



# Urkunde

der Notare

**Dr. jur. Benno Keim**

**Walter Schott**

Karlsplatz 6, 80335 München

# Ausfertigung

Urk.Rolle Nr. 1750/S/1993

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG  
und  
Gemeinschaftsordnung

Heute, den fünfundzwanzigsten August  
neunzehnhundertdreißundneunzig  
- 25. August 1993 -  
erschien vor mir,

Walter S c h o t t ,  
Notar mit dem Amtssitz in München,  
in der Geschäftsstelle in 80335 München, Karlsplatz 6/II:

Herr Martin K ä m p f , Kaufmann in München,  
geschäftsansässig Sylvensteinstr. 2, 81369 München,  
persönlich bekannt,  
nach seiner Erklärung hier handelnd für die Firma  
Wohnpark Aidenbach Bauträger Gesellschaft  
mit beschränkter Haftung  
mit dem Sitz in Aidenbach  
als deren einzelvertretungsbefugter Geschäftsführer.

Hierzu bescheinige ich, der Notar, aufgrund Einsicht in  
einen beglaubigten Auszug aus dem Handelsregister des  
Amtsgerichts Passau vom 24.08.1993, daß die genannte Ge-  
sellschaft und Herr Martin Kämpf als einzelvertretungsbe-  
fugter Geschäftsführer dort unter HRB 2786 eingetragen  
sind.

Auf Ansuchen des Beteiligten beurkunde ich entsprechend seine Erklärungen was folgt:

I.

Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Vilshofen für Aidenbach Band 20 Blatt 858 ist als Eigentümer des in der Gemarkung Aidenbach liegenden Grundbesitzes Flst. 255 Vilshofener Straße 30 und 32, Gebäude- und Freifläche zu 1,0895 ha eingetragen: Firma Wohnpark Aidenbach Bauträger GmbH in Aidenbach.

Auf diesem Grundstück errichtet die Eigentümerin entsprechend dem von der Baubehörde, dem Landratsamt Passau, am 21.10.1992 genehmigten Bauplan Nr. B2237/92 in der Fassung der Tekturgenehmigung vom 8.2.1993 - AZ 62-04/B2237/92 - und der dieser Urkunde als

Anlage 3

beigehefteten

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

in der Rechtsform des Wohnungseigentums die Wohnanlage Wohnpark Aidenbach

bestehend aus den Häusern "Georg Sebastian Plinganser", "Matthias Kraus", "Attenbach", "von Hals", "Haidenburg" "Fraunberger", und "von Taufkirchen" mit insgesamt 44 Wohnungen und 5 Reihenhäusern, einer Garage mit 46 Kfz.-Abstellplätzen und 11 oberirdischen Kfz.-Abstellplätzen.

## II.

### Teilung und Verbindung mit Sondereigentum

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile auf und verbindet diese mit Sondereigentum, sodaß das in der

Anlage 1

zu dieser Urkunde im einzelnen aufgeführte Wohnungs- und Teileigentum entsteht.

## III.

### Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der künftigen Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes und den Bestimmungen der dieser Urkunde als

Anlage 2

beigehefteten Gemeinschaftsordnung.

## IV.

### Eintragungsbewilligungen und -anträge

Der Grundstückseigentümer bewilligt und

b e a n t r a g t

in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Teilung des Grundbesitzes in Miteigentumsanteile und die Verbindung dieser Miteigentumsanteile mit Sondereigentum gemäß Ziffer II. und der Anlage 1 zu dieser Urkunde,
- b) als Inhalt des Sondereigentums in Abweichung und Ergänzung von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes die in der Anlage 2 enthaltenen Bestimmungen.

V.

Begriffsbestimmungen

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung,  
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,  
jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es nach Ziffer II. dieser Urkunde gehört.  
Gegenstand des Sondereigentums sind die in Ziffer II. bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden könne, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- oder Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässig Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.  
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Miteigentümers oder im Eigentum eines Dritten stehen.

VI.

Anlagen

Die dieser Urkunde beigefügten Anlagen

Anlage 1 = Wohnungs- und Teileigentumsrechte

Anlage 2 = Gemeinschaftsordnung

Anlage 3 = Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Anlage 4 = Plan der Sondernutzungsflächen

samt oberirdische Kfz.-Abstellplätze

bilden einen Bestandteil dieser Urkunde; auf diese Anlagen wird verwiesen, die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

Die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung sind der für das Grundbuchamt bestimmten Ausfertigung als Anlage beizuheften.

VII.

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und deren Vollzugs trägt der Eigentümer.

VIII.

Aufertigung, Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- 1) das Grundbuchamt eine Ausfertigung samt den Anlagen nach Abschnitt VI.
- 2) der Eigentümer 50 Ausfertigungen.

Samt Anlage

vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:



*Robert Kaufmann*  
*Gug. 107*

A n l a g e 1

- 1) Miteigentumsanteil zu 12,27/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses A "Georg Sebastian Plinganser" und  
Abstellraum im Speicher  
- im Aufteilungsplan mit Nummer A 1 bezeichnet -
- 2) Miteigentumsanteil zu 9,13/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses A "Georg Sebastian Plinganser" und  
Abstellraum im Speicher  
- im Aufteilungsplan mit Nummer A 2 bezeichnet -
- 3) Miteigentumsanteil zu 12,34/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.  
Obergeschoß des Hauses A "Georg Sebastian Plinganser"  
und Abstellraum im Speicher  
- im Aufteilungsplan mit Nummer A 3 bezeichnet -
- 4) Miteigentumsanteil zu 9,13/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.  
Obergeschoß des Hauses A "Georg Sebastian Plinganser"  
und Abstellraum im Speicher  
- im Aufteilungsplan mit Nummer A 4 bezeichnet -
- 5) Miteigentumsanteil zu 13,28/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.  
Obergeschoß des Hauses A "Georg Sebastian Plinganser"  
und Abstellraum im Speicher  
- im Aufteilungsplan mit Nummer A 5 bezeichnet -
- 6) Miteigentumsanteil zu 10,45/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.  
Obergeschoß des Hauses A "Georg Sebastian Plinganser"  
und Abstellraum im Speicher  
- im Aufteilungsplan mit Nummer A 6 bezeichnet -

- 7) Miteigentumsanteil zu 22,92/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 1 bezeichnet -
- 8) Miteigentumsanteil zu 13,04/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 2 bezeichnet -
- 9) Miteigentumsanteil zu 22,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 3 bezeichnet -
- 10) Miteigentumsanteil zu 12,78/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 4 bezeichnet -
- 11) Miteigentumsanteil zu 17,42/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 5 bezeichnet -
- 12) Miteigentumsanteil zu 8,90/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 6 bezeichnet -
- 13) Miteigentumsanteil zu 12,86/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 7 bezeichnet -

