

| Illertissen Mozartstraße



| INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswertes über den Standort

Die Immobilie – Mozartstraße - Illertissen

Lageplan

Grundriss EG - DG

Bau-Leistungsbeschreibung

Teilungserklärung

Beratungsprotokoll

Kontaktdaten



I Mozartstraße - Illertissen

Illertissen liegt im schwäbischen Landkreis Neu – Ulm und verdankt ihren Namen der unmittelbar vorbeifließenden Iller. Die Städte Ulm und Memmingen liegen mittig ca. 25 km von Illertissen entfernt.

Zusammen mit Ihren vier Stadtteilen Au, Betlinshausen, Tiefenbach und Jedesheim zählt die Stadt ca. 16 500 Einwohner.

Vor allem die Pharma-und Chemieindustrie sowie die Holz-und Metallverarbeitung stellen für die Stadt die wichtigsten Wirtschaftszweige dar und ermöglichen so ein „gesundes“ Arbeitsplatzangebot.

Durch stetigen Bevölkerungswachstum wurde das Schul- und Erziehungsangebot umfassend ausgebaut und verfügt nun über 8 Kindergärten mit teilweiser Ganztagesbetreuung, 4 Grundschulen, Hauptschule mit teilweiser Mittagsbetreuung, Realschule und Gymnasium, Berufsschule und Schule für individuelle Lernförderung.

Nicht nur die gute Wirtschaftliche Lage macht Illertissen zu einem attraktiven

Wohnort , sondern auch die hervorragenden Verkehrsanbindungen. Über die A7 besteht der Anschluss an das überregional Straßennetz. Aber auch die Bahnstrecke „ Illertalbahn „ bietet eine sehr gute Verbindung zwischen Ulm und Memmingen. Der Stündlich fahrenden „City-Nauti-Bus“ verbindet die Kernstadt mit den vier Stadtteilen.

Mit einer ca. einstündigen Fahrzeit über die A7 und A8 erreicht man den nächstgelegenen internationalen Flughafen Stuttgart . Aber auch die Flughäfen Memmingen, Friedrichshafen und München sind mit einer max. Fahrzeit von 90 min zu erreichen.

Die Umgebung von Illertissen bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten. Kaum eine Sportart, die in Illertissen oder den Stadtteilen nicht vertreten ist. Ob Leichtathletik, Ballsportarten, Segelfliegen, Sporttauchen, Reiten oder Eisstockschießen.

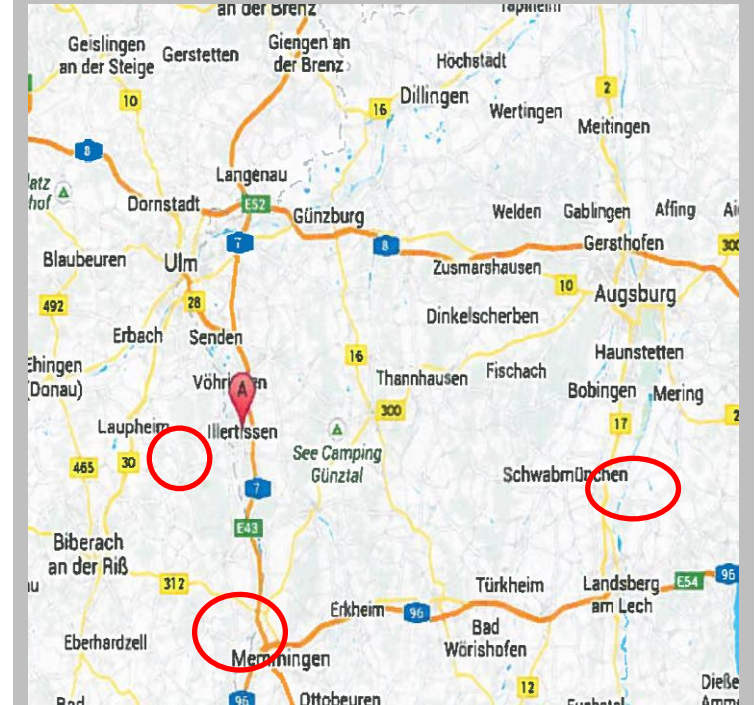
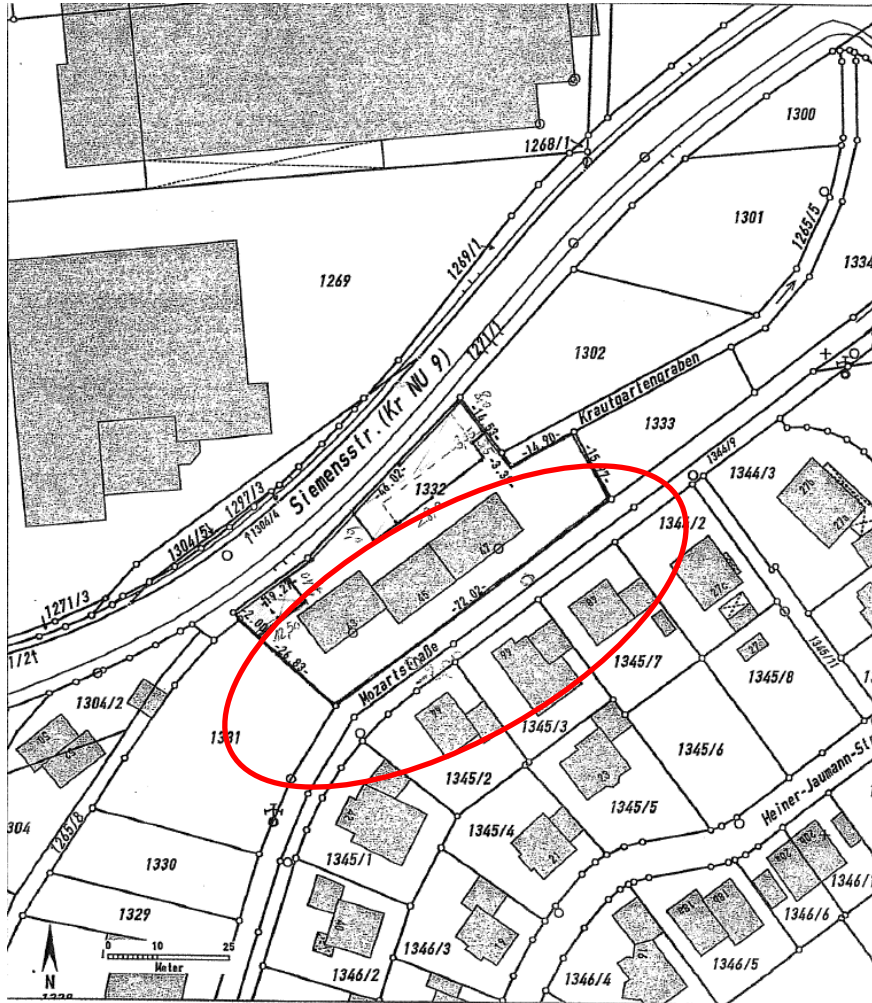


Wappen - Illertissen



Vöhlinschloss

LAGEPLAN



| GRUNDRISSSE



Erdgeschoss
WE 1 ca. 93 qm

| GRUNDRISSSE



Erdgeschoss
WE 2 ca.56 qm

| GRUNDRISSSE



Erdgeschoss
WE 3 ca. 56 qm

| GRUNDRISSSE



Erdgeschoss
WE 4 ca. 99 qm

| GRUNDRISSSE



Erdgeschoss
WE 5 ca. 70 qm

| GRUNDRISSSE



Erdgeschoss
WE 6 ca. 56 qm

| GRUNDRISSSE



Obergeschoss
WE 7 ca. 93 qm

| GRUNDRISSSE



Obergeschoss
WE 8 ca. 56 qm

| GRUNDRISSSE



Obergeschoss
WE 9 ca. 56 qm

| GRUNDRISSSE



Obergeschoss
WE 10 ca. 99 qm

| GRUNDRISSSE



Obergeschoss
WE 11 ca. 70 qm

| GRUNDRISSSE



Obergeschoss
WE 12 ca. 56 qm

| GRUNDRISSSE



Dachgeschoss
WE 13 ca. 103 qm

| GRUNDRISSSE



Dachgeschoss
WE 14 ca. 102 qm

| GRUNDRISSSE



Dachgeschoss
WE 15 ca. 100 qm

BERATUNGSPROTOKOLL

über Angebot des Erwerbs einer Eigentumswohnung

Firmenname	
Adresse	
Name Berater	
Datum Berater	
Namen aller anwesenden Personen inkl. Käufer	

Bitte zutreffendes ankreuzen:

Die Beratung fand statt	☐ bei uns zuhause	☐ im Büro des Beraters
Wir wurden beraten über das Thema	☐ Immobilien	☐ Rendite ☐ Altersvorsorge

Folgende Informationen wurden uns zum Kaufangebot aufgezeigt:

Objektanschrift

Kaufpreis€, Größem²

Miethöhe kalt monatlich€/ p. M.
(Ein möglicher Mietausfall wurde hierbei nicht berücksichtigt und würde die monatliche Mieteinnahme unmittelbar schmälern)

Verwaltungskosten monatlich (Gemeinschafts- und Sonderkosten)€/ p. M.

