

UrkNr. **B02000** /2026

Teilungserklärung
(- Mehrgenerationenwohnen Osterzell -)

Heute, den dreißigsten Juli zweitausendsechszwanzig
- 30.07.2026 -

erscheint vor mir,

Dr. Christian Berringer,

Notar in München,

an der Geschäftsstelle Karlsplatz 10/III, 80335 München:

Herr Ilya Kutnov, geboren am 1. November 1972,
geschäftsansässig Fuchsbergstr. 7, 83104 Tuntenhausen,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund mündlich erteilter Vollmacht, formgerechte Vollmachtsbestätigung durch den Vertretenen nachzureichen versprechend, für die

Wohnen und Pflege GmbH

mit dem Sitz in Tuntenhausen,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Traunstein

unter HRB 28937

(Geschäftsanschrift: Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenhausen)

Vertretungsbescheinigung erfolgt gesondert.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

I. Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Kaufbeuren für

Osterzell Blatt 1575

ist die Wohnen und Pflege GmbH als Alleineigentümerin bezüglich des folgenden Grundbesitzes vorgetragen:

Gemarkung Osterzell

Flst. Nr. 53	Rottenbucher Straße 35, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche zu	3236 qm.
--------------	---	----------

Die Wohnen und Pflege GmbH wird nachstehend auch „Eigentümer“ genannt.

II. Aufteilung

Der Eigentümer

teilt

hiermit das in Abschnitt I. genannte Grundstück in Miteigentumsanteile auf, die sich aus der Spalte 1 zur Anlage II zu dieser Urkunde ergeben, die jeweils mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen derjenigen Einheit verbunden sind, die sich aus der Spalte 2 zu dieser Anlage ergibt. Die jeweilige Nummer im Aufteilungsplan ergibt sich aus der Spalte 3 zu dieser Anlage.

Die dieser Urkunde zugrundeliegenden genehmigten Aufteilungspläne sind in Ausfertigung und die Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind in begl. Abschrift dieser Urkunde als Anlage IV und wesentlicher Bestandteil beigelegt, ebenso der Sondernutzungsflächenplan 1 als Anlage V und der Sondernutzungsflächenplan 2 (Parkdeck) als Anlage VI. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

III. Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten die Bestimmungen der Anlage I zu dieser Urkunde (Gemeinschaftsordnung), die einen wesentlichen Bestandteil der Urkunde bildet.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

IV. Bewilligung und Antrag

Der Eigentümer bewilligt und
beantragt
in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des Eigentums am genannten Grundbesitz gemäß Abschnitt II dieser Urkunde und
2. die in der Anlage I zu dieser Urkunde enthaltenen Bestimmungen als Inhalt des Sondereigentums.

Der Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäfts abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge - auch teilweise und eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkungen nach § 15 GBO.

Um Vollzugsnachricht an den beurkundenden Notar wird gebeten.

V. Baumaßnahmen

Für die vom Eigentümer beabsichtigten Baumaßnahmen gilt im Einzelnen die Baubeschreibung, die dieser Urkunde als Anlage III und wesentlicher Bestandteil beigefügt ist.

Ferner gilt für die Baumaßnahmen der dieser Urkunde als Anlage IV beigefügte Aufteilungsplan.

VI. Kosten

Die Kosten für die Errichtung und den Vollzug dieser Urkunde trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) das Amtsgericht - Grundbuchamt – eine beglaubigte Abschrift mit Plänen;

- b) der Eigentümer 16 beglaubigte Abschriften mit/ohne Plänen.

Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt, samt Anlagen I, II und III vorgelesen vom Notar, vom Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Ilya Kutnov 



 Notar

Anlage I

Gemeinschaftsordnung

Teil I

Bildung von Untergemeinschaften

§ 1

Wirtschaftliche und verwaltungsmäßige Trennung

1. Grundsatz

Das Anwesen gliedert sich in acht Häuser (Häuser A bis H, mit jeweils zwei Wohneinheiten) sowie ein Parkdeck (die acht Häuser und das Parkdeck in dieser Gemeinschaftsordnung jeweils auch „Untergemeinschaft“ genannt). Zielsetzung der nachfolgenden Bestimmungen ist es, dass Gemeinschaftsordnung und Gesetz immer so zu lesen bzw. auszulegen sind, dass eine größtmögliche Selbständigkeit und Trennung der vorstehend beschriebenen Einheiten erreicht wird, sich also wirtschaftlich und verwaltungsmäßig die Gemeinschaft untergliedert in

- Verwaltung, Abrechnung für das Haus A,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus B,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus C,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus D,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus E,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus F,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus G,
- Verwaltung, Abrechnung für das Haus H,
- Verwaltung, Abrechnung für das Parkdeck,
- Verwaltung, Abrechnung des sonstigen Gemeinschaftseigentums.

2. Gemeinschaftseigentum der Häuser A bis H

Zum „Gemeinschaftseigentum der Häuser A bis H“ gehören (unbeschadet der Tatsache, dass diese Gebäudeteile rechtlich Gemeinschaftseigentum der Gesamtanlage bilden):

- das Dach,
- die Fassade,
- das Fundament,
- die Außenwände,
- sämtliche Außenfenster mit allen Bestandteilen, mit Ausnahme der Innenfensterbänke,
- die das Sondereigentum abschließenden Türen,
- sämtliche Schutzanstriche, wärmedämmende Schichten und Feuchtigkeitsisolierungen der Dachflächen und sonstige Gebäudeoberflächen,
- die Entwässerung, die Regenrinnen und die Traufstreifen,
- alle technischen Hausinstallationen (Elektro, Wasser, Abwasser, Türsprechanlage, TV-Antenne und TV-Verkabelung), soweit sie nach den nachfolgenden Bestimmungen nicht im Sondereigentum stehen,
- sonstige Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder die seine äußere Gestaltung bestimmen.

3. Gemeinschaftseigentum des Parkdecks

Zum Gemeinschaftseigentum des Parkdecks gehören:

- das Zwei-Ebenen-Parkdeck inklusive Technikraum einschließlich der gesamten Technik und der Leitungen, vom Anschlusspunkt an.

4. Gemeinschaftseigentum der Gesamtanlage

Zum Gemeinschaftseigentum der Gesamtanlage gehören:

- die Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers (im Sondernutzungsplan 1 mit „GE“ gekennzeichnet)
- der Abstellplatz für die Mülltonnen
- die Hauptleitungen bis zu den Hausanschlusspunkten für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation

5. Sondereigentum einer einzelnen Wohneinheit

Gegenstand des Sondereigentums jeder Wohneinheit sind die gemäß Teilungserklärung bestimmten Räume sowie die zu diesen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Die Teile des Gebäudes, die für Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich in dessen Bereich befinden.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere (soweit sondereigentumsfähig):

- alle nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
- der Fußbodenbelag und der Deckenputz innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, gleich ob fest mit dem Gemeinschaftseigentum verbunden oder nicht,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden, Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- die Türen aller im Sondereigentum stehenden Räume, ausgenommen die das Sondereigentum abschließenden Türen,

- die Wasserleitung vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an; besteht keine gemeinsame Steigleitung, ab dem Zähler,
- Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab dem Zähler,
- die mit dem Rundfunk- und Fernsehempfang sowie dem Internet zusammenhängenden Leitungsführungen von der Abzweigung ab Hauptstrang,
- die Zu- und Ableitungsstränge der Lüftungsanlagen, von den Hauptsträngen bzw. -leitungen an,
- die jeweilige autonome Heizungs- und Warmwasseranlage jeder Wohneinheit,
- die gesamten sanitären, elektrischen, heiztechnischen und sonstigen Einrichtungen des Sondereigentums, soweit diese Gegenstände Bestandteile sind, wie z.B. Herde, Wasch- und Spülbecken, Badeeinrichtungen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse.

Soweit Sondereigentum rechtlich nicht bestehen kann, wird hiermit ein Sondernutzungsrecht begründet.

Veränderungen sind dem Sondereigentümer nicht erlaubt, soweit die übrige Haustechnik beeinträchtigt werden kann.

6. Nutzung, Verwaltungsrecht

Soweit eine der Einheiten Haus A, Haus B, Haus C, Haus D, Haus E, Haus F, Haus G und Haus H Gemeinschaftseigentum beinhaltet, haben die Sondereigentümer dieser Einheit daran ein gemeinsames Sondernutzungsrecht. Dies gilt nicht für die Bereiche, an denen einem einzelnen Sondereigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht. Für gemeinschaftliches Eigentum, an dem die Sondereigentümer einer Einheit das gemeinsame Sondernutzungsrecht zusteht, steht diesen auch das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht zu.

Für das Parkdeck gilt das gleiche entsprechend: An den Stellplätzen des Parkdecks sollen Sondernutzungsrechte begründet werden. Soweit es Gemeinschaftseigentum beinhaltet, haben die Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze daran ein gemeinsames Sondernutzungsrecht. Dies gilt nicht für die Stellplätze selbst. Für gemeinschaftliches Eigentum, an dem den Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze das gemeinsame Sondernutzungsrecht zusteht, steht diesen auch das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht zu.

7. Erhaltung

Alle Bauteile, die nach den obigen Bestimmungen als Gemeinschaftseigentum bestimmter Untergemeinschaften anzusehen sind (Haus A, Haus B, Haus C, Haus D, Haus E, Haus F, Haus G, Haus H, Parkdeck), sind ausschließlich von den Eigentümern bzw. Sondernutzungsberechtigten der betroffenen Untergemeinschaft zu erhalten.

8. Kosten und Lasten

Sind Lasten und Kosten nach Baukörpern getrennt erfassbar, sind sie auch nur von den Eigentümern bzw. Sondernutzungsberechtigten des jeweiligen Baukörpers zu tragen, so dass die Abrechnung grundsätzlich nach Baukörpern getrennt erfolgt und zusätzliche Rechnung erstellt wird für alle Lasten und Kosten, die die Gemeinschaft als Ganze treffen. Dies gilt auch für die verbrauchsabhängigen Kosten. Neben der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage ist für jeden Baukörper eine eigene Instandhaltungsrücklage zu bilden.

9. Stimmengewichtung

Bei Beschlüssen, von denen nur Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte betroffen sind, deren Sondereigentum sich in einem der Baukörper befindet, sind nur die betroffenen Sondereigentümer stimmberechtigt; die übrigen Wohnungseigentümer sind nicht stimmberechtigt. Dies gilt für jeden denkbaren Beschlussgegenstand, der sich entsprechend beschränken lässt, sei es ein Beschluss über die Nutzung, die Instandhaltung, die Verteilung der Lasten und Kosten,

die ordnungsgemäße Verwaltung, bauliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen. Bei solchen Beschlüssen hat jeder Stimmberechtigte 1 Stimme; es wird bei solchen Beschlüssen also nicht nach Miteigentumsanteilen abgestimmt.

Die Zustimmung der Mehrheit der Sondereigentümer (Beschluss der Gesamt-WEG) ist neben den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen zumindest dann erforderlich, wenn dies in dieser Urkunde ausdrücklich angeordnet ist und/oder nach baurechtlichen Vorschriften eine Nachbarzustimmung notwendig wäre. Weiter ist die Zustimmung der Mehrheit der Sondereigentümer (Beschluss der Gesamt-WEG) erforderlich, bei einer von der Ersterrichtung abweichenden Farbgestaltung der Außenfassade, oder bei anderen Maßnahmen, die eine Änderung der Optik der Außenfassade oder des äußeren Erscheinungsbildes zur Folge haben, oder stets, auch wenn gemeinsam genutzte Einrichtungen betroffen sind. Sie ist auch dann erforderlich, wenn das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, weitere Bodenversiegelungen vorgenommen werden oder andere Maßnahmen beschlossen werden sollen, die sich auf das Baurecht des Gesamtgrundstücks auswirken.

10. Eigentümerversammlung

Sind nur Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigte betroffen, deren Sondereigentum sich in einem der Baukörper befindet, kann der Verwalter eine Versammlung nur mit diesen Eigentümern einberufen; der Verwalter kann auch mehrere solche Versammlungen zusammen und in sonstiger zeitlich naher Reihenfolge einberufen.

11. Versicherungen

Soweit möglich, sind jeweils Einzelversicherungen für jeden Baukörper abzuschließen.

Teil II
Bestimmungen für das Verhältnis der
Sondereigentümer untereinander

§ 2
Grundsatz

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander und für die Verwaltung gelten, soweit in dieser Urkunde nichts Abweichendes bestimmt ist, die §§ 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetz und die Hausordnung.

§ 3
Art und Umfang des Gebrauchs

1. Jeder Sondereigentümer kann mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen. Er hat das Gesetz, öffentlich-rechtliche Bestimmungen, diese Gemeinschaftsordnung, die Zweckbestimmung und die berechtigten Belange anderer Eigentümer zu beachten.
2. Die Nutzung des Wohnungseigentums ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet.

Eine Nutzung der Wohnungen als „Homeoffice“ oder eine dem Wohnen untergeordnete Büronutzung ohne Parteienverkehr ist ebenfalls möglich. Eine darüber hinausgehende Verwendung zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken ist zulässig, wenn die hierfür geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Der Wohnungseigentümer hat selbstständig und auf eigene Kosten sämtliche etwa erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen einzuholen und dem Verwalter nachzuweisen.

Mit der im Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnung der Sondereigentumsräume ist keine Nutzungsvereinbarung verbunden.

3. Jeder ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.
4. Die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung an Dritte ist zulässig, soweit sich die Nutzung des Dritten im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung hält. Bei jeder Überlassung an Dritte ist sicherzustellen, dass diese Gebrauchsregelungen der Eigentümergemeinschaft Inhalt der getroffenen Abreden, insbesondere eines Mietvertrages, werden.

§ 4

Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Jeder Sondereigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Sondereigentümer verpflichtet,
 - a) das Gesetz, diese Gemeinschaftsordnung, künftige Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und
 - b) das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die der Gemeinschaftsordnung, den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Regelungen bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.
2. Jeder Sondereigentümer ist gegenüber den übrigen Sondereigentümern verpflichtet,

- a) deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 b) bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
 - b) Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 b) zu dulden.
3. Hat ein Sondereigentümer das Betreten oder eine ähnliche Inanspruchnahme des Sondereigentums zu dulden, ist ihm der daraus entstehende Schaden zu ersetzen.

§ 5

Veräußerung von Sondereigentum

1. Die Weiterveräußerung des Sondereigentums bedarf keiner Zustimmung, muss jedoch dem Verwalter zusammen mit einer auszugsweisen Abschrift des Kaufvertrages, aus dem sich der Name und die Anschrift des Erwerbers ergeben, schriftlich mitgeteilt werden.
2. Bei der Veräußerung verbleibt die Erhaltungsrücklage und das Gemeinschaftsvermögen bei der Eigentümergemeinschaft. Der Erwerber haftet für Rückstände und es gehen alle im Rahmen der Gemeinschaft begründeten Rechte und Pflichten auf ihn über, ausgenommen bei Erwerb in der Zwangsversteigerung.

§ 6

Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

1. Bauliche Veränderungen innerhalb der dem Sondereigentum unterliegenden Räumlichkeiten sowie zwischen zwei aneinandergrenzenden Sondereigentumseinheiten desselben Eigentümers darf jeder Eigentümer vornehmen, wenn hierdurch keine Nachteile, insbesondere stati-

scher Art sowie in wärme- und schallisolierender Hinsicht hiermit verbunden sind. Der Eigentümer hat bei Vornahme von Änderungen auf Verlangen des weiteren Mitglieds der Untergemeinschaft diesem gegenüber die statische, wärme- und schalltechnische Unbedenklichkeit durch einen Statiker nachzuweisen. Die Kosten solcher Veränderungen trägt der jeweilige Eigentümer allein.

2. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer seine Eingangstür auszutauschen, soweit die neue Eingangstür der Art und Gestaltung der vorhandenen Eingangstüren im Gebäude entspricht. Das Gleiche gilt für die Fenster und Balkon- oder Terrassentüren.
3. Das Anbringen von Markisen ist an den baulich geeigneten Stellen zulässig. Eine Zustimmung des anderen Sondereigentümers der gleichen Untergemeinschaft oder ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft ist daneben nicht erforderlich. Es dürfen in der gesamten Anlage jedoch nur einheitliche Markisen (Gestaltung und Farbe) angebracht werden. Das maximal zulässige Gewicht ist zu beachten. Die Markisen sind vom jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten. Nach Beseitigung einer Markise hat der Eigentümer Schäden am Gebäude, insbesondere Bohrlöcher, die durch die Montage der Markise bedingt sind, auf seine Kosten zu beseitigen.
4. Die Zulässigkeit darüber hinausgehender Maßnahmen richtet sich nach dem Gesetz, soweit sich aus dieser Gemeinschaftsordnung nicht an anderer Stelle etwas anderes ergibt, insbesondere aus § 1. Eine Änderung, die das optische Erscheinungsbild der Häuser verändert, ist jedoch nicht gestattet, soweit sich aus dieser Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.
5. Bauliche Veränderungen können von der teilenden Eigentümerin vorgenommen oder genehmigt werden, solange sie noch Eigentümerin einer Einheit ist. Ein Anspruch auf eine solche Genehmigung durch die

teilende Eigentümerin besteht jedoch nicht.

§ 7

Erhaltung, Versicherungen

1. Jeder Sondereigentümer ist insbesondere verpflichtet, die in seinem Sondereigentum stehenden und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile so zu erhalten, dass dadurch keinem der anderen Mitbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
2. Die Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Eigentümergemeinschaft, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Anderes bestimmt ist. § 1 dieser Gemeinschaftsordnung ist zu beachten.
3. Die Erhaltung derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden, sind - soweit die Kosten ausgeschieden werden können - ausschließlich von dem Eigentümer zu bezahlen, der sie benutzt.

Dementsprechend sind die Kosten der Erhaltung insbesondere der nachstehenden Einrichtungen allein von dem betreffenden Sondereigentümer zu tragen (jeweils soweit vorhanden):

Abschlusstüre samt Bänder, Schloss, Zylinder (innen wie außen), Rollladen-Kurbel und Rollladenmechanik sowie Rollladen selbst und die elektrischen Rollladenantriebsmotore, Klappläden einschließlich Mechanik, Rauchwarnmelder, Wärme- und Trittschalldämmung, Außenbeleuchtung auf Terrassen, ferner Glasscheiben und Fenster (innen wie außen) samt Rahmen (auch Dachflächenfenster), je einschließlich Beschlägen und Dichtungen, schließlich der Estrich.

6. Zur Deckung künftiger Ausgaben zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums der Gesamtanlage sind die Eigentümer zur Ansammlung einer angemessenen Rücklage verpflichtet. Jeder hat einen nach seinem Miteigentumsanteil zu bemessenden Betrag zu entrichten.
7. Das gesamte Grundstück ist gegen die Inanspruchnahme aus den gesetzlichen Haftpflichten des Grundstückseigentümers sowie die Gebäude zum gleitenden Neuwert mit Zusatzversicherungen in Höhe der Wiederherstellungskosten gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden zu versichern.

§ 8

Anzeigepflicht des Sondereigentümers

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, Mängel, Schäden und Gefahrenmöglichkeiten hinsichtlich der Gesamtanlage unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.

§ 9

Schadenshaftung

Die Sondereigentümer haften für Beschädigung oder unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für die Verletzung von Pflichten, die ihnen nach Gesetz oder Gemeinschaftsordnung (einschließlich Hausordnung) obliegen.

Das gleiche gilt bezüglich Personen, die ihrem Hausstand oder Wirtschaftsbetrieb angehören oder die für sie tätig sind, sowie in Bezug auf solche, denen die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen wurde.

Personenmehrheiten haften als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines von ihnen vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

§ 10

Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Ist das Gebäude einer Untergemeinschaft zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann jeder der beiden Eigentümer der Untergemeinschaft vom anderen den Wiederaufbau verlangen.
2. Wird vom Wiederaufbau Abstand genommen, so ist eine etwa angefallene Versicherungssumme unter die Sondereigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen.

§ 11

Mehrheit von Eigentümern einer Einheit

1. Steht eine Einheit mehr als zwei Personen gemeinschaftlich zu oder geht sie auf mehr als zwei Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen Bevollmächtigten zu bestellen.
2. Die Vollmacht muss enthalten, dass
 - a) jener berechtigt ist, alle aus dem Sondereigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für und gegen die Vollmachtgeber abzugeben und in Empfang zu nehmen;
 - b) er zur Bestellung von Unterbevollmächtigten befugt ist;

- c) sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt.

§ 12

Kosten

1. Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Das Gleiche gilt für die Teile des Gemeinschaftseigentums, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen.
2. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Sondereigentümern in Bezug auf die Gesamtanlage gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den:
 - a) Bewirtschaftungskosten: das sind allgemeine Betriebskosten, Erhaltungskosten einschließlich Erhaltungsrücklage;
 - b) Verwaltungskosten.
3. Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt.

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

4. Der Sondereigentümer hat angemessene monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Deren Höhe wird aufgrund des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am Dritten jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter zu leisten. Nichtbenutzung der Sondereigentumsräume, Anlagen oder Einrichtungen entbindet nicht von den Beitragsleistungen.

5. Im Fall des Verzugs mit Beiträgen sind die rückständigen Leistungen mit einem jährlichen Satz von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Zahlungen auf Sperrkonto, Hinterlegung oder Aufrechnung gegen andere Forderungen sind dem Verzug gleichgestellt.
6. Zur Einziehung sämtlicher Hausgeldzahlungen ist von jedem Eigentümer dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Für unregelmäßige und außerordentliche Beiträge, die neben den laufenden, monatlichen Vorauszahlungen zu erbringen sind, ist der Gebrauch der Einziehungsermächtigung vier Wochen vorher anzuzeigen.
7. Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit.
8. Die Regelungen der Absätze 2 bis 7 gelten auch für das Parkdeck, mit der Maßgabe, dass diese Kosten nach der Anzahl der den Sondereigentümern zustehenden Stellplätze auf diese umgelegt werden.

§ 13

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

1. Für jedes Kalenderjahr ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Eigentümerversammlung beschließt. Dieser gilt über den Ablauf hinaus zunächst weiter, bis ein neuer Beschluss gefasst wird.
2. Die in § 12 aufgeführten Kosten sind in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen.
3. Bei den Erhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein ausreichender Betrag zur Vornahme späterer großer Arbeiten der Erhaltungsrücklage zuzuführen ist.

4. Vor Erstellung der ersten Abrechnung bzw. vor Beschlussfassung über den ersten Wirtschaftsplan fordert der Verwalter von den Sondereigentümern Hausgeldvorauszahlungen nach billigem Ermessen. Die Anforderung durch den Verwalter stellt auch ohne Beschluss der Eigentümerversammlung über einen Wirtschaftsplan die Zahlung fällig.
5. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Sondereigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
6. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Sondereigentümer zur Verfügung zu stellen.

§ 14

Entziehung des Sondereigentums

1. Als Gründe für die Entziehung des Sondereigentums gelten auch grobe Verletzungen der in dieser Gemeinschaftsordnung sowie in der Hausordnung niedergelegten Verpflichtungen in Bezug auf Eigentum, Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wie des Sondereigentums. Hierzu zählen ebenso nachbarrechtliche Störungen.
2. Die Voraussetzungen liegen auch vor, wenn ein Sondereigentümer seine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht in erheblichem Umfang verletzt und ihr trotz Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist nachkommt.

3. In allen Fällen gilt der tatsächlich eingetretene Zustand. Er berechtigt gegenüber dem oder den Verursachenden zur Entziehung, ohne dass ein Verschulden nachgewiesen zu werden braucht, wenn eine Abmahnung erfolglos blieb.
4. Steht das Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten aller verlangt werden, sofern auch nur bei einem die Voraussetzungen begründet sind.
5. Die Aufforderungen und Abmahnungen erfolgen durch den Verwalter.

Teil III

Organe

§ 15

Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Eigentümer entscheiden, werden grundsätzlich durch Beschlussfassung in einer Versammlung erledigt. Die Sondereigentümer können beschließen, dass Sondereigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
2. Die Sondereigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Sondereigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle

Wohnungseigentümersversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümersversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

3. Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Sondereigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Sondereigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
4. Eine Ladung zu einer Eigentümersversammlung gilt als zugegangen, wenn sie an die dem Verwalter vom Sondereigentümer zuletzt genannte Adresse abgesandt wurde.
5. Das Stimmrecht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.
6. Vollmachten und andere Vertretungsnachweise sind in Textform zu erbringen und dem Versammlungsprotokoll beizufügen.
7. Zu Beginn der Versammlung ist vom Versammlungsleiter die ordnungsgemäße Einberufung festzustellen.
8. Bei der Berechnung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gezählt, soweit nicht im Einzelfall eine absolute Mehrheit erforderlich ist. Stimmengleichheit bedeutet Ablehnung.

§ 16

Verwalter

Der Verwalter wird von der Eigentümersversammlung bestimmt.

Teil IV

Sondernutzung

§ 17

Sondernutzungsrechte

Es werden folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

1. Gärten

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung A01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **orange** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung B01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **hellorange** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung C01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **blau** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung D01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **türkis** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung E01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **rot** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung F01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **rosa** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung G01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **dunkelgrün** gekennzeichnet ist.

Der jeweilige Eigentümer der **Wohnung H01** erhält das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, die im Sondernutzungsflächenplan 1 **hellgrün** gekennzeichnet ist.

Die jeweils eingeräumten Sondernutzungsrechte werden dahin eingeschränkt, dass etwa vorhandene Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen von den Sondernutzungsrechten nicht erfasst werden. Diese Anlagen bleiben gemeinschaftliches Eigentum ohne Einschränkung durch irgendwelche Sondernutzungsrechte.

Diese Anlagen dürfen eingelegt, belassen, benützt, unterhalten, instand gesetzt und erneuert werden. In diesem Zusammenhang dürfen die Sondernutzungsflächen auch begangen, befahren und aufgegraben werden. Es muss jedoch im Übrigen der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Für das Grundstück besteht ein Freiflächengestaltungsplan als Teil der Baugenehmigung. Dieser Plan sieht eine bestimmte Bepflanzung vor. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind zu berücksichtigen.

Die Nutzung der Sondernutzungsrechtsflächen ist grundsätzlich nur als Ziergarten und Terrasse zulässig. Für die Anpflanzungen gelten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Für Bepflanzungen an den Grenzen des Sondernutzungsbereichs gelten im Übrigen dieselben Beschränkungen wie es das Nachbarrecht bei Grundstücksgrenzen vorsieht. In keinem Fall dürfen Pflanzen eine Höhe von mehr als zwei Meter erreichen, ausgenommen Bäume gemäß genehmigtem Freiflächenplan. Die Gärten sind in pfleglichem Zustand zu erhalten.

Die Eigentümer der Einheiten A01, E01 und F01 dürfen in ihrer Gartenfläche ein Holzgartenhäuschen von höchstens 4qm Grundfläche auf eigene Kosten errichten und dieses nutzen, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Sondernutzungsberechtigte darf seinen Sondernutzungsbereich einzäunen, soweit öffentlich-rechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Es dürfen jedoch in der Gesamtanlage nur einheitliche Zäune (Gestaltung und Farbe) verwendet werden. Die Zäune sind vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten.

Eine Änderung der Gestaltung der Terrassen ist nicht gestattet.

Die Sondernutzungsberechtigten haben in jedem Fall die nach den brandschutzrechtlichen Anforderungen eingerichteten Feuerwehrrzonen zu beachten. Jegliche Einbauten, Zäune oder Bepflanzungen sind in diesen Zonen zu unterlassen.

Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten haben das Betreten der Sondernutzungsflächen zu dulden, soweit dies zur Vornahme von Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum erforderlich und zweckdienlich ist. Nach Beendigung der Reparaturarbeiten sind die Sondernutzungsflächen auf Kosten der Gemeinschaft in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Die Kosten für Erhaltung und Unterhaltung der Sondernutzungsflächen haben die jeweiligen Nutzungsberechtigten alleine zu tragen. Dies betrifft auch die Terrassenbodenbeläge, einschließlich Unterbau.

2. Stellplätze

Verwiesen wird auf den dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsflächenplan 2 (Parkdeck), welcher bei der Beurkundung zur Einsicht auflag. Hier sind Kfz-Stellplätze eines Parkdecks eingezeichnet und mit den „Stpl.-1“ bis „Stpl.-24“ gekennzeichnet.

Insoweit wird folgende Gebrauchsregelung getroffen:

Die teilende Eigentümerin ist berechtigt, an den Stellplätzen Nrn. 1 - 24 positive Sondernutzungsrechte durch Vereinbarung zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten zu notarieller Urkunde oder auch einseitig durch notariell beglaubigte Erklärung zu begründen und auf bestimmte Sondereigentumseinheiten zur ausschließlichen Nutzung zu übertragen. Die wirtschaftliche Verwertung dieser Sondernutzungsrechte ist alleinige Sache der aufteilenden Eigentümerin.

Bis zur Zuweisung positiver Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten steht der teilenden Eigentümerin an diesen Stellplätzen das alleinige Nutzungsrecht zu, solange die teilende Eigentümerin noch Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit dieser Wohnanlage ist. Mit der Zuweisung positiver Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten durch die teilende Eigentümerin erlischt das Sondernutzungsrecht der teilenden Eigentümerin an den zugewiesenen Bereichen (auflösende Bedingung).

Damit sind die künftigen Käufer von Sondereigentum dieser Anlage vom Mitgebrauch der vorbezeichneten Sondernutzungsbereiche unter der aufschiebenden Bedingung der positiven Zuordnung der Sondernutzungsrechte ausgeschlossen.

Für die Eintragung dieser Sondernutzungsrechte nach positiver Zuweisung an bestimmte Sondereigentumseinheiten ist daher die Zustimmung

der Käufer der übrigen Sondereigentumseinheiten und auch deren Finanzierungsgläubiger sowie der sonst dinglich Berechtigten nicht mehr erforderlich, weil der Inhalt des Sondereigentums der künftigen Käufer durch die positive Zuweisung der Sondernutzungsrechte nicht mehr verändert wird.

Die Sondernutzungsberechtigten sind berechtigt, ihre Sondernutzungsrechte, sofern diese nicht ausschließlich dem Gebrauch ihres Sondereigentums zu dienen bestimmt sind, ganz oder teilweise auf andere Sondereigentümer dieser Anlage zu übertragen.

Eine Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters ist hierzu nicht erforderlich.

3. Weiteren Flächen

Verwiesen wird auf den dieser Urkunde beigelegten Sondernutzungsflächenplan 1, welcher bei der Beurkundung zur Einsicht aufgelegt. Hier sind weitere Flächen mit „GA“ gekennzeichnet.

Insoweit wird folgende Gebrauchsregelung getroffen:

Die teilende Eigentümerin ist berechtigt, an diesen Bereichen positive Sondernutzungsrechte durch Vereinbarung zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten zu notarieller Urkunde oder auch einseitig durch notariell beglaubigte Erklärung zu begründen und auf bestimmte Sondereigentumseinheiten zur ausschließlichen Nutzung zu übertragen. Die Bereiche können dabei von der teilenden Eigentümerin aufgeteilt werden. Die direkt an die Erschließungsstraße angrenzenden Bereiche können hierbei auch als Stellfläche für PKWs verwendet werden. Bei der Begründung der Sondernutzungsrechte kann der teilende Eigentümer bestimmen, ob in diesen Bereichen bauliche Maßnahmen wie etwa ein Carport oder ein Gartenhäuschen zulässig sind. Das öffentliche Recht ist zu beachten.

Die wirtschaftliche Verwertung dieser Sondernutzungsrechte ist alleinige Sache der aufteilenden Eigentümerin.

Bis zur Zuweisung positiver Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten steht der teilenden Eigentümerin an diesen Stellplätzen das alleinige Nutzungsrecht zu, solange die teilende Eigentümerin noch Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit dieser Wohnanlage ist. Mit der Zuweisung positiver Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner Sondereigentumseinheiten durch die teilende Eigentümerin erlischt das Sondernutzungsrecht der teilenden Eigentümerin an den zugewiesenen Bereichen (auflösende Bedingung).

Damit sind die künftigen Käufer von Sondereigentum dieser Anlage vom Mitgebrauch der vorbezeichneten Sondernutzungsbereiche unter der aufschiebenden Bedingung der positiven Zuordnung der Sondernutzungsrechte ausgeschlossen.

Für die Eintragung dieser Sondernutzungsrechte nach positiver Zuweisung an bestimmte Sondereigentumseinheiten ist daher die Zustimmung der Käufer der übrigen Sondereigentumseinheiten und auch deren Finanzierungsgläubiger sowie der sonst dinglich Berechtigten nicht mehr erforderlich, weil der Inhalt des Sondereigentums der künftigen Käufer durch die positive Zuweisung der Sondernutzungsrechte nicht mehr verändert wird.

Die Sondernutzungsberechtigten sind berechtigt, ihre Sondernutzungsrechte, sofern diese nicht ausschließlich dem Gebrauch ihres Sondereigentums zu dienen bestimmt sind, ganz oder teilweise auf andere Sondereigentümer dieser Anlage zu übertragen.

Eine Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters ist hierzu nicht erforderlich.

Teil V

Photovoltaikanlage

1. Die teilende Eigentümerin ist, solange sie noch Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit ist, berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Gestattungsvertrag über die Errichtung, den Betrieb und die Nutzung einer oder mehrerer Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen einschließlich aller hierfür erforderlichen Nebenanlagen abzuschließen, zu ändern, zu ergänzen oder durch einen anderen Gestattungsvertrag zu ersetzen. Die Auswahl des Betreibers steht bis zu diesem Zeitpunkt ausschließlich der teilenden Eigentümerin zu.
2. Die Photovoltaikanlage einschließlich sämtlicher zugehöriger technischer Einrichtungen verbleibt im Eigentum des jeweiligen Betreibers. Sie wird auch durch Verbindung mit dem Grundstück oder dem Gebäude weder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks noch Gemeinschaftseigentum oder sonstiges Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit dies rechtlich zulässig ist.
3. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet dem jeweiligen Betreiber unentgeltlich und auf unbestimmte Zeit die Nutzung sämtlicher für die Errichtung, den Betrieb, die Überwachung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Modernisierung, Erweiterung und den Rückbau der Photovoltaikanlage erforderlichen Teile des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Dachflächen sowie der für Leitungen, Wechselrichter, Speicher, Mess-, Steuer-, Regelungs- und Kommunikationseinrichtungen sowie sonstiger technischer Anlagen erforderlichen Flächen und Räume. Ein Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Zahlung eines Nutzungsentgelts, einer Miete oder einer sonstigen Vergütung besteht nicht.

4. Der Betreiber ist berechtigt, die Photovoltaikanlage einschließlich aller Nebenanlagen zu errichten, zu betreiben, zu überwachen, zu warten, instand zu halten, instand zu setzen, zu erneuern, zu modernisieren, zu erweitern, zu ersetzen sowie sämtliche hierfür erforderlichen Leitungen und technischen Einrichtungen zu verlegen, zu verändern und zu entfernen. Soweit hierfür erforderlich, ist der Betreiber berechtigt, das Gemeinschaftseigentum zu betreten und vorübergehend in Anspruch zu nehmen.
5. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den ordnungsgemäßen Betrieb, die Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Erweiterung oder Erneuerung der Photovoltaikanlage beeinträchtigen oder erschweren könnten. Sie haben die mit Errichtung, Betrieb, Wartung, Instandsetzung, Modernisierung, Erweiterung oder Rückbau der Anlage verbundenen unvermeidbaren und zumutbaren vorübergehenden Beeinträchtigungen in gleicher Weise zu dulden wie Maßnahmen an sonstigen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen des Gemeinschaftseigentums.
6. Sämtliche Kosten der Errichtung, des Betriebs, der Überwachung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Modernisierung, Erweiterung sowie eines etwaigen Rückbaus der Photovoltaikanlage und ihrer Nebenanlagen trägt ausschließlich der jeweilige Betreiber, soweit die Kosten nicht durch ein schuldhaftes Verhalten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder eines Wohnungseigentümers verursacht worden sind.
7. Sämtliche aus der Photovoltaikanlage resultierenden Erträge, Einspeisevergütungen, Direktvermarktungserlöse, Förderungen, Herkunftsnachweise, sonstigen öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vergünstigungen sowie sämtliche sonstigen wirtschaftlichen Vorteile stehen ausschließlich dem jeweiligen Betreiber zu, soweit im Gestattungsvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist.

8. Die vorstehenden Bestimmungen gelten zeitlich unbefristet und bleiben von einer Veräußerung einzelner oder sämtlicher Sondereigentumseinheiten sowie von einem Wechsel in der Person eines oder mehrerer Wohnungseigentümer unberührt. Sie binden die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie sämtliche gegenwärtigen und künftigen Wohnungseigentümer.
9. Mit der Übereignung der letzten Sondereigentumseinheit gehen die der teilenden Eigentümerin nach dieser Bestimmung vorbehaltenen Rechte unter, nicht jedoch ein auf dieser Grundlage geschlossener Gestattungsvertrag. Ab diesem Zeitpunkt obliegt es der Wohnungseigentümergeinschaft, einen entsprechenden Gestattungsvertrag zu schließen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Teil VI

Sonstiges

§ 20

Schlussbestimmungen

1. Soweit in dem Wohnungseigentumsgesetz oder der Gemeinschaftsordnung dem Verwalter Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden und keiner bestellt ist, sind diese von den Sondereigentümern wahrzunehmen, vor Bestellung des ersten Verwalters vom teilenden Eigentümer.
2. Diese Gemeinschaftsordnung kann durch einfache Mehrheit abgeändert werden, wenn dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Eigentümer dadurch gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig beeinträchtigt werden.

3. Die gesetzlich eingeräumten Beschlusskompetenzen bleiben von den Bestimmungen in dieser Gemeinschaftsordnung unberührt.
5. Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen ungültig sein, so bleiben die übrigen davon unberührt. Der unwirksame Teil ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

Anlage II

Miteigentums- anteil in /1000stel	Art der Einheit	Nr. im Auftei- lungsplan
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses A	A01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hau- ses A	A02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses B	B01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hau- ses B	B02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses C	C01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hau- ses C	C02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses D	D01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hau- ses D	D02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses E	E01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hau- ses E	E02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses F	F01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hau- ses F	F02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses G	G01

43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hauses G	G02
81,25	Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauses H	H01
43,75	Wohnung im Dachgeschoss des Hauses H	H02

Anlage III

Baubeschreibung

„Zuhause im bayerischen Voralpenland“

Mehrgenerationenwohnen im Allgäu

In: Rottenbucher Str. 35, 87662 Osterzell

Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH

BAUBESCHREIBUNG

Vier neu zu errichtende Doppelhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen,
8 oberirdischen Stellplätzen (StPl) sowie einer Stellplatzanlage auf zwei Ebenen
mit 24 Pkw-Stellplätzen (nachfolgend „Objekt“ genannt)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Hinweise	4
Planung und Bauausführung	4
Grundstück/Lage	4
Raumhöhen	4
Allgemeines	4
2. Hausanschlüsse an technische Versorgungsnetze und Telekommunikation	5
Kosten der Hausanschlüsse	5
Schmutzwasserkanalisation	5
Trinkwasseranschluss	5
Stromanschluss	5
Telefonanschluss	5
3. Stahlbetonarbeiten	5
Fundamente, Bodenplatte	5
Betonwände	5
Geschossdecken	6
4. Wände	6
Außenwände	6
Treppenhauswände	6
Tragende Innenwände	6
Gebäudetrennwand im Doppelhaus	6
Nichttragende Innenwände	6
Dämmung der Außenbauteile	6
5. Zimmererarbeiten	7
6. Dachdecker- und Spenglerarbeiten	7
Dachdeckung	7
Spenglerarbeiten	7
7. Putz- und Fassadenarbeiten	7
Außenputz	7
Innenputz	7
8. Treppen	7
9. Fenster	8
10. Türen	8
Wohnungseingangstüren	8
Wohnungsinnentüren	8
Hauseingangstür	9

11.	Estricharbeiten	9
12.	Fliesenarbeiten.....	9
13.	Bodenbelag	9
14.	Raffstores	10
15.	Malerarbeiten.....	10
16.	Heizung	10
	Messeinrichtungen.....	10
17.	Lüftung	10
	Wohnraumlüftung	10
	Abluftanlage.....	10
	Dunstabzugshauben in den Küchen.....	11
18.	Sanitärtechnische Ausstattung	11
	Anschlüsse für Waschmaschinen und Geschirrspüler	11
	Sanitärobjekte	11
19.	Elektroinstallationsarbeiten, TV-Anschluss, Telekommunikation und Internet.....	12
	Stromversorgung	12
	Stromzähler	12
	Gegensprechanlage, Klingel.....	12
	Beleuchtung in Allgemeinbereichen und Außenanlagen	12
	TV-Anschluss, Telekommunikation und Internet.....	12
20.	Steckdosen und Beleuchtungsauslässe.....	12
21.	Möblierung und Innenausstattung	13
22.	Außenanlagen.....	13
	Briefkästen	14
23.	Oberirdische Pkw-Stellplätze	14
24.	Stellplatzanlage auf zwei Ebenen mit 24 Pkw-Stellplätzen.....	14
	Konstruktion.....	14
25.	Bauendreinigung	14

1. Allgemeine Hinweise

Planung und Bauausführung

Die Planung erfolgt gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Bauausführung erfolgt, soweit erforderlich, nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften, technischen Regeln und Normen der Bundesrepublik Deutschland sowie der Europäischen Union.