- 14) Miteigentumsanteil zu 20,10/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses B "Matthias Kraus" und Kellerräume im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer B 8 bezeichnet -
- 15) Miteigentumsanteil zu 16,67/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 1 bezeichnet -
- 16) Miteigentumsanteil zu 10,51/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 2 bezeichnet -
- 17) Miteigentumsanteil zu 20,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 3 bezeichnet -
- 18) Miteigentumsanteil zu 16,67/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 4 bezeichnet -
- 19) Miteigentumsanteil zu 10,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 5 bezeichnet -
- 20) Miteigentumsanteil zu 20,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 6 bezeichnet -

- 21) Miteigentumsanteil zu 12,81/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 7 bezeichnet -
- 22) Miteigentumsanteil zu 9,84/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 8 bezeichnet -
- 23) Miteigentumsanteil zu 18,08/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses C "Attenbach" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer C 9 bezeichnet -
- 24) Miteigentumsanteil zu 20,82/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses D "von Hals" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 1 bezeichnet -
- 25) Miteigentumsanteil zu 17,24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses D "von Hals" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 2 bezeichnet -
- 26) Miteigentumsanteil zu 18,52/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses D "von Hals" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 3 bezeichnet -
- 27) Miteigentumsanteil zu 17,24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses D "von Hals" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 4 bezeichnet -

- 28) Miteigentumsanteil zu 15,34/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses D "von Hals" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 5 bezeichnet -
- 29) Miteigentumsanteil zu 14,65/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses D "von Hals" und Kellerraum im Kel-  
lergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 6 bezeichnet -
- 30) Miteigentumsanteil zu 39,00/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen  
des Hauses D "von Hals"  
- im Aufteilungsplan mit Nummer D 7 bezeichnet -
- 31) Miteigentumsanteil zu 37,63/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen  
des Hauses E "Haidenburg"  
- im Aufteilungsplan mit Nummer E 1 bezeichnet -
- 32) Miteigentumsanteil zu 38,53/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen  
des Hauses E "Haidenburg"  
- im Aufteilungsplan mit Nummer E 2 bezeichnet -
- 33) Miteigentumsanteil zu 38,53/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen  
des Hauses E "Haidenburg"  
- im Aufteilungsplan mit Nummer E 3 bezeichnet -
- 34) Miteigentumsanteil zu 37,63/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen  
des Hauses E "Haidenburg"  
- im Aufteilungsplan mit Nummer E 4 bezeichnet -
- 35) Miteigentumsanteil zu 20,24/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses F "Fraunberger" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer F 1 bezeichnet -

- 36) Miteigentumsanteil zu 17,00/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses F "Fraunberger" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer F 2 bezeichnet -
- 37) Miteigentumsanteil zu 17,99/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses F "Fraunberger" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer F 3 bezeichnet -
- 38) Miteigentumsanteil zu 15,66/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses F "Fraunberger" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer F 4 bezeichnet -
- 39) Miteigentumsanteil zu 14,75/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses F "Fraunberger" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer F 5 bezeichnet -
- 40) Miteigentumsanteil zu 13,87/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses F "Fraunberger" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer F 6 bezeichnet -
- 41) Miteigentumsanteil zu 16,67/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 1 bezeichnet -
- 42) Miteigentumsanteil zu 10,51/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 2 bezeichnet -

- 43) Miteigentumsanteil zu 20,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 3 bezeichnet -
- 44) Miteigentumsanteil zu 16,67/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum i  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 4 bezeichnet -
- 45) Miteigentumsanteil zu 10,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum i  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 5 bezeichnet -
- 46) Miteigentumsanteil zu 20,62/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum in  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 6 bezeichnet -
- 47) Miteigentumsanteil zu 12,81/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 7 bezeichnet -
- 48) Miteigentumsanteil zu 9,84/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 8 bezeichnet -
- 49) Miteigentumsanteil zu 18,08/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dach-  
geschoß des Hauses G "von Taufkirchen" und Kellerraum im  
Kellergeschoß  
- im Aufteilungsplan mit Nummer G 9 bezeichnet -

- 50) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 1 bezeichnet -
- 51) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 2 bezeichnet -
- 52) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 3 bezeichnet -
- 53) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 4 bezeichnet -
- 54) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 5 bezeichnet -
- 55) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 6 bezeichnet -
- 56) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 7 bezeichnet -
- 57) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 8 bezeichnet -
- 58) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 9 bezeichnet -

- 9 -
- 59) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 10 bezeichnet -
- 60) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 11 bezeichnet -
- 61) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 12 bezeichnet -
- 62) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 13 bezeichnet -
- 63) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 14 bezeichnet -
- 64) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 15 bezeichnet -
- 65) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 16 bezeichnet -
- 66) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 17 bezeichnet -
- 67) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 18 bezeichnet -

- 68) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 19 bezeichnet -
- 69) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 20 bezeichnet -
- 70) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 21 bezeichnet -
- 71) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Erdgeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 22 bezeichnet -
- 72) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 23 bezeichnet -
- 73) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 24 bezeichnet -
- 74) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 25 bezeichnet -
- 75) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 26 bezeichnet -
- 76) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 27 bezeichnet -

- 77) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 28 bezeichnet -
- 78) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 29 bezeichnet -
- 79) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 30 bezeichnet -
- 80) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 31 bezeichnet -
- 81) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 32 bezeichnet -
- 82) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 33 bezeichnet -
- 83) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 34 bezeichnet -
- 84) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 35 bezeichnet -
- 85) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 36 bezeichnet -

- 86) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 37 bezeichnet -
- 87) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 38 bezeichnet -
- 88) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 39 bezeichnet -
- 89) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 40 bezeichnet -
- 90) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 41 bezeichnet -
- 91) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 42 bezeichnet -
- 92) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 43 bezeichnet -
- 93) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 44 bezeichnet -
- 94) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 45 bezeichnet -

95) Miteigentumsanteil zu 2,94/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz  
im Obergeschoß des Hauses H  
- im Aufteilungsplan mit Nummer H 46 bezeichnet -.

A n l a g e 2

G e m e i n s c h a f t s o r d n u n g

Bestimmungen

über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer  
untereinander und über die Verwaltung

A.

Grundsatz

Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

B.

Inhalt des Sondereigentums gemäß § 10 WEG

§ 1

Umfang der Nutzung

1.

Jeder Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit die Benützung nicht besonders geregelt ist.