Sonstige Kosten monatlich (z. B. Instandhaltungsrücklage, Reparaturen usw.)€/ p. M.

Wichtig:

Ein Eigentümer zahlt zudem ein sogenanntes "Wohngeld" (nach der zweiten Berechnungsverordnung). Unter Wohngeld versteht man die Betriebskosten, Heiz- und Wasserkostenvorschüsse sowie die oben dargestellten Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühren. Vermietet ein Eigentümer eine Wohnung, werden diese Kosten - bis auf Verwaltergebühr und Instandhaltungsrücklage - dem Mieter berechnet. Daher wurden bei den oben dargestellten Kosten lediglich die Instandhaltungsrücklage und die Verwalterkosten berücksichtigt. Im Falle eines Leerstandes muss der Eigentümer jedoch das gesamte Wohngeld weiter bezahlen, ohne dass er hierzu Vorauszahlungen von einem Mieter erhält oder diese Kosten sonstwie auf einen Mieter umlegen kann. Im Falle eines Leerstandes sind daher neben den Verwaltungskosten und der Instandhaltungsrücklage noch sämtliche andere mit dem Wohngeld bezahlten Betriebskosten, Heiz- und Wasserkostenvorschüsse vom Eigentümer allein zu tragen, was die Belastung erheblich erhöhen kann. Die Höhe des Wohngeldes wird von der Eigentümerversammlung festgelegt und kann daher nicht fest kalkuliert werden (der aktuell zur WEG gehörende Wirtschaftsplan wurde ausgehändigt).

Kunde Name	Datum / Ort	Unterschrift Kunde	Unterschrift Berater
------------	-------------	--------------------	----------------------

BERATUNGSPROTOKOLL

über Angebot des Erwerbs einer Eigentumswohnung

Angenommen wurden folgende Finanzierungsmodalitäten

1. Finanzierung / EK %€ des Kaufpreises

Zinsen p. a. effektiv%€/ p. a.€/ p. M.

Tilgung ☐ Annuität Höhe€/ p. a.€/ p. M.

und/oder

Tilgung ☐ Endfällig Höhe€/ p. a.€/ p. M.

Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen)€/ p. M.
(Miete – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)

Die Gesamtlaufzeit der Finanzierung wurde kalkuliert mitJahre

2. Finanzierung / EK %€ des Kaufpreises

Zinsen p. a. effektiv%€/ p. a.€/ p. M.

Tilgung ☐ Annuität Höhe€/ p. a.€/ p. M.

und/oder

Tilgung ☐ Endfällig Höhe€/ p. a.€/ p. M.

Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen)€/ p. M.
(Miete – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)

Die Gesamtlaufzeit der Finanzierung wurde kalkuliert mitJahre

3. Finanzierung / EK %€ des Kaufpreises

Zinsen p. a. effektiv%€/ p. a.€/ p. M.

Tilgung ☐ Annuität Höhe€/ p. a.€/ p. M.

und/oder

Tilgung ☐ Endfällig Höhe€/ p. a.€/ p. M.

Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen)€/ p. M.
(Miete – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)

Die Gesamtlaufzeit der Finanzierung wurde kalkuliert mitJahre

Die Finanzierungsmodalitäten in dieser Berechnung sind angenommene Werte. Sollte sich Kalkulation mit Vorlage des Darlehensvertrages negativ (z. B. durch höhere Zinsen oder Tilgung) verändern, hat der Käufer das Recht weitere Angebote einzuholen.

Kunde Name	Datum / Ort	Unterschrift Kunde	Unterschrift Berater
------------	-------------	--------------------	----------------------

BERATUNGSPROTOKOLL

über Angebot des Erwerbs einer Eigentumswohnung

Steuerersparnis:

Die Höhe von steuerlichen Zuwendungen stehen im direkten Verhältnis zum persönlichen zu versteuernden Einkommen des Erwerbers. Mit Veränderungen des zu versteuernden Einkommens verändern sich somit auch steuerliche Zuwendungen. Zudem ist die Beurteilung steuerlicher Aspekte abhängig vom jeweils aktuellen, sich jedoch oft ändernden, Steuerrecht. Daher kann eine verbindliche Aussage über Steuereffekte nur von einem Steuerberater erbracht werden.

Der Erwerb von Immobilien hat Chancen und Risiken. Eine Übersicht über wichtige Risiken und Fristen befinden sich in der Anlage „Merkblatt zum Erwerb einer Eigentumswohnung“. Lesen Sie dieses bitte sorgfältig durch!

- ☐ Mir/Uns wurde das Exposé ausgehändigt.
- ☐ Mir/Uns wurde das Kaufangebot ausgehändigt und der Inhalt erläutert.
- ☐ Mir/Uns wurde die Mietgarantie ausgehändigt und der Inhalt erläutert.
- ☐ Mir/Uns wurden die Verwalterverträge und Wirtschaftspläne ausgehändigt und der Inhalt erläutert.
- ☐ Mir/Uns wurde die Teilungserklärung ausgehändigt und der Inhalt erläutert.
- ☐ Mir/Uns wurde der Kaufvertragstext 14 Tage vor Beurkundung ausgehändigt
- ☐ Mir/Uns wurde das „Merkblatt zum Erwerb einer Eigentumswohnung“ ausgehändigt und der Inhalt besprochen.

Der Berater steht mit dem Verkäufer des o. g. Objekts in Vertragsbeziehungen und erhält bei einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss eine Provision. Der Berater wurde im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses vom Verkäufer des oben genannten Objekts jedoch weder beauftragt noch bevollmächtigt eine Beratung betreffend das o. g. Objekt oder hinsichtlich einer Finanzierung durchzuführen. Dies umfasst auch die vom Berater beauftragten Personen (Untervertrieb). Diese Beratung und Kalkulation geschieht daher weder in Kenntnis noch im Auftrag oder in Vollmacht des Verkäufers. Diese Beratung bietet der Berater selbst als eigene Dienstleistung, auf eigenes Risiko und für den Käufer kostenlos an.

Kunde Name Datum / Ort Unterschrift Kunde Unterschrift Berater

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 3 von 11

BERATUNGSPROTOKOLL

über Finanzierung einer Eigentumswohnung

Firmenname	
Adresse	
Name Berater	
Datum Berater	
Namen aller anwesenden Personen inkl. Käufer	

Bitte zutreffendes ankreuzen:

Die Beratung fand statt ☐ bei uns zuhause ☐ im Büro des Beraters

Es fand am bereits eine erste Beratung statt.

In dieser ersten Beratung wurden folgende Finanzierungsmodalitäten angenommen:

- 1. Darlehen** % € des Kaufpreises

Eigenkapital % € des Kaufpreises

Zinsen p. a. effektiv % € / p. a. € / p. M.

Tilgung ☐ Annuität Höhe ...% € / p. a. € / p. M.

und/oder

Tilgung ☐ Endfällig Höhe € / p. a. € / p. M.

Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen) € / p. M.
(Miete – Wohngeld – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)
- 2. Darlehen** % € des Kaufpreises

Eigenkapital % € des Kaufpreises

Zinsen p. a. effektiv % € / p. a. € / p. M.

Tilgung ☐ Annuität Höhe ...% € / p. a. € / p. M.

und/oder

Tilgung ☐ Endfällig Höhe € / p. a. € / p. M.

Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen) € / p. M.
(Miete – Wohngeld – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)

Kunde Name Datum / Ort Unterschrift Kunde Unterschrift Berater

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 4 von 11

BERATUNGSPROTOKOLL

BERATUNGSPROTOKOLL

über Finanzierung einer Eigentumswohnung

3. Darlehen % € des Kaufpreises
Eigenkapital..... % € des Kaufpreises
Zinsen p. a. effektiv % € / p. a. € / p. M.
Tilgung ☐ Annuität Höhe ...% € / p. a. € / p. M.
und/oder
Tilgung ☐ Endfällig Höhe € / p. a. € / p. M.
Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen) € / p. M.
(Miete – Wohngeld – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)

Die Finanzierungsmodalitäten haben sich ☐ wie folgt geändert ☐ nicht geändert
(bei gleichbleibenden Zahlen bitte durchstreichen)
Miethöhe kalt monatlich € / p. M.
(Ein möglicher Mietausfall wurde hierbei nicht berücksichtigt und würde die monatliche Mieteinnahme unmittelbar schmälern)
Verwaltungskosten monatlich (z. B. Gemeinschafts- und Sonderkosten usw.) € / p. M.
Sonstige Kosten monatlich (z. B. Instandhaltung usw.) € / p. M.

Wichtig:
Ein Eigentümer zahlt zudem ein sogenanntes "Wohngeld" (nach zweiter Verrechnungsverordnung). Unter Wohngeld versteht man die Betriebskosten, Heiz- und Wasserkostenvorschüsse sowie die oben dargestellten Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühren. Vermietet ein Eigentümer eine Wohnung, werden diese Kosten - bis auf Verwaltergebühr und Instandhaltungsrücklage - dem Mieter berechnet. Daher wurden bei den oben dargestellten Kosten lediglich die Instandhaltungsrücklage und die Verwalterkosten berücksichtigt. Im Falle eines Leerstandes muss der Eigentümer jedoch das gesamte Wohngeld weiter bezahlen, ohne dass er hierzu Vorauszahlungen von einem Mieter erhält oder diese Kosten sonstwie auf einen Mieter umlegen kann. Im Falle eines Leerstandes sind daher neben den Verwaltungskosten und der Instandhaltungsrücklage noch sämtliche andere mit dem Wohngeld bezahlten Betriebskosten, Heiz- und Wasserkostenvorschüsse vom Eigentümer allein zu tragen, was die Belastung erheblich erhöhen kann. Die Höhe des Wohngeldes wird von der Eigentümerversammlung festgelegt und kann daher nicht fest kalkuliert werden.

BERATUNGSPROTOKOLL

über Finanzierung einer Eigentumswohnung

Finanzierung

1. Darlehen
..... % € des Kaufpreises
Eigenkapital..... % € des Kaufpreises
Zinsen p. a. effektiv % € / p. a. € / p. M.
Tilgung ☐ Annuität Höhe ...% € / p. a. € / p. M.
und/oder
Tilgung ☐ Endfällig Höhe € / p. a. € / p. M.
Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen) € / p. M.
(Miete – Wohngeld – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)
Die Gesamtlaufzeit der Finanzierung wurde kalkuliert mit Jahre
Die Unterdeckung hat sich um monatlich € auf € erhöht.

2. Darlehen
..... % € des Kaufpreises
Eigenkapital..... % € des Kaufpreises
Zinsen p. a. effektiv % € / p. a. € / p. M.
Tilgung ☐ Annuität Höhe ...% € / p. a. € / p. M.
und/oder
Tilgung ☐ Endfällig Höhe € / p. a. € / p. M.
Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen) € / p. M.
(Miete – Wohngeld – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)
Die Gesamtlaufzeit der Finanzierung wurde kalkuliert mit Jahre
Die Unterdeckung hat sich um monatlich € auf € erhöht.

BERATUNGSPROTOKOLL

über Finanzierung einer Eigentumswohnung

3. Darlehen

..... % € des Kaufpreises

Eigenkapital..... % € des Kaufpreises

Zinsen p. a. effektiv % € / p. a. € / p. M.

Tilgung ☐ Annuität Höhe % € / p. a. € / p. M.

und/oder

Tilgung ☐ Endfällig Höhe € / p. a. € / p. M.

Die monatlich kalkulierte Unterdeckung (vom Käufer zu bezahlen) € / p. M.
(Miete – Wohngeld – Verwaltung – sonstige Kosten – Zinsen – Tilgungsbeitrag)

Die Gesamtlaufzeit der Finanzierung wurde kalkuliert mit..... Jahre

Die Unterdeckung hat sich um monatlich..... € auf € erhöht.

☐ Ich/Wir halte(n) an dem Kaufvertrag fest und nehme(n) die angebotene Finanzierung an.

Steuerersparnis:

Die Höhe von steuerlichen Zuwendungen stehen im direkten Verhältnis zum persönlichen zu versteuernden Einkommen des Erwerbers. Mit Veränderungen des zu versteuernden Einkommens verändern sich somit auch steuerliche Zuwendungen. Zudem ist die Beurteilung steuerlicher Aspekte abhängig vom jeweils aktuellen, sich jedoch oft ändernden, Steuerrecht. Daher kann eine verbindliche Aussage über Steuereffekte nur von einem Steuerberater erbracht werden.

Der Berater steht mit dem Verkäufer des o. g. Objekts in Vertragsbeziehungen und erhält bei einem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss eine Provision. Der Berater wurde im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses vom Verkäufer des oben genannten Objekts jedoch weder beauftragt noch bevollmächtigt eine Beratung betreffend das o. g. Objekt oder hinsichtlich einer Finanzierung durchzuführen. Diese Beratung und Kalkulation geschieht daher weder in Kenntnis noch im Auftrag oder in Vollmacht des Verkäufers. Diese Beratung bietet der Berater selbst als eigene Dienstleistung auf eigenes Risiko und für den Käufer kostenlos an.

Kunde Name Datum / Ort Unterschrift Kunde Unterschrift Berater

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 7 von 11

MERKBLATT zum Erwerb einer Eigentumswohnung

Anlage zum Beratungsprotokoll

Teilungserklärung

Das Wohnungseigentum wird hier durch Teilung begründet und regelt das Verhältnis der Eigentümer untereinander. Die Teilung wird durch Anlegung entsprechender Wohnungsgrundbücher wirksam. Die Teilungserklärung liegt bei der Beurkundung als Grundlage vor. Erst mit der Eintragung des Erwerbers in das entsprechende Wohnungsgrundbuch wird der Erwerber Eigentümer der Wohnung.

Kauf und Eigentumsübergang

Zum Zwecke des Eigentumsüberganges wird zwischen Erwerber (Käufer) und bisherigem Eigentümer (Verkäufer) ein notarieller Vertrag geschlossen. Der Abschluss eines solchen Kaufvertrags muss zwingend vor einem Notar erfolgen (gesetzliche Vorschrift).

Der **Kaufvertrag** besteht hier aus zwei Teilen: dem **Kaufangebot**, welches der Erwerber/Käufer an den Verkäufer in Form eines Vertrags vor dem Notar abgibt und der **Annahme** des Angebotes, in welchem der Verkäufer/ bisheriger Eigentümer dieses Angebot vor dem Notar seinerseits vertraglich annimmt. Beide Teile müssen zwingend vorhanden sein, damit der Kaufvertrag insgesamt rechtswirksam werden kann.

Das **Kaufangebot** beschreibt alle wichtigen Details der Wohnung, wie: Preis, Beschaffenheit, eventuelle Belastungen, den Vermietungsstand, die Frist zur Kaufpreisbelegung (Datum bis wann der Käufer dem Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen hat), die Bestimmung des Notars, welcher die Abwicklung des Kaufes vornimmt, die einzuhaltenden Fristen etc. Weiterhin erhält das Kaufangebot eventuelle Verwalterverträge sowie notwendige Vollmachten zur Übernahme notwendiger Abwicklungsschritte und vieles mehr. Das Angebot ist dabei bereits für sich allein rechtsverbindlich und stellt gleichzeitig eine Reservierung der zu kaufenden Wohnung beim Verkäufer dar. Der Erwerber verpflichtet sich in diesem Vertrag vor dem Notar, für eine Frist (in der Regel 4 Wochen) sein Kaufvertragsangebot ohne Änderungen und **ohne Rücktrittsrecht** so aufrechtzuerhalten, wie im Kaufvertragsangebot festgeschrieben steht, damit in dieser Zeit der Verkäufer die Möglichkeit erhält, das Angebot zu prüfen und anzunehmen. Nach Abgabe des Angebots kann der Käufer dieses Angebot innerhalb der vereinbarten Bindungsfrist also **nicht widerrufen** und ist daran gebunden.

