



# STADT AUGSBURG

Wohnen in historischer Altstadt  
Gänsbühl 17, Augsburg





# Augsburg – südländischer Charme



Linkes Bild  
Das Weberhaus im Stadtzentrum

Rechtes Bild  
Wassergottheit am Augustusbrunnen

Augsburg, Sitz der Regierung von Schwaben, zählt zu den ältesten Städten Deutschlands. Ihre große Blüte erlebte die Stadt während der Renaissance, als sie – nicht zuletzt durch das Wirken der Kaufmannsfamilie Fugger – ein Welthandels- und Bankzentrum wurde. Zahlreiche Bauwerke aus dieser Zeit prägen bis heute das eindrucksvolle architektonische Bild des Zentrums.

Augsburg ist in jeglicher Hinsicht eine ideale Stadt zum Wohnen. Als übersichtliche Großstadt verbindet sie Bodenständigkeit und südländische Lebensfreude.

Knapp 30 Zugminuten von München entfernt, bietet Augsburg vergleichsweise günstiges Kaufen und Mieten, eine vielseitige Kulturlandschaft, prachtvolle Sehenswürdigkeiten und eine charmante Altstadt. Daneben ist Augsburg eine ausgesprochen grüne Stadt, wie die Goldmedaille beim Europäischen Wettbewerb für Grün und Blumen in der Stadt belegt.

Viele Parkanlagen, der Zoo und der Botanische Garten zählen dazu, in den Sommermonaten pulsiert das Leben im Grün der Biergärten und in den Straßencafés.



Das prachtvolle Rathaus im Zentrum von Augsburg

Die breite Palette an Ausgelmöglichkeiten in Augsburg spiegelt sich wider in zahlreichen Theatern, Museen, Kinos, in Restaurants, Cafes und Bars. Am Wochenende lockt das grüne Umland: Ausflugsziele, Rad- und Wanderwege, Badeseen und Golfplätze entdecken Sie nahe der Stadtgrenzen.

Entsprechend der historischen Bedeutung der Stadt finden sich in Augsburg viele traditionsreiche Betriebe sowie Industrieunternehmen, die den Wirtschaftsstandort Augsburg weltweit interessant machen.



Wahrzeichen der Stadt – der Perlachturm



# Ein einzigartiges Denkmalhaus

Das dreigeschossige einstige Bürgerhaus Gänsbühl 17 wurde im 16. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt und ist als Einzelbaudenkmal eingestuft. Das Anwesen ist ein typisches Zeugnis der Bebauungsstruktur in der Jakobervorstadt, im historischen Stadtzentrum von Augsburg.

Vorgesehen ist die rücksichtsvolle aber umfassende Sanierung und zeitgemäße Erneuerung des historischen Gebäudes. Auf Basis einer Neuaufteilung der historischen Grundrisse, sowie eines Ausbaus des Dachgeschosses werden in der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz moderne Wohneinheiten entstehen.



Rundum stilvoll – das Denkmalhaus im Gänsbühl 17



Historisch wohnen mit Stil und Charme

Die herausragende Lage, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, bekräftigt eine Investition in dieses attraktive Denkmalschutzobjekt.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nach denkmalpflegerischen Auflagen verleihen der Anlage ein neues Gesicht und unterstreichen die Werthaltigkeit einer Immobilie in diesem einzigartigen Ambiente.





## Historisches „Gänsbühl“

So wie ehemals Hafnern, Fischern etc. Verkaufsplätze angewiesen wurden, so erhielten im Jahre 1428 die Verkäufer des Federviehs, der Gänse, Enten etc. auch ihren Platz an oben besagtem Orte, allwo diese schnatternden Tierchen ihr reichliches Futter fanden. In späterer Zeit mochte sowohl für Verkäufer als Käuferinnen der Gänse diese Entlegenheit veranlasst haben, ihre beliebten Tiere näher dem allgemeinen Markte zu bringen, und wählten sich hierzu den Frohnhof...

(Quelle: Christoph Jakob Haid, Historische Nachweise über die Ursprungsnamen aller Straßen in Augsburg, 1833)



Auszug aus dem Urkataster 1808 (aus dem Bayerischen Vermessungsamt)



3D-Visualisierung des Dachgeschosses (nicht verbindlich in Farbgestaltung und Bauausführung)





## Ein romantisches Umfeld



Linkes Bild  
Der Untere St. Jakobs Wasserturm erbaut vom Augsburger Baumeister Elias Holl

Rechtes Bild  
Der 1454 errichtete Fünfgratturm als Teil der östlichen Stadtmauer um die Jakobervorstadt

Die attraktive Lage am Gänsbühl bietet den Bewohnern einen Ort der Ruhe und Erholung, der seinesgleichen sucht. Wer die Romantik liebt, kann an der Kahnfahrt Entspannung auf dem Ruderboot oder Spaziergänge entlang des Stadtgrabens genießen. Dazu befinden Sie sich inmitten eines einmaligen historischen Ambientes zwischen Fünfgratturm, St. Jakobs Wasserturm und der alten Wallanlage.

Die Augsburger Innenstadt mit ihren kulturellen Angeboten, ihren Geschäften und Altstadt-Oasen ist nur wenige Gehminuten entfernt.

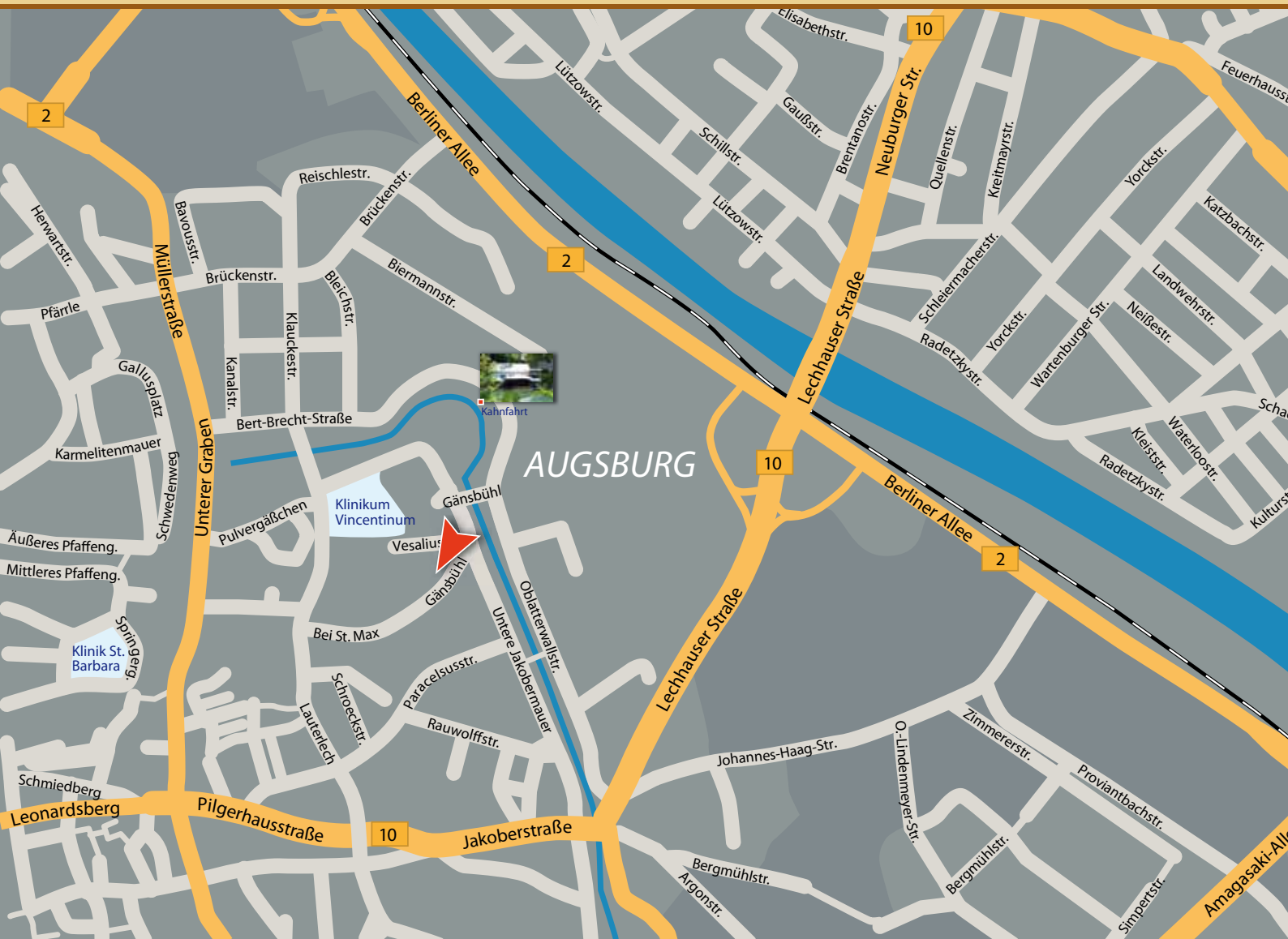
In naher Umgebung befinden sich außerdem die KVB-Notfallpraxis, ein Ärztehaus und die neugestaltete und mit hervorragendem Ruf ausgestattete Klinik „Vincentinum“.