Die gemeinschaftlichen Räume in einem Haus sind zur Benutzung durch die Eigentümer im gleichen Haus vorgesehen. Die Eigentümer der Einheiten E 1 und E 2 sollen die gemeinschaftlichen Räume im Haus C "Attenbach" benutzen, die Eigentümer der Einheiten E 3 und E 4 die gemeinschaftlichen Räume im Haus F "Fraunberger", der Eigentümer der Einheit D 7 die gemeinschaftlichen Räume des Hauses D "von Hals".

2.

Die Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Wegeflächen zum Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art ist nicht zulässig.

Die Haltung freilaufender größerer Tiere in der Wohnanlage ist nicht zulässig. Die Haltung von Katzen und Schoßhunden kann vom Verwalter untersagt werden, wenn deren Haltung zu unangemessenen Belästigungen anderer Miteigentümer führt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß den anderen Miteigentümern die Möglichkeit zur Ausschließung der Tiere von etwaigen Sondernutzungsflächen genommen ist. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur aufgrund eines zustimmenden Beschlusses der Eigentümergeinschaft berechtigt. Diese Einwilligung kann widerruflich und unter Auflagen erteilt werden.

3.

Die Eigentümer sind nicht berechtigt, eigene Antennenanlagen auf ihrer Einheit anzubringen.

4.

Mülltonnen dürfen nur auf der gemeinschaftlichen Mülltonnenfläche abgestellt werden.

5.

Motorgetriebene Zweirad-Fahrzeuge dürfen nur in dem dafür vorgesehenen Zweirad-Abstellraum abgestellt werden. Eine Befahrung der Wege im übrigen und ein Abstellen auf den gemeinschaftlichen Flächen in der Garage ist nicht gestattet.

§ 2

Übertragung des Wohnungs- und Teileigentums

Eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG besteht nicht. Der Veräußerer hat jedoch eine Veräußerung dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Der Veräußerer kann nicht verlangen, daß ihm sein Anteil am Verwaltungsvermögen, insbesondere an der Instandhaltungsrücklage, ausgezahlt wird. Sämtliche von ihm geleisteten Zahlungen und Rücklagen gehen auf den Erwerber über.

### § 3

#### Instandhaltung

1.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, der nicht überbauten Teile und Außenanlagen des Grundstücks obliegt der Eigentümergemeinschaft, soweit nicht ein Sondernutzungsrecht für einzelne Miteigentümer besteht.

2.

Die Instandhaltung der zu einem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile und der Grundstücksflächen und sonstigen Flächen, an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, obliegt dem jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentümer, bzw. dem Sondernutzungsberechtigten.

3.

Die Behebung von Schäden an konstruktiven Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand notwendig sind, also insbesondere an den Fundamenten, tragenden Wänden, Dachkonstruktionen, Decken und Böden, sowie dem Treppenhaus und den Eingangstüren obliegt daher der Eigentümergemeinschaft. Dies gilt auch für die zur Gesamtwohnanlage gehörenden Reihenhäuser.

4.

Der einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer hat dagegen die Bodenbeläge, die nichttragenden Zwischenwände samt Türen, die Innenflächen der tragenden Wände und Decken, die Installationsobjekte und Heizkörper mit Zuleitungen von der gemeinsamen Zu-, Steig- und Falleitung ab im räumlichen Bereich seines Sondereigentums, die Bodenbeläge und Innenflächen der Terrassen und Balkone, die zu seinem Wohnungs- und Teileigentum gehören, die Innenseiten der Wohnungseingangstüren und die Rolläden instand zu halten. Die Beseitigung von Glasbruchschäden an Fenstern und Türen, im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ebenfalls dem einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer, auch wenn diese Gemeinschaftseigentum sind.

§ 4

Wiederherstellungspflicht

1.

Im Falle einer teilweisen oder gänzlichen Zerstörung des Gebäudes ist jeder Miteigentümer verpflichtet in den Wiederaufbau einzuwilligen, wenn eine ausreichende Versicherung besteht.

2.

Reicht die Versicherungssumme zum Wiederaufbau des Gebäudes nicht aus, dann kann die Miteigentümergeinschaft den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist.

Miteigentümer, die sich am Wiederaufbau nicht beteiligen wollen, sind verpflichtet ihre Rechte den zum Aufbau entschlossenen Miteigentümern zum Erwerb anzubieten. Der Gegenwert ist der Wert des jeweiligen Sondereigentums im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Wiederaufbau. Kommt über diesen Wert unter den Beteiligten eine Einigung nicht zustande, dann hat diesen ein auf Antrag des Verwaltungsrates durch den Präsidenten des Landgerichts Passau bestimmter amtlich vereidigter Grundstücksschätzer als Schiedsgutachter für die Beteiligten in verbindlicher Weise festzusetzen.

Einem ausscheidenden Miteigentümer steht ein Anspruch auf Auszahlung des auf ihn entfallenden Teils der Versicherungssumme nicht zu.

3.

Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch eine Versicherung gedeckt, dann kann ein Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Miteigentümer beschlossen werden.

Kommt ein solcher Beschluß nicht zustande, dann wird die Gemeinschaft aufgelöst.

- 3 -

§ 5

Anzeigepflicht

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, von ihm wahrgenommene Mängel und Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, deren Beseitigung der Eigentümergemeinschaft obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

§ 6

Versicherungen

Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes und das Sondereigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen und aufrecht zu erhalten:

- a) eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht des Grundstückseigentümers,
- b) eine Gebäudebrandversicherung (Neuwertversicherung),
- c) eine Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter.

§ 7

Haftung

1.

Jeder Eigentümer haftet den übrigen Miteigentümern gegenüber für jede vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Das gleiche gilt, wenn der Schaden durch Personen verursacht worden ist, die dem Hausstand oder Geschäftsbetrieb eines Miteigentümers angehören oder sonst für sie tätig sind.

Das gilt auch für Personen, denen ein Miteigentümer die Benutzung der dem Sondereigentum unterliegenden Räume überlassen hat.

Bei Beschädigung des Sondereigentums eines anderen Miteigentümers gilt die vorstehende Regelung entsprechend.

2.

Für die Verstöße eines Mieters oder eines anderen Nutzungsberechtigten gegen die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung haftet ein Miteigentümer wie für eigene Verstöße.

3.

Ferner haftet jeder Sondereigentümer nach Maßgabe von Absatz 1 auch für jede Minderung des Wertes des gemeinschaftlichen Eigentums oder eines Sondereigentums, die durch eine Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflicht entsteht.

## § 8

### Unkostenbeitrag

1.

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen ein Hausgeld zur Deckung der von der Eigentümergeinschaft zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus:

- a) den Bewirtschaftungskosten;  
das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;
- b) den Heizungs- und Warmwasserkosten;
- c) den Verwaltungskosten.

2.