Grundstück/Lage

Das 3.236 m² große Grundstück befindet sich in der Gemeinde Osterzell, Landkreis Ostallgäu. Es grenzt im Norden an weitere Privatgrundstücke. Im Osten verläuft der Hühnerbach, ein rechter Nebenfluss der Gennach. Westlich des Grundstücks verläuft die Rottenbacher Straße, südlich die Waldhausstraße.

Raumhöhen

Die lichten Raumhöhen der Wohnräume betragen:

EG: ca. 2,70 m

1. OG: ca. 2,50 m

DG: variable Raumhöhe unter der Dachschräge von ca. 0,50 m bis ca. 3,70 m, im Bereich der Galerie ca. 2,40 m

Galerie: ca. 0,90 m bis ca. 2,35 m im Bereich des Firstbalkens

In Badezimmern, Fluren, Abstellräumen und Dielen können abgehängte Gipskartondecken zur Aufnahme von Installationen sowie zum Einbau von Deckeneinbauleuchten und Lüftern vorgesehen werden.

Die Oberkante der meisten Dachflächenfenster befindet sich ca. 2,00 m über Oberkante Fertigfußboden, sodass ein aufrechtes Stehen in der Fensternische möglich ist.

Allgemeines

Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Ausstattungen, die in den Plänen oder Werbeunterlagen dargestellt sind, dienen ausschließlich der Veranschaulichung und gehören nicht zum Lieferumfang des Bauträgers.

Der Bauträger behält sich Änderungen dieser Baubeschreibung vor, sofern diese technisch erforderlich oder qualitativ gleichwertig sind.

Die Beschreibungen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA), insbesondere der Gewerke Lüftung, Heizung, Klima, Sanitär, Elektro sowie Schwachstromtechnik, können im Zuge der Ausführungsplanung ergänzt oder angepasst werden.

Risse, die aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, insbesondere infolge von Kriechen, Schwinden oder unterschiedlicher thermischer Ausdehnung der verwendeten Materialien, stellen keinen Baumangel dar.

Der Bauträger behält sich ferner geringfügige, konstruktionsbedingte Änderungen der Innenmaße einzelner Räume vor, sofern sich dadurch die Gesamtwohnfläche nicht wesentlich verändert.

2. Hausanschlüsse an technische Versorgungsnetze und Telekommunikation

Kosten der Hausanschlüsse

Der Anschluss des Objekts an die technischen Versorgungsnetze, insbesondere Strom, Wasser und Kanalisation, sowie an die Telekommunikationsinfrastruktur ist im Kaufpreis enthalten.

Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserleitung einschließlich der Kontrollschächte wird entsprechend den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten im Freigefälle vom Gebäude bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation geführt. Die Heranführung der Abwasserleitungen zu den Wohnungen ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Trinkwasseranschluss

Der Anschluss des Objekts an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sowie der Anschluss jeder einzelnen Wohnung sind im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Stromanschluss

Der Anschluss des Objekts an das öffentliche Stromversorgungsnetz sowie der Anschluss jeder einzelnen Wohnung sind im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Verantwortungsgrenze zwischen dem Netzbetreiber und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) liegt an den Klemmen des Hausanschlusskabels.

Telefonanschluss

Der Anschluss des Objekts an das Telekommunikationsnetz ist im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die objektinternen Anschlüsse sind im Abschnitt „Elektroinstallationsarbeiten, TV-Anschluss, Telekommunikation und Internet“ beschrieben.

3. Stahlbetonarbeiten

Fundamente, Bodenplatte

Die Herstellung der Bodenplatte mit Ringanker erfolgt gemäß den Richtlinien und Bestimmungen des Verbands der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE).

Die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserleitungen unterhalb der Bodenplatte erfolgt gemäß dem Entwässerungsplan.

Betonwände

Soweit planerisch vorgesehen, können tragende Wände, Stützen und andere Konstruktionselemente in Ortbeton/Stahlbeton ausgeführt werden.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton gemäß den aus der statischen Berechnung resultierenden Abmessungen ausgeführt.

Die Galerie im Dachgeschoss ist von den übrigen Räumen der Wohnung durch eine Holzbalkendecke getrennt.

4. Wände

Außenwände

Alle Außenwände der Wohngeschosse werden aus wärmedämmenden Ziegeln mit einer Stärke von 36,50 cm hergestellt.

Treppenhauswände

Die Treppenhauswände werden aus Beton oder Mauerwerk mit erhöhtem Schallschutz hergestellt.

Tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk mit Betonfüllung hergestellt.

Einzelne Wandbauteile sowie Stützen und Unterzüge werden ebenfalls aus Stahlbeton oder Stahl hergestellt.

Gebäudetrennwand im Doppelhaus

Die Gebäudetrennwand im Doppelhaus wird als zweischalige Konstruktion aus zwei unabhängigen Wänden aus Schalungsziegeln ZMK 2,0 mit einer Stärke von jeweils 17,50 cm hergestellt, die für die Ausführung von Wohnungstrennwänden geeignet sind. Die Hohlräume der Schalungsziegel werden mit Beton verfüllt. Zwischen den beiden unabhängigen Wänden wird zur Schalldämmung eine Lage Mineralwolle eingebaut.

Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände sowie Verkleidungen von Installationsschächten für die Führung haustechnischer Leitungen werden als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Dämmung der Außenbauteile

Die Wärmedämmung der Außenbauteile der Gebäude erfolgt mit Dämmplatten aus extrudiertem oder expandiertem Polystyrol oder mit vergleichbaren Wärmedämmstoffen. Die Dämmstoffdicke wird entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie auf Grundlage der Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Zur Dachdämmung siehe Abschnitt „Zimmererarbeiten“.

5. Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl des Satteldachs wird gemäß den statischen Erfordernissen hergestellt. Die Zwischensparrendämmung wird mit Mineralwolle-Dämmplatten ausgeführt.

Die innenseitige Beplankung erfolgt mit OSB-Platten.

Die Sparrenüberstände über die Außenwände hinaus bleiben sichtbar und werden nicht gestrichen.

Innenseitig ist eine mit Gipskartonplatten verkleidete Installationsebene für die Führung von Leitungen und Auslässen vorgesehen.

6. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Dachdeckung

Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegeln des Modells BRAAS Frankfurter Pfanne oder einem gleichwertigen Produkt, Farbe: Klassisch-Rot. Die Verlegung erfolgt auf Holzlattung mit Konterlattung.

Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten, insbesondere Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Blechverwahrungen, werden aus verzinktem Stahlblech ausgeführt.

7. Putz- und Fassadenarbeiten

Außenputz

Der Außenputz wird zweilagig als Putzsystem ausgeführt, das mit den projektmäßig vorgesehenen Wärmedämmstoffen kompatibel ist. Der Oberputz erhält eine feinkörnige Struktur und wird in Weiß ausgeführt. Abschließend wird ein egalisierender Fassadenanstrich aufgebracht.

Innenputz

Die Innenwandflächen der Wohnungen werden maschinell mit einem einlagigen Werk trocken-Gipsputz ausgeführt, zum Beispiel Knauf MP 75 oder gleichwertig.

Der Putz stellt eine ebene, glatte Oberfläche her, die für die weitere Oberflächenbehandlung geeignet ist, insbesondere für Anstriche, dekorative Beschichtungen oder Tapeten.

Die Oberflächenqualität entspricht der Qualitätsstufe Q3.

In den Sanitärräumen wird ein Kalk-Zement-Putz aufgebracht, zum Beispiel Knauf UP 210 oder gleichwertig.

Gipskartontrennwände werden nicht verputzt.

8. Treppen

Die allgemein genutzten Treppen werden aus werkseitig hergestellten Stahlbetonfertigteilen ausgeführt. An den Anschlussstellen zu den tragenden Bauteilen des Gebäudes wird eine schalltechnische Entkopplung zur Reduzierung der Trittschallübertragung vorgesehen.

Die Geländer der allgemein genutzten Treppen werden als beschichtete Metallkonstruktionen ausgeführt. Konstruktion und Erscheinungsbild entsprechen dem architektonischen Konzept des Gebäudes.

Die Treppen innerhalb der zweigeschossigen Wohnungen werden auf einer tragenden Metallkonstruktion mit Lackbeschichtung ausgeführt. Stufen und Handläufe werden aus Massivholz oder Brettschichtholz hergestellt. Die Verwendung gleichwertiger Materialien und konstruktiver Lösungen ist zulässig.

9. Fenster

In den Wohnungen werden moderne Kunststofffenster sowie verglaste Terrassentüren mit Mehrkammerprofilen und wärmedämmender Dreifachverglasung entsprechend den Anforderungen der energetischen Berechnung des Gebäudes eingebaut.

In den Wohnungen im Dachgeschoss werden zusätzlich Dachfenster des Herstellers VELUX oder gleichwertige Produkte eingebaut.

Alle öffenbaren Fenster werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgestattet. Gemäß der Projektplanung wird ein Teil der Fensterflügel als Dreh-Kipp-Flügel ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden aus profiliertem Aluminium ausgeführt.

In Räumen, in denen die Fensteröffnungen nicht bis zum Fußboden reichen, werden Innenfensterbänke aus Kunststein oder Naturstein eingebaut.

Die Fensterbeschläge werden aus Aluminium oder Edelstahl ausgeführt und ermöglichen eine komfortable Einhandbedienung.

10. Türen

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren gewährleisten den Schallschutz gemäß DIN 4109.

Die Wohnungseingangstüren sind einbruchhemmend gemäß DIN EN 1627.

Die Oberfläche des Türblatts erhält eine weiße Dekoroberfläche.

An der Wohnungseingangstür wird ein Türschließer montiert.

Für die Wohnungen Nr. 1 im 1. Obergeschoss (1. OG) ist als zusätzliche Option der Einbau einer zweiten Wohnungseingangstür möglich.

Wohnungsinnentüren

In den Wohnungen werden hochwertige Innentürelemente mit einer Höhe von 2,05 m, Metallzargen, Türblättern mit erhöhter Masse und Steifigkeit, Schlössern mit Zylindermechanismus sowie Türbeschlägen aus Edelstahl eingebaut.

Zur zusätzlichen Verbesserung des Schallschutzes werden die Türen der Aufenthaltsräume mit automatisch absenkenden Bodendichtungen ausgestattet.

Die Türen der Sanitärräume erhalten WC-Schlösser mit Verriegelung, die übrigen Innentüren erhalten standardmäßige Einsteckschlösser mit Zylindermechanismus.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird mit einem Zentralschließzylinder, einem elektrischen Türöffner und einer Fernentriegelung aus den Wohnungen über die Gegensprechanlage ausgeführt.

Die lichte Durchgangsbreite beträgt 1,00 m. Die lichte Durchgangshöhe wird erhöht ausgeführt und beträgt ca. 2,20 m.

11. Estricharbeiten

In allen Räumen des Gebäudes wird als Untergrund für die Verlegung der Bodenbeläge ein schwimmender selbstnivellierender Calciumsulfatestrich auf einer Wärme- und Trittschalldämmung ausgeführt.

Der Estrich wird entlang des Umfangs jedes Raumes mit einem Randdämmstreifen ausgeführt.

Nach dem Austrocknen wird die Estrichoberfläche geschliffen und für die anschließende Verlegung des fertigen Bodenbelags vorbereitet.

In den Sanitärräumen wird eine zusätzliche Abdichtung gemäß den Anforderungen der geltenden bautechnischen Vorschriften ausgeführt.

12. Fliesenarbeiten

Die Bodenbeläge in den Sanitärräumen werden aus hochwertigem Feinsteinzeug mit rutschhemmender Oberfläche ausgeführt.

Die Wandbekleidungen in den Sanitärräumen werden aus hochwertigem Feinsteinzeug oder einem gleichwertigen Material ausgeführt.

Im Bereich der Duschen und Badewannen werden die Wände raumhoch gefliest.

Im Bereich der WCs und Waschbecken werden die Wandbekleidungen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m ausgeführt.

Größe, Farbe, Format und Verlegeschema der Fliesen werden durch den Bauträger festgelegt und können vom Käufer anhand von Mustern eingesehen werden. Eine Änderung der vom Bauträger ausgewählten Fliesen ist als zusätzliche Option nach gesonderter Vereinbarung möglich.

13. Bodenbelag

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in sonstigen Räumen, mit Ausnahme der Sanitärräume, wird auf dem vorbereiteten und geschliffenen Estrich ein hochwertiger Quarz-Vinylboden mit einer Dekoroberfläche in Eichenparkettoptik verlegt.

Der orientierende Materialwert des Standard-Bodenbelags gemäß Herstellerkatalog, einschließlich Sockelleisten und entsprechend den bereitgestellten Mustern, beträgt ca. 55 EUR/m² inkl. MwSt.

Farbe, Format und Dekor des Standard-Bodenbelags werden durch den Bauträger festgelegt und können vom Käufer anhand der bereitgestellten Muster eingesehen werden.

Auf Wunsch des Käufers kann als zusätzliche Option ein alternativer Bodenbelag ausgewählt und bestellt werden. Die Auswahl dieses Bodenbelags ist mit dem Bauträger spätestens 30 Kalendertage vor Beginn der Estricharbeiten abzustimmen, da der Bodenaufbau und die Estrichhöhen unter Berücksichtigung der Dicke des gewählten fertigen Bodenbelags festgelegt werden.

14. Raffstores

Die in den Außenwänden angeordneten Fenster erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz in Form von elektrisch betriebenen Raffstores.

15. Malerarbeiten

Die Gipskartontrennwände in den Wohngeschossen werden malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Innenwand- und Deckenflächen der einzelnen Wohnräume werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Metalloberflächen und Stahlelemente im Gebäudeinneren werden gestrichen.

Metalloberflächen und Bauteile außerhalb des Gebäudes werden aus korrosionsbeständigen Metallen, zum Beispiel Aluminium, Edelstahl, verzinktem Stahl oder Kupferlegierungen, ausgeführt oder durch geeignete chemische Behandlung oder Beschichtung gegen Korrosion geschützt.

16. Heizung

Jede Wohnung wird über eine individuelle Wärmepumpe mit hohem Automatisierungsgrad beheizt und mit Warmwasser versorgt. Der Verzicht auf zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungssysteme senkt die Heizkosten und vereinfacht die Kostenabrechnung.

Das Heizsystem wird als Fußbodenheizung ausgeführt.

Messeinrichtungen

Da jede Wohnung über eine eigene Wärmequelle verfügt, ist der Einbau von Wärmemengenzählern nicht erforderlich und erfolgt nicht.

17. Lüftung

Wohnraumlüftung

Eine geräuscharme dezentrale Wohnraumlüftung sorgt in jeder Wohnung für die Zufuhr von Frischluft und die Abführung verbrauchter Luft.

Die Zuluft wird für jeden Wohn- und Schlafrum separat über eine Öffnung in der Außenwand angesaugt.

Die in die Lüftungsanlage integrierte Wärmerückgewinnung minimiert die Wärmeverluste bei der Erwärmung bzw. Kühlung der Außenluft und reduziert damit den Energieverbrauch für die Beheizung oder Kühlung der Wohnung.

Die Lüftungsanlage ist mit Filtern zur Reinigung der Außenluft von Staub und Insekten ausgestattet.

Abluftanlage

Die Abluft aus den Sanitärräumen wird mithilfe von Ventilatoren über im Gebäudeinneren geführte Rohrlüftungskanäle über Dach abgeführt.

In Bädern und WC-Räumen werden geräuscharme Kanalventilatoren eingebaut.

Dunstabzugshauben in den Küchen

In den Küchen ist im Kochbereich die Möglichkeit zur Installation haushaltsüblicher Umluft-Dunstabzugshauben mit Luftfilterung und Fettabsecheidung vorgesehen.

18. Sanitärtechnische Ausstattung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation erfolgt über schallgedämmte Rohrleitungen.

Die Leitungen der Trinkwasserinstallation werden mit Rohrsystemen gemäß den Anforderungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) ausgeführt.

In der Küche werden verchromte Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie ein Ablaufanschluss für die Küchenspüle ohne Siphon vorgesehen.

Anschlüsse für Waschmaschinen und Geschirrspüler

In jeder Wohnung ist gemäß Planung entweder im Bad, in der Küche oder im Abstellraum ein Anschlussventil sowie ein Ablauf für den Anschluss einer Waschmaschine vorgesehen.

Der Ablaufanschluss ist ohne Siphon vorgesehen.

Für den Geschirrspüler ist ein Anschluss an das Kaltwasser-Eckventil sowie an den Ablauf der Küchenspüle vorgesehen.

Zu den elektrischen Anschlüssen für Waschmaschinen und Geschirrspüler siehe Abschnitt „Steckdosen und Beleuchtungsauslässe“.

Sanitärobjekte

Die Sanitärobjekte werden aus weißer Sanitärkeramik eines Markenherstellers ausgeführt, zum Beispiel Keramag Serie Renova, Villeroy & Boch oder gleichwertig.

Die Armaturen werden vom Hersteller Hansgrohe oder gleichwertig ausgeführt.

Maßgeblich für den Einbau der Sanitärausstattung sind die dem notariellen Vertrag beigelegten Pläne sowie die nachfolgende Beschreibung:

Waschbecken mit einer Größe von ca. 60 x 45 cm mit verchromtem Einhebelmischer.

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Keramik mit Wandbefestigung, Kunststoffsitz und Unterputz-Spülkasten, TECE oder gleichwertig, mit integrierter wassersparender Zwei-Mengen-Betätigungsplatte.

Rechteckige Duschwanne aus Acryl, Abmessungen gemäß vorliegendem Übersichtsplan, in flacher Ausführung mit einer Wannentiefe von maximal 6 cm, mit Glasabtrennung und Glastür.

Duschgarnitur Hansgrohe oder gleichwertig mit Kopf- und Handbrause sowie Einhebelbedienung.

19. Elektroinstallationsarbeiten, TV-Anschluss, Telekommunikation und Internet

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über ein Kabel, das an das Verteilnetz angeschlossen ist.

Die Elektroinstallation in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz bzw. innerhalb der Gipskartontrennwände und hinter der Decke.

Stromzähler

Vor dem Haus wird ein Zählerschrank montiert, in dem für jede Wohnung zwei Stromzähler zur getrennten Erfassung des Stromverbrauchs installiert sind:

1. für den Haushaltsstrom
2. für die Wärmepumpe

Die Zähler für Anlagen und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum der Bewohner werden in einem separaten Bereich des Zählerschranks installiert.

Gegensprechanlage, Klingel

In jeder Wohnung wird eine Gegensprechanlage installiert, die bei Betätigung durch den Besucher eine Sprechverbindung zwischen dem Besucher am Hauseingang und der jeweiligen Wohnung herstellt.

Das Gerät in der Wohnung verfügt über eine Taste zur Fernentriegelung der Hauseingangstür.

Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster montiert.

Beleuchtung in Allgemeinbereichen und Außenanlagen

Die Beleuchtung in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen wird mit modernen, energiesparenden LED-Leuchten mit geringer Leistungsaufnahme und langer Lebensdauer ausgeführt.

Die Steuerung der Beleuchtung in den Allgemeinbereichen erfolgt nach energiesparenden Grundsätzen, unter Einsatz von Zeitschaltuhren und Präsenzmeldern.

TV-Anschluss, Telekommunikation und Internet

In jedem Wohnzimmer wird eine TV-Dose installiert.

Zum Leistungsumfang gehören die Verlegung und der Anschluss der Leitungen von der TV-Dose bis zur auf dem Dach installierten Antennenanlage.

Von dem zentralen Verteiler in der Technikzentrale werden in jede Wohnung zwei Ethernet-Kabel Cat 5 verlegt. Damit sind die für den Anschluss an die Geräte des Telefon- und Internetnetzbetreibers erforderlichen Installationsarbeiten ausgeführt.

Die erforderlichen Geräte, zum Beispiel Router und Switch, sind vom Käufer oder vom Netzbetreiber zu installieren.

20. Steckdosen und Beleuchtungsauslässe

Die Ausstattung jeder Wohnung mit Beleuchtungsauslässen und Steckdosen erfolgt gemäß der nachstehenden Spezifikation und den Elektroplänen.

In den Wohnungen werden weiße Steckdosen und Schalter des Herstellers Gira eingebaut.
Eine individuelle oder erweiterte Elektroausstattung ist als Option möglich.

Raum	Steckdose	Steckdose (Option)	Beleuchtungsauslass	Beleuchtungsauslass (Option)	Hinweis
Wohnzimmer	4		1		
Küche	4		1	1**	**) Möbelbeleuchtung
Arbeitszimmer	4		1		
Schlafzimmer	6		1		
Kind	6		1		
Galerie	1		1		
Flur	1		1		
Bad	2		2		
Abstellraum	2	1*	1		*) Waschmaschine
TRH	1		1		

21. Möblierung und Innenausstattung

Als zusätzliche Option kann jede Wohnung mit individuell geplanten und gefertigten Küchenmöbeln ausgestattet werden.

Angebote für die Planung von Küchen, Garderoben, unter Dachschrägen eingepassten Schränken und sonstigen Einbaumöbeln werden auf gesonderte Anfrage erstellt.

Weitere Einrichtungsgegenstände sind auf besonderen Wunsch des Käufers erhältlich.

22. Außenanlagen

Im Kaufpreis enthalten sind die Ausstattung und Begrünung der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksbereiche einschließlich der Herstellung der Beleuchtung.

Die endgültige Geländemodellierung erfolgt gemäß den im Außenanlagenplan angegebenen Höhenkoten.

Die Vegetationsflächen werden mit Mutterboden angedeckt und als Rasenflächen angelegt.

Zwischen dem Gebäude und den Rasenflächen wird ein Spritzschutzstreifen mit Drainage zur Ableitung von Grund- und Regenwasser angelegt.

Auf dem Grundstück werden gemäß BayBO die nach der Planung der Außenanlagen vorgesehenen Absturzsicherungen aus verzinktem Metall errichtet, sofern aufgrund von Höhenunterschieden eine Absturzgefahr besteht.

Die Abgrenzung der gemeinschaftlichen und privaten Nutzungsbereiche erfolgt gemäß dem Zonierungsplan.

Die weitere Gestaltung der Gartenflächen und die Bepflanzung im Bereich der den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordneten Sondernutzungsrechte sind nicht Bestandteil des Vertrages.

Der Aufstellplatz für Müllbehälter wird mit Rasengittersteinen befestigt.

Briefkästen

Im Bereich der Hauseingangstür wird für jede Wohnung ein eigener Briefkasten installiert.

23. Oberirdische Pkw-Stellplätze

Die Stellplätze für Pkw (StPl) werden mit vorgefertigtem wasserdurchlässigem Beton-Ökopflaster auf einem drainfähigen Kiesunterbau befestigt.

Die Abmessungen jedes Stellplatzes betragen ca. 2,50 m x 5,00 m. Die Stellplätze sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden gesondert verkauft.

24. Stellplatzanlage auf zwei Ebenen mit 24 Pkw-Stellplätzen

Die Planung und Errichtung der Stellplatzanlage auf zwei Ebenen mit 24 Pkw-Stellplätzen erfolgt gemäß der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).

Die Stellplatzanlage wird mit Entwässerungsrinnen und Ablaufkanälen ausgestattet.

Die Montage der technischen Anlagen und Leitungen auf der unteren Ebene der Stellplatzanlage erfolgt sichtbar bzw. in Aufputzmontage.

Die Zu- und Abluft der unteren Ebene der Stellplatzanlage erfolgt über natürliche Lüftung.

Die Steuerung der Beleuchtung erfolgt neben der manuellen Ein- und Ausschaltung zusätzlich über Bewegungsmelder.

Konstruktion

Die Außenwände und Decken werden gemäß den statischen Anforderungen als Stahlbetonkonstruktionen ausgeführt.

Die Bodenflächen erhalten eine Schutzbeschichtung oder Pflasterung. Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt über Drainage; bei erhöhtem Wasseranfall erfolgt eine gezielte Ableitung in die Regenwasserkanalisation.

25. Bauendreinigung

Die abschließende Bauendreinigung ist im Leistungsumfang enthalten.

Anlage IV

Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungsplan

Staatliches Bauamt

Bearbeitung: Manuela Schneider
Zimmer: D 251
Telefon: 08342 911-423

Antragsteller: Wohnen und Pflege GmbH, Fuchsbergstraße 7, 83104 Tunttenhamen

Geschäftszeichen: 40 - 6024.05-37/25

B e s c h e i n i g u n g

nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Auf Grundlage der beiliegenden Aufteilungspläne für das Grundstück in

87662 Osterzell, Rottenbacher Straße 35

Katastermäßige Bezeichnung: Fl. Nr. **53** der Gemarkung **Osterzell**

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Kaufbeuren für Osterzell wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Hinweis:

Die Bescheinigung ist ungeachtet von bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorschriften erteilt.

Marktoberdorf, den 30.06.2025



Manuela Schneider
Verwaltungsfachwirtin

Gebühr: 1.600,00 € gemäß Tarif-Nr. 2.1.2/16 Kostenverzeichnis zum Kostengesetz

Anlagen: 17 Aufteilungspläne (Blatt Nr. 1 bis Nr. 17)



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

Flurstück: 53
Gemarkung: Osterzell

Gemeinde: Osterzell
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Abteilungsplan

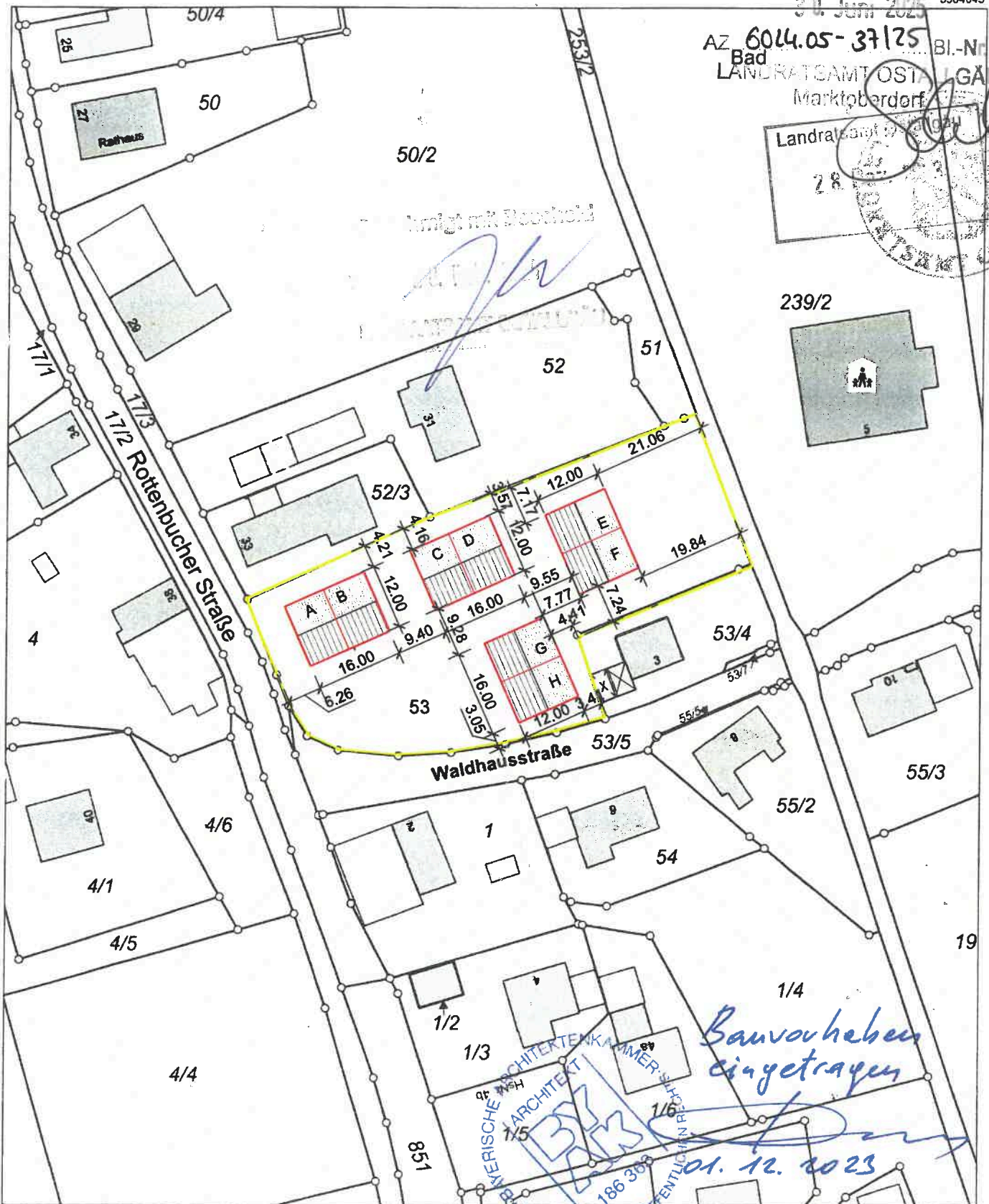
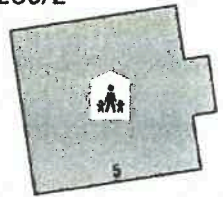
Erstellt am 22.08.2023 nach 1 Satz 1 Nr. 2 WEG
zur Abgrenzung vom

30. Juni 2025 5304045

AZ 6044.05-37125 BI-Nr. 1
Bad
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Marktoberdorf



239/2



Bauvorhaben
eingetragen

01.12.2023

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

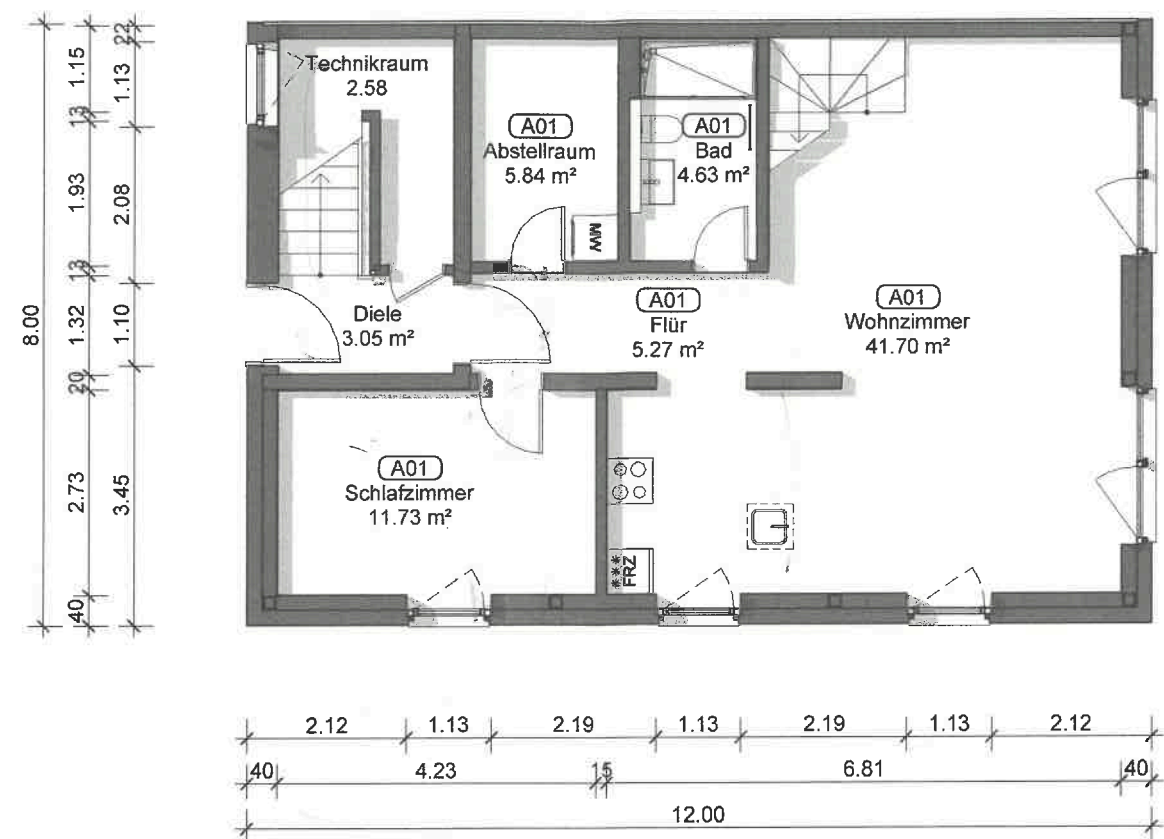
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

Grundstücksgrenze

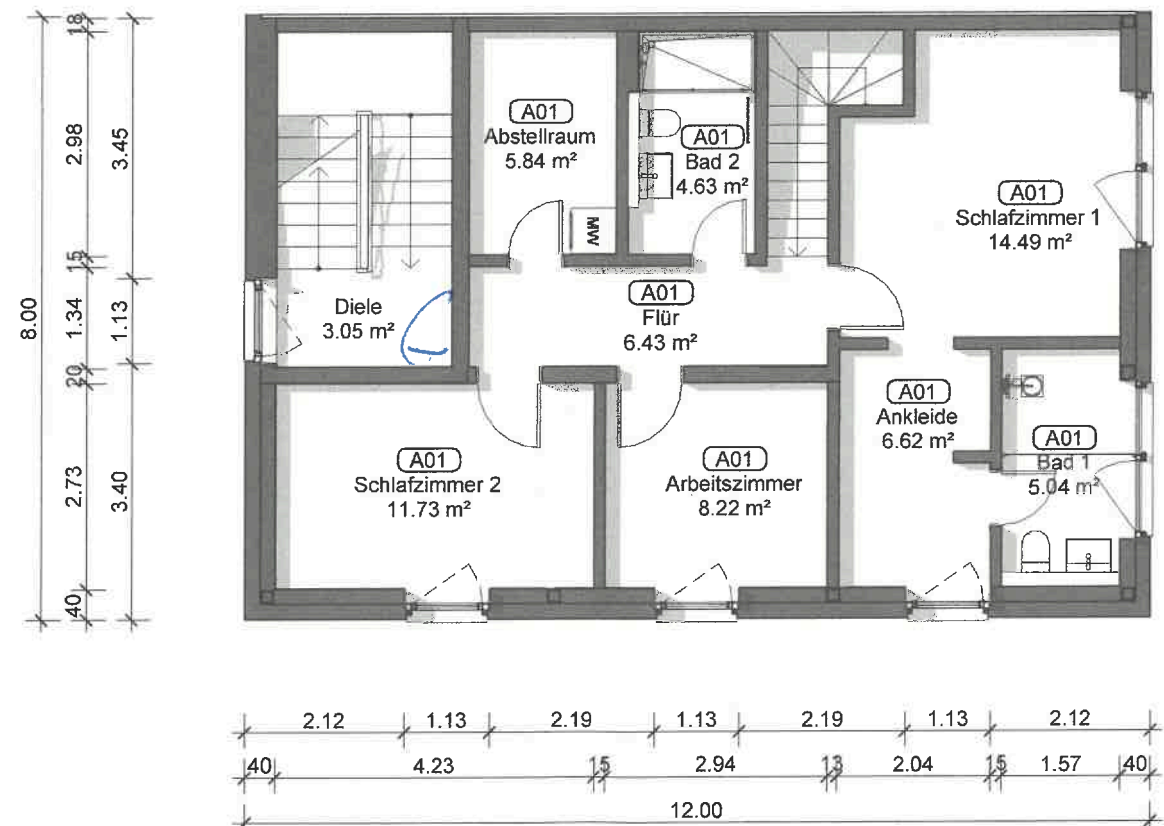
Geplante Bebauung

EMR



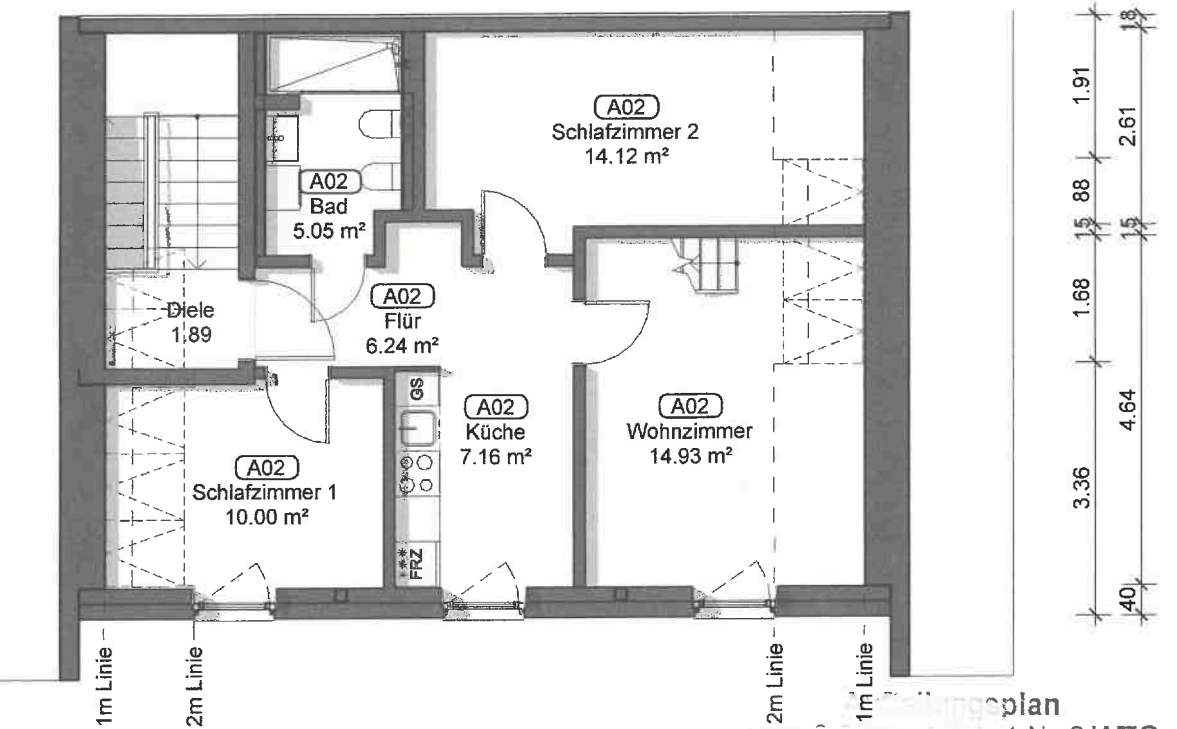
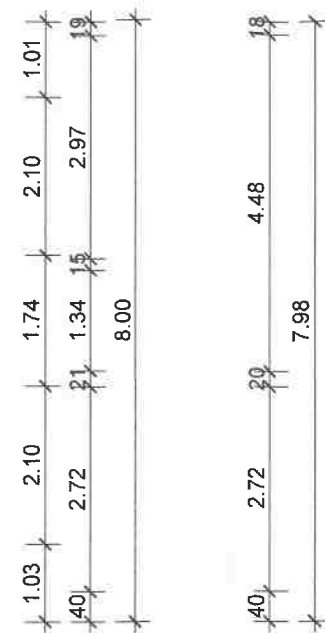
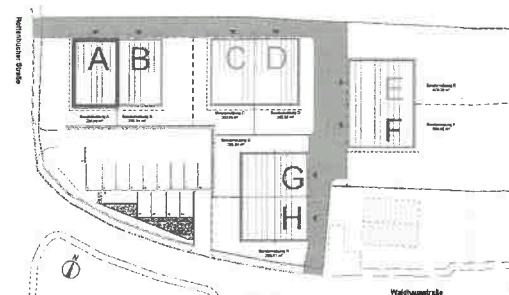
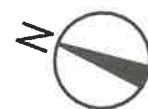


