zu veräußern.

(3) Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Miteigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung Verlangenden zum Schätzwert zu erwerben und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

X. Änderungen der Gemeinschaftsordnung (Öffnungsklausel) und Beschlusssammlung

(1) Die Gemeinschaftsordnung kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geändert oder ergänzt werden.
Die Vereinbarung bedarf grundsätzlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Sie kann aber auch mit einer Mehrheit von ¾ aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer getroffen werden, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Ein sachlicher Grund liegt insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse vor. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen der Berechtigten nicht verändert werden.

Soweit erforderlich, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, zu abändernden Vereinbarungen nach Satz 1 bis 3 auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer bevollmächtigt hiermit den Verwalter unter Befreiung von § 181 BGB, ihn bei der Abgabe aller der für die Umsetzung einer Vereinbarung nach Abs. (1) notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Grundbuchamt und Notar zur Herbeiführung der Änderung der Gemeinschaftsordnung und ggf. deren Eintragung ins Grundbuch zu vertreten. Diese Vollmacht ist gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Im Innenverhältnis bedarf der Verwalter, soweit ein Verwaltungsbeirat besteht, der Zustimmung von dessen Vorsitzenden.
Der Verwalter ist auch ermächtigt, im Namen des betroffenen Wohnungseigentümers die Zustimmung dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

(3) Es ist eine Beschlusssammlung zu führen.
Die Beschlusssammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien.

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Die Löschung einer Eintragung aus anderen Gründen gemäß § 24 Abs. 7 Satz 6 WEG wird ausgeschlossen.
Die Eintragungen und Vermerke sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschlusssammlung zu geben.

Die Beschlusssammlung ist vom Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschlusssammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellen.

- Ende der Anlage Gemeinschaftsordnung -

Anlage Aufteilung zur Urkunde des Notars Prof. Dr. Oswald van de Loo vom 25.08.2022

41,98/1.000	Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 gekennzeichnet;
27,61/1.000	Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 gekennzeichnet;
33,74/1.000	Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 gekennzeichnet;
30,10/1.000	Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet;

27,07/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 gekennzeichnet;

20,53/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichnet;

29,59/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 1. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 gekennzeichnet;

27,61/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Unterschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 8 gekennzeichnet;

33,76/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss nebst dem mit gleicher Nummer bezeichneten Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 9 gekennzeichnet;

30,10/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss nebst mit gleicher Nummer bezeichneten Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 gekennzeichnet;

27,13/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss nebst Loggia und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Unterschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 11 gekennzeichnet;

20,56/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im 2. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 12 gekennzeichnet;

29,87/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im 2. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 13 gekennzeichnet;

27,61/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im 3. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 14 gekennzeichnet;

33,77/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im 3. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 15 gekennzeichnet;

30,11/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im 3. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 16 gekennzeichnet;

27,13/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17 im 3. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 17 gekennzeichnet;

20,56/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 3. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 18 gekennzeichnet;

29,87/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19 im 3. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 19 gekennzeichnet;

27,61/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20 im 4. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 20 gekennzeichnet;

33,76/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21 im 4. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 21 gekennzeichnet;

30,10/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 im 4. Obergeschoss nebst Balkon sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 22 gekennzeichnet;

27,13/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 im 4. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 23 gekennzeichnet;

20,56/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24 im 4. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 24 gekennzeichnet;

29,87/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 im 4. Obergeschoss nebst Loggia sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 25 gekennzeichnet;

25,73/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 im 5. Obergeschoss nebst Balkon und Freitritt sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 26 gekennzeichnet;

31,03/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 im 5. Obergeschoss nebst Balkon und Freitritt sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 27 gekennzeichnet;

55,56/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 im 5. Obergeschoss nebst Balkon sowie nebst Dachterrasse sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 28 gekennzeichnet;

40,25/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 29 im 5. Obergeschoss nebst Dachterrasse sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 29 gekennzeichnet;

56,74/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 30 im 6. Obergeschoss nebst Balkon/Dachterrasse und einer zweiten Dachterrasse sowie dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 30 gekennzeichnet;

72,95/1.000 Miteigentumsanteil am vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 31 im Erdgeschoss (Gewerbeeinheit), im Aufteilungsplan mit Nr. 31 gekennzeichnet.

- Ende der Anlage Aufteilung -.

WE e.01

R.01	Foyer	3,44 m²
R.02	Erschliessung	12,05 m²
R.03	Bad	10,70 m²
R.04	Schlafen	15,04 m²
R.05	WC	3,07 m²
R.06	Abst.	1,10 m²
R.07	Schlafen	10,67 m²
R.08	Schlafen	10,68 m²
R.09	Wohnen / Essen	32,49 m²
R.10	Kochen	14,39 m²
R.11	Terrasse (50%)	14,46 m²
Σ		128,09 m²

WE e.01 - Erdgeschoss

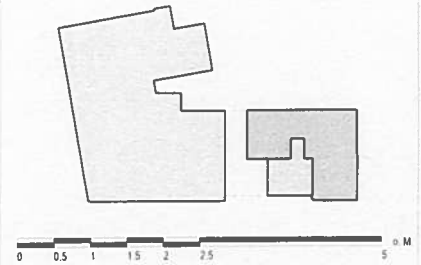
Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

Bauherr:

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

Gebäude-übersicht



Haftungsausschluss

Bitte beachten Sie für weitere Informationen die ausführliche Baubeschreibung. Alle Angaben sind unverbindlich, ein Anspruch auf identische Erfüllung wird ausgeschlossen, alle Angaben erheben trotz sorgfältiger Prüfung keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Dargestellte Inneneinrichtungen und Ausstattungsgegenstände sind nicht Teil der Baubeschreibung und dienen der Illustration. Gültig sind allein die beurkundete Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag und die dazugehörigen Pläne. Änderungen bleiben vorbehalten.

basis
DEIN IMMO PARTNER

BAUBESCHREIBUNG

PROJEKT:
Weintraubenstraße 13
01099 Dresden

1 Allgemeines

Objektbeschreibung
Der Neubau auf dem Grundstück Weintraubenstraße 13 in Dresden-Neustadt erhält 30 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen.
Im EG wird eine Gewerbeeinheit, und in der Tiefgarage werden 26 KFZ-Stellplätze errichtet. Das Gebäude besitzt sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß. Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt entsprechend dieser Baubeschreibung. Wenn und soweit Einzelheiten und/oder Qualitäten der Bauausführung nachfolgend nicht beschrieben sind, werden diese **nach Wahl der Bauherrin** unter Einhaltung der im Kaufvertrag vereinbarten Qualitätsstandards ausgeführt.

Grundlage
Grundlage dieser Baubeschreibung ist die Baugenehmigung mit den genehmigten Bauzeichnungen des Entwurfsverfassers. Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundausführung. Die in den Bauplänen eingetragenen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, wenn nicht in der Baubeschreibung beschrieben. Die Aufteilungspläne, Pläne in den Prospekten sowie dem Käufer ggf. im Zuge der Vertragsanbahnung zur Verfügung gestellte Planunterlagen haben den Charakter von **Entwurfsplanungen**, die die spätere Ausführung des Bauwerks weder verbindlich noch erschöpfend wiedergeben. Die sprachliche Beschreibung der Leistung in dieser Baubeschreibung **geht den Plänen vor**.

Einzelne Wohnungen werden gemäß Baugenehmigung barrierefrei hergestellt.

Maße
Maßangaben in dieser Baubeschreibung sind als „circa-Maße" zu verstehen.

Ausführungsalternativen
Diese Baubeschreibung enthält mitunter die Formulierung „oder gleichwertig" bzw. „es bleibt vorbehalten ..." oder eine ähnliche Formulierung. Damit lässt sich die Bauherrin die Möglichkeit offen, zwischen zwei oder mehreren Ausführungsalternativen zu wählen. Es sei denn, im Kaufvertrag ist etwas Abweichendes geregelt.

Marken/Fabrikate
Wenn in dieser Baubeschreibung Referenzmaterialien angegeben sind, baut der Bauträger im Zweifel diese ein. Sind diese am Markt nicht verfügbar, wählt die Bauherrin im Hinblick auf Funktionalität, Technik, Wert und gestalterischen Anspruch **gleichwertige Materialien aus**. Der Käufer kann dann innerhalb der im Kaufvertrag bestimmten Fristen eine Entscheidung zu den zu verwendenden Baumaterialien treffen und auch die Verwendung anderer Materialien anordnen; entstehende Mehr- und Minderkosten sind dann zwischen Käufer und Bauträger auszugleichen. Erfolgt die Entscheidung nicht innerhalb dieser Frist, **kann dies zu einer Verschiebung des Fertigstellungstermins und/oder Mehrkosten führen**.

Sonderwünsche
Wenn im Kaufvertrag im Vergleich zu dieser Baubeschreibung abweichende und/oder zusätzliche Ausführungen festgelegt sind (**insbesondere Sonderwünsche des Käufers**), gehen die Festlegungen im Kaufvertrag denen in dieser Baubeschreibung vor. Sonderwünsche nach dem Kauf sind ausgeschlossen.

Eigenleistungen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Raumbezeichnung
Wenn diese Baubeschreibung Bezug auf Ausstattungen/ Ausführungen in bestimmten Räumen nimmt (z.B. „Wohnzimmer", „Küche" etc."), sind die Räume gemeint, **die in den Aufteilungsplänen** (Anlage zur Teilungserklärung) entsprechend bezeichnet sind.

Abweichungen
Bezogen auf das jeweilige Sondereigentum werden in jedem Fall die Grundrisse eingehalten. Abweichungen können sich aber bei architektonischen Details ergeben (z.B. Fassadendetails, exakte Lage von Einbauten, Verkleidungen und Verkofferungen, Ausführung der Außenanlagen einschließlich Verlauf von Wegen und Zufahrten, Bepflanzung etc.). So erfolgen beispielsweise die Gestaltung und Farbgebung der Fassaden sowie aller Außenanlagendetails **durch die Bauherrin in Abstimmung mit dem Architekten und den zuständigen Baubehörden und nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien**. In jedem Fall werden die konkreten Festlegungen im jeweiligen Kaufvertrag einschließlich der dort festgehaltenen Qualitätsstandards und die Festlegungen in dieser Baubeschreibung als Mindestanforderungen eingehalten.

Gemeinschaftseigentum
Diese Baubeschreibung enthält auch den Beschrieb des Gemeinschaftseigentums.

Bauzeit
Der Beginn der Baumaßnahme erfolgte am 01.03.2022.

Wir planen einen Zeitraum von maximal 34 Monaten von Baubeginn bis Abnahme durch den Erwerber.

Baubegleitende Qualitätssicherung
Der Bauträger hat für die Qualitätssicherung des Bauvorhabens ergänzend zu den eigenen Maßnahmen auch den TÜV beauftragt.

2 Planungsbeteiligte

2.1 Gebäudeplanung

Entwurf- und Genehmigungsplanung	basis|d GmbH Wehlener Straße 31, 01279 Dresden
Ausführungsplanung	dd1 Architekten Chemnitzer Straße 78, 01187 Dresden
Ausschreibung	basis|d GmbH Wehlener Straße 31, 01279 Dresden
Vergabe	basis|d GmbH Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

2.2 Außenanlagen

Außenanlagen	BLUMELANDSCHAFTSARCHITEKTEN Bautzner Str. 44 01099 Dresden

2.3 Baugrund

Baugrunduntersuchung	Ingenieurbüro Köbsch Klagenfurter Str. 60, 01279 Dresden
Leitungsplanung Medien	basis|d GmbH Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

2.4 Vermessung

Vermessungsleistung	ARGE Preuß & Rath Vermessung-und Ingenieurbüro Strehlener Straße 14, 01069 Dresden

2.5 Brandschutz

Brandschutznachweis	AHA Studio Brandschutz Neustädter Markt 9 01097 Dresden

2.6 Tragwerksplanung

Tragwerksplanung	Engelbach+Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ingenieurbüro für Baustatik Glasewaldtstr. 6,01277 Dresden
Prüfingenieur Prüfstatik	Dipl-Ing. Gerd Ahnert Schillerstr. 21, 01796 Pirna

2.7 Haustechnik-Planung

Heizungsplanung	basis|d GmbH Wehlener Str.31 , 01279 Dresden
	ITG Hans Pitz GmbH Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden
Sanitärplanung	basis|d GmbH Wehlener Str.31 , 01279 Dresden
	ITG Hans Pitz GmbH Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden
Lüftungsplanung	basis|d GmbH Wehlener Str.31 , 01279 Dresden
	ITG Hans Pitz GmbH Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden
Entwässerungsplanung	basis|d GmbH Wehlener Str.31 , 01279 Dresden
	ITG Hans Pitz GmbH Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden
Elektroplanung	ITG Hans Pitz GmbH Eisenacher Str. 6, 01309 Dresden

2.8 Wärmeschutz- und Schallschutznachweis

Wärmeschutznachweis	Engelbach+Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ingenieurbüro für Baustatik Glasewaldtstr. 6,01277 Dresden
Schallschutznachweis	Engelbach+Partner Ingenieurgesellschaft mbH Ingenieurbüro für Baustatik Glasewaldtstr. 6,01277 Dresden

2.9 Objektüberwachung

Objektüberwachung	basis|d GmbH Wehlener Str.31 , 01279 Dresden
SIGEKO	ingenieurbüro hähnel architekten und ingenieure Lockwitzer str. 17 01219 dresden

2.10 KFW Förderung – bereits beantragt durch und genehmigt für den Verkäufer

Sachverständige	Schunk Bau-Consult GmbH Grenzstraße 19 08248 Klingenthal

2.11 Baubegleitende Qualitätssicherung

Baubegleitende Qualitätssicherung	TÜV SÜD Industrie Service GmbH Drescherhäuser 5d 01159 Dresden

2.12 Ausführung der Leistung/ Generalunternehmer

Auftragnehmer	Hoch- und Tiefbau Dresden GmbH & Co. KG Sachsenwerkstraße 31 01257 Dresden

3 Erdarbeiten

3.1 Baugrund

Gemäss Baugrundgutachten und statisch geplanter Baugrubenplanung wird eine Baugrube mittels Berliner Verbau und teilweiser stat. Rückverankerung sowie einer Bohrpfahlwand ausgeführt.
Die Gründung erfolgt mittels einer bewehrten Bodenplatte auf einem Gründungspolster aus mineralischen Böden.

3.2 Grundwasserstand

Der gemessene Grundwasserstand (gemessen an der ca. 340m entfernten Grundwassermessstelle der LHS Dresden / U7 / Dresden-Neustadt, Georgenstraße) beträgt 105,36 m üNHN.

3.3 Aushub / Wiederverfüllung / Vorbereitung Fundament/Bodenplatten

Für Böschungen, Verbau und Arbeitsraumbreiten von Baugruben und Gräben werden die Forderung und Vorgaben des Baugrundgutachtens umgesetzt.

Abnahme Gründung
Die Abnahme des Gründungspolsters erfolgt mittels Lastplattendruckversuchen, sowie durch Begehungen mit dem Baugrundgutachter.

3.4 Grundleitungen

Alle zu verlegenden Grundleitungen werden gemäß Fachplanung hergestellt.

3.5 Erdung

Zur Sicherstellung der Schutzmaßnahme nach DIN VDE 0100 41, wird ein Blitzschutz-Potentialausgleich als Ringerder errichtet. Der erdberührte Ringerder wird unter der Perimeterdämmung/ Bodenplatte und unter der Sauberkeitsschicht verlegen. Über Anschlussfahnen und Erdungsfestpunkte druckwasserdicht, wird die Verbindung zum Fundamenterder herzustellen. Die Ausführung des Fundamenterders erfolgt nach DIN 18014 unter Berücksichtigung der Betonqualitäten, Dehnungsfugen und Einzelfundamenten innerhalb der Bodenplatte.

4 Rohbau

4.1 Fundamente / Bodenplatten

Die Gründung wird mit einer durchgehenden Bodenplatte aus Stahlbeton in Ortbetonbauweise hergestellt, deren Dimensionierung, Betongüte und Expositionsklassen nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers vorgenommen wird. Die Gründungsempfehlungen des Baugrundgutachters sind Grundlage.

Die Abdichtung im erdberührten Bereich erfolgt nach Erfordernis gemäß DIN 18533.

4.2 Wände

Außenwände, tragende Innenwände, Wohnungstrennwände
Einbauort: UG, EG, Wohnungen, sowie in der Aufzugs- und Treppenhausanlage

KS-Mauerwerk oder Stahlbeton (Ortbeton oder Halbfertigteile), Dimensionierung, Betongüte / Rohdichteklasse und Expositionsklasse nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.
Oberflächenqualität Beton in SB2, Kantenausbildung mit oder ohne Dreikantleiste nach Wahl der Bauherrin.
Wände im erdberührten Bereich werden gemäß DIN 18533 nach außen abgedichtet, Fugen der Halbfertigteilwände werden verspachtelt (nicht geschliffen, ohne weitere Ausbaustufe).

Kellertrennwände
Abstellräume im Kellergeschoss werden mit Gittertrennwänden aus Metall oder ähnlichem abgetrennt und sind nicht blickdicht. Ggf. auch nicht raumhoch ausgeführt.

Attika/Brüstungen
KS-Mauerwerk oder Stahlbeton (Ortbeton oder Halbfertigteile), Dimensionierung, Betongüte / Rohdichteklasse und Expositionsklasse nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.
Oberflächenqualität Beton SB2, Kantenausbildung mit oder ohne Dreikantleiste nach Wahl der Bauherrin.

4.3 Stützen

Einbauort: Stützen in allen Etagen
Ausführung in Stahlbeton in Ortbetonbauweise. Dimensionierung, Betongüte und Expositionsklasse nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.
Kantenausbildung mit oder ohne Dreikantleiste nach Wahl der Bauherrin, Oberflächenqualität in SB2.

4.4 Decken

Einbauort: Decken über EG, Geschossdecken (Decken über 1.OG bis Decke über Staffelgeschoß) sowie Podeste (zwischenPodest und Hauptpodeste im Treppenhaus)

Ausführung in Stahlbeton in Ortbeton- oder Halbfertigteilbauweise mit Ortbetonergänzung. Dimensionierung, Betongüte, Expositionsklasse und Auflagerkonstruktion nach statischer Berechnung des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.
Oberflächenqualität in SB2, Fugen der Halbfertigteildecken verspachtelt (nicht geschliffen, ohne weitere Ausbaustufe).

4.5 Balkone/Dachterrassen

Balkone
Stahlbetonvollfertigteile, Ausführung mit allseitigem Gefälle (bis ca. 2%), Anschluss an die Geschossdecken mittels Isokorb, Dimensionierung, Betongüte, Expositionsklasse und Auflagerkonstruktion nach Vorgabe des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.

Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18531 Teil 5 im Anschlussbereich an das aufsteigende Mauerwerk und im Bereich von Türöffnungen.

Hinweis: Die Oberfläche der Balkone wird teilweise mit fachgerecht geringem Gefälle hergestellt, da ein größeres Gefälle die Nutzung beeinträchtigen kann. Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

Dachterrassen
Dachterrassen sind Bestandteil der Decke. Die Ausbildung des erforderlichen Gefälles für die Dachentwässerung mit innen-bzw. außenliegender Entwässerung wird mittels Gefälledämmung hergestellt.

4.6 Treppen

Die Treppenläufe im Treppenhaus werden als Stahlbetonvollfertigteile mit Schallschutzentkopplung im Auflagerbereich z.B. über Tronsolen auf den Podesten abgelegt.
Die Dimensionierung, Betongüte, Expositionsklasse und Auflagerkonstruktion nach Vorgabe des Tragwerkplaners und Prüfstatikers.
Oberflächenqualität : s. weitere Ausbaustufe im Gewerk Maler.

5 Fenster

Schallschutz: gemäß aktuell gültiger Fassung der DIN 4109: 2016/2018, s. Pkt 23
Gemäß Schallschutznachweis

Wärmeschutz: Wärmeschutz der Elemente nach DIN 4108 gemäß Wärmeschutznachweis und der KFW55 Kriterien.

5.1 Fenster und Fenstertüren in Wohnungen

Fenster- und Fenstertüren werden als ein- bzw. als mehrteilige Fenster (z.B. Fenstertür(en) und feststehende(s) Fenster in Kombination im Bereich von Balkonen sowie Dachterrassen) entsprechend den Planangaben mit Fensterrahmen aus Alumininium oder Kunststoff, Teilung gemäß Planung, Konstruktion nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik e.V. Rosenheim, mit umlaufender Flügeldichtung vorgesehen.
Verglasungen entsprechend den Vorgaben der TRAV, soweit erforderlich

Wärme- und Schallschutz
Alle Fenster werden gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der KFW55 Kriterien vorgesehen.

Der Schallschutz entspricht dem erstellten Schall- und Wärmeschutznachweis.

Lüftung
Die Lüftung erfolgt über eine dezentrale Abluftanlage mittels Einrohrlüftern in den Bädern, WC-Räumen und Abstellräumen mit Waschmaschine. Fensterfalzlüfter nach Angaben des Fachplaners.
Nachströmöffnungen in den Fenstern bzw. der Außenwand, soweit nach Lüftungskonzept notwendig.

Anmerkung:
Die Einhaltung der maximalen Schallpegel ist nach Ausführungen aus dem Schallschutznachweis in mehreren Bereichen gefährdet, sollten Fenster in der Nachtzeit geöffnet werden.
Von den Vorgaben aus der VDI 2719, Tabelle 6, wird abgewichen.

Textiler Aussenliegender Behang
Die Fenster der Wohnungen erhalten einen aussenliegenden textilen Behang (Warema Zip-Markise oder glw.) oder Rolladen, soweit nach EnEV notwendig.
Die Pfosten-Riegel-Fassaden im 5. Und 6.OG erhalten eine Aussenjalousie (Aluminiumlamelle Fa. Warema oder glw.)

Absturzsicherungen
Fenster mit Brüstungshöhen unter 0,90m, erhalten eine Absturzsicherung gemäß Vorgaben der SächsBO

Übergangshöhen
Diese werden an Fenstertüren zu Balkonen oder Terrassen mit einer Schwelle mit ca. 2 bis 5 cm Höhenunterschied zum Belag hergestellt. Bei den barrierefreien Wohnungen nach §50 SächsBO werden Schwellen mit maximal 2 cm eingebaut. Die Bauherrin weist darauf hin, dass bei beiden Varianten die Flachdachrichtlinie nicht eingehalten wird. Es entspricht dem Stand der Technik und stellt demnach keinen Mangel dar.

Farbe
Innen- und Außenfarbe gemäß Wahl des Bauträgers

5.2 Fenster im Treppenhaus

Diese werden als Pfosten-Riegel-Fassade oder glw., ausgeführt.
Verglasungen entsprechend den Vorgaben der TRAV

Wärme- und Schallschutz
Die Treppenhausfenster sind mit 2 bzw. 3- Scheiben- Isolierverglasung gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der KFW55 Kriterien vorzusehen.

Lüftung
Schall- und wärmegedämmte Nachströmöffnungen in den Fenstern bzw. der Außenwand, soweit nach Lüftungs- und Schallschutzkonzept notwendig.
Im Treppenhaus erfolgt dies durch Fensterlüftung.

Anmerkung:
Die Einhaltung der maximalen Schallpegel ist nach Ausführungen aus dem Schallschutznachweis in mehreren Bereichen gefährdet, sollten Fenster in der Nachtzeit geöffnet werden.
Von den Vorgaben aus der VDI 2719, Tabelle 6, wird abgewichen.

Absturzsicherungen
Anteilig werden die Fenster, wo erforderlich, gemäß DIN 18 008-04 (ehem. TRAV) als Absturzsicherung ausgebildet.

Farbe
Innen- und Außenfarbe gemäß Wahl des Bauträgers

5.3 Fenster im EG (Gewerbe etc.)

Im EG als Aluminiumfenster oder gleichwertig, Teilung s. Planung, Konstruktion nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik e.V. Rosenheim, mit umlaufender Flügeldichtung; alle Fenster mit 2/3- Scheiben- Isolierglas gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV); Nachströmöffnungen in den Fenstern zur Belüftung z.B. der Abstellräume. Die Abstellräume im Gewerbebereich werden nicht belüftet. Im Keller gibt es keine Nachströmöffnungen.