Wichtig ist, dass die Annahme des Kaufangebots vom Verkäufer jederzeit erfolgen kann. Mit Annahme des Kaufvertrags ist also ein rechtswirksamer Kaufvertrag geschlossen worden. Der Käufer ist jetzt verpflichtet, den Kaufpreis zu bezahlen. Sollte der Verkäufer bis zum Ablauf dieser Frist nicht die Annahme des Angebots notariell bestätigt haben, kann der Käufer sein Kaufangebot widerrufen. Der Verkäufer ist jedoch nicht verpflichtet das Kaufangebot des Erwerbers anzunehmen.

Mietervorverkaufsrecht

Vermietetes Sondereigentum (Wohnungen) unterliegt in der Regel dem „Vorkaufsrecht des Mieters“. Das bedeutet: auch wenn die Wohnung nach Abgabe des Kaufangebotes und der Annahme durch den Verkäufer, dem Erwerber verkauft wurde, kann der derzeitige Mieter (und ausschließlich dieser) die Wohnung noch erwerben. Zu diesem Zweck bekommt der Mieter nach Abschluss des Kaufvertrages die Möglichkeit, sich innerhalb von 2 Monaten definitiv zu entscheiden, ob er die von ihm bewohnte Wohnung selbst kaufen möchte, oder nicht. Erst nachdem der Mieter nicht innerhalb von 2 Monaten sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat, wird der Kaufvertrag weiter abgewickelt und das Eigentum kann auf den Erwerber übergehen, wenn die sonstigen im Kaufvertrag hierfür vereinbarten Voraussetzungen vorliegen.

Finanzierung

Erwerb und eine mögliche Finanzierung sind zwei separate Vorgänge und sind von der Wirkung her nicht voneinander abhängig oder miteinander verbunden.

Wichtig ist hierbei, dass nach Abschluss des Darlehensvertrages und Ablauf der 14tägigen Widerrufsfrist der Darlehensvertrag verbindlich mit der Bank abgeschlossen ist. Damit verbunden beginnt nun die sogenannte „Abnahmefrist“, also die Frist in der das bereitgestellte Darlehen an den Verkäufer ausgezahlt werden muss. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, werden von diesem Zeitpunkt bis zur Abnahme, also Auszahlung, vom Darlehensgeber (zumeist die Bank) Bereitstellungszinsen berechnet. Für die rechtzeitige Beschaffung des Kaufpreises bzw. einer Finanzierung und für die fristgerechte Auszahlung des notwendigen Kaufpreises ist der Käufer selbst verantwortlich.

Sollte der Erwerber bereits vor der Annahme des Kaufangebotes durch den Verkäufer einen rechtskräftigen Darlehensvertrag geschlossen haben, so muss dieses Darlehen auch abgenommen werden, wenn der Kaufvertrag der Immobilie nicht zustande kommt.

Ich habe dieses Merkblatt ausgehändigt erhalten:

Kunde Name Datum / Ort Unterschrift Kunde

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 8 von 11

MERKBLATT zum Erwerb einer Eigentumswohnung

Anlage zum Beratungsprotokoll

Für den Fall des Rücktritts von einem Darlehensvertrag berechnet die Bank eine Entschädigung, die sogenannte „Nichtabnahmegebühr“. Diese ist je nach finanzierendem Institut unterschiedlich hoch. Wie bereits gesagt, ist der Verkäufer nicht verpflichtet, das Kaufangebot des Erwerbers anzunehmen. Tut er dies nicht, so kann der Erwerber keinerlei Ansprüche (Schadenersatz o. ä.) gegen den Verkäufer daraus herleiten auch nicht wegen einer evtl. „Nichtabnahmegebühr“.

In der Praxis werden zum Zweck der Finanzierung häufig Vermittler der finanzierenden Institute, wie Banken, Bausparkassen oder Versicherungen herangezogen, die im Einzelfalle Kaufpreis und anfallende Erwerbsnebenkosten zu 100% finanzieren und / oder sich selbstständig um die Finanzierung kümmern. Zu beachten ist hierbei, dass diese Institute nur gemäß den Anweisungen des Käufers und nur auf dessen Anweisungen hin die Finanzierung veranlassen und den Kaufpreis auszahlen können. Wobei Ihnen zugesandte Formblätter (zur Sicherung, zur Auszahlung usw.) mit Ihrer Unterschrift versehen im Original umgehend zurückzusenden sind. Dabei übernimmt der Notar die interne Abwicklung. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung können sich bei der Prolongation (Kreditverlängerung) höhere Zinsen ergeben, was die Gesamtbelastung erhöht.

Abwicklung

Die Abwicklung der juristischen Formalien (Auflassungsvormerkung, Zweckbestimmung, Grundbucheintrag usw.) übernimmt der bevollmächtigte Notar. Im Auftrag des Käufers wickelt dieser ggf. die Zahlung des Kaufpreises über Notar-Anderkonto an den Verkäufer ab. Der Notar informiert den Erwerber über den Sachstand. Mit Abwicklung fallen diverse Kosten an, die dem Erwerber in Rechnung gestellt werden.

Kosten

Mit dem Erwerb des Sondereigentums (Eigentumswohnung) fallen Kosten für den Erwerber an insbesondere, jedoch nicht abschließend: Kosten für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch, Kosten für die Eintragung der Sicherheit für die finanzierende Bank im Grundbuch, einmalig fallen Kosten für die Grunderwerbsteuer an (erst nach Bezahlung dieser kann das Eigentum auf einen Käufer umgeschrieben werden), Kosten für das Tätigwerden des Notars usw.) Im Normalfall sind das insgesamt ca. 6 % der Kaufpreisumme. Die Kostenrechnung („Kostennoten“) der einzelnen Behörden werden dem Erwerber durch die Post zur Begleichung zugestellt. Diese Kosten werden möglicherweise mitfinanziert. Trotzdem müssen sie vorerst vom Erwerber beglichen werden. Nachdem die finanzierende Bank das Kaufgeld zur Verfügung gestellt hat, werden diese Kosten dem Käufer dann erstattet. Bei Begleichung der Kostenrechnungen sind unbedingt die jeweiligen Fristen zu beachten, die für den weiteren Abwicklungsvorgang wichtig sind, da sonst im schlimmsten Fall der gesamte Kaufvorgang gefährdet ist. Für Schäden durch Verzug haftet der Erwerber.

Verwalterverträge

Für die Verwaltung der Wohnung gibt es zwei unterschiedliche Verträge. Der Abschluss des Vertrags zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (WEG Verwaltung Haus-„Hülle“, Treppenflur, Gehweg, Außenanlagen, Kellergänge, Dach...) wird im Angebot festgelegt und ist für alle Erwerber ein „Muss“, da er die Interessen aller Erwerber betrifft. Der Abschluss des Vertrags zur Verwaltung des Sondereigentums Mietendverwaltung (spezielle, einzelne Wohnung) dagegen ist eine Wahlleistung des Erwerbers und wird üblicherweise dem Erwerber nach Eigentümerwechsel automatisch von der bisherigen Verwaltung angeboten. Ein entsprechender Vertrag wird dem Erwerber zugesandt (entfällt, wenn der Vertrag bereits im Angebot geregelt ist). Erst nach Unterzeichnung der Verträge durch den Erwerber und Vorlage der Verträge beim Verwalter (soweit nicht bereits im Kaufvertrag fixiert) wird dieser für den Erwerber tätig. Damit die Mieten auch dem Erwerber planmäßig angewiesen werden können, ist eine fristgerechte Rücksendung des Verwaltervertrages sowie Mitteilung des Mieteingangskontos notwendig.

Wichtige Fristen

Angebotsfrist:

Der Widerruf des Angebots kann frühestens nach 4 Wochen erklärt werden.

Frist der Kaufpreisbelegung:

Im Kaufvertrag wird festgelegt, zu welchem Zeitpunkt der Erwerber den Kaufpreis bezahlt haben muss. Sollte der Erwerber nicht bis zum Ablauf dieser Frist bezahlt haben, ist der Verkäufer berechtigt, Verzugszinsen zu verlangen oder kann sogar vom Vertrag zurücktreten.

Für die Einhaltung dieser Frist ist der Erwerber selbst verantwortlich auch wenn der Notar die Abwicklung über ein Treuhandkonto vornimmt.