Erdgeschoss

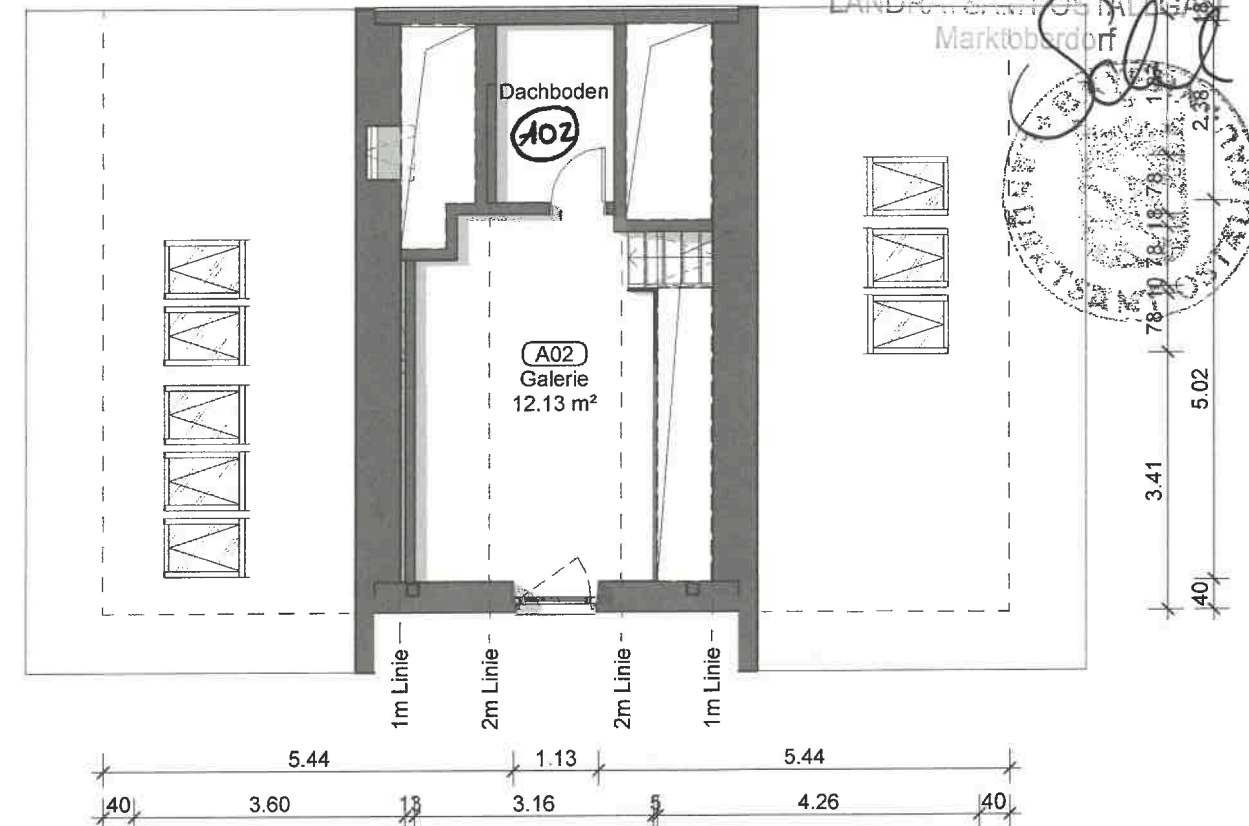


1.Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37

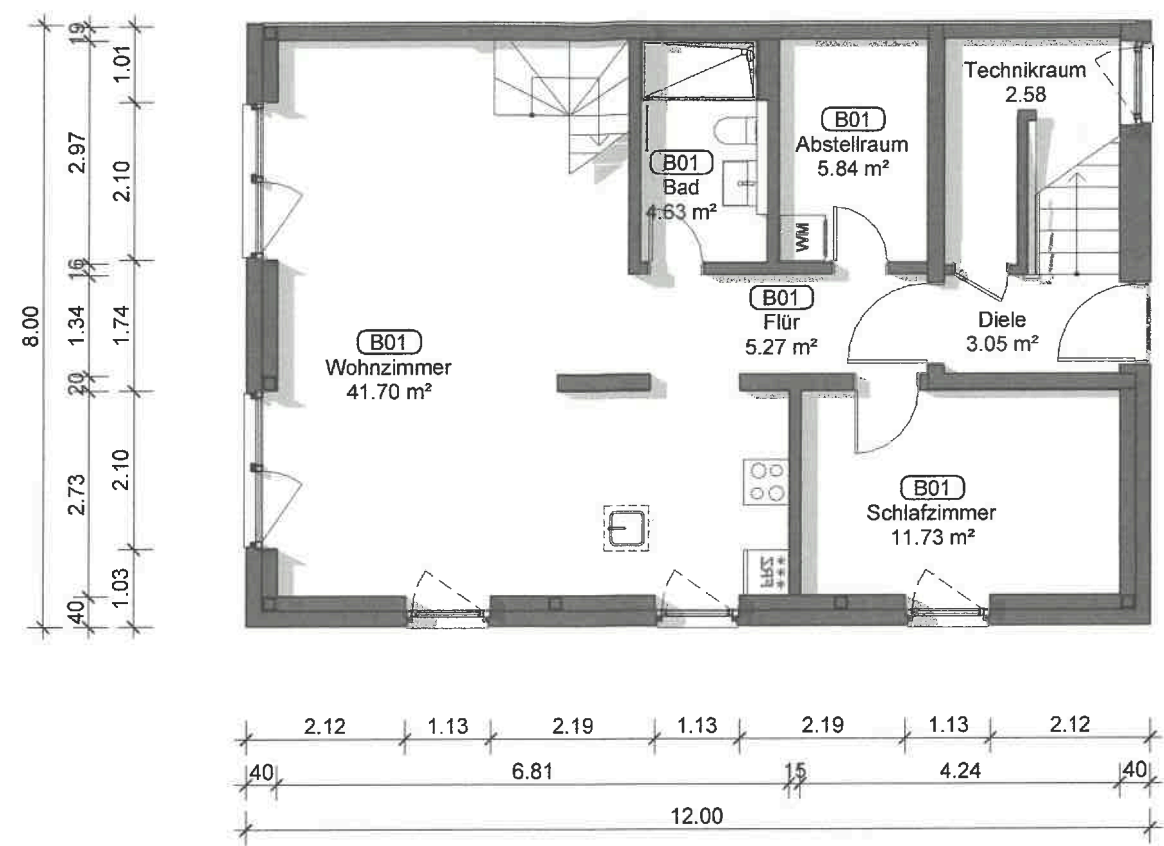


Dachgeschoss

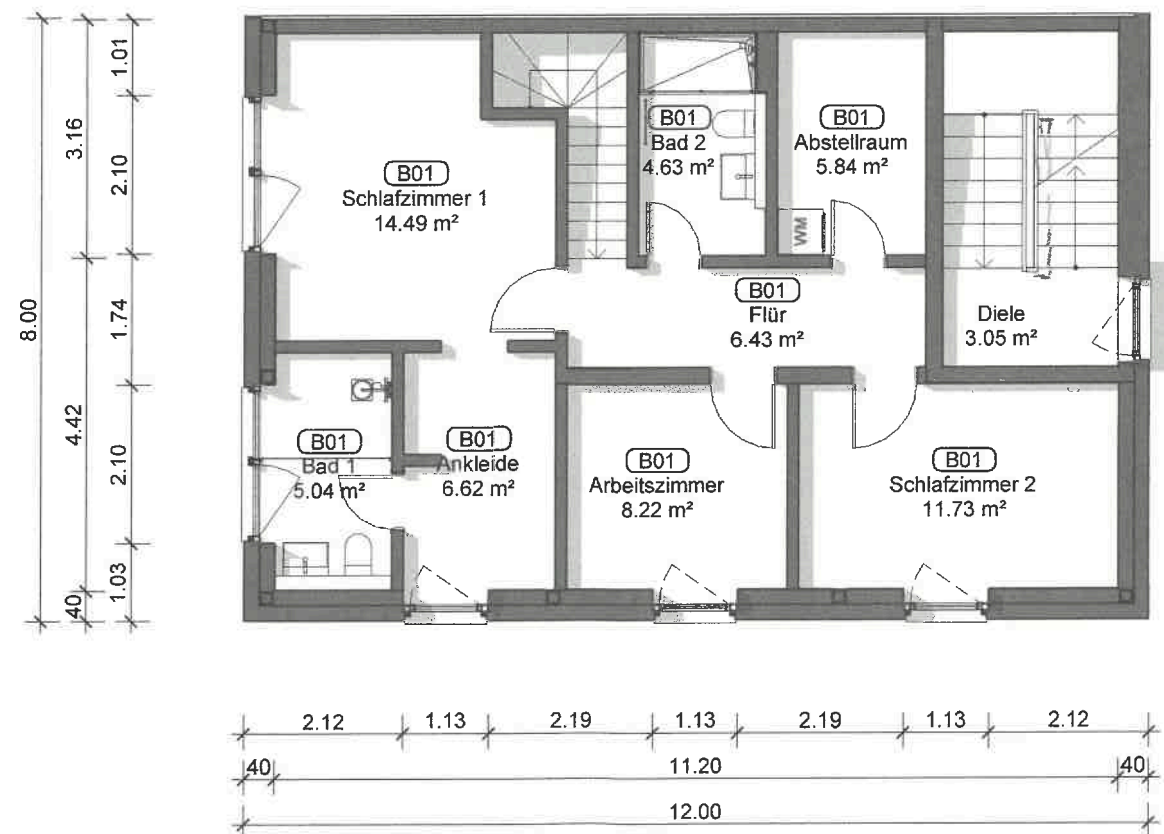


Galerie

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell		Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuttenhausen		Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus A		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de		Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_A_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bautätigkeit
				Unter- kategorie
				Plantyp
				Geschoss
				Nr
				Status
				Index

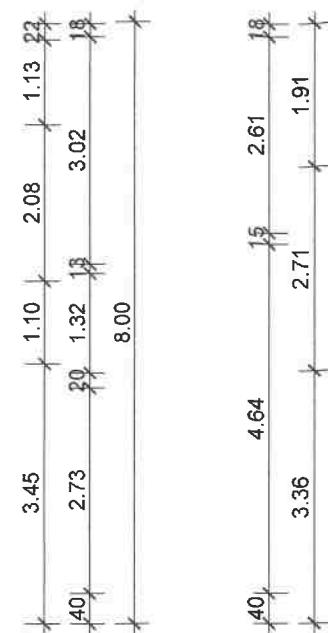
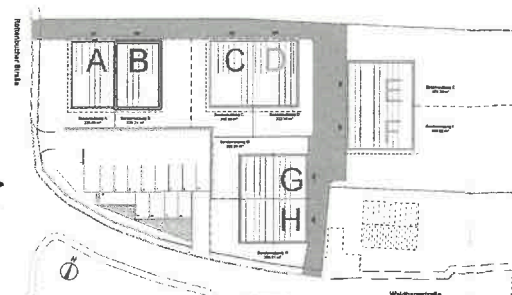


Erdgeschoss

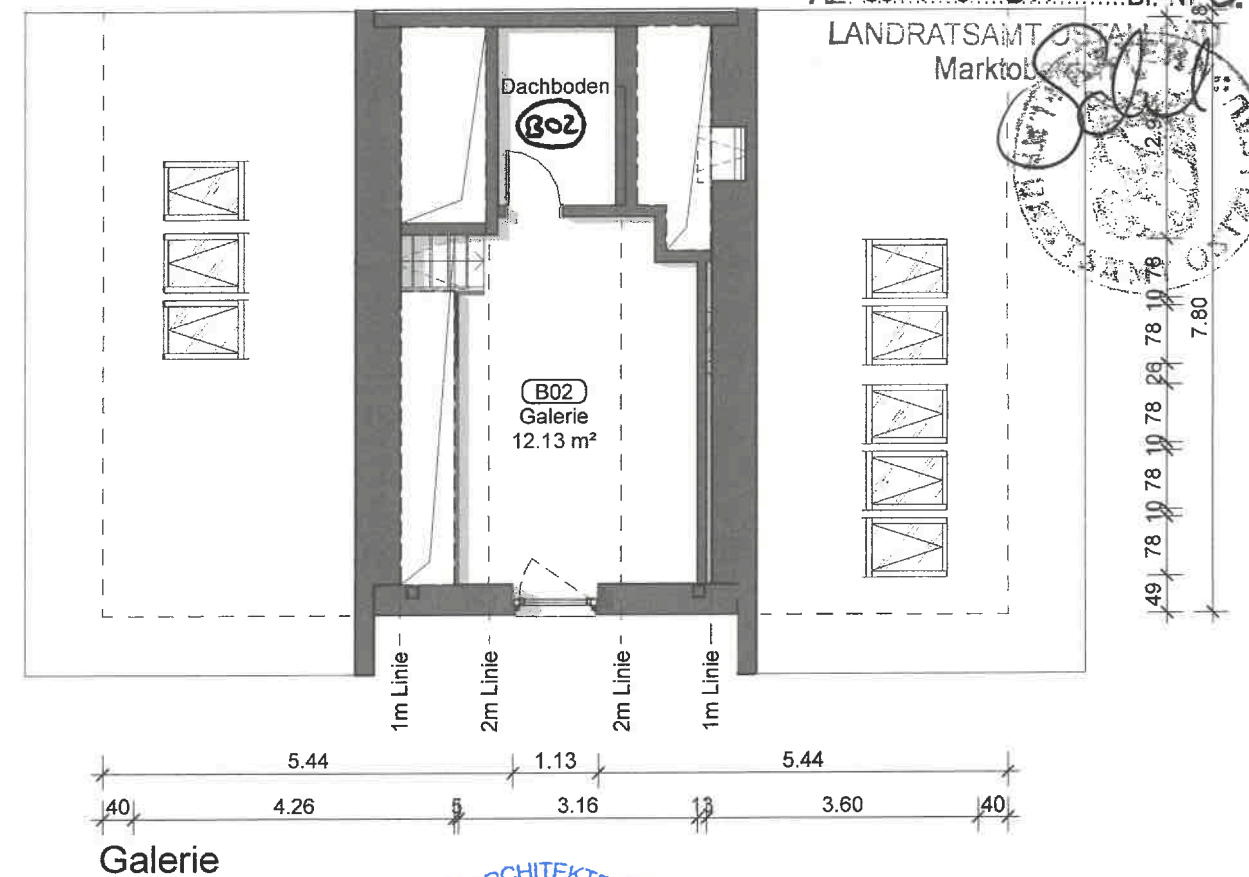
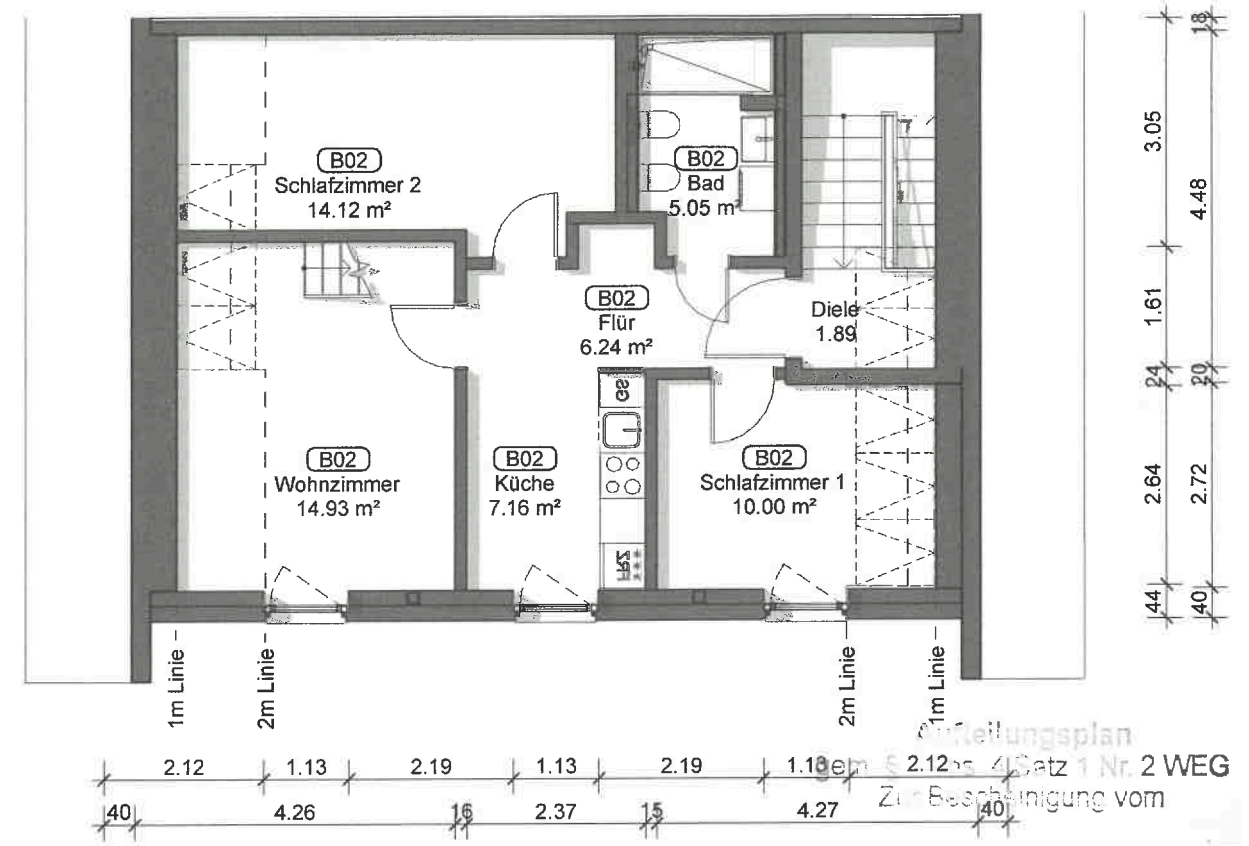


1.Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37

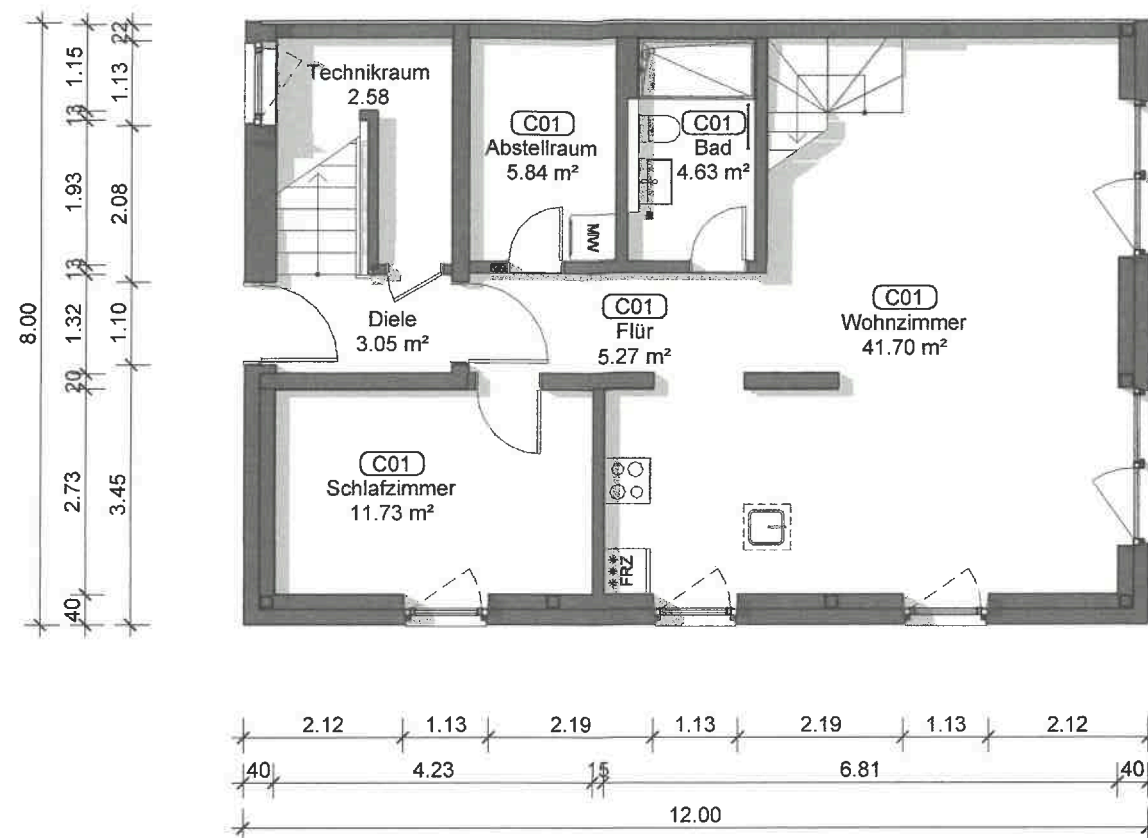


Dachgeschoss

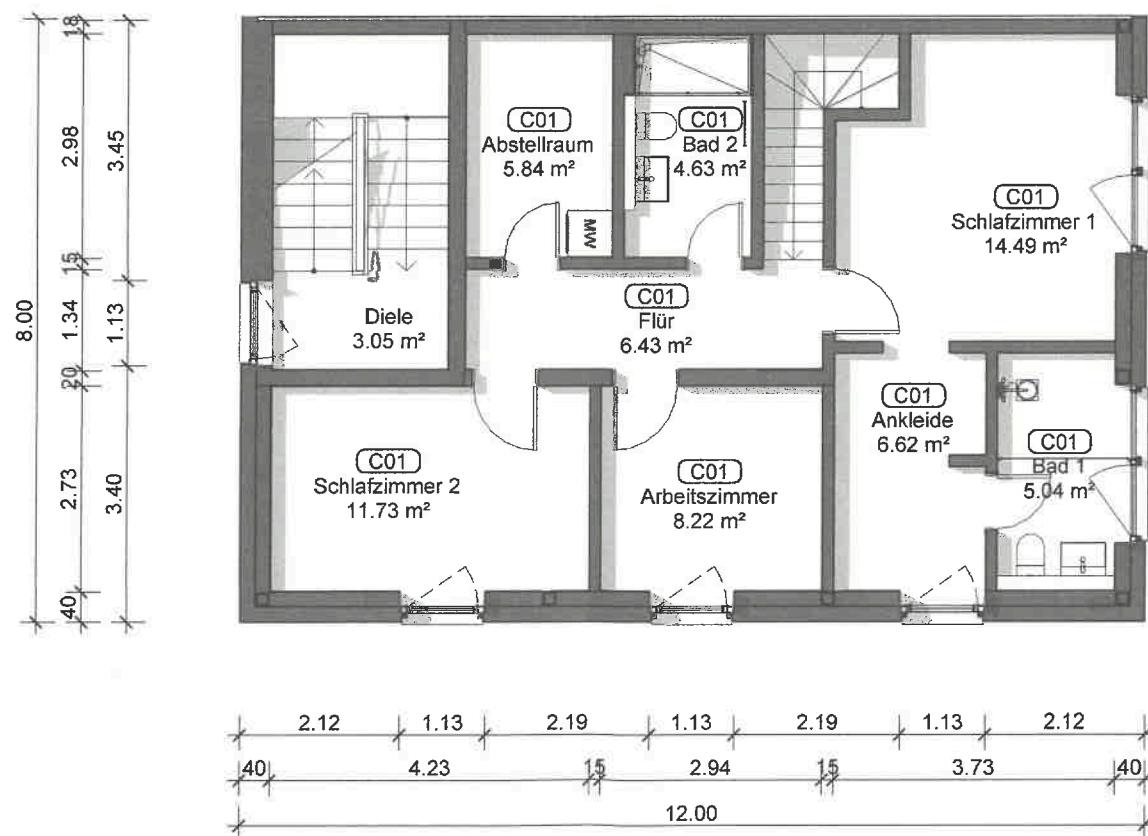


Galerie

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell		Maßstab: 1 : 100		Größe: 420 x 297		Stand: 02.06.2025							
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen		Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus B				Plannummer: 2							
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de		Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_B_TE_GR_XX_01_F_0											
		Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter	Plan	Typ	Geschoss	Nr	Status	Index

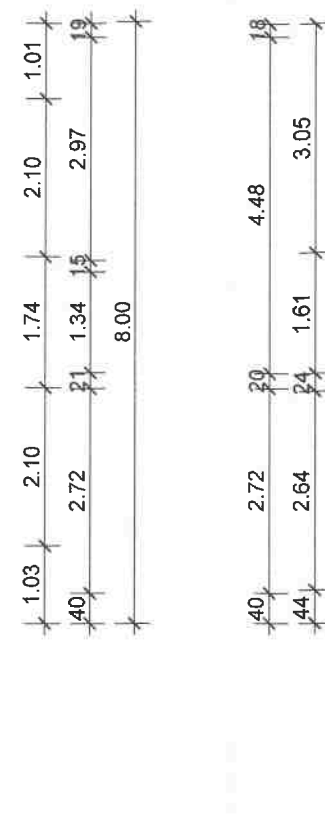
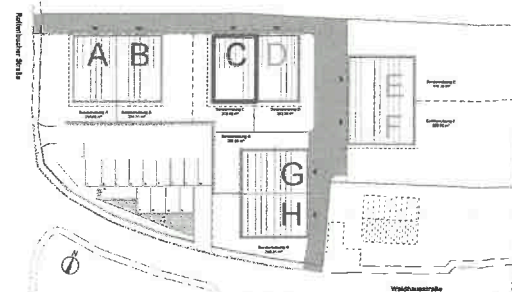


Erdgeschoss

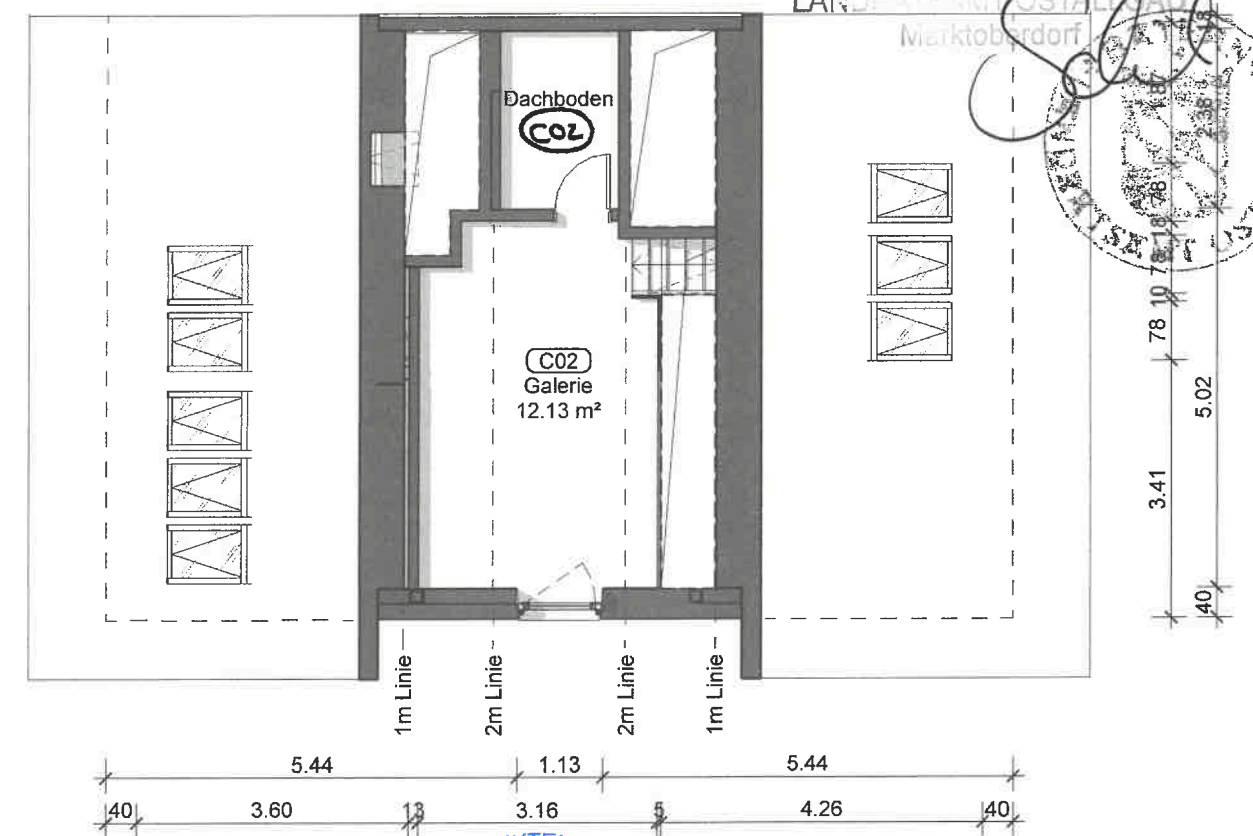


1.Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37

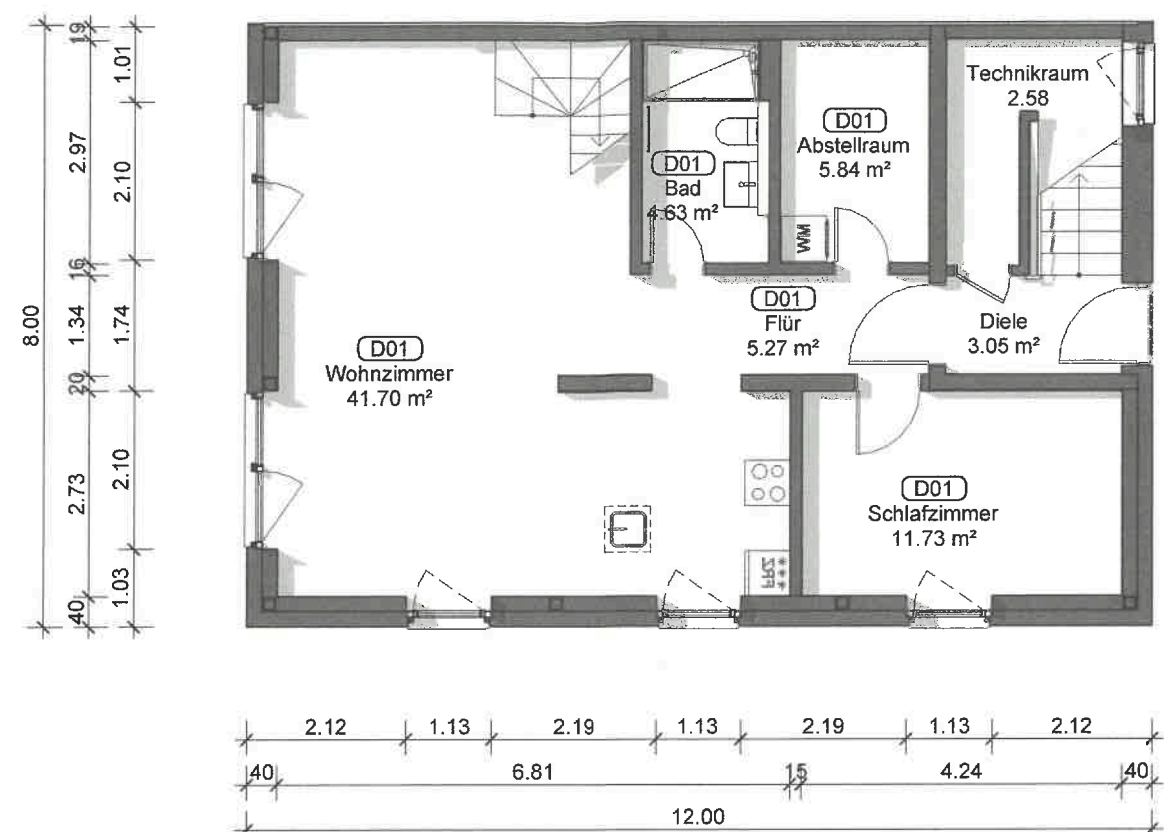


Dachgeschoss

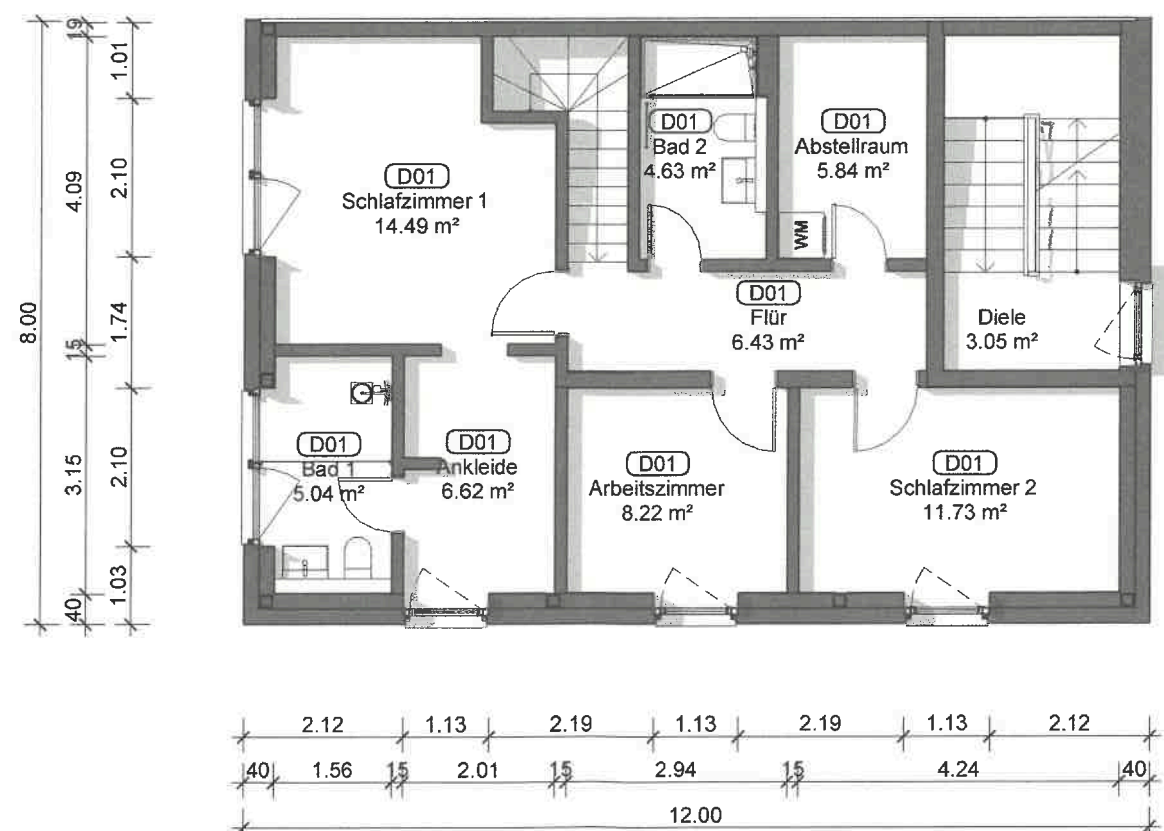


Galerie

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell		Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tüntenhausen		Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus C		
Planner: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de		Plannummer: 3		
Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_C_TE_GR_XX_01_F_0				
Projekt ID		Planverfasser	Phase	Gewerk
Bauteil		Unter- kategorie	Plantyp	Geschoss
Nr		Status	Index	

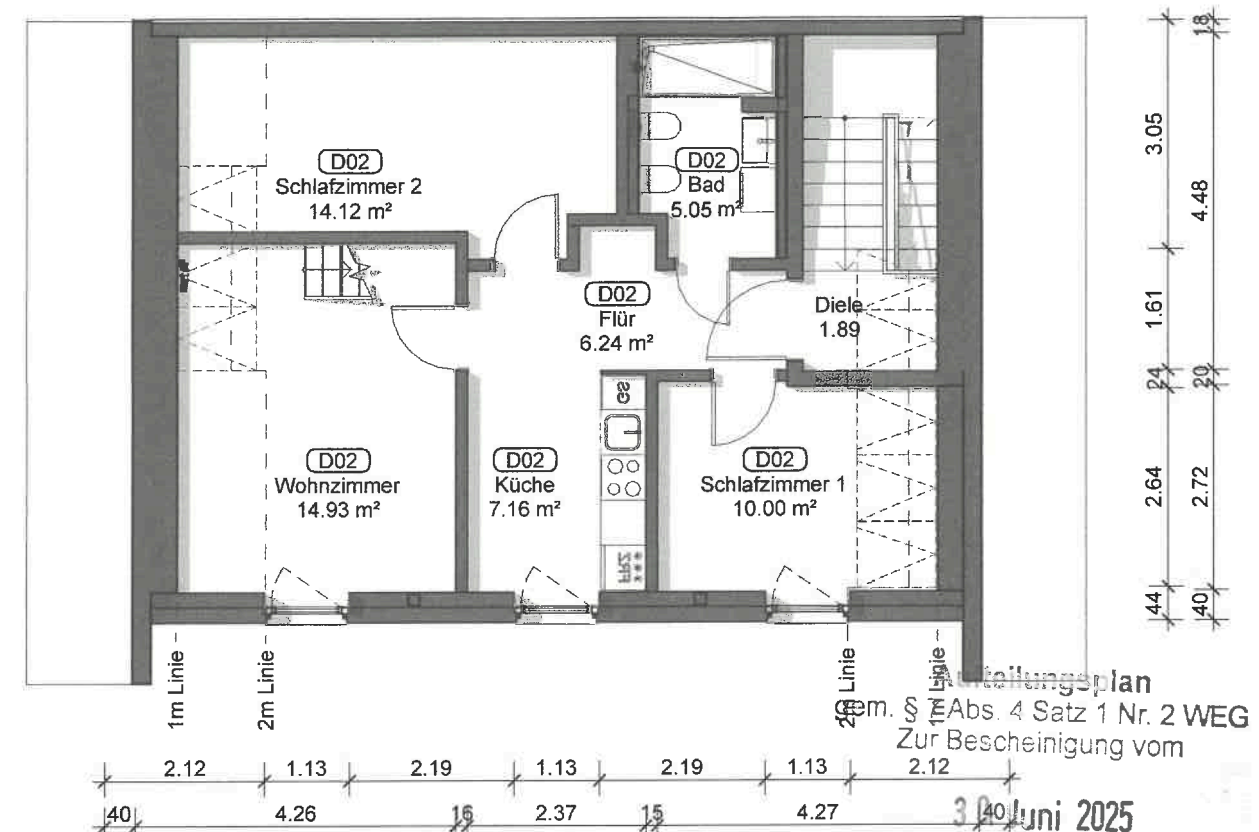
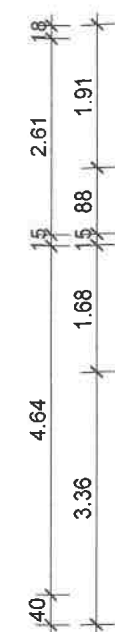
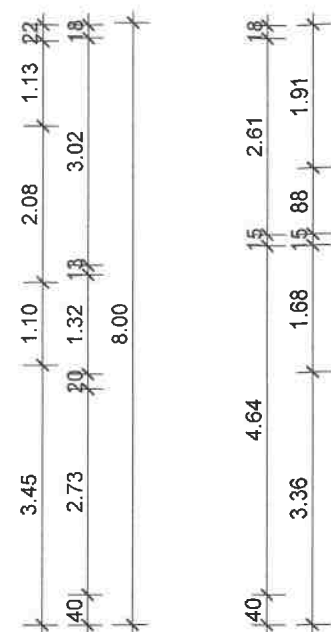
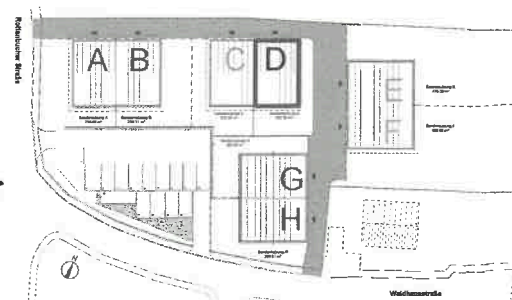