Farbe
Innen- und Außenfarbe gemäß Wahl des Bauträgers

Die Größe der Fensterglasflächen kann geringer sein als in den Grundriss- und Ansichtszeichnungen dargestellt, maßgebend ist die Ausführungs-, Werk- und Detailplanung.

5.4 Fensterbänke

Innenfensterbänke
Über massiven Fensterbrüstungen in allen Räumen, 2 cm dick, Wandüberstand ca. 3 cm, Länge entsprechend lichte Fensteröffnung zuzüglich beidseitig 1cm (Wandeinstand 1 cm), aus Naturstein, Marmor, deutsch. Jura, alternativ Kunststein (Terrazzo) oder ähnlich, Oberflächen, poliert, Farbe nach Wahl der Bauherrin
Bäder, deren Wandfliesenbeläge bis in das Fenster geführt werden, erhalten nach Wahl der Bauherrin eine Fensterbank oder im Fensterbankbereich eine Befliesung.

Außenfensterbänke:
Leichtmetall, alu-natur, Farbe nach Farbkonzept, Farbe wie Fenster

5.5 Beschläge

Einhandbeschlag, Bedienungsgriffe aus Edelstahl,
Markenfabrikat Hoppe, Typ Amsterdam, passend zu den Türbeschlägen.
Jeder Wohnraum erhält mindestens einen Dreh-/Kippflügel.

5.6 RWA-Anlage

Im Treppenhaus wird gemäß Brandschutznachweis eine Rauch-und Wärmeabzugsanlage vorgesehen.
Die Steuerung und Betätigung erfolgt über Handtaster Farbe orange, mit Auslöseorten vom Erdgeschoss und oberstem Geschoss. Der Rauchabzug erfolgt über eine Oberlichtkuppel in Dachbereich, bzw. Ausstellfenster an oberster Stelle des Treppenhauses. Die Öffnung erfolgt elektromechanisch.

5.7 Lichtkuppel

Lichtkuppel/Dachausstieg imTreppenhaus:
Zur Entrauchung des Treppenraumes ist eine in Lage und Größe gemäß Planung mehrschalige (den EnEV-Anforderungen genügend), transluzente, elektrisch zu öffnende Lichtkuppel vorzusehen (vom EG und Staffelgeschoß aus) Die Lichtkuppel dient gleichzeitig als Dachausstieg (zur Revision und Pflege des Oberdaches). Die dazu erforderliche Ausstiegsleiter ist im Gebäude zu deponieren.

Lichtkuppeln in den Wohnungen:
Ausführung in Lage und Größe gemäß Planung als mehrschalige (den EnEV-Anforderungen genügend), transluzente Lichtkuppeln.

6 Türen und Tore

6.1 Türen im Sondereigentum

Wohnungseingangstüren
- Türblatt aus Vollspanplatte und Massivholzrahmen mit CPL Beschichtung , Zarge aus lackiertem Stahl
- Klimaklasse: III, mechanische Beanspruchungsgruppe: S, Schallschutz: SSK 3
- 3-fach Verriegelung, PZ-Sicherheitsschloss nach DIN 18251 Klasse 3, Obentürschließer als Scherentriebschließer

Hinweis:
Gemäß der Bauordnung müssen die Wohnungsabschlusstüren selbstschließend sein, damit im Brandfall die Ausbreitung von Feuer und Rauch in den Treppenräumen (z.B. durch Sogwirkung) nicht begünstigt wird. Die Obentürschließer dürfen daher nicht entfernt werden und müssen zwingend funktionsfähig erhalten bleiben.

Innentüren
- Türblatt aus Röhrenspan-Mittellage und Massivholzrahmen, Holzumfassungszarge und -rahmen aus Holzwerkstoff
- Oberfläche: CPL weiß
- Klimaklasse: I, Mechanische Beanspruchungsgruppe: N
- Beschläge: Drückergarnitur aus Edelstahl gebürstet, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.
- Lüftungsöffnungen: Unterschnitt aller Innentüren von ca. 1,2 cm bzw. nach Angabe des Fachplaners (Lüftung).

6.2 Türen im Gemeinschaftseigentum

Hauseingangstür

- Zweiteilige Hauseingangstür, bestehend aus einem Drehflügel, einer Festverglasung, Farbe nach Farb- und Materialkonzept. Die Bauherrin behält sich vor, die Klingel- und Gegensprechanlage in einem Paneelfeld der Tür oder innerhalb der Fassade neben der Tür zu positionieren.
- Profilrahmen aus Aluminium, analog dem Fenstersystem EG
- Drehflügel
- doppelte Türanschlagdichtung, dreiseitig umlaufend,
- Stoßgriff außen, Klinke innen, Edelstahl gebürstet, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.
- elektrischer Türöffner
- Tür selbstschließend

Türen Nebenräume

Türen, Abstellräumen vom Treppenraum aus

- Ausbildung als Stahltüren, Türblatt Stahlblech gekantet, in glatter, dreiseitig gefalzter Ausführung
- Brandschutzanforderungen werden gemäß BS-Konzept umgesetzt.
- Zargen als Block- oder Umfassungszarge aus Stahlblech, pulverbeschichtet oder lackiert, Farbe nach Farb- und Materialkonzept
- Beschläge: Drückergarnitur aus Edelstahl gebürstet, Fabrikat: Hoppe Amsterdam oder gleichwertig (vom Treppenraum aus, Rest Drückergarnitur Kunststoff)

Türe zum HAR (Nebenfunktionstür)

Ausbildung als Stahltüren, Türblatt Stahlblech gekantet, in glatter, dreiseitig gefalzter Ausführung

- Brandschutzanforderungen werden gemäß BS-Konzept umgesetzt.
- Zargen als Block- oder Umfassungszarge aus Stahlblech, pulverbeschichtet oder lackiert
- Beschläge: Drückergarnitur aus Kunststoff

7 Dachdecker

7.1 Dachflächen (Oberdach, Dachterrassen)

Die Dachflächen werden mit Gefälledämmung gemäß WS-Berechnung auf Dampfsperre, mit FPO-Kunststoffbahnen und/oder bituminöser Abdichtung einschl. der erf. Einläufe und Notentwässerungen hergestellt. Das Oberdach wird als Retentionsdach R40 (extensives Gründach mit Retentionselementen) mit Kies in ausgewählten Bereichen ausgebildet. Im Staffelgeschoss werden neben den Terrassenflächen die Restflächen als Kiesdach vorgesehen. Belag Terrassen s. Pkt. 12.04

Die Dimensionierung der Entwässerung insgesamt nach Angabe des Fachplaners.

Hinweis:
Die Oberfläche des Staffelgeschosses wird teilweise mit geringem Gefälle hergestellt, da ein größeres Gefälle die Nutzung beeinträchtigen kann. Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

7.2 Balkone

Betonfertigteile s. Pkt.5.05
Die Entwässerung erfolgt Gefälle (ca. 2,0 %) in Beton ohne ausgeformter Rinne (ca.0,5% Gefälle) in Richtung einer Punktentwässerung (vereinzelte Pfützenbildung stellen kein Mangel dar). Dimensionierung des Fallrohrs nach Vorgabe des Fachplaners HLS, Ausführung in Titanzink

Der Balkonbelag wird mit WPC-Terassenbelag eben hergestellt. Eine Revisionsöffnung im Bereich der Entwässerung wird vorgesehen.
Belag Balkone s. Pkt. 12.04, Umwehrungen s. Pkt. Metallbau 14.01

7.3 Abdichtungsarbeiten

Erdberührte Außenwände, Bodenplatte, Fundamente und Sockelbereiche
Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18533 in Abhängigkeit der anstehenden Wassereinwirkungsklasse.

Abdichtung auf Flachdächern (Staffelgeschoß und Oberdach) siehe Pkt 8.01

Balkone I Terrassen
Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18531. Abdichtungsanschlüsse an aufgehende Bauteile erfolgen nach den Regeln der Technik.

Tür- und Fenstertüranschlüsse
Abdichtungsanschluss an Türen bzw. Fenstertüren erfolgt in Flüssigkunststoff mit ausreichender Überlappung zu FPO-Kunststoffbahnen, zur Bitumenschweißbahn / Betondecke.

Hinweis:
Alle Fenstertüren zu Balkonen oder Terrassen werden mit einer Schwelle mit ca. 2 bis 5 cm Höhenunterschied zum Belag hergestellt.
Vor bodengleichen Fenstern werden Entwässerungsrinnen hergestellt.
Die Bauherrin weist darauf hin, dass dabei die Flachdachrichtlinie nicht eingehalten wird. Es entspricht dem Stand der Technik und stellt demnach keinen Mangel dar.

Bäder
Alle Bäder erhalten im Bodenbereich und im Spritzbereich von Dusche oder Wanne an den Wänden eine Abdichtung/Streichisolierung gemäß DIN.

Hinweis:
Zur Vermeidung von Stolpergefahren werden entgegen der DIN 18532 an Stelle einer 1cm hohen Schwelle bodengleiche Übergänge zwischen Bädern und anliegenden Räumen hergestellt.

7.4 Regenentwässerung

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Dacheinläufe oder über Fallrohre und zusätzlicher Wasserspeier im Bereich der Attika als Notüberläufe (Attikaentwässerung).
Die Fallrohre verlaufen teilweise innerhalb vom Gebäude, teilweise im Fassadenaufbau
Die Regenfallrohre werden an die Entwässerungssysteme angeschlossen.
Hinweis:
Alle Regen-Entwässerungen sollten zweimal im Jahr gereinigt und gewartet werden.
Bei starken Bewuchs in der Nähe durch z.B. Bäume sollte dies im Herbst regelmäßig kontrolliert werden, um Verstopfen der Abläufe zu verhindern.

7.5 Verwahrungen / Blecharbeiten

Alle Verblechungen und Verwahrungen, außen liegenden Fallrohre, Notüberläufe, Luftgitter, Anschluss- und Tropfbleche usw. werden in Titanzink bzw. Stahl, verzinkt in der jeweils notwendigen Stärke ausgeführt.

8 Putzarbeiten I Fassadenbekleidung

8.1 Außenputzarbeiten

Wärmedämmverbundsystem 1 - PUTZ
Auf Außenwänden der Wohngeschosse einschließlich Bereiche des Erdgeschosses, soweit nicht thermisch getrennt, wird ein Wärmedämmverbundsystem, generell schwer entflammbar und nicht brennend abtropfend im Brandfall; mit Armierungsgewebe (in Sockelhöhe und an Gebäudeecken Panzergewebe) und Schlussbeschichtung aus Mineralputz aufgebracht.

Wärmedämmverbundsystem 2 - Flachverblender
Auf Außenwänden der Wohngeschosse einschließlich Bereiche des Erdgeschosses, soweit nicht thermisch getrennt, wird ein Wärmedämmverbundsystem aus Wärmedämmplatten, generell schwer entflammbar und nicht brennend abtropfend im Brandfall; mit Armierungsgewebe (in Sockelhöhe und an Gebäudeecken Panzergewebe) und Flachverblender als Oberfläche aufgebracht.

Sockelbereich
Spritzwassergefährdete Bereiche sind mit geeigneter Sockeldämmung I Sperrputz ab 10 cm unter bis mindestens 30 cm über Geländeoberkante; mineralische Abdichtung bis 5 cm über Geländeoberkante herzustellen.

Fassadenbekleidung
siehe Pkt. 14.02 Metallbauarbeiten

8.2 Innenputzarbeiten

Untergeschoss und Erdgeschoss
Die betonierten Kelleraußenwände werden entgratet und bleiben unverputzt.

Erdgeschoss und Obergeschosse (Wohnungen)
Massive Wände in Wohnräumen werden mit einem einlagigen Gipsputz (Maschinenputz), Oberflächenqualität Q2 (Weitere Ausbaustufe s. Pkt.13 Maler) verputzt; Trennung von Wandputz und Decke durch Kellenschnitt und elastische Verfugung; alle Kanten mit Eckschutzschienen; Decken bleiben unverputzt.

Treppenhaus
Massive Wände in Treppenhaus- und Flurbereich werden mit einem einlagigen Gipsputz verputzt, Oberflächenqualität Q2 (Weitere Ausbaustufe s. Pkt.13 Maler); Trennung von Wandputz und Decke durch Kellenschnitt und elastische Verfugung; alle Kanten mit Eckschutzschienen; Decken bleiben unverputzt, ggf. werden die sichtbaren Betonteile gespachtelt.

9 Trockenbau

9.1 Wände I Vorwände

Nichttragende Trennwände in Wohnräumen
Ausführung mit Unterkonstruktion aus verzinkten Stahlblechprofilen DIN 18182-1 in verschiedenen Wandstärken Metallständer aus CW Profilen, Boden und Deckenanschlüsse mit UW Profilen. Dämmschicht aus Mineralwolle nach DIN EN 13162. Beplankung beidseitig aus Gipsplatten GKB DIN 18180: Bauplatten, zweilagig, Plattendicke 2x 12,5 mm.

Trennwände in Nassräumen
Bekleidung mit imprägnierten Gipskarton-Bauplatten, zweilagig (Plattendicke 2 x 12,5 mm dick) in allen Nassräumen mit Dusche bzw. Badewanne.

Installationswände / Verkofferungen
Nichttragende Vorsatzschale nach DIN 4103-1, als Metalleinfachständerwand, freistehend mit einseitiger Beplankung, Metallständer aus CW Profilen, Boden und Deckenanschlüsse mit UW Profilen. Dämmschicht aus Mineralwolle nach DIN EN 13162. Beplankung beidseitig aus Gipsplatten GKB DIN 18180: Bauplatten, zweilagig, Plattendicke 2x 12,5 mm.
In Naßbereichen erfolgt die Beplankung mit imprägnierten Platten.

Hinweis:
Im Zuge der Bauausführung kann es zu geringfügigen Maßabweichungen der HLS-Verkofferung kommen. Dies erfolgt ausschließlich in Abstimmung mit dem Fachplaner.

Unterkonstruktionen und Verstärkungen
Verstärkungsprofile aus UA-Profilen mit einer Nennblechstärke von 2mm an allen Unterkonstruktionen der Waschbecken, Toiletten und Innentüren.

Unterkonstruktion Küche
Im Bereich der späteren Hängeschränke erfolgt eine Verstärkung der Trockenbauwände mittels Holzwerkstoffplatten in den Küchen.
Unterkante = 1,70 m über Fußboden
Oberkante = 2,30 m über Fußboden

9.2 Unterhangdecken

Abgehangene Decken in Wohnräumen
Unterhangdecken nach DIN 18168-1, mit Metall-Unterkonstruktion und mit einfacher Beplankung aus Gipskarton-Bauplatten (1x12,5 mm)
Die Herstellung der Unterhangdecken erfolgt in Bereichen von Leitungsverzügen HLS nach Vorgabe des Fachplaners bzw. nach Architektenplan.

Abgehangene Decken in Nassräumen
Unterhangdecken nach DIN 18168-1, mit Metall-Unterkonstruktion und Bekleidung mit imprägnierten Gipskarton-Bauplatten, einfach beplankt (1 x 12,5 mm dick) in allen Nassräumen mit Dusche bzw. Badewanne.
Die Herstellung der Unterhangdecken erfolgt nach Architektenplan.

10 Estrich

Alle Räume in den Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich als Heizestrich nach DIN 18 560, Estrichhöhe in Abhängigkeit des Bodenbelags mit Wärme- und/oder Trittschalldämmung nach DIN EN 13163 und DIN 4108 – 10 und schalldämmenden Randstreifen nach Vorschrift.

Im Treppenhaus, HAR und den Abstellräumen im EG wird Zementestrich nach DIN 18 560 eingebaut. Estrichhöhe in Abhängigkeit des Bodenbelags mit Trittschalldämmung, ggf. Unterdämmung zum Höhenausgleich und schalldämmenden Randstreifen nach Vorschrift.

Alternativ zum Zementestrich kann auch Calciumsulfat-Fliessestrich und/oder Styroporestrich zum Einsatz kommen, solange die technischen Normen erfüllt werden.

11 Boden- und Wandbeläge

Es bleibt vorbehalten, statt dem nachfolgend beschriebenen Belägen ein weitgehend preis-, qualitäts- , höhen- und funktionsgleiches Produkt in ähnlichem Design zum Einsatz zu bringen. Die Eignung für Fußbodenheizung bei alternativen Bodenbeläge (Gewährleistung des Herstellers bzw. Lieferanten) ist Voraussetzung.

11.1 Vinylboden

Einbauort: Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, Flur, Abstellraum

Diese Räume erhalten einen vollflächig verklebten, für Fußbodenheizung geeigneten Design-Vinylbelag. Leitprodukt: Joka 330 2855. Sockelleiste aus MDF, weiß beschichtet, Vorderkante gefast oder gerundet, verlegt (keine Acrylfuge zur Wand, oben wie unten).

Übergangsprofile/Trennfugen
Bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschienen aus Edelstahl
Hinweis: Auf Grund von Bautoleranzen und / oder Schüsseln des Estrichs kann es zu einem Spalt zwischen Wand und Sockelleiste bzw. Boden und Sockelleiste kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Ersteinpflege und Wartungspflege
Siehe Handbuch Eigentumswohnung bzw. Angaben des Herstellers.

11.2 Massivholzboden

Einbauort: Wohnen, Küche/Wohnen
Diese Räume erhalten eine Massivholzdiele, für Fußbodenheizung geeignet. Leitprodukt: JOKA CASTILLA 920 MEO 25. Sockelleiste aus MDF, weiß beschichtet, Vorderkante gefast oder gerundet, verlegt (keine Acrylfuge zur Wand, oben wie unten).

Alternative Wahlmöglichkeit gegen Aufpreis: Hinterseer Stabparkett Parat 18 Eiche Natur

Übergangsprofile/Trennfugen
Bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschienen aus Edelstahl, Dehnungsstreifen/Trennfugen aus Kork.

Hinweis: Auf Grund von Bautoleranzen und / oder Schüsseln des Estrichs kann es zu einem Spalt zwischen Wand und Sockelleiste bzw. Boden und Sockelleiste kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Ersteinpflege und Wartungspflege
Siehe Handbuch Eigentumswohnung bzw. Angaben des Herstellers.

11.3 Fliesen

Die Fliesen werden parallel zu den Raumkanten verlegt und farblich passend verfugt. Alle Dehnfugen werden als Silikonfugen ausgeführt. Es handelt sich dabei um Wartungsfugen, für die eine gesonderte Gewährleistung gilt. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Eckschutzschienen, Oberfläche in Edelstahl.
Die Bäder erhalten auf Bodenbereichen und auf Wandbereichen (wo erforderlich), unter den Fliesen eine entsprechende, gegen Spritzwasser schützende Abdichtung gemäß DIN 18534.

Designvarianten Bad/WC

Variante 1 – Klassik:
(kostenneutral)

Bodenfliesen:	vollflächig, Boizenburg VOYAGE, 30x60 cm, anthrazit, unglasiert
Wandfliesen:	bauline style BASE 30x60 cm, weiß matt

Variante 2 – Modern:
(Aufpreis 500,00 € je Sanitärraum)

Bodenfliesen:	vollflächig, Saim Kaleido beige 29,7x 59,5 cm
Wandfliesen:	Saim Kaleido marrone naturale 30x60cm

Variante 3 – Hygge:
(Aufpreis 500,00 € je Sanitärraum)

Bodenfliesen:	Boizenburg Sherwood 30x60cm natural
Wandfliesen:	Meissen Keramik BASIS Ice Presskante 30x60 cm superweiß matt ZL N/O/S

Fliesenspiegel Bad/WC

Badewanne und umliegende Wandbereiche :	im Bereich Spritzwasser bis zu einer Höhe von 1,20m inkl. Ablage
Vorwandelement mit Keramik, nicht raumhoch:	komplett gefliest bis OK Vorwandelement inkl. Ablage
Vorwandelement mit Keramik, raumhoch:	komplett gefliest bis zu einer Höhe von 1,20m
Wände ohne Keramik:	Sockelfliese ca. 7cm.

Treppenhaus

Bodenfliesen	vollflächig, 60x60cm Farbe beige
Treppen/Zwischenpodeste	
Wandfliesen	umlaufende Sockelfliese, Höhe ca. 7 cm, passend zur Bodenfliese

Aufzug

Bodenfliesen	vollflächig, 60x60cm Farbe beige

Hinweise:

Verfugung der Fliesen:	mit grauen oder beigen Fugen, passend zur Fliese
Übergangsprofile:	Bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschienen aus Edelstahl.
Eckschutzschiene:	Eckschutzschienen aus Metall sind im Bereich der Vorwandelemente vorgesehen.
Badewannenablage:	vollflächig gefliest, wenn vorhanden
Farbabweichungen:	Stein ist ein Naturprodukt und kann in Farbe und Struktur variieren.
Fugenbild:	Auf Grund baulicher Toleranzen, sowie Maßtoleranzen der Fliesen kann das Fugenbild unter Umständen nicht einheitlich zwischen Wand- und Bodenfliese übernommen werden. Dies stellt keinen Mangel dar.

11.4 Beschichtungen

Hausanschlussraum, Abstellbereiche

Fußbodenbeschichtung mit einem lösemittelfreien, wasserverdünnbaren, pigmentierten, 2-komponentigen Epoxidharzsystem. Farbe nach Wahl der Bauherrin.

Alternativ:

Sämtlichen Nebenräume mit Estrichoberflächen werden mit geeigneter Bodenfarbe, grau, gestrichen und mit einer Streichsockelleiste oder gleichwertigem versehen. Die Fugen zwischen aufsteigender Wand und Estrich werden versiegelt.

Sockelbeschichtung in Nebenfunktionsbereichen

Sockel gemäß o.a. Fußbodenbeschichtung mit einer Höhe von ca. 10cm, im Bereich der tausalzgefährdeten Bereiche wird die entsprechende Sockelbeschichtung bis 50 cm Höhe hergestellt.

11.5 Balkone und Terrassen

Balkone und Dachterrassen im Staffelgeschoss
WPC-Terassendielen auf Unterkonstruktion, entsprechend Planung von basisd.

Gefälleausbildung
Die Ausführung der Terrassenbeläge erfolgt mit Null Prozent Gefälle. Die Entwässerung erfolgt über die Fugen. Hinweis: Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

12 Maler

Sämtliche Deckenstöße der vorgefertigten Deckenelemente aus Stahlbeton in allen Geschossen (EG, 1.OG-6.OG) werden vor dem Anstrich unterseitig verfugt.

12.1 Sondereigentum

Decken
Deckenfugen vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q2), Malervlies an den Decken, Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, diffusionsoffen, Farbe: weiß

Unterhangdecken
Deckenfugen vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, diffusionsoffen, Farbe: weiß

Wände, verputzt
Wände vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, Farbe: weiß

Wände, Trockenbau
Fugen verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), Farbanstrich als Grund- und Schlussbeschichtung, diffusionsoffen, Farbe: weiß

Bäder
Zusätzlich: Verwendung einer zugelassenen Feuchtraumbeschichtung in Nassräumen, Farbe: weiß

Übergänge
Bei Bauteilen mit zwei verschiedenen Materialien (Mauerwerk / Stahlbeton / Trockenbau) werden an deren Übergängen Abschlussprofile eingebaut. Hier entstehen Sollrissfugen, welche der Konstruktion geschuldet sind und daher keinen Mangel darstellen.

12.2 Gemeinschaftseigentum

Decken (im gesamten EG außer TH)
Keine weitere Bearbeitung (Richtqualität Sichtbeton SB 2 mit geschlossenen Fugen),
alternativ: zur oberflächenfertigen Deckendämmung: streichen der raumseitig kaschierten Deckendämmung

Wände (im gesamten EG außer TH)
strapazierfähiger Farbanstrich (Nassabriebsklasse 2) als Schlussbeschichtung (Richtqualität Putz Q2), Farben gemäß Farb- und Materialkonzept

Treppenhaus
Wände vollflächig verspachtelt und geschliffen (Richtqualität Q3), strapazierfähiger/abriebfester Farbanstrich (Nassabriebsklasse 2) als Grund- und Schlussbeschichtung, Farben gemäß Konzept

Aufzugsschacht
Ohne weitere Bearbeitung (sichtbares Mauerwerk mit geschlossen Fugen).