Unweit vom Gänsbühl – das beliebte Ausflugs- und Erholungsziel Augsburger Kahnfahrt



# Die Grundrisse

## Erdgeschoss



WOHNUNG 1	2 <sup>1/2</sup> ZKB
Wohnen/Essen	18,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,94 m <sup>2</sup>
Arbeiten	9,48 m <sup>2</sup>
Kochen	10,83 m <sup>2</sup>
Bad	8,77 m <sup>2</sup>
Flur	7,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>

WOHNUNG 2	2 ZKB
Wohnen/Kochen/Essen	20,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,58 m <sup>2</sup>
Flur	5,87 m <sup>2</sup>
Abstell	5,54 m <sup>2</sup>
Terrasse /2	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,82 m<sup>2</sup></b>

## 1.Obergeschoss



### WOHNUNG 3

2<sup>1/2</sup> ZKB

Wohnen	17,28 m <sup>2</sup>
Kochen	7,82 m <sup>2</sup>
Essen	9,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Bad	5,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,48 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 4

2 ZKnB

Wohnen/Kochen/Essen	26,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,62 m <sup>2</sup>
Bad	7,28 m <sup>2</sup>
Balkon/2	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>52,01 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 5

2 ZKB

Wohnen	23,34 m <sup>2</sup>
Küche	7,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,31 m <sup>2</sup>
Bad	4,72 m <sup>2</sup>
Flur	4,22 m <sup>2</sup>
Balkon/2	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63,19 m<sup>2</sup></b>



# Die Grundrisse

## 2.Obergeschoss

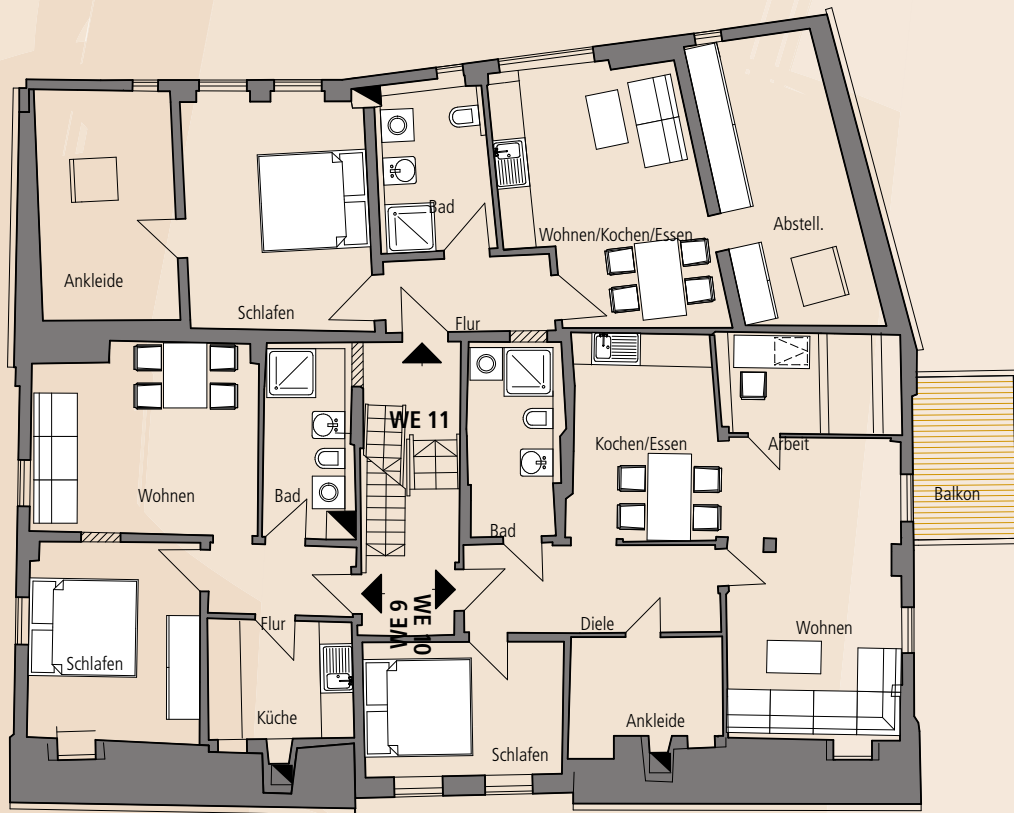


<b>WOHNUNG 6</b>	<b>2<sup>1/2</sup> ZKB</b>
Wohnen	16,91 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	18,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,93 m <sup>2</sup>
Bad	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,92 m<sup>2</sup></b>

<b>WOHNUNG 7</b>	<b>2 ZKnB</b>
Wohnen/Kochen/Essen	22,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,71 m <sup>2</sup>
Bad	7,22 m <sup>2</sup>
Flur	2,64 m <sup>2</sup>
Balkon/2	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>50,93 m<sup>2</sup></b>

<b>WOHNUNG 8</b>	<b>2 ZKB</b>
Wohnen/Essen	22,13 m <sup>2</sup>
Küche	6,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,56 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Flur	8,44 m <sup>2</sup>
Balkon/2	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>67,46 m<sup>2</sup></b>

## 1. Dachgeschoss



### WOHNUNG 9

2 ZKB

WF Wohnen	13,20 m <sup>2</sup>
WF Küche	4,75 m <sup>2</sup>
WF Schlafen	9,74 m <sup>2</sup>
Bad	5,05 m <sup>2</sup>
Flur	3,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>36,17 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 10

2<sup>1/2</sup> ZKB

WF Wohnen	15,96 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	10,12 m <sup>2</sup>
Arbeit	4,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,05 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Diele	7,62 m <sup>2</sup>
WF Ankleide	3,98 m <sup>2</sup>
Balkon/2	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>59,40 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 11

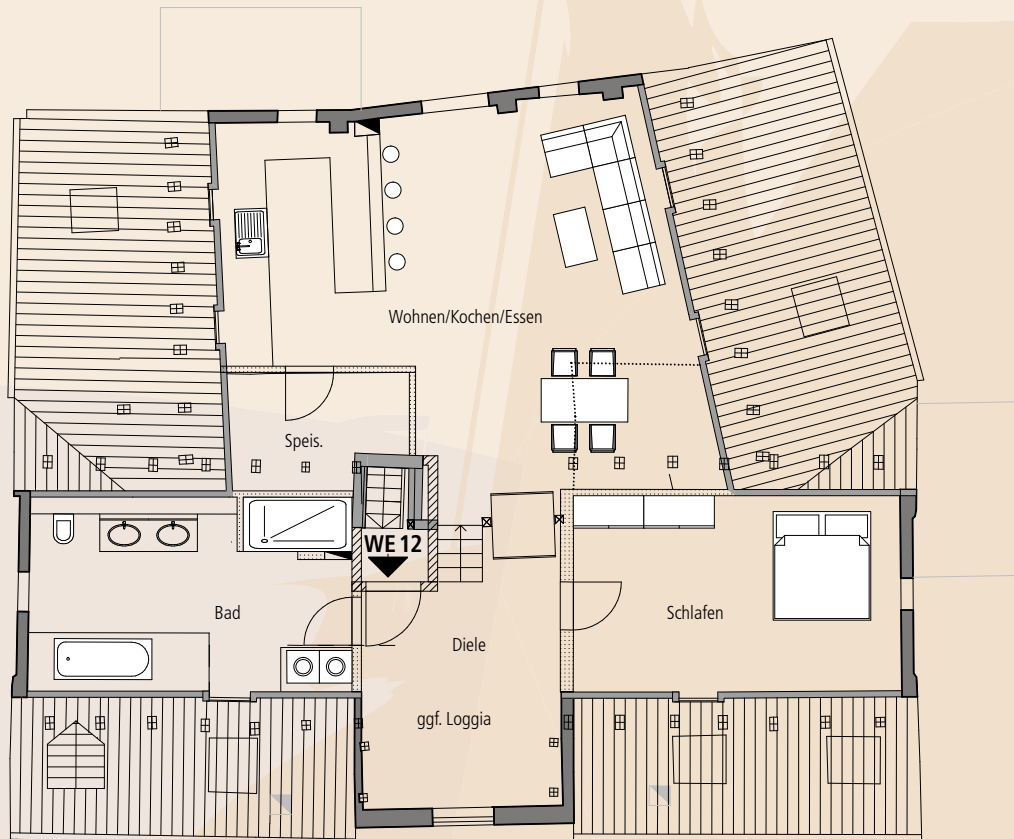
2<sup>1/2</sup> ZKB

Wohnen/Kochen/Essen	16,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,72 m <sup>2</sup>
Flur	4,22 m <sup>2</sup>
WF Abstell.	6,04 m <sup>2</sup>
WF Ankleide	5,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>52,97 m<sup>2</sup></b>



# Die Grundrisse

## 2. Dachgeschoss



### WOHNUNG 12

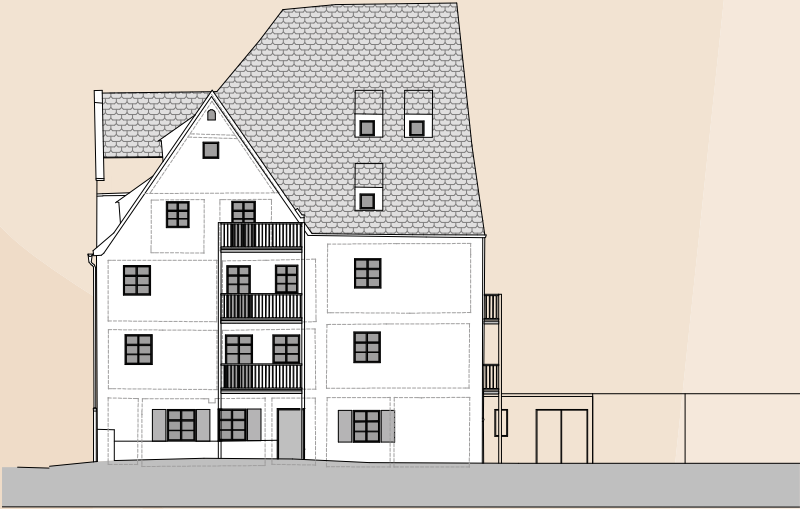
2<sup>1/2</sup> ZKB

WF Wohnen/Kochen/essen	50,75 m <sup>2</sup>
WF Schlafen	18,75 m <sup>2</sup>
WF Bad	18,18 m <sup>2</sup>
WF Diele/Arbeiten	11,76 m <sup>2</sup>
WF Speis.	5,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>104,91 m<sup>2</sup></b>