Erdgeschoss

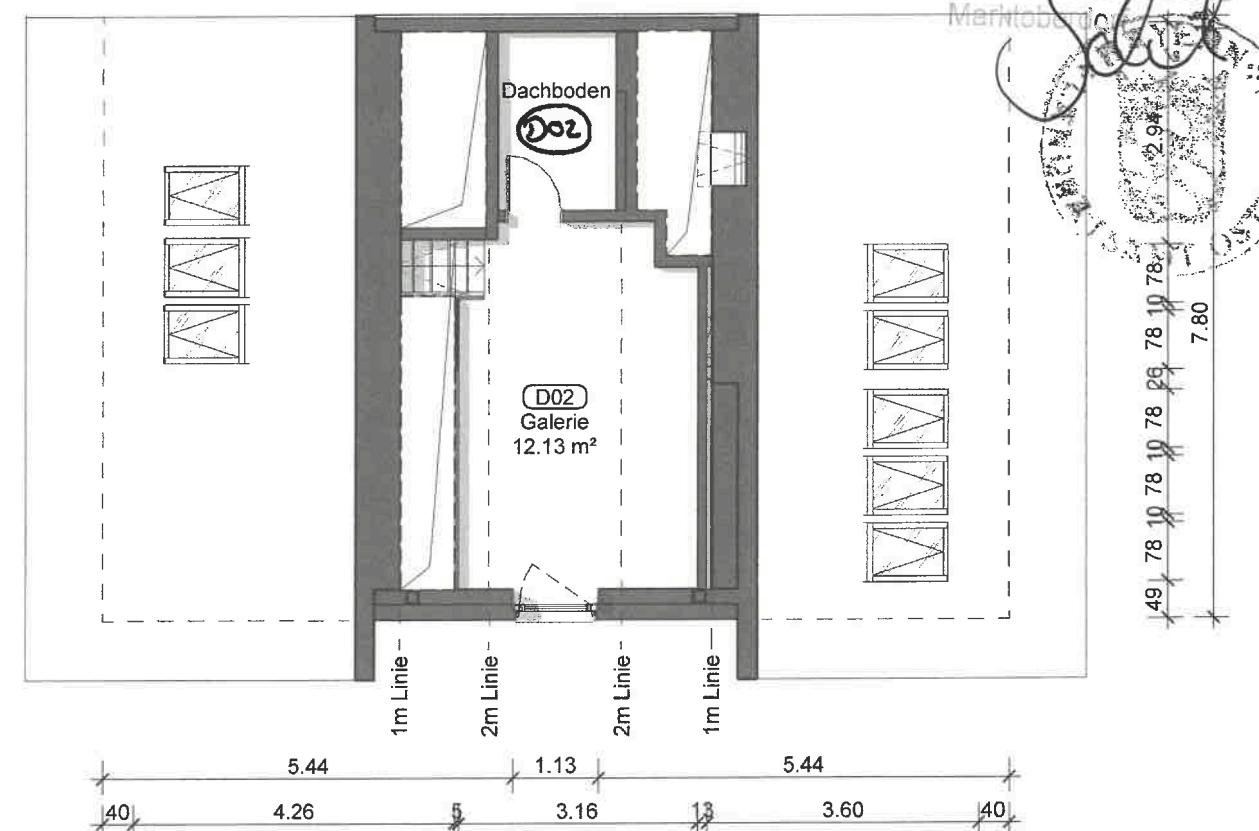


1. Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37



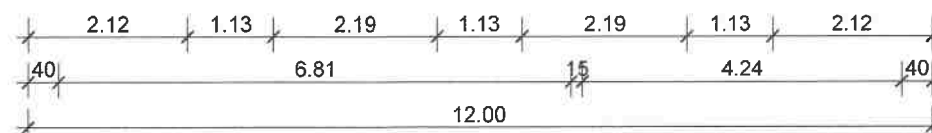
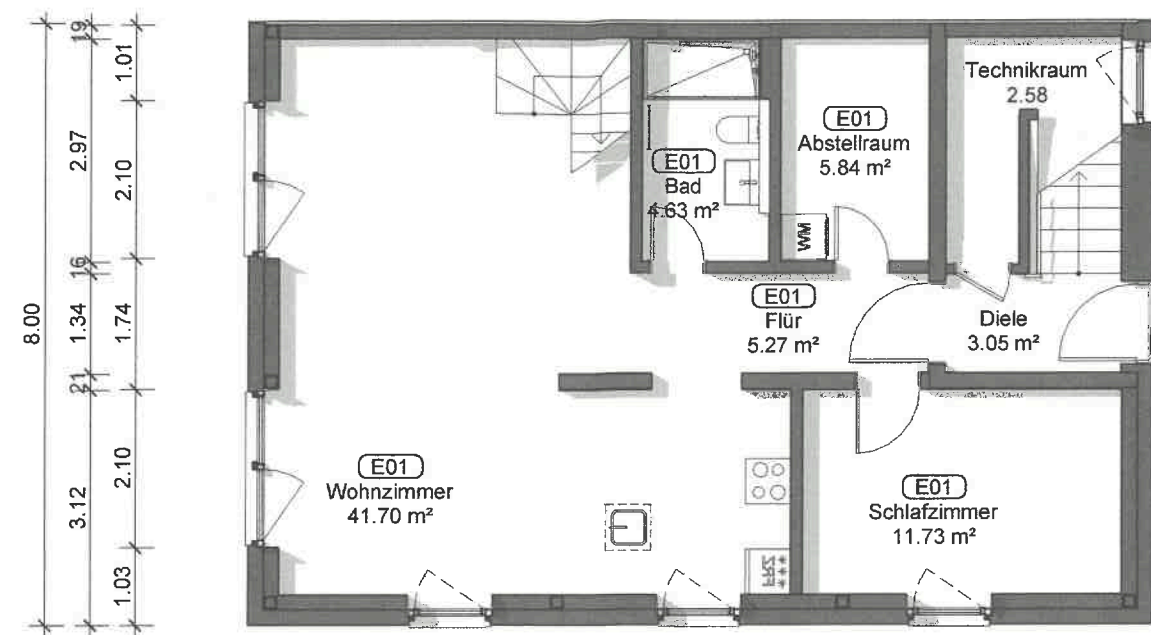
Dachgeschoss



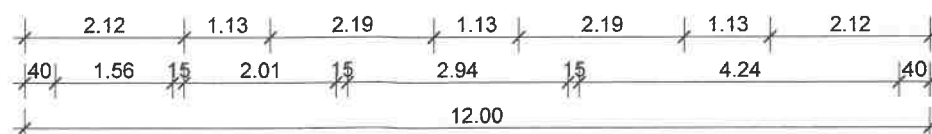
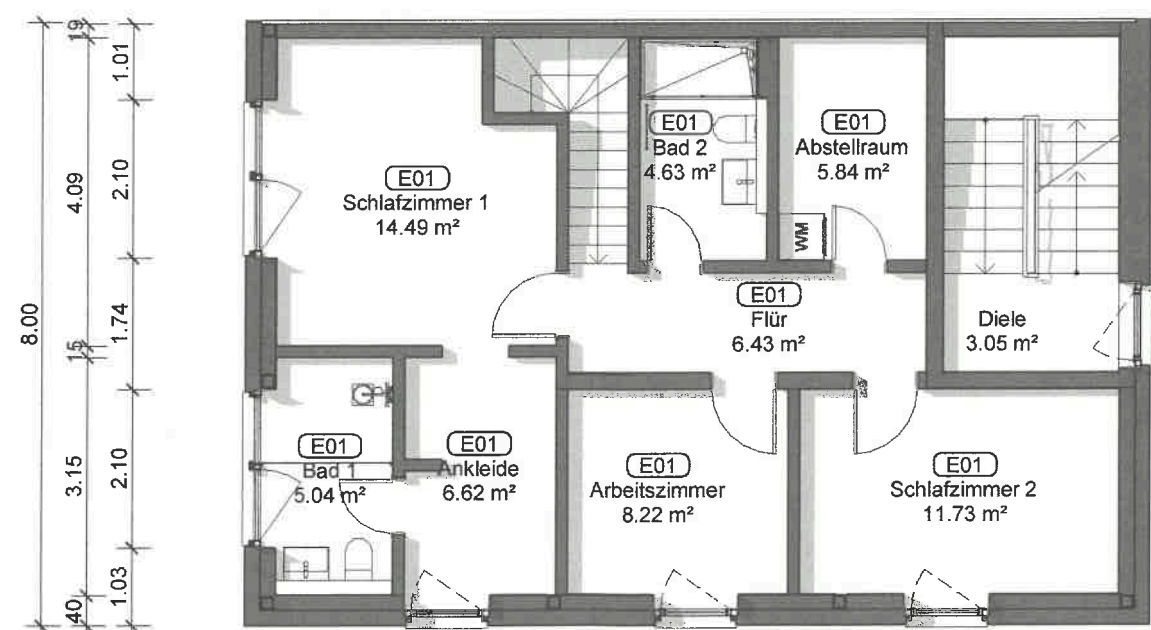
Galerie

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell				Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenthausen				Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus D		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de				Plan-Nr.: 100OSZ_BPS_LP4_AR_D_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter- kategorie	Status

Teilungsplan
gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom
30. Juni 2025
AZ 6024.05-37/25
Bl.-Nr. 5
LANDRATSAMT OSTALGÄU
Marktoberndorf

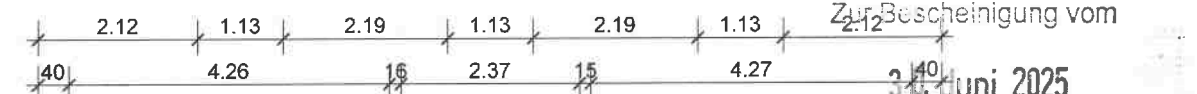
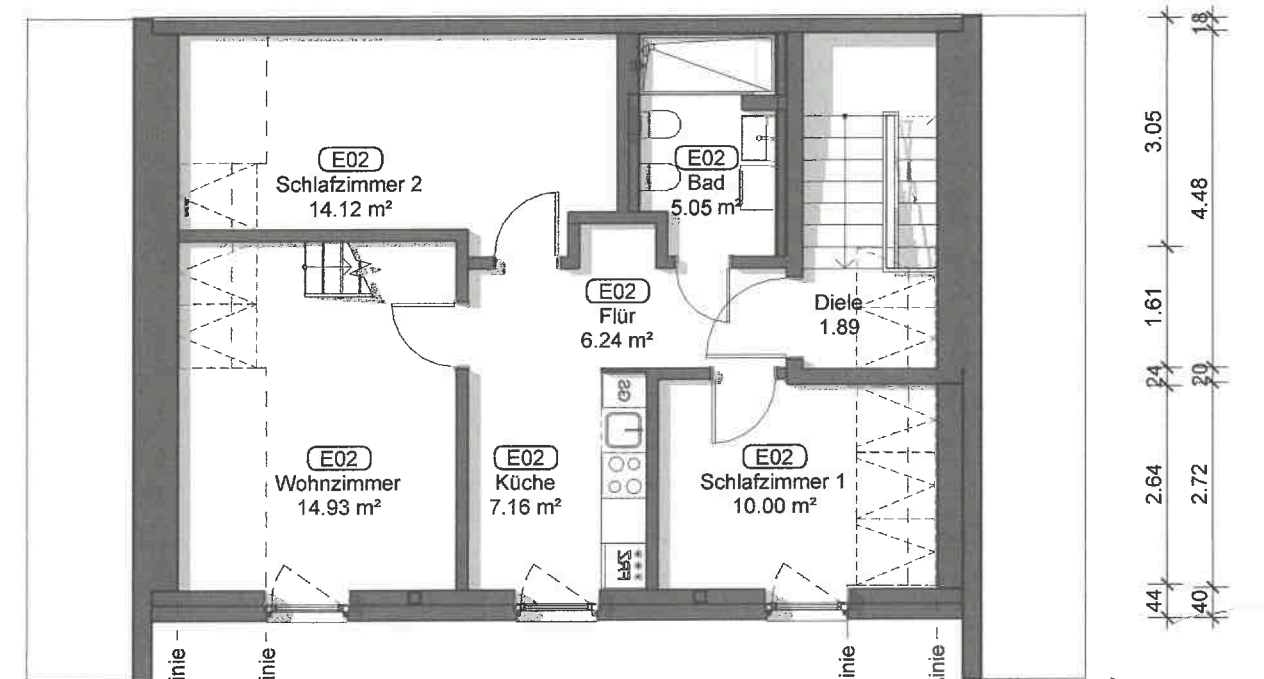
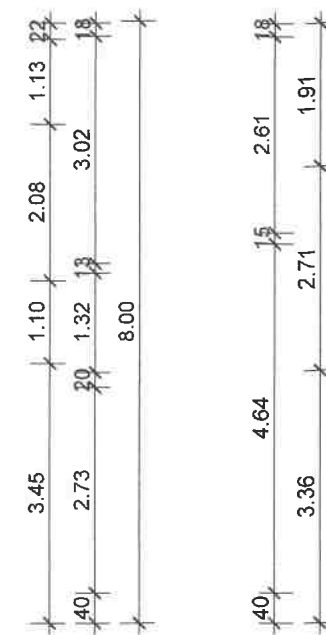
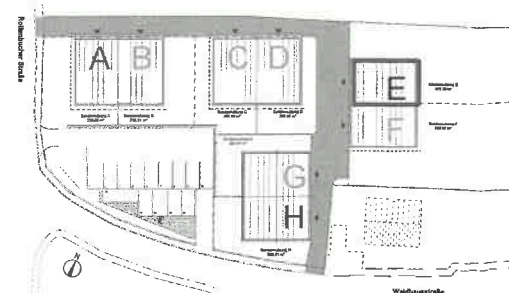


Erdgeschoss

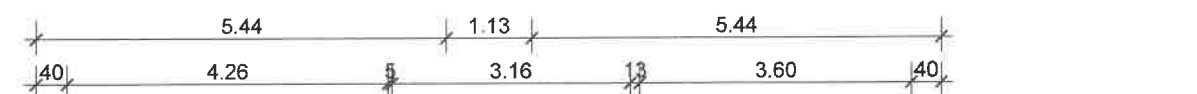
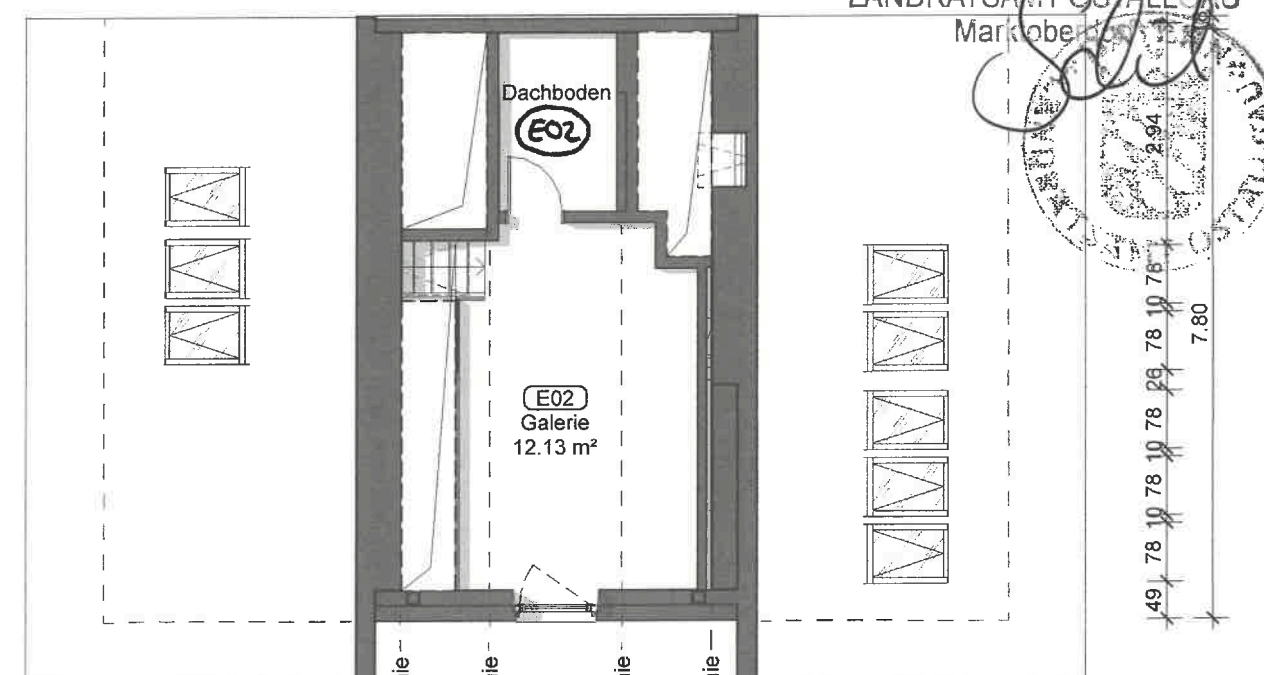


1.Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37



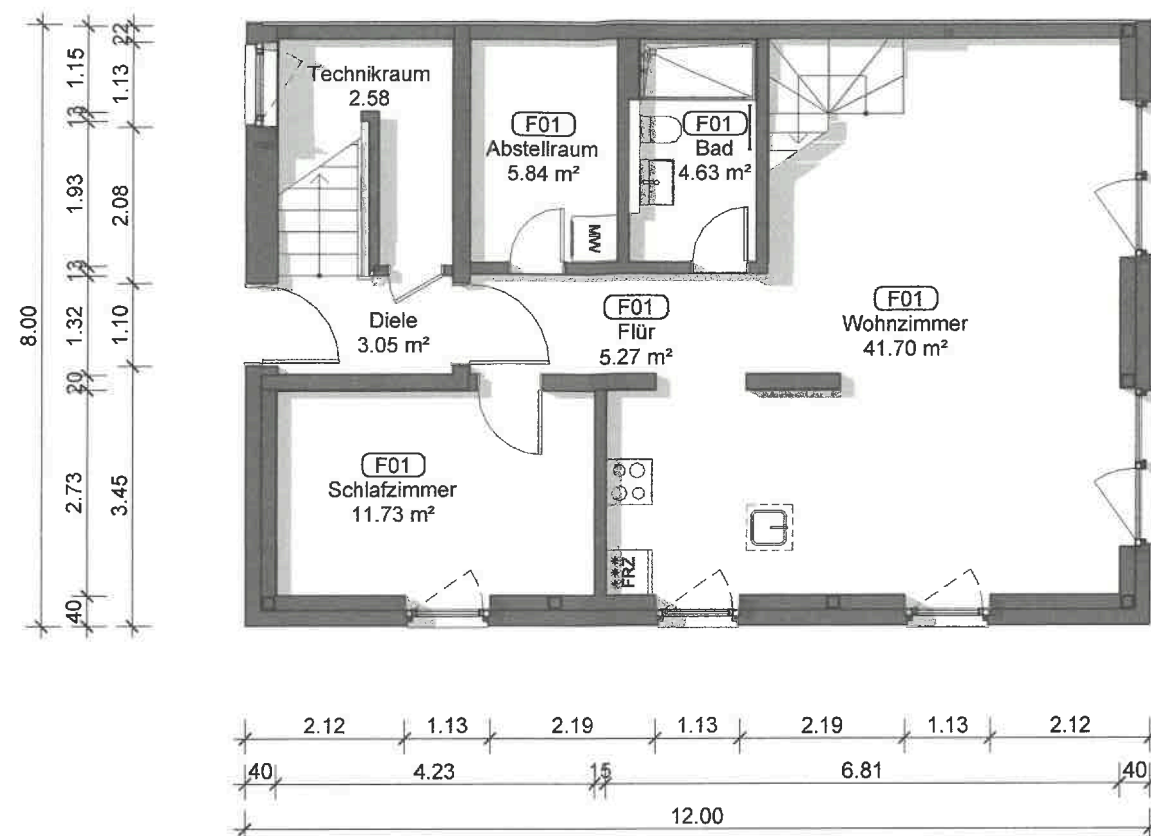
Dachgeschoss



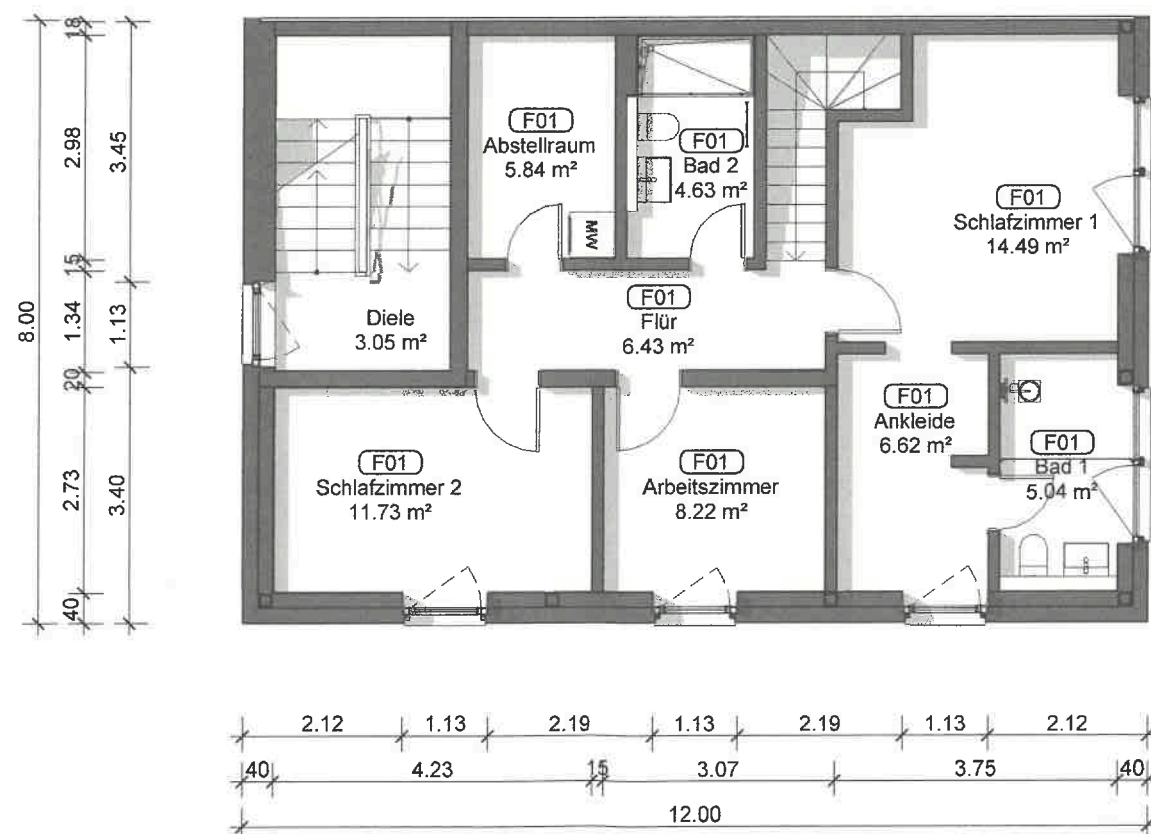
Galerie

Abteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom
30. Juni 2025
AZ. 6024 OS-37/25 Bl.-Nr. 6
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Marktoberdorf

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell				Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenhausen				Plannummer: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus E		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de				Plan-Nr.: 100OSZ_BPS_LP4_AR_E_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter- kategorie	Status

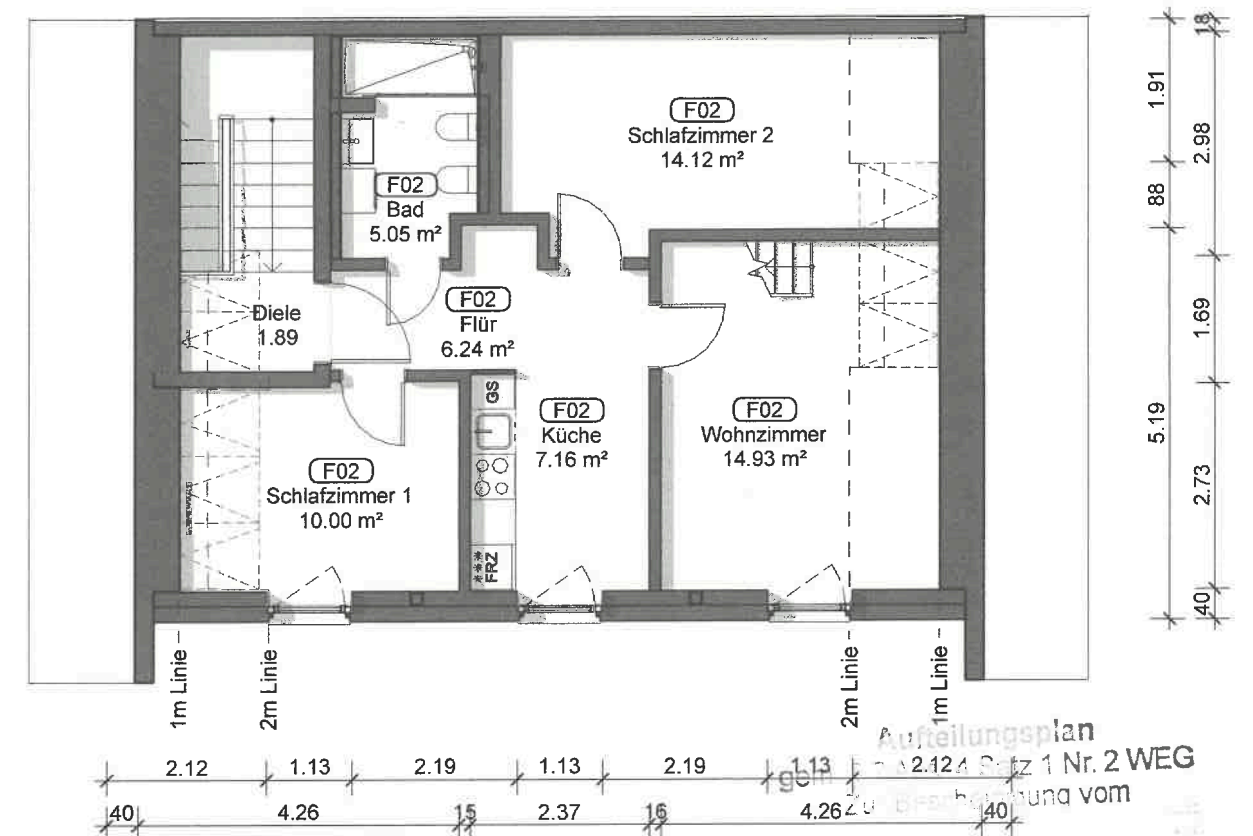
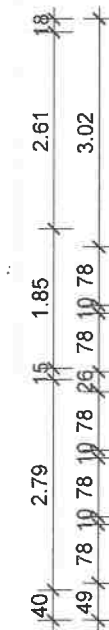
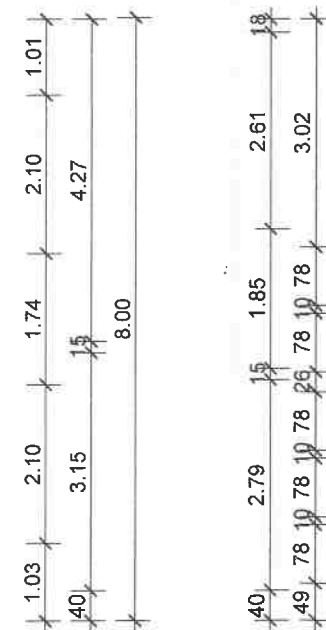
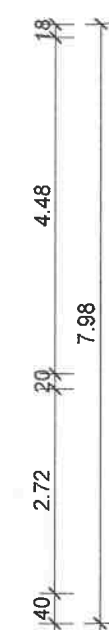
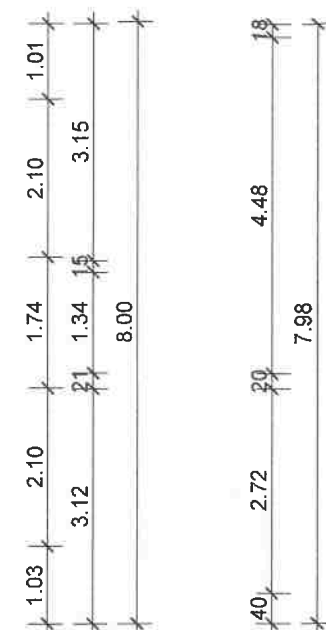
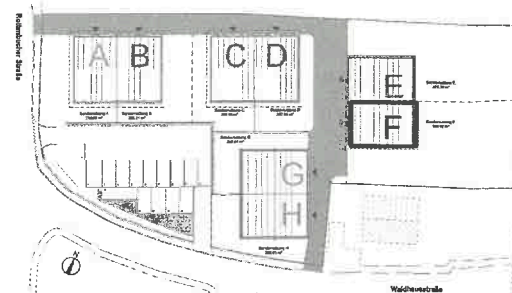


Erdgeschoss

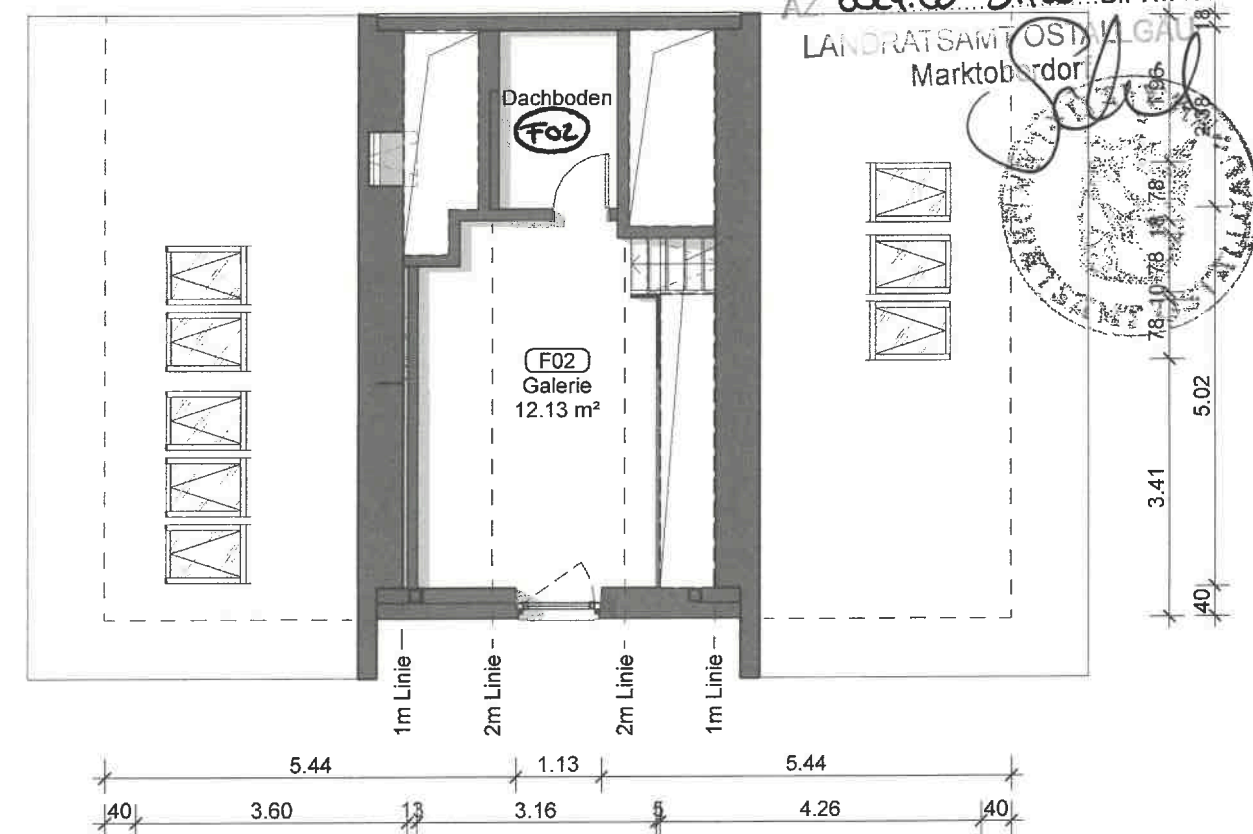


1.Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37

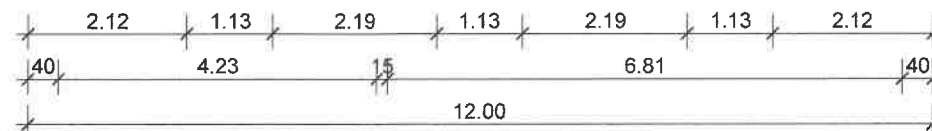
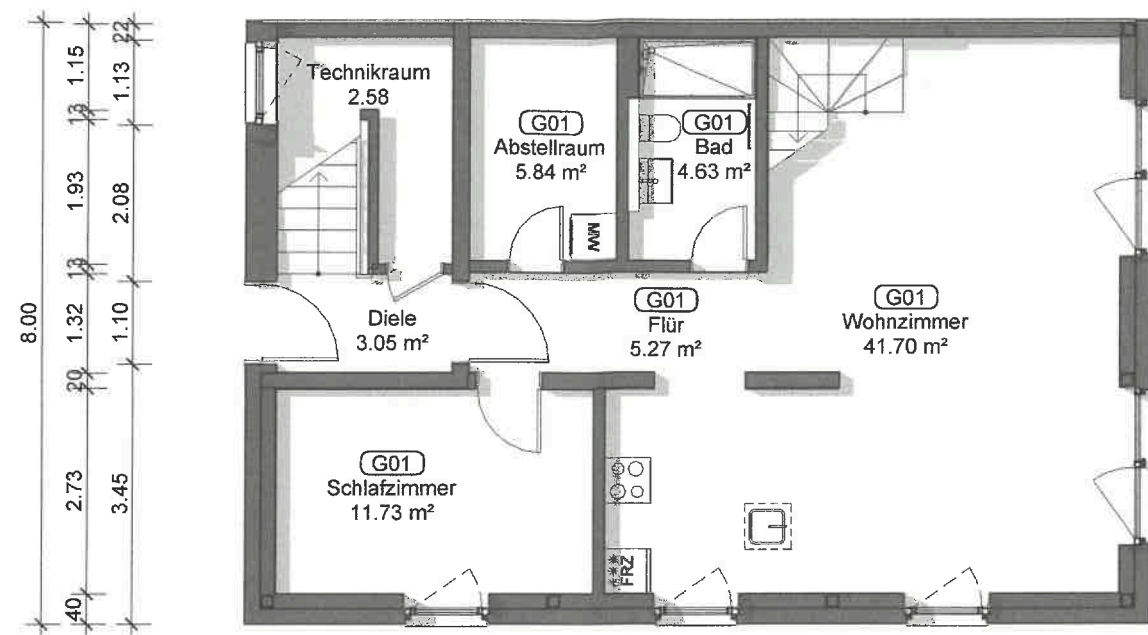


Dachgeschoss

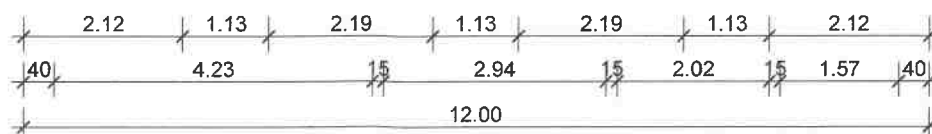
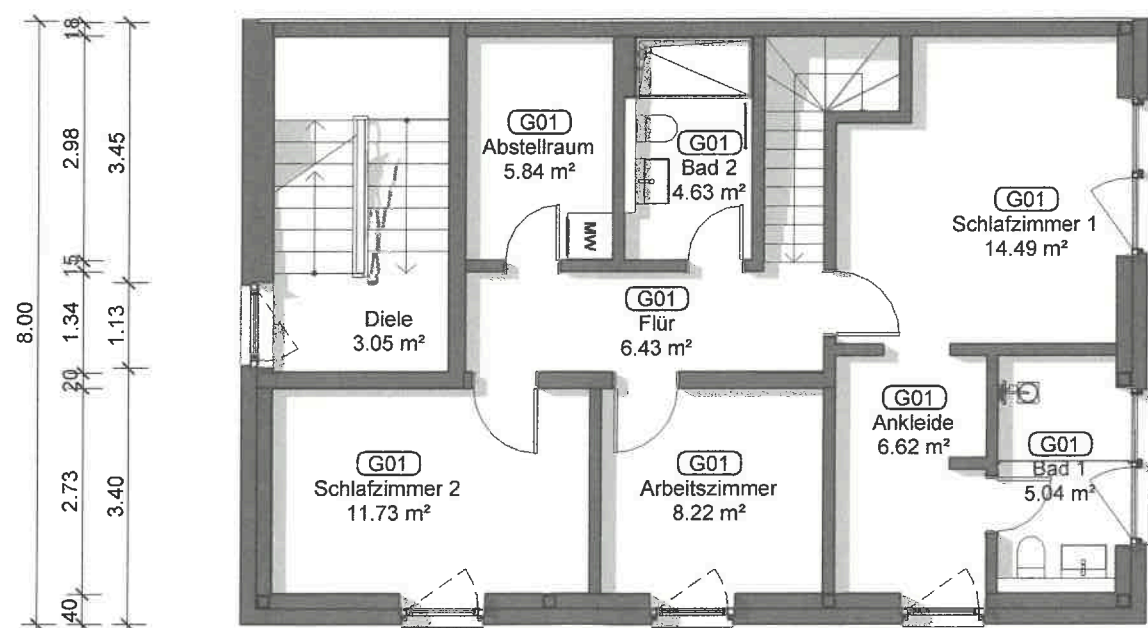


Galerie

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell			Maßstab: 1 : 100		Größe: 420 x 297		Stand: 02.06.2025			
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenthausen			Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus F					Plannummer: 6		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de			Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_F_TE_GR_XX_01_F_0							
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter- kategorie	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index

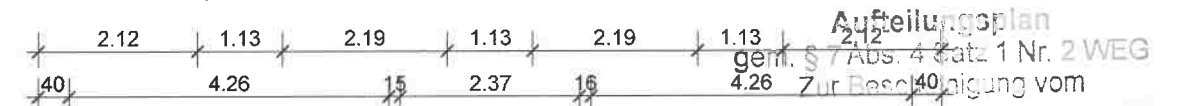
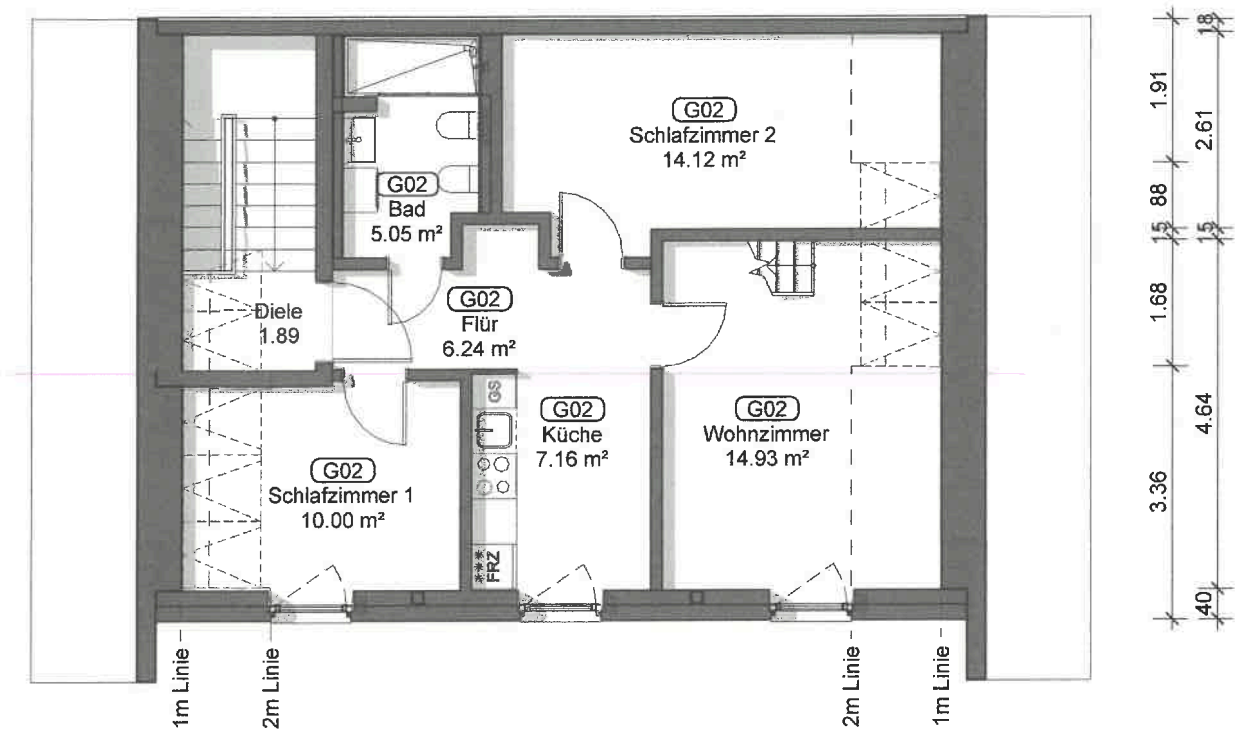
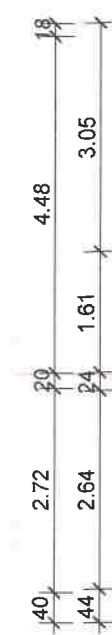
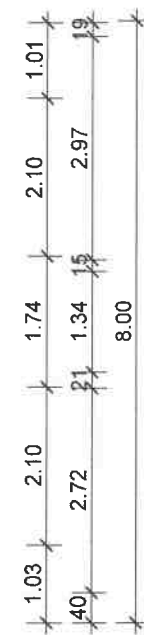
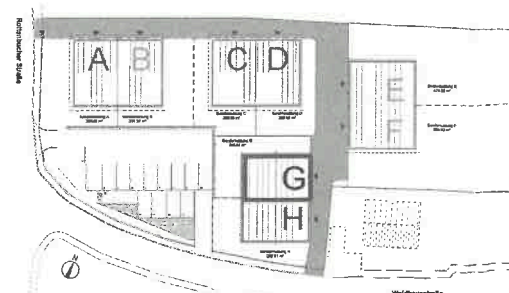