Zarge Wohnungseingangstüren, Portale Aufzug, Stahlgeländer Treppenhaus
Sämtliche Innengeländer und sonstigen Stahl- oder Blechteile werden grundiert und lackiert, Farben gemäß Farb- und Materialkonzept

Stahlblechtüren mit BS im EG (Bereich Treppenhaus)
oberflächenfertig bzw. Farbbeschichtung gemäß Farb- und Materialkonzept

Hinweis:
Bei Bauteilen mit zwei verschiedenen Materialien (Mauerwerk / Stahlbeton / Trockenbau) werden an deren Übergängen Abschlussprofile eingebaut. Hier entstehen Sollrissfugen, welche der Konstruktion geschuldet sind und daher keinen Mangel darstellen.

13 Metallbau

13.1 Geländer I Absturzsicherungen

Balkongeländer und Geländer an Terrassen
Alle Balkon- und Terassengeländer sowie Absturzsicherungen in Stahlkonstruktion feuerverzinkt, ggf. mit Eisenglimmerbeschichtung oder lackiert gemäß noch zu erstellenden Farbkonzept.

Treppenhausgeländer
Stahlkonstruktion (Ober- und Untergurt, Trag- und Füllstäbe) im Treppenauge, an den Treppenläufen befestigt, Grundanstrich mit Roststschutzfarbe,
Oberflächen farbig lackiert gemäß Farb- und Materialkonzept (s. Malerarbeiten),
alternativ: gesamte Konstruktion verzinkt.

Der Handlauf, d = 4 cm, wird in Holz nach Wahl der Bauherrin, natur, geölt, rund oder quadratrisch ausgeführt. Alternativ in Edelstahl.

13.2 Fassadenbekleidung

Im Bereich Fahrradraum wird im EG die Fassade mit Streckmetallgitter bekleidet. Das Streckmetall wird auf eine verzinkte Stahlunterkonstruktion an den massiven Wänden/Decken befestigt. Mit dem gleichen Material wird das Türelement zum Fahrradraum hergestellt.

13.3 Briefkastenanlage

Im Hauseingangsbereich wird eine Briefkastenanlage aus Stahlblech oder Leichtmetall, einbrennlackiert oder pulverbeschichtet auf einer Unterkonstruktion vorgesehen. Ausstattung mit einem Einwurfschlitz mit Klappe und Zylinderschloss pro WE. Farbe gemäß Farb- und Materialkonzept,

13.4 Fahrradständer, Ausstiegsleitern etc.

Fahrradständer / Fahrradaufhängung im Fahrradraum als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt.

Fahrradständer im Eingangsbereich feuerverzinkt, bodenmontiert, Produkt nach Vorgabe Architekt, Produkt gemäß ADFC Listung (z.B. velopa easy lift)

14 Sanitär

14.1 Rohinstallation

Hausanschluss
Der Trinkwasseranschluss wird im Hausanschlussraum hergestellt. Nach der Hauseinführung befindet sich die zentrale Absperreinrichtung mit Wasserzähler und Filtereinheit.

Der Abwasseranschluss erfolgt durch die Außenwand des Untergeschosses.

Bis zu dem gemeinsamen Übergabepunkt wird das Schmutz- und Regenwasser als Trennsystem durch das Gebäude geführt. Anschließend wird das Abwasser an den Mischwasserkanal der Stadtentwässerung Dresden angebunden.

Der Medienversorger legt ein Leerrohr in den Hausanschlussraum um aufkommende Messdienstsysteme nachrüsten zu können.

Warmwasserversorgung
Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine indirekte Fernwärmehausstation aus dem Netz der SachsenEnergie AG. Diese wird als Mietstation der SachsenEnergie AG ausgeführt. Die Investitions- und Wartungskosten übernehmen die Erwerber durch eine Mietpauschale. Von dort aus werden die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser zentral versorgt.

Zirkulation
Die zentrale Warmwasserbereitung erhält eine Zirkulation mit Strangregulierventilen

Trinkwasserleitungen
Die Hauptverteil- und Steigleitungen werden bis zu den Wohnungswasserzählern in Edelstahl ausgeführt. Das Versorgungssystem der Wohneinheiten wird in Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Die Abmessungen ergeben sich aus den Vorgaben des Fachplaners.

Isolierung der Trinkwasserleitungen
Wärmedämmung von Trinkwasserrohrleitungen mit nichtbrennbaren aluminiumkaschierten Steinwolle Rohrschalen gemäß der EnEV und Angabe des Fachplaners.

Schmutzwasserleitungen
Die Anbindeleitungen der Entwässerungsgegenstände in den Wohneinheiten werden in HT-Rohrleitungen ausgeführt. Die Abwasseranschlüsse der Sanitärgegenstände verlaufen innerhalb der Trockenbauwände und werden an die Fallleitung angebunden.

Fallleitungen
Die Fallleitungen werden mit schallreduzierten Kunststoffrohren bzw. SML-Rohr hergestellt. Diese werden über Dach mittels Dachhauben entlüftet. Die Entlüftungsleitungen werden in HT-Rohrleitungen ausgeführt. Im Erd- und Untergeschoss werden die Fallleitungen gebündelt und als Sammelleitung zu dem Übergabepunkt der Stadtentwässerung geführt.

Sammelleitungen
Die Sammelleitungen werden mit schallreduzierten Kunststoffrohren bzw. SML-Rohr hergestellt. Verlaufen Rohrleitungen innerhalb von einem notwendigen Treppenhaus/ Rettungsweg, so wird das Abwasserrohr als nichtbrennbares Guss-Rohr ausgeführt. Die Sammelleitungen erhalten Reingungsöffnungen.

Hausanschlussraum
Der Hausanschlussraum erhält eine Überflur-Hebeanlage und gemäß den Vorgaben der SachsenEnergie AG ein Ausgussbecken sowie einen Pumpensumpf.

Begleitheizung
Die Leitungen im Bereich der Tiefgarage, PKW-Zufahrt und des Haupteinganges sowie teilweise auch die Regenwasserleitungen erhalten bei Notwendigkeit eine elektr. Begleitheizung nach Vorgabe des Fachplaners.

Außenwasserhahn
Zur Bewässerung der Außenanlagen wird im Innenhof an der Nord-Fassade im Bereich des Haupteinganges sowie bei dem Zugang der Dachterrasse im 2. Dachgeschoss ein Außenwasserhahn installiert. Beide Außenwasserhähne erhalten keinen separaten Wasserzähler. (Hauswasser)

Die Wohnungen 1, 26, 27 und 30 erhalten im Bereich der Terrasse/ des Balkons einen Außenwasserhahn (Abrechnung erfolgt über Wohnungszähler).

Unterkonstruktion Sanitärgegenstände
Alle Waschbecken und Toiletten erhalten ein Vorwand-Installationselement für eine fachgerechte Installation.

14.2 Feininstallation

Badarmaturen

Waschbecken	Hansgrohe Logis Einhebelwaschtischmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur, chrom
Badewanne	Hansgrohe Logis Einhebel-Wannenmischer Aufputz, chrom Hansgrohe Crometta 1jet mit Brausehalter
Dusche	Hansgrohe Crometta E Showerpipe 240 1jet mit Thermostat, chrom

Badkeramik

Waschbecken	Geberit Renova Plan, weiß
Tiefspülklosett	Geberit Renova Plan, spülrandlos, weiß , inkl. Sitz & Softclose-Funktion
Betätigungsplatte	Geberit Delta51 2-Mengen Spültechnik, weiß
Badewanne	Kaldewei PURO, weiß

<u>Sonstiges</u>

Duschbereich	Im Gefälle gefliester Duschbereich mit Punktablauf oder Linienablauf, gemäß Ausführungsplanung
Duschabtrennung	feststehende Duschtrennwand aus Echtglas, klar, Höhe ca. 200cm, Länge ca. 90cm. Maßabweichungen auf Grund baulicher Toleranzen möglich. Feststehende Duschtrennwand jedoch nicht bei jeder Dusche umsetzbar oder sinnvoll

Installationshöhen Einbauhöhe ab Fertigfußboden (OK = Oberkante):
Waschbecken: OK 850mm
WC: OK 420mm

Waschmaschinenanschluss
Im Bad oder Abstellraum (wo lt. Plan vorgesehen) Stellplatz für eine Waschmaschine, bestehend aus einem verchromten Wasserventil und einem Abwasseranschluss mit Abdeckung.

Küchenanschluss
Für den Anschluss einer Küchenspüle mit Geschirrspüler sind ein verchromtes Kombi-Eckventil für den Kaltwasseranschluss und ein verchromtes Eckventil für den Warmwasseranschluss unter der Küchenspüle (im Bereich der Küchenzeile, wo lt. Plan dargestellt) vorgesehen. Der Abwasseranschluss wird in Fußbodennähe montiert. Für die Küchenspüle werden die Anschlüsse als Aufputz-Variante ausgeführt.

Der Anschluss der Spüle erfolgt durch den Erwerber.

Warm- und Kaltwasserzähler
Verbrauchserfassung je Wohnung für Warmwasser und Kaltwasser bei jedem Steigstrang über gemietete digitale Zähler, mit Fernmessung/-abfrage über Ultraschallschnittstelle per Funk.

Hinweis
Die digitalen Warm- und Kaltwasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen ausgetauscht/erneuert werden.

Warmwasserzähler alle 5 Jahre
Kaltwasserzähler alle 6 Jahre

Absperrventile
Eckventil verchromt DN15, mit Verlängerung und Schubrosette, Quetschverschraubung mit Längsausgleich, mit selbstdichtendem Anschlussgewinde.

Verfugung
Elastische Silikonverfugung von Bewegungs- und Anschlussfugen (WC und Waschbecken), Dichtstoff geeignet für den Einsatz in normal belasteten Bereichen, Farbe: weiß bzw. nach Wahl der Bauherrin.

Hinweis
Silikonfugen sind Wartungsfugen und in Abstimmung mit der Hausverwaltung fachgerecht zu warten!

15 Heizung

15.1 Rohinstallation

Hausanschluss
Der Fernwärmeanschluss erfolgt im Hausanschlussraum.
Der SachsenEnergie AG legt ein Leerrohr in den Hausanschlussraum um aufkommende Messdienstsysteme nachrüsten zu können.

Heizungsanlage
Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine indirekte Fernwärmehausstation aus dem Netz der SachsenEnergie AG. Diese wird als Mietstation der SachsenEnergie AG ausgeführt. Die Investitions- und Wartungskosten übernehmen die Erwerber durch eine Mietpauschale. Von dort aus werden die Wohnungen mit Heizwärme und Warmwasser zentral versorgt.

Treppenhaus/ Gewerbeeinheit
Die Treppenhäuser erhalten einen Heizkörper nach Vorgabe des Fachplaners.
Die Gewerbeeinheit erhält Heizkörper bzw. Konvektoren nach Vorgabe des Fachplaners.

Heizleitungen
Die Hauptverteil- und Steigleitungen werden aus C-Stahl hergestellt. Die Abmessungen ergeben sich aus den Vorgaben des Fachplaners.

Isolierung der Heizleitung
Wärmedämmung von Heizleitungen mit nichtbrennbaren aluminiumkaschierten Steinwolle Rohrschalen gemäß der EnEV und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung
Die Wohneinheiten werden mit Hilfe von Fußbodenheizung mit Wärme versorgt. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung.

Heizkreisverteiler
Die Heizkreisverteiler werden an die Steigleitungen angeschlossen und bilden den Übergang zu der Wohnungsbeheizung. Vor dem Heizkreisverteiler befindet sich eine Absperrung und der Wärmemengenzähler. Der Verteilerschrank wird als Unterputz-Variante ausgeführt.

Badheizkörper
Die meisten Bäder (außer WE 1.05/2.05/3.05/4.05) erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung jeweils einen Badheizkörper mit Thermostatkopf und separater Anbindung an das Fußbodenheizungsnetz, gemäß Ausführungsplanung
Produkt: Kermi Basic-50 Badheizkörper, weiß

Die Abmessung ergibt sich aus der Heizlastberechnung nach den Vorgaben des Fachplaners.

Die Nachrüstung mit Elektro-Heizpatrone ist als Einzelwunsch möglich und nicht im Standard enthalten. Im Falle einer Nachrüstung kann die Verschiebung des Heizkörpers dafür notwendig sein, sollte sich dieser gemäß Planung im Nassbereich der Badewanne / Dusche befinden

Raumthermostate
Raumtemperaturregler, Aufputz, zur selbsttätigen Regelung der Raumtemperatur entsprechend EnEV. Farbe: weiß (im Design des räumlichen Schalterprogramm).
Wenn im Schalterprogramm, kann es ggf. auch UP-Variante sein

Wärmemengenzähler
Verbrauchserfassung je Wohnung bei jedem Heizkreisverteiler sowie an jedem Heizkörper über gemietete digitale Zähler, welche bei der Abrechnungsfirma gemietet werden (nicht durch Bauträger), mit Fernmessung /-abfrage per Funk.

Klimagerät
Zur Klimatisierung der Wohnküche erhält Wohnung 30 ein Klima-Splitgerät.

16 Lüftung

16.1 Allgemein

Lüftungsleitungen
Als Rohre werden Wickelfalz- und flexible Aluminiumrohre eingesetzt. Die Abluft wird mittels Dachhauben über Dach und Terassen geführt. Wohnung 6.01 hat z.B. Dachhauben im Bereich der Terasse.

Lüftungssystem
Nach DIN 1946-6 wird die Lüftung zum Feuchteschutz der Wohneinheiten über Querlüftung und, soweit erforderlich, über das Entlüftungssystem für innenliegende Bäder und WCs nach DIN 18017-3 mit Einrohrlüftern sichergestellt.
Die Lüfter der Bäder werden mit Grundstufe und Bedarfsstufe ausgeführt. Die Grundstufe läuft dabei permanent. Bei Betätigung des Lichtschalters wird in die höhere Bedarfsstufe geschaltet. Die Lüfter der Abstellräume mit Waschmaschine und WC-Räume ohne Dusche werden mit Grundstufe ausgeführt. Die Grundstufe läuft dabei permanent. Die Kochnische der Wohnung 1 wird mit einem Lüfter mit Feuchtefühler ohne Grundstufe ausgestattet. Bei Erreichen eines voreingestellten Feuchtepegels im Raum läuft der Lüfter an, bis die Feuchte abgeführt wurde. Das Bad in Wohnung 1 erhält keinen Lüfter.

Lüfter
Unterputzgehäuse in Flachbauweise zur Aufnahme eines Ventilatoreinsatzes für den Einbau in eine Installationswand, Vorwandsystem oder Unterhangdecke.

Nachströmung
Die Nachströmung der Außenluft erfolgt:
strassenseitige Ausführung: mit Fensterlüfter / Dauerlüfter mit integrierter Volumenstrombegrenzung über Regelklappen (Siegenia Aeromat midi o.glw.)
hofseitige Ausführung: mit Fensterfalzlüfter (Regel-Air o.glw.)
Die Zuluft wird mit Hilfe von Unterschlitzen in den Innentüren der Wohneinheiten zu den Ablufträume geleitet.

Lüftung Treppenhaus : über die Treppenhausfenster.

17 Elektro

Die VDE-Vorschriften für Elektroinstallationen sind Grundlage für nachfolgen beschrieben Leistungen.

Gemäß DIN 18015-1 sind alle auf der Rohdecke verlegten Kabel und Leitungen zum Schutz in Elektroinstallationsrohre oder Kanälen zu führen, evtl. Abweichungen wird zugestimmt.

17.1 Rohinstallation

Hausanschluss
Der Hausanschluss für das Elektronetz erfolgt nach dem Übergabepunkt im Mieter-Abstellraum im UG. Die Wanddurchführungen werden wasserdicht hergestellt.

Elektroleitungen
Die Installation der Elektroleitungen erfolgt in den Wohnungen als Unterputz-Ausführung. In den Nebenräumen und Parkbereichen erfolgt die Installation Aufputz. Dimensionierung nach Angabe des Fachplaners.

Hauptverteilung/ Elektrozähler (Gebäude)
Im Mieter-Abstellraum im UG werden der ELT-Verteilerschrank, Zähleranlage sowie die Verteilung der Telekommunikationsleitungen und des Breitband-Kabelnetzes untergebracht.

Unterverteilung (Wohnungen)
Jede Wohnung erhält einen Wohnungsverteiler- und einen Medienverteilerkasten. Lage und Dimensionierung nach Angabe des Fachplaners.

Blitzschutz I Erdung
Die Erdungsanlage wird im Zuge der Herstellung der Bodenplatte errichtet. Anschlussfahnen werden in der Sohle des Aufzugsschachtes (Doppelparkerunterfahrten) und am Zählerplatz Elektro herausgeführt. Eine äußere Blitzschutzanlage ist gemäß vorliegendem Blitzschutz – Risiko-Management nicht erforderlich.

Alle Angaben zu Installationshöhen/- abständen orientieren sich an den Vorgaben der DIN 18014.

17.2 Feininstallation Sondereigentum

Elektroinstallation

In den Wohnungen erfolgt die Verlegung unter Putz (in den Abstellräumen im EG Aufputz-Verlegung). Auf Grund unterschiedlicher Raumaufteilungen in den Wohnungen ergeben sich bei den einzelnen Räumen verschiedene Anordnungen.
Als Schalterprogramm in den Wohnungen kommt das Referenzprodukt: Busch Jaeger balance SI zur Ausführung.

Elektroausstattung Wohnungen

Diele	2-4 Schalter, 2 Einzelsteckdosen, 1-3 Deckenbrennstellen
Wohnzimmer	2 Deckenbrennstellen, 2-3 Schalter, 2 Dreifachsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdosen, 2 TV-Dosen, 2 Telefondosen, 1 USB-Steckdose
Küche	2 Deckenbrennstelle, 1 Auslass für Schrankbeleuchtung, 2 Schalter, Anschlüsse für Herd/ Backofen, Einfachsteckdosen für Geschirrspüler/ Kühlschrank/ Mikrowelle/ Lüftungshaube, 1 Dreifachsteckdose, 4 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdosen, 1 Telefondose, 1 USB-Steckdose
Bad	1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 1 Zweifach-Schalter, 2 Doppelsteckdosen, 1x Steckdose für Waschmaschine und Trockner je nach Möblierungsmöglichkeit
DU/WC	1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdosen,
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle, 2-3 Schalter, 1-2 Einzelsteckdose, 4 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 TV-Dose, 1 Telefondose
Kinderzimmer	1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdose, 2 Doppelsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 TV-Dose, 1 Telefondose, 1 USB-Steckdose
Arbeitszimmer	1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdose, 2 Doppelsteckdose, 1 Dreifachsteckdose, 1 TV-Dose, 1 Telefondose, 1 USB-Steckdose
Abstellraum	1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter, 1 Einzelsteckdose
Terrasse/Balkon	1 Außensteckdose (nur im EG von innen schaltbar); 1 Außenleuchte von innen schaltbar
Kellerabteile	1 Schiffsarmatur LED (Ovalleuchte) mit Schalter und 1 Steckdose (Abrechnung erfolgt über Wohnungszähler)
Fenster	Elektrischer Sonnenschutz mit Jalousietaster
Raumthermostat	im Design des Schalterprogramm

Rauchwarnmelder
Je 1 Rauchwarnmelder nach DIN 14604 in Räumen in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen und Flure, die zu solchen Räumen führen,
foto-optisches Messprinzip mit fest eingebauter 10-Jahres-Lithium-Batterie und Testknopf.

Alarmierung im Gefahrenfall am alarmgebenden Rauchwarnmelder selbst akust (keine Vernetzung zwischen den Rauchwarnmeldern), Testknopf zum Funktionstest, Installation unter der Decke, Farbe studioweiß

Wartung und Instandhaltung:
Wartung und Instandhaltung: Gemäß DIN 14676 ist ein Rauchwarnmelder mindestens einmal jährlich einer Funktionsprüfung zu unterziehen. Dies erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die Wartungskosten übernehmen die Eigentümer durch eine Mietpauschale.

Weiterhin ist zu beachten, dass Rauchwarnmelder nicht überstrichen oder verdeckt werden dürfen, dass bei Täuschungsalarm hervorrufenden Arbeiten (z. B. Renovierung) die Rauchwarnmelder abzudecken oder entfernt werden müssen. Nach Abschluss der Arbeiten muss die Funktionsbereitschaft wiederhergestellt werden.

17.3 Feininstallation Gemeinschaftseigentum

Hauseingangsleuchte
Im Eingangsbereich (Zuwegung, Durchgang zur Hauseingangstür mit Klingel- und Video-Gegensprechanlage, Bereich Briefkastenanlage, Zugang PKW-Stellplätze und Zugang Fahrradraum) bis 5 Außenleuchten, Wahl der Bauherrin; Ort und Leuchtstärke ausreichend für Beleuchtung Briefkastenanlage und Hausnummer

Zufahrt- /Gehwegbeleuchtung, Freiflächenbeleuchtung,
soweit notwendig, mittels Mast- und Deckenleuchten in LED-Technologie bzw. Lichtstelen und Pollerleuchten. Die Ansteuerung erfolgt mit Schalter oder Bewegungsmeldern.

Elektroausstattung Treppenhaus
Im Treppenhaus und in Fluren Wand- und Deckenleuchten in LED-Technologie nach Vorgabe der Bauherrin. Die Ansteuerung erfolgt mit Präsenzmeldern, Zeitschaltung, 1 Klingeltaster pro Wohnung.

Elektroausstattung Nebenräume, Stellplätze TG und Fahrradabstellraum
Mit Schalter bzw. Wechselschalter, wo notwendig mit Taster und Stromstoßschalter; Beleuchtung durch Schiffsarmaturen, rund, bzw. Nurglas-Leuchten.
Tiefgarage, Techikräume, Kellerflure mit Langfeld-Feuchtraumleuchten (LED).

Stromzähler
Die Zähleranlagen und Hauptverteiler für Strom befinden sich im Abstellbereich im UG. Je Wohnung wird ein separater EVU-Zähler im Kellerbereich, Leitungsschutzschalter für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume im UG im oberen Bereich der Zählerschränke angeordnet. Für Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird eine separate Allgemeinzählung errichtet. Gleichfalls werden die Aufzüge und Gewerbeeinheiten mit separaten Zählungen ausgestattet.

Digitale Haustafel
Im Eingangsbereich/Durchgangsbereich bzw. Aufzug wird ein Infotainmentsystem, bestehend aus einem Bildschirm und einer Mediabox, installiert welches via GSM-Schnittstelle aktuelle Informationen und wichtige Kontakte anzeigt.
Die dafür anfallenden Kosten trägt die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Rauchwarnmelder
Die Räume werden jeweils mit Rauchwarnmeldern (auf Mietbasis, nicht durch Bauträger) gem. DIN 14604 und DIN14676 ausgestattet. Hierzu ist ein Wartungs-und Mietvertrag seitens der Wohnungsverwaltung abzuschließen.

17.4 Kommunikationsmedien

Telekommunikation

Jede Wohnung erhält vom Übergabepunkt des Dienstanbieters eine separate Zuleitung als Datenleitung Cat 7. Innerhalb der Wohnung wird ein sternförmiges Datennetz (Cat. 7) errichtet. Jedes Wohnzimmer erhält eine Doppelanschlussdose RJ45. Die Leitungen werden im Multimedia-Verteiler (neben dem Elektro-verteiler) zusammengefasst und auf REG-Patchmodulen abgeschlossen. Im Multimediaverteiler wird auch die Erstanschlussdose des Dienstanbieters installiert.

Durch den Nutzer der Wohnung kann ein entspr. Router ebenfalls im Medienverteiler montiert und somit ein entspr. Netzwerk (Telefonie/Daten/Internet) errichtet werden.