# Ansicht



Norden



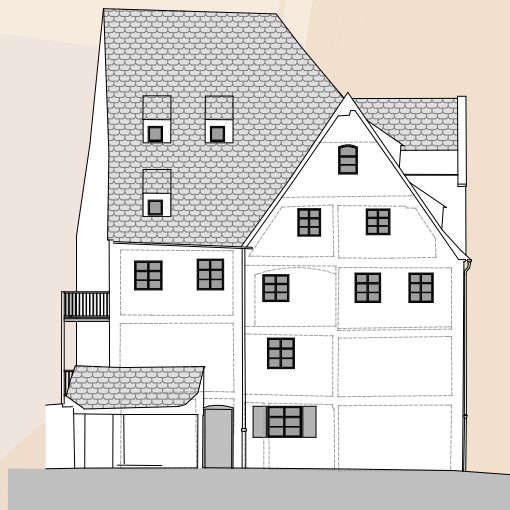
Osten



# Ansicht



Süden



Westen



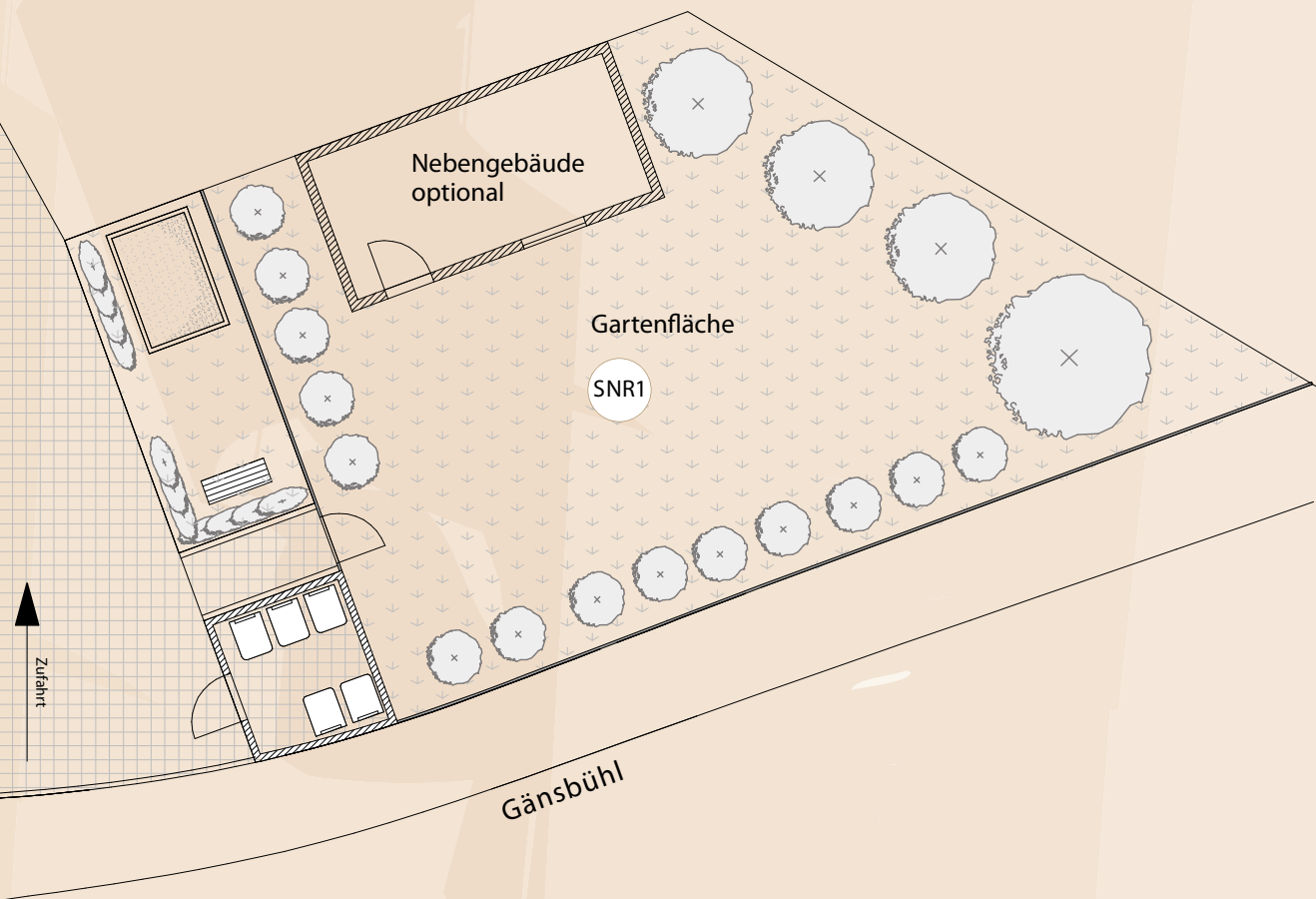
# Übersicht

Wohnung	Art	Lage	Größe in m <sup>2</sup>
Wohnung 1	2 <sup>1/2</sup> ZKB	Erdgeschoss links	74,00
Wohnung 2	2 ZKB mit Terrasse	Erdgeschoss rechts	60,82
Wohnung 3	2 <sup>1/2</sup> ZKB	1. Obergeschoss links	53,48
Wohnung 4	2 ZKnB mit Balkon	1. Obergeschoss rechts	52,01
Wohnung 5	2 ZKB mit Balkon	1. Obergeschoss hinten	63,19
Wohnung 6	2 <sup>1/2</sup> ZKB	2. Obergeschoss links	54,92
Wohnung 7	2 ZKnB mit Balkon	2. Obergeschoss rechts	50,93
Wohnung 8	2 ZKB mit Balkon	2. Obergeschoss hinten	67,46
Wohnung 9	2 ZKB	1. Dachgeschoss, 3. OG links	36,17
Wohnung 10	2 <sup>1/2</sup> ZKB mit Balkon	1. Dachgeschoss, 3. OG rechts	59,40
Wohnung 11	2 <sup>1/2</sup> ZKB	1. Dachgeschoss, 3. OG hinten	52,97
Wohnung 12	3 <sup>1/2</sup> ZKB	2. Dachgeschoss, 4. OG	104,91

Alle Flächenangaben und dargestellten Möblierungen der Grundrisse können nach Auflagen der Baubehörde, des Denkmalschutzamtes und nach statischen Erfordernissen abweichen.



# Übersicht Erdgeschoss





## Plusbau GmbH – das Unternehmen



Herzlich Willkommen heißen wir Sie  
in unserem Büro in der  
Augsburger Straße 9

Die Plusbau GmbH ist ein mittelständisches Augsburger Bauträger-Unternehmen, das seit 1994 besteht und inzwischen auf über 1000 verkaufte Wohnungen zurückblicken kann. Bauen oder eine Immobilie zu erwerben ist für die meisten Menschen eine tiefgreifende, meist einmalige Entscheidung. Wir sind bestrebt, dieser besonderen Bedeutung auf allen Ebenen gerecht zu werden: durch Kompetenz, Service, Leistung und dem Bewusstsein, für den außerordentlichen Stellenwert jedes Projektes.

Bei Plusbau treffen Sie auf umfassende Kenntnis des lokalen Marktes und erfolgreiche Erfahrung vieler Jahre im Bauträgergeschäft. Hier stehen Ihnen Betriebswirte, Architekten und Bauleiter als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Im Vordergrund stehen dabei stets Kundenorientierung und Transparenz. Die Beratung in finanziellen Fragen schließt nicht nur die Kostenseite Ihres Vorhabens ein, wir helfen auch bei Finanzierung und Abwicklung.



Einige unserer attraktiven Wohnungsobjekte:

Der Neubau der Wohnanlage „Am Himmelweiher“  
in Augsburg-Göggingen (1. Bild oben),

Neubau der Wohnanlage „Trias“ im Augsburger  
Prinz-Karl-Viertel (2. Bild),

die hochwertige Sanierung einer Jugendstilvilla in der  
Augsburger Calmbergstraße (3. Bild) und die umfang-  
reiche Sanierung des Denkmalschutzhauses Drittes  
Quergäßchen in Augsburg (Bild unten).



**I.**  
**GRUNDBUCHSTAND, VEREINIGUNG**

**1. Grundbuchstand**

Im Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für Augsburg

**Blatt 57277**

ist folgender Grundbesitz der Gemarkung Augsburg vorgetragen:

- |               |   |
|---------------|---|
| Fl.Nr. 3119/4 | Nähe Gänsbühl, Gebäude-<br>und Freifläche zu 167 m <sup>2</sup> |
| Fl.Nr. 3119/5 | Nähe Gänsbühl, Land-<br>wirtschaftsfläche zu 85 m <sup>2</sup>  |
| Fl.Nr. 3120   | Gänsbühl 17, Gebäude-<br>und Freifläche zu 450 m <sup>2</sup> . |

**Abteilung I (Eigentümer):**

Plusbau GmbH  
Augsburg

**Abteilung II (sonstige Belastungen):**

Lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Bau- und Lagerplatzverbot sowie  
Gebot der gärtnerischen Verwendung).

**Abteilung III (Grundpfandrechte):**

2.000.000,00 € Grundsuld ohne Brief für die  
Raiffeisenbank München-Süd eG, München.

**2. Vereinigung**

Die Vereinigung der Grundstücke FlNr. 3119/4, FlNr. 3119/5 und FlNr.  
3120 je der Gemarkung Augsburg zu einem Grundstück im Rechtssinne  
wird

**beantragt.**

Die Lage des hierdurch entstehenden Aufteilungsgrundstückes ergibt sich  
aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan

**Anlage Pläne I.**

**II.**

**WOHNANLAGE**

Auf dem in Ziffer I. vorgenannten Grundbesitz befindet sich ein Wohnge-  
bäude.