Erdgeschoss

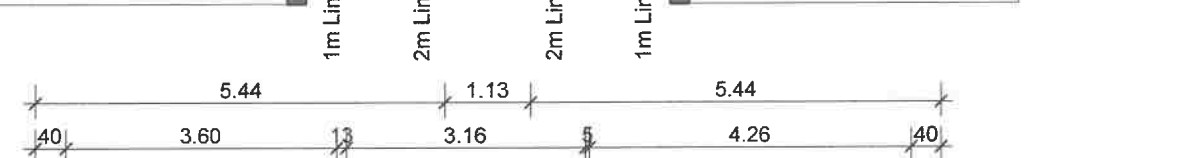
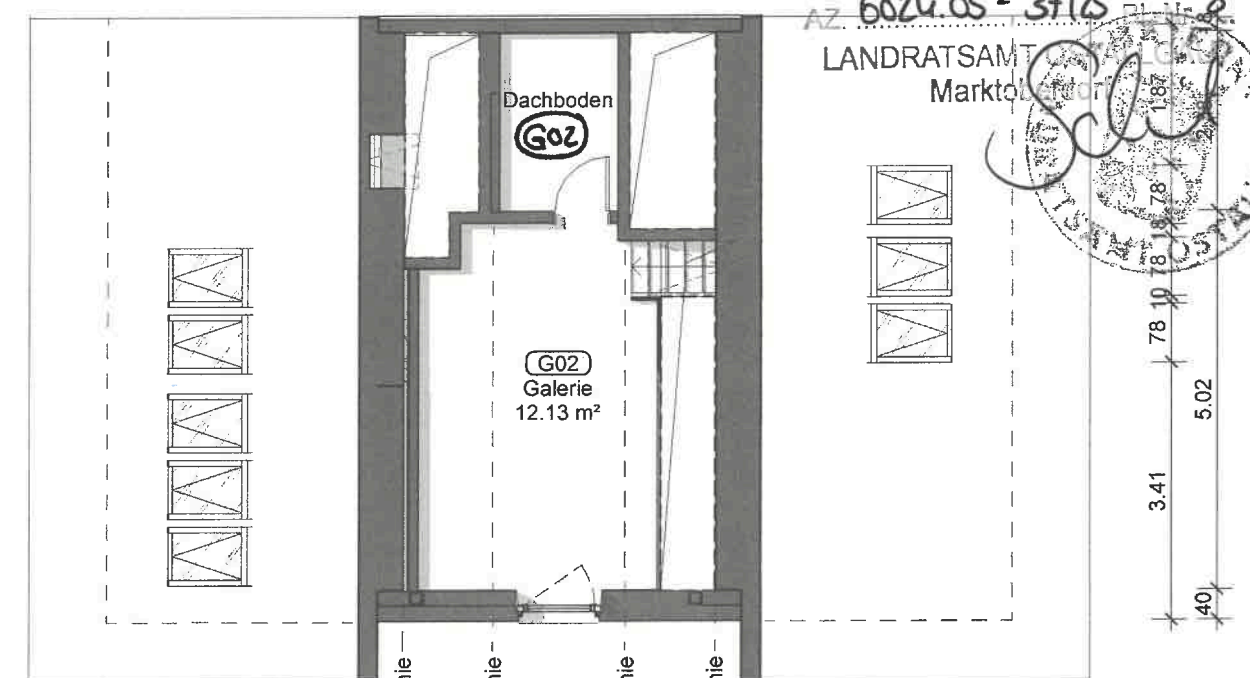


1. Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohneinheit 01	132.17
Wohneinheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37



Dachgeschoss



Galerie

Aufteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Beschreibung vom

30. Juni 2025
AZ 6024.05-39/25-8

LANDRATSAMT
Markt

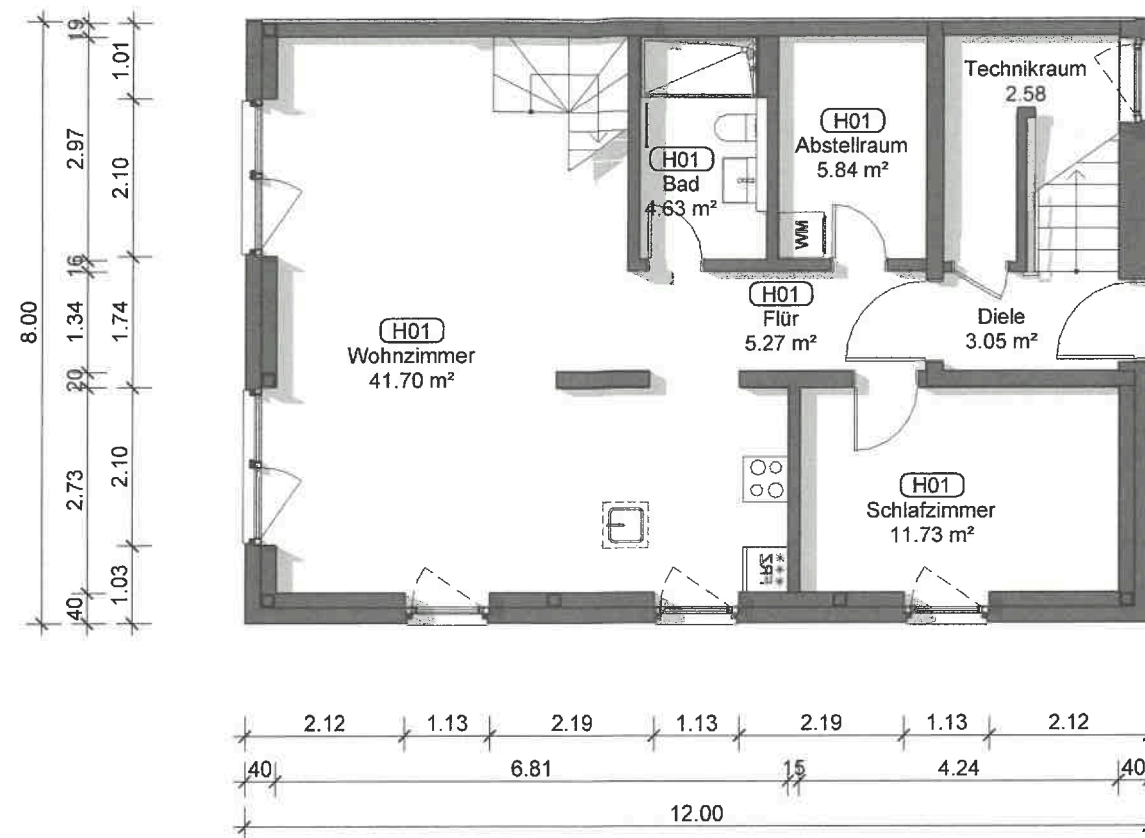


Projekt: **Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern**
Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell

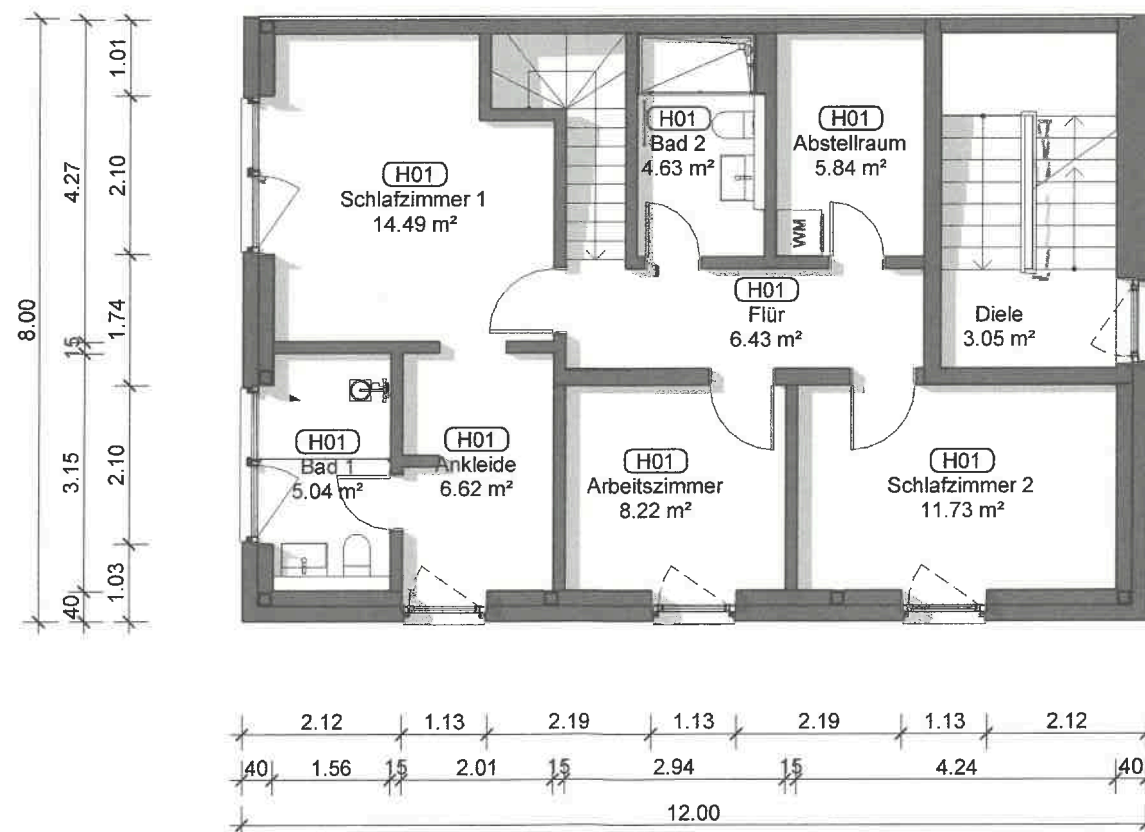
Bauherr: **Wohnen und Pflege GmbH**
Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenthausen

Planer: **BPS Planung GmbH**
Architekt Dimitri Kats
Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München
Tel. +49 152 317 44 44 6
E: d.kats@bpsint.de

Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus G	Plannummer: 7	
Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_G_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase
Gewerk	Bauteil	Unter
Plantyp	Geschoss	Nr
Status	Index	

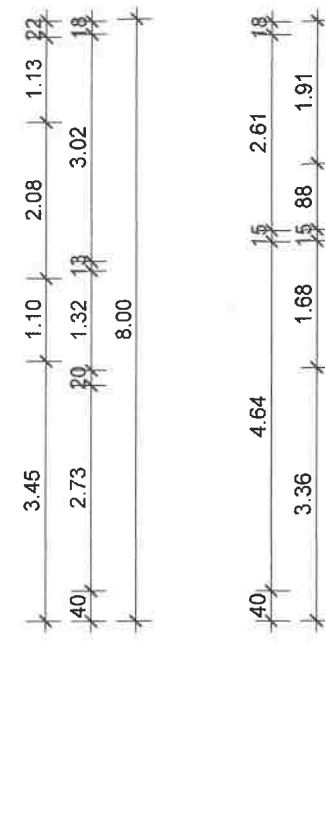
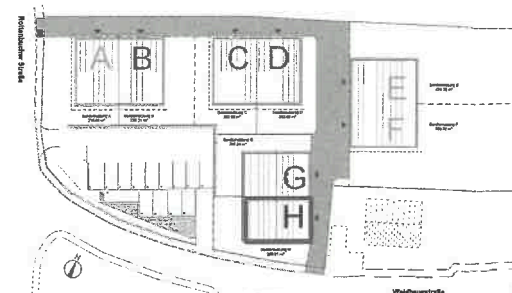


Erdgeschoss

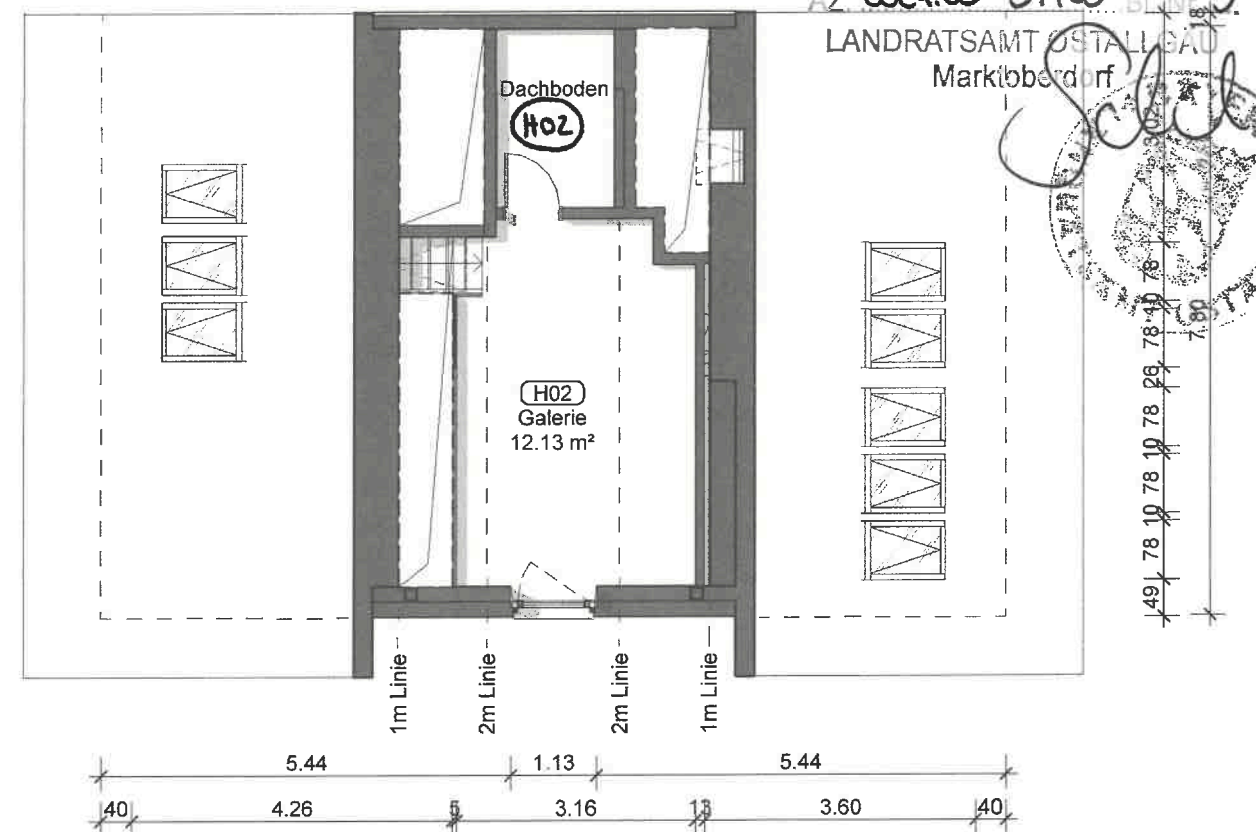
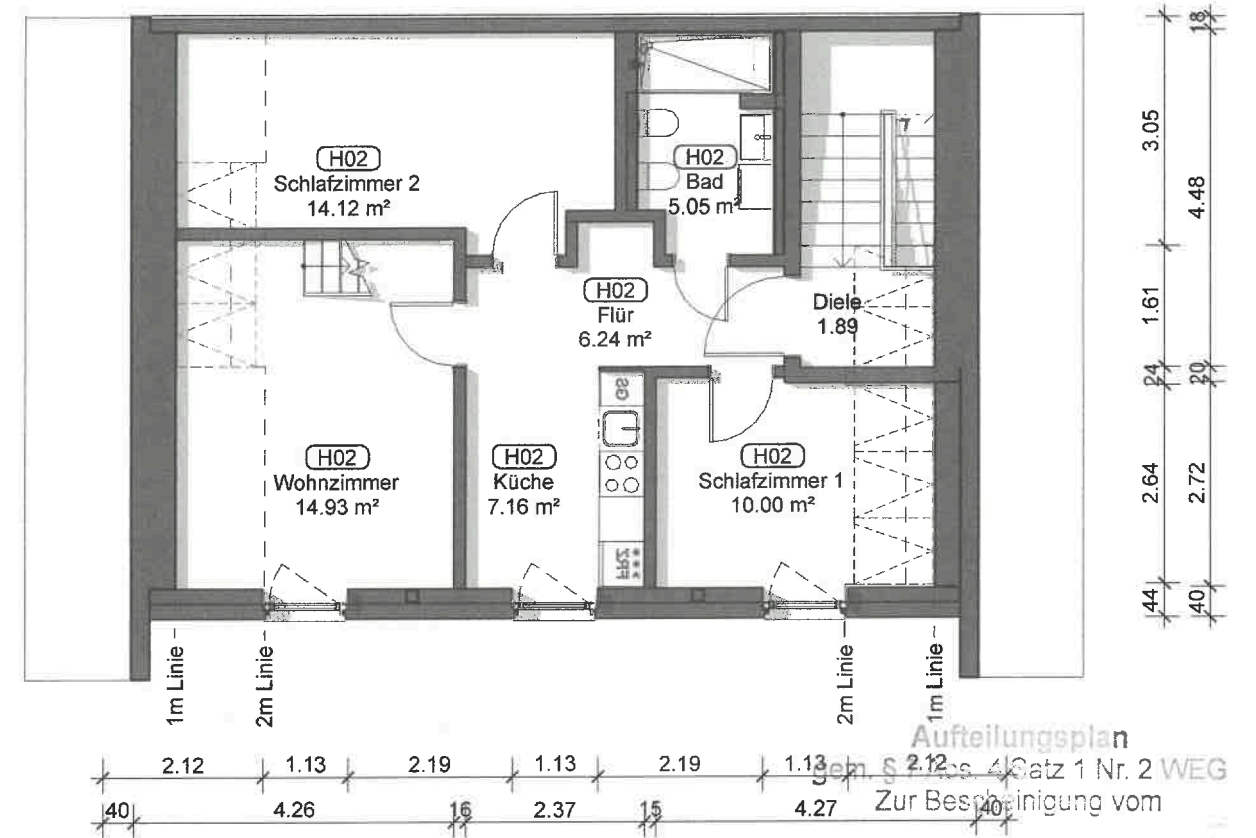


1.Obergeschoss

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohninheit 01	132.17
Wohninheit 02	69.63
Verkehrsfläche	10.57
Haushälfte gesamt	212.37



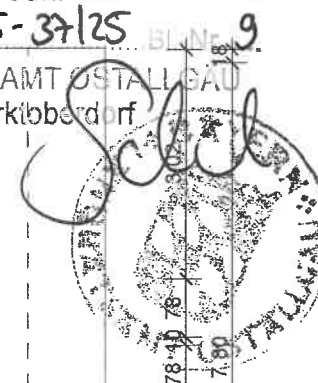
Dachgeschoss

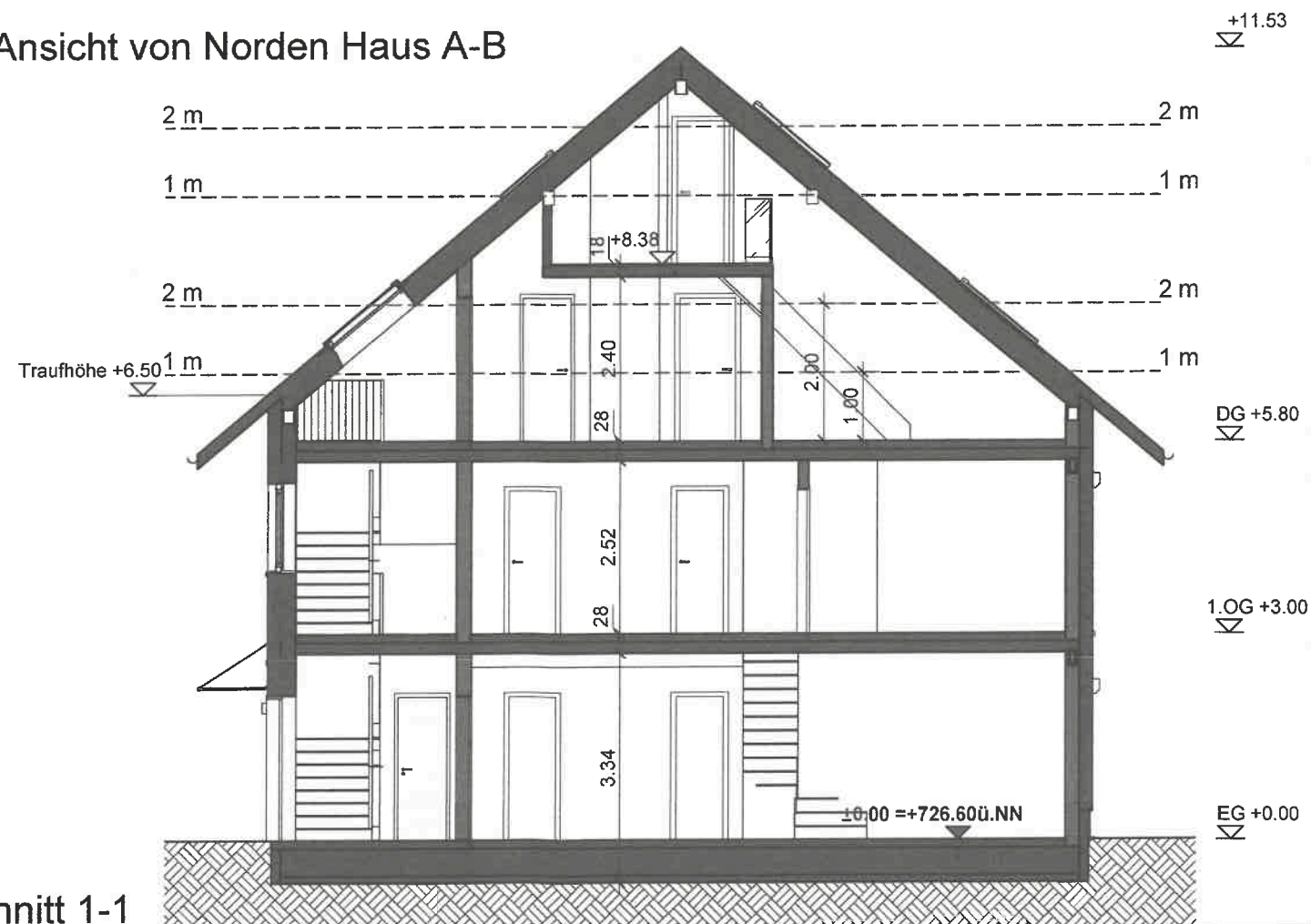
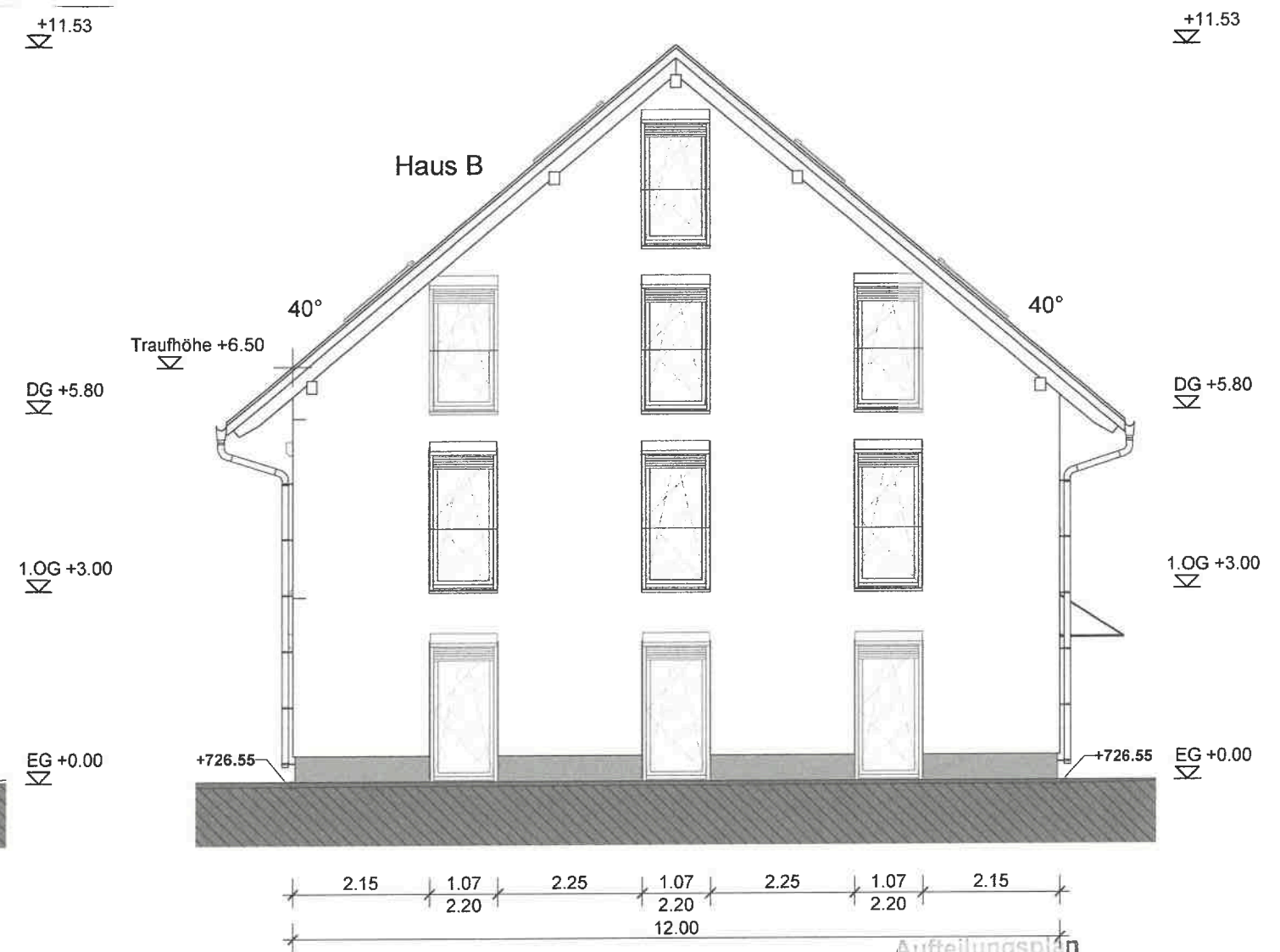
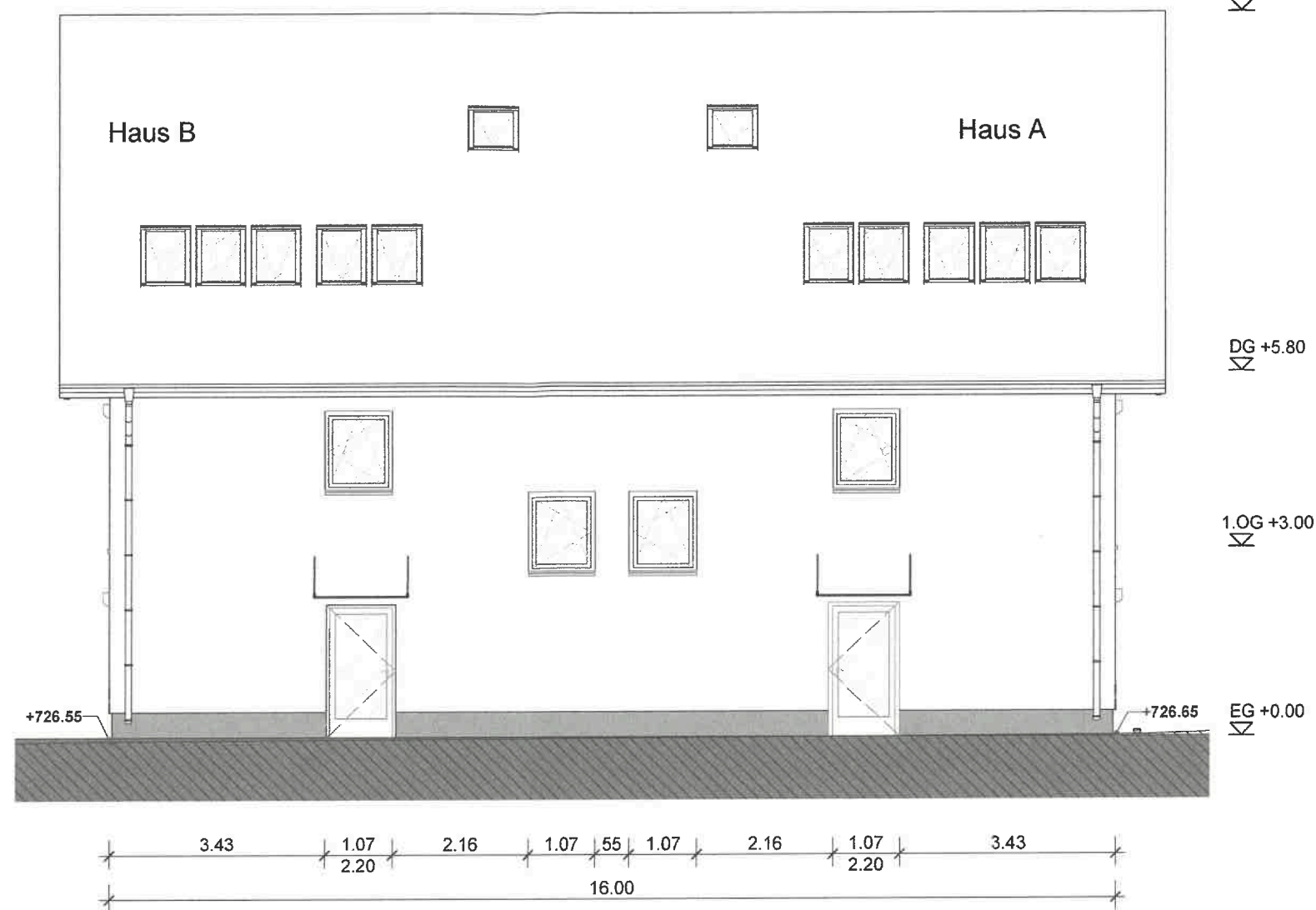


Galerie

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbacher Straße 35, 87662 Osterzell				Maßstab: 1 : 100		Größe: 420 x 297		Stand: 02.06.2025													
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenthausen				Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Haus H						Plannummer: 8											
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de				Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_H_TE_GR_XX_01_F_0																	
Projekt ID		Planverfasser		Phase		Gewerk		Bauteil		Unter- kategorie		Plantyp		Geschoss		Nr		Status		Index	

Aufteilungsplan
Gem. § 2.12 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom
30. Juni 2025
AZ. 6024.05-37/25
LANDRATSAMT OSTALLGÄU
Marktoberdorf

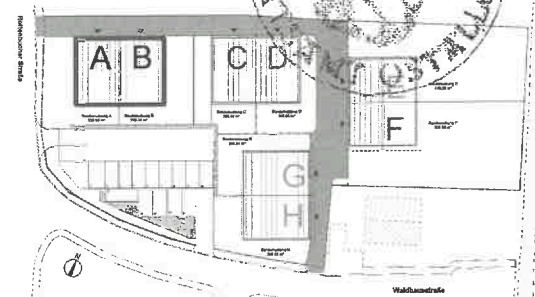




Ansicht von Osten Haus B

Aufteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom

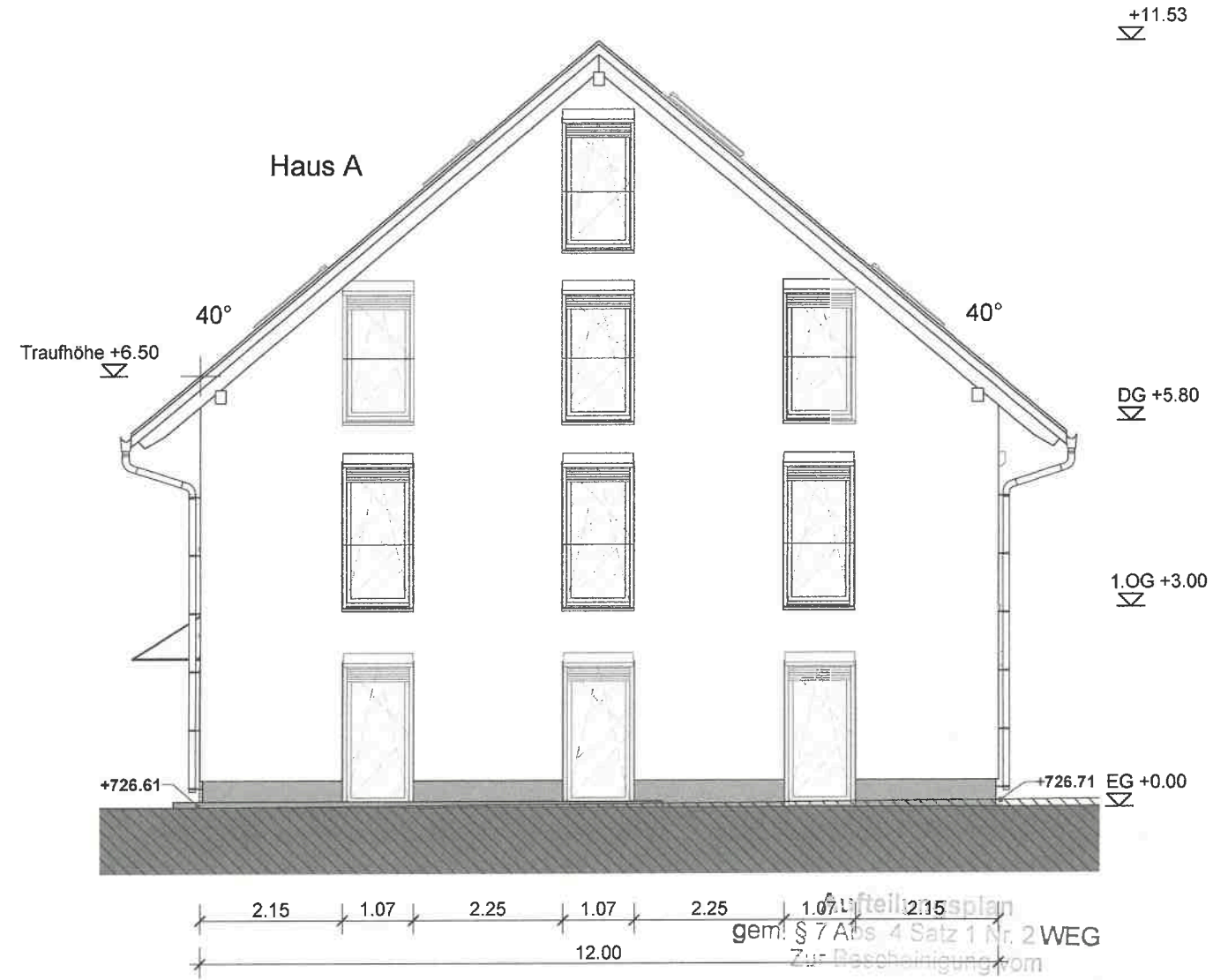
30. Juni 2025
AZ: 6024.05-37/25 BI-Nr. 10
LANDRATSAMT STAßFELD
Marktoberrdorf



Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Masstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tutenhausen	Planname:		Plannummer:
	Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Norden Haus A-B, Ansicht von Osten Haus B, Schnitt 1-1		10
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 100OSZ_BPS_LP4_AR_AB_TE_SH_XX_01_F_0		
	Projekt ID	Planverfasser	Phase
	Gewerk	Bauteil	Unter- kategorie
	Plantyp	Geschoss	Nr
	Status	Index	

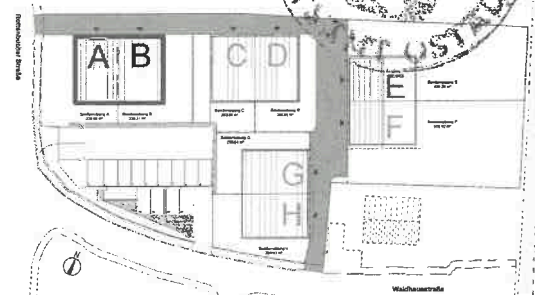


Ansicht von Süden Haus A-B

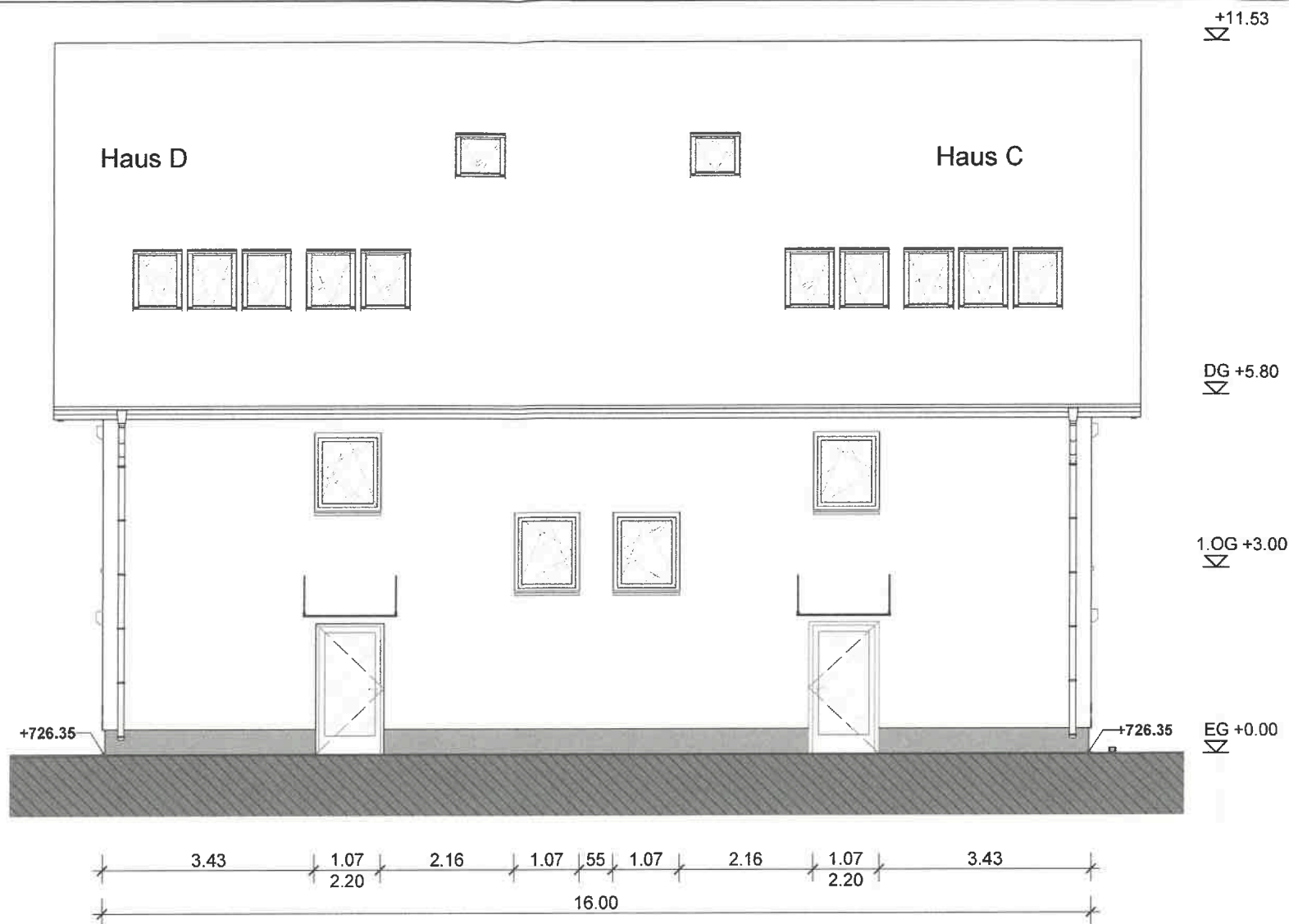


Ansicht von Westen Haus A

30. Juni 2025
 AZ 6024.05-37/25 Bl.-Nr. 11
 LANDRATSAMT OSTALLGÄU
 Marktoberdorf



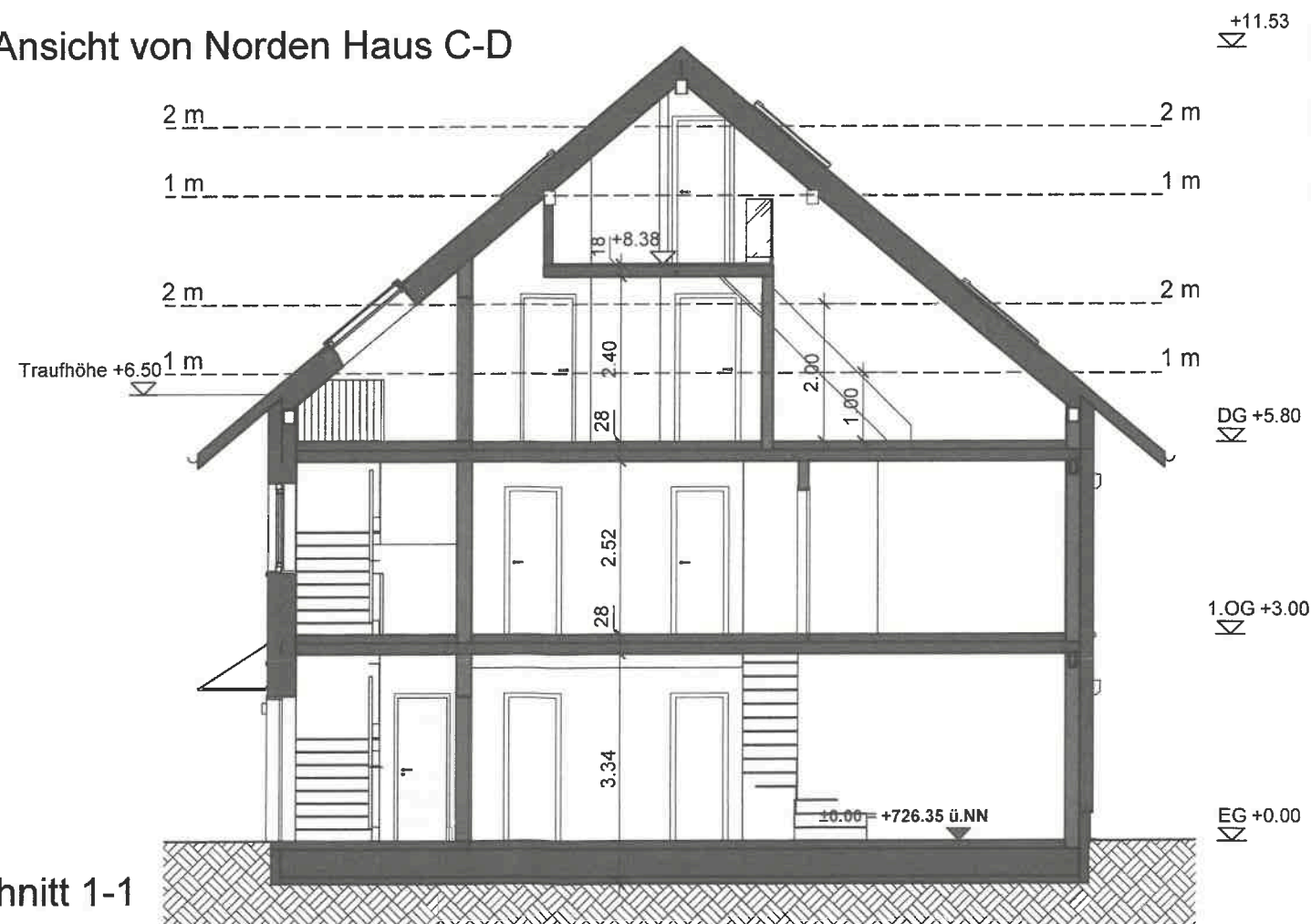
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell		Maßstab: 1 : 100		Größe: 420 x 297		Stand: 02.06.2025					
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tuntenhausen		Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Süden Haus A-B, Ansicht von Westen Haus A				Plannummer: 11					
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de		Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_AB_TE_SH_XX_02_F_0									
Projekt ID		Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter kategorie	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index