Breitbandkabel-Empfang
Das Breitbandnetz wird bis zur Grundstücksgrenze durch die Bauherrin vorgerichtet. Der Anschluss im öffentlichen Raum erfolgt eigenständig durch die Wohnungseigentümergemeinschaft.Die Netzaufteilung erfolgt analog des Telekommunikationsnetzes. Jeder Wohn- und Aufenthaltsraum erhält eine BK-Anschlussdose; Dosen passend zum Schalterprogramm.

Medienverteilerkasten
Wandschrank zur Aufnahme der Verteilsystemkomponenten und Verstärker im Technikraum bestehend aus Grund/Montageplatte und abnehmbarer Haube, abschließbar, Farbe: weiß, Maße ca. 400x600x150 mm

Video-/ Gegensprechanlage

Das Gebäude erhält 3 Stück Klingelruftableaus mit integrierter Video- und Gegensprechfunktion. Die Ruftableaus werden sowohl am Gebäudehaupteingang, als auch an den jeweiligen Treppenhaus-Zugangstüren fassadenbündig ausgeführt.

Jede Wohneinheit erhält eine Inneneinheit mit Freisprechfunktion und Farbmonitor, Standort gemäß Fachplanung.

18 Aufzug

18.1 Aufzugtyp

Personenaufzug
Einbau eines maschinenraumlosen, geräuscharmen Aufzuges. Fabrikat nach Wahl der Bauherrin. Der Aufzug bedient alle Etagen (TG,EG, 1.,2.,3.,4.,5. und 6. Obergeschoss).

18.2 Ausstattung, Aufzugstüren

Kabinenausstattung:
Kabinenwände Edelstahl gebürstet/ geprägt oder beschichtet, Kabinenboden mit Fliesenbelag analog zum Treppenhaus; integrierter Wandspiegel, Edelstahl-Handlauf und Moduldecke mit integrierter Beleuchtung, digitale Geschoss- Leuchtanzeige.

Innentüren
als Schiebetüren, Oberfläche wie Wände, Schachttüren aus Stahlblech, beschichtet lt. Vorgabe Bauherrin entsprechend Farb- und Materialkonzept.

18.3 Notrufsystem

Notrufleitsystem mit automatischer Sprechverbindung zu einer ständig besetzten Außenstelle (Aufzugshersteller oder externes Serviceunternehmen) durch Drücken der Notruftaste im Bedientableau, visuelle und akustische Rufannahmequittierung; nach Wahl der Bauherrin als Funkanschluss (GSM Modul), soweit zulässig.

Hinweis:
Die Aufzugsanlage bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Es ist durch die Hausverwaltung ein Wartungs- und Notruf-/Servicevertrag für die Aufzugsanlage abzuschließen. Der Fahrstuhlhersteller hat die Bedingungen des Wartungsvertrages der Bauherrin in seinem Liefer- und Montageangebot offen zu legen.

19 Stellplätze und Zuwegungen im UG

19.1 Stellplätze im UG (PKW)

Die Zuwegung zu den PKW-Stellplätze mittels Pkw erfolgt über die Zufahrt, welche mit einem Tor oder Schranke gesichert wird.

Die Einfahrt der Tiefgarage erhält ein Sektional - oder Kipptor (ggf. mit Schlupftür) entsprechend Planung des Architekten.

Die Torsteuerung erfolgt mittels Funksteuerung mit Handsender (je TG-Stellplatz).

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird mittels einer Signalanlage gesteuert, da die Zufahrt nur einspurig nutzbar ist.

Das Ein- und Ausfahren in die bzw. aus der Tiefgarage ist bei üblichen Fahrzeugen ohne Kollisionen möglich. Bei Fahrzeugen mit Fahrwerksmodifikationen bzw. Sportfahrwerken besteht jedoch die Gefahr, dass diese Fahrzeuge aufsetzen könnten.
Für eventuelle Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt 2m.
Es kann eine Kollision im Aufriss für Fahrzeuge mit einer Höhe von mehr als 1,85m (unter Berücksichtigung des Radstandes) im Bereich der Tiefgaragenrampe nicht ausgeschlossen werden.

Die Befahrbarkeit der Tiefgarage und der Stellplätze ist nur für kleinere und mittlere PKW-Größe ausgelegt. Große und vor allem längere Modelle sind teilweise nicht unterzubringen.
Es können mehr Rangiervorgänge beim Ein-und Ausparken, als bei üblichen Komfort, notwendig sein.

Hinweis:
Die Zugangskontrolle bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Es ist durch die Hausverwaltung ein Wartungsvertrag abzuschließen. Der Hersteller hat die Bedingungen des Wartungsvertrages der Bauherrin in seinem Liefer- und Montageangebot offen zu legen.

Gemäß StGaFaS der Landeshauptstadt Dresden sind 25% der Stellplätze baulich vorzubereiten, dass bei Bedarf eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge installiert werden kann.

Größe der Stellplätze ist mindestens 5,0 m x 2,5m, größere Stellplätze nach Vorgabe Architekt bzw. behördliche Auflage

Das Doppelparksystem ist auf ein maximales Fahrzeuggewicht von 2,6 t je Stellplatz ausgelegt.

Bei Parksystemen ist gegenüber dem konventionellen Einstellplatz stets auch mit Einschränkungen zu rechnen. Insbesondere entstehen naturgemäß bei der Nutzung von Parksystemen nicht vermeidbare Wartezeiten.

Gemäß dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leistungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) besteht für Parkflächen im Wohneigentum ein Anwendungszwang nach §4, 5 und 6. Gleichfalls werden in Anlehnung der DIN 18015 T1 die Doppelparkbereiche mit einer vorbereitenden Leitungsinfrastruktur in Form von Kabeltrassen ohne Zuleitungen ausgestattet. D.h. die Erschließungswege sind für eine spätere Nachrüstung geschaffen.
Eine spätere Nachrüstung von E-Ladepunkten (Wallbox) ist nur mit Produkten des Systemherstellers der Doppelparker möglich. Eine zulassungskonforme Installation mit Fremdprodukten ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.
Für den Nachrüstungsfall erhält der Erwerber den Hinweis, dass die Nachrüstung beim Netzversorger ggf. anzeigepflichtig bzw. zustimmungspflichtig.

Aktuell wurde seitens des Netzbetreibers keine Vorhaltung für E-Mobilität genehmigt.

Doppelparksystem, geeignet für E-Auto, geeignet für 3,7 KW Ladung, aber ohne die Installation der Ladepunkte (Wallbox)

Hinweis:
Das Doppelparksystem bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Es ist durch die Hausverwaltung ein Wartungsvertrag für das Doppelparksystem abzuschließen.
Der Hersteller des Doppelparksystems hat die Bedingungen des Wartungsvertrages der Bauherrin in seinem Liefer- und Montageangebot offen zu legen.

Jede Wohnung erhält im Kellergeschoß einen Abstellraum. Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt durch System-Gittertrennwände oder ähnliches. Die Türen erhalten eine Vorrüstung für ein Vorhängeschloß bzw. ein Schließsystem. Die Kellerräume erhalten Nummerierungsschilder.

20 Fahrradstellplätze

Für Fahrradstellplätze ist keine Ladestation für E-Bikes geplant.

21 Eingangstor

Eingangstor zum Objektgelände an der Weintraubenstraße
gemäß Ausführungsplanung des Architekten/Fachplaners

22 Schlüsseltresor SachsenEnergie

Für die SachsenEnergie ist ein Schlüsseltresor vorzuhalten,
gemäß Ausführungsplanung des Architekten/ Fachplaners und Anforderungen SachsenEnergie

23 Freianlagen

Die Bepflanzung im Einzelnen ergibt sich aus der Ausführungsplanung des Landschaftsarchitekten; diese kann abweichen von den Darstellungen in den Teilungsplänen, den Darstellungen im Prospekt oder sonstigen vor Beurkundung des Kaufvertrags vorliegenden Plänen.

Bei der Errichtung des Objektes wird ein Innenhof gebildet, der dem Aufenthalt der Bewohner und der Angestellten dienen soll. Der geplante Dachgarten wird nur von den Bewohnern genutzt.
Im gebäudenahen Wohnhof liegen die Erschließungsflächen der Hauseingänge und zusätzliche Stellflächen für Fahrräder und Fahrradanhänger. Diese Flächen sind mit einem durchgängigen cremefarbenen Pflaster versehen.

In den Aufenthaltsbereichen ist das Ziel, auf der kleinen Fläche ein reichhaltiges Angebot zu schaffen, welches sich durch eine hohe Attraktivität auszeichnet.

Wohngarten im Innenhof

Der Wohngarten liegt über der Tiefgarage, dies bedingt größten Teils eine Aufbauhöhe von 45 cm, in einem kleineren Bereich besteht eine größere Aufbauhöhe von maximal 120 cm, nur hier ist die Möglichkeit für die Pflanzung kleiner Bäume.
Der Wohngarten zeichnet sich durch zwei Aufenthaltsbereiche aus. Zum einen der Spielbereich für die Kinder mit Sandspiel und Schaukel mit einer Sitzmauer als deutliche Abgrenzung zur Erschließungsfläche. Weiterhin gibt es eine relativ freie Rasenfläche zum Sitzen und Verweilen mit eingestreuten Bänken. Eine schöne Möglichkeit auch für die Mitarbeiter der Gewerbeeinheiten ihre Pausen im Freien zu verbringen.
Durch die drei kleinkronigen Zieräpfel wird der Einblick durch die Obergeschosse minimiert und dadurch bildet sich ein geschützter Bereich. Der erhöht liegenden Terrasse wird durch Bänder verschiedenartiger Gräser ein natürlicher Sichtschutz geschaffen. Somit entsteht eine Trennung zwischen der privaten Freifläche und der gemeinschaftlichen Freifläche. Diese Gräserstruktur wiederholt sich im Wohngarten und vereint die Bereiche optisch im Gesamtbild. Dem folgt ebenso die übergreifende Wirkung der Rasenfläche.
Im Wohngarten wurde bewusst auf weitere versiegelte Flächen verzichtet. Nur im Bereich der Anleiterstelle der Feuerwehr und weiterer Fahrradstellplätze wurde ein Weg aus wassergebundener Wegedecke vorgesehen, die sich optisch an das Pflaster der Erschließungsfläche anlehnt.

Dachgarten

Der Dachgarten ist ausschließlich für die Bewohner zugängig. Neben einem großzügigen Terrassenbereich auf dem die Hausgemeinschaft sich treffen kann, gibt es die Möglichkeit in einem Beet gemeinsam zu gärtnern. Hier ist Platz für selbstgezogenes Gemüse und Blumen. Eine Wasserentnahmestelle ist für das erfolgreiche gärtnern wichtig und ist hier im Gemeinschaftsbeet mit eingeplant.
Die optische Verbindung zum Wohngarten bilden die Gräserstrukturen, die sich auch hier in den Pflanzflächen wiederfinden. Zur Raumbildung dienen die in Kübeln stehenden schirmartig wachsenden Kupferfelsenbirnen. Diese Kübel sind teils mit Sitzauflagen ausgestattet und ergänzen die Sitzmöglichkeiten an den Pflanzflächen.
Verbindendes Material ist hier das Holz, das großflächig als Terrassenbelag gewählt wurde und sich bei den Sitzauflagen und Bänken wiederfindet.

Mobile Sonnenschirme mit transportablem Fuß können den individuellen Wünschen der Nutzer entsprechend platziert werden. Die Schirme sind von quadratischem Format, sind farblich mit der Fassaden in Einklang zu bringen und unterliegen in der Nutzung der Verantwortung des jeweiligen Bewohners.
Begehbare Dachaufbauten sind ohne oberflächiges Deckengefälle mit aufgeständertem WPC – Belag ausgebildet. Das Fugenwasser wird über ein Dämmungsgefälle des Hochbaus den Dachabläufen zugeführt.

Hinweis:
Für Sonnensegel ist eine Windlastberechnung notwendig.
Die Befestigungskonstruktion der Sonnensegel darf entsprechend der vorliegenden statischen Berechnung des Gebäudes nicht durch Auflasten hergestellt werden,

Ausstattung

Bei den Ausstattungselementen wurde auf wiederkehrendes Material Wert gelegt. Dies sind Sitzbänke aus Beton mit Holzauflage. Dieses Holz findet sich in allen Bereich des Außenraums wieder. Das Metall der Fahrradbügel spiegelt sich in den Bänken der Rasenfläche und den Pflanzkübeln wieder.

Pflanzung

Einheitliches Thema sind die Gräserbänder, die sich im Wohngarten und der Dachterrasse wiederfinden. Kleinkronige Gehölze wie der Zierapfel und die Kupferfelsenbirnen vermitteln in der Vertikalen zwischen Gebäude und den Rasen- und Terrassenflächen. Den Pflanzen gemeinsam ist eine durch die verschieden Jahreszeiten wechselnde Attraktivität, von der Frühjahrsblüte der Bäume über die sommerlichen Wogen der Gräser bis hin zur Herbstfärbung der Kupferfelsenbirne und des rankenden Wilden Weins an der Mauer zum Nachbargrundstück, selbst im Winter sind die ausgereiften Halme der Gräser attraktiv.
Durch die hohe Durchgrünung wird versucht, ein besseres Klima zu erreichen und auch den Erholungseffekt direkt vor der Haustür zu erhöhen sowie das gemeinschaftliche Miteinander beim Gärtnern zu fördern.

Besondere Hinweise Freiflächen
Im Bereich der Winkelstützwand entlang der Grundstücksgrenze sind auf einer Breite von 2m aufgrund der statischen Bemessung Abgrabungen/Aufgrabungen in den Freiflächen ausdrücklich und langfristig untersagt.

Pflanzen im Außen- und Dachbereich müssen ab der Abnahme von den Käufern im Rahmen der Fertigstellungspflege bewässert/gepflegt werden. Einschränkungen bei der Bepflanzung durch unterirdische Bauwerke (z.B. Leitungen etc.) werden vom Käufer geduldet.
Der Bauträger weist darauf hin, daß partiell behördlich Pflanzungen gefordert werden.

Diese Pflanzungen können ggf. langfristig zu Schädigungen des Bauwerkes führen, wofür der Bauträger keine Haftung übernimmt

24 Schließanlage

Hausschließanlage als Zentralschließanlage mit Sicherungsschein für Wohnungsabschlusstüren, Haustüren, Vorhangschlösser Kellerabteile, Türen der Gemeinschaftsräume (Fahrradraum, HAR, Abstellräume und PKW-Stellplätze). Pro Wohnung stehen 4 Schlüssel zur Verfügung.

Kostenpflichtige Nachbestellungen von Schlüsseln sind vor der Übergabe über den Bauträger und nach der Übergabe über die Hausverwaltung möglich.

Erforderliche Schlüsseltresore ohne Schließberechtigung für Wohnungsschlüssel werden im Zugangsbereich angeordnet.

Die Tiefgarageneinfahrt erhält ein Sektional-oder Kipptor mit Schlupftür. Die Torsteuerung erfolgt mittels Handsender (je TG-Stellplatz ein Handsender), Schließsystem innen und außen nach Planung und Wahl des Bauträgers/ Fachplaners.

25 Wärmeschutz I Schallschutz I Brandschutz

Der Wärmeschutz- und Schallschutznachweis erfolgen durch Fachplaner.
Der WS-Nachweis wird nach den Anforderungen der gültigen EnEV erstellt.
Der Brandschutznachweis erfolgt durch Fachplaner und ist Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung der Rettungswege und erf. Aufstellflächen für das Rettungsgerät der Feuerwehr wurden mit der Feuerwehr abgestimmt.

26 Tiefgaragenbeschichtung

Die befahrbare Tiefgaragen-Bodenplatte, die Rampe in die Tiefgarage, die Parkergruben sowie Sockelbereiche erhalten ein Oberflächenschutzsystem gemäß Fachplanung.

27 KFW-Standard

Das Gebäude wird nach KFW55 Standard erichtet und erfüllt gemäß Planung den Nachweis eines KFW55 Hauses. Das Projekt wird durch einen KFW-Sachverständigen betreut.
Im Rahmen der Errichtung erfolgen die Tests und Nachweis der Erfüllung der Kriterien.
Der Verkäufer hat die Fördermittel für das KFW55 Programm beantragt und genehmigt bekommen.

28 Gestattungsvertrag mit Stadt Dresden

Im Bereich der Grenze zum Nachbargrundstück des Bestandsgebäudes „Berufsschulzentrum" und dem Neubau wird ein Vertrag zur Regelung der Nutzung einer bestimmten Fläche im Bereich der Stützwand im Innenhofbereich abgeschlossen. Vertragspartner ist Stadt Dresden.

Die anteilige Nutzung des Grundstücks des Bauvorhabens „Weintraubenstraße 13, Dresden" im Bereich der Winkelstützwand für den Einbau der Winkelstützfüße erfolgt unentgeltlich.

Abgrabungen im Bereich der Stützwand sind ohne Zustimmung des Nachbarn (Stadt Dresden) nicht durchzuführen.

29 Allgemeine Angaben und Schlußbestimmungen

Lichte Raumhöhe Wohnräume :	geplant ca. 2,50m, außer unter Verkofferungen/ Unterzügen
Lichte Raumhöhe Kellergeschoss:	ca. 2,10m (ggf. außer unter Verkofferungen/ Unterzügen)
TG-Einfahrt PKW:	max. mit 2m Höhe zulässig

Die Massivkonstruktion erfüllt die Anforderungen in Bezug auf den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2 sowie SPEC 91314:2017-01 zum Schutz ggf. Schallübertragung aus fremden Wohnbereichen. Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es ggf. zu geringfügigen Rissen in allen Bauteilen kommen, die keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen verschiedenen Baustoffen, z.B. Putz und Holz und in Ecken nicht auszuschließen und stellen keinen Mangel dar. Diese können vom Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der üblichen Renovierungen mit geringem Materialaufwand verschlossen werden.
Dauerelastische Anschlüsse aus Silikon- oder Acrylfugen an Bauteilen können in der Nutzung Haarrisse aufweisen. Diese unterliegen der Wartung und stellen keinen Mangel dar.
Bei geputzten bzw. gespachtelten Wänden und Decken können besonders bei Schräglicht/ Streiflicht Unebenheiten und Schatten sichtbar sein, zwischen unterschiedlichen Wandmaterialien können Dehnungsfugen auf der Wand sichtbar sein, beides stellt keinen Mangel dar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude einem natürlichen Setzungsverhalten unterliegt, d.h. Risse in Bauteilen, Putz etc. die aufgrund naturbedingter bauphysikalischen Eigenschaft der Baustelle (Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Elastische Fugen sind Wartungsfugen (siehe Fliesenarbeiten) und unterliegen somit nicht der Sachmangelhaftung.

In Einzelfällen können Unterzüge, Verkofferungen für Leitungen und ähnliche Wandverkleidungen unter der Decke oder auf der Wand eingebaut werden, welche vom Käufer zu akzeptieren sind, auch wenn diese nicht in den Grundrißzeichnungen erkennbar waren.
Bodenfliesen sollten eine Materialstärke von 6 mm bis maximal 11mm besitzen.
Dunkle Fliesen aus Feinsteinzeug können nach der Verlegung und Einpflege leichte Schleier aufweisen.
Ebenso können dunkel anthrazitfarbene Fliesenfugen helle Schleier aufweisen, darauf sollte, wenn möglich verzichtet werden.
In Kellern, Garagen, Abstellräumen und sonstigen Nebenräumen werden Leitungen für Heizung, Sanitär, Elektrik und falls vorhanden Lüftung generell sichtbar Aufputz verlegt, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben. Im Bereich dieser Leitungen kann die lichte Höhe teilweise unter 2 Metern liegen.

Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler, Ableseeinrichtungen, Sicherungskästen und sämtlichen Installationen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Revisionierbarkeit der Anlagen sicherzustellen. Messeinrichtungen und Absperrhähne befinden sich teilweise oder vollständig sichtbar auf der Wand in der Nähe der Steigstränge.
Eigentümer von Kellern/Wohnräumen mit Absperr- oder Wartungseinrichtungen haben jederzeit dem Wartungspersonal den Zutritt zu gewähren.
In Kellern, Garagen, Abstellräumen und sonstigen Nebenräumen werden Leitungen generell sichtbar Aufputz verlegt, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben.

Aufgrund der hohen Dichtigkeit des Gebäudes ist die erforderliche Luftwechselrate nur noch durch umfangreiches Fensterlüften seitens der Bewohner oder einer Zwangsbelüftung gewährleistet. Der Effekt einer „gewissen" Durchlüftung durch undichte Fenster etc., wie z.B. in Altbauten, ist nicht mehr gegeben.
Besonders bei hoher Feuchtigkeitsbelastung z.B. durch Baurestfeuchte, Raumpflanzen, Aquarien, Duschen/Kochen und niedrigen Außentemperaturen kann es zu Kondenswasserbildung kommen. Bei länger anhaltender Kondenswasserbildung kann Schimmel entstehen.
Generell wird zur Kontrolle der Raumfeuchte im Zusammenhang mit der Raumtemperatur die Aufstellung handelsüblicher Hygrometer empfohlen.

Bei der Küchenplanung durch den Käufer ist zu beachten, dass Küchen in der Regel nur mit Umlufthauben ausgestattet werden können. Wasser- und Abwasserleitungen in Küchen werden Aufputz ab Schacht installiert.

Außenbauteile aus Zink können durch Kalk oder Witterungseinflüsse zu Beginn uneinheitlich (matt/glänzend) erscheinen. Nach einiger Zeit stellt sich eine einheitliche matte Oberfläche ein. Bei Regen/Hagel können an metallischen Bauteilen wie Fensterbänken und Abdeckungen Tropfgeräusche auftreten.
Dachflächen und Gebäuderücksprünge werden teilweise aus technischen Gründen mit geringem Gefälle ausgeführt, dadurch kann nach Regenereignissen etwas Wasser stehenleiben.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile wie Fassadenvor- und -rücksprünge und darüber oder darunter befindliche Flächen können im Laufe der Zeit verschmutzen bzw. sich farblich verändern. Laufspuren von Regen oder Tauwasser können entstehen. Dies wird vom Käufer akzeptiert und stellt keinen Mangel dar.
Die Ausführung der Fassadendämmung erfolgt oberhalb des Spritzwasserbereiches mit Dämmstoff Mineralwolle und entsprechendem Aufbau gemäß technischen Richtlinien.

Bauteile mit Anstrich können mit der Zeit ihre Farbigkeit durch Witterungseinflüsse verändern. Für die bauseitigen Anstriche wird die Gewährleistung nur übernommen, wenn diese gemäß den Herstellervorgaben gewartet werden

In Trennwänden zwischen Wohnungen können aus Schallschutzgründen keine Unterputz-Steckdosen/ Schalter platziert werden. In ungeeigneten Bereichen (z.B. bei Brandschutzverkofferungen, Vorwänden,Stützen etc.) sind keine Steckdosen/Schalter/Installationen möglich. In Stahlbetonwänden sind nur Aufputzdosen möglich.

Jalousien/Raffstores (falls vorhanden) müssen bei starkem Wind/Sturm rechtzeitig vom Eigentümer zur Vermeidung von Schäden in den Jalousiekasten hochgezogen/hochgefahren werden. Fenster und Fenstertüren haben teilweise geringere Öffnungswinkel als 90°. Bei geöffnetem Bauelement ist ein Feststehen des Flügels nicht geschuldet, das Element kann ggf. selbsttätig öffnen oder schließen.

Auf Terrassen, Balkonen, Loggien, Dachterrassen und ähnlichen Flächen können sich ggf. Fallrohre (in der Regel für die Regenentwässerung) und in seltenen Fällen Leitern, Anleiterstellen, Klappen und ähnliches für die Feuerrettung befinden. Dadurch kann die Nutzbarkeit geringfügig eingeschränkt sein. Durch Gärten, auch sondergenutzte Bereiche, können Fluchtwege gehen bzw. können sich in diesen Aufstellflächen für Feuerleitern befinden. Diese Bereiche und der jeweilige Zugang zum Gemeinschaftsbereich müssen von den Käufern dauerhaft freigehalten werden. Dies trifft in Einzelfällen auch auf Balkone oder Dachterrassen zu.