Dieses Bauwerk wird von der Firma Plusbau GmbH entkernt und saniert  
und die Anlage

**Gänsbühl 17**  
**Augsburg**

mit 12 Wohneinheiten gebildet.

Es werden Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, Garten- und Freiflächen sowie an oberirdischen Stellplätzen gebildet.

### **III. TEILUNG**

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Ziffer I. bezeichneten, vereinigten Grundstücken FlNr. 3119/4, FlNr. 3119/5 und FlNr. 3120 in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt, wie in der

#### **Anlage 1**

zu dieser Urkunde aufgeführt.

Die Aufteilung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Aufteilungsplan, der dieser Urkunde als

#### **Anlage Pläne II**

beigefügt ist.

Weiter ist dieser Urkunde beigefügt als

#### **Anlage Pläne III**

der Sondernutzungsplan, aus dem sich der Umfang der gemäß dieser Urkunde bestellten Sondernutzungsrechte ergibt.

Alle Wohnungseinheiten sind in sich abgeschlossen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist noch nicht erteilt.

Aus dem Aufteilungsplan ergibt sich die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile.

### **IV. GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist. Gemäß § 10 Abs.1 Satz 2 WEG wird als Inhalt des Wohnungseigentums die in der

#### **Anlage 2**

niedergelegte Gemeinschaftsordnung festgelegt.

### **V. ANTRÄGE**

Es wird bewilligt und



**beantragt**

zur Eintragung in das Grundbuch

- die Vereinigung der Grundstücke FINr. 3119/4, FINr. 3119/5 und FINr. 3120;
- der Vollzug der Teilung gemäß Ziffer III und Anlage 1 dieser Urkunde
- die Bestimmungen gemäß Ziffer IV und Anlage 2 dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungseigentums;
- die bestellten Sondernutzungsrechte im Bestandsverzeichnis zu vermerken.

**VI.**

**BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG**

Die Wohnanlage Gänsbühl 17 ist ein unter Denkmalschutz stehendes historisches Objekt, das von der Firma Plusbau GmbH unter Erhaltung der historischen Bausubstanz des Einzelbaudenkmals saniert und renoviert wird. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz hat Vorrang vor den Regeln der Bautechnik für Neubauvorhaben.

Für die Sanierung und Renovierung des Gesamtobjekts gilt die in der

**Anlage 3**

niedergelegte Baubeschreibung mit den beigegeführten Bauplänen (Anlagen Pläne II).

**VII.**

**VOLLMACHT**

Der Firma Plusbau GmbH wird Vollmacht erteilt,

- die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in jeder Weise abzuändern, insbesondere Miteigentumsanteile abzuändern, Sondereigentumsanteile abzuändern, zu vereinigen, zu unterteilen und Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum zu überführen;
- Sondernutzungsrechte zu bilden, zuzuordnen und aufzuheben;
- die Zweckbestimmung zu ändern.

Die Vollmacht kann nur vor den Notaren Dr. Bernhard und Prof. Dr. Jerschke in Augsburg ausgeübt werden und kann nach dem Verkauf einzelner Einheiten nur insoweit ausgeübt werden, als das Sondereigentum und der Miteigentumsanteil verkaufter Einheiten nicht davon betroffen wird. Untervollmacht kann erteilt werden.

**VIII.**

**KOSTEN, ABSCHRIFTEN**

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Eigentümer.  
Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:  
Eigentümer (3) mit Plänen  
Eigentümer (12) im Auszug – ohne Pläne

Amtsgericht - Grundbuchamt -

Pläne (Anlage I/ Anlage II/ Anlage III) zur Durchsicht vorgelegt;  
Samt allen Anlagen (Anlage 1/ Anlage 2/ Anlage 3)  
vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben

Thomas Ki



Jul. K. M.

Anlage 1

Objekt	Verkäufer	Bau- jahr	WE	Lage	m <sup>2</sup>	Tausendstel
Am Gänsbühl 17 Augsburg	Plusbau GmbH	16. Jhd.				
			1	EG	74,00	101,33
			2	EG	60,82	83,29
			3	1. OG	53,48	73,23
			4	1. OG	52,01	71,22
			5	1. OG	63,19	86,53
			6	2. OG	54,92	75,21
			7	2. OG	50,93	69,74
			8	2. OG	67,46	92,38
			9	1. DG	36,17	49,53
			10	1. DG	59,40	81,34
			11	1. DG	52,97	72,54
			12	2. DG	104,91	143,66

*Qui*

ANLAGE  
2

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

**Inhaltsübersicht**

§ 1.	Zweckbestimmung	2
§ 2.	Sondernutzungsrechte	3
§ 3.	Übertragung des Wohnungseigentums	4
§ 4.	Vermietung	5
§ 5.	Instandhaltung des Sondereigentums	5
§ 6.	Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	7
§ 7.	Bauliche Veränderungen	7
§ 8.	Versicherungen	8
§ 9.	Wiederherstellung des Gebäudes	9
§ 10.	Entziehung des Wohnungseigentums	9
§ 11.	Lasten und Kosten	10
§ 12.	Kostentragungspflicht	11
§ 13.	Wirtschaftsplan	12
§ 14.	Eigentümerversammlung	12
§ 15.	Änderungen der Gemeinschaftsordnung	13
§ 16.	Verwalter	14
§ 17.	Verwaltungsbeirat	15
§ 18.	Weitere Bestimmungen	15
§ 19.	Gültigkeitsklausel	15

§ 1.

ZWECKBESTIMMUNG

- (1) Nutzung des Wohnungseigentums
  - (a) Die Nutzung der Wohnungen ist nur für Wohnzwecke gestattet.
  - (b) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum ungehindert zu nutzen, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung, eine Hausordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.
- (2) Ausübung eines Gewerbes oder Berufs
  - (a) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Eigentumswohnungen ist der jeweilige Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.
  - (b) Die Einwilligung kann unter Auflagen, insbesondere der Auflage einer höheren Beteiligung an Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Bewirtschaftungskosten erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.
  - (c) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.  
Unberührt bleiben hiervon die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.
- (3) Allgemeine Bestimmungen zur Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum  
Für die Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums gelten die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.
  - (a) Jeder Eigentümer darf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile beliebig nutzen und andere von Einwirkungen ausschließen.
  - (b) Schranken für die Nutzung ergeben sich nur aus dieser Gemeinschaftsordnung (insbesondere der Zweckbestimmung) und den sonstigen Vereinbarungen und Beschlüssen der Sondereigentümer, dem WEG und allen übrigen Gesetzen. Jeder Eigentümer ist außerdem grundsätzlich ohne Rücksicht auf die Größe seines Miteigentumsanteils zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt.

- (c) Durch den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums darf kein anderer Eigentümer über das nach der Verkehrsanschauung unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Jeder Eigentümer hat in diesem Sinne auch auf Dritte einzuwirken, denen er den Gebrauch seines Sonder- bzw. des Gemeinschaftseigentums überlässt.
- (d) Das Sondereigentum darf im Rahmen des Zumutbaren für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden. So dürfen beispielsweise Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Revisionseinrichtungen durch verlaufen.
- (e) Die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss im Rahmen der Gesetze, dieser Gemeinschaftsordnung und den sonstigen rechtswirksamen Vereinbarungen den Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums regeln.
- (f) Dazu gehören insbesondere Bestimmungen (Hausordnung) über
  - potentiell störende Nutzung wie Musizieren oder Haustierhaltung (die jedoch nicht vollständig untersagt werden dürfen),
  - Ruhezeiten,
  - allgemeine Sorgfalts- und Sicherheitspflichten,
  - die (turnusmäßige) Benutzung gemeinschaftlicher Flächen, Räume und Einrichtungsgegenstände,
  - Schließzeiten der Haustür.

## § 2.

### SONDERNUTZUNGSRECHTE

- (1) **Sondernutzungsrecht an Gartenfläche**
  - (a) An der im beigefügten Grundrissplan (Sondernutzungsrecht) eingezeichneten Gartenfläche (SNR 1) besteht ein Sondernutzungsrecht.
  - (b) Dem Eigentümer der Wohnung Nr. 12 steht dieses Sondernutzungsrecht an der mit SNR 1 gekennzeichneten Gartenfläche zu. Der Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der ihm zugewiesenen Gartenfläche, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
  - (c) Der Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, die Gartenfläche zu bepflanzen, einzufrieden und im Rahmen des baurechtlich zulässigen mit einem Garten- oder Gerätehaus zu bebauen.

- (2) **Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche**
- (a) An den im beigefügten Grundrissplan (Sondernutzungsrecht) eingezeichneten Terrassen- und Gartenfläche (SNR 2) besteht ein Sondernutzungsrecht.
  - (b) Dem Eigentümer der Wohnung Nr. 2 steht dieses Sondernutzungsrecht an der mit SNR 2 gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche zu. Der Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an der ihm zugewiesenen Terrassen- und Gartenfläche, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
  - (c) Der Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, die Gartenfläche zu bepflanzen.
- (3) **Sondernutzungsrechte an Abstellräumen im EG, Stellplätzen und Freiflächen**
- (a) An den im beigefügten Grundrissplan (Sondernutzungsrecht) eingezeichneten Flächen SNR 3, SNR 4, SNR 5 und SNR 6 bestehen Sondernutzungsrechte.  
Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz bzw. Freifläche, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
  - (b) An den im beigefügten Grundrissplan (Sondernutzungsrecht) eingezeichneten Abstellräumen im Erdgeschoss K 1 bis K 10 bestehen Sondernutzungsrechte.  
Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Kellerraum, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltungspflicht.
  - (c) Die Firma Plusbau GmbH mit dem Sitz in Augsburg hat das Recht der Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Das Recht endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch die Firma Plusbau GmbH. Mit Veräußerung eines Sondernutzungsrechtes an einen Erwerber wird die Zuordnung an ihn bindend.  
Die Begründung der Sondernutzungsrechte erfolgt aufschiebend bedingt durch die vorstehende Zuordnung.