Ich habe dieses Merkblatt ausgehändigt erhalten:

Kunde Name	Datum / Ort	Unterschrift Kunde
------------	-------------	--------------------

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 9 von 11

MERKBLATT zum Erwerb einer Eigentumswohnung

Anlage zum Beratungsprotokoll

Bewirtschaftungsphase

Nach Abschluss der Kaufphase, also Bezahlung des Kaufpreises, und Abschluss der Verwalterverträge beginnt die Phase der Bewirtschaftung des Objekts. Dabei entstehen Einnahmen und Ausgaben, die in der Aufrechnung den sogenannten „monatlichen Aufwand“ darstellen. Das Risiko in der Bewirtschaftungsphase ist ein möglicher Ausfall der Miete. In diesem Falle muss der Käufer bei einem finanziertem Kauf sowohl die Ausgaben für Zins und Tilgung als auch die monatlichen Ausgaben für die Wohnung, vollständig selbst tragen (Wohngeld).

Ein Teil der monatlichen Ausgaben für die Wohnung kann der Vermieter auf den Mieter „umlegen“. Dies sind insbesondere die in § 2 der derzeit aktuellen Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführten Betriebskosten, falls und soweit eine Umlage im Mietvertrag vereinbart wurde. Ob und inwieweit dies der Fall ist, sollte der Erwerber vor dem Kauf durch einen Fachmann (z. B. Rechtsanwalt, Haus und Grund) gegen Gebühr prüfen lassen.

Nicht umlegbare Nebenkosten hat der Eigentümer/Vermieter selbst zu tragen. Diese sind insbesondere (nicht abschließend und ohne Gewähr): personelle und sächliche Verwaltungskosten (z. B. Kosten für die Hausverwaltung), Reparaturkosten, teilweise Sanierungskosten, Mietausfall (siehe Wirtschaftsplan).

Auch während eines **Leerstandes** fallen nicht unerhebliche Nebenkosten an. Die während eines Leerstandes anfallenden Nebenkosten kann der Eigentümer/Vermieter ebenfalls nicht umlegen, sondern hat diese selbst zu tragen, auch wenn er in dieser Zeit keine Miete bekommt.

Mietvertrag

Der Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten in den für die erworbene Wohnung bestehenden Mietvertrag ein. Deshalb ist dem Erwerber unbedingt zu raten, die Mietverträge vor dem Erwerb durch einen Fachmann (z. B. Rechtsanwalt, Haus und Grund) gegen Gebühr prüfen zu lassen.

Die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter ergeben sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch und den vertraglichen Regeln des bestehenden Mietvertrages. Der Mietvertrag stellt also sozusagen die „Feingestaltung“ des Mietrechts dar. Bei vermieteten „Bestandsimmobilien“ gilt für den Käufer die Verpflichtung aus dem bestehendem Mietvertrag mit dem Mieter. Hierin sind alle vertraglichen Verpflichtungen und Rechte zwischen dem Vermieter und dem Mieter geregelt. Der Käufer sollte deswegen vor Kauf den bestehenden Mietvertrag auf seinen Inhalt prüfen lassen. Wichtig ist unter anderem hierbei, dass der Mieter das Recht zum Benutzen der Mieträume hat und nicht **willkürlich** vom neuen Vermieter, **auch nicht zum Eigen-nutz**, gekündigt werden darf und kann. Auch kann ein Vermieter nicht willkürlich den Mietzins erhöhen. Dies kann er nur innerhalb der engen Grenzen des Gesetzes. Weder Mieter noch Vermieter haben das Recht, bei dem Kauf einen neuen, anderen Mietvertrag zu verlangen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es ggf. längeren Leerstand geben kann, die Mieten nach den örtlichen Gegebenheiten auch rückläufig sein können und eine Neuvermietung daher evtl. nur unter der bisherigen Miete erfolgen kann. Die monatliche Belastung kann daher für den Eigentümer größer werden.

Steuer

Steuerliche Regelungen entsprechen der heutigen Grundlage der Steuergesetzgebung und können sich in der Zukunft ändern. Informationen über mögliche Art und Höhe steuerlicher Vergünstigungen durch den Erwerb einer Immobilie kann der Käufer durch das Finanzamt oder einen Steuerberater erhalten. Allerdings sollten steuerliche Vorteile bei der wirtschaftlichen Kalkulation zur eigenen Sicherheit unberücksichtigt bleiben und keinen Einfluss auf die Kaufentscheidung haben.

Instandhaltungsrücklage

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzung, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. Der Ansatz dient nicht zur Deckung der Kosten einer Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen, für die eine besondere Abschreibung nach § 25 Abs. 3 zulässig ist. Für jede Wohnungseigentümergeinschaft ist gesetzlich die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage vorgeschrieben. Es soll vorsorglich Geld gesammelt werden, um zu späteren Zeitpunkten größere Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage finanzieren zu können. Bereits im Wirtschaftsplan ist eine anteilige Zahlung in die Rücklage festzulegen und zu beschließen. Der Verwalter ist verpflichtet, die anteiligen Rückstellungszahlungen spätestens am Ende des Kalenderjahres der Rücklage zuzuführen.

Ich habe dieses Merkblatt ausgehändigt erhalten:

Kunde Name	Datum / Ort	Unterschrift Kunde
------------	-------------	--------------------

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 10 von 11

MERKBLATT zum Erwerb einer Eigentumswohnung

Anlage zum Beratungsprotokoll

Wiederverkauf, Wert

Der Käufer kann seine Wohnung wiederverkaufen. Eine Garantie, dass ein Gewinn oder der selbst bezahlte Kaufpreis erzielt wird, gibt es allgemein nicht. Der zukünftige Verkaufspreis richtet sich nach den regionalen Gegebenheiten wie Lage, Standort und Infrastruktur sowie Erhaltungszustand und Mietsituation der Immobilie. Auch muss bedacht werden, dass eventuell auf den Verkaufserlös Steuern zu entrichten sind. Dabei ist die aktuelle Steuergesetzgebung durch das Finanzamt oder einen Steuerberater zu erfragen. Ob der im Kaufangebot vom Erwerber angebotene Kaufpreis dem wirklichen Wert des Objekts entspricht, muss der Erwerber vor Abgabe des Kaufangebotes selbst ermitteln ggfls. durch Einholung eines Gutachtens. Manchmal beraten auch die finanzierenden Kreditinstitute hierzu bzw. vermitteln Gutachter. Der Verkäufer haftet nach den Regelungen des Kaufvertrages zumeist auch nicht für Mängel der Wohnung. Auch aus diesem Grund ist die vorherige Einholung von fachmännischem Rat dringend notwendig.

Lassen Sie sich unbedingt durch Fachleute beraten!

Dieses Merkblatt kann nur unvollständig über sämtliche Probleme und Risiken aufklären, die im Zusammenhang mit dem Kauf, der Finanzierung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf einer Immobilie entstehen können und kann den Ablauf des Erwerbs einer Eigentumswohnung nur unvollständig wiedergeben. Dieses Merkblatt soll und kann daher nur einen groben Überblick vermitteln.

Da der Erwerber unmöglich alle Probleme und Risiken kennen und abschätzen kann, wird dem Erwerber daher **dringend angeraten**, sich bereits vor dem Kauf der Hilfe und der Beratung von entsprechenden Fachleuten (z. B. Rechtsanwälten, Steuerberatern, Gutachtern, Betriebswirten) zu bedienen um die vielfältigen Probleme und Risiken im Zusammenhang mit dem Kauf, der Finanzierung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf einer Immobilie zu erkennen und zu lösen. Entsprechende Honorare für Fachleute sind im Verhältnis zu den möglichen Risiken meist gut angelegt.

Ich habe dieses Merkblatt ausgehändigt erhalten:

Kunde Name	Datum / Ort	Unterschrift Kunde
------------	-------------	--------------------

Stand: 01.12.2012, bestehend aus 11 Seiten.

Seite 11 von 11

BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemeines

Änderungen dieser Baubeschreibung können die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung, technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung. Verbleibende bzw. aufgearbeitete Bauteile des Gebäudes entsprechen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Landesbauordnung und haben, soweit sie von heutigen Anforderungen abweichen und unverändert sind, Bestandschutz.