Ansicht von Norden Haus C-D



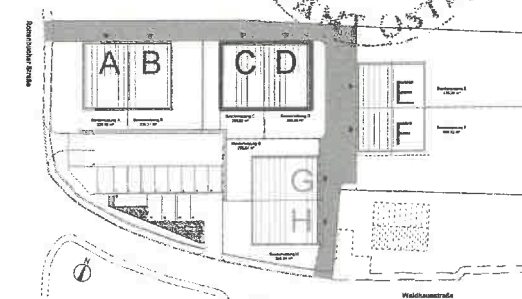
Ansicht von Osten Haus D



Schnitt 1-1

Aufteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom

30. Juni 2025
AZ 6024.05-37/25
LANDRATSAMT OSTALBKREIS
Marktoberndorf



Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell			Maßstab: 1 : 100		Größe: 420 x 297		Stand: 02.06.2025					
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tunttenhausen			Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Norden Haus C-D, Ansicht von Osten Haus D, Schnitt 1-1		Plannummer: 12							
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de			Plan-Nr.: 000SZ_BPS_LP4_AR_CD_TE_SH_XX_01_F_0									
Projekt ID		Planverfasser		Phase	Gewerk	Bauteil	Unter	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index
							kategorie					

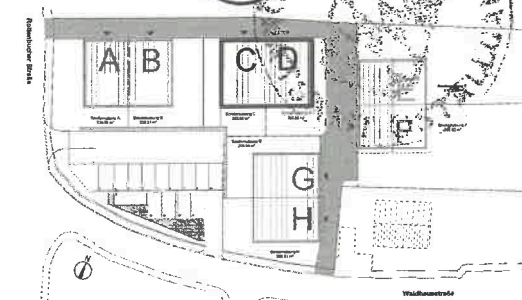


Ansicht von Süden Haus C-D

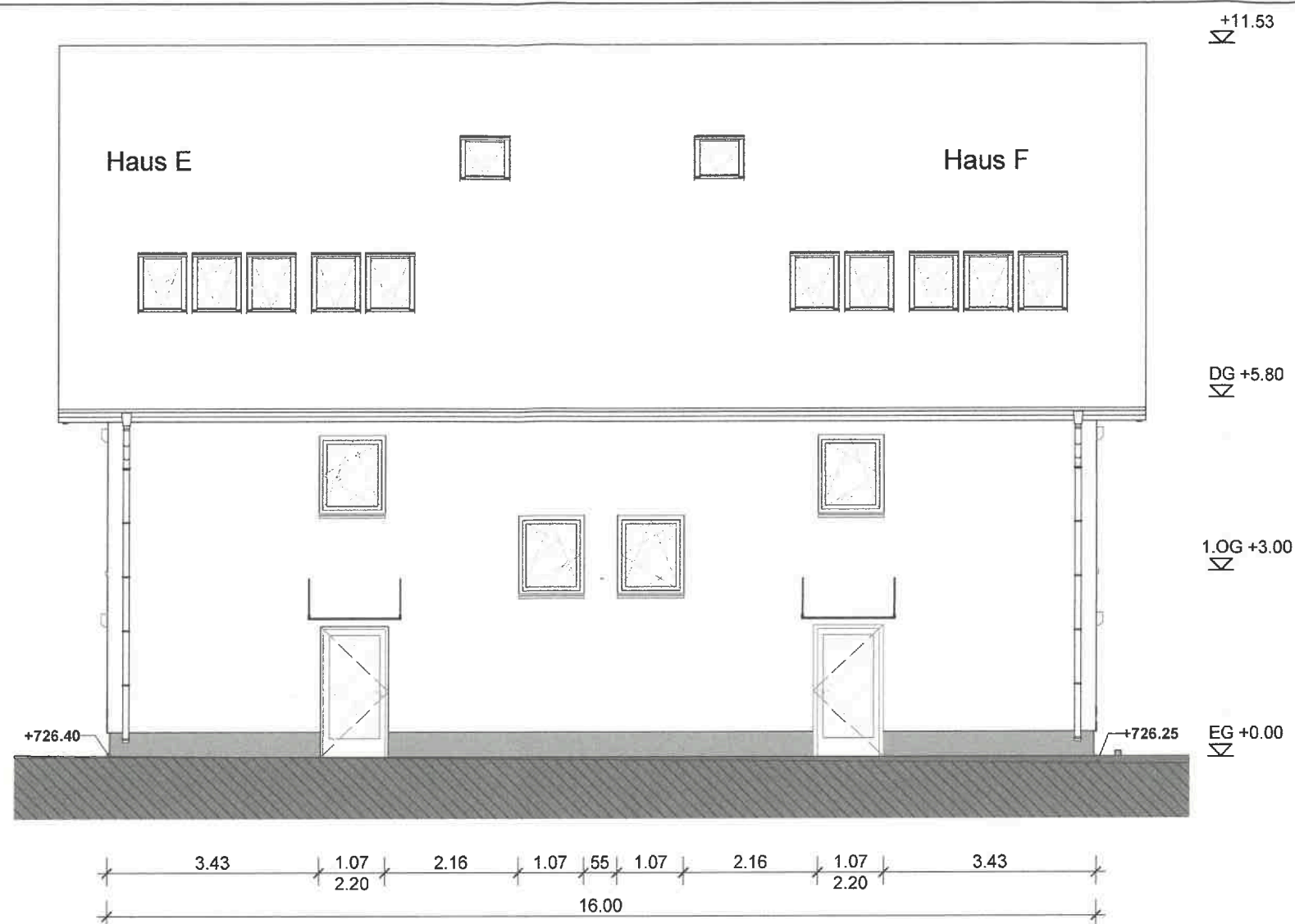


Ansicht von Westen Haus C

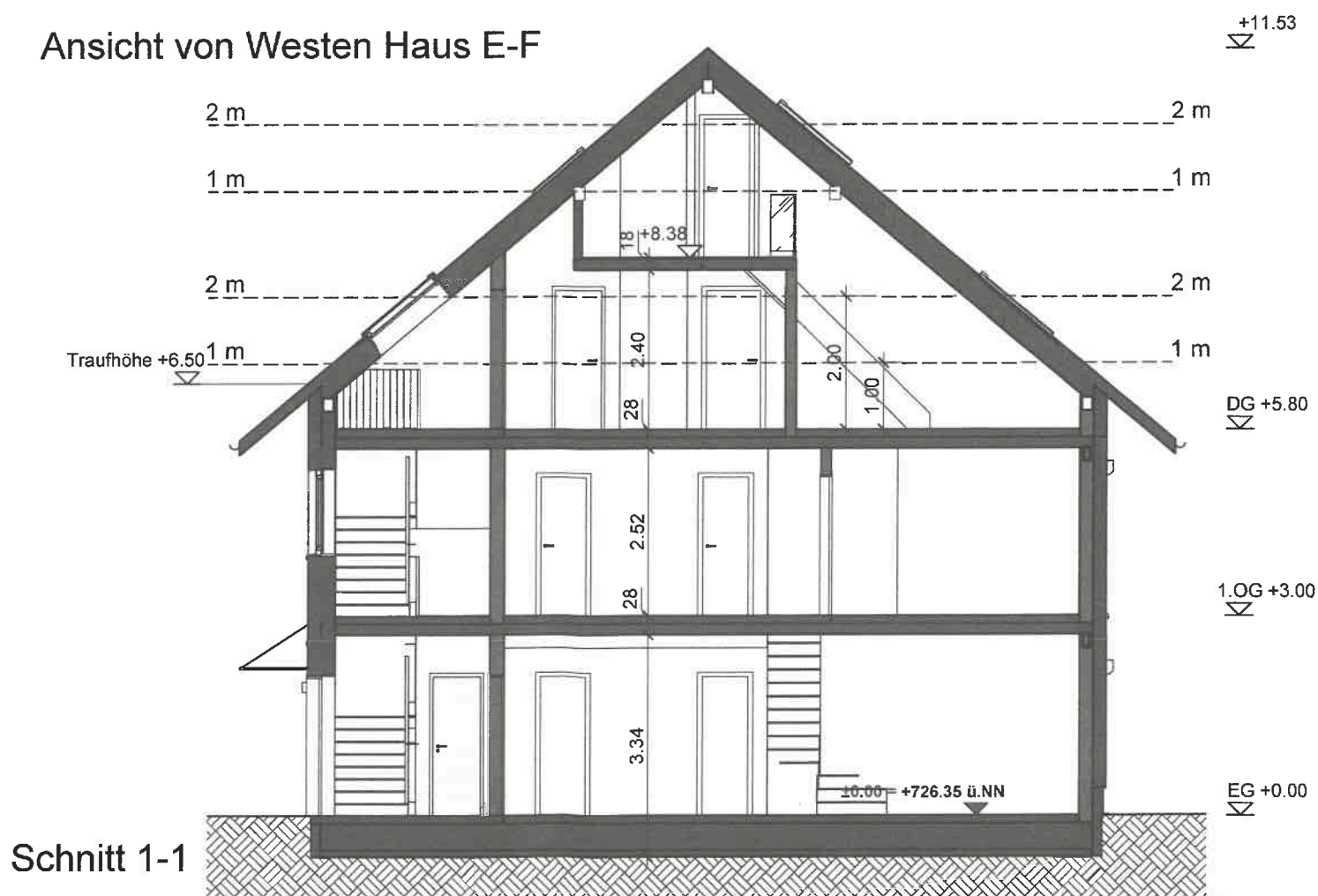
30. Juni 2025
AZ. 6014.05-37/25
LANDRATSAMT OSTALB
Marktoberdorf



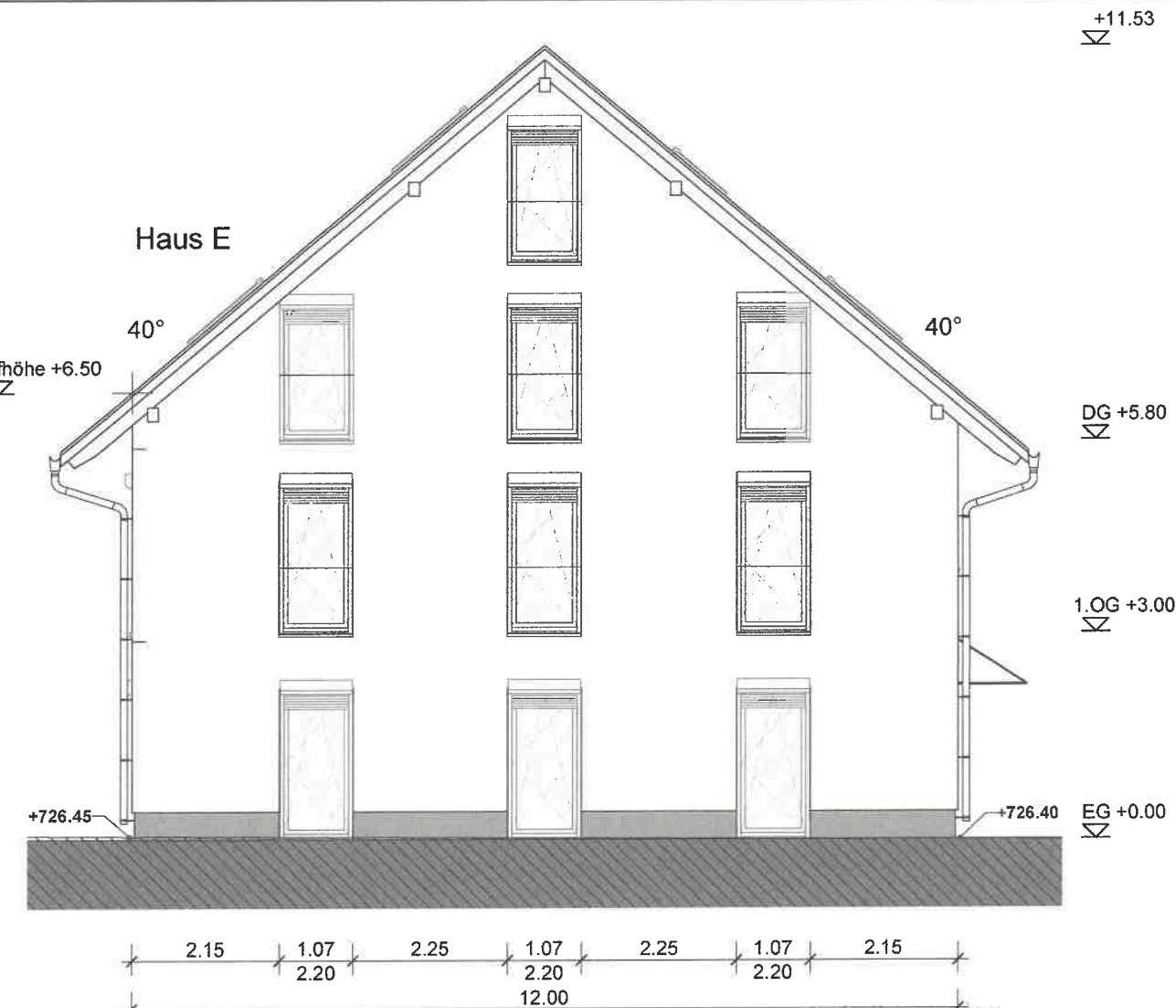
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenthausen	Plannummer: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Süden Haus C-D, Ansicht von Westen Haus C		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 000SZ_BPS_LP4_AR_CD_TE_SH_XX_02_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk Bautel Unter kategorie



Ansicht von Westen Haus E-F

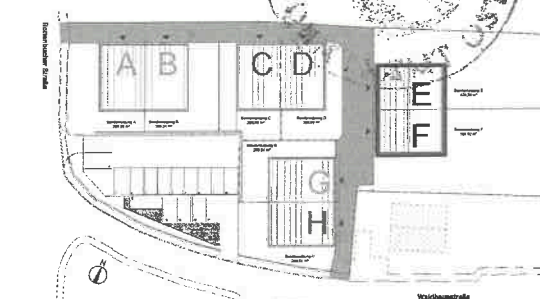


Ansicht von Norden Haus E



Aufteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom

30. Juni 2025
AZ. 6024.05-34/25
LANDRATSAMT OSTALB
Marktoberndorf



Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025											
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen	Plannummer: 14	Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Westen Haus E-F, Ansicht von Norden Haus E, Schnitt 1-1												
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_EF_TE_SH_XX_01_F_0													
<table><tr><th>Projekt ID</th><th>Planverfasser</th><th>Phase</th><th>Gewerk</th><th>Bauteil</th><th>Unter kategorie</th><th>Plantyp</th><th>Geschoss</th><th>Nr</th><th>Status</th><th>Index</th></tr></table>				Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter kategorie	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter kategorie	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index				



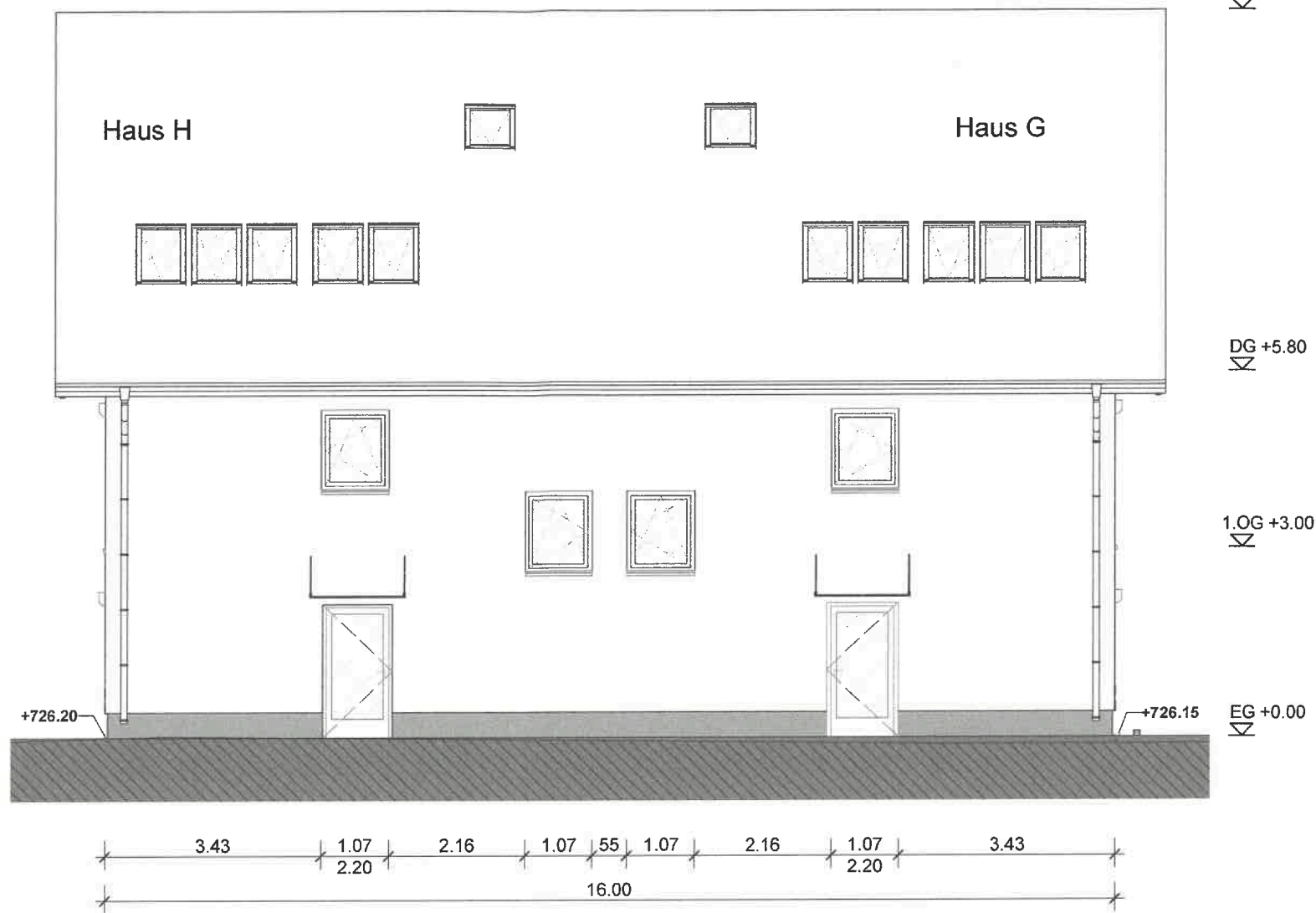
Ansicht von Osten Haus E-F



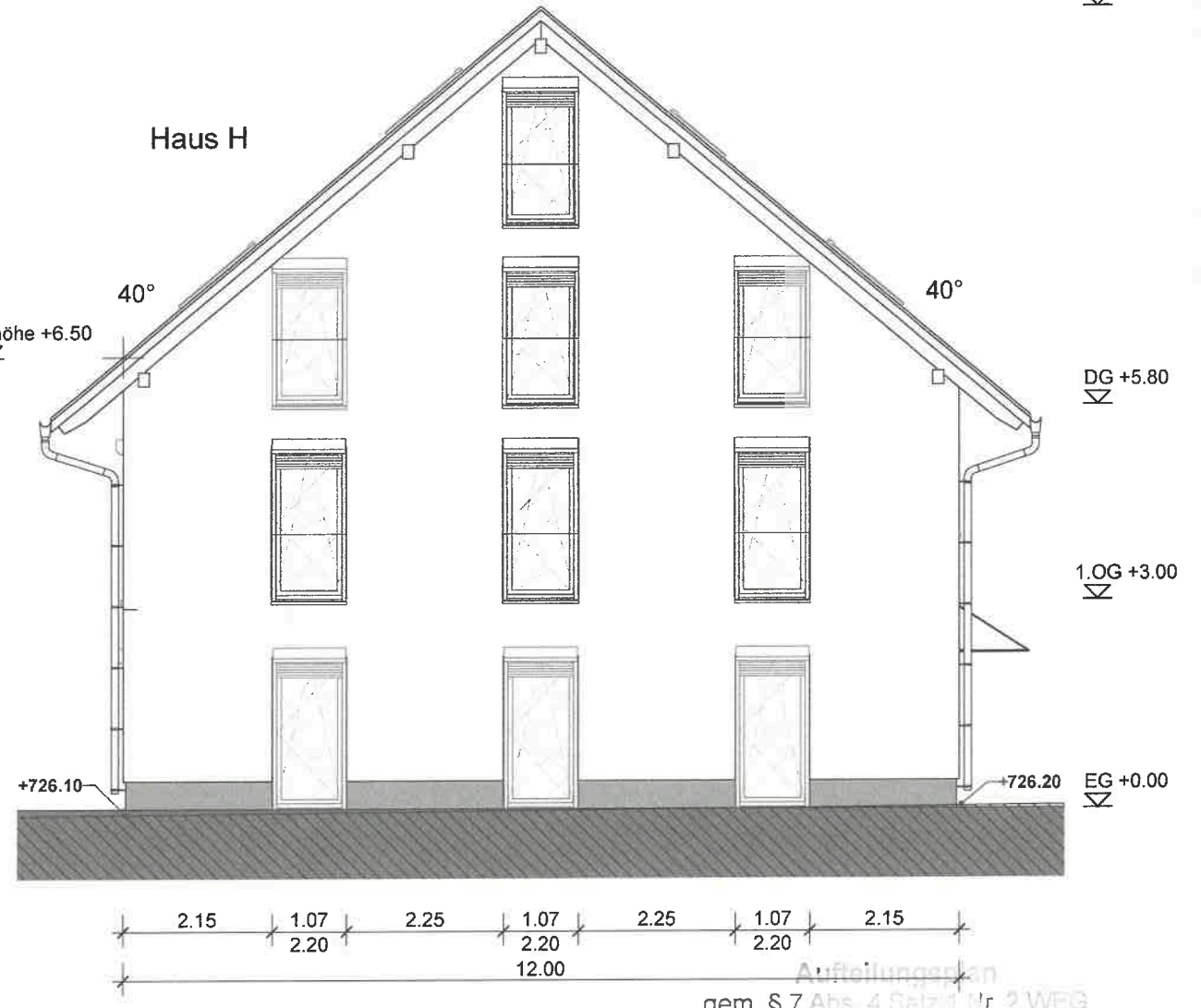
Ansicht von Süden Haus F



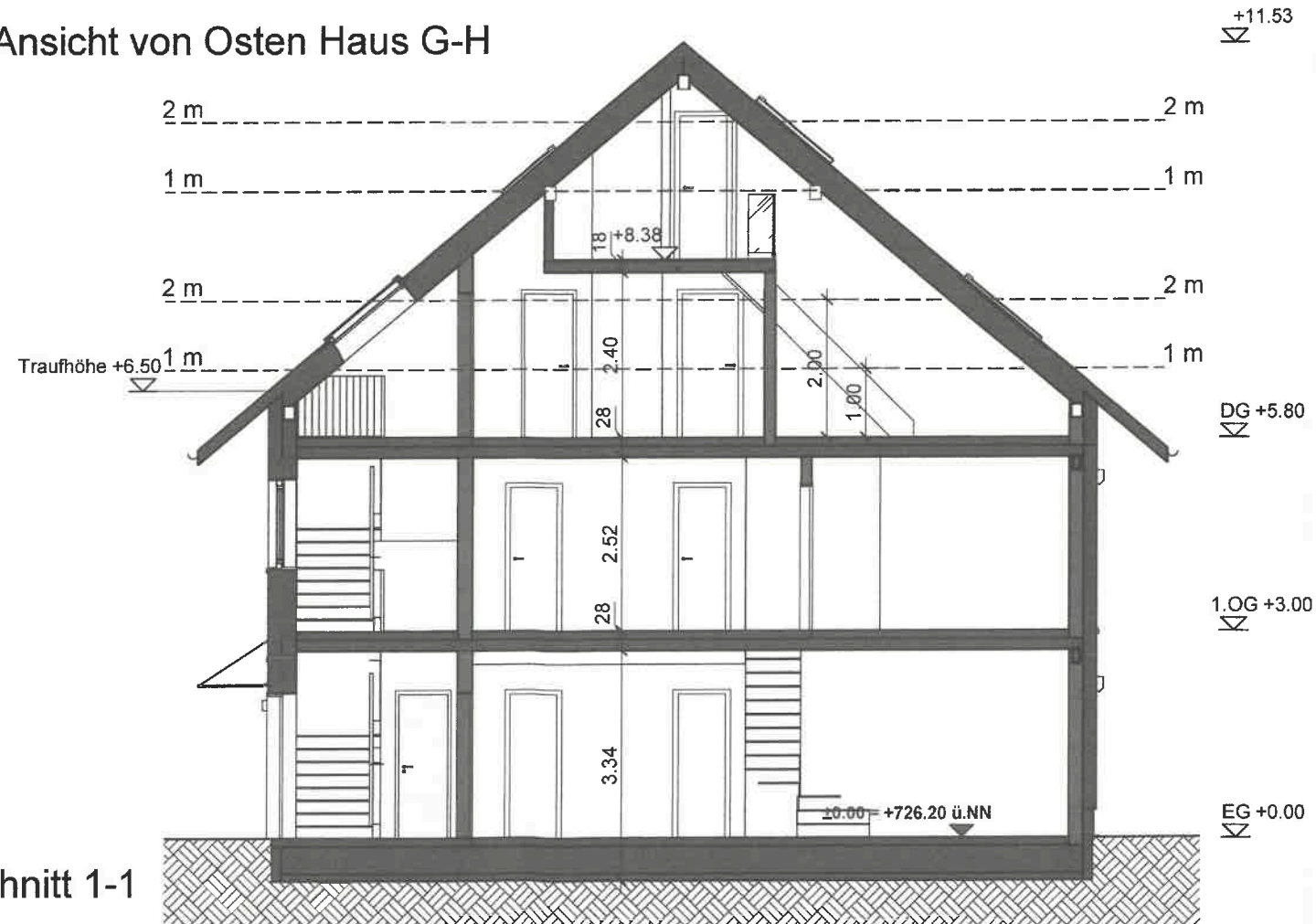
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell		Maßstab: 1 : 100		Größe: 420 x 297		Stand: 02.06.2025				
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tantenhausen		Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Osten Haus E-F, Ansicht von Süden Haus F				Plannummer: 15				
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de		Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_EF_TE_SH_XX_02_F_0								
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter- kategorie	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index



Ansicht von Osten Haus G-H



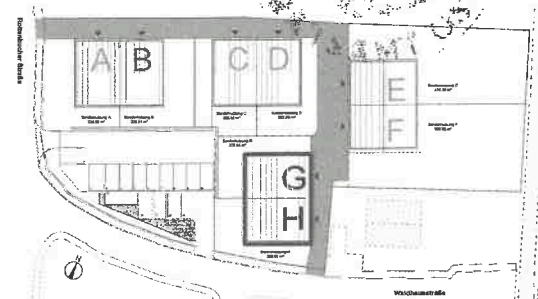
Ansicht von Süden Haus H



Schnitt 1-1

Aufteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom

30. Juni 2025
AZ. 6024.05-37125
LANDRATSAMT OSTALB
Marktoberdorf



Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell		Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tuntenthausen		Plannummer: 16		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de		Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Osten Haus G-H, Ansicht von Süden Haus H, Schnitt 1-1		
Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_GH_TE_SH_XX_01_F_0		Projekt ID		
Projekt ID		Planverfasser	Phase	Gewerk
BPS		Bauteil	Unter	Plantyp
186 363		kategorie	Geschoss	Nr
ARCHITEKTENKAMMER SÜDBAYERN		Status	Index	



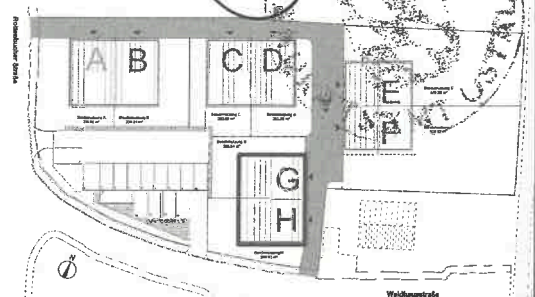
Ansicht von Westen Haus G-H



Ansicht von Norden Haus G

Aufteilungsplan
gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG
Zur Bescheinigung vom

30. Juni 2025
AZ. 6024 OS - 37/25
LANDRATSAMT OST
Marktober



Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 02.06.2025
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße 7, 83104 Tutenhausen	Plannummer: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ansicht von Westen Haus G-H, Ansicht von Norden Haus G		
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_GH_TE_SH_XX_02_F_0		
	Projekt ID	Planverfasser	Phase
	Gewerk	Bau teil	Unter
	Planytyp	Geschoss	Nr
	Status	Index	

Staatliches Bauamt

Bearbeitung: Manuela Schneider
Zimmer: D 251
Telefon: 08342 911-423



ORIGINAL

Antragsteller: Wohnen und Pflege GmbH, Fuchsbergstraße 7, 83104 Tutenhausen

Geschäftszeichen: 40 - 6024.05-37/25

B e s c h e i n i g u n g

1. Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.06.2025 (6024.05-37/25)

nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Auf Grundlage der beiliegenden Aufteilungspläne für das Grundstück in

87662 Osterzell, Rottenbucher Straße 35

Katastermäßige Bezeichnung: Fl. Nr. 53 der Gemarkung **Osterzell**

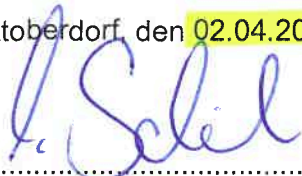
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Kaufbeuren für Osterzell wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Hinweis zur Änderung:

Grundrissveränderungen in den einzelnen Wohnungen.

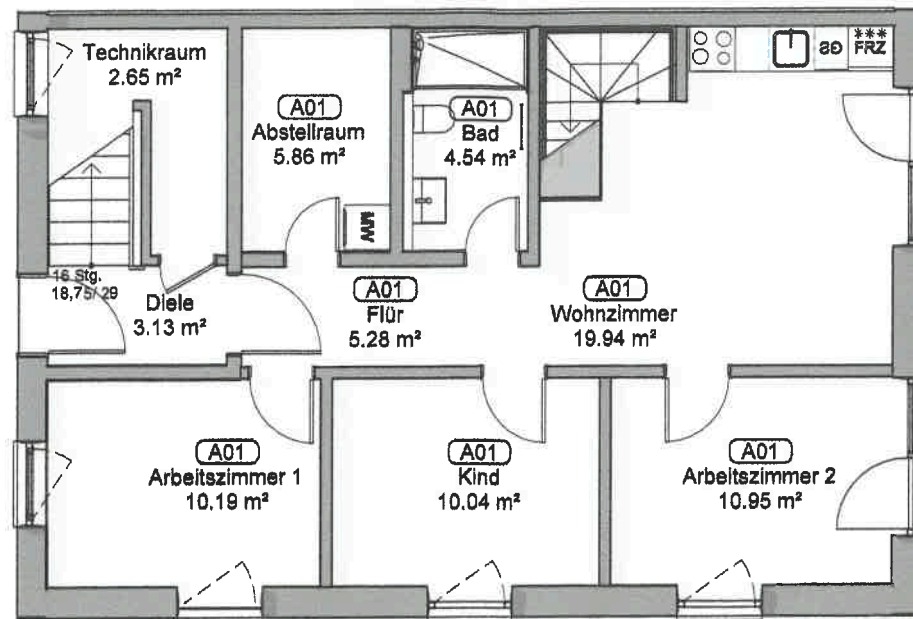
Marktoberdorf, den 02.04.2026



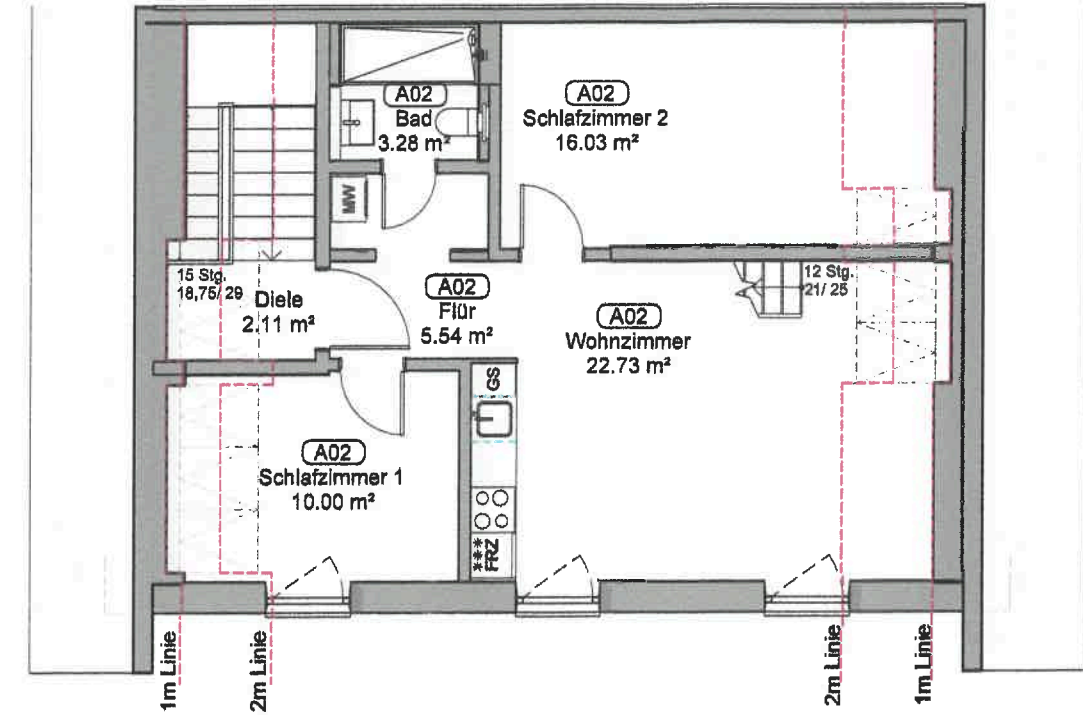
Manuela Schneider
Verwaltungsfachwirtin

Gebühr: 100,00 € gemäß Tarif-Nr. 2.I.2/16 Kostenverzeichnis zum Kostengesetz

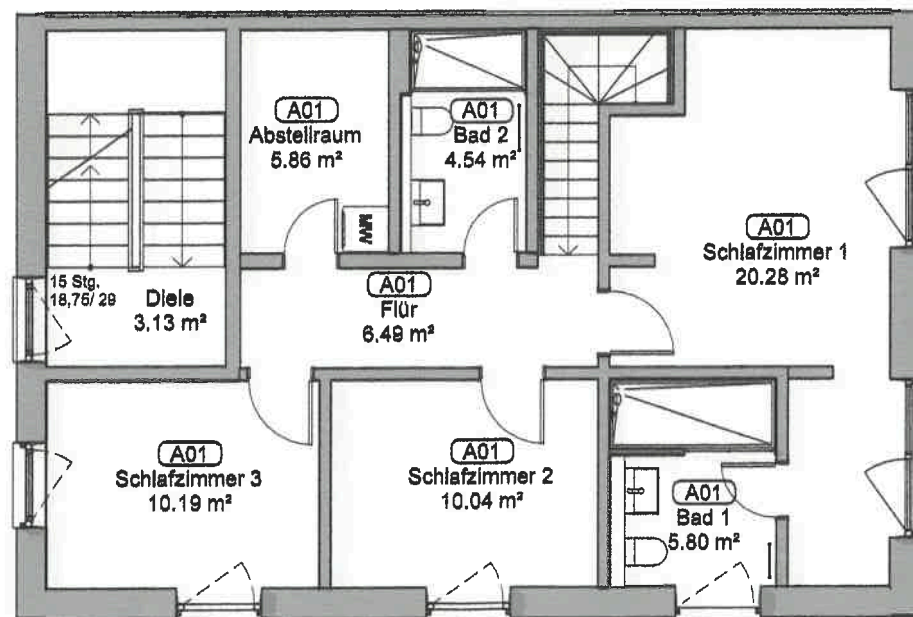
Anlagen: 8 Aufteilungspläne (Blatt Nr. 1 bis Nr. 8)



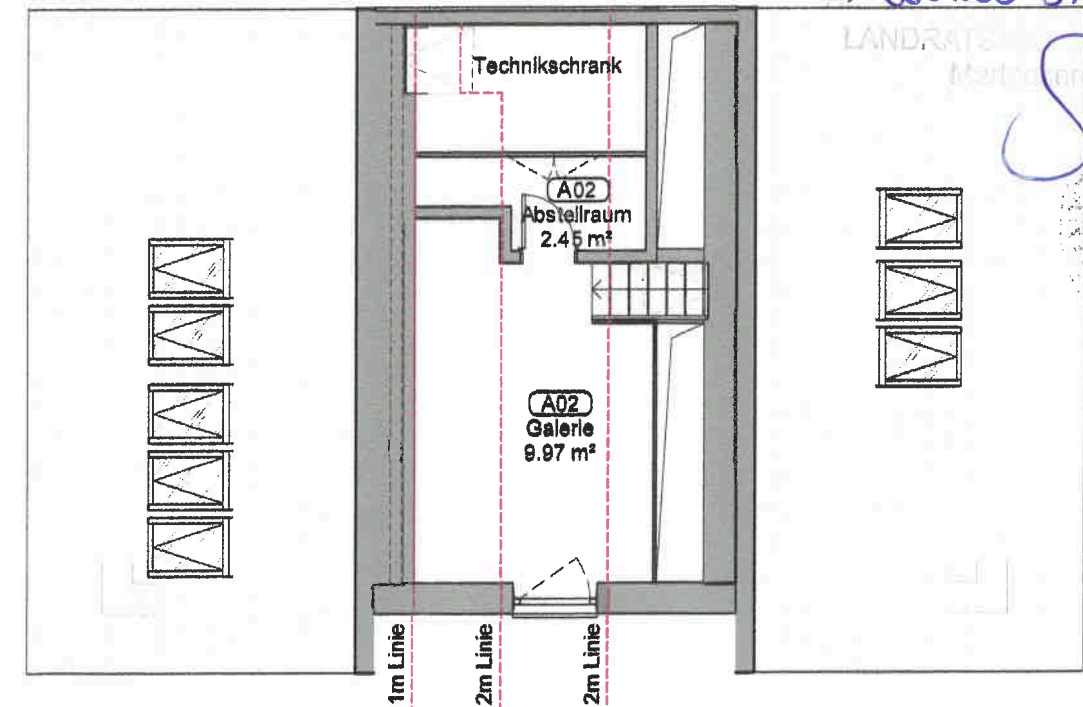
Erdgeschoss



Dachgeschoss

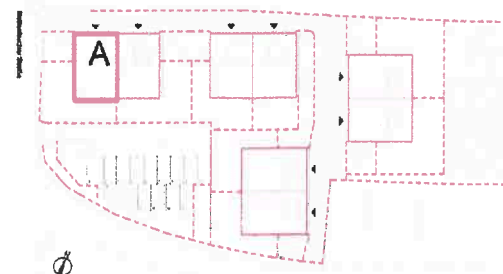


1.Obergeschoss



Galerie

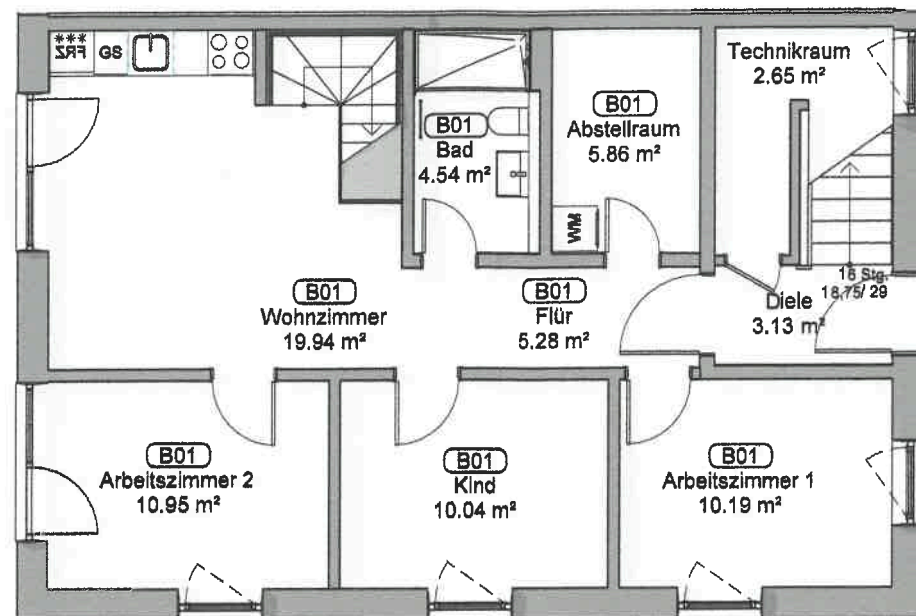
Haushälfte	Fläche, mlt Koeff. m²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02



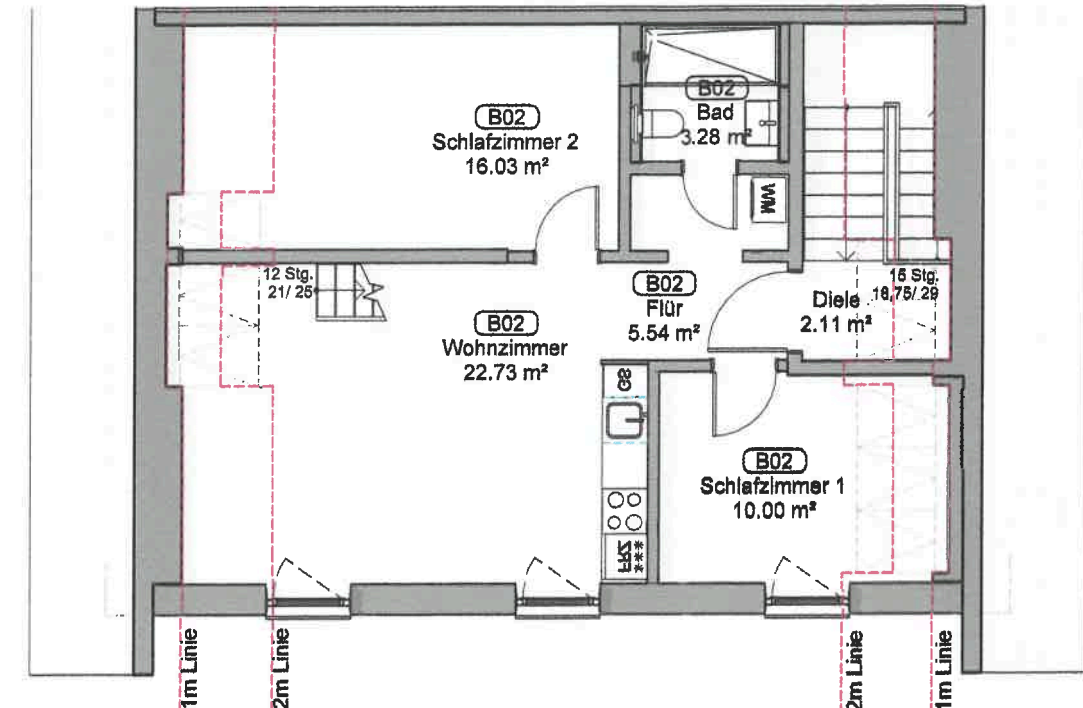
Tekur 1.