Die von der Eigentümergeinschaft zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:

- a) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergeinschaft,
- b) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten.

3.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Dies gilt auch für von der Eigentümergeinschaft beschlossene Sonderumlagen.

Die Betriebskosten der zentralen Heizungsanlage werden gemäß der VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 23.2.81 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.4.1985 zu 70% nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Meßgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30% der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt. Für den Verbrauch des von der Heizungsanlage erzeugten Warmwassers gilt das Vorstehende entsprechend. Als Kosten der Warmwasserbereitung gelten 18% der Betriebskosten der Heizungsanlage. Die Verwalterkosten werden entsprechend der im Verwaltervertrag vorgesehenen Art und Weise auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten verteilt.

## § 9

### Abrechnung und Geschäftsjahr

#### 1.

Der Verwalter ist verpflichtet nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres jedem Miteigentümer eine Gesamt- und Einzela-brechnung vorzulegen.

Gleichzeitig sollen die Heizungs- und Warmwasserkosten vom Verwalter oder von einem von diesem beauftragten Dritten abgerechnet werden.

#### 2.

Soweit nach den genannten Abrechnungen die Zahlungen nicht ausreichen, sind die einzelnen Miteigentümer verpflichtet, die auf sie treffenden Fehlbeträge innerhalb von einem Monat nach der Bechlußfassung der Eigentümer über die Abrechnung abzudecken.

Überzahlungen sind entsprechend dem Beschluß der Miteigentümern entweder gutzuschreiben oder zurückzuerstatten;

3.

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

4.

Bei einem Wechsel im Eigentum während eines Geschäftsjahres, ausgenommen der Wechsel durch Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung, haften der ausscheidende und der neu eingetretene Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft gesamtschuldnerisch.

5.

Bei einem Wechsel des Verwalters hat der ausgeschiedene Verwalter für seinen Verwaltungszeitraum mit den Eigentümern abzurechnen.

## § 10

### Wirtschaftsplan

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

Der Wirtschaftsplan muß die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

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

Der Verwalter kann aufgrund des von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wirtschaftsplanes die monatlichen Vorauszahlungen festsetzen. Diese sind monatlich im voraus bis zum Dritten eines jeden Monats zu entrichten.

Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die Regelungen bezüglich des Unkostenbeitrages entsprechend gelten.

Kommt ein Miteigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft ( Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlußzahlung ) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von vier vom Hundert über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu zahlen.

## § 11

### Eigentümerversammlung

Die das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Angelegenheiten werden durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt.

Die Einberufung, Durchführung und Beschlußfähigkeit richten sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, das Stimmrecht nach § 12 dieser Gemeinschaftsordnung.

Abweichend von § 24 Abs.2 WEG ist eine Eigentümerversammlung dann einzuberufen, wenn dies von einem Viertel aller Stimmen verlangt wird.

Jede ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung ist abweichend von § 25 Abs.3 WEG auch dann beschlußfähig, wenn weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist.

Beschlüsse der Eigentümer können auch schriftlich gefaßt werden, wenn alle Eigentümer zustimmen.

## § 12

### Stimmrecht

Jeder Miteigentümer hat soviele Stimmen, wie sein Miteigentum

Tausendstel-Anteile

umfaßt.

Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

Jeder Miteigentümer kann sich vertreten lassen, aber nur durch seinen Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, einen anderen Miteigentümer, oder eine kraft ihres Berufes zur Verschwiegenheit verpflichtete Person.

Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform.

Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

Im Falle der Veräußerung eines Sondereigentums gilt der Erwerber ab dem Tag des Abschlusses des Erwerbsvertrages als Bevollmächtigter des Eigentümers, sofern dieser nicht ausdrücklich der Bevollmächtigung gegenüber dem Verwalter widerspricht.

### § 13

#### Verwalterbefugnisse

Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich grundsätzlich aus § 27 des Wohnungseigentumsgesetzes, jedoch ist der Verwalter auch beauftragt und bevollmächtigt, das Gemeinschaftseigentum vom Bauträger abzunehmen und alle mit der Erfüllung seiner Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche der Gemeinschaft jeglicher Art gegen einzelne Eigentümer oder gegen Dritte im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen.

### § 14

#### Sonstiges

##### 1.

Einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung können - soweit das Gesetz oder diese Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmen - durch einen Beschluß der Eigentümergemeinschaft mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen abgeändert werden.

2.

Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Wohnung in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche ( z.B. für Türen ) zu öffnen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

§ 15

Gebrauchsregelung

1.

Der Gebrauch der nicht überbauten Flächen wird wie folgt geregelt:

- a) Dem jeweiligen Eigentümer eines Wohnungseigentums steht das Recht auf alleinige Nutzung - unter Ausschluß der anderen Miteigentümer - der unbebauten Grundstücksfläche zu, welche in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigehefteten Lageplan farblich eingezeichnet und mit der gleichen Nummer gekennzeichnet ist, wie das jeweilige Wohnungseigentum.
- b) Zum ausschließlichen Gebrauch stehen die oberirdischen Stellplätze Nrn. 1 mit 3 zu:
  - dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. A 2 der in dem als Anlage 4 beigehefteten Lageplan eingezeichnete oberirdische Stellplatz Nr. 1,

- dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. A 4 der in dem als Anlage 4 beigehefteten Lageplan eingezeichnete oberirdische Stellplatz Nr. 2,
  - dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. A 6 der in dem als Anlage 4 beigehefteten Lageplan eingezeichnete oberirdische Stellplatz Nr. 3.
- c) Die Nutzung der übrigen oberirdischen Kfz.-Abstellplätzen, welche in dem dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Lageplan mit den Nummern 4 mit 11 gekennzeichnet sind, steht nur denjenigen Wohnungseigentümern zu, welchen das Recht auf Nutzung eines solchen Abstellplatzes durch notarielle Urkunde vom Begründer des Wohnungs- und Teileigentums übertragen ist. Alle anderen Miteigentümer sind von deren Nutzung ausgeschlossen.

2.

Den Sondernutzungsberechtigten ist es nicht gestattet, in Ausübung ihres Rechts ihre Sondernutzungsfläche abzuzäunen, darauf Garten- oder Gerätehäuser zu errichten oder Grillgeräte jeglicher Art in Betrieb zu nehmen.

Bei einer Bepflanzung der Sondernutzungsfläche ist auf den Charakter der Wohnanlage als Wohnpark Rücksicht zu nehmen. Für jegliche Bepflanzung ist daher die Zustimmung des Verwalters einzuholen.

Auf den oberirdischen Kfz.-Abstellplätzen dürfen nur Personenkraftwagen abgestellt werden, keine Wohnwagen, Wohnanhänger und dergl.