Weder in den Abstellräumen, Gartenstellflächen oder Unterständen, wenn vorhanden, sowie TG, sind wassergefährdende Stoffe wie Farben, Lacke, Treibstoffe u. ä. zu lagern bzw. sind diese Stoffe im Hochwasserfall bzw. Wasser im UG aus dem Gefährdungsbereich zu entfernen. Hierzu gilt auch die Nutzung gemäß Sächs. Garagen- und Stellplatzverordnung (Garagen VO). Es ist abzusichern, dass diese Stoffe nicht in die Gewässer oder ins Grundwasser gelangen dürfen.

Der Bauträger weist darauf hin, daß die im unteren Einfahrtsbereich der TG befindliche Regenablaufrinne nicht über eine Überflutungshebeanlage geplant ist. Eine Sicherung erfolgt ggf. über Versickerungsschacht unterhalb Fahrgasse Tiefgarage ohne Hebeanlage nach Festlegung des Bauträgers. Die Ausführung weicht in diesem Punkt von der DIN 1986-100 ab. Die Erwartung nach Bemessung einer Jahrhundertüberflutung ist für diesen Bereich geringfügig und stellt kein Problem dar.

Für den relativ unwahrscheinlichen Fall einer Überlastung würde das eindringende Regenwasser, welches direkt auf der Rampe auftrifft in die Tiefgarage abgeleitet.
Nach derzeitiger Berechnung ist von einer Wasserhöhe von ca. 3 cm auszugehen und kann von den Eigentümern entfernt werden bzw. trocknet verzögert über die Tiefgarage-Nutzfläche.
Der Vorteil der vorbenannten Lösung ist die Reduzierung der Wartungskosten bei Installation einer sonst notwendigen Hebeanlage.
Der Bauträger weist darauf hin, daß die Eigentümer eigenständig dafür Sorge zu tragen haben, das übermäßige Eis- und Schneereste auf Fahrzeugen vor dem Befahren der TG bzw. diese eigenständig im Bereich der TG zu entfernen haben um zu starke Vernässung der Fläche zu vermeiden.

Der Bauträger verweist darauf, die Regenwasserbegleitheizung im Bereich Regenwasserableitung Dach und Balkone gartenseitig, wenn über TG verlaufend, zu installieren. Diese darf aus Sicherheitsgründen nicht durch die Eigentümer eigenständig zu- oder abgeschaltet werden. Im Schadensfalle bzw. entgegen den Hinweisen übernimmt der Bauträger keine Haftung.

Geringe Farbabweichungen besonders bei ausgebesserten Bauteilen und Materialien sind herstellungsbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar. Beschädigungen durch Graffiti und ähnliche Beeinträchtigungen durch Außenstehende werden farblich oder anderweitig geeignet repariert oder ausgebessert, es können jedoch Farbrückstände oder Beeinträchtigungen der Oberfläche von Bauteilen verbleiben.
Bei Naturmaterialien wie Holz oder Naturstein sind starke Abweichungen in Farbe, Textur und Oberfläche möglich, welche keinen Mangel darstellen.

Für die WC-Keramik ist als WC-Sitz Softclos geplant. Der Bauträger weist darauf hin, daß die Sitze nicht mit Druck zu schließen sind, sondern selbstschließend von Hersteller konzipiert werden. Ein Mangelanspruch durch Fehlbedienung bzw. ggf. schrittweise Abnahme des Selbstschließeffekts wird vorsorglich ausgeschlossen.

Die Endreinigung ist eine sogenannte Bauendreinigung, es ist keine vollständige Sauberkeit geschuldet. So verbleiben regelmäßig geringfügige Verschmutzungen v.a. an Wänden, Fliesen, Fugen, Bauelementen wie Fenster und Türen, sowie herstellungsbedingte kleinere Kratzer. Verunreinigungen können vom Käufer durch intensive Reinigung entfernt werden.

Regelmäßige Wartungen sind durchzuführen. Anstriche, im Besonderen solcher Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgabe der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die Eigentümer durchzuführen. Bauliche, technische und gestalterische Änderungen sind möglich und eventuell auch notwendig und bleiben dem Eigentümer vorbehalten, soweit sie die Qualität des Gebäudes nicht wesentlichen beeinträchtigen oder im Wert mindern.

Der Bauträger haftet für Verunreinigungen/Beschädigungen durch Graffiti, Farbbomben oder ähnliches nur bis zum Abbau des Baugerüstes. Sollten nach dem Abbau Beschädigungen durch Dritte entstehen, ist dies kein Mangel.

aufgestellt am Stand 24.08.2022

Dresden.

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

basis d GmbH
v. d. d. Geschäftsführer
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Herr Windemuth	Zimmer 7/7020	Telefon (0351) 4 88 42 79	E-Mail	Datum 26.04.2022

Grundstück:	Weintraubenstraße 13
Gemarkung/Flurstück:	Neustadt - 390 e, Neustadt - 390 f, Neustadt - 390/4
Vorhaben:	**Abgeschlossenheitsbescheinigung für 30 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 26 Tiefgaragenstellplätze im Doppelparker**
Aktenzeichen:	**63/1/AB/00514/22** Eingang: 28.01.2022 vollständig: **09.03.2022**
Antragsteller/Bauherr:	basis d GmbH, v. d. d. Geschäftsführer, Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

Die Landeshauptstadt Dresden erteilt als untere Bauaufsichtsbehörde für oben genanntes Gebäude diese

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

gemäß § 7 (4) Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

In dem zu errichtenden Gebäude auf dem oben genannten Grundstück, eingetragen im

Grundbuch des Amtsgerichts: **Dresden**
für Gemarkung: **Neustadt**
Blatt: **17054**

sind die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer 1 bis 30 bezeichneten Wohnungen

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2 BAUAUFSICHTSAMT

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2 BAUAUFSICHTSAMT

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Postbank
IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

Rosenstr. 30, 01067 Dresden
Telefon (0351) 4 88 37 61
Telefax (0351) 4 88 42 23

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
bauaufsicht-altstadt-neustadt @dresden.de

www.dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–12 und 13–17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

mit Nummer	1	bis	26	bezeichneten Tiefgaragenstellplätze
mit Nummer	31			bezeichneten Gewerbeeinheit

in sich abgeschlossen.

Die Bescheinigung bezieht sich auf

- den beigesiegelten Lageplan sowie
- den beigesiegelten Aufteilungsplan, der aus 14 Bauzeichnungen besteht.

Aus dem Aufteilungsplan sind die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich. Gemäß § 7 (4) Nr. 1 WEG sind alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks mit der jeweils gleichen Nummer gekennzeichnet.

Die in dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung bezeichneten Wohnungen und sonstigen Räume entsprechen den Anforderungen des § 3 (3) WEG.

Für diese Amtshandlung werden gemäß §§ 1 und 9 SächsVwKG Kosten erhoben.

im Auftrag

Janetzko
stellv. Sachgebietsleiterin

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2 BAUAUFSICHTSAMT
Siegel

im Auftrag

Windemuth
Sachbearbeiter

0 1 o 4 q c 3 k j i o 1 g i 0 0 1

4/h
33412624
5657292
Maßstab
Benutzu
Der Aus
Gefertigt

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Dresden

Ammonstraße 74
01067 Dresden

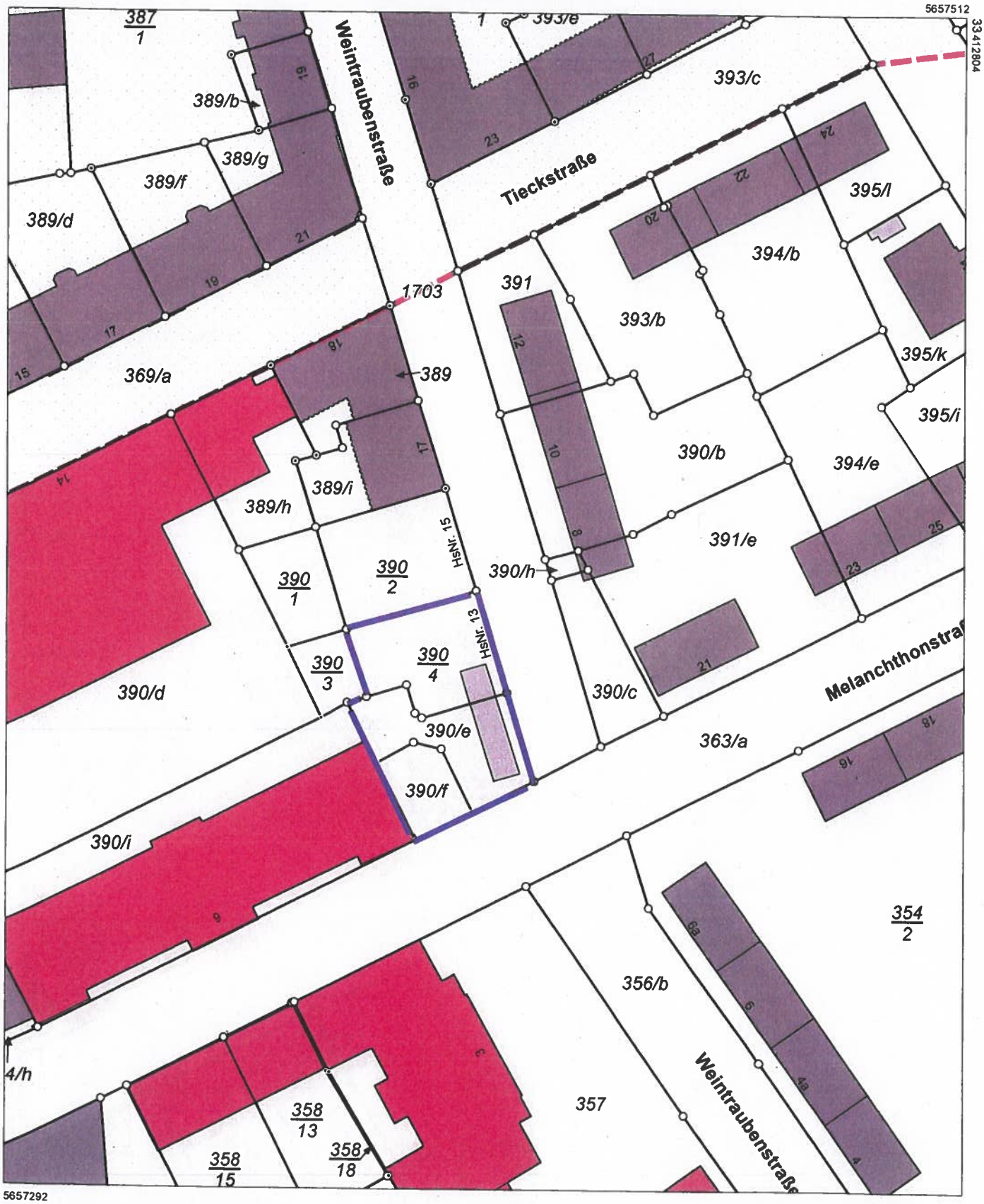
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.01.2022

Flurstück: 390/e
Gemarkung: Neustadt (0212)

Gemeinde: Stadt Dresden
Kreis: Kreisfreie Stadt Dresden



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: ÖbVI Rath, Uwe, Strehlener Straße 14, 01069 Dresden

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Dresden

Ammonstraße 74
01067 Dresden

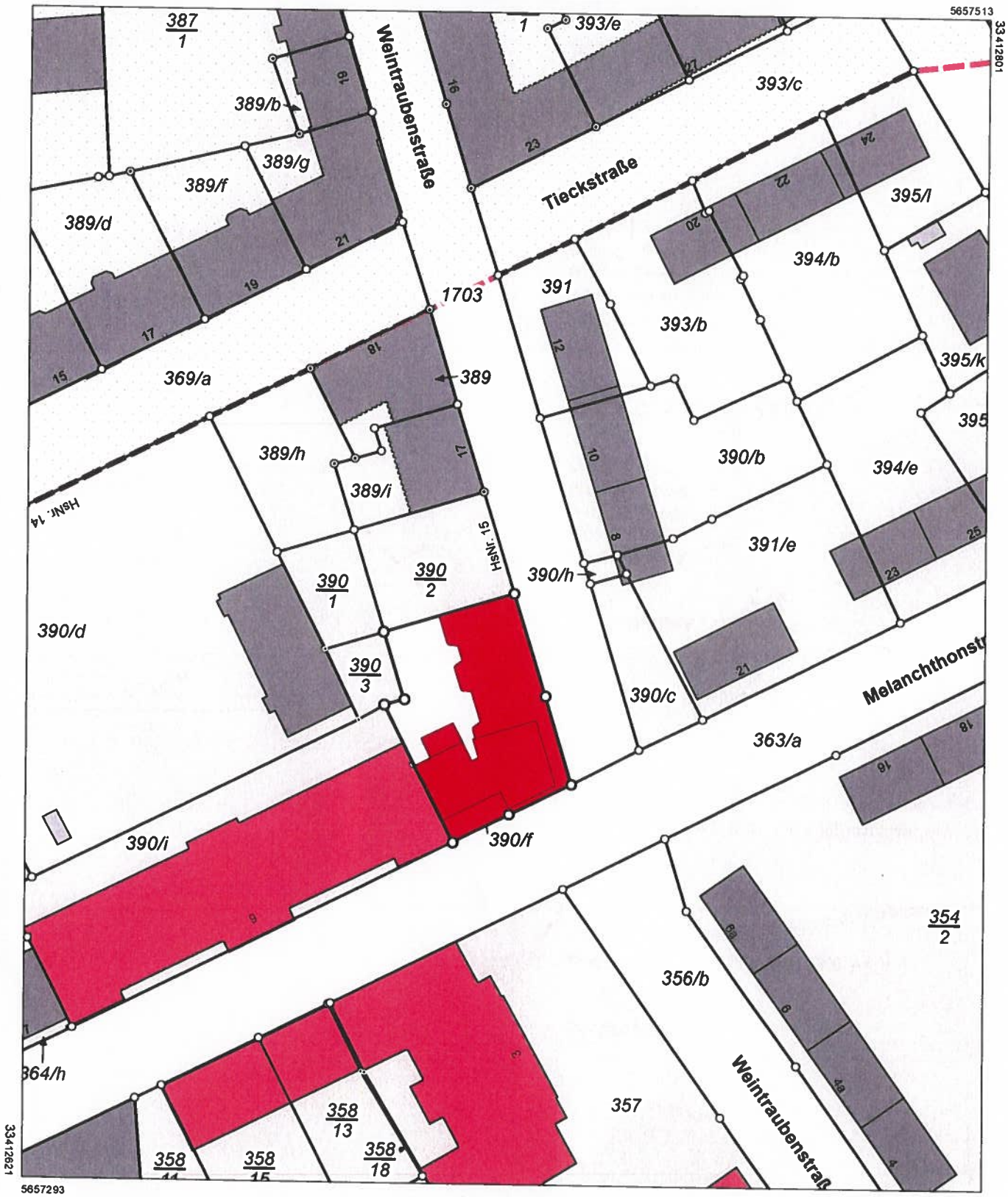
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.01.2020

Flurstück: 390/e
Gemarkung: Neustadt (0212)

Gemeinde: Stadt Dresden
Kreis: Kreisfreie Stadt Dresden



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: ÖbVI Rath, Uwe, Strehlener Straße 14, 01069 Dresden

Plan nicht maßstabsgerecht

389/i
390/b
390/2
1703
390/h
390/1
391/e
390/3
390/4
390/e
390/i
390/c
390/f

OK Attika 132,835
OK Attika 130,410
OK Attika 135,775
OK Attika 129,685
OF FFB EG = 113,585 ÜNHN

W E I N T R A U B E N S T R A S S E

M E L A N C H T O N S T R A S S E

Zufahrt TG

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEI

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

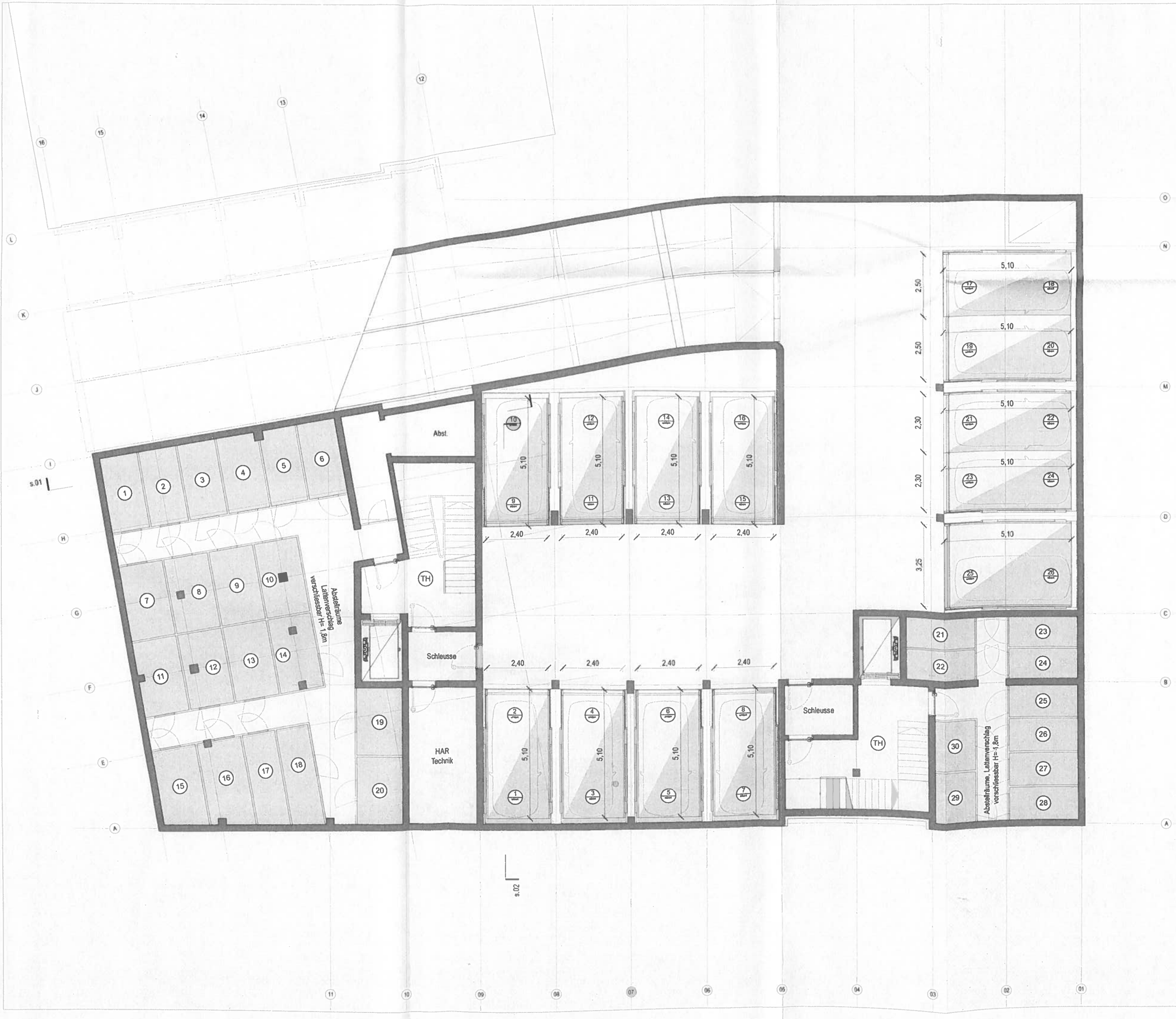
UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM	20.02.2022
MASSTAB	M.1:200
OK FFB EG	0.00+/- = 113.585 m ü NHN
PLANGRÖSSE	DIN A2
PLAN-CODE	W.13_AA_GP_000_AA_V_1
PLANINHALT	Lageplan

N
W
S

0 2 4 6 8

Plan nicht maßstabsgerecht



BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

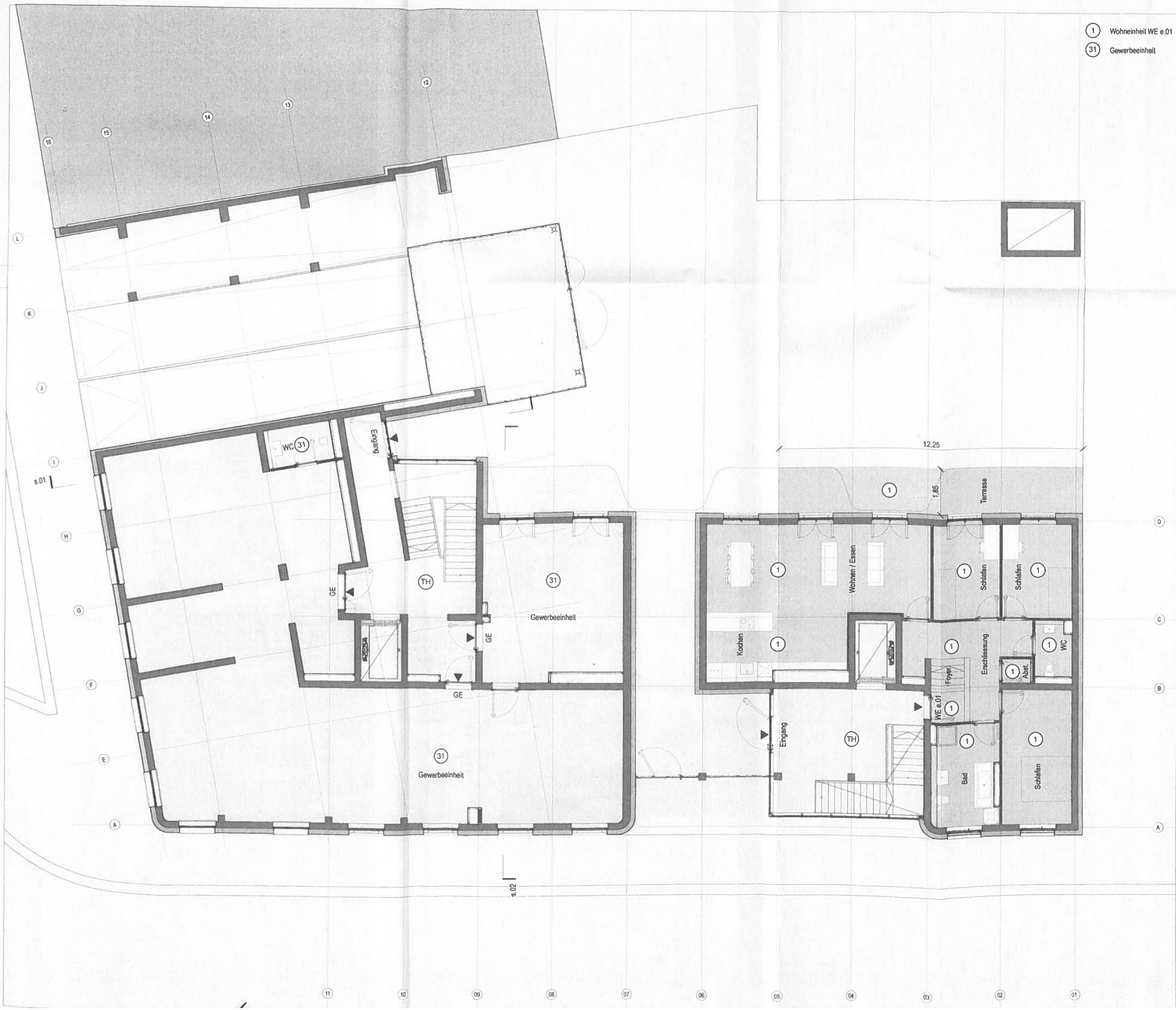
basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM	10.02.2022
MASSTAB	M.1:100
OK FFB EG	0.00+/- = 113.585 m ü NHN
PLANGRÖSSE	DIN A2
PLAN-CODE	W 13_AA_GP_090_AA_V_1
PLANINHALT	Grundriss Untergeschoss



BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_100_AA_V_1

PLANINHALT Grundriss Erdgeschoss

2 Wohneinheit WE 1.01
3 Wohneinheit WE 1.02
4 Wohneinheit WE 1.03
5 Wohneinheit WE 1.04
6 Wohneinheit WE 1.05
7 Wohneinheit WE 1.06

Plan nicht maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

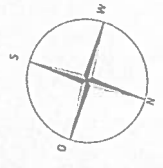
MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_110_AA_V_1

PLANINHALT Grundriss 1.Obergeschoss



0 1 2 3 4 8.5

(8) Wohneinheit WE 2.01
(9) Wohneinheit WE 2.02
(10) Wohneinheit WE 2.03
(11) Wohneinheit WE 2.04
(12) Wohneinheit WE 2.05
(13) Wohneinheit WE 2.06

Plan nicht maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

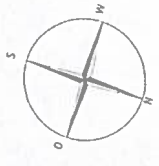
basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM	10.02.2022
MASSTAB	M.1:100
OK FFB EG	0.00+/- = 113.585 m ü NHN
PLANGRÖSSE	DIN A2
PLAN-CODE	W.13_AA_GP_120_AA_V_1
PLANINHALT	Grundriss 2.Obergeschoss



0 1 2 3 4 5

(14) Wohneinheit WE 3.01
(15) Wohneinheit WE 3.02
(16) Wohneinheit WE 3.03
(17) Wohneinheit WE 3.04
(18) Wohneinheit WE 3.05
(19) Wohneinheit WE 3.06

Plan nicht maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT

PLANDATUM 10.02.2022

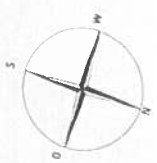
MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_130_AA_V_1

PLANINHALT Grundriss 3. Obergeschoss



20 Wohneinheit WE 4.01
21 Wohneinheit WE 4.02
22 Wohneinheit WE 4.03
23 Wohneinheit WE 4.04
24 Wohneinheit WE 4.05
25 Wohneinheit WE 4.06

Plan nicht maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

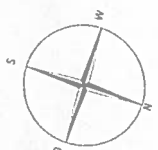
MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_140_AA_V_1

PLANINHALT Grundriss 4.Obergeschoss



0 1 2 3 4 5

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

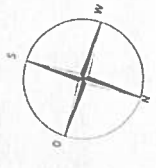
MASSTAB M.1:100

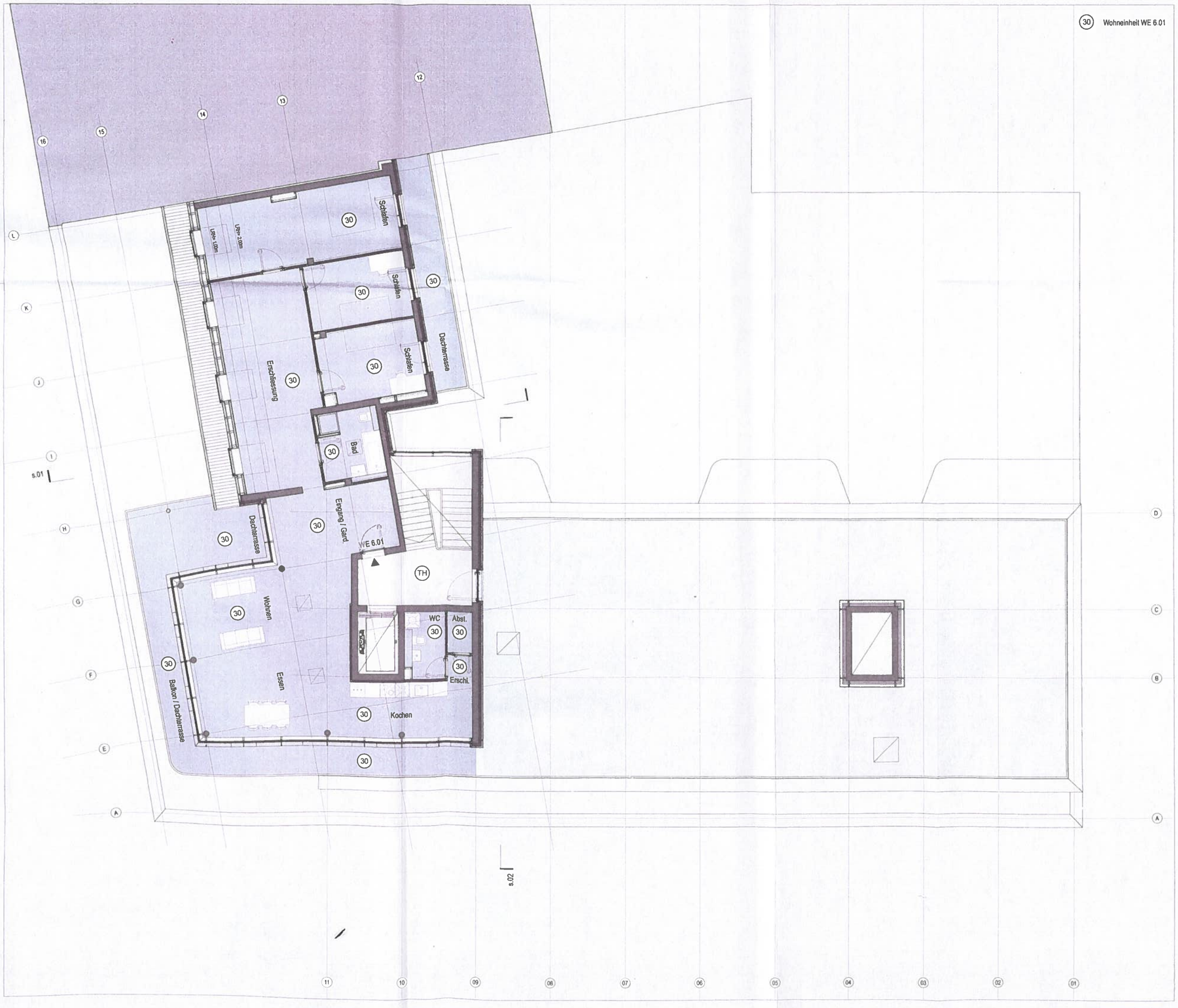
OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_150_AA_V_1

PLANINHALT Grundriss 5. Obergeschoss





Plan nicht maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

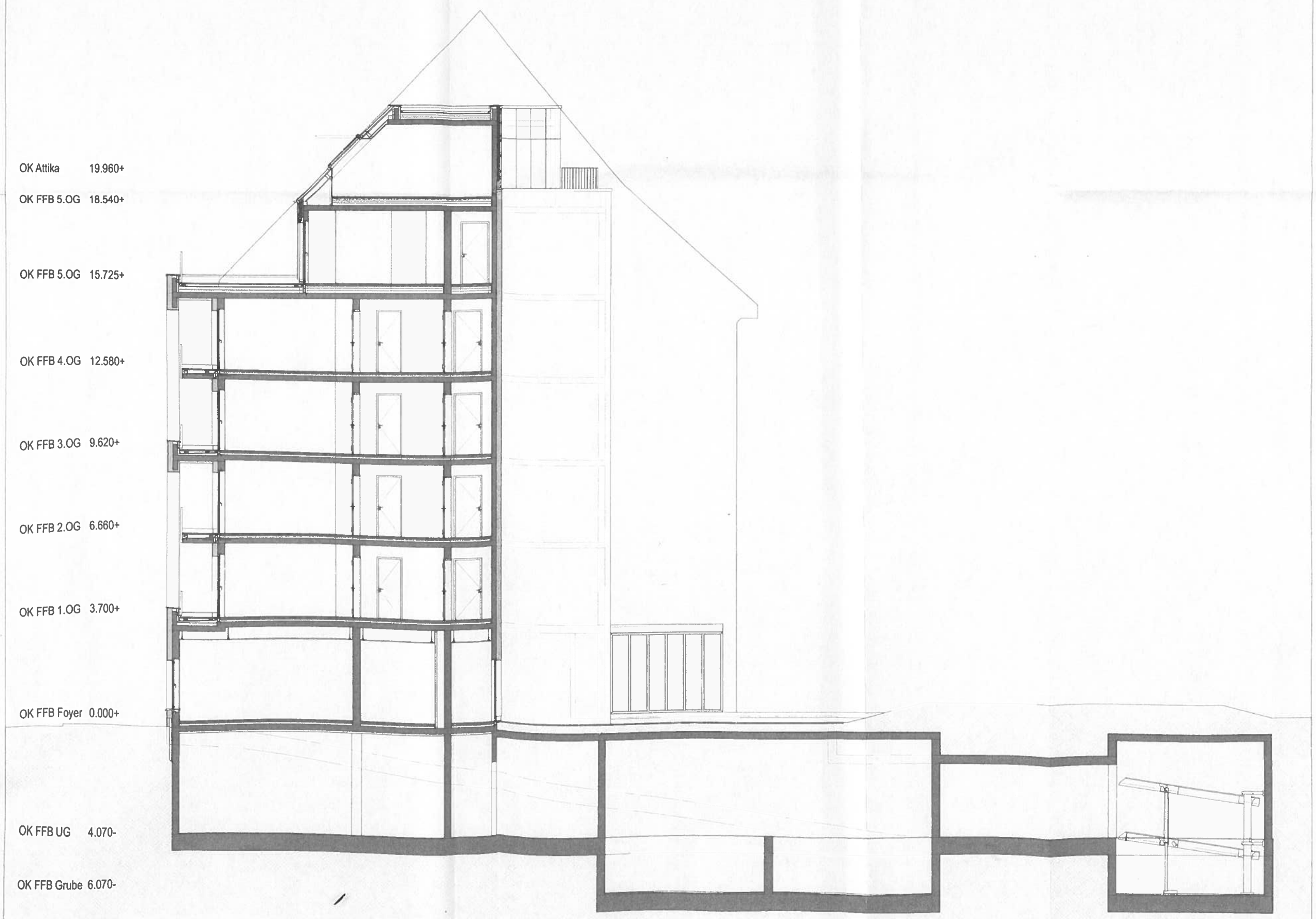
ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM	10.02.2022
MASSTAB	M.1:100
OK FFB EG	0.00+/- = 113.585 m ü NHN
PLANGRÖSSE	DIN A2
PLAN-CODE	W.13_AA_GP_160_AA_V_1
PLANINHALT	Grundriss 6.Obergeschoss

Plan nicht
maßstabsgerecht



BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_210_AA_V_1

PLANINHALT Schnitt s.01

0 1 2 3 4 8.5

Plan nicht
maßstabsgerecht

OK Attika 19.960+

OK FFB 5.OG 18.540+

OK FFB 5.OG 15.725+

OK FFB 4.OG 12.580+

OK FFB 3.OG 9.620+

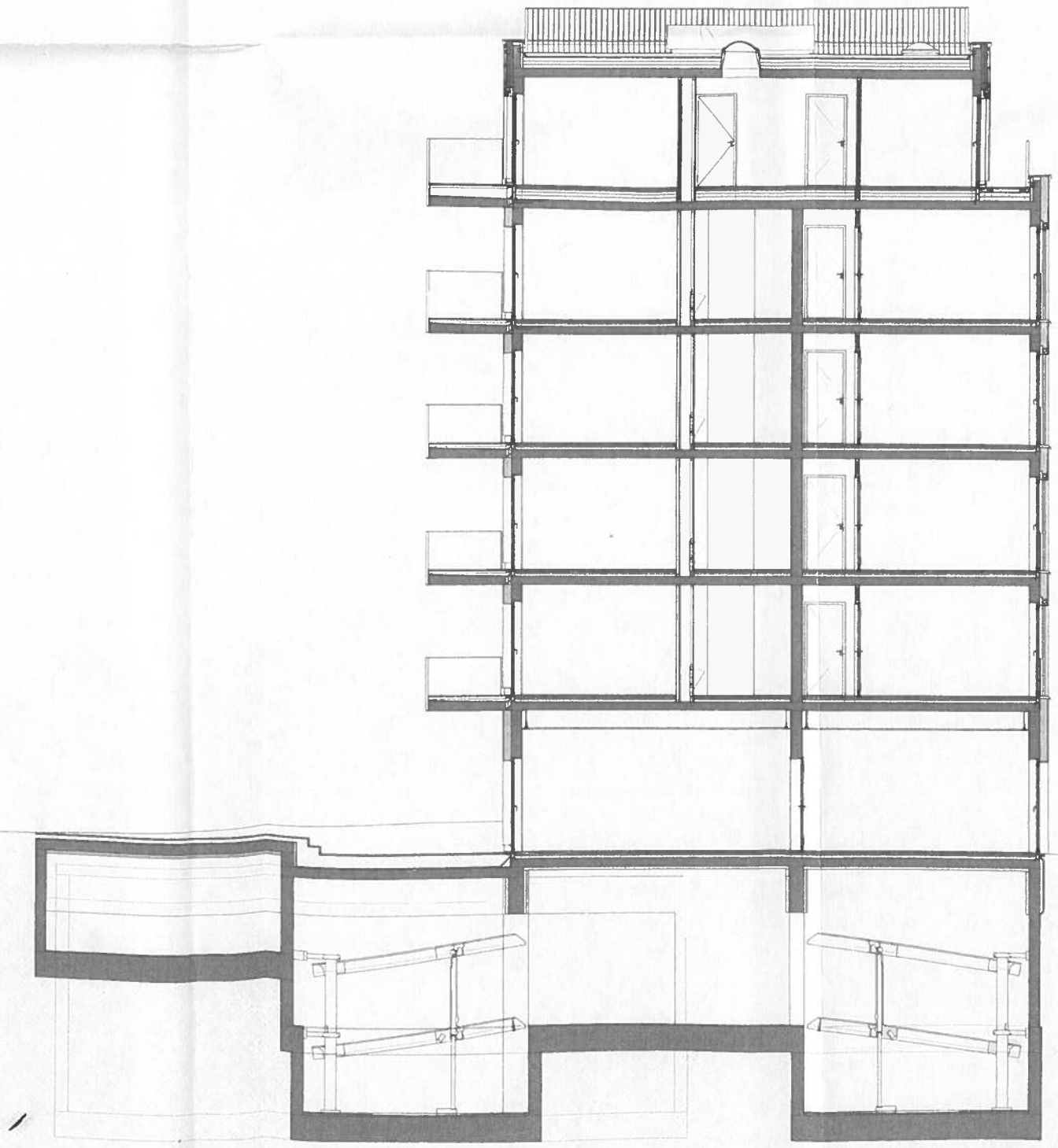
OK FFB 2.OG 6.660+

OK FFB 1.OG 3.700+

OK FFB Foyer 0.000+

OK FFB UG 4.070-

OK FFB Grube 6.070-



BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13_AA_GP_220_AA_V_1

PLANINHALT Schnitt s.02

0 1 2 3 4 5

Plan nicht
maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

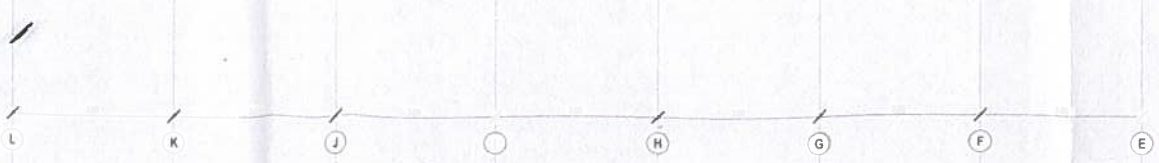
basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM	10.02.2022
MASSTAB	M.1:100
OK FFB EG	0.00+/- = 113.585 m ü NHN
PLANGRÖSSE	DIN A2
PLAN-CODE	W.13_AA_GP_300_AA_V_0
PLANINHALT	Ansicht von Osten

0 1 2 3 4 5

Plan nicht maßstabsgerecht



BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

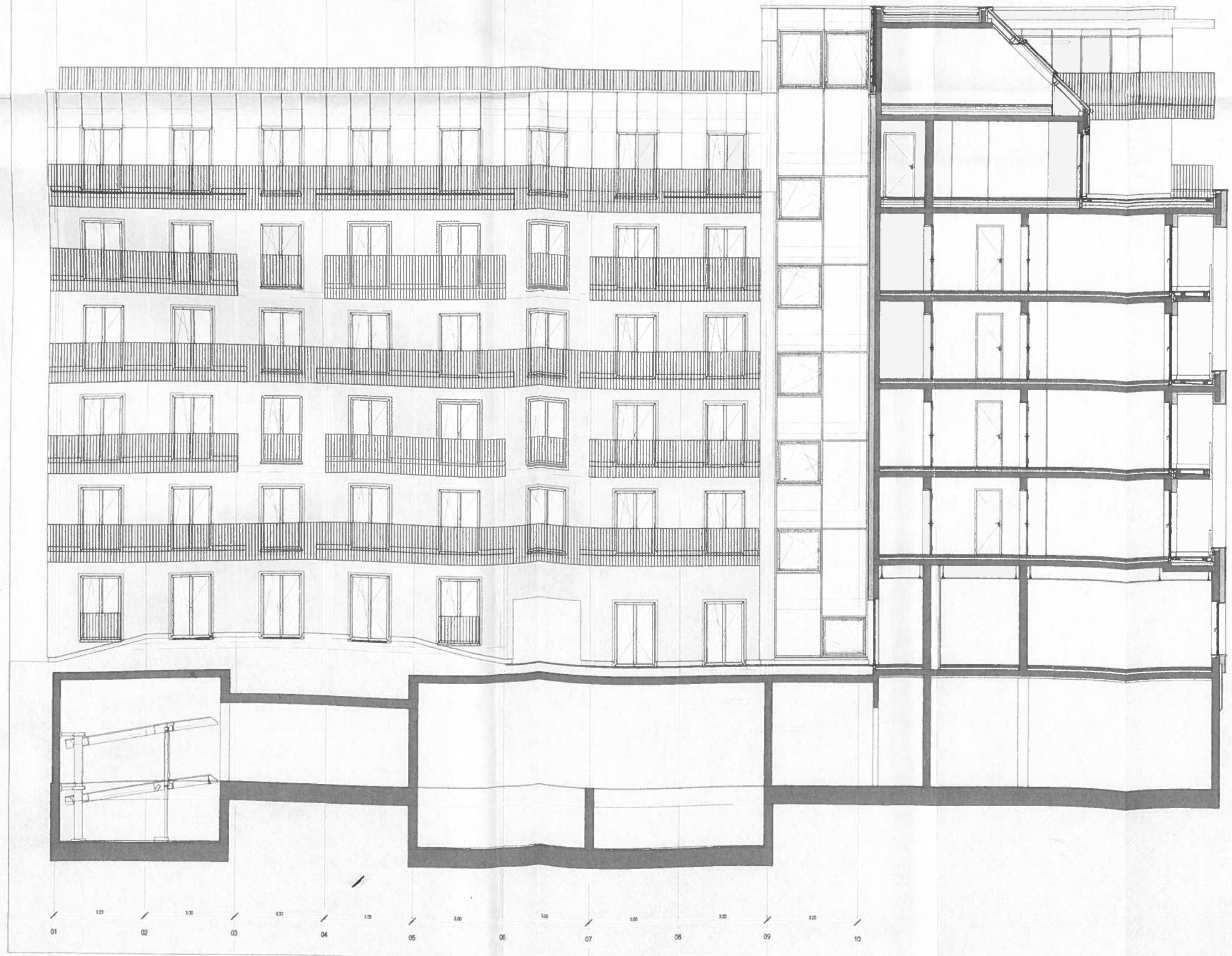
MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W 13_AA_GP_310_AA_V_0

PLANINHALT Ans ht von Sude



Plan nicht
maßstabsgerecht

BAUVORHABEN

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Weintraubenstrasse 13, 01099 Dresden
Gemarkung Neustadt / Flur Nr.: 390/4, 390/e, 390/f

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEIT

BAUHERR

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

ENTWURFVERFASSER

basis|d
Wehlener Strasse 31
D 01279 Dresden
T 0351 318540
F 0351 3185412

UNTERSCHRIFT .....

PLANDATUM 10.02.2022

MASSTAB M.1:100

OK FFB EG 0.00+/- = 113.585 m ü NHN

PLANGRÖSSE DIN A2

PLAN-CODE W.13 AA_GP 320 AA V 0

PLANINHALT Schnittansicht von Westen

0 1 4

Anlage Verwaltervertrag

Verwaltervertrag

Zwischen der

WEG Weintraubenstr. 13, 01099 Dresden
Vertreten durch die Wohnungseigentümer

- nachfolgend Gemeinschaft* oder Auftraggeber (AG) genannt -

und

basis d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

- nachfolgend Verwalterin* oder Auftragnehmer (AN) genannt –

Wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1
Bestellung der Verwalterin und Abschluss des Vertrages

1. Die Bestellung der Verwalterin erfolgte gemäß Teilungserklärung. Den Eigentümern wurde der Entwurf des Verwaltervertrages im Vorfeld ausgehändigt. Der Verwaltervertrag wird in der ersten ordentlichen Eigentümerversammlung angenommen.

§ 2
Laufzeit und Kündigung

1. Die Verwalterbestellung erfolgt gemäß Teilungserklärung (§ 8 Wohnungseigentumsgesetz WEG / Teilungsvertrag (§ 3 WEG) für die Dauer von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit, jedoch dürfen Verträge, die für die Inbetriebnahme des Gebäudes notwendig sind, bereits vorher abgeschlossen werden. Eine vorzeitige Abberufung der Verwalterin ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.

2. Wird der Vertrag nach Ablauf der drei Jahre nicht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende des Kalenderjahres gekündigt, verlängert sich der Vertrag jeweils um 1 Jahr.

3. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung der Verwalterin kann schriftlich gegenüber dem Beiratsvorsitzenden oder in der Eigentümerversammlung erklärt werden. Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die vorzeitige Abberufung der Verwalterin und die Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund ist sofort wirksam. Der Verwalterin bleibt das Recht zur Beschlussanfechtung gem. § 43 WEG jedoch vorbehalten.

4. Im Falle der Abberufung gilt § 26 Abs. 3 S. 2 WEG.

§ 3
Aufgaben und Befugnisse

1. Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus der Teilungserklärung bzw. der Teilungsvereinbarung in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus diesem Vertrag mit Leistungskatalog (Anlage 1), dem Wohnungseigentumsgesetz und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie bei dem Vertragsabschluss gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sowie aus rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen, welche für sie und die Gemeinschaft verbindlich ergangen sind.

2. Die Verwalterin hat das Gemeinschaftseigentum einschließlich des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens zu verwalten. Sie ist verpflichtet, Gelder der Gemeinschaft von ihrem Vermögen getrennt zu halten.

3. Die Verwalterin unterliegt nicht der Weisung einzelner Eigentümer oder des Verwaltungsbeirats.

4. Die Verwalterin ist berechtigt

   a) gemäß §27 WEG Verträge mit Dritten zur Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums abzuschließen. Das betrifft insbesondere Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wartungs-, Reinigungs-, Pflege-, Kontroll-, Lieferungs-, und Dienstleistungsverträge sowie Verträge zur Schnee- und Eisbeseitigung im Namen der WEG abzuschließen

   b) Abschlüsse, Änderungen und Beendigungen von Versicherungsverträgen bedürfen – vorbehaltlich der Fälle von Gefahr in Verzug / anderweitiger Beschlussfassung oder Vereinbarung – der vorherigen Beschlussfassung, insoweit die Teilungserklärung hierzu nicht näheres bestimmt

   c) Die Instandhaltungsrücklage bei temporären Defiziten, die sich aus der zeitlichen Struktur der Einnahmen und Ausgaben im Jahresverlauf, Überschreitungen der Ansätze im Wirtschaftsplan oder rückständigen Hausgeldvorauszahlungen ergeben, aus dem gemeinschaftlichen Rücklagenvermögen bis zu einer Höhe von 3/12 des Wirtschaftsplanvolumens zwischen zu finanzieren. Die Inanspruchnahme der bis zum 31.12.des Vorjahres gebildeten, der Zweckbindung unterliegenden Rücklagenmittel darf dabei nicht mehr als 30% des Rücklagenvermögens betragen.

d) einseitige Willenserklärungen, wie z.B. Abmahnungen und Kündigungserklärungen im Namen der Gemeinschaft abzugeben,

e) Ansprüche der Gemeinschaft außergerichtlich und gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen.