### § 3.

#### ÜBERTRAGUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

- (1) Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
- (2) Die Veräußerung ist binnen zwei Wochen nach Vertragsabschluß dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.  
Dies gilt auch im Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvoll-

streckung oder durch den Insolvenzverwalter. Der Veräußerer haftet neben dem Erwerber für alle Verbindlichkeiten des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft, die bis zur Anzeige entstanden sind.

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

#### § 4.

##### VERMIETUNG

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

#### § 5.

##### INSTANDHALTUNG DES SONDEREIGENTUMS

- (1) Der Wohnungseigentümer ist zur Instandhaltung des Sondereigentums verpflichtet.
- (2) Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung steht in seinem Ermessen.  
Die Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren, Fenster, Rollläden und Kellerabteilen und anderer Gebäudeteile obliegen, wenn sie sich im Bereich der Wohnung befinden, dem Wohnungseigentümer. Soweit die Außenansicht betroffen wird, ist eine einheitliche Ausführung unabdingbar. Das Streichen von Fenstern, Fenster und Balkontüren sowie gegebenenfalls von Wandflächen und Holzelementen im Loggien-, Balkon-, Dachterrassenbereich, sowie Terrassenbereich ist in Art und Farbe einheitlich durchzuführen. Die Außenseiten der Fenster, Fenster und Loggientüren, sowie der Holzelemente im Loggien-, Balkon-, Dachterrassen-, und Terrassenbereich sind regelmäßig zu streichen.



- (3) Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu diesem Zwecke nach vorheriger Anmeldung deren Zustand überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.
- (4) Der Wohnungseigentümer haftet für vorsätzliche und fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer. Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die seinem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder für ihn tätig sind, oder denen er die Benutzung des Eigentums überlassen hat.
- (5) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich der Wohnung befinden, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- (6) Die Anschlüsse an
  - (a) die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
  - (b) die Versorgungsleitungen für Energie von der Abzweigung vom Zähler an,
  - (c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
  - (d) die Heizkörper, die Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen an die gemeinsame Steig- und Falleitungsind von den Eigentümern selbst instand zu halten.
- (7) Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instand zu halten. Die darunter liegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile sind von der Eigentümergemeinschaft instand zu halten.
- (8) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, vor der Inangriffnahme von baulichen Veränderungen in der Wohnung (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauteile nachteilig berührt werden.
- (9) Ohne Einwilligung oder gegen den Widerspruch des Verwalters durchgeführte bauliche Veränderungen, die das Gemeinschaftseigentum berühren, hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (10) Die Instandhaltung und -setzung der einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile obliegt dem Sondernutzungsberechtigten.

**§ 6.**

**INSTANDHALTUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS**

- (1) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen.
- (2) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich und zweckmäßig sind.
- (3) Die Wohnungseigentümer haben, soweit erforderlich, hierbei Einwirkungen auf ihr Sondereigentum zu dulden, sowie das Betreten und die Benutzung seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich ist. Verhindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.  
Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
- (4) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach den Miteigentumsanteilen errechnet. Aus dieser Rücklage werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.
- (5) Falls die vorhandene Rücklage nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet Nachzahlungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.
- (6) Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage zu anderen Zwecken, als zur Zahlung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Kürzungen des Jahresbeitrags zur Instandhaltungsrücklage können nur durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

**§ 7.**

**BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

- (1) Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden.
- (2) Das gilt insbesondere für das Anbringen von Werbevorrichtungen und Außenantennen, Satellitenschüsseln oder sonstigen funktechnischen Empfangsvorrichtungen die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Loggien, Balkonen, Terrassen, Dachterrassen sowie anderen Einrichtungen.
- (3) Durchbrüche durch Mauern, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, bedürfen nur der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese ist zu erteilen, wenn nach dem Gutachten eines Sachverständigen (Architekt, Statiker), welcher durch den Verwalter bestellt wird, keine Gefahr für die Stabilität des Gebäudes besteht. Die Kosten trägt der antragstellende Eigentümer.
- (4) Der jeweilige Sondereigentümer ist berechtigt mit Zustimmung des Verwalters und soweit baurechtlich zulässig an seinem Sondereigentum
  - (a) Markisen anzubringen,
  - (b) Rollläden anzubringen,
  - (c) Brüstungen an Balkonen zu verändern und Trennwände innerhalb der Balkone anzubringen,
  - (d) Verglasungen von Loggien und Balkonen vorzunehmen,
  - (e) Trennwände und Abgrenzungen von Terrassen, Dachterrassen, Loggien anzubringen
  - (f) Kletterhilfen für Pflanzen an den Balkonen anzubringen.
- (5) Die Ausführung und Gestaltung ist entsprechend der Festlegung durch den Verwalter einheitlich nach den einschlägigen Bestimmungen des Baurechts durchzuführen. Markisen und Loggien und Balkonverkleidungen dürfen nur einheitlich nach den vom Verwalter vorgelegten Mustern angebracht werden. Die Anbringung bedarf ebenfalls der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- (6) Im Übrigen gilt § 22 WEG.

## § 8.

### VERSICHERUNGEN

- (1) Folgende Versicherungen sind abzuschließen:
  - (a) verbundene Gebäudeversicherung für Sonder- und Gemeinschaftseigentum;
  - (b) Versicherung gegen Leitungswasserschäden;
  - (c) Versicherung der Eigentümergemeinschaft gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
- (2) Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen sind in angemessener Höhe abzuschließen.
- (3) Versicherungsfragen gehören vorbehaltlich eines Eigentümerbeschlusses zu den Aufgaben des Verwalters. Dieser ist auch ohne besonderen Beschluss der Eigentümerversammlung bevollmächtigt, im

Namen aller Eigentümer Versicherungsverträge (neu) abzuschließen, zu ändern und zu kündigen.

- (4) Die Eigentümerversammlung kann mit  $\frac{3}{4}$  Mehrheit aller abgegebenen Stimmen beschließen, dass die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Versicherungen nicht abgeschlossen bzw. ersatzlos gekündigt werden. Für Beschlüsse über Änderungen in den gemäß dieser Gemeinschaftsordnung bestehenden Versicherungen sowie den Abschluss, die Kündigung und Änderung weiterer Versicherungen genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (5) Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Sämtliche Versicherungen gehen zu Lasten der Wohnungseigentümer.
- (6) Etwaige wertsteigernde Um-, An- oder Einbauten innerhalb des Sondereigentums sind durch die vom Verwalter abgeschlossenen oder abzuschließenden Versicherungen nicht gedeckt.

#### **§ 9.**

##### **WIEDERHERSTELLUNG DES GEBÄUDES**

- (1) Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind.
- (2) Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1 gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung des früheren Zustandes erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- (3) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.  
Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

#### **§ 10.**

##### **ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS**

- (1) Für die Entziehung des Wohnungseigentums gilt § 18 WEG.
- (2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentum zuungunsten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

**§ 11.  
LASTEN UND KOSTEN**

- (1) Die Wohnungseigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen.  
Zur Deckung der auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum anteilig entfallenden Lasten und Kosten zahlt jeder Wohnungseigentümer ein „Hausgeld“ an den Verwalter.
- (2) Das **Hausgeld** errechnet sich aus:
  - (a) Den **Betriebskosten** gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung, die im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt werden.
  - (b) Den **Instandhaltungskosten und der Instandhaltungsrücklage** die im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt werden.
  - (c) Den **Verwaltungskosten** die mit einem Pauschbetrag je Wohnungs- und Teileigentumseinheit umgelegt werden.
  - (d) Den Kosten des Betriebs der zentralen **Gasheizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung** einschließlich der Abgasanlage tragen die Wohnungseigentümer, die wie folgt umgelegt werden:  
Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung sind zu 70 vom 100 nach dem erfassten Wärmeverbrauch bzw. Warmwasserverbrauch und zu 30 vom 100 nach der Wohn- oder Nutzfläche (ohne Terrassen, Balkone, Loggien, Dachterrassen, Keller, Stellplätze oder sonstige nicht beheizbare Räume) zu verteilen.  
Für die Verbrauchserfassung und die Kostenaufteilung im übrigen gilt die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.
  - (e) Den Kosten des **Kaltwasserverbrauchs** für das Sondereigentum und der hiervon abhängigen gemeindlichen Abgaben, die nach Maßgabe des gemessenen Verbrauchs umgelegt werden.
  - (f) Falls vorhanden werden die Kosten des **Kabelanschlusses** und den hierfür zu zahlenden Gebühren, sowie Kosten einer etwaigen Antennenanlage mit einem einheitlichen Betrag je Wohnung umgelegt.
- (3) Soweit der Verteilungsschlüssel für Gemeinschaftskosten in dieser Urkunde nicht gesondert festgelegt ist, sind die Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umzulegen.
- (4) Werden zur Ermittlung der Heizkosten gemietete Erfassungsgeräte eingebaut, so werden alle Miteigentümer aus den Mietverträgen über die Erfassungsgeräte berechtigt und verpflichtet. Die Leasingkosten

der Wärmemengenzähler werden im Rahmen der Heizkostenabrechnung entsprechend der Zahl der vorhandenen Messgeräte umgelegt.