Oberirdische Kfz.-Abstellplätze, die keinem Eigentümer zugewiesen werden, sind zur Benutzung durch Besucher vorgesehen. Eine ständige Nutzung durch einen Eigentümer oder einen Mieter ist dann ausgeschlossen.

3.

Diese Gebrauchsregelungen können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

## BAUBESCHREIBUNG

=====

## VORBEMERKUNGEN

Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die Werk- und Detailplanung sowie die nachstehende Baubeschreibung.

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen über den Schallschutz und der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

Das eingezeichnete Mobiliar in den Grundrißplänen stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Abweichungen sind gestattet, wenn sie aufgrund von Bauauflagen notwendig werden bzw., wenn sie nach Meinung der Bauträger mit baulichen Verbesserungen verbunden und nicht wertmindernd sind.

Sonderwünsche des Käufers können nur über den Architekten der WAB GmbH realisiert und dann berücksichtigt werden, wenn sie vom Baufortschritt her noch realisierbar sind (bitte Rücksprache mit dem Architekten!).

## I ROHBAU

=====

### ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, den Aushub der Baugrube, die Fundamente und Rohrgräben sowie das fachgerechte Wiedereinfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

### GRÜNDUNG

Streifen- und Einzelfundamente in Stampf- oder Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnungen mit eingebautem Fundamentanker.

### KELLERGESCHOSSWÄNDE

Die Kellergeschoßwände bei den neu zu erstellenden Gebäuden werden in geschaltem 30 cm starkem Stahlbeton ausgeführt. Innenwände in Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk. Bei dem vorhandenen Gebäude B bestehen die Kelleraußenwände aus 36,5 cm starkem, beidseitig verputztem Mauerwerk. Innenwände im Gebäude B in Ziegel- bzw. Betonsteinmauerwerk. Gebäude A ist nicht unterkellert.

### SCHUTZ GEGEN FEUCHTIGKEIT

Die erdberührenden Teile der Außenwände im Kellergeschoß der Neubauten erhalten einen 2-lagigen Bitumenanstrich als Schutz gegen Hang- und Sickerwasser. Vorgestellte Wandschutzplatten schützen den Isolieranstrich und leiten das anfallende Wasser zur umlaufend eingebauten Drainage im Fundamentbereich. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden die Wände im Keller und zusätzlich noch einmal im Erdgeschoß mit einer Bitumenpappe als Sperrschicht geschützt. Außerdem wird unter die Kellersohle eine 12 cm starke kapillarbrechende Rollkiesschicht eingebaut.

## GESCHOSSDECKEN UND TREPPEN

Decken über dem Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß der Gebäude C / D / E / F / G sowie über den Wohneinheiten B 7 und B 8 werden als Massivdecken in Stahlbeton entsprechend der stat. Berechnungen hergestellt.

Die Decken über den ausgebauten Dachgeschossen werden im Zusammenhang mit der Dachkonstruktion in Holz ausgeführt, erhalten zwischen den Balken eine 120 mm starke Wärmeisolierung und werden unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Treppenläufe in allen Geschossen bestehen mit Ausnahme von Gebäude A ebenfalls aus Stahlbeton. Im Gebäude A wird die vorhandene Holztreppe saniert.

Vorhandene Geschoßdecken in den Gebäuden A und B

Gebäude A: Decke über dem EG/1. OG als Holzbalkendecke

Decke über dem 2. OG als Ziegelrippendecke

Gebäude B: Decke über KG/EG und OG als Ziegelrippendecke

## AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der neuen Gebäude oberhalb der Kellerdecken werden in 36,5 cm starkem wärmedämmendem Ziegelmauerwerk erstellt.

Umfassungswände bei Nebengebäuden in Betonwerkstein.

Vorhandenes Außenmauerwerk bei den Gebäuden A und B

Gebäude A: Erdgeschoß + 1. OG in 48 cm Ziegelsteinmauerwerk

Gebäude B: Ziegelsteinmauerwerk 36,5 cm stark

## INNENWÄNDE

Die zu zu erstellenden Zwischenwände sind zwischen 11,5 cm und 24 cm stark.

Trennwände zwischen einzelnen Wohnungen und die zum Treppenhaus hin werden 24 cm stark aus Schallschutz-Ziegeln erstellt.

Die Trennwände zwischen den Wohneinheiten E1 / E2 / E3 / E4 werden zweischalig mit 2 x 17,5 cm starkem Mauerwerk mit dazwischenliegender Mineralfaserdämmung ausgeführt.

Vorhandene Innenwände bei den Gebäuden A und B

Gebäude A: Erdgeschoß und 1. Obergeschoß in Ziegelmauerwerk

2. Obergeschoß in Ziegelmauerwerk sowie Bimssteinmauerwerk

Gebäude B: Ziegelsteinmauerwerk

## DACHSTUHL

Zimmermannsmäßig abgebundener Pfettendachstuhl in Holzkonstruktion mit ca. 35° Dachneigung, sichtbare Holzteile gehobelt und imprägniert.

Die vorhandenen Gebäude A und B erhalten einen komplett neuen Dachstuhl.

## DACHEINDECKUNG

Dachpfannen naturrot auf Lattung und Konterlattung verlegt. Darunter Vollschalung mit Vordeckung (Dachpappe) zum Schutz gegen Staub, Wind und Flugschnee.

## SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Traufbleche, Regenfallrohre, Kamin- und sonstige Einfassungen usw. werden in Kupfer ausgeführt.

## VERPUTZ

a.) Fassade: Leicht strukturierter Mehrlagenputz auf Mauerwerk bzw. Wärmedämmung.  
Sockel als Glattputz.

Die vorhandenen Gebäude A und B erhalten einen neuen Fassadenputz.

b.) Innenputz: Wohnräume mit Maschinen-Kalk-Gipswandputz

Naßräume mit Zementputz

Kellerräume soweit die Wände verputzt werden als Kalk-Zementputz, ansonsten weiß geschlammtes Mauerwerk.

Bei den bestehenden Gebäuden A + B wird der vorhandene Innenputz soweit erforderlich ergänzt.

## II Ausbau

=====

## FENSTER

Die Fenster- und Türelemente werden aus Fichtenholz hergestellt mit Dreh- bzw. Drehkippbeschlägen, soweit nicht feststehend.

Alle Elemente erhalten eine umlaufende Gummidichtung und werden mit Zweischeibenisolierverglasung als Wärmeschutzverglasung, Thermoplas neutral ( $K = 1,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ) oder gleichwertig eingebaut.

Jedes Fenster- oder Fenstertürelement erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit verdecktem Einhand-Dreh-Kippbeschlag in eloxierter Ausführung. Im Erdgeschoß sind bei mehrflügeligen Elementen die Oliven absperrbar.