Die auf den Plänen und Visualisierungen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarische unverbindliche Darstellungen und werden nur gestellt, sofern diese im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart sind. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in ein anderes Sondereigentum bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind auch diese Kosten vom Käufer zu tragen. Technische Änderungen, die sich nicht weiter auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich machen, insbesondere der Stadtplaner oder der Bauaufsicht und sich nachziehenden Planänderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen der Konstruktion, Ausstattung, sowie die Wahl der Farbe und Fabrikate werden vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklung, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistung bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Zeichnerische Darstellung in den Architektenplänen, wie Möblierung, Badobjekte, Türausführungen, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungsgegenstände sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Dies gilt ausdrücklich nicht für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen. Hierfür gelten die Vorschriften und Gesetze, Normen und technische Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des Gebäudes rechtlich zulässig und so allgemein anerkannt waren. Dies trifft insbesondere den Schall, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn im Einzelfall ist in vorbestehender Baubeschreibung etwas anderes festgelegt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung im Bestand handelt, sodass nicht alle heutigen Anforderungen vor allem die an den Schall- und Wärmeschutz erfüllt werden können. Die in der Altbausubstanz vorhandenen schall- und wärmetechnischen Werte werden nicht in jedem Fall verbessert werden können.

| BAUBESCHREIBUNG

2. Rohbau

2.1 Entwässerung

Verwendung der vorhandenen Entwässerungsleitungen nach Dichtheitskontrolle. Ergänzung von evtl. nach heutigen Vorschriften fehlenden Kontrollschächten bzw. Anschlüssen nach Absprache mit den Behörden.

2.2 Beton- / Stahlbetonarbeiten

Fundamente, Bodenplatte, UG-Außenwände sowie Decken über Keller-, Erd- und Obergeschoss sind Bestand.

2.3 Maurerarbeiten

Mauerwerk außen sowie innen wird soweit möglich belassen, neue Wände werden in HLZ, d = 11,5 cm, 17,5 cm, die Wohnungstrennwand in KSV, d = 24 cm hergestellt. Nichttragende Innenwände werden nach statischen Erfordernissen zum Teil als Gipskartonständerwände ausgeführt.

2.4 Zimmererarbeiten

Wärmedämmung aus Mineralfaser zwischen den Sparren, Dämmstärken nach KfW-Erfordernissen.
Dampfbremse sowie Gipskartonbeplankung auf der Wohnraumseite.

| BAUBESCHREIBUNG

2.5	Spenglerarbeiten	Vorgehängte Dachrinnen, Regenfallrohre und Verwahrung aus Titanzink. Anschluss an bestehende Kanalisation.
2.6	Dachdecker	Dacheindeckung mit Betonsteinen oder Ziegel einschließlich Formsteine wie Bestand.
3.	Haustechnik	
3.1	Heizungsanlage	Die Heizungsanlage ist als Wärmepumpe Medium Wasser geplant. Alternativ ist beabsichtigt, nach Planung und Vorgaben des Fachingenieurs ein Blockheizkraftwerk einzubauen. In Verbindung mit der bestehenden Photovoltaikanlage wird die Versorgung des Gebäudes mit Heiz- und Warmwasser regenerativ und ökologisch sichergestellt.
	Heizkörper	Sämtliche Wohnungen erhalten geeignete Messeinrichtungen zur Erfassung des Strom- u. Wärmeverbrauchs, ggfls. in Funkausführung. In allen Wohnräumen sowie Küche, Bad und WC werden entsprechend der Wärmebedarfsberechnung Kompaktheizkörper eingebaut.
	Rohrleitungen	Rohrleitung im Heizraum und Steigleitung zu den Stockwerksverteilungen in geschweißten Stahlrohren nach DIN 2440, Heizkörperanbindeleitungen in Kupferrohren oder Kunststoffrohren oder geschweißten Stahlrohren.

| BAUBESCHREIBUNG

3.2 Sanitärinstallation Zu- und Abwasserleitungen werden nach DIN 1988 bzw. DIN 1986 und den Vorschriften der Gemeinde Illertissen verlegt. Abwasserleitungen aus Guß- bzw. HT-Rohren. Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupferrohren oder Kunststoffrohren.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind in jeder Wohnung vorgesehen:

Bad 1 Badewanne, 1 Brausewanne, 1 Waschtisch, 1 WC

Gäste-WC 1 WC, 1 Handwaschbecken

Küche 1 Eckventil als Anschlussmöglichkeit für Spüle / Geschirrspüler / Waschmaschine

Badewanne Einbauwanne aus Acryl, Größe 172/72 mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannengeruchsverschluss, Einhebelmischer, Handbrause und Brauseschlauch

Dusche Brausewanne aus Acryl, 80/75, mit Ablaufgarnitur, Wannengeruchsverschluss, Einhebelmischer, Handbrause, Brauseschlauch und Gleitstange.

Waschtisch Waschtisch aus Kristallporzellan, ca. 60/50 cm, Einhebelmischer, Ab- und Überlaufventil mit Zugknopf, Röhrensiphon und Eckventil.

WC Wandhängendes Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, Einbauspülspülkasten, WC-Sitz mit Softclose-Deckel (kein Zubehör wie z.B. Ablagen, Haltestangen, etc.)

| BAUBESCHREIBUNG

Handwaschbecken Handwaschbecken aus Kristallporzellan ca. 45/33, Standventil für Kaltwasser, Sieb Ablaufgarnitur, Siphon, Spiegel

Waschmaschine Kaltwasser-Anschlussventil mit Rückflußverhinderer, Siphon mit Gummilippendichtung im UG in der dafür vorgesehenen Waschküche

3.3 Elektroinstallation Die gesamte Elektroinstallation in den Wohnungen und dem Gemeinschaftseigentum wird nach der VDE 100 ausgeführt. Anzahl, Art und Ausführung der Steckdosen/ Lichtschalter richtet sich nach der mittleren Wohnungsausrichtung nach VDE, Ausführung gemäß Jung- Standard oder gleichwertig. Die Installation der Abstellräume erfolgt auf Putz, die übrigen Räume werden in Unterputz-Installation ausgeführt. Leistungseinführung und Zähler im UG.

Klingenanlage Jede Wohnung erhält im Rahmen der Sanierung eine Gegensprechanlage mit Kamera und automatischem Türöffner, Ausführung Jung- Standard oder gleichwertig.

TV-Anlage TV-Antennenleerdosen. Jede Dose wird separat vom UG aus mit Leerrohr und Koaxialkabel angefahren. Leerrohre im Wohnzimmer und Schlaf- und Kinderzimmern.

| BAUBESCHREIBUNG

Telefon

Leerdose im Wohnzimmer oder Flurbereich mit Telefonkabel ISDN zum Telefonanschluss der Telekom.
Antrag und Anschluss an das Telefonnetz sind nicht enthalten.

Außenbeleuchtung

Außenleuchten im Hauszugangsbereich und Untergeschoss und Treppenhaus.
Darüber hinaus sind Beleuchtungskörper nicht enthalten.

Ausstattung

Schalter und Steckdosen Standardprogramm Jung oder gleichwertig. Farbe nach Wahl des Bauträgers

| BAUBESCHREIBUNG

4. Ausbau

4.1 Fenster

Weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden (nicht an Schräg- und/oder Dachflächenfenstern und wo bautechnisch nicht möglich).
Fensterflügel, mit umlaufender Gummidichtung, Einhandbeschlag aus Leichtmetall.
Mehrteilige Fenster teilweise fest verglast, je Raum mindestens ein Dreh-Kipp-Beschlag.
In unbeheizten Kellerräumen im UG: Stahlfenster einfach verglast mit Mäusegitter, verzinkt.

4.2 Fenstersimse

Außen: Aluminium natur eloxiert.
Innen: Naturstein geschliffen und poliert, 3 cm über Putz an allen Fenstern mit gemauerten Brüstungen, mit Ausnahme Badfenster (geflieste Fensterbank).
Keller-/Abstellraumfenster ohne Fenstersimse.

4.3 Türen

Haustürelement aus Kunststoff oder Aluminium mit Glasausschnitt, weiß oder farbig beschichtet nach Angaben des Bauträgers und elektrischem Türöffner, welcher von jeder Wohnung aus bedient werden kann.
Alle Wohnungen erhalten Eingangstüren entsprechend den gültigen Vorschriften, Einbruchsschutzklasse (WK2-3).
Innentüren als Fertigtürelemente (Röhrenspannstreifen) mit Futter in Farbe Weiß, Leichtmetall-Drücker mit Rosetten, Bad/WC mit Verriegelungsolive.
Kellertüren als ZK-Türen.

4.4 Gipserarbeiten

Innenputz als einlagiger Gipsaufputz bzw. Gipskartonplatten auf gemauerten Wänden.
Kalkputz im Bad.
Die Kellerräume bleiben unverputzt und werden weiß gestrichen.