- (5) Der Verwalter wird ermächtigt, in die abgeschlossenen Leasing-/Mietverträge über
  - (a) Verbrauchserfassungsgeräte,
  - (b) Kabelfernsehen (Kabelanschlussvertrag),im Namen der Wohnungs- und Teileigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.
- (6) Änderungen des Verteilungsschlüssels können durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen vorgenommen werden. Als Verteilungsschlüssel können nur die Flächengrößen, die Miteigentumsanteile, die Anzahl der Einheiten und der tatsächliche Verbrauch gewählt werden.
- (7) Das Hausgeld ist in monatlichen Raten am Ersten jedes Monats im voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen. Auf Verlangen hat jeder Wohnungseigentümer dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
- (8) Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, in angemessenen Zeitabständen die Höhe des Wohngeldes zu überprüfen und es zu erhöhen, wenn neue Bewirtschaftungskosten entstehen oder der Pauschalbetrag für Instandsetzungskosten und Instandhaltungsrücklage sowie Heizungs- und Warmwasserkosten nicht ausreicht.
- (9) Mit Bewirtschaftungskosten, die einzelne Wohnungseigentümer durch eine das gewöhnliche Maß überschreitende Inanspruchnahme verursachen, werden diese zusätzlich belastet. Derartige Mehrkosten einzelner Wohnungseigentümer können vom Verwalter durch angemessene Pauschalen bzw. Umlagen eingehoben werden.
- (10) Der Verwalter wird jedem Wohnungseigentümer eine jährliche Wohngeldabrechnung erteilen. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung ist vom Verwalter spätestens bis zum Ende September des folgenden Jahres zu erstellen.
- (11) Soweit sich danach die geleisteten Zahlungen als nicht ausreichend erweisen, ist der Wohnungseigentümer zur unverzüglichen Nachzahlung verpflichtet. Überzahlungen werden dem Wohnungseigentümer zurückerstattet bzw. auf künftig fällige Zahlungen angerechnet. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

## § 12.

### KOSTENTRAGUNGSPFLICHT

- (1) Die Abwesenheit eines Miteigentümers oder die Tatsache, dass seine Sondereigentumsräume weder durch ihn selbst noch durch Dritte mit seiner Zustimmung benutzt werden, entbindet ihn nicht von der Bei-

tragsleistung zu den allgemeinen Lasten, wie auch zu den für besondere Anlagen und Einrichtungen. Das gleiche gilt für Heizungskosten.

Kein Miteigentümer kann sich der Zahlung seiner Beiträge zu den gemeinschaftlichen Lasten durch Aufgabe oder Verzicht auf sein Miteigentum entziehen.

- (2) Ein überstimmter oder bei der Beschlussfassung nicht anwesender Miteigentümer ist gleichwohl zur Beteiligung an den Kosten einer beschlossenen, gewöhnlichen oder außerordentlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder Verbesserung oder Änderung an gemeinschaftlichen Sachen, Teilen, Einrichtungen und Anlagen, verpflichtet.  
Ausnahmen gelten nur insoweit, als nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG auf die Zustimmung eines Miteigentümers zu einer baulichen Veränderung oder Aufwendung, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht, verzichtet werden kann, insbesondere dann, wenn ein Ausschluss des nicht Mitstimmenden von der Nutzung der durch den Beschluss geschaffenen Neuerung, tatsächlich möglich ist.
- (3) Beschließt die Versammlung die Führung eines Rechtsstreites gegen einen nicht der Eigentümergemeinschaft angehörenden Dritten mit einfacher Mehrheit, so können sich die überstimmten Miteigentümer, wie auch die abwesenden, von den Folgen des Rechtsstreites im Falle des Unterliegens im Innenverhältnis nicht absondern und sich damit der Beitragsleistung zu den Kosten des Rechtsstreites nicht entziehen.

### § 13.

#### WIRTSCHAFTSPLAN

- (1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist.
- (2) In dem Wirtschaftsplan sind die vorstehenden Lasten und Kosten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Instandsetzungsrückstellung zuzuführen ist.

### § 14.

#### EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.  
Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

- (2) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen (ordentliche Eigentümerversammlung). Er bestimmt den Zeitpunkt der Versammlung und wird nicht verpflichtet, den Versammlungszeitpunkt außerhalb seiner Geschäftszeit festzulegen. Der Verwalter muss eine weitere Versammlung (außerordentliche Eigentümerversammlung) einberufen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung unter Angabe des Gegenstandes verlangt.
- (3) Für die ordnungsgemäße Einberufung genügt die schriftliche Einladung an den dem Verwalter bekannten Wohnungseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
- (4) Die Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Eigentümer beschlussfähig. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer, und wenn ein Bevollmächtigter bestellt ist, durch diesen vertreten lassen.  
Auf jede Wohnungs- oder Teileigentumseinheit entfällt eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- (5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt der Verwalter gemäß § 24 Abs. 5 WEG. Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen.
- (6) Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.  
§ 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- (7) Der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet.

## § 15.

### ÄNDERUNGEN DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG

- (1) Die Wohnungseigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von drei Viertel der abgegebenen Stimmen einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern oder aufheben,
  - (a) sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und
  - (b) einzelne Eigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtsstand nicht unbillig benachteiligt werden.



- (2) Derartige Beschlüsse können mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden.
- (3) Die im Wohnungseigentumsgesetz verankerten Beschlusskompetenzen bleiben hiervon unberührt. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung der gesetzlichen Kompetenzen. Unberührt bleibt die Abänderbarkeit etwaiger Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die nicht „Vereinbarung“ im Sinn der gesetzlichen Bestimmungen sind, und mehrheitlich beschlossen und abgeändert werden können.
- (4) Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Eigentümer, soweit nach der Gemeinschaftsordnung oder aufgrund erteilter Ermächtigung nichts anderes bestimmt ist.
- (5) Sondernutzungsrechte, Sonderrechte und Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluss nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.
- (6) Die Wohnungseigentümer unter Einschluss derjenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben, oder dem Beschluss widersprochen haben, sind verpflichtet, Änderungsvereinbarungen zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen. Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

## § 16.

### VERWALTER

- (1) Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss dauernd ein Verwalter vorhanden sein.
- (2) Der erste Verwalter wird von der Firma Plusbau GmbH noch mit gesonderter Erklärung bestellt.  
Die Bestellung zum Verwalter erfolgt fest auf 3 Jahr, gerechnet vom Tag der Übergabe der ersten Wohnung an.  
Die wiederholte Bestellung ist zulässig. Sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellzeit gefasst werden kann.
- (3) Über § 27 WEG hinaus wird der Verwalter ermächtigt,
  - (a) die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und andere Rechtshandlungen vorzunehmen;
  - (b) die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern gerichtlich oder außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.

- (4) Mit dem Verwalter ist ein schriftlicher Verwaltervertrag abzuschließen. Wird ein neuer Verwalter bestellt oder ist aus anderen Gründen ein neuer Verwaltervertrag zu errichten, so ermächtigen die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss ein Verwaltungsbeiratsmitglied oder einen anderen Wohnungseigentümer, den neuen Vertrag im Namen aller Wohnungseigentümer mit dem Verwalter abzuschließen.

#### **§ 17.**

##### **VERWALTUNGSBEIRAT**

- (1) Es wird ein Verwaltungsbeirat gebildet. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer.
- (2) Die Aufgaben und Rechte bestimmen sich nach § 29 WEG.

#### **§ 18.**

##### **WEITERE BESTIMMUNGEN**

- (1) Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt.
- (2) Mehrere Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit haften als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Gesamtschuldner wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer hat sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, das Wohnungseigentum nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

#### **§ 19.**

##### **GÜLTIGKEITSKLAUSEL**

- (1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein, oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck und wirtschaftlich Gewollten der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Lücke.
- (2) Die vorstehende Gemeinschaftsordnung gilt für Teileigentum entsprechend. Soweit vorstehend von "Wohnungseigentum" die Rede ist, ist "Teileigentum" zu lesen und statt "Wohnungseigentümer" ist "Teileigentümer" zu lesen.

- (3) Soweit die vorstehende Gemeinschaftsordnung nicht zum Inhalt des Grundbuchs wird, gilt sie als schuldrechtlich vereinbart mit der Vereinbarung, dass die Eigentümer zur Übertragung auf den Rechtsnachfolger gemäß den vorstehenden Bestimmungen verpflichtet sind.

Anlage zur Teilungserklärung verlesen, genehmigt und geschlossen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a smaller 'h' and a short horizontal line.

## **Baubeschreibung**

### **1. Allgemeine Angaben**

Die Erhaltung der wertvollen historischen Bausubstanz des Einzelbaudenkmals ist vorrangig gegenüber den anerkannten Regeln der Bautechnik. Abweichungen sind daher zu tolerieren. Wo mit vertretbarem Aufwand möglich, sind Fachplaner und ausführende Firmen jedoch angehalten, den Regeln möglichst nahe zu kommen.

Alle nachstehenden Angaben erfolgen vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und Auflagen. Änderungen aufgrund von Forderungen des Denkmalschutzes gegenüber dieser Baubeschreibung sind im Einzelfall möglich. Die nachstehend beschriebenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind allgemeingültig, bzw. wurden auf die spezifischen Besonderheiten des Objektes abgestimmt.

#### **1.1 Gebäudetyp**

Das Objekt im historischen Stadtzentrum von Augsburg, wurde im 1558 erstmals urkundlich erwähnt. 1759 wurde an der nördlichen Fassade ein Erweiterungsbau errichtet. Das Gesamtensemble ist in der Denkmalliste als Einzelbaudenkmal eingestuft.

Alle Sanierungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde.

Vorgesehen ist eine rücksichtsvolle, aber umfassende Sanierung des historischen Gebäudes mit vollständiger Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung.

Auf Basis einer funktionalen Neuaufteilung der historischen Grundrisse, sowie eines Ausbaus des Dachgeschosses werden in der kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz zeitgemäße Wohneinheiten entstehen.

#### **1.2 Flächenberechnung**

Die Wohnflächen werden vom beauftragten Architekten auf Grundlage der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004) ermittelt. Durch den maßvollen Umgang mit der historischen Bausubstanz können sich noch geringfügige Abweichungen ergeben.

#### **1.3 Planung, Fachplanung**

Es wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme gefertigt, auf deren Basis die Verkaufs- und Genehmigungsplanung erstellt werden.