Oberfläche vom Hersteller endbehandelt.

In den Dachgeschoßwohnungen kommen Dachflächen- bzw. Dachgaubenfenster zur Ausführung.

Im Keller kommen Kunststoff-Drehkipppfenster, isolierverglast, mit Leibungsrahmen zum Einbau mit vorgesetzten Kunststoff- oder Betonkellerlichtschächten mit verzinkter Gitterrostabdeckung.

#### ROLLÄDEN

Alle Fenster- und Fenstertürelemente in den Gebäuden B / C / D / E / F / G werden mit weißen Kunststoffrolläden in allen Geschossen ausgestattet, mit Ausnahme der Dachflächen- und Dachgaubenfenster.

Im Gebäude A werden keine Rolläden eingebaut.

#### FENSTERBÄNKE

Die Fensterbänke bzw. Heizkörperabdeckungen werden innen in Naturstein, außen in eloxiertem Leichtmetall ausgeführt.

## TÜREN

7

- a.) Hauseingangstüren  
Einflügelige Hauseingangstüre in Eichenholz mit Sicherheitsverglasung, Selbstschließer bei den Mehrfamilienhäusern und elektrischem Türöffner, Sicherheitsbeschlag mit PZ Vorrichtung, Profilzylinder, Oberfläche endbehandelt mit eloxiertem Leichtmetallbeschlag. Bei den Wohneinheiten E1 / E2 / E3 / E4 / D7 / B7 / B8 Türschloß mit 3-fach Verriegelung.
- b.) Wohnungsabschlußtüren (bei den Mehrfamilienhäusern)  
Schalldämmende naturholzfurnierte glatte überfalzte Vollspantürblätter mit Holzarge, Oberfläche einschl. Zargen edelholzfurniert mit umlaufender Zargendichtung, Türblatt mit 3-seitig umlaufender Falzlippendichtung, unten mit absenkbarer Bodendichtung, Spion Sicherheitsbeschlag mit PZ Vorrichtung, Profilzylinder, Oberfläche endbehandelt, Beschlag leichtmetall eloxiert. In alle Hauseingangs-, Gemeinschafts- und Wohnungseingangstüren werden Sicherheitszylinder der Schließanlage montiert.
- c.) Innentüren  
Glatte edelholzfurnierte Röhrenspantürblätter mit Buntbartschloß, alle Türen mit Holzumfassungszarge, edelholzfurniert, dreiseitig umlaufende Dichtungsprofile und eloxierte Leichtmetallbeschläge.  
Türblätter mit Glasausschnitt nach Wahl des Eigentümers.
- d.) Kellertüren  
Feuerhemmende Türen selbstschließend mit Obertürschließer sowie deckendem Anstrich.  
Sonstige Kellerinnentüren mit gestrichenen Stahlumfassungszargen sowie kunststoffbeschichteten Metalltürblättern und serienmäßigen Kunststoff-Rundgriff-Garnituren.

## MALERARBEITEN

Die Fassade erhält einen atmungsaktiven und wasserabweisenden Silikatfarbenanstrich (mineralisch).  
Innenwände in allen Geschoßen mit waschfestem Silikatfarbenanstrich in weiß bzw. leicht getönt.

Kellerdecke mit Silikatfarbenanstrich, Massivdecken in den Wohngeschoßen erhalten eine gespritzte Rauhfaserschicht.

Die Gipskartondecken im Dachgeschoß werden mit Rauhfasertapeziert und mit Silikatfarbe gestrichen.

Treppenhausbereiche erhalten einen Silikatanstrich bzw. werden in feinkörnigem Reibeputz ausgeführt.

Eine Oberflächenbeschichtung mit Reinacrylat wird auf die Kellerestriche aufgetragen.

Sichtbare Holzteile sowie Balkongeländer im Außenbereich erhalten einen Lasuranstrich.

Alle Roheisenteile, soweit nicht verzinkt, erhalten eine Rostschutzgrundierung und Endlackierung.

## BALKON UND TREPPENGELÄNDER

Diese werden nach dem Entwurf der Architekten in Holz-/Metallkonstruktion ausgeführt.

## TREPPEN UND PODESTE

Die Massivtreppen bzw. Podeste, außer in Gebäude A, erhalten entweder einen Kunststeinbelag, Natursteinbelag oder werden mit keramischen Platten belegt einschl. der dazu passenden Sockelleisten, verlegt auf Trittschalldämmplatten nach DIN 4109.

In Gebäude A wird die vorhandene Holzterasse saniert, die Podestflächen erhalten einen PVC-Belag mit Schaumunterlage.

## FUSSBÖDEN/FLIESSEN

### Fußbodenaufbau

In allen Räumen der Wohngeschoße wird schwimmender Zement-estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach DIN 4109 und 4108 verlegt.

Die Kellerräume erhalten einen oberflächenbehandelten Zement-estrich.

#### a.) Fliesen

Die Wände aller Sanitärräume werden deckenhoch verflieset. Die Wandplatten entsprechen 1. Sortierung in mehreren Auswahlmöglichkeiten nach Bemusterung.

Die Küche erhält oberhalb des Arbeitsbereiches einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel.

Mit keramischen Bodenfliesen 1. Sortierung in mehreren Auswahlmöglichkeiten nach Bemusterung werden die Bäder, WC's, Abstellräume in den Wohnungen, Küchen (mit Ausnahme von Gebäude A) ausgelegt.

#### b.) Parkett

Der Wohn- und Eßbereich mit Ausnahme von Gebäude A wird mit Mosaikparkett Eiche gestreift, Oberfläche mit Versiegelung auf Wasserbasis ausgelegt, jedoch nicht die Küchenbereiche.

#### c.) Teppichböden

Alle Schlafräume, Wohn- und Eßräume in Gebäude A, Dielen erhalten einen Teppichboden, Schlingen- oder Veloursware aus vollsynthetischem Fasermaterial mit Geweberücken (bessere Wohnqualität) mit gekettelter Sockelleiste. Farbe nach Wahl, jedoch einheitlich für alle Räume.

#### d.) PVC-Belag

Die Küchen, Eingangsdielen und Abstellräume in den Wohnungen von Gebäude A erhalten aus Schallschutzgründen einen PVC-Belag CV mit Schaumunterlage (Drilastic oder gleichwertig).  
Sockelleisten in Hart-PVC.

#### SCHLIESSANLAGE/BRIEFKASTEN

Schließanlage für Haustüren, innere und äußere Kellertüren, gemeinschaftliche Abstellräume sowie Wohnungseingangstüren.

Die Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Klingelanlage befindet sich im Bereich der Hauseingangstüre.