Die Grundrisse wurden angepasst.

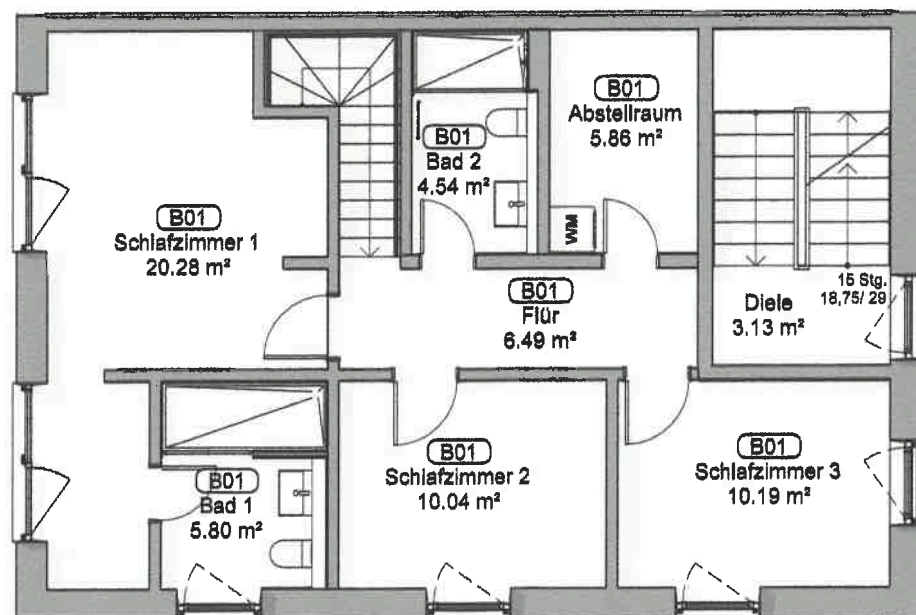
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung. Haus A	Plannummer: 1	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 28, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpa-int.de	Plan-Nr.: 100OSZ_BPS_LP4_AR_A_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk
Bautel	Unter	Plantyp	Geschoss
Nr	Status	Index	



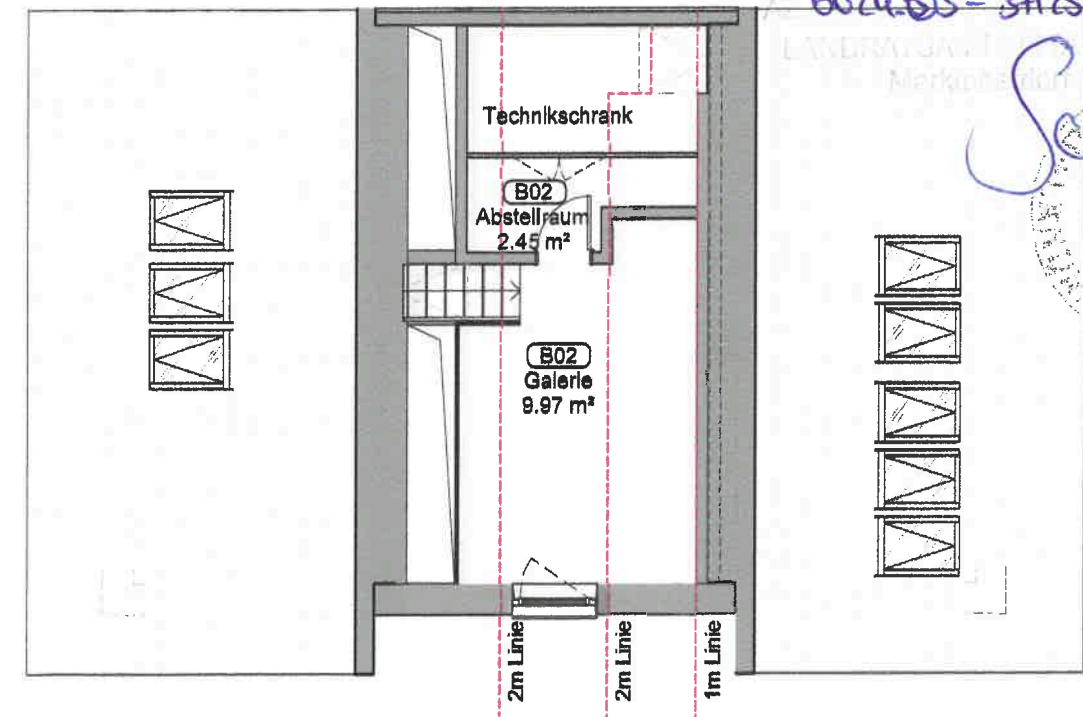
Erdgeschoss



Dachgeschoss



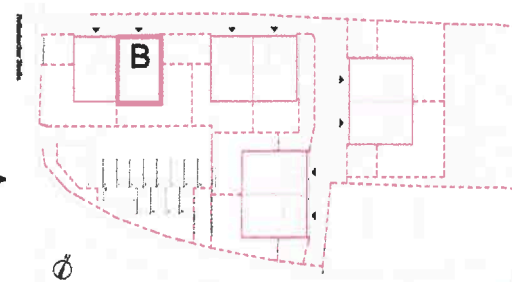
1.Obergeschoss



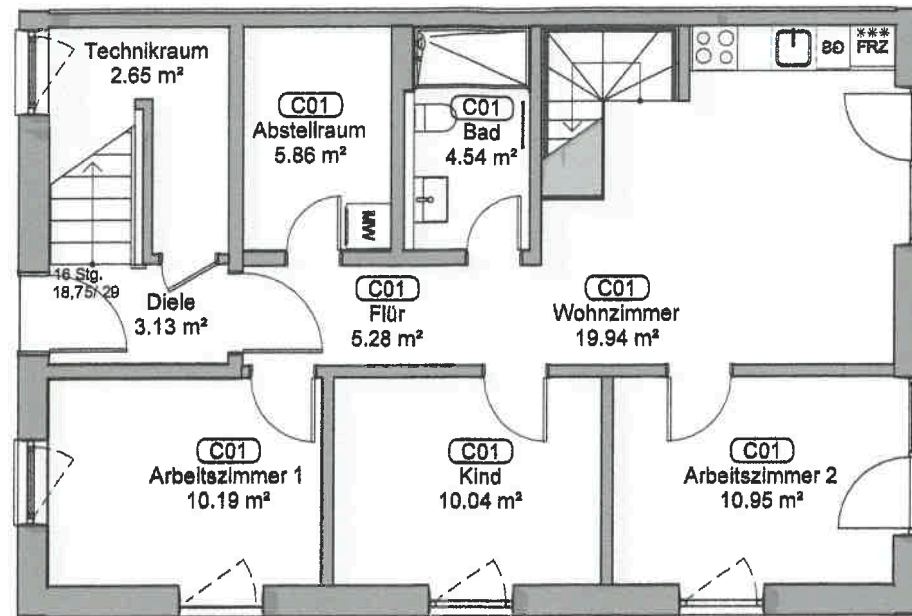
Galerie

Tekur 1.
Die Grundrisse wurden angepasst.

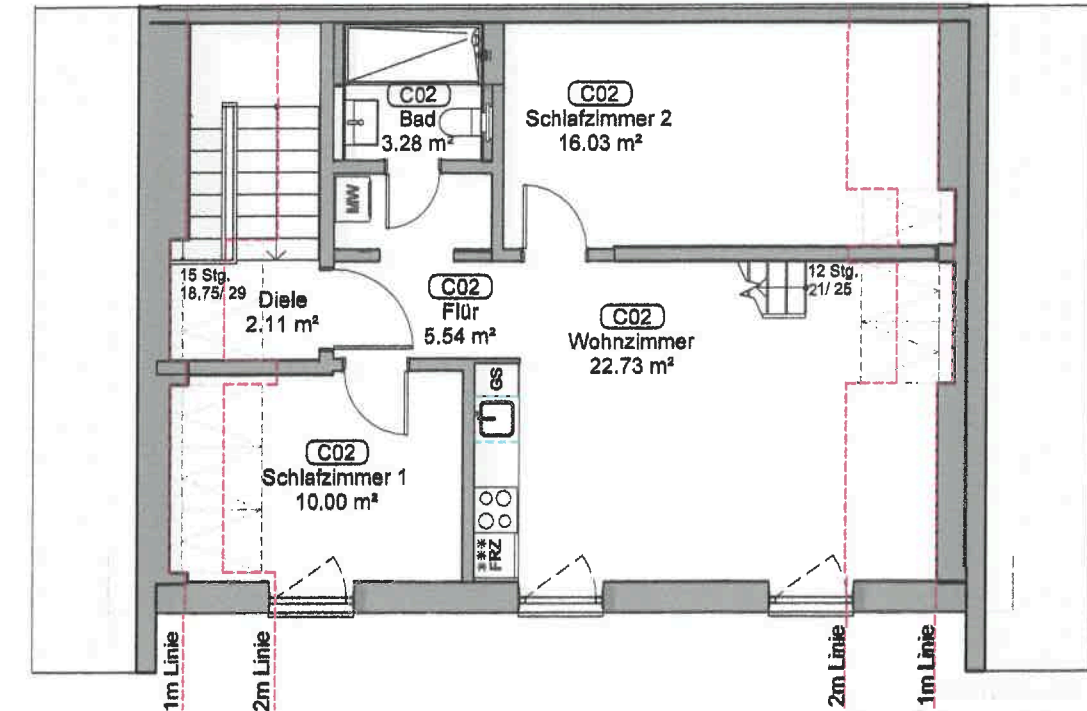
Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m ²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02



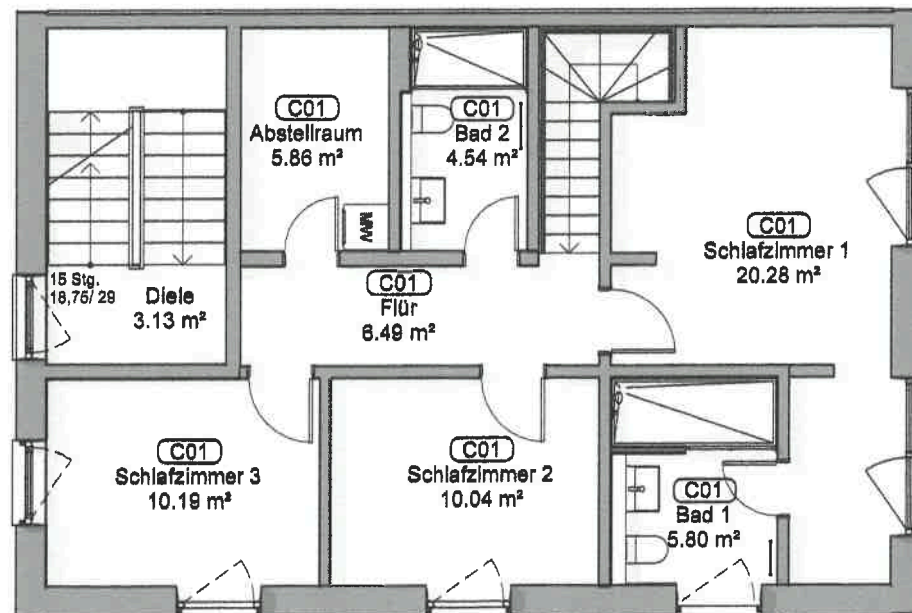
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Haus B	Plannummer: 2	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_B_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk
Bautell	Unter	Plantyp	Geschoss
Nr	Status	Index	



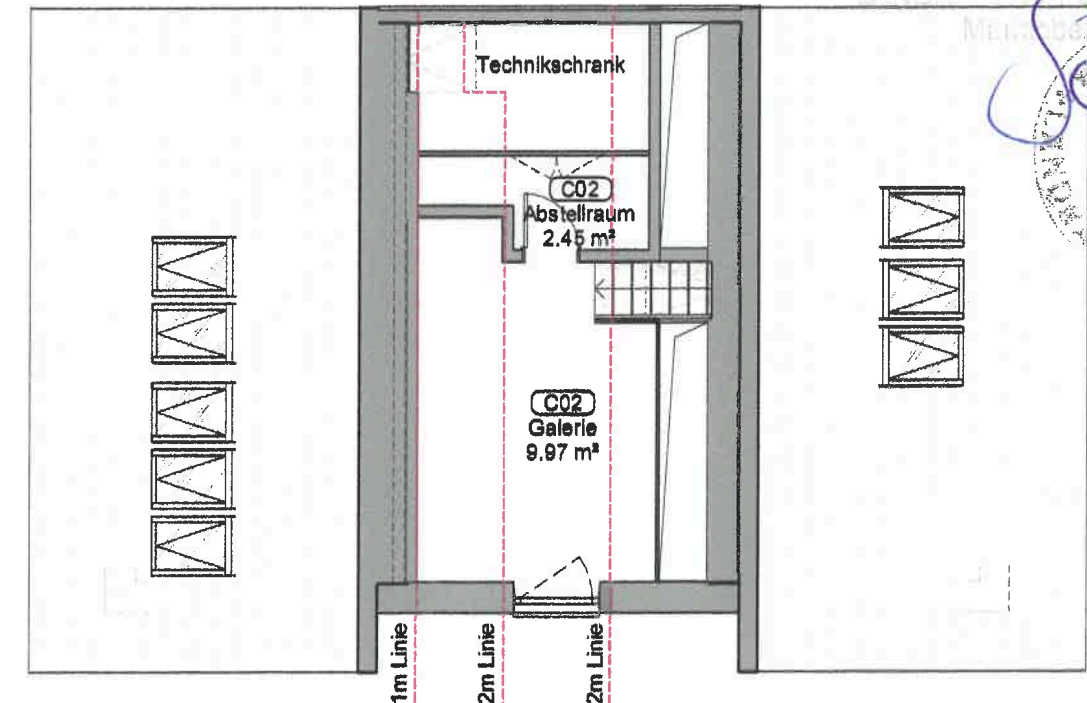
Erdgeschoss



Dachgeschoss

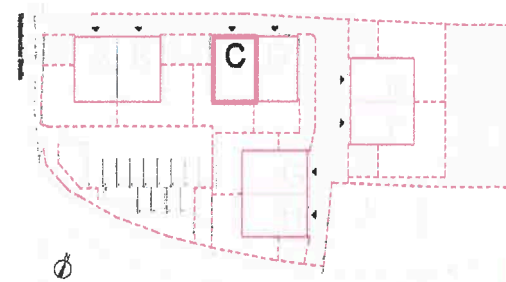


1.Obergeschoss



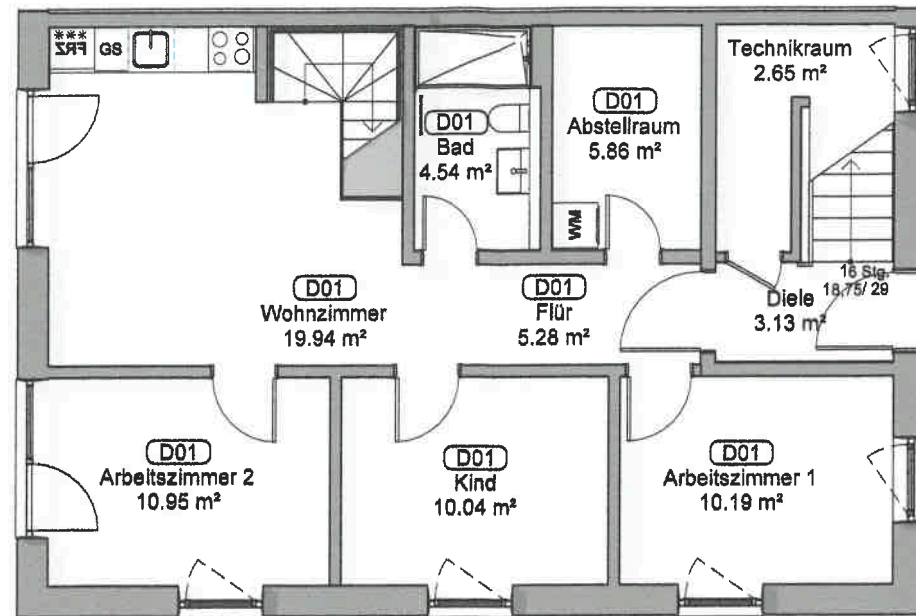
Galerie

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02

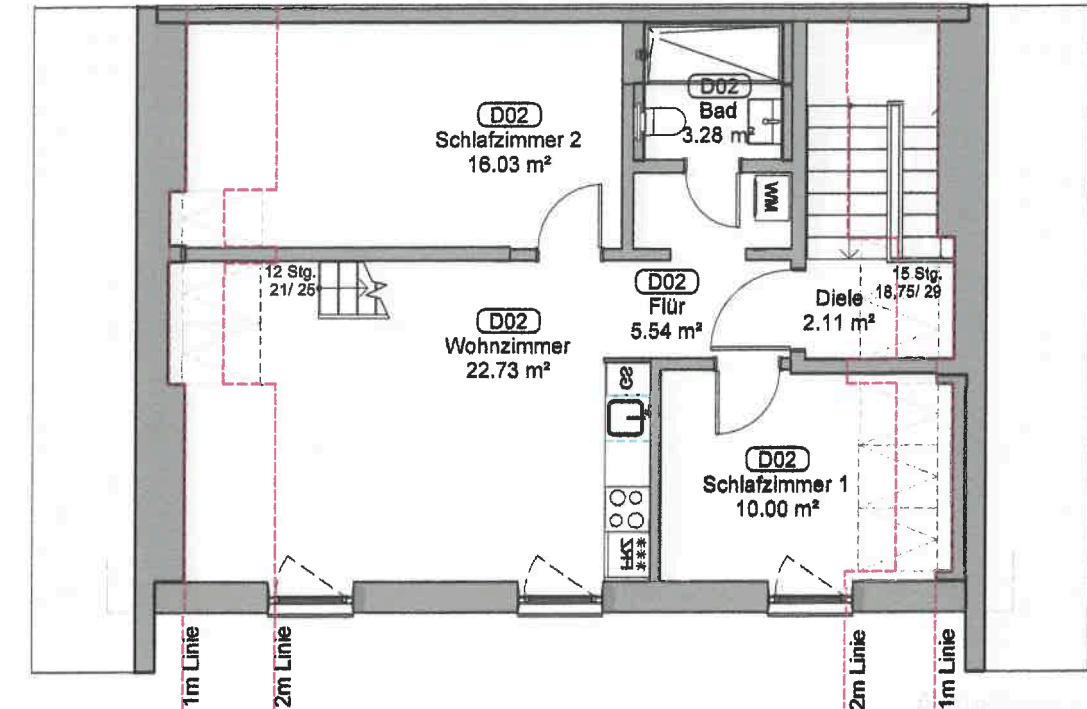


Tektur 1.
Die Grundrisse wurden angepasst.

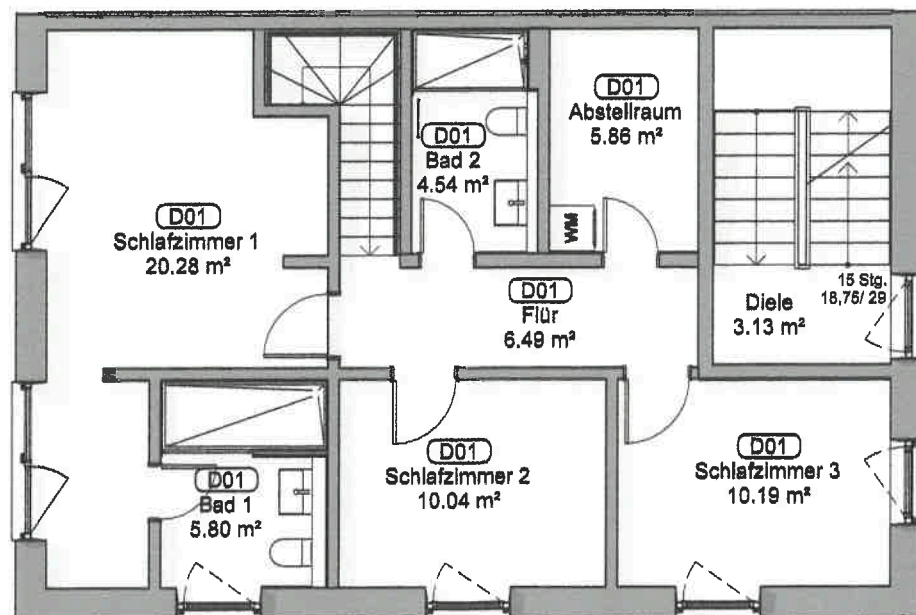
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Haus C	Plannummer: 3	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpeint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_C_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk
Bauteil	Unter	Plantyp	Geschoss
Nr	Status	Index	



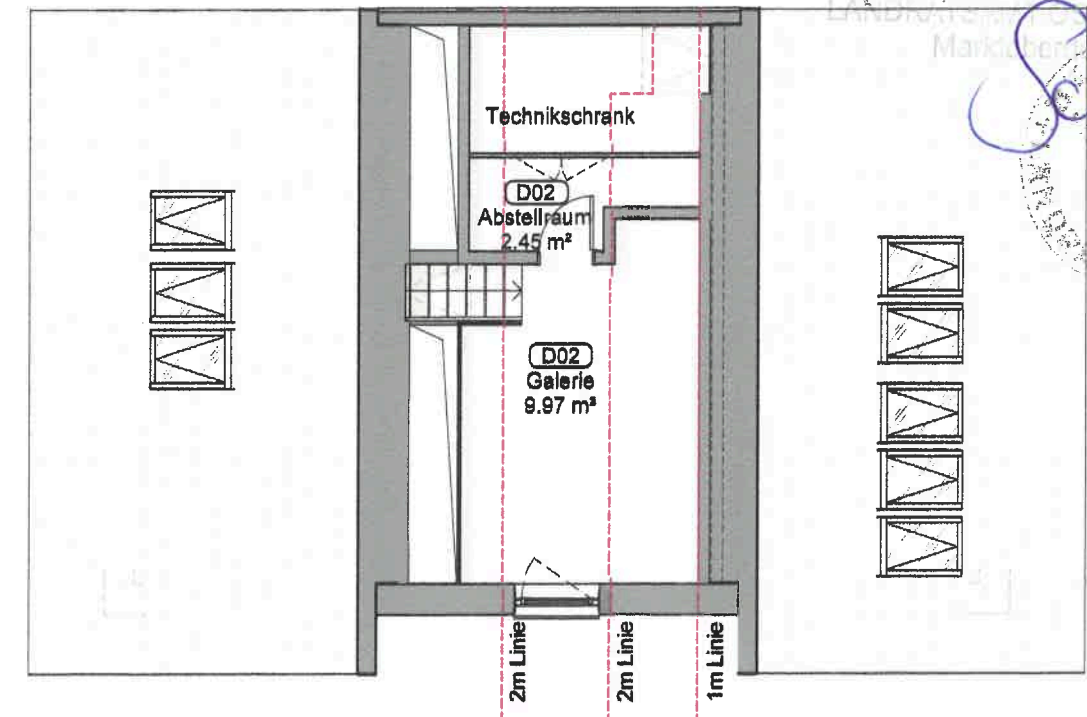
Erdgeschoss



Dachgeschoss

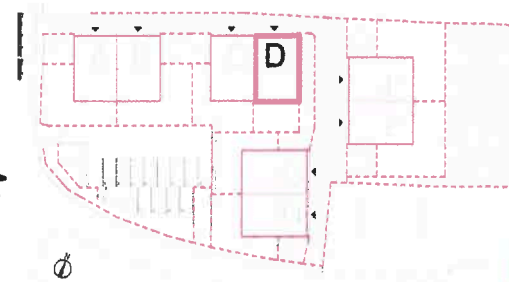
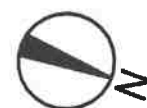


1.Obergeschoss



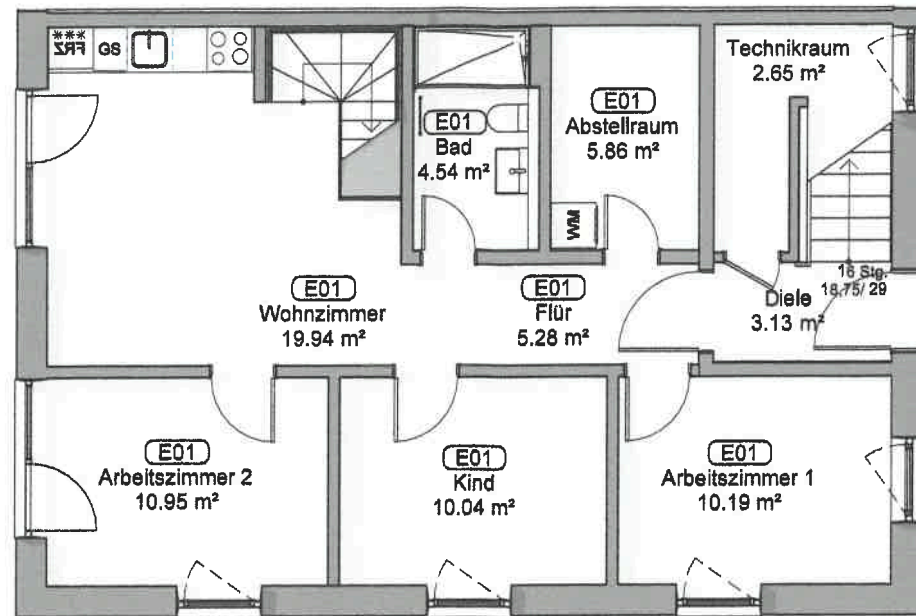
Galerie

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m ²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02

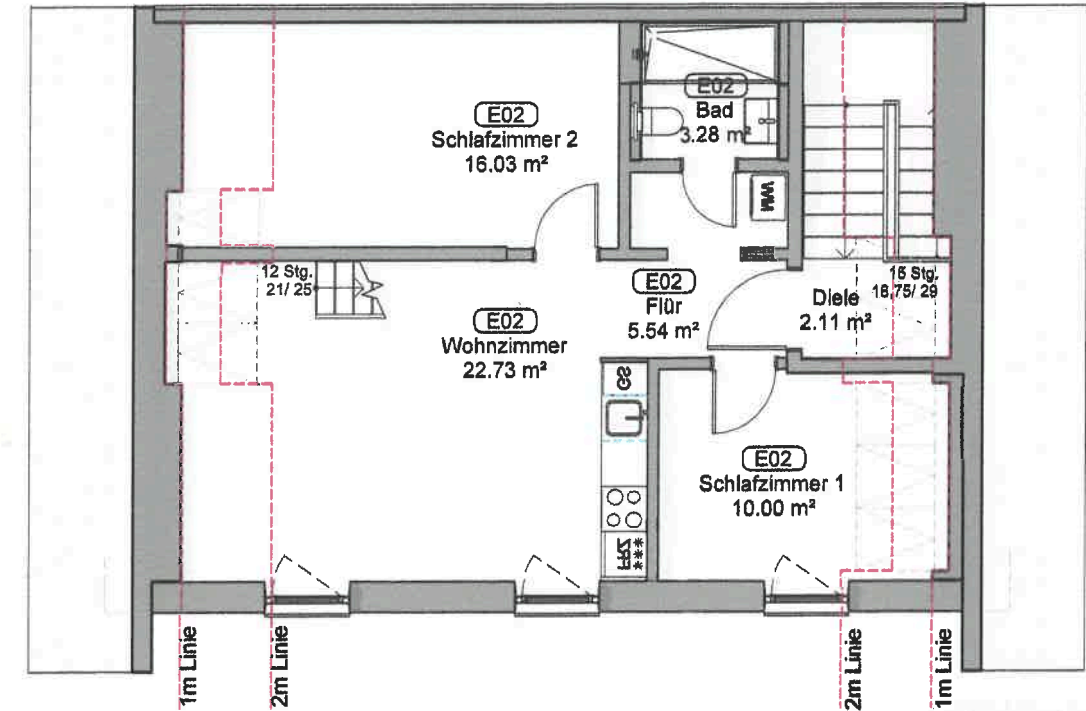


Tekur 1.
Die Grundrisse wurden angepasst.

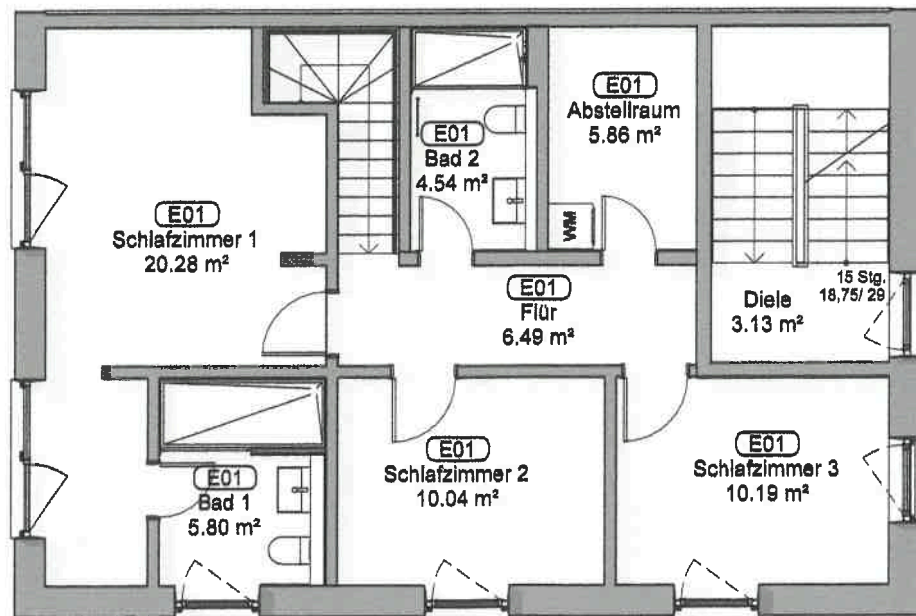
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße, 7, 83104 Tutenhausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Haus D	Plannummer: 4	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_D_TE_GR_XX_01_F_0	Projekt ID Planverfasser Phase Gewerk Bauteil Unter Plantyp Geschoss Nr Status Index	



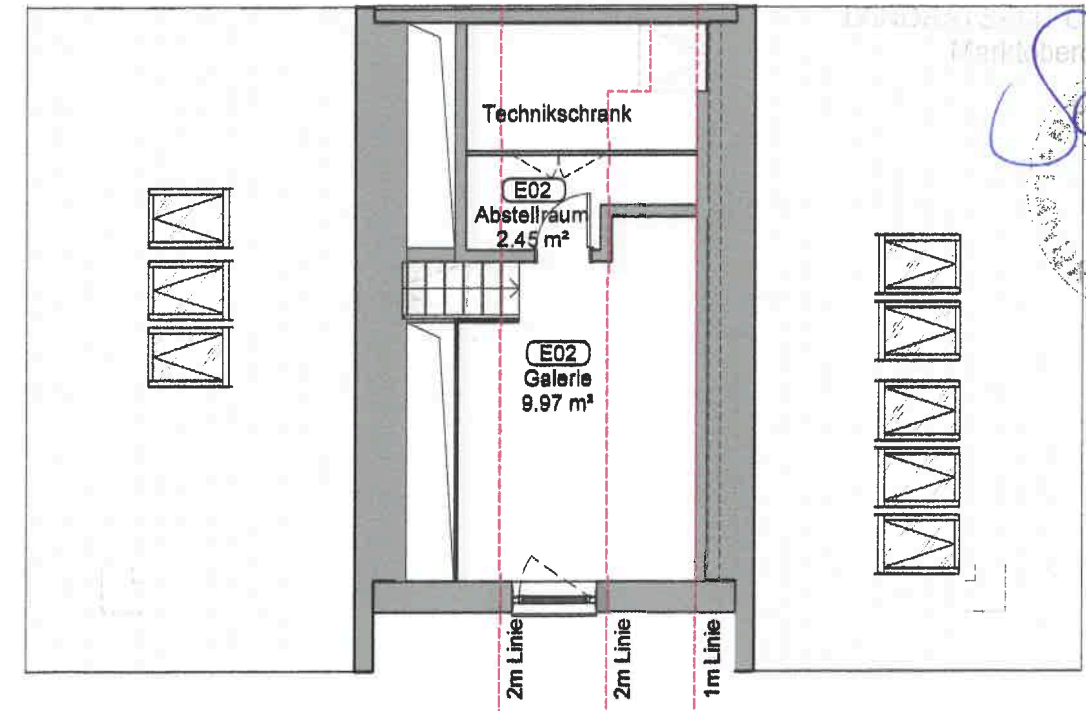
Erdgeschoss



Dachgeschoss

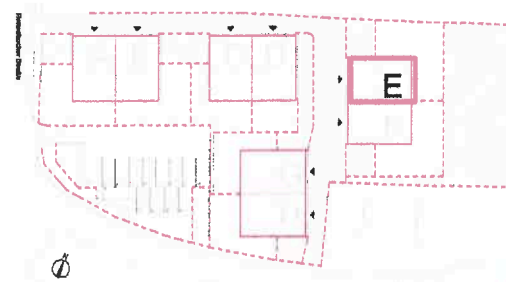


1.Obergeschoss



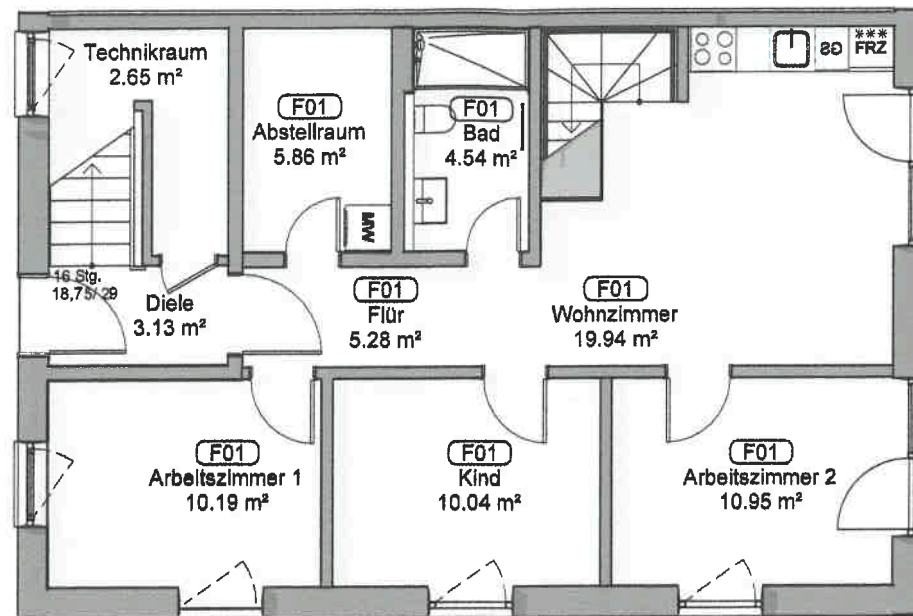
Galerie

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02

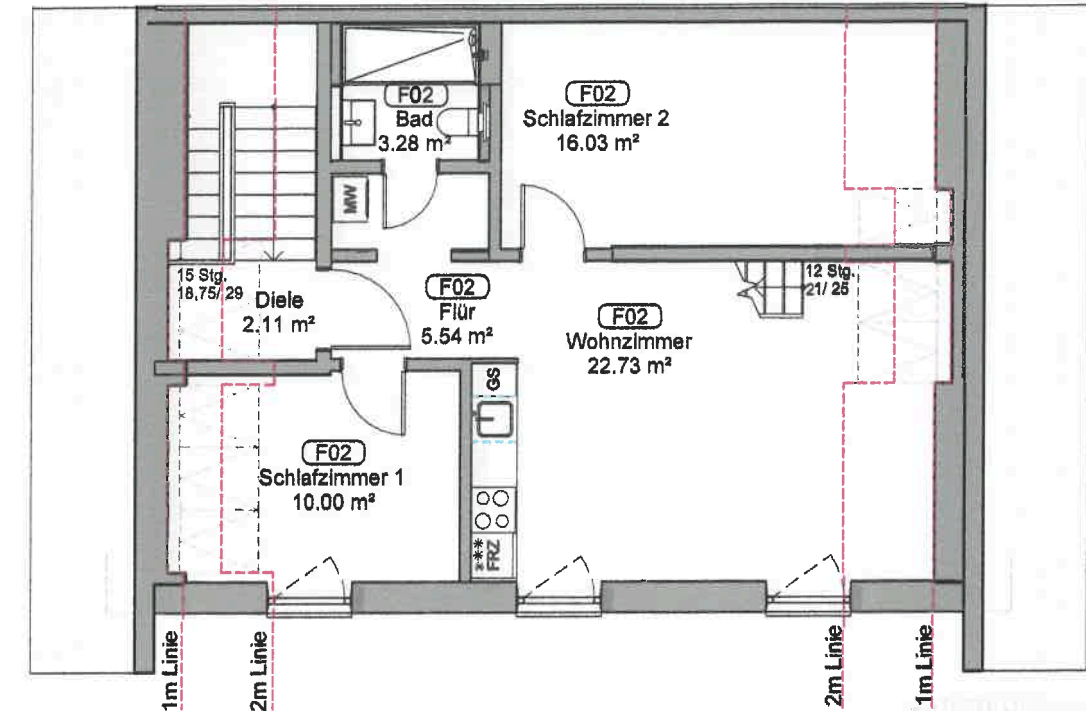


Tekur 1.
Die Grundrisse wurden angepasst.