Die vorhandene Bausubstanz wurde untersucht, die Ergebnisse direkt in die Arbeitsplanung, sowie die Bauausführung aufgenommen.

Dabei wird angestrebt, die Anforderungen der zuständigen Ämter, der Tragwerksplanung und der sonstigen technischen Bedingungen weitgehend in Einklang zu bringen.

Mit der Begutachtung des Tragwerks und der Erstellung der erforderlichen bauphysikalischen Nachweise zum Wärmeschutz und dem vorbeugenden Brandschutz sind Fachingenieure beauftragt.

### **2. Angaben zum Bauwerk**

#### **2.1 Rohbau**

Alle erforderlichen Rohbauarbeiten werden entsprechend der Planung des Architekten und der Vorgaben des Baustatikers durchgeführt.

#### **Wände**

Die Bausubstanz besteht aus Mauerwerks- und Holzständerkonstruktionen. Diese bleibt entsprechend der Planung größtenteils erhalten. Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden fachgerecht saniert oder erneuert. Neue Wandbereiche werden mit Wänden in Trockenbauweise erstellt.

#### **Decken**

Die Geschossdecken bestehen aus Holzbalkendecken mit Hohlraumfüllung und bleiben, soweit nach entsprechenden statischen und holzschutztechnischen Untersuchungen tragfähig und nicht geschädigt, erhalten.

Schadhafte und nicht ausreichend tragfähige Bereiche werden instandgesetzt.

In allen Wohnungen können Raumhöhen aufgrund der historischen Bausubstanz differieren, im 3. Obergeschoss ist die Raumhöhe in den Wohnungen 9 und 10 auf ca. +/- 2,00 m beschränkt.

Auf die bestehenden Böden in den Wohneinheiten wird teilweise Estrich bzw. Trockenestrich eingebracht.

#### **Böden**

Auf die bestehenden Böden in den Wohneinheiten wird teilweise Estrich bzw. Trockenestrich eingebracht.

Erhaltungswürdige Holzdielenböden werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes restauratorisch aufgearbeitet.

## 2.2 Dach

Das Gebäude besitzt ein Satteldach mit unterschiedlichen Dachneigungen im Hauptgebäude und im Anbau.

### Konstruktion

Der Dachstuhl wird hinsichtlich Zustand und Tragfähigkeit begutachtet bzw. überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass die Konstruktion in wesentlichen Teilen sichtbar bleibt und unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vorgaben des Tragwerksplaners sowie der brand-schutztechnischen Anforderungen saniert und überarbeitet wird.

Stützen, Streben, Kehlbalken und andere statische Bauteile werden nach Möglichkeit in den Ausbau integriert. Die Dachkonstruktion wird mit einer Wärmedämmung als Aufsparrendämmung, entsprechend den Anforderungen der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), versehen.

Die Ausführung dieser Details erfolgt auf Grundlage entsprechender Berechnungen und Nachweise des beauftragten Fachingenieurs. Neue Schleppgauben werden nach Planung des Architekten wiederum in Holz als Pfosten-Riegel-Konstruktion errichtet.

### Dachdeckung

Die Dachdeckung des Hauptdaches wird gesamt erneuert und erfolgt nach Vorgabe des Denkmalamtes in Biberschwanzziegel naturrot, einschl. Eindeckung der neuen Gauben.

Flachdachbereiche werden mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen gem. Flachdachrichtlinien abgedichtet.

### Spenglerarbeiten

Dachrinnen, halbrund mit Einhängestützen, Fallrohre bis zum Standrohr im Sockelbereich, sowie alle erforderlichen Verwahrungen werden aus Kupfer ausgeführt.

## 2.3 Fassaden

Auf die erhaltenswerten Originalfassaden wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde in Teilbereichen ein atmungsaktiver, mineralischer Vollwärmeschutz aufgebracht und mit einem gewebeverstärkten Grundputz und einem feinkörnigen Deckputz neu verputzt. In Abstimmung mit der Farbberatung der Stadt Augsburg wird die architektonische Gliederung und Farbfassung sowohl der Fassade als auch der Fenster- und Türöffnungen festgelegt.

### Fenster

Historisch wertvolle Fenster werden erhalten und nach Maßgabe des Denkmalschutzes aufgearbeitet.

Mit dem Denkmalamt werden neue Fenster bezüglich Teilung, Profilierung und Farbgebung abgestimmt und entsprechend den historischen Fenstern in Holz nachgefertigt. Die Isolierglasfenster mit einem Drehflügel und einem Dreh-Kippflügel, erhalten Beschläge für Einhandbedienung und eine Gummilippendichtung.

Die Verglasung besitzt mit einem U-Wert von max. 1,1 W/m<sup>2</sup>K einen sehr guten Wärmeschutz.

Die Fenster schließen innenseitig mit einer Holzfensterbank, mit abgerundeter Vorderkante ab. Außenfensterbänke werden verblecht.

Als Balkontüren kommen Fenstertüren in der vorbeschriebenen Bauart zur Ausführung. Als Fensterbeschläge werden Griffoliven in Edelstahl verwendet.

### Hauseingangstüren

Hauseingangstüren werden entweder erhalten und restauriert oder durch neue Türen nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde ersetzt.

Sofern eine Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde erteilt wird, werden Maßnahmen getroffen, die den Einbruchschutz verbessern.

## 2.4 Treppenhaus

Die Treppenanlage wird einschließlich der Geländer und Handläufe überarbeitet und wo erforderlich entweder durch aufgedoppelte Tritt- und Setzstufen ergänzt oder erneuert.

### Wohnungseingangstüren

Historische Türen werden nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde überarbeitet.

Neue Wohnungseingangstüren werden mit Weißlackoberfläche ausgeführt.

## 3. Angaben zum Ausbau der Wohneinheiten

### 3.1 Wandbeläge

#### Maler- und Tapezierarbeiten

Wandoberflächen werden fein gefilzt oder gespachtelt, sowie mit einem Silikatfarbanstrich weiß beschichtet.

Alle nicht verfliesen Wandflächen in Bädern und WCs werden wie Innenwände behandelt.

Historischen Leistenschalungen bzw. Fachwerkwände werden mit offenporigen Lasuren behandelt oder natur belassen.

#### Fliesenarbeiten

Bäder werden nach Maßgabe der Architekten individuell gefliest.

Die Küchen erhalten im Bereich der Arbeitsplatte einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel.

Farbe nach Wahl des Käufers aus einer Auswahl des Verkäufers.

### 3.2 Deckenbeläge

Erhaltungswürdige Decken werden entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde restauratorisch aufgearbeitet und mit einer mineralischen Spachtelung sowie mit einem Silikatfarbanstrich weiß beschichtet. Unebenheiten, Risse und Ausbesserungen sind dabei zu tolerieren.

### 3.3 Bodenbeläge

#### Holzdielung

Erhaltungswürdige Holzdielenböden werden entsprechend den Auflagen des Denkmalmamtes restauratorisch aufgearbeitet und neu versiegelt. Unebenheiten und Ausbesserungen, sowie unterschiedliche Bodenhöhen sind zu tolerieren.

Die Böden der Wohn- und Schlafräume ohne historischen Belag erhalten einen Oberbodenbelag aus Holzdielen oder Parkett.

#### Fliesenarbeiten

In den Bädern und WCs, sowie den Küchen werden Bodenfliesen nach Maßgabe des Verkäufers verlegt.

Farbe nach Wahl des Käufers aus einer Auswahl des Verkäufers.

### 3.4 Innentüren

Vorhandene historische Zimmertüren werden aufgearbeitet. Neue Zimmertüren werden mit Umfassungszarge und Röhrenspantürblatt mit Weißlackoberfläche vorgesehen.

Als Türbeschläge kommen Drückergarnituren in Edelstahl zur Ausführung.

Die jeweilige Türbreite und Aufschlagrichtung ergibt sich aus der Planung bzw. der vorgesehenen Nutzung der Räume.

### 3.5 Sanitärobjekte/Armaturen/Accessoires

#### Sanitärobjekte

Die Installation der Wannen erfolgt in einem schall- und wärmedämmenden Wannenträger.

Die WC-Becken werden wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage mit Kunststoffsitz in schwerer Ausführung und Unterputzspülkasten mit Spar-Funktion ausgeführt.

Die Porzellanwaschtische in den Bädern verfügen über eine Mindestbreite von 500 mm, werden mit Exzenderstopfen versehen und in Vorwandmontage ausgeführt.

WCs erhalten einen kleineren Waschtisch gleicher Bauart.

Die Farbe aller Sanitärobjekte ist weiß; eine andersfarbige Ausführung ist gegen Aufpreis möglich.

Die in den Planunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Sanitärobjekte ist unverbindlich. Notwendige Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten.

#### WC-Anlage:

Tiefspül-WC wandhängend

- WC-Sitz mit Deckel in Kunststoff weiß

- Drückerplatte für Unterputzspülkasten mit Sparfunktion  
- Wand-WC-Trägersystem mit Schallschutzset und Unterputzspülkasten

#### Waschtisch-Anlage:

Waschtisch 500 x 400 mm

- Eckventile verchromt

- Exzenterstopfen - Geruchverschluss - Einhebelmischarmatur

- Waschtisch-Trägersystem für die Montage in Trockenbau

#### Badewannen-Anlage:

Badewanne 1600 oder 1750 x 750 mm (planungsabhängig)

- Stahl emailliert mit Wannenträger

- Einhebelmischarmatur (AP) mit Handbrause

- Zulauf-, Ablauf- und Überlaufgarnitur

#### Duschwannen-Anlage:

Brausetassen ca. 800 x 800 mm (planungsabhängig)

- Stahl emailliert mit Wannenträger

- Einhebelmischarmatur (AP) mit Duschset

- Ablaufgarnitur

## 4. Technische Angaben

### 4.1 Hausanschlüsse

Die vorhandenen Hausanschlüsse aller Medien werden durch die Versorgungsträger überprüft und wo erforderlich, erneuert.

Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugsfertigkeit anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen.

#### Heizung

Das Objekt befindet sich in einem Erdgas- und Fernwärmeversorgungsgebiet der Stadt Augsburg.

Die Wärmeversorgung erfolgt entweder über eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik oder über eine Fernwärmeübergabestation mit zugehöriger zentraler Warmwasserbereitung.

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über einen Außentemperaturfühler und eine vollautomatische Regelung.

#### Wasser

Der Kaltwasser-Hausanschluss wird erneuert und mit einem zentralen, rückspülbaren Trinkwasserfilter ausgestattet. Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt über einen über die Heizungsanlage versorgten zentralen Trinkwasserspeicher.

Die Wasserversorgung der Wohnungen erfolgt über diverse Steigstränge, die hinsichtlich Dimension und Lage abschließend in der Detailplanung zur Heizungs- und Sanitärtechnik bestimmt werden.

### **Abwasser/Regenwasser**

Die Entwässerungsleitungen der Fallstränge und innerhalb der Wohnungen werden als heißwasserbeständige, schallgedämmte Rohre ausgeführt.

Die Grundleitungen werden in KG-Rohr fachgerecht neu hergestellt.

Alle Dachflächen werden in Entwässerungsleitungen eingebunden und an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Balkone wird kontrolliert abgeleitet und versickert.

### **Strom**

Der elektrische Hausanschluss wird nach Beurteilung durch die Stadtwerke entsprechend der geltenden Nutzungsverordnung ggf. erneuert. Sämtliche in diesem Zusammenhang bis zur Bezugsfertigkeit anfallenden Kosten werden vom Verkäufer übernommen.

Die Stromzähler für die Einheiten werden im Zählerschrank im Hausanschlussraum des Gebäudes angeordnet.

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen und Vorschriften und, wo möglich, als Unterputzinstallation (außer in Keller- und Technikräumen) ausgeführt.

### **Telefon/Kabel**

Die Signalanbindung erfolgt über einen von der Hausverwaltung zu benennenden Versorger als Sat-Mietanlage oder Kabelanschluss. Die spätere Nutzung erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit den Versorgern.

Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und TV-Empfang vorbereitet und mit entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet. Zusätzlich zu den Wohnräumen erhalten auch alle Schlafräume eine TV-Vorbereitung.

## **4.2 Heizungsinstallation**

### **Versorgung**

Die zentrale Heizungsanlage wird entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens und den geltenden Regeln der Technik erstellt.

Die Leistung der Heizungsanlage, der Heizkörper, ggf. erforderlicher Sockel- und/oder Fußbodenheizungen, sowie der Warmwasserbereitung und -speicherung wird entsprechend einer gesonderten Wärmebedarfsermittlung dimensioniert.

Die Installation erfolgt gemäß der geltenden Heizungsanlagenverordnung. Wärmeverteilung im Zweirohrsystem, als Leitungsmaterial werden Kupfer und/oder Kunststoffsystemlösungen eingesetzt.

Die Verlegung aller Versorgungsleitungen in den Wohnungen erfolgt in Abstimmung mit den Fachplanern und der Denkmalschutzbehörde.

### **Heizkörper**

In allen zu beheizten Räume werden Ventil-Kompaktheizkörper mit einem Thermostatventil installiert. Im Erdgeschoss kann ggf. auch eine Fußbodenheizung zur Ausführung kommen.

### **Abrechnung**

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Heizkostenverteiler an den Heizkörpern, bzw. Wärmemengenzähler in Form von Funkgeräten auf Mietbasis.

## **4.3 Sanitärinstallation**

### **Frischwasserleitungen**

Warm- und Kaltwasserleitungen werden komplett erneuert und in Kunststoff (PE) und/oder Edelstahl ausgeführt, die alten Versorgungsleitungen werden demontiert und entsorgt.

Alle Wohnungen werden mit Absperrventilen und gemieteten Funkzählern für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet.

### **Abwasserleitungen**

Die Verlegung erfolgt grundsätzlich innerhalb von Schächten und Verkofferungen, die Entwässerungsleitungen für Küchenspülen werden ggf. auch auf Putz verlegt.

### **Lüftung innenliegender Bäder/WCs**

Alle innenliegenden Sanitäräume erhalten eine elektromechanische Entlüftung über einen Wand- oder Deckeneinbaulüfter in zugelassener Bauart. Die Schaltung erfolgt kombiniert mit dem Lichtschalter. Entlüftungsleitungen werden als Wickelfalzrohre ausgeführt.

### **Anschlüsse Waschmaschine/Spülmaschine**

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss im Bad vorgesehen. In den Küchen ist der Anschluss einer Spülmaschine möglich.

## **4.4 Elektroinstallation**

Die Wohnungskleinverteilung wird im allgemeinen im Flurbereich jeder Wohnung eingebaut und ist mit entsprechenden Sicherungsautomaten bestückt. Die Anzahl von Steckdosen und Leuchtenauslässen wird in einem gehobenen Ausstattungswert sinnvoll festgelegt. Terrassen und Balkone erhalten ebenfalls Steckdose und Lichtauslass. Jeder Wohn- und Schlafräum erhält einen Rauchmelder.

Im Treppenhaus werden Wand- oder Deckenleuchten angeordnet, die über Schalter oder Bewegungsmelder und einen Zeitschalter gesteuert werden.

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld und im Bereich des Hauseinganges ein Klingeltafel angeordnet. Eine moderne Gegensprechanlage mit Türöffner (Fabrikat SIEDLE o.glw.) wird eingebaut.

Im gesamten Objekt werden alle Schalter und Steckdosen einheitlich in einem weißen Marken-Schalterprogramm ausgeführt.

## **5 Sonstige Angaben**

### **5.1 Schließanlage**

Das Objekt erhält eine Schließanlage, in die alle Wohnungseingangstüren sowie Hauseingangs- und Nebentüren integriert sind. Für jede Einheit werden insgesamt drei Schlüssel übergeben.

### **5.2 Briefkastenanlage**

Es wird eine Briefkastenanlage (Fabrikat Renz o. gleichwertig) montiert. Lage, Farbe und Gestaltung nach Gesamtkonzept der Architekten.

### **5.3 Außenanlage/Hofgestaltung**

Die Außenanlage wird nach der Planung des Architekten und in Abstimmung mit dem Grünflächenamt erstellt.

Notwendige Verkehrsflächen werden mit geeignetem Pflasterbelag versehen. Verbleibende Flächen werden als Rasenfläche, teilweise mit Bepflanzung ausgeführt.

### **5.4 Allgemeine wichtige Hinweise**

Abweichungen von den in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität bedeuten. Dies schließt auch Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen sowie Änderungen in Folge technischer oder behördlicher Auflagen mit ein.

Die in Zeichnungen und Berechnungen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße bzw. Richtwerte, die sich in Folge statischer Erfordernisse, Schall-, Wärme- und Brandschutzmaßnahmen, sowie Maßtoleranzen noch ändern können. Soweit sich im Rahmen der Bauausführung Möglichkeiten zur Grundriss-Optimierung ergeben, werden diese realisiert. Alle Leistungen gemäß dieser Baubeschreibung verstehen sich vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, insbesondere aufgrund von Forderungen der Denkmalschutzbehörde bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle Architekten- und Ingenieurkosten, die Kosten für den Bauantrag, der Aufteilungspläne und sonstige behördliche Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes, sind im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen hiervon sind Umplanungen und Umbaumaßnahmen, welche vom Kunden gewünscht werden und nicht den Plänen des Exposés entsprechen.

## **Sonstiges**

Die Bauausführung erfolgt ausschließlich nach den Arbeitsplänen der Architekten. Maßdifferenzen gegenüber den Exposéplänen, die sich aus technischen, gestalterischen oder baurechtlichen Gründen ergeben können, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sonderwünsche, Zusatzleistungen in Ergänzung der vorliegenden Baubeschreibung oder eigene Auswahl von Materialien im Bereich von Wand- und Bodenfliesen, Bodenbelägen und Wandoberflächen sind ohne Rechtsanspruch möglich, sofern die Materialwahl nicht im Widerspruch zu Auflagen des Denkmalschutzes oder Regeln der Technik steht und Lieferung und Einbau den Bauablauf nicht beeinträchtigen und verzögern.

Sie sind schriftlich zu vereinbaren und werden über den Bauträger bei den beteiligten Firmen in Auftrag gegeben und auch über den Bauträger abgerechnet.

Haarrisse und Rissbilder innerhalb der Rissbreitenbeschränkungen der jeweiligen DIN-Normen in den Bauteilen, Putzen, Belägen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Prüfung, Pflege und Wartung von elastischen Fugen sowie von Anstrichen, die der Witterung ausgesetzt sind, ist entsprechend den Vorgaben der Hersteller, im Rahmen des Bauunterhaltes, auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers, durch die Eigentümer durchzuführen.

Die Wohnungen werden feingereinigt übergeben. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Ausstattungen sind, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Einrichtungsvorschläge der Architekten und in der Kalkulation nicht berücksichtigt.

Maße für Küchen, Einbaumöbel und sonstige Eigenleistungen sind vom Käufer eigenverantwortlich am Bau zu nehmen!

## **6. Abnahmen und technische Nachweise**

Technische Nachweise und Bedienungsanleitungen werden dem Käufer nach Übergabe der Wohnung in broschiert Form ausgehändigt.

Plusbau GmbH, März 2011



Herausgeber

**Plusbau GmbH**

Augsburger Straße 9  
86157 Augsburg  
Telefon 08 21/3 44 37-28  
Telefax 08 21/3 44 37-18  
[www.plusbau.com](http://www.plusbau.com)