### III TECHNISCHER AUSBAU

=====

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Heizung und Strom, die Kabel für Telephon und die gemeinschaftliche Antennenanlage werden im Kellergeschoß bei den Gebäuden B / C / D / E / F / G eingeführt, bei Gebäude A im Speicher und dort von den einzelnen Anschlußräumen aus verteilt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Wohnräume unter Putz und ausreichend dimensioniert verlegt und fachgerecht gegen Schallübertragung und Wärmeverlust isoliert.

Die vorhandenen Gebäude A und B werden vollkommen neu installiert.

Zur Beheizung der Wohnanlage wird im Kellèr von Gebäude C eine zentrale Heizanlage eingebaut.

Die Boden-, Wand- und Deckenflächen des Heizraumes erhalten eine zusätzliche Schallisolierung.

HEIZUNGSANLAGE nach DIN 18380

1:

Für die Wohngebäude A / B / C / D / E / F / G

Einbau von ölbefeuertem Niedertemperaturheizkessel inklusive Kesselregelung wie Fabrikat Buderus, Viessmann oder gleichwertig.

Die erforderliche Kesselleistung wird auf die zu beheizenden Gebäude abgestimmt.

Ölbrenner mit Sicherheitsarmaturen, wie Fabrikat Viessmann oder Weishaupt.

Auf dem Grundstück erfolgt die Heizöllagerung in unterirdischen doppelwandigen Heizöllagertanks einschließlich aller Sicherheitseinrichtungen.

Über getrennt gesteuertem Warmwasserboiler werden die Wohnungen mit Brauchwasser versorgt.

Ein-, zwei- und dreilagige Heizplatten, Farbe altweiß, inklusive Konsolen, Halter und Thermostatventil, wie Fabrikat Kermi oder gleichwertig kommen zum Einbau.

Die Größe der Heizkörper wird laut Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701 festgelegt.

Die Anlage ist mit einer witterungsabhängigen Außentemperatursteuerung mit Nachtabsenkung ausgerüstet.

Über Wärmemengenzähler erfolgt die Energieverbrauchsabrechnung.

Heizanlage inklusive der erforderlichen Heizungsrohrleitungen mit Armaturen.

Die Wärmedämmung der Rohrleitungen erfolgt gemäß der Wärmeschutzverordnung, die Schalldämmung entsprechend DIN 4109.

Die nicht mit der Heizungsanlage ausgestatteten Gebäude werden mittels isolierter Erdleitungen an die Heizzentrale angeschlossen.

Der Abwasseranschluß an das Kanalnetz der Gemeinde Aidenbach erfolgt teilweise im Trenn-, bzw. im Mischsystem.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Aidenbach.

Aus muffenlosen Gußrohrleitungen werden die Abwassersteigleitungen eingebaut, Objektenbindungen werden in HT-Kunststoffrohren ausgeführt.

Alle Abwasserleitungen werden schallschutzgedämmt.

Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in verzinkten Stahlrohren DIN 2440 oder Kunststoff einschließlich Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

Die Anschlüsse für Küchenspüle, Geschirrspül- und Waschmaschinen in jeder Wohnung erfolgen gemäß Plan.

Mittels geeichtem Kalt- und Warmwasserzähler erfolgt die Verbrauchsabrechnung.

#### Sanitäreinrichtungsgegenstände

Alle Sanitärobjekte in Normalfarbe weiß/alpin.

Waschtisch aus Porzellan, Größe 65 x 50 cm mit Ablaufgarnitur, Eingriffbatterie, Spiegel, Ablage, Handtuchhalter, Seifen- und Mundglashalter, Fabrikat Hewi.

Einbaubadewanne aus Stahl emailliert, Größe 170 cm mit Ablaufgarnitur, Eingriff, Wannenfüll- und Brausebatterie, Brause-schlauch, Handbrause, Wannengriff, Badetuchstange und Gitterseifenkörbchen.

Wand-Tiefspülklosett (Hängeklosett) mit WC-Sitz und Deckel, Klosettpapierhalter, Unterputzspülkasten einschließlich Wasserspartaste und Tragegerüst.

Einbaubrausewanne aus Stahl emailliert, Größe 80/80 cm inklusive Duschtrennwand, Eingriffbatterie, Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause.

## LÜFTUNGSTECHNISCHE ANLAGEN nach DIN 17 379

Innenliegende WC-, Dusch- und Baderäume sowie Kleinküchen erhalten Einzelraum-Abluftgeräte.

## ELEKTROINSTALLATION nach DIN 18382

Allgemeine Räume, Garagengebäude und Flure im Keller mit Leuchtstoffröhren am Gemeinschaftszähler angeschlossen, Schaltung über Zeitautomat, separater Zähler für alle Wohneinheiten sowie die Heizungsanlagen und den Allgemeinverbrauch.

Treppenhäuser mit Leuchten über Drucktaster und Treppenlichtautomat, mit Ausnahme der Wohneinheiten D7 / E1 / E2 / E3 / E4.

Ausstattung und Anzahl der Deckenleuchten und Steckdosen nach Erfordernis.

Gemeinschafts-Antennen-Anlage (Satellitenschlüssel + terrestrische Empfangsanlage) zentral verstärkt für alle örtlich erreichbaren Fernseh- und Hörfunkprogramme.

Türrufanlage mit elektrischen Türöffnern und Haustürsprechanlage.

Ein Telephonleerrohr je Wohneinheit.

Sämtliche Leitungen werden, außer im Kellergeschoß, unter Putz verlegt.

Schalter und Steckdosen in weißem/beigem Modulprogramm und in jedem Raum Deckenbrennstellen, Schalter, Steckdosen in genügender Anzahl nach Elektroprojektplan, Antennenanschlußdose für FS/Radio, ein Leerrohranschluß für Telephon-Türsprechanlage.

Die Stromkreise werden mit automatischen Sicherungselementen abgesichert.

Der Verbrauch wird über im Keller installierte Zähler gemessen.

Die Installation kann, falls vom Erwerber zeitgerecht (bitte Rücksprache mit dem Architekten!) beantragt, auf Einrichtungspläne des Nutzers abgestimmt werden.

=====

### GEMEINSCHAFTSRÄUME

Jeder Wohnung ist im Kellergeschoß, bei Gebäude A im Dachgeschoß, ein Abstellraum zugeordnet. Die Abtrennung erfolgt mittels Holzplattenrost auf Raumhöhe, Türe mit Vorhängeschloß.

Fahrrad- und Kinderwagenräume befinden sich bei den Gebäuden B / C / D / F und G im Kellergeschoß und sind über eine Kelleraußentreppe zugänglich.