5. Die Verwalterin ist berechtigt, Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer, soweit diese mit ihren Zahlungen in Verzug sind, im Namen der Gemeinschaft gerichtlich mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen. Entsprechendes gilt für Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen ehemalige aus der Gemeinschaft ausgeschiedene Eigentümer.

6. Die Verwalterin ist ferner berechtigt, in gerichtlichen Verfahren, welche Dritte gegen die Gemeinschaft anstreben, die Gemeinschaft auf der Passivseite zu vertreten. Sie ist nach Absprache mit dem Beirat auch berechtigt, einen Rechtsanwalt Prozessvollmacht für die gerichtliche Vertretung der Gemeinschaft zu erteilen.

7. Die Verwalterin darf für einzelne Aufgaben Untervollmacht erteilen. Sie darf die Verwaltung im Ganzen nicht auf Dritte übertragen.

8. In steuerlichen Angelegenheiten einschließlich der Lohnbuchhaltung für Angestellte der Gemeinschaft darf die Verwalterin einen Steuerberater auf Kosten der Gemeinschaft hinzuziehen.

9. Die basis d GmbH hat eine Haftpflicht- bzw. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Deckungssummen betragen 1.000.000,00 € für Personen- und Sachschäden und 500.000,00 € für sonstige Vermögensschäden. Die basis d GmbH haftet gegenüber dem Auftraggeber oder sonstigen in den Schutzbereich dieses Vertrages einbezogenen Dritten nur bis zu diesen Haftungshöchstgrenzen.

10. Bei Beendigung der Verwaltung sind sämtliche Verwaltungsunterlagen zur Abholung durch einen Bevollmächtigten bereitzustellen. Die Gemeinschaft ist verpflichtet, nicht mehr benötigte Unterlagen in ihren Besitz zu übernehmen.

11. Nach Beendigung der Verwaltertätigkeit ist die Gemeinschaft verpflichtet, der Verwalterin auch Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, wenn Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden.

§ 4
Verwaltungsentgelt

Laufende Grundleistungen

Für die laufenden Grundleistungen (s. Leistungskatalog) beträgt das Verwaltungsentgelt bei Zahlung der Hausgelder durch Teilnahme am Lastschriftenverfahren:

je Wohn-/Gewerbeeinheit	30,00 EUR zzgl. der gesetzl. MwSt.
je Stellplatz	5,00 EUR zzgl. der gesetzl. MwSt.

Der Gesamtpreis für die Verwaltung der WEG setzt sich somit wie folgt zusammen

	Anzahl	Preis	Netto	MwSt 19%	Brutto
Wohn-/Gewerbeeinheit	31	30,00 €	930,00 €	176,70 €	1.106,70 €
Stellplätze	26	5,00 €	130,00 €	24,70 €	154,70 €
Gesamtsumme					**1.261,40 €**

Die Vergütung erhöht sich nach dem ersten Jahr in dem Maße, wie sich die Vergütung für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft verändert.

Der Verwalter wird ermächtigt, die Basisvergütung vom Gemeinschaftskonto monatlich zum 1. eines jeden Monats im Voraus zu entnehmen. Vor der Entnahme von Auslagen aus dem Gemeinschaftskonto hat der Verwalter Rechnung zu legen.

Mehrleistungen im Einzelfall

Das o. g. Entgelt deckt den Aufwand der laufenden Grundleistungen gemäß Leistungskatalog einschließlich der Durchführung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung ab. Mit dem vorgenannten Entgelt nicht abgegolten sind die nachgenannten Mehraufwendungen, welche im Einzelfall notwendig werden. Insoweit wird folgende Vergütung vereinbart:

	nach Aufwand	pauschal EUR netto je Vorgang
Für die gesonderte Ausweisung der haushaltnahen Dienstleistung unter Berücksichtigung des Anwendungsschreibens des BMF zu § 35 a EstG vom 03.11.2006 in der zu erstellenden Jahresabrechnung sowie Erstellung einer Bescheinigung für die Finanzbehörden.		15,00 EUR/ Einheit/pa
Jede weitere Eigentümerversammlung, soweit die Versammlung nicht aufgrund schuldhaften Verhaltens des Verwalters erforderlich ist.	Porti Kopien Zeitaufwand	
Erteilung der Verwalterzustimmung gemäß § 12 WEG, sofern erforderlich, zuzüglich der Kosten für die notarielle Beglaubigung der Unterschrift.		120,00 EUR
Mahnungen, nach Eintritt des Zahlungsverzugs (bei Hausgeld muss der Rückstand mindestens einen Monatsbetrag entsprechen, je Abmahnungen wegen Störungen des Hausfriedens	1. Mahnung 2. Mahnung 3. Mahnung	5,00 EUR 10,00 EUR 15,00 EUR
Sonderumlagen – Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern	Porti Kopien	3,0 % der Höhe der Sonderumlagen
Gerichtsverfahren – Bearbeiten von Gerichtsverfahren, wie z. B. Hausgeldverfahren, Beschlussanfechtungen, Ansprüche Dritter etc. einschließlich Korrespondenz mit den anwaltlichen Bevollmächtigten der Gemeinschaft, Information der Eigentümer über Anträge und Ergebnisse der Verfahren (außer Hausgeldverfahren) durch Rundschreiben, Wahrnehmung von Gerichtsterminen.	Porti Kopien Zeitaufwand	
Außerordentlicher Zwischenabschluss während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung, der ohne Verschulden des Verwalters erforderlich bzw. von der WEG gefordert wird.	Porti Kopien	500,00 EUR
Instandhaltung und Instandsetzung Mitwirkung bei aufwändigen Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen über den in der Grundleistung (Ziffer 11) vereinbarten Umfang hinausgehend (z.B. Überwachung von Handwerkern, Architekten etc.)	Porti Kopien	3,0 % der Schlussrechnungssumme
Mitwirkung bei Versicherungsschäden im Sondereigentum; Schadensermittlung und –beseitigung sowie Abwicklung des Versicherungsfalles Vergütungsschuldner: der jeweilige Eigentümer	Porti Kopien Zeitaufwand	
Bereitstellung der Räumlichkeiten der basis|d GmbH pro Eigentümerversammlung		150,00 EUR

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, gilt folgende Vergütung als vereinbart.

1. Personal:	je Std./EUR
a) Geschäftsführer	120,00
b) Sachbearbeiter	60,00
c) Bauingenieur	95,00
2. Portoauslagen	gemäß den jeweils gültigen Postgebühren
3. Fahrtkosten je Kilometer	0,50 EUR
4. Auslagenersatz	Nachweis durch Belege

Die Vergütung für Mehrleistungen wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Besondere Leistungen

Die Verwalterin erbringt über die Grundleistungen hinaus die im Leistungsverzeichnis vereinbarten „Besonderen Leistungen", für welche das dort genannte Entgelt vereinbart wird. Soweit besondere Leistungen nach Aufwand abzurechnen sind, schuldet die Gemeinschaft die oben genannte Aufwandsvergütung. Auch diese Vergütung wird mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Umsatzsteuer

Den o.g. Verwaltergebühren und allen anderen in diesem Vertrag/Leistungskatalog benannten Gebühren und Kosten ist die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Änderung des Verwaltungsentgelts

Eine Änderung des Verwaltungsentgelts ist von der Verwalterin zu beantragen und wird rechtsgültig bei Annahme des Antrags in der Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss (ein rückwirkender Beschluss per 1. Januar ist im Rahmen des Wirtschaftsplanes möglich).

§ 5
Pflichten der Gemeinschaft

Namen und Adressänderungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Personenmehrheit

Die Gemeinschaft hat für den Fall, dass mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums (Erbengemeinschaften, Eheleute usw.) sind, darauf hinzuwirken, dass diese ohne weitere Aufforderung der Verwaltung schriftlich einen Bevollmächtigten benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Gleiches gilt im Fall von Miteigentümern, die sich durch Dritte vertreten lassen oder sich zusammenhängend mehr als 3 Monate im Jahr im Ausland aufhalten.

Zustellungsbevollmächtigung

Der Verwalterin sind Aufwendungen und Vergütungen, auch für beauftragte Verfahrensbevollmächtigte, die ihr als Beteiligte oder Zustellungsbevollmächtigte bei der Verwaltung entstehen, unverzüglich nach Entstehung zu erstatten.

Vollmachtsurkunde

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, der Verwalterin auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher sich die gesetzlichen und vertraglichen Befugnisse zur Vertretung der Gemeinschaft ergeben. Die Verwalterin wird von dieser Vollmacht nur nach Maßgabe dieses Vertrages, der Beschlüsse der Gemeinschaft, der Gemeinschaftsordnung und des Gesetzes Gebrauch machen.

§ 6
Allgemeine Vertragsbedingungen

1. Dieser Vertrag mit beiliegendem Leistungskatalog wird als Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne des § 675 BGB geschlossen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Eigentümerversammlung durch Beschluss und der schriftlichen Zustimmung der Verwalterin. Wird der Beirat durch Beschluss bevollmächtigt, der Änderung des Vertrages zuzustimmen, so hat dieses schriftlich zu erfolgen. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

2. Soweit sich die vorstehenden Bestimmungen auf Wohnungseigentümer beziehen, gelten sie für Teileigentümer entsprechend.

3. Sollte eine Vertragsklausel unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon unberührt.

4. Der Leistungskatalog ist Bestandteil dieses Vertrages und diesem als Anlage 1 beigefügt.

Anlagen
Leistungskatalog als Vertragsbestandteil – Anlage 1

Dresden, Ort und Datum	Dresden, Ort und Datum
_____ Verwalter	_____ Eigentümer

Leistungskatalog

als Anlage (1) zum Verwaltervertrag

zwischen der

WEG Weintraubenstr. 13 in 01099 Dresden

und der Firma

basis d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

Das feste Entgelt (pauschale Verwaltergebühr gemäß Vertrag) setzt den Leistungsumfang der nachstehend genannten Grundleistungen voraus.

Die Verwaltung ist bereit und in der Lage, zusätzliche Leistungen zu erbringen, um dem Eigentümer eine umfassende Information und Werterhaltung für seinen Grundbesitz zu bieten.

Außerdem kann es vorkommen, dass durch einzelne Mieter, Dritte oder durch umfangreiche Instandsetzungen für den Eigentümer erheblicher Mehraufwand ausgelöst wird, der von den Vertragspartnern vorher nicht kalkulierbar ist.

Sofern kein tatsächliches Verschulden durch die Verwaltung besteht, werden diese besonderen Leistungen von der Verwaltung zu den z. Zt. gültigen Kostensätzen mit dem Eigentümer abgerechnet und mit der Rechnungsstellung fällig.

Der Leistungskatalog spezifiziert die

- Grundleistungen der Verwaltung (Teil A)
- Besondere Leistungen der Verwaltung (Teil B).

A) Grundleistungen

Zu den Grundleistungen der Verwaltung gehören insbesondere die in §§ 24, 27 Abs. 1,2,3 und 5, 28 Abs. 1 und 3 WEG aufgeführten gesetzlichen Aufgaben. Die Grundleistungen sichern der Gemeinschaft eine sachgerechte Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange.

1. Wirtschaftsplan

Die Verwalterin erstellt einen Wirtschaftsplan je Wirtschaftsjahr einschl. Ausweis der Verteilung je Kosten/Einnahmeart in Form von Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen gem. § 28 WEG je Sonder-/Teileigentum. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr, sofern für die Gemeinschaft nichts Anderes geregelt ist.

Die Höhe der Hausgelder wird alljährlich von der Verwalterin in Form eines Wirtschaftsplanes vorgeschlagen. Dieser Wirtschaftsplan ist dem Verwaltungsbeirat zur Begutachtung vorzulegen und sodann der Eigentümerversammlung zur Genehmigung durch Beschluss.

2. Jahresabrechnung

Jahresabrechnung:
Die Verwalterin erstellt eine jährliche Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungszeitraum als Gesamt- und Einzelabrechnung je Sonder-/Teileigentum und eventuellen Sondernutzungsrechten auf Basis der in der Gemeinschaftsordnung oder sonstigen, durch Vereinbarung/Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bestimmten Verteilerschlüssel.

Zinsen:
Die Jahresabrechnung weist neben den Zinseinnahmen, die von dem Kreditinstitut an den Fiskus abgeführte Kapitalertragsteuer aus sowie die hiervon auf die Einheiten entfallenden Anteile.

Erhaltungsrücklage:
Die Jahresabrechnung weist die Entwicklung der Erhaltungsrücklage aus.

Entwicklung der Bankkonten:
Die Entwicklung der Bankkonten enthält die Angaben über die Kontenstände der Gemeinschaft zu Beginn und zum Ende des Abrechnungsjahres.

Einsicht in Unterlagen der Abrechnung:
Sämtliche Unterlagen und Belege stehen allen Miteigentümern zur Einsichtnahme während der Bürozeiten – nach vorheriger Terminvereinbarung – im Büro der Verwaltung zur Verfügung. Diese Regelung ersetzt das Auslegen der Belege in der Eigentümerversammlung. Die Anfertigung von Kopien für einzelne Eigentümer kann die Verwalterin von der Zahlung der hierdurch entstehenden Kosten gemäß § 4 des Verwaltervertrages abhängig machen.

3. Eigentümerversammlung und Niederschrift

Eigentümerversammlung:
Die Durchführung der ordentlichen Eigentümerversammlung erfolgt sofern rechtzeitig alle Abrechnungsdaten und –unterlagen zur Verfügung stehen

Vorsitz und Niederschrift:
Sofern in der Versammlung nichts anderes beschlossen wird, führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und sorgt für eine ordnungsmäßige Niederschrift der Beschlüsse.

Beschluss-Sammlung:
Die Verwalterin führt die Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG.

4. Hausordnung

Die Verwalterin sorgt für die Durchführung der beschlossenen Haus-/Nutzungsordnungen. Schriftlich gemeldete Verstöße gegen die Haus-/Nutzungsordnungen mahnt die Verwalterin bei dem für die Störung verantwortlichen Eigentümer mündlich oder schriftlich unter Angabe des Namens des Beschwerdeführers ab. Die nächste Eigentümerversammlung wird unterrichtet, wenn die Abmahnung ohne Erfolg blieb. Ein gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grundsätzlich einer Genehmigung der Eigentümerversammlung durch Beschluss.

5. Überwachen der Verträge der Gemeinschaft

Die Verwalterin betreut und überwacht die Leistungen der Vertragspartner der Gemeinschaft und schließt insbesondere nach Maßgabe der Beschlüsse, der Gemeinschaftsordnung und der Gesetze die notwendigen Versicherungen für die Gemeinschaft ab.

6. Geldverwaltung

Die Verwalterin legt die gemeinschaftlichen Gelder auf Giro- und Anlagekonten bei einer deutschen Bank nach ihrer Wahl getrennt von ihrem eigenen Vermögen und dem anderer Gemeinschaften an. Sie verwaltet die Gelder nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns.

7. Rechnungskontrolle und –anweisung

Die Verwalterin führt die rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen, Hauswart- und Bargeldkassen durch.

8. Buchführung

Die Verwalterin richtet eine übersichtliche, kaufmännisch ordnungsgemäß geführte Buchhaltung im Vertragszeitraum, getrennt von derjenigen für andere Gemeinschaften ein. Diese beinhaltet insbesondere:

- das Führen und Abrechnen von
  - Hausgeldkonten je Sonder-/Teileigentum
  - Einnahmekonten für Erträge

- Ausgabekonten je Kostenart (ohne Ausweis der Mehrwertsteuer)
- Rücklagekonten einschließlich Anlage der Mittel
- Konten für Mitarbeiter der Gemeinschaft (ohne Steuerberatungsleistung)
- Verrechnungskonten für Versicherungsschäden am gemeinschaftlichen Eigentum bis zur Erstattung der verauslagten Beträge

- das Buchen der Bankbewegungen für die Hausgeldzahlungen und Abrechnungsergebnisse,
- das Überwachen der pünktlichen Hausgeldzahlung
- die Veranlassung der jährlichen Ablesung des Wärmeverbrauchs, das Melden der Gesamtheizkosten an das von der Gemeinschaft beauftragte Serviceunternehmen, das Buchen der von diesem Unternehmen errechneten Einzelkosten je Sonder-/Teileigentum in die Einzel-/Jahresrechnung.

9. Technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum

- Anwesenheit vor Ort
  Zur Werterhaltung und um entstehende Schäden frühzeitig zu erkennen, nimmt die Verwalterin eine jährliche Begehung der Wohnanlage vor.

- Sonderfachleute
  Soweit notwendig, zieht sie Sonderfachleute auf Kosten der Gemeinschaft bei (z.B. bei Meldungen von Mängeln in einzelnen Wohnungen zur Abklärung, inwieweit das Gemeinschaftseigentum hierfür kausal verantwortlich ist).

10. Abwicklung von Schadensfällen

- Empfehlung
  Die Verwalterin trifft Empfehlungen bei der Auswahl technischer Lösungen und wirkt bei den Preisverhandlungen und der Vergabe von Aufträgen für das Gemeinschaftseigentum mit.

- Klärung
  Sie klärt Zuständigkeiten bei Schäden am Sonder-/Gemeinschaftseigentum.

- Schadensminderung
  Sie gibt Empfehlungen an die Wohnungseigentümer zur Schadensminderung und -beseitigung.

11. Instandhaltung und Instandsetzung

- Instandhaltung und Instandsetzung in dringenden Fällen – Sofortmaßnahmen
  Die Verwalterin leitet die im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ein, holt ggf. mehrere Kostenvoranschläge ein und stimmt den Umfang der Maßnahmen mit dem Beirat ab. Sie vergibt in dringenden Fällen, bei Kosten ab 2.000,00 EUR brutto in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, gemäß § 27 Abs. 1 Ziffer 3 WEG Aufträge im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft, überwacht die Arbeiten und nimmt diese ab. Bei versicherten Schäden am Gemeinschaftseigentum übernimmt sie die Schadensmeldung an die Versicherung. Entstehende Kosten gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

- Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund Beschlussfassung
  Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche nicht unter die vorgenannte Regelung fallen, vergibt die Verwalterin die Aufträge entsprechend den von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen.

  Die Verwalterin kann im Rahmen der Beschlussdurchführung sachkundige Personen (Architekten bzw. Ingenieure) hinzuziehen, soweit dies für die Bewertung und Überwachung größerer Instandsetzungsarbeiten erforderlich ist. Entstehende Kosten gehen zulasten der Gemeinschaft.

12. Allgemeine Leistungen

Die Verwalterin führt den Telefon- und Schriftverkehr mit den Wohnungseigentümern, Behörden, Handwerkern und Dritten, für gemeinschaftliche Belange, soweit dieser im Rahmen der aufgeführten Grundleistungen veranlasst wurde.

B) Besondere Leistungen

1. Zusatzleistungen

Die Verwalterin erbringt, über die o.g. Grundleistungen hinaus, die nachgenannten zusätzlichen Leistungen. Für die Zusatzleistungen wird folgendes Entgelt vereinbart:

Übersendung der Versammlungsniederschriften Die Verwalterin stellt jedem Wohnungseigentümer eine Kopie der o. g. Niederschrift ohne besonderen Nachweis an die letzte, schriftlich gemeldete Adresse zu.	Kopierkosten +Zeitaufwand
Information des Beirats Von wichtigem Schriftverkehr erhält der Verwaltungsbeirat Kopien, damit er immer über die aktuellen Belange der Gemeinschaft informiert ist und seine Stellungnahme dazu abgeben kann (Beiratskopien).	Kopierkosten +Zeitaufwand
Instandhaltung und Instandsetzung Mitwirkung bei aufwändigen Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen über den in der Grundleistung (Ziffer 11) vereinbarten Umfang hinausgehend (z.B. Überwachung von Handwerkern, Architekten etc.)	3,0 % der Schlussrechnungssumme **Bestandteil auf Seite 3 des Verwaltervertrages**
Maßnahmen und Mitwirkung der **Mängelverfolgung** bei Gewährleistungsmängeln u.a. insbesondere bei Mängelverfolgungen im Rahmen der anfänglichen Baumängelgewährleistung	Abrechnung nach Zeitaufwand
Weitere Ortstermine an der Wohnanlage (Mitwirkung bei der Mängelsuche, - Beseitigung, Begutachtung, Abnahmen – soweit sie nicht von der Verwaltung im Rahmen der aufgeführten Grundleistung veranlasst wurden)	Abrechnung nach Zeitaufwand
Beitreibung von Hausgeldforderungen durch gerichtliches Mahn- und/oder Klageverfahren, Information des beauftragten Rechtsanwaltes, Information der Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge in diesem Zusammenhang.	Abrechnung nach Zeitaufwand
Leistungen in **anderen gerichtlichen Verfahren**, z.B. in selbständigen Beweisverfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum u.a. auch Schiedsgerichtsverfahren, Vertretung der WEG in mündl. Verhandlungen allg., Information der Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge in diesem Zusammenhang.	Abrechnung nach Zeitaufwand

Außerordentlicher Zwischenabschluss während des Geschäftsjahres außerhalb der Jahresabrechnung, der ohne Verschulden des Verwalters erforderlich bzw. von der WEG gefordert wird.	500,00 EUR **Bestandteil auf Seite 3 des Verwaltervertrages**
Vertretung in öffentlich-rechtlichen Verfahren z.B. zur Grundstücksgestaltung oder in Zusammenhang mit Baugenehmigungen von Grundstücksnachbarn. Information der Wohnungseigentümer über wesentliche Vorgänge in diesem Zusammenhang.	Abrechnung nach Zeitaufwand
Versicherungsschäden im Sondereigentum Mitwirkung bei der Schadenssuche, Beseitigung und Abwicklung von ggf. versicherten Instandsetzungen im Sondereigentum.	Abrechnung nach Zeitaufwand Vergütungsschuldner: der jeweilige Eigentümer
Sonderumlagen Ermittlung der Gesamt- und Einzelumlage, Nachricht an die Eigentümer, Einzug, Einzelbuchung, Vermögensverwaltung und Abrechnung mit den Eigentümern	3,0 % der Höhe der Sonderumlage **Bestandteil auf Seite 3 des Verwaltervertrages**
Umlaufbeschlüsse Fassung von Umlaufbeschlüssen, die ohne Verschulden des Verwalters erforderlich sind bzw. von der WEG gefordert werden	150,00 EUR
weitere Eigentümerversammlungen Vorbereiten, Einberufen, Durchführen weiterer Eigentümerversammlungen über die einmal jährlich stattfindende ordentliche Versammlung hinaus, ausgenommen die für denselben Tag vorsorglich einberufene Wiederholungsversammlung.	250,00 EUR

Soweit vorstehend ein Entgelt nach Aufwand anfällt, schuldet die Gemeinschaft die vereinbarte Vergütung gem. § 4 des Verwaltervertrags.

_____ _____

Ort, Datum Verwalterin

_____ _____

Ort, Datum Eigentümer

Verwaltervollmacht

Vollmachtgeber

WEG Weintraubenstraße 13, 01099 Dresden

Die Verwalterin der o. g. Wohnungseigentümergemeinschaft

basis d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

ist gem. § 27 Abs. 2 und 3 WEG i.V. m. dem Verwaltervertrag bevollmächtigt, die Wohnungseigentümergemeinschaft und die Wohnungseigentümer ab dem in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten wie folgt zu vertreten:

I Die Verwalterin ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft

1. alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen;
2. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an die Gemeinschaft gerichtet sind;
3. Verträge wie z. B. Dienst-, Werks-, Versicherungs- und Lieferverträge abzuschließen und aufzulösen;
4. einseitige Willenserklärung, wie z. B. Kündigungen und Mahnungen abzugeben;
5. Untervollmacht für einzelne Verwaltungsangelegenheiten an Sonderkräfte zu erteilen;
6. gegenüber Dritten außergerichtlich und gerichtlich Ansprüche der Gemeinschaft mit anwaltlicher Hilfe abzuwehren;
7. Vergleiche abzuschließen und Rechtsmittel einzulegen; die Vollmacht gilt auch für Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzverfahren;
8. Hausgeldforderungen gemäß Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich ggf. mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen. Dies gilt auch für Ansprüche, welche sich gegen ehemalige aus der Gemeinschaft ausgeschiedene Eigentümer richten.