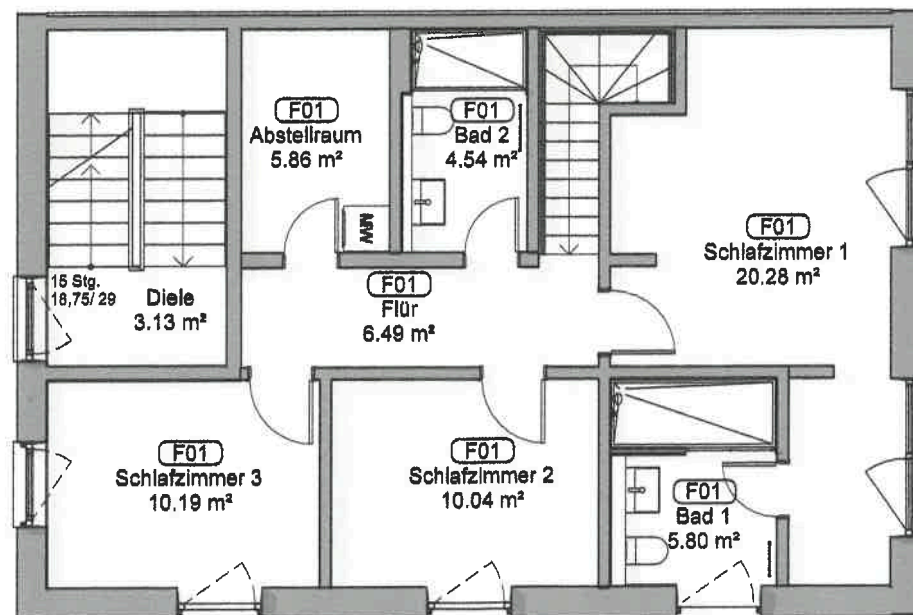
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026											
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Haus E													
	Plannummer: 5													
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_E_TE_GR_XX_01_F_0													
<table><tr><td>Projekt ID</td><td>Planverfasser</td><td>Phase</td><td>Gewerk</td><td>Bauteil</td><td>Unter</td><td>Plantyp</td><td>Geschoss</td><td>Nr</td><td>Status</td><td>Index</td></tr></table>				Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index				



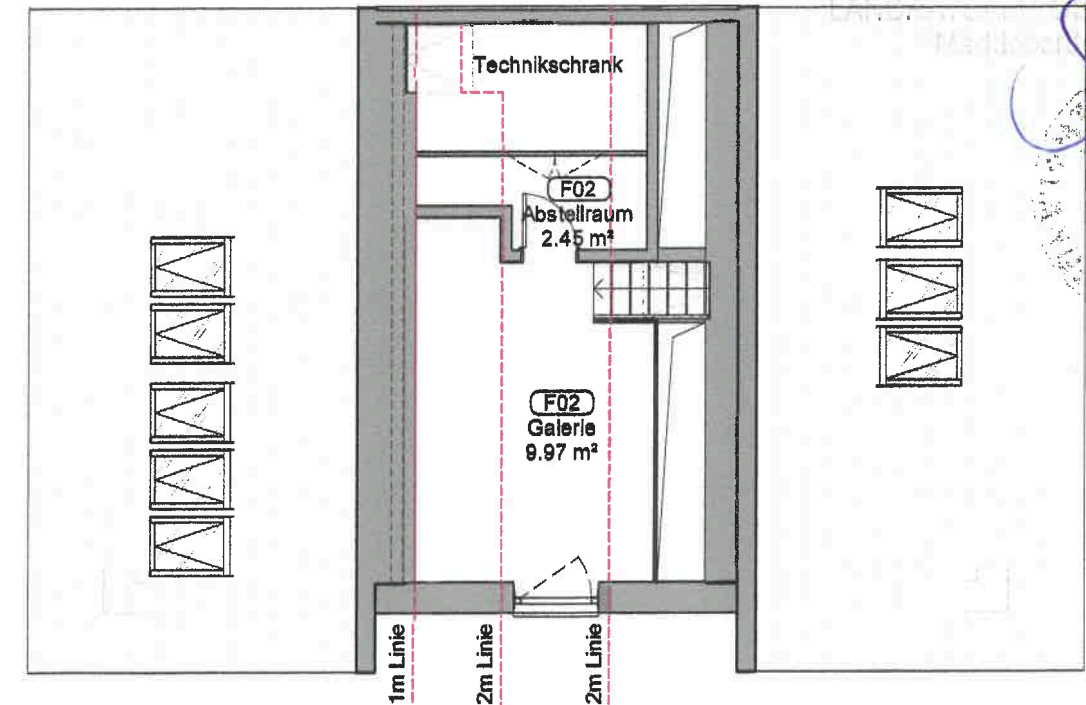
Erdgeschoss



Dachgeschoss

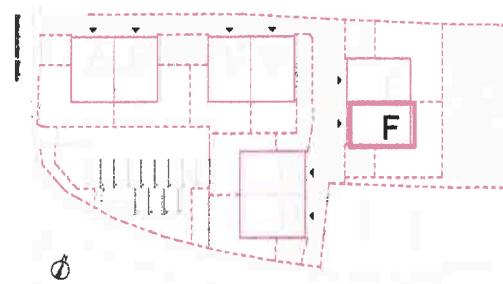


1.Obergeschoss



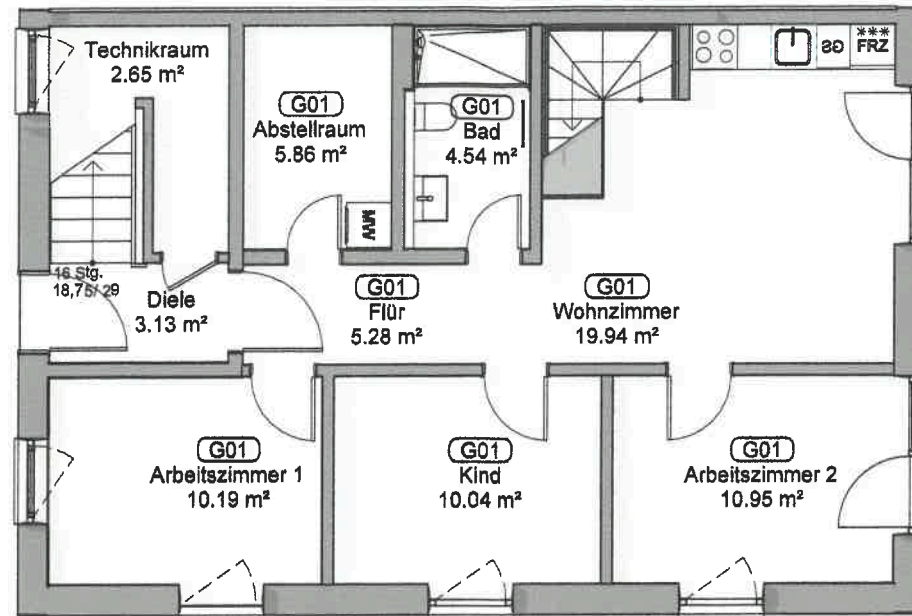
Galerie

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02

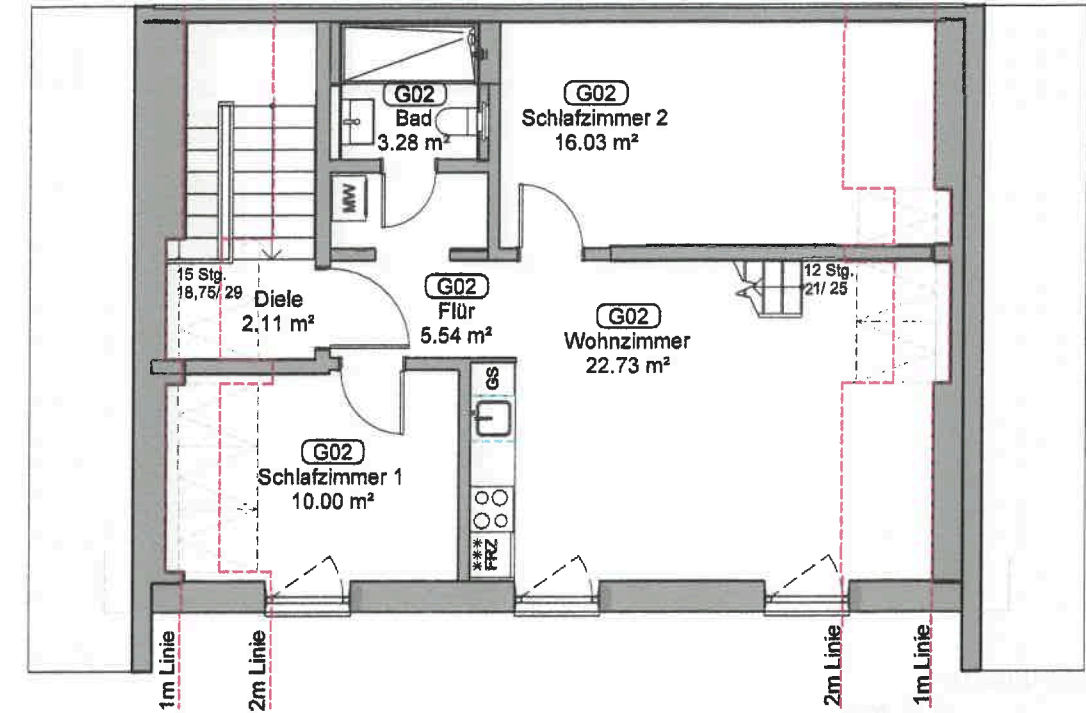


Tekstur 1.
Die Grundrisse wurden angepasst.

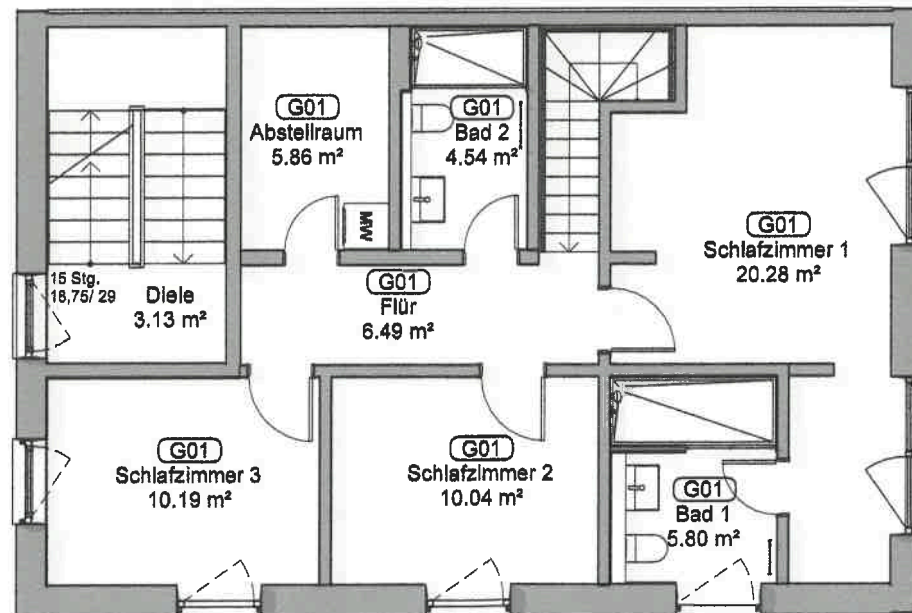
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbacher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße, 7, 83104 Tuntenthausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Haus F	Plannummer: 6	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 8 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_F_TE_GR_XX_01_F_0	Projekt ID	Planverfasser
		Phase	Gewerk
		Bauteil	Unter
		Kategorie	Plan
		Geschoss	Nr
		Status	Index



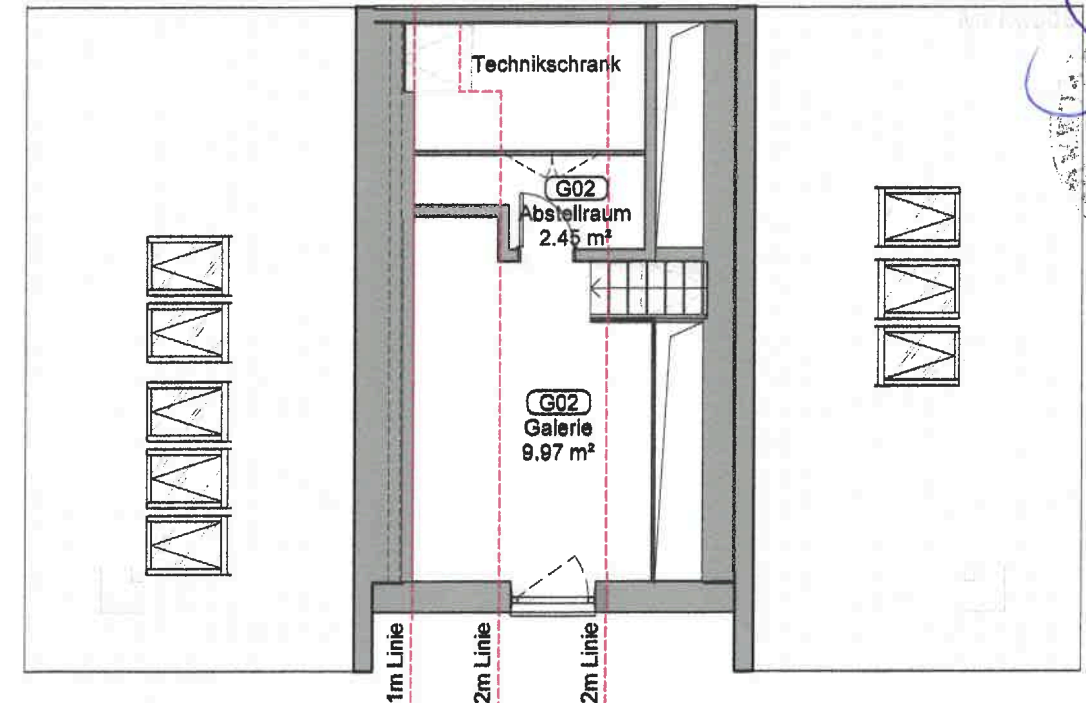
Erdgeschoss



Dachgeschoss



1.Obergeschoss

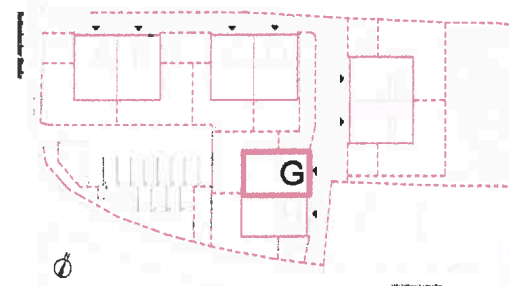


Galerie

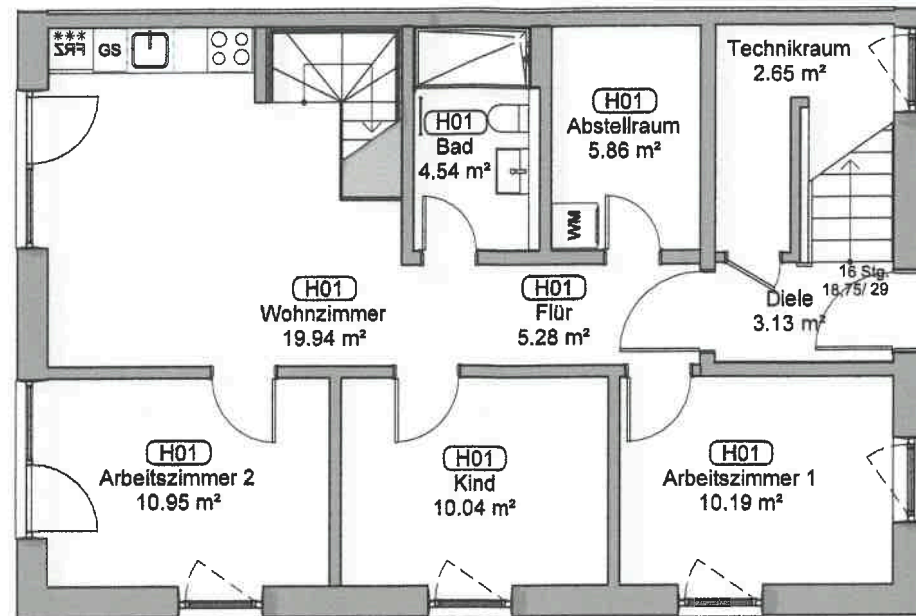
Tekur 1.

Die Grundrisse wurden angepasst.

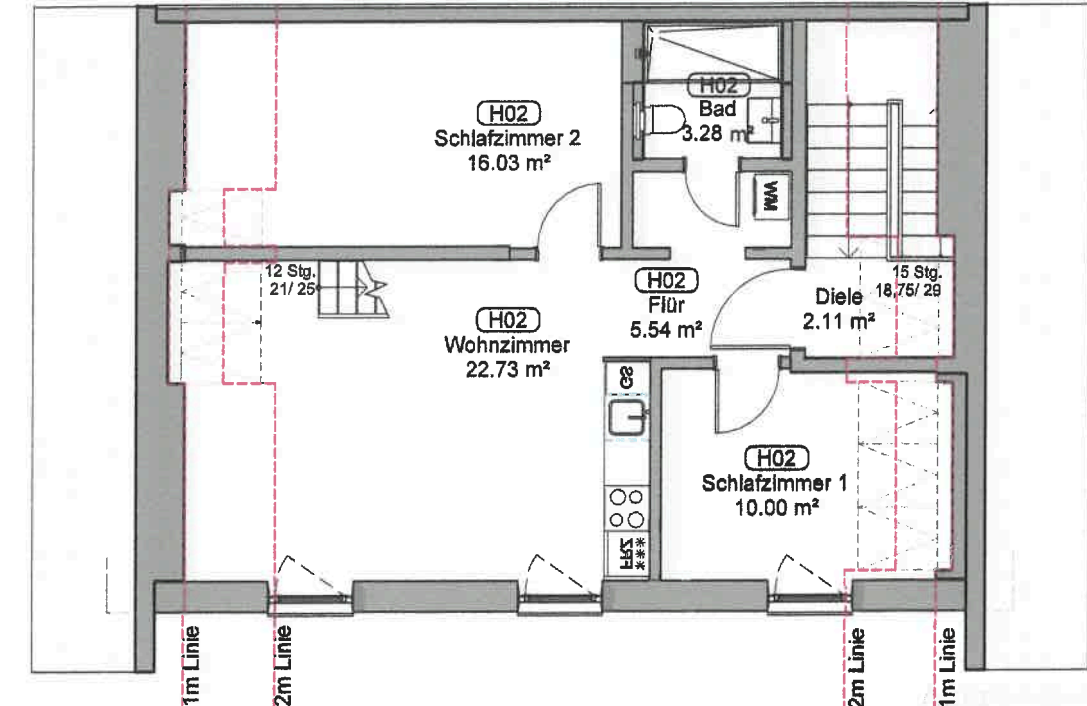
Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02



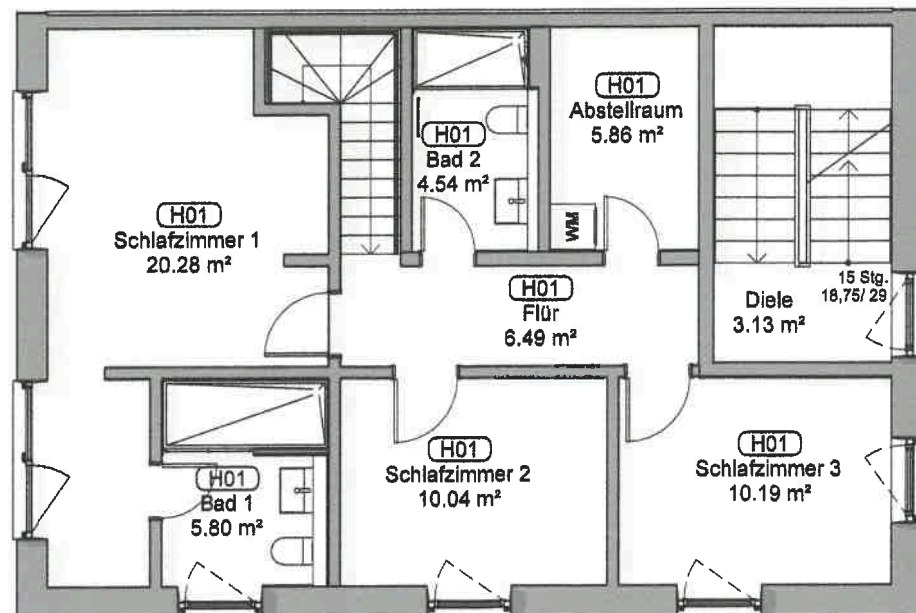
Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße, 7, 83104 Tuntenthausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Haus G	Plannummer: 7	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 28, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_G_TE_GR_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk
Bautell	Unter	Plantyp	Geschoss
Nr	Status	Index	



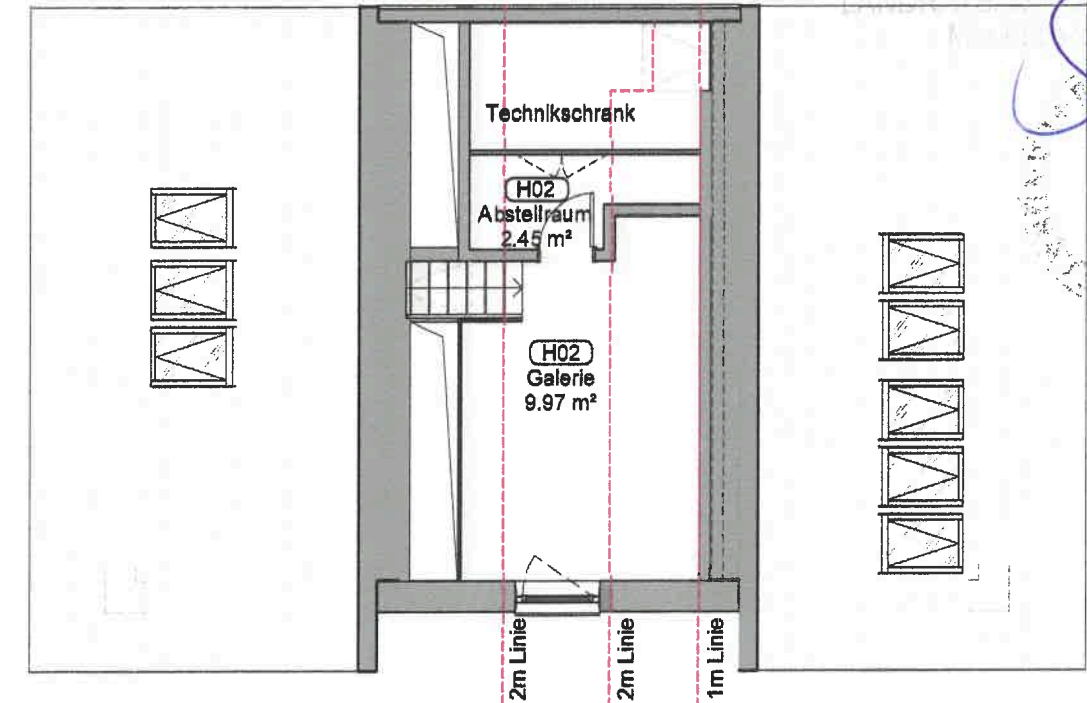
Erdgeschoss



Dachgeschoss

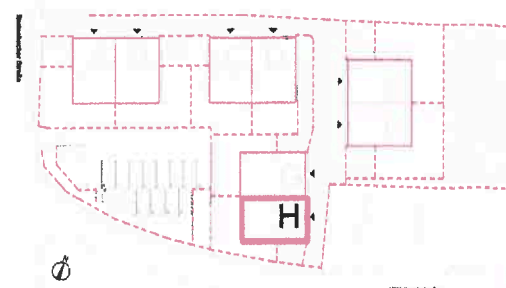


1.Obergeschoss



Galerie

Haushälfte	Fläche, mit Koeff. m²
Wohnung 01	130.00
Wohnung 02	70.00
Verkehrsfläche	11.02
Haushälfte gesamt	211.02



Tekur 1.
Die Grundrisse wurden angepasst.

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab: 1 : 100	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tuntenthausen	Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung. Haus H	Plannummer: 8	
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.: 1000SZ_BPS_LP4_AR_H_TE_GR_XX_01_F_0		
	Projekt ID	Planverfasser	Phase
	Gewerk	Bauteil	Unter
	Kategorie	Planytyp	Geschoss
	Nr	Status	Index

Anlage V

Sondernutzungsflächenplan 1

Rottenbucher Straße

Waldhausstraße

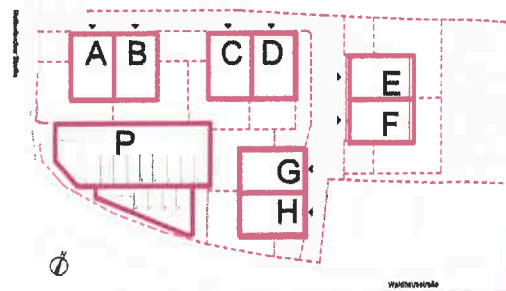


Legende

- Grundstücksgrenze, Flur Nr. 53
- Geplante Bebauung

Flur Nr. 53, Gemarkung Osterzell
Grundstücksfläche 3.236 m²

Sondernutzung	107.24 m ²
Sondernutzung	104.00 m ²
Sondernutzung	85.43 m ²
Sondernutzung	49.00 m ²
Sondernutzung	133.32 m ²
Sondernutzung	125.04 m ²
Sondernutzung	87.24 m ²
Sondernutzung	83.85 m ²
GE (Erschließung)	454.33 m ²
GS (Stellplätze)	523.22 m ²
Stel(Allgemeind)	Et715.33 m ²
GA	



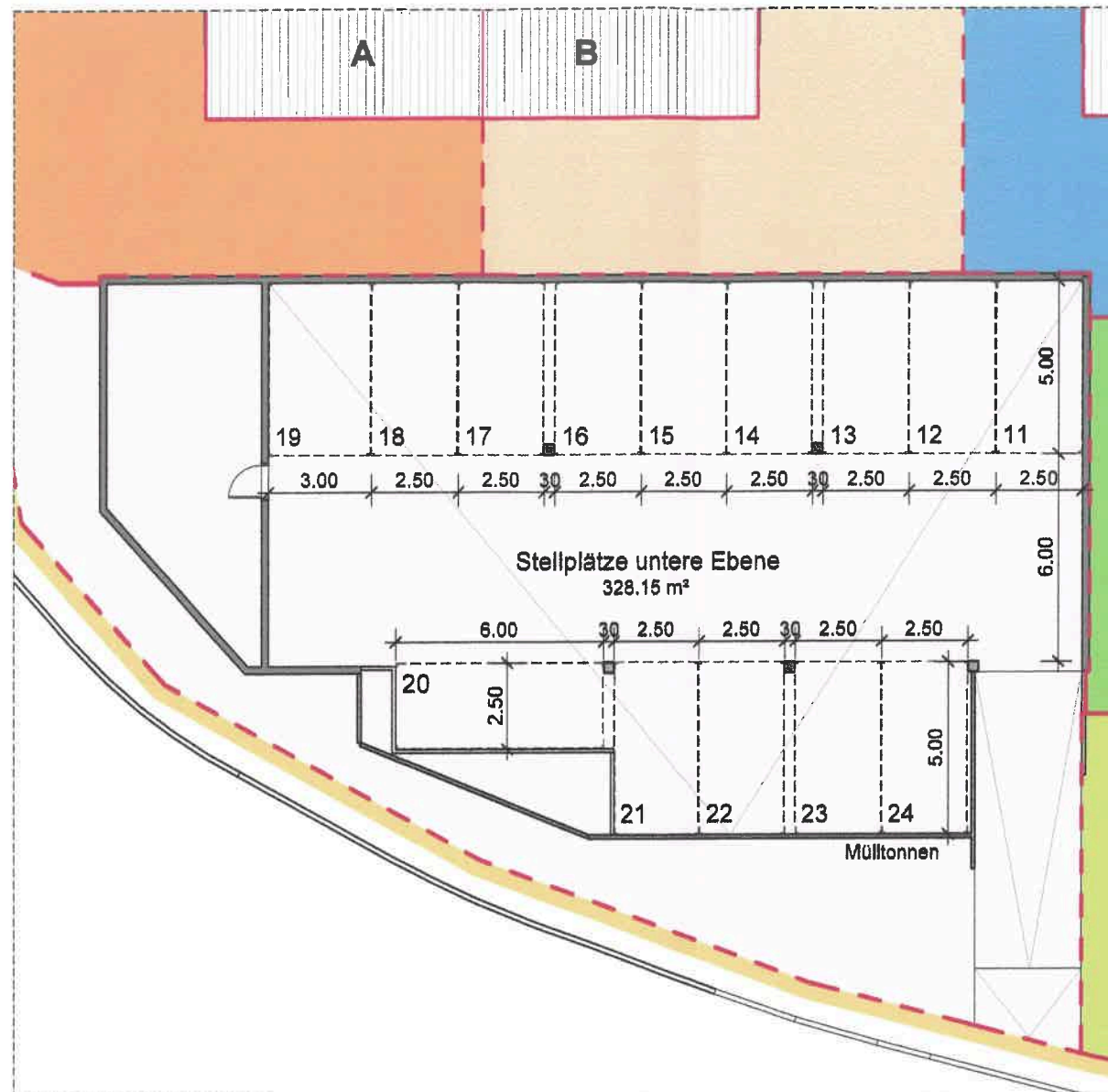
Tekstur 1.
Die Flächen der Grundstücke wurden präzisiert.

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern
Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH
Fuchsbergstraße 7, 83104 Tüntenhausen
Planer: BPS Planung GmbH
Architekt Dimitri Kats
Wilhelmine-Reichard-Str. 28, 80935 München
Tel. +49 152 317 44 44 6
E: d.kats@bpoint.de

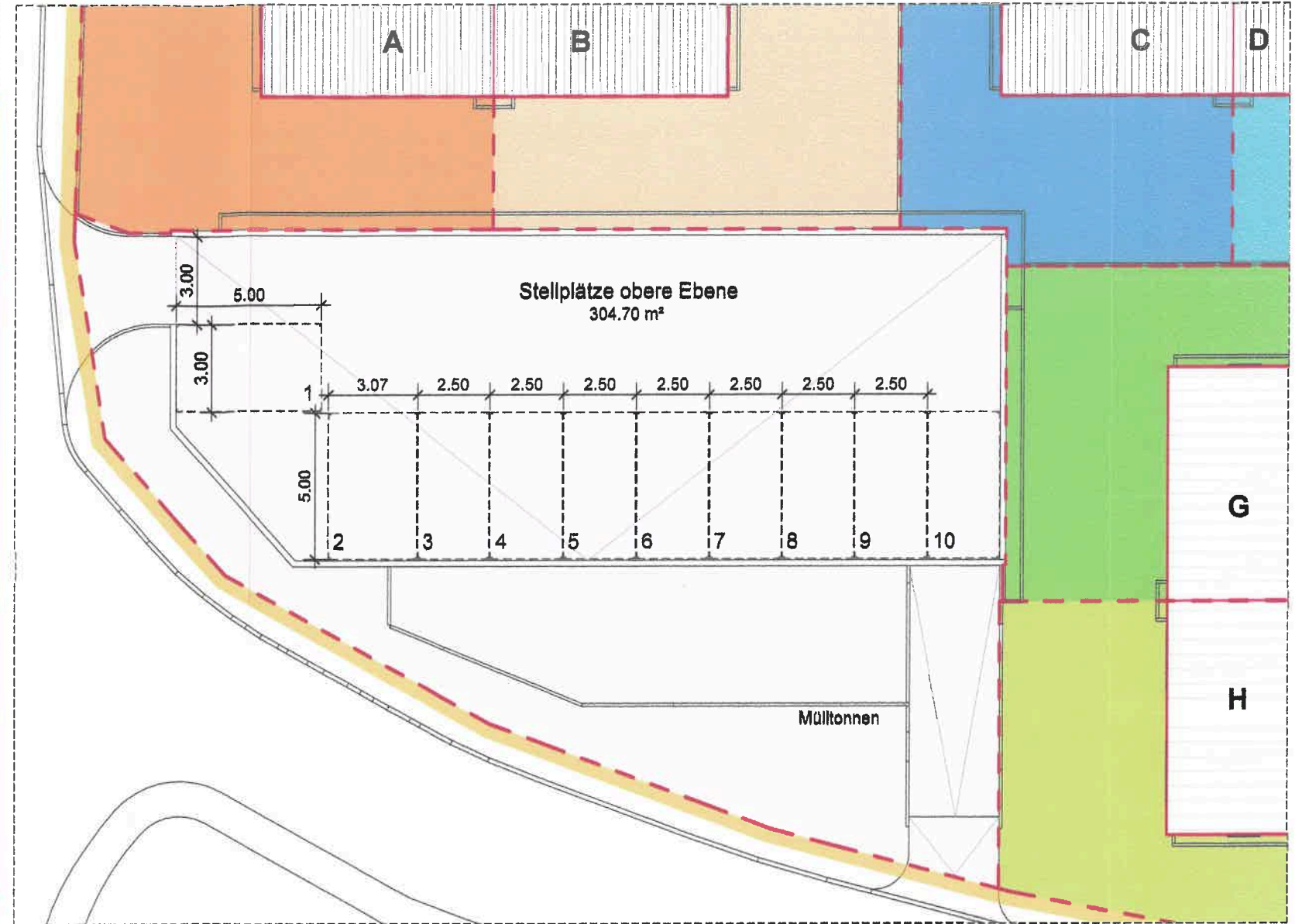
Maßstab: 1 : 250	Größe: 420 x 297	Stand: 17.03.2026
Planname: Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Freiflächenplan	Plannummer: 10	
Plan-Nr.: 100OSZ_BPS_LP4_AR_X_TE_GL_XX_01_F_0		
Projekt ID	Planverfasser	Phase
Gewerk	Bauteil	Unter- kategorie
Plan- typ	Geschoss	Nr
Status	Index	

Anlage VI

Sondernutzungsflächenplan 2 (Parkdeck)



untere Ebene

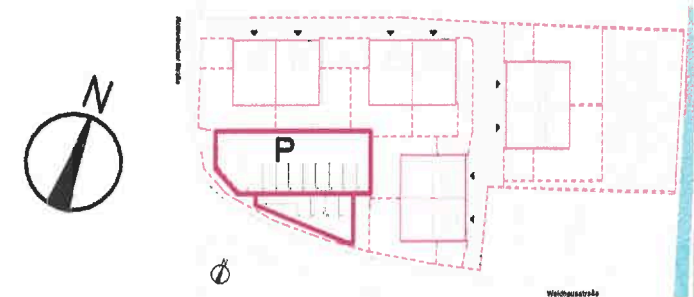


obere Ebene

Name	Fläche, mit Koeff. m²
Parking	
Rampe	32.93
Stellplätze obere Ebene	304.70
Stellplätze untere Ebene	328.15
	665.78
Technik	
Technik	40.52
	40.52
Gesamt	706.30

Tekur 1.
Die Flächen der Grundstücke wurden präzisiert.

Projekt: Abbruch des Bestandes und Neubau von vier Doppelhäusern Rottenbucher Straße 35, 87662 Osterzell	Maßstab:	Größe:	Stand:							
	1 : 200	420 x 297	17.03.2026							
Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH Fuchsbergstraße. 7, 83104 Tutenhausen	Planname:	Plannummer:								
	Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und zur Teilungserklärung. Stellplätze	9								
Planer: BPS Planung GmbH Architekt Dimitri Kats Wilhelmine-Reichard-Str. 26, 80935 München Tel. +49 152 317 44 44 6 E: d.kats@bpsint.de	Plan-Nr.:									
	100OSZ_BPS_LP4_AR_P_TE_GL_XX_01_F_0									
Projekt ID	Planverfasser	Phase	Gewerk	Bauteil	Unter	Plantyp	Geschoss	Nr	Status	Index



B02001

Entwurf:

Notar Dr. Christian Berringer

Karlsplatz 10

80335 München

zu Az. 2602169

G e n e h m i g u n g

zur Urkunde des Notars Dr. Christian Berringer
vom 30.07.2026

Der Unterzeichner hat vollständige Kenntnis vom Inhalt der Urkunde des
Notars Dr. Christian Berringer in München vom 30.07.2026,
UrkNr. **B 2000** /2026 und genehmigt diese Urkunde vorbehaltlos.

Etwaige in der Urkunde behauptete oder erteilte Vollmachten/Ermächti-
gungen werden bestätigt und Befreiung von den Beschränkungen des
§ 181 BGB in entsprechendem Umfang erteilt.

Soweit bisher schon aufgrund der vorgenannten Vollmachten/Ermächti-
gungen gehandelt wurde, werden diese Handlungen vorbehaltlos ge-
nehmigt.

München, den 30.07.2026



Leonid Lopatin für die Wohnen und Pflege GmbH
mit dem Sitz Tuntenhausen

UrkNr. B02001 **/2026**

vom 30. Juli 2026

Hiermit beglaubige ich die Echtheit der vorstehenden, vor mir anerkannten Unterschrift von

Herrn Leonid **Lopatin**,
geboren am 6. Juli 1966,
wohnhaft in Pöcking,
geschäftsansässig: Fuchsbergstr. 7, 83104 Tuntenhausen,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

München, den 30. Juli 2026

Dr. Christian Berringer, Notar



Vertretungsbescheinigung

- Wohnen und Pflege GmbH -

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgericht Traunstein unter HRB 28937 vom heutigen Tage bescheinige ich, Notar, dass dort die **Wohnen und Pflege GmbH** mit dem Sitz in Tuntenhausen sowie Herr Leonid Lopatin als deren Geschäftsführer eingetragen sind. Herr Leonid Lopatin ist einzelvertretungsbefugt und somit berechtigt, die Gesellschaft zu vertreten. Herr Leonid Lopatin ist berechtigt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen (Befreiung von § 181 BGB).

München, den 30. Juli 2026



Dr. Christian Berringer, Notar