Bei Gebäude A ist an der Ostseite des Wohngebäudes, erdgeschoßig ein gemeinschaftlicher Abstell- und Fahrradraum vorgesehen.

Die Wasch- und Trockenräume im Kellergeschoß, bei Gebäude A im Dachgeschoß, werden jeweils mit einem Ausgußbecken, einer Waschmaschine sowie einem Wäschetrockner ausgestattet; gilt nicht für die Reihenhäuser.

Den Gebäuden C / D / F / G ist im Zugangsbereich noch ein gemeinschaftlicher Abstellraum zugeordnet.

### GARAGENGEBÄUDE

(2-geschoßiges offenes Garagengebäude)

Zu jeder Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, davon ausgenommen sind die Wohnungen A2 / A4 / A6. Diesen ist je ein oberirdischer PKW-Stellplatz zugeordnet.

2-geschoßiges offenes Garagengebäude aus Stahlbeton, überdacht, Außenwände teilweise mit offenen vergitterten Wandanteilen entsprechend den behördlichen Auflagen.

Oberer Dachabschluß im sichtbaren Randbereich mit Dachpfannen auf Betonfertigteilen, im Innenbereich mit beschichtetem Trapezblech.

Beleuchtung, Beschilderung und Feuerlöscher nach behördlichen Auflagen.

Sectionalgittertüre bei den Einfahrten, Bedienung mittels Fernsteuerung, mit Ampelsteuerung, Notbetrieb durch Handbedienung mit Kettenzug.

Sonstige Zugangstüren in Metall, selbstschließend.

## ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Baugrundstücks umfaßt die Versorgung mit Strom, Wasser, Verlegung der Kabel für Postanschluß und Gemeinschaftsantennenanlage, die Errichtung der Wegebeleuchtung, des Wohnweges, der Stellplätze sowie die Abwasserbeseitigung mit Anschluß an das örtliche Kanalnetz.

## AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Garten- und Landschaftsplaners ausgeführt.

Der durch die Wohnanlage führende Wohnweg erhält einen Unterbau aus Frostschutzkies, befahrbar für Feuerwehrfahrzeuge, wird seitlich mit Granit-Großpflastersteinen eingefast mit einem Oberbelag aus Mineralbeton bzw. Betonpflastersteinen.

Parkplätze erhalten Betonrasenpflaster bzw. Verbundpflaster mit sichtbarer Unterteilung der Stellplätze.

In Klinkerplatten, Betonpflaster bzw. Betonplatten einschließlich Randeinfassung werden die Zuwege zu den Gebäuden erstellt.

Granitstufen im Zugangsbereich.

Ein mit Mineralbeton befestigter Verbindungsweg schließt im südlichen Grundstücksbereich an den Park des Marktes Aidenbach an und schafft eine kurze Verbindung zum Marktplatz.

Formschöne Gartenleuchten sorgen für die Beleuchtung des Wohnweges.

Die Terrassen erhalten einen Klinker- bzw. Natursteinbelag, verlegt auf einer bewehrten, auf Frostschutzkies aufliegenden Betonplatte.

Terrassen der Wohneinheit B2 / B7 / B8 teilweise aus tiefdruckimprägniertem Holzbelag.

Soweit durch die Baumaßnahme notwendig, wird das Gelände in natürlicher Form planiert, eine Einzäunung zu den Nachbargrundstücken erfolgt soweit erforderlich mit kunststoffbeschichtetem Maschendrahtzaun, beim Anschluß an den Park des Marktes Aidenbach mittels formschönem imprägniertem Holzzaun.

Entlang des Wohnweges werden Sitzbänke sowie Papierkörbe aufgestellt.

Ein mit Betonpflaster befestigter, mit Sitzgelegenheiten versehener und mit einer Holzpergola überdachter und eingegrünter Gemeinschaftsplatz wird in die Parkanlage eingebunden.

Die Gartenflächen werden soweit erforderlich humusiert und mit einer Rasenmischung eingesät.

Der schöne vorhandene Baum- und Sträucherbestand wird erhalten und durch eine entsprechende Neupflanzung mit Gartengehölzen ergänzt. Kinderspielbereiche einschließlich Spielgeräte werden entsprechend der behördlichen Auflagen eingerichtet.

Landratsamt Passau  
Az.: 65 - 660.3 - 28/93

8390 Passau, 15.04.1993  
Domplatz 11  
Zimmer: 1.35  
Telefon: 0851/397-295

Einschreiben

Wohnpark Aidenbach  
Bauträger GmbH  
Marktplatz 28

8359 Aidenbach

Anlage: 1 Kostenrechnung  
1 Aufteilungsplan (2-fach)

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

aufgrund des Par. 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nr. A1-A6, B1-B8, C1-C9, D1-D7, E1-E4, F1-F6, G1-G9  
bezeichneten Wohnungen mit nicht zu Wohnzwecken  
dienenden Räumen (gemischte Einheiten)  
mit Nummer H1-H46 bezeichneten Tiefgaragen-Abstellplätze

In den zu errichtenden Gebäuden  
auf dem Grundstück in Aidenbach, Vilshofener Str. 30 und 32  
auf Flurstück-Nr. 255 der Gemarkung Aidenbach  
eingetragen im Grundbuch  
des Amtsgerichts Passau, Zweigstelle Vilshofen  
für Aidenbach Band 20 Blatt 858  
sind/gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des Par. 3 Abs. 2  
des Wohnungseigentumsgesetzes.

Für diese Bescheinigung sowie für die Erteilung der Auf-  
teilungspläne wird gem. Art. 1, 2, 6 und 8 des Kosten-  
gesetzes (KG) i.V.m. Tarif-Nr. 42.16 und 42.17 des Kosten-  
verzeichnisses zum Kostengesetz (KVZ) eine Gebühr von  
DM 600,- erhoben.

Die Auslagen für die weitere(n) Ausfertigung(en) betragen  
5,-- DM (Art. 12 Abs. 1 und 2 KG).

An Auslagen für die Postzustellung werden DM 5,--  
erhoben (Art. 13 Abs. 1 Nr. 2 KG).

I.A.

A handwritten signature in cursive script is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The name 'Drasch' is printed in a sans-serif font below the signature.  
Drasch

Vorstehende mit der Urschrift übereinstimmende  
Ausfertigung wird hiermit der Firma

Wohnpark Aidenbach Bauträger  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
mit dem Sitz in Aidenbach

auf Ansuchen erteilt.

München, den 6. OKT. 1951

  
(Schott) Notar

Neuge Dr. /ur. Benno Kern, u. Walter Scholl, Karlsplatz 6, 80335 München • 1

Wohnpark Aidenbach  
Bauträger GmbH  
Sylvesterstr. 2

81369 München