4.5 Trockenbau

Gipsdielenwände oder Metallständerwände mit Gipskartonplatten beplankt
Dachunterseiten ebenfalls mit Gipskartonplatten beplankt.

I BAUBESCHREIBUNG

4.6 Außenputz

Unsere Wohnungen werden in KfW-Effizienshaus Bauweise (Effizienshaus 100) saniert.

Durch hochwärmegedämmte Außenbauteile wird Wohnklima, Heizkomfort und Wohnbehaglichkeit gesteigert bei gleichzeitiger Verringerung von Energiekosten und Schadstoffabgaben.

Die Wohnungen werden entsprechend der Energieeinsparverordnung, EnEV 2009 (gültig ab 01.10.2009).

4.7 Estrich

Schwimmender Zement- oder Anhydritestrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung in den Wohnräumen (Wohnung).

UG-Kellerräume geglätteter Betonboden (Bestand)

Im Dachgeschoss Trockensetrich.

I BAUBESCHREIBUNG

4.8 Fliesen

Großformatige Fliesen an Wand und Boden nach Wahl des Bauträgers (z.B. 30x60 cm).

Bad:

Boden gefliest, Wände im Bereich der Dusche werden bis zur Decke, Fliesenschürze am Waschbecken und WC 1,40 m und an der Badewanne auf 1,20 m gefliest.

Küche:

Boden gefliest, Sockelplatten, Wände im Bereich der Arbeitsplatte ca. 60 cm hoch gefliest max. 4 lfm.

WC:

Boden gefliest, Sockelplatten, Wände im Bereich hinter dem WC ca. 85 x 115 cm sowie im Bereich des Waschbeckens 60 x 80 cm gefliest.

Treppenraum:

Kunststein.

Verfugung der Wand- und Bodenbeläge grau oder beige.

Rissgefährdete Anschlussfugen werden elastisch verfugt.

Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Fliesenauswahl erfolgt nach Musterkollektion und kann beim Bauträger oder Fliesenleger ausgesucht werden.

Sollte die Fliesenarbeiten nicht Leistungsbestandteil der Bauträgers/Verkäufers sein, so erfolgt eine Gutschrift von € 50,-/qm verlegte Fläche, incl. Sockelfliesen, Verfugungen und einmauern der Wannen.

4.9 Bodenbeläge

alle Böden mit Laminat nach Bemusterung außer im Bad, WC Abstellraum, Keller und in der Küche.

Sollten die Bodenbelagsarbeiten nicht Leistungsbestandteil des Bauträgers / Verkäufers sein, so erfolgt eine Gutschrift für Parkett von € 30,-/qm verlegte Fläche inkl. Sockelleisten.

I BAUBESCHREIBUNG

- | | | |
|------|-----------------------|---|
| 4.10 | Malerarbeiten | Außenholzwerk, Dachgesims in deckendem oder lasiertem Anstrich.
Alle Wände und Decken der Wohnräume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.
Die Kellerräume und UG-Räume werden weiß gestrichen. |
| 5. | Rollladen | Kunststoff-Rollläden mit Gurt an allen Fenstern.
Keine Rollläden im Abstellraum und in den UG-Räumen, sowie an schrägen Fenstern und wo diese bautechnisch nicht möglich sind. |
| 6. | Außenanlage | Die nicht befestigten Grundstücksflächen werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme entsprechend der fertigen Geländehöhe mit dem vorhandenen Bodenmaterial neu gestaltet. |
| 7. | Hausanschlüsse | Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefonanschlüsse |
| 8. | Baureinigung | Die Wohnungen werden besenrein übergeben.
Eine Fein-Reinigung durch die Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht. |

I BAUBESCHREIBUNG

9. Sonstiges

Die Gewährleistung für die Bauausführung richtet sich nach den Vorschriften des BGB und beträgt 5 Jahre. Ausgenommen sind hiervon technische Anlagen (z.b. Heizungsanlagen) für die Gewährleistungsfristen entsprechend VOB bzw. den Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Für bewegliche und elektrische Teile beträgt die Gewährleistungsfrist $\frac{1}{2}$ Jahr.

Voraussetzungen für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch Erwerber ab Übergabe.

Anstrich von Außenholzteilen, die der Witterung ausgesetzt sind, bedürfen in regelmäßigen Abständen (nach Angaben der Hersteller der Farben und bzw. Holzschutz) fachkundige Wiederholungsanstriche, andernfalls entfällt der Anspruch auf Gewährleistung.

Elastisch ausgebildete Fugen bei gefliesten Wand- und Bodenbelägen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund von bauphysikalischen Vorgängen (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährungsansprüche.

| BAUBESCHREIBUNG

- | | |
|--|---|
| 10. Eigenleistungen | Die Gewerke Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge und Fliesenarbeit können in Eigenleitung ausgeführt werden. Bei Fliesenbelägen müssen die DIN-Vorschriften bezüglich des Schallschutzes unbedingt eingehalten werden, da der jeweilige Wohnungseigentümer die Haftung für den Schallschutz übernimmt. |
| 12. Sonderwünsche | Abänderungen der vorgesehenen Leistungen sowie Sonderwünsche sind direkt zwischen Erwerber und Handwerker zu vereinbaren und abzurechnen und bedürfen die Zustimmung der des Bauträgers bzw. der Bauleitung.
Für Eigenleistungen, Änderungen und Sonderwünsche des Erwerbers kann keine Gewährleistung durch den Bauträger übernommen werden, soweit diese nicht durch den Bauträger ausgeführt wurde. |
| 13. alternative
Energien | Auf dem gesamten Gebäude sind Solarpanels installiert zur weiteren Versorgung der Gebäude mit Energie. |

| Teilungserklärung

2

Urkundenrolle Nr. / 2013

Stuttgart

Geschehen am 2013
- in Worten: zweitausenddreizehn -

Vor mir, dem Notar

Bernd Stumpp
mit dem Amtssitz in Stuttgart,

erscheint heute in meinen Geschäftsräumen in der Gansheidestraße 35, 70184 Stuttgart, in vollem Umfang geschäftsfähig:

geschäftsansässig: Leinfelder-Straße 60, 70771 Leinfelden-Echterdingen,
- dem Notar persönlich bekannt -

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die Firma

SachWert Mozartstraße GmbH & Co. KG
mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen
Postschrift: Leinfelder Straße 60, 70771 Leinfelden-Echterdingen,

- nachstehend "Eigentümer" genannt -

handelnd aufgrund Vollmacht vom 31.10.2013 - UR Nr. ? / 2013 des
Urkundsnotars -, die bei der Beurkundung in Ausfertigung vorliegt und dieser Niederschrift in beglaubigter Abschrift beigelegt wird.

Die Frage des Notars nach einer etwaigen Vorbefassung im Sinne von § 3 Absatz 1 Ziffer 7 BeurkG wird von dem Erschienenen verneint.

Der Erschienene bestätigt, dass ihm ein Entwurf des beabsichtigten Rechtsgeschäfts rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung zur Überprüfung vorgelegt wurde, so dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen.

Der Erschienene erklärt sodann zur notariellen Niederschrift folgende

TEILUNGSKLÄRUNG GEMÄSS § 8 WEG MIT GEMEINSCHAFTSORDNUNG

I. Grundbuch- und Sachstand

1. Nach den Angaben des Eigentümers erwirbt dieser das im Grundbuch von Illertissen (Amtsgericht Neu-Ulm), **Nr. 6259**, BV Nr. 3, eingetragene Grundstück

Gemarkung Illertissen

Flst. 1332	Mozartstraße 43, 45, 47 Gebäude- und Freifläche	-: 2.154 m²
------------	--	-------------

2. Der vorstehende Grundbuchbeschrieb beruht auf dem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom . Das Grundbuch wurde vom beurkundenden Notar nicht persönlich eingesehen. Trotz Hinweises auf die damit verbundenen Gefahren soll die Beurkundung durchgeführt werden.

Teilungserklärung

3

3. Das vorstehend bezeichnete Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zwölf Wohnungen sowie drei noch auszubauenden Dachgeschossen bebaut und soll jetzt in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

II.