II Die Verwalterin ist ferner berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümer

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer gerichtet sind.
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondre einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, 4 oder 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. im Namen der Wohnungseigentümer Vereinbarungen mit einem Rechtsanwalt zur Höhe des Streitwerts gem. §§ 27 Abs. 2 Nr. 4, 43 Nr. 1, 4 und 5 WEG i. V. m. § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG zu treffen.

Ort, Datum: _____ Ort, Datum: _____

_____ _____

Unterschrift Verwalterin Eigentümer

Anlage „Gestattungsvertrag"

GESTATTUNGSVERTRAG

über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit

(Recht zur Errichtung von Winkelstützelementen)

Zwischen der

Landeshauptstadt Dresden
Dr.-Külz-Ring 19
01067 Dresden

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Dirk Hilbert

dieser vertreten durch den kommissarischen Amtsleiter
des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung
Herrn Kristian Meier-Hedrich

dieser vertreten durch den
kommissarischen Abteilungsleiter Liegenschaftsmanagement
Herrn Stefan Kügler

- nachfolgend Gestattungsnehmer genannt -

und **basis d GmbH**
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 2387

vertreten durch die Geschäftsführer
Frau Annett Trenz
Herrn Jörg Wimmer

- nachfolgend Gestattungsgeber genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Das Flurstück 390/e der Gemarkung Dresden - Neustadt steht gemäß Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 17054 im Eigentum des oben genannten Gestattungsgebers.

Der Gestattungsnehmer ist Eigentümer des Flurstückes 390/i der Gemarkung Dresden - Neustadt, Blatt 3457.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zur Sanierung des Bestandsschulgebäudes und der Errichtung eines Erweiterungsneubaus mit integrierter Zweifeldsporthalle sowie der Neugestaltung der Freianlagen des BSZ Wirtschaft I „Prof. Dr. Zeigner" in Dresden-Neustadt sollen an den Grundstücksgrenzen zum Bestandsgebäude Winkelstützelemente auf dem Grundstück der Landeshauptstadt Dresden errichtet werden.
Die bisher mit basis d GmbH abgestimmte Planung erfolgte durch die Landeshauptstadt Dresden. Durch Planungsanpassungen gemäß Planung basis d GmbH soll die erforderliche Oberkante der Stützwand bei 114.00 m üNHN abgestellt werden, 25 cm höher als bisher durch die Landeshauptstadt Dresden geplant. Um die höhere Wand zu realisieren, kann der Einbau der Winkelstützelemente gemäß Herstellervorgaben/gemäß Typenstatik nur dann gewährleistet werden, wenn die Füße der Winkelstützelemente in Teilbereichen auf das Grundstück von der basis d GmbH ausgerichtet wird.
Die Kosten der Planung des Leistungsbildes Freianlagen, die Planungsanpassung gegenüber der bisherigen Planung sowie die Errichtungskosten der Winkelstützelemente erfolgt durch die Landeshauptstadt Dresden aufgrund möglicher Kostenkompensationen bei der Dimensionierung der Winkelstützelemente. Die Landeshauptstadt Dresden übernimmt in dem Zusammenhang ebenso die Kosten und den Einbau eines Dränagerohrs zur Versickerung und die Hinterfüllung der Winkelstützelemente bis Unterkante Oberboden auf dem Grundstück von basis d GmbH sowie die Kosten der Errichtung der Absturzsicherung, die nach Anforderung SächsBO und als Stabgittermattenzaun mit Sichtschutz erfolgt.
Stützmauer und Geländer liegen in der Verantwortung der Landeshauptstadt Dresden. Es handelt sich nicht um wartungspflichtige Bauteile.
Die für den Einbau der Winkelstützelemente notwendige Einkürzung der Bohrpfähle erfolgt durch basis d GmbH. Ebenfalls durch basis d GmbH ist vor der Absturzsicherung im Bereich des Müllplatzes ein Anprallschutz herzustellen.

Zur neuen geplanten Höhe und Oberkante der Stützwand von 114.00 m üNHN und damit >2 m Wandhöhe erging durch die Bauaufsicht, SG Altstadt/Neustadt die Stellungnahme:
Da Stützmauer keine Gebäude sind, folgt die Erforderlichkeit von Abstandsflächen aus § 6 (1) Satz 2 SächsBO. Da die Höhe für den oberirdischen Teil der Stützmauer zu den kommunalen Flurstücken 390/i und 390/3 hin > 2 m angegeben ist, muss nach ausschließlich diesen Seiten von einer Wirkung wie von Gebäuden ausgegangen werden. Im konkreten Fall ist dies zu vernachlässigen, da die Wirkung das eigene Grundstück betrifft und die Abstandsfläche in der Freifläche zu liegen kommt. Die Schutzziele von § 6 SächsBO werden nicht berührt. Eine Änderung des Abstandsflächenplanes ist nicht erforderlich.
Zum Flurstück 390/e hin ist die Höhe der Wand deutlich unter 2 m, so dass gemäß § 6 (8) 3. SächsBO zutrifft und die Wand keine eigene Abstandfläche hat.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragspartner das Folgende:

1. Gegenstand des Vertrages

Der jeweilige Eigentümer des künftig dienenden Flurstückes

Grundbuch von	Blatt Nr.	Gemarkung	Flurstück	beanspruchte Fläche
Dresden-Neustadt	17054	Dresden-Neustadt	390/e	ca. 20 m²

gestattet dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Flurstückes 390/i der Gemarkung Dresden-Neustadt, auf der genannten Teilfläche des Flurstückes die in der Vorbemerkung beschriebene Maßnahme.

Für die Errichtung der Winkelstützelemente wird eine Teilfläche von insgesamt ca. 20 m² des Flurstückes 390/e der Gemarkung Dresden-Neustadt in Anspruch genommen, die in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet ist.

Die Größe der Füße der Winkelstützelemente kann sich im Zuge der Planungsanpassung aus statischen Erfordernissen geringfügig verändern.

Des Weiteren gestattet der jeweilige Eigentümer, das dienende Flurstück zu diesem Zweck zu begehen und soweit erforderlich zu befahren.

2. Vertragsdauer, Fristablauf

Das Vertragsverhältnis beginnt mit der beiderseitigen Unterzeichnung des Vertrages und dauert unbestimmte Zeit.

3. Rechte und Pflichten

Der Gestattungsnehmer haftet nur für Schäden, die durch eine unsachgemäße Ausübung des Rechts entstehen und stellt den Gestattungsgeber insoweit von Ansprüchen Dritter frei.

Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt beim Gestattungsgeber.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Der Zugang für den Gestattungsnehmer bzw. beauftragten Dritten ist für notwendige Zwecke der Inspektion/der Reparatur/der Erneuerung, insbesondere an der Absturzsicherung, durch den Gestattungsgeber jederzeit in geeigneter Form zugängig zu halten.

Auf der in Anspruch genommenen Fläche dürfen für die Dauer des vorliegenden Vertrages vom jeweiligen Eigentümer des dienenden Flurstückes keine Gebäude oder Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Ausübung der Dienstbarkeit beeinträchtigen oder gefährden könnten. Dazu zählen u.a.:
Auf dem dienenden Flurstück 390/e der Gemarkung Dresden- Neustadt sind Abgrabungen im Bereich der Winkelstützelemente zu vermeiden bzw. nur unter Beachtung der Standfestigkeit derselben möglich. Die Stützwände sind mit einer maximalen Belastungsklasse von 10 kN/m² geplant, daher ist die angrenzende Fläche nur begehbar bzw. maximal mit PKW befahrbar.

Die Planung der gesamten Stützwand erfolgt ab 09/2022; die Errichtung der Stützwand ist ab 11/2023 geplant.

Der Ausführungstermin der Errichtung der Stützwand (Winkelstützelemente und Absturzsicherungen) ist mit den weiteren Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück der Landeshauptstadt Dresden und dem Bedarf der Bauaktivitäten auf dem Grundstück der basis d GmbH zu koordinieren.

4. Eintragung ins Grundbuch

4.1 Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen unbefristeten Gestattung bestellt der Gestattungsgeber als Eigentümer des dienenden Flurstückes 390/e der Gemarkung Dresden-Neustadt eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Flurstückes 390/i der Gemarkung Dresden-Neustadt nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Eintragungsbewilligung.

4.2 Der Gestattungsgeber verpflichtet sich nach erfolgter Unterzeichnung dieses Vertrages die beigefügte Eintragungsbewilligung zusammen mit dem Lageplan notariell beglaubigen zu lassen und diese dann dem Gestattungsnehmer zu übergeben. Grundlage der Eintragungsbewilligung ist der vorliegende Vertrag.

4.3 Der Gestattungsnehmer beantragt die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

5. Gestattungsentgelt

Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich eingeräumt.

6. Kosten

Kosten für Wartung oder Erneuerung der Absturzsicherung (Geländer) trägt der Gestattungsnehmer.

Der Gestattungsnehmer trägt auch die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung sowie der Grundbucheintragung.

7. Datenschutz

Im Rahmen des Vertragsablaufes werden persönliche Daten gespeichert. Es handelt sich dabei um solche, die für die ordnungsgemäße und erforderliche Bearbeitung der Vertragsbearbeitung benötigt werden und deren Bearbeitung nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes erfolgt. Die Hinweise zur Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) sind unter www.dresden.de/Datenschutz-Hochbau-Immobilien veröffentlicht.

8. Schlussbestimmungen

8.1 Sollten einzelne Bedingungen dieses Vertrages unwirksam sein oder sollten sie sich als lückenhaft erweisen, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

8.2 Nichtige oder unwirksame Festlegungen sind unter Wahrung des Grundsatzes der Vertragstreue neu zu regeln bzw. Lücken entsprechend auszufüllen.

8.3 Mündliche Absprachen erlangen nur dann Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt werden.

8.4 Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

8.5 Dieser Vertrag hat auch Gültigkeit für eventuelle Rechtsnachfolger beider Parteien. Die Beteiligten verpflichten sich wechselseitig, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem eventuellen Rechtsnachfolger oder Dritten aufzuerlegen mit der Pflicht zur Weitergabe an weitere Rechtsnachfolger.

8.6 Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung des Vertrages.

8.7 Die Vereinbarung tritt mit ihrer Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

8.8 Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Dresden.

Dresden, 02.08.2022

.....
Gestattungsnehmer

Dresden, 02.08.2022

.....
Gestattungsgeber

Wehlener Straße 31 . 01279 Dresden
T 0351 31854-0 . F 0351 31854-12
info@basisd.de . www.basisd.de

Anlagen
Lageplan
Eintragungsbewilligung Muster

basis d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

Eintragungsbewilligung

Die basis d GmbH als Eigentümer des Grundstückes

Flurstück 390/e der Gemarkung Dresden-Neustadt, Grundbuchblatt 17054

bewilligt hiermit die Eintragung einer Grunddienstbarkeit – Recht zur Errichtung von Winkelstützelementen – folgenden Inhalts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 390/i der Gemarkung Dresden-Neustadt, Grundbuchblatt 3457.

„Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 390/i der Gemarkung Dresden-Neustadt ist berechtigt, auf dem vorstehend benannten Grundstück Winkelstützelemente zu errichten, zu unterhalten, zu warten, zu reparieren, zu erneuern und dauerhaft zu belassen und zu diesem Zweck das dienende Flurstück zu begehen und ggf. zu befahren.

Der Ausübungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Bewilligung ist, farblich dargestellt.

Das Recht kann Dritten überlassen werden.

Die Verkehrssicherungspflicht trägt gemäß § 1021 BGB der Grundstückseigentümer.

Die Notar- und Gerichtskosten trägt die Landeshauptstadt Dresden, Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung, Ferdinandplatz 2, 01069 Dresden. Um Vollzugsmitteilung wird gebeten.

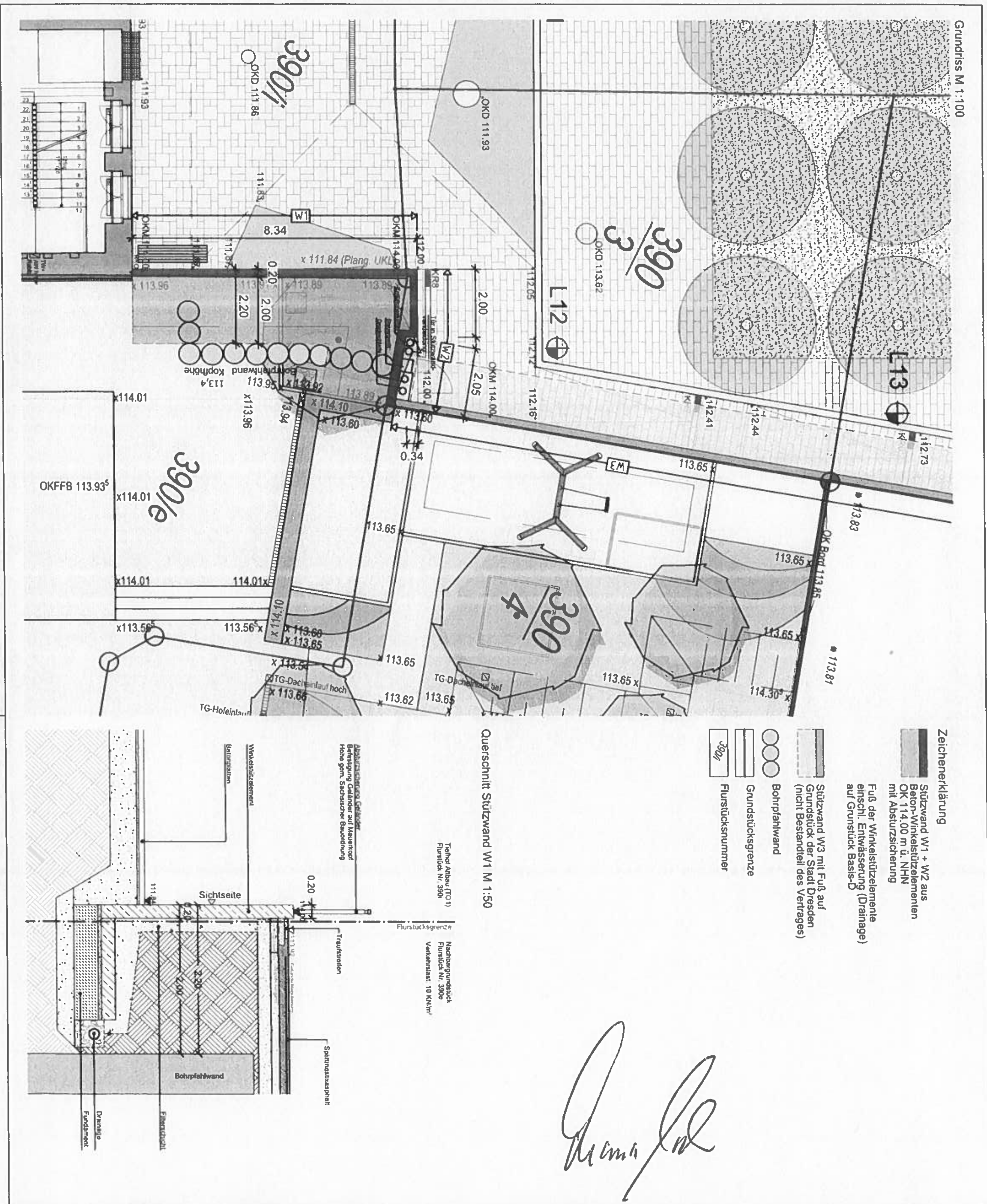
Dresden, den 02.08.2022

basis d

Eigentümer

Wehlener Straße 31 . 01279 Dresden
T 0351 31854-0 . F 0351 31854-12
info@basisd.de . www.basisd.de

Anlage
Lageplan



Landeshauptstadt Dresden Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung PF 120020 01001 Dresden Tel. 488 38 20, Fax 488 38 17	Dresden.	Projekt Melanchthonstraße 9, 01099 Dresden BSZ WI Sanierung + Erweiterung	Index / Änderung / Datum / Gez. Standortverwalter: Amt für Schulen	Planungsphase: Ausführungsplanung
Planer UKL Landschaftsarchitekten Glasewaldtstraße 7 01277 Dresden 0351/3151732	0351/3151721	Darstellung Stützwand an der Grundstücksgrenze Anlage 1 zum Gestattungsvertrag	Maßstab: 1:100 / 1:50 · Datum: 22.06.2022 · Gez: VB · Bl.-Größe: A3	Projekt-Nr Zeichnungscode

Vorabzug

AUSFERTIGUNG

Begl. Abschrift

Urkunde des Notars

Prof. Dr. jur. Oswald van de Loo

Die Ausfertigung, die mit der mir vorliegenden Urschrift übereinstimmt, wird

Herrn Thomas Weber,
geboren am 29.11.1961
geschäftsansässig: Wehlener Straße 31, 01279 Dresden

erteilt.

Dresden, den 08. MRZ. 2019

Notar

HECKSCHEN & VAN DE LOO | NOTARE
www.heckschen-vandeloo.de | Hohe Straße 12 | Tel 0351 473050
info@heckschen-vandeloo.de | 01069 Dresden | Fax 0351 4730510

Nummer 601 der Urkundenrolle für 2019 - L
Allgemeine Grundstücksvollmacht

Verhandelt zu Dresden in der Geschäftsstelle des Notars,
am 06. März 2019.

Vor

Prof. Dr. Oswald van de Loo
Notar mit dem Amtssitz in Dresden

erschien:

Herr Jörg Wimmer, geboren am 10.03.1987,
Geschäftsanschrift: Wehlener Str. 31, 01279 Dresden,
dem Notar von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenem Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

basis d GmbH
mit Sitz in Dresden
Geschäftsanschrift: 01279 Dresden, Wehlener Str. 31
eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Dresden
unter **HRB 2387**

- die vertretene Gesellschaft **„Vollmachtgeber"** genannt -.

Der Erschienene gab folgendes zur Beurkundung:

Allgemeine Grundstücksvollmacht

Der Vollmachtgeber erteilt hiermit

Herrn Armin Brandt, geboren am 18.03.1986 und
Herrn Thomas Weber, geboren am 29.11.1961
jeweils geschäftsansässig: Wehlener Straße 31, 01279 Dresden,
- je einzeln -

- nachstehend jeweils auch **„Bevollmächtigter"** genannt -

hinsichtlich sämtlichen Grundbesitzes des Vollmachtgebers

die unbeschränkte Vollmacht zu Verfügungen, Erklärungen und Rechtshandlungen, insbesondere folgender Art:

1. Entgeltlicher Erwerb oder Veräußerung in Teilen oder im Ganzen.
2. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 oder § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und dessen entgeltliche Veräußerung.
3. Aufhebung oder Änderung von Veräußerungsverträgen oder Teilungserklärungen nach dem WEG.
4. Erklärung von Auflassungen.
5. Bewilligung und Beantragung von Belastungen und Löschungen jeder Art, wie beispielsweise von Auflassungsvormerkungen, Baulasten, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechten, Reallasten, Nießbrauch, Grundpfandrechten aller Art einschließlich dinglicher (§ 800 ZPO) und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung in das gesamte Vermögen.
6. Bewilligung und Beantragung von Bestandteilszuschreibungen, Verschmelzungen, Rangerklärungen, Verpfändungen, Miteigentümervereinbarungen.
7. Vertretung des Vollmachtgebers, soweit dieser aufgrund Vollmacht für Vertragspartner von Erwerbs- und/oder Veräußerungsverträgen über Grundbesitz zu handeln berechtigt ist, Kaufpreiszahlungen oder Kaufpreisteilzahlungen zu bestätigen, Freistellungsverpflichtungserklärungen nach § 3 MABV zu unterzeichnen, Baubeschreibungen festzulegen oder zu ergänzen bzw. zu ändern sowie sämtliche Erklärungen für den Vollmachtgeber als Bauträger abzugeben und entgegenzunehmen,
8. die Gesellschaft bei der Abnahme eines Kaufgegenstandes zu vertreten, Abnahmeerklärungen eines Käufers entgegen zu nehmen, Beseitigung von Mängeln bestätigen zu lassen.
9. sämtliche im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages oder eines Bauträgervertrages notwendigen oder erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Verhandlungen und Vertretungen mit am Bau beteiligten Unternehmen vorzunehmen.

Jeder Bevollmächtigte kann nach seinem Ermessen den Inhalt der Vertragsbedingungen und Erklärungen bestimmen. Im Innenverhältnis gelten die Absprachen aus dem Auftragsverhältnis. Jeder Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmachten an Notarangestellte einschließlich der Befreiung von § 181 BGB zu erteilen. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Jeder Bevollmächtigte ist jeweils einzelvertretungsbefugt.

Die Vollmacht ist jederzeit frei widerruflich.

Der Notar wies auf den besonderen Vertrauenscharakter der Vollmacht hin und darauf, dass die Vollmacht, auch wenn sie gegenüber dem Bevollmächtigten widerrufen ist, Dritten gegenüber als fortbestehend gilt, solange der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde (notarielle Ausfertigung) vorlegen kann. Jede Vollmachtsurkunde muss daher bei Widerruf eingezogen werden. Der Notar soll daher zunächst je nur eine Ausfertigung dem jeweiligen Bevollmächtigten aushändigen; weitere Ausfertigungen nur auf schriftliche Anweisung des Vollmachtgebers.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Notarbescheinigung

Hiermit bescheinige ich aufgrund Einsichtnahme in die elektronisch geführten Registerakten des Amtsgerichts Dresden vom 05.03.2019, dass dort

unter HRB 2387 **Herr Jörg Wimmer,** geboren am 10.03.1987 als einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der **basis d GmbH** mit Sitz in Dresden eingetragen und zur Vertretung berechtigt ist.

Dresden, 06.03.2019

Prof. Dr. Oswald van de Loo,
Notar

PROF. DR. OSWALD VAN DE LOO
NOTAR IN DRESDEN

basis | d
PLANEN BAUEN VERWALTEN

basis d GmbH Wehlener Straße 31 01279 Dresden

Heckschen & VAN DE LOO
Hone Straße 12

01069 Dresden

Datum.	Ansprechpartnerin	E-Mail	Bei Antwort bitte angeben!
17 06 2021	Jörg Wimmer Telefon 0351 31854 52	jörg wimmer@ basisd de	Wm

Wiederruf allgemeine Grundstücksvollmacht vom 06.03.2019
URNr.: 601/2019-L Aktenzeichen: Basis d GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren

hiermit wiederrufen wir sofort die allgemeine Grundstucksvollmacht fur Armin Brandt geboren am 18 03 1986

Mit freundlichen Grüßen

basis|d GmbH

Jörg Wimmer
Geschäftsfuhrer

i A
Sandra Seitz
Servicepoint

Geschäftsführer Annett Trenz Jörg Wimmer
Bankverbindung LIGA Bank eG BLZ 750 903 00 Konto 828 640 0 SWIFT BIC GENODEF1M05 IBAN DE78 7509 0300 0008 2864 00
Handelsregistereintrag Registergericht Dresden HRB 2387 Sitz Dresden USt-IdNr DE 132273175 Steuer-Nr 207/110/90224
Zuständige Aufsichtsbehörde gemäß § 34 c GewO Landeshauptstadt Dresden Ordnungsamt, Abt Gewerbeangelegenheiten
Theaterstraße 11 – 15 01067 Dresden

Vorstehende Abschrift / Fotokopie stimmt mit der Urschrift wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Dresden, 22. JUNI 2021

Notar

PROF. DR. OSWALD VAN DE LOO
NOTAR IN DRESDEN

Vorstehende Abschrift/Fotokopie stimmt mit der mir vorliegenden Ausfertigung wörtlich überein, was ich hiermit beglaubige.

Dresden, den 25.8.2022

Notarassessorin

als amtlich bestellte Vertreterin für
Prof. Dr. Oswald van de Loo, Notar