1233

UVZNr. S /2026
vom 13.7.2026
SB: ba/vs

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

(Knauerstraße 13, 90443 Nürnberg)

Heute, den dreizehnten Juli
zweitausendsechsundzwanzig

- 13. Juli 2026 -

erschien vor mir,

[redacted]
Notar in Nürnberg,

in den Amtsräumen in 90429 Nürnberg, [redacted]

Herr [redacted]
ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
[redacted]
mit dem Sitz in [redacted] Landkreis [redacted]
Geschäftsanschrift: [redacted] 37,
aufgrund Vollmacht zu Urkunde des Notars Clemens [redacted] vom 07.07.2025, UVZNr. C 1161/2025, die heute in Ausfertigung vorlag und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt ist.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, nach Unterrichtung über den Grundbuchstand, was folgt:

§ 1
Sachverhalt, Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg von Gostenhof

Blatt 4363

ist im Alleineigentum der [redacted]

unter anderem folgender Grundbesitz der

Gemarkung Gostenhof

eingetragen:

Flst.Nr. 268/10 Knauerstraße 13;

Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 370 qm.

§ 2
Teilungserklärung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Grundstück nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile auf und verbindet diese mit Sondereigentum, so dass das in der Anlage 1 zu dieser Urkunde näher beschriebene

Wohnungs- und Teileigentum

entsteht.

§ 3
Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum

Sondereigentum sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder fremdes Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden, oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere, soweit es sich nicht zwingend um Gemeinschaftseigentum handelt,

a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb der Wohnungen,
b) der Innenbelag und die sonstigen Innenteile der Wohnungen, Balkone und Loggien, sowie die von einem Wohnungseigentümer allein benutzten Versorgungs- und Abwasserleitungen bis zu deren Einmündung in die gemeinschaftlich benutzten Hauptstränge.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück und diejenigen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere der Flur im Keller, sowie das Treppenhaus.

Die Teile eines Gebäudes, die zu dessen Bestand und zu dessen Sicherheit erforderlich sind, und die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie sich innerhalb der Räume eines Sondereigentums befinden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:
a) alle tragenden Wände und diejenigen nichttragenden Wände, die Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen,
b) der Treppenaufgang,
c) alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach § 2 in Verbindung mit der Anlage 1 zum Sondereigentum erklärt sind.

§ 4
Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen der §§ 10 - 29 WEG und die Bestimmungen der dieser Urkunde als

Anlage 2

beigehefteten Gemeinschaftsordnung.

§ 5
Grundbuchanträge

Es wird

bewilligt und beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

a) die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum und die Einräumung von Sondernutzungsrechten gemäß § 2 in Verbindung mit Anlage 1 zu dieser Urkunde,
b) die Gemeinschaftsordnung gemäß der Anlage 2 zu dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

§ 6
Anlagen

Die dieser Urkunde beigefügten Anlagen

Anlage 1 = Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum und Einräumung von Sondernutzungsrechten
Anlage 2 = Gemeinschaftsordnung
Anlage 3 = Sondernutzungsräume Keller
Anlage 4 = Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Aufteilungspläne

bilden einen Bestandteil dieser Urkunde; auf diese Anlagen wird verwiesen. Die Pläne wurden dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesem gebilligt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Stadt Nürnberg vom 26.11.2024 AZ: [redacted] und vom 19.06.2026, AZ: [redacted] samt Aufteilungsplänen lagen heute in Urschrift vor.
Auf diese öffentlichen Urkunden wird Bezug genommen. Sie sind dem Beteiligten bekannt. Auf das Verlesen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen wird verzichtet; die Aufteilungspläne wurden dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von diesem gebilligt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen mitsamt Aufteilungsplänen werden dieser Urkunde beigefügt.

§ 7
Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt,
- der Eigentümer als PDF an [redacted]
- per PDF an [redacted]

Der Eigentümer erhält Vollzugsmitteilung nach Vollzug der Urkunde.

§ 8
Vollmacht

Der Eigentümer erteilt hiermit den jeweiligen Mitarbeitern des amtierenden Notars und zwar jedem für sich allein, unter Befreiung von § 181 BGB

Vollmacht,

die Bestimmungen in dieser Urkunde abzuändern und zu ergänzen, sowie alle Erklärungen und Anträge abzugeben und entgegenzunehmen, die dem grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde dienen.

Samt Anlagen 1 und 2
vorgelesen vom Notar,
Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
von d. Beteiligten insgesamt genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

[redacted]

Anlage 1

zur Urkunde des Notars [redacted] in Nürnberg
vom 13.07.2026, UVZNr. S 1233/2026

---

§ 1
Aufteilung

1.

209 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Erdgeschoss gelegenen Gewerbe (Laden) einschließlich des dazugehörenden Kellers und der beiden dazugehörigen außerhalb liegenden WC-Räume im Treppenhaus,
im Aufteilungsplan mit Nr. **G1** bezeichnet;

2.

80 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung,
im Aufteilungsplan mit Nr. **2** bezeichnet;

3.

108 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit Nr. **3** bezeichnet;

4.

70 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung,
im Aufteilungsplan mit Nr. **4** bezeichnet;

5.

108 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit Nr. **5** bezeichnet;

6.

83 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung,
im Aufteilungsplan mit Nr. **6** bezeichnet;

7.

110 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss gelegenen Wohnung samt Balkon,
im Aufteilungsplan mit Nr. **7** bezeichnet;

8.

79 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung,
im Aufteilungsplan mit Nr. **8** bezeichnet;

9.

75 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoss gelegenen Wohnung samt Dachterrasse,
im Aufteilungsplan mit Nr. **9** bezeichnet;

10.

38,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Dachgeschoss gelegenen Dachbodenraum,
im Aufteilungsplan mit Nr. **D10** bezeichnet;

11.

38,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Dachgeschoss gelegenen Dachbodenraum,
im Aufteilungsplan mit Nr. **D11** bezeichnet;

12.

1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage,
im Aufteilungsplan mit Nr. **Gg. 12** bezeichnet-

§ 2
Sondernutzungsrechte Keller

Im Vertragsobjekt befinden sich 10 Kellereinheiten mit Nrn. **Keller SNR K1** bis **Keller SNR K10** bezeichnet, wie im beigefügten Lageplan **Anlage 3** ersichtlich.

Der teilende Eigentümer behält sich das Recht vor, bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten mit dem jeweiligen Käufer im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass diesem als Eigentümer einer bestimmten Einheit unter Ausschluss der anderen Miteigentümer vom Gebrauch, das Recht auf alleinige Nutzung eines oder mehrerer dieser Räume zusteht (Sondernutzungsrecht).
Der teilende Eigentümer kann auch ohne Veräußerung bestimmten Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten das Sondernutzungsrecht an diesen Räumen durch notarielle Erklärung zuordnen.

Die einzelnen Sondernutzungsrechte werden bereits heute unter der aufschiebenden Bedingung eingeräumt, dass die Zuordnung gemäß den vorstehenden Bestimmungen erfolgt. Ab Bedingungseintritt sind die übrigen Miteigentümer vom Mitgebrauch der betroffenen Räume jeweils ausgeschlossen.
Die jeweilige Eintragungsbewilligung erfolgt dann in der vorgenannten Zuordnung, also entweder im noch abzuschließenden Kaufvertrag oder durch gesonderte Erklärung des teilenden Eigentümers.

Jeder der jeweiligen Sondernutzungsberechtigten ist verpflichtet, die Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung sowie sämtliche Unterhaltungskosten und alle sonstigen, mit den jeweiligen Sondernutzungsräumen zusammenhängenden Kosten selbst zu tragen.

Ende der Anlage 1



Anlage 2

zur Urkunde des Notars [redacted] in Nürnberg
vom 13.07.2026 UVZNr. S 1233/2026

Gemeinschaftsordnung

der Gemeinschaft der Eigentümer, die unter der Bezeichnung
"Knauerstraße 13, 90443 Nürnberg"
geführt wird.

§ 1
Benutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

1.

Jeder Wohnungseigentümer darf mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

2.

Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit in den Wohnungen ist zulässig, soweit die übrigen Wohnungseigentümer hierdurch nicht beeinträchtigt werden, insbesondere der Charakter des Hauses gewahrt wird und keine vermehrte Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt, die Erteilung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung jedoch vorausgesetzt.

Eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit ist dem Verwalter eine Woche vor Aufnahme anzuzeigen. Ergeben sich bei der Ausübung der beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit Schwierigkeiten oder Differenzen, insbesondere bei der Ausübung mehrerer gleicher oder gleichartiger Tätigkeiten, ist der Verwalter

berechtigt, die Ausübung dieser Tätigkeiten im Haus einheitlich zu untersagen. Die Tätigkeit ist von den betroffenen Wohnungseigentümern im Haus innerhalb eines halben Jahres ab Untersagung einzustellen. Die Wiederaufnahme der untersagten Tätigkeit ist frühestens ein Jahr nach Wirksamwerden der Untersagung möglich und bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung.

Gewerbliche Einheiten dürfen auch zu Wohnzwecken benutzt werden. Durch diesen Änderungsvorbehalt ist eine Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum ohne Bewilligung der übrigen Eigentümer zulässig.

3.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, neben den anderen Wohnungseigentümern das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte des anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Urkunde widerspricht.
Die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind schonend und pfleglich zu behandeln.

Die sich im Gemeinschaftseigentum befindliche Hoffläche darf von allen Eigentümern betreten, nicht jedoch befahren werden, mit Ausnahme des Eigentümers der Garage Nr. Gg. 12.

4.

Im Einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die Hausordnung maßgebend, die die Wohnungseigentümerversammlung noch aufzustellen hat.

§ 2
Bauliche Veränderungen

1.

Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Sondereigentümer nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) bauliche Veränderungen innerhalb seiner Sondereigentumseinheit, die das Gemeinschaftseigentum nicht berühren;

b) bauliche Veränderungen innerhalb seiner Sondereigentumseinheit, die in tragende Bauteile eingreifen, insbesondere auch Veränderungen und Durchbrüche an tragenden Wänden und Decken; dasselbe gilt, wenn hierdurch neben- oder übereinanderliegende Sondereigentumseinheiten zusammengelegt werden, also die Abgeschlossenheit i. S. v. § 3 Abs. 3 WEG im Verhältnis dieser Einheiten zueinander aufgehoben wird. Insbesondere ist der jeweilige Eigentümer der Einheit im Dachgeschoss berechtigt, seine Einheiten weiter zu unterteilen.

Alle Maßnahmen gemäß lit. b) sind dem Verwalter mindestens einen Monat vor Beginn unter Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit und Vorlage des Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, wonach die Statik des Gebäudes sowie die Belange des Schall-, Wärme- und Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden, von dem betreffenden Sondereigentümer anzuzeigen. Der Verwalter ist berechtigt, die ihm vorgelegten Unterlagen zu den Maßnahmen auf Kosten des beantragenden Eigentümers durch Dritte prüfen zu lassen.

Andere bauliche Veränderungen durch einzelne Sondereigentümer, insbesondere solche, die das äußere Bild von Grundstück oder Gebäude verändern, sind zulässig, wenn hierdurch das Sondereigentum bzw. die Sondernutzungsrechte der nichtzustimmenden Eigentümer nicht nachteilig berührt werden, sie in der bestimmungsgemäßen Nutzung des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar benachteiligt werden und ihnen keine zusätzlichen Lasten entstehen.

Sie bedürfen jedoch entweder der Zustimmung des Verwalters oder des aufgrund eines mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefassten Beschlusses der Eigentümerversammlung.

2.
Dachbodenausbau

Die im Aufteilungsplan mit der Nummer D10 und D11 bezeichnete Teileigentumseinheiten können durch den jeweiligen Eigentümer jeweils auf seine eigenen Kosten beliebig in Wohnraum ausgebaut werden, soweit dies baurechtlich zulässig ist.
Für den Ausbau der Einheiten gilt jeweils:
Möglich ist auch, dass statt einer Einheit, zwei oder mehr Einheiten entstehen.
Möglich ist auch die Verbindung mit einer oder den beiden darunter liegenden Einheiten.

Über Zeitpunkt, Art und Weise sowie Umfang des Ausbaus entscheidet all lein der ausbauende Eigentümer. Er ist insbesondere zu folgendem berechtigt:

Im Zuge dieser baulichen Veränderung dürfen auch Eingriffe in Gebäudeteile vorgenommen werden, die zum Gemeinschaftseigentum gehören; dies gilt z.B. für Gebäudeteile, die konstruktive Bestandteile des Gebäudes sind, wie z.B. der Dachstuhl - dieser kann gegebenenfalls auch nach oben oder in der Breite und Länge vergrößert werden oder in der Form verändert oder überhaupt das Dach verändert werden, soweit keine nachteiligen baulichen Auswirkungen für das Gebäude zu befürchten sind.

Erforderliche Eingriffe in das architektonische Aussehen des Gebäudes dürfen vorgenommen werden; ferner dürfen Gas, Wasser, Elektro, Abwasser, Antenne, Telekom etc. im Gebäude (z.B. Treppenhaus) oder am Gebäude (z.B. Außenfassade) zur Versorgung der neu ausgebauten Wohnung installiert und dort dauernd belassen werden; Im Dachbereich dürfen Loggien und/oder Gauben und/oder Erker und/oder Dachflächenfenster eingebaut werden und/oder Dacheinschnittsterrassen bzw. Dachterrassen oder ein oder mehrere Balkone geschaffen werden.

Während der Durchführung der baulichen Veränderungen darf das Gemeinschaftseigentum kostenlos genutzt werden, soweit dies für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlich ist, z.B. die Nutzung des Treppenhauses durch Bauarbeiter, Verlegen von Versorgungsleitungen für Baumaßnahmen, Aufstellen von Materialaufzügen und Baukränen, Lagerung von Baumaterialien, Aufstellen von Baumaschinen etc., soweit erforderlich.

Der ausbauende Eigentümer ist verpflichtet, die baulichen Veränderungen ausschließlich entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführen und zwar auf eigene Kosten; er hat zu gewährleisten, dass durch den Ausbau der norm- und fachgerechte Zustand des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird; dies gilt auch, soweit Gemeinschaftseigentum verändert und/oder verbessert wird.

Der jeweilige ausbauende Eigentümer ist auch verpflichtet, auf seine eigenen Kosten die Statik und den Brandschutz durch Fachleute prüfen zu lassen und die baurechtlichen Vorgaben einzuhalten. Vor Beginn des Ausbaus sind genehmigtes Brandschutzkonzept und Statik dem Hausverwalter in Schriftform vorzulegen.

Sofern der jeweilige ausbauende Eigentümer mindestens die oberste Geschossdecke nach den im Zeitpunkt der Isolierung geltenden Vorschriften fachgerecht isoliert hat bzw. die Dachfläche fachgerecht gedämmt hat, ist er von den Kosten für einen Vollwärmeschutz an der Fassade freizustellen.

Hat er sich an diesen Kosten bereits beteiligt, erhält er im Zeitpunkt der vorgenannten Isolierung diese getragenen Kosten umgehend von der Eigentümergemeinschaft erstattet.

Sämtliche am Gemeinschaftseigentum und an fremdem Sondereigentum im Zuge der Baumaßnahmen entstandene Schäden sind unverzüglich auf Kosten des Berechtigten zu beheben. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind sämtliche Baugeräte, Materialien, Bauschutt etc. zu entfernen und das Gemeinschaftseigentum, sofern es durch die Baumaßnahme verschmutzt wurde, gründlich zu reinigen.

Der ausbauende Eigentümer ist verpflichtet, vor Ausbau des Dachbodens mit dem Verwalter auf seine Kosten eine Bestandsaufnahme des Zustandes des betroffenen Treppenhauses durchzuführen und etwaige Schäden des Treppenhauses, die durch den Dachgeschossausbau verursacht sind unverzüglich auf seine Kosten fachmännisch beheben zu lassen.

Die Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum und die Beeinträchtigungen des Sondereigentums anderer Eigentümer sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken; der Berechtigte hat den betroffenen Miteigentümern jeden durch die Baumaßnahme entstandenen Schaden einschließlich eventueller berechtigter Mietminderungsansprüche von Mietern der betroffenen Miteigentümern zu ersetzen, sowie nach Abschluss der Eingriffe in das jeweilige Sondereigentum sämtliche hierbei entstandenen Verunreinigungen zu beseitigen.

Sofern der Kaminkehrer zustimmt, können Kamine abgebrochen werden und Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Kamine, die nicht genutzt werden, verlegt werden.

Solange bis die Sondereigentumseinheiten D10 und D11 zu Wohnzwecken ausgebaut und an die Gemeinschaftseinrichtungen einschließlich der Heizungsanlage angeschlossen sind, trägt der Eigentümer der vorstehend genannten Sondereigentumseinheiten bzw. der/die nach Teilung an dessen Stelle tretende/n Eigentümer nur einen geringeren Anteil an den Hauskosten, und zwar jede Sondereigentumseinheit mit dem Zähler 1.

Die Kosten sind demnach, bis dahin nach dem Zähler des jeweiligen Miteigentumsanteils und dem Nenner von 921stel zu verteilen
(= 1.000 minus 2x38,5 + 2; die Eigentümer der Einheiten D10 und D11 tragen demnach einen Anteil von jeweils 1/921stel).

Zu den vorgenannten späteren Aus- und Umbaumaßnahmen, zur Unterteilung sowie zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist keine Zustimmung der Miteigentümer und der dinglich Berechtigten erforderlich, sofern nicht in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird.
Sämtliche genannten Maßnahmen haben auf Kosten des jeweiligen Berechtigten zu erfolgen.

Sämtliche Miteigentümer erteilen bereits jetzt zu den vorstehenden Maßnahmen ihre Zustimmung und verpflichten sich, entsprechende Vollmachten zu erteilen.
Nach erfolgtem Ausbau ist der ausbauende Eigentümer berechtigt, sein Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln. Dieser Änderungsvorbehalt gibt die Befugnis, die Gemeinschaftsordnung einseitig mit Wirkung gegenüber allen Wohnungseigentümern entsprechend zu ändern und diese Änderung im Grundbuch eintragen zu lassen. Vorsorglich verpflichten sich alle Eigentümer, an der Umwandlung mitzuwirken und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen. Sämtliche hierfür entstehenden Kosten hat allein der Eigentümer zu tragen.

§ 3
Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungs- und Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.
Bei Veräußerung einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit ist der jeweilige Veräußerer verpflichtet, den Hausverwalter hierüber zu informieren, insbesondere auch den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten mitzuteilen.

§ 4
Pflichten der Wohnungseigentümer

Die Eigentümer dürfen von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Eigentümer Nachteile erwachsen, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen.

Die Eigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der Gegenstände des Sondereigentums und ihrer Sondernutzung verpflichtet.

Diese Verpflichtung gilt insbesondere für Fußbodenbelag, Wand- und Deckenputz, Wohnungseingangstüren, die Fenster und Rollläden, die im Sondereigentum stehenden Versorgungs- und Abwasserleitungen, Heizkörper und sanitäre Objekte und die Loggien.

Die Eigentümer sind verpflichtet, sich gegenseitig erhebliche Schäden unverzüglich anzuzeigen.

§ 5
Lasten und Kosten

1.

Die Eigentümer haben die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten der Instandhaltung und Verwaltung und die Kosten der Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, mit Ausnahme der Reinigungskosten, soweit nicht abweichend hiervon in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Diese werden pro Einheit abgerechnet. Die Kosten der Instandhaltung und Verwaltung für Sondernutzungsflächen hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte selbst zu tragen. Die Kosten für den Verwalter sind nach Einheiten abzurechnen.

2.

Die Instandsetzungen und der Austausch der Fenster und Fensterrahmen, der Rollläden und Jalousien und der Wohnungsabschlusstüren sowie der Bodenplatten und Beläge und die Geländer der Balkone erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer. Der Verwalter hat darauf zu achten, dass ein einheitliches Erscheinungsbild (z. B. andere Fensterrahmen etc.) erhalten bleibt.

3.

Gemeinschaftliche Lasten und Kosten sind insbesondere die Benutzungs- und Verbrauchsgebühren, die Vergütung für den Verwalter, die Beiträge zu den gemeinschaftlichen Versicherungen, die Kosten für die Warmwasserversorgung und die Zentralheizung.

Die Gemeinschaft kann einzelne Kosten und Lasten nach dem Grund ihrer Entstehung oder der Art ihrer Berechnung aufteilen, wenn und soweit der Anteil der Wohnungseigentümer durch Verbrauchszähler oder in sonstiger Weise einfach und zuverlässig ermittelt werden kann.

Diese Bestimmung gilt insbesondere für die Benutzungs- und Verbrauchsgebühren, die Kosten für Wasser und Beheizung unter Beachtung der jeweils geltenden Heizkostenverordnung.

4.

Die Eigentümer sind verpflichtet, Rücklagen für die Instandsetzung und Instandhaltungen des gemeinschaftlichen Eigentums anzusammeln.

Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Höhe, die Anlage und die Verwendung der Rücklagen.

§ 6
Wirtschaftsplan und Vorauszahlung

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

Der von der Eigentümerversammlung beschlossene Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen worden ist.

Die Eigentümer haben auf die im genehmigten Wirtschaftsplan ausgewiesenen Lasten und Kosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten.

Die Eigentümerversammlung kann in Einzelfällen eine andere Art der Vorauszahlung durch Mehrheitsbeschluss beschließen.

Die Eigentümer haben rückständige Vorauszahlungen mit dem Zinssatz zu verzinsen, der von dem Kreditinstitut, das die Verwaltungskonten führt, für Kontokorrentkredite verlangt wird. Die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens soll durch diese Bestimmung nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres eine Jahresabrechnung zu erstellen. Die Wohnungseigentümer beschließen sodann über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Die Wohnungseigentümer haben die beschlossenen Nachschüsse innerhalb zwei Wochen nach Bekanntgabe auszugleichen. Werden die Rückstände nicht fristgerecht beglichen, sind diese entsprechend den Bestimmungen des vorherigen Absatzes zu verzinsen. Der Verwalter hat etwaige Überzahlungen den Wohnungseigentümern zurückzuerstatten.

§ 7
Versicherungen

Die Gemeinschaft ist verpflichtet, folgende Versicherungen abzuschließen:

1. Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht,
2. Gebäudebrandversicherung zum Neuwert,
3. verbundene Gebäudeversicherung, die folgende Versicherungen umfasst: Sturm- und Leitungswasserversicherung.

Das Sonder- und Gemeinschaftseigentum wird als Gesamtes versichert. Die Eigentümerversammlung kann den Abschluss weiterer Versicherungen beschließen.

§ 8
Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Mehrere Personen, denen ein Wohnungs- oder Teileigentum gemeinschaftlich zusteht, haben auf Verlangen des Verwalters einen gemeinschaftlichen Bevollmächtigten zu bestellen und zu benennen. Der Bevollmächtigte muss berechtigt sein, alle mit dem Wohnungs- oder Teileigentum im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 9
Abstimmung in der Eigentümerversammlung

Die Abstimmung in der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

§ 10
Eigentümerversammlung

1.

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieses Vertrages die Eigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Eigentümer geordnet.

2.

Der Verwalter hat einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einzuberufen, und zwar bis spätestens 31.12. des Kalenderjahres. Darüberhinaus muss der Verwalter die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als 1/4tel der Eigentümer die Einberufung unter Angabe des Grundes verlangen.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Eigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

3.

Ein Eigentümer kann sich durch den Verwalter oder eine beliebige Person nach seiner Wahl aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Die für einen Beschluss erforderliche Mehrheit berechnet sich nach der Zahl der abgegebenen „Ja-“ und „Nein-“ Stimmen, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Stimmenthaltungen werden also bei der Berechnung der Mehrheit nicht berücksichtigt.

4.

Zu Beginn der Eigentümerversammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung festzustellen. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nichtvertretenen Eigentümer nicht gerechnet.

5.

Auch ohne Eigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

6.

Soweit die Eigentümer Beschlüsse in Eigentümerversammlungen fassen, werden sie diese schriftlich niederlegen.

§ 11
Änderungen der Gemeinschaftsordnung

Die Wohnungseigentümer ermächtigen die Wohnungseigentümerversammlung gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen anstelle gesetzlicher Regelungen Vereinbarungen festzulegen und Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung aufzuheben oder abzuändern. Ein solcher Beschluss ist nur zulässig, soweit er nicht gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt und für die Neuregelung sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Gesetzliche Beschlusskompetenzen zur Änderung der Gemeinschaftsordnung bleiben unberührt; diese Öffnungsklausel erweitert lediglich die gesetzlichen Möglichkeiten. Die Wohnungseigentümer, auch diejenigen, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben oder dagegen gestimmt haben, sind verpflichtet,