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorstehend in Ziffer I.1 bezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich geschlossenen Wohnung wie folgt verbunden ist:

- a) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 43, Erdgeschoss links, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 1** bezeichnet -;

- b) Miteigentumsanteil von 40 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 43, Erdgeschoss rechts, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet -;

- c) Miteigentumsanteil von 40 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 45, Erdgeschoss links, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 3** bezeichnet -;

- d) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 45, Erdgeschoss rechts, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 4** bezeichnet -;

4

- e) Miteigentumsanteil von 65 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 47, Erdgeschoss links, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 5** bezeichnet -;

- f) Miteigentumsanteil von 40 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 47, Erdgeschoss rechts, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 6** bezeichnet -;

- g) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 43, Obergeschoss links, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 7** bezeichnet -;

- h) Miteigentumsanteil von 40 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 43, Obergeschoss rechts, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 8** bezeichnet -;

- i) Miteigentumsanteil von 40 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 45, Obergeschoss links, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 9** bezeichnet -;

- j) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 45, Obergeschoss rechts, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 10** bezeichnet -;

Teilungserklärung

5

k) Miteigentumsanteil von 65 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 47, Obergeschoss links, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 11** bezeichnet -;

l) Miteigentumsanteil von 40 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 47, Obergeschoss rechts, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 12** bezeichnet -;

m) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 43, Dachgeschoss, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 13** bezeichnet -;

n) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 45, Dachgeschoss, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 14** bezeichnet -;

o) Miteigentumsanteil von 90 / 1.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Mozartstraße 47, Dachgeschoss, samt einem Kellerraum - im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 15** bezeichnet -.

2. Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sonder- und Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus dem bei der Beurkundung im Original vorliegenden und dieser Niederschrift in beglaubigter Abschrift als **Anlage 1** beigefügten Aufteilungsplan. Auf diesen Plan wird hiermit verwiesen. Der Erschienene erklärt, dass ihm der Inhalt dieses Plans bekannt ist. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bislang noch nicht vor und wird nach ihrem Eingang zusammen mit der Baubeschreibung über die noch durchzuführenden Arbeiten im Wege eines Nachtrags beurkundet.

6

III. Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Absatz 1 und Absatz 2 WEG.
2. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.
3. Bezüglich des Sondereigentums wird klargestellt beziehungsweise ergänzt, dass hierzu neben den im Aufteilungsplan gekennzeichneten Räumen insbesondere auch gehören:
 - a) Der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz sowie die Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden Räume auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
 - b) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
 - c) nichttragende Zwischenwände;
 - d) die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen, vom Verteilungskasten beziehungsweise von der Wohnungsanschlussleitung an;
 - e) Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen, bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung beziehungsweise Anlage;
 - f) Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;
 - g) Terrassen- und Balkonbeläge.

Teilungserklärung

7

IV.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grundsätzlich die Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt:

1. Zweckbestimmung:

Das Haus ist zu Wohnzwecken bestimmt. Die einzelnen Wohnungen dürfen auch als Büros oder freiberufliche Praxen verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen 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.

2. Rücksichtnahme und Sorgfalt:

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus belastigt wird. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ortsüblich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Umfang der Nutzung:

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinba-

8

rungen beziehungsweise Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.

4. Sondernutzungsrechte:

- a) Es bestehen Sondernutzungsrechte an den im beigefügten Aufteilungsplan enthaltenen Plan "Sondernutzungsrechte" ausgewiesenen und mit „SN 1“ bis „SN 18“ Stellplätze.

Den jeweiligen Berechtigten (Sondernutzungsberechtigten) steht jeweils das Recht der ausschließlichen Nutzung dieser Flächen zu; der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft sind die Flächen damit entzogen.

- b) Den vorbezeichneten Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 bis 15 wird hiermit jeweils der Stellplatz selber Nummerierung zugeordnet.

Die Zuweisung der weiteren Stellplätze „SN 16“ bis „SN 18“ zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten erfolgt im Zuge der Veräußerung dieser Sondereigentumseinheiten im jeweiligen Kaufvertrag.

- c) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Flächen ordnungsgemäß in Stand zu halten und in Stand zu setzen. Er trägt die dafür anfallenden Kosten sowie die Verkehrssicherungspflicht.

5. Instandhaltung:

- a) Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.
- b) Jeder Sondereigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:
 - aa) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);

Teilungserklärung

9

- bb) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden beziehungsweise Klappläden im Bereich seines Sondereigentums.
- c) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; die Rücklage ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile aufzubringen.

6. Kosten und Lasten:

- a) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus
 - aa) den Bewirtschaftungskosten; das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;
 - bb) den Heizungs- und Warmwasserkosten;
 - cc) den Verwaltungskosten.
- b) Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:
 - aa) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft,
 - bb) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten;
 - cc) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.
- c) Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

10

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen / Nutzflächen zueinander aufgeteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

Die Verwaltungskosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentümereinheiten umgelegt, die Verwalterkosten jedoch entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise.

- d) Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz des § 247 BGB zu zahlen.
- e) 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.

7. Wirtschaftsplan:

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr jeweils im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen; Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht.

Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

| Teilungserklärung

11

8. Versicherungen:

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind - soweit nicht bereits vorhanden - folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- a) eine Gebäudebrandversicherung;
- b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden.

Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung ist in angemessener Höhe abzuschließen beziehungsweise zu halten.

9. Eigentümerversammlung:

Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden grundsätzlich durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt in Textform unter Angabe der Tagesordnung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde.

Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

12

10. Stimmrecht:

Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen, wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteile umfasst. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Soweit nicht abweichend geregelt, werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen gelten hierbei nicht als abgegebene Stimmen.

11. Verwaltung:

Die Eigentümergemeinschaft wird durch ihren Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter besitzt demgemäß über die gesetzliche Vertretungsmacht hinaus umfassende und unbeschränkte Vertretungsmacht für die Eigentümergemeinschaft.

Als erster Verwalter auf die Dauer von drei Jahren wird hiermit der aufteilende Eigentümer bestellt.

12. Wiederaufbau:

- a) Im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wieder aufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.
- b) Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, kann die Wohnungseigentümergemeinschaft den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile zu tragen.
- c) Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.
- d) Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

| Teilungserklärung

13

13. Übertragung des Wohnungseigentums:

- a) Die Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters. Im Falle der Veräußerung ist der Verkäufer jedoch verpflichtet, den Verwalter durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt beim ersten Verkauf.
- b) Der Veräußerer ist verpflichtet, seinen Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an Instandhaltungsrücklage, Grundstückszubehör und Vorratsvermögen, auf den Erwerber zu übertragen.

14. Mehrere oder abwesende Eigentümer:

- a) 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.
- b) Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungseigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.
- c) Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung entsprechend lit. b) gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer auf Grund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

15. Änderungen:

- a) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Woh-

14

nungseigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

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

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

- b) Den Sondereigentümern steht das Recht zu, mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen oder das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird, ferner auch das Recht, bestehende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zu unterteilen oder zu vereinigen. 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 des Verwalters, nicht jedoch der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

| Teilungserklärung

15

V. Eintragungsbewilligung, Antrag

Der Eigentümer bewilligt und **b e a n t r a g t** hiermit, an dem in Ziffer I.1 dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des erwähnten Grundbesitzes nach Maßgabe von Ziffer II. dieser Urkunde,
2. die Bestimmungen nach Ziffer III. und IV. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

VI. Vollmacht

1. Der Eigentümer erteilt den Fachangestellten des beurkundenden Notars,

- Frau **Brigitte Haitchi**,
- Frau **Elena Dobrovitz** und
- Frau **Petra Röhm**,

- je einzeln -,

die Vollmacht, Nachträge zu dieser Teilungserklärung zu erklären, insbesondere auch die noch fehlende Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie und die Baubeschreibung vorzunehmen und alle sonstigen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen, die im Zusammenhang mit dieser Teilungserklärung stehen oder zu deren Vollzug nach dem Ermessen der Bevollmächtigten erforderlich sind.

2. Die vorgenannte Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieser Teilungserklärung unabhängig, übertragbar und gilt über den Tod des Vollmachtgebers hinaus. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Von der Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar oder seinem amtlich be-

16

stellten Vertreter in beurkundeter oder öffentlich beglaubigter Form Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt vier Wochen nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch. Eine persönliche Haftung der Bevollmächtigten wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

VII. Schlussbestimmungen

1. Die Kosten dieser Beurkundung, etwa noch erforderlicher Genehmigungen und Zeugnisse sowie des Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.
2. Von dieser Urkunde sollen erhalten
 - eine Ausfertigung: das zuständige Grundbuchamt;
 - 19 begl. Abschriften: der Eigentümer.

Diese Niederschrift wurde vom Notar dem Erschienenen vorgelesen, von diesem genehmigt und unterschrieben wie folgt:

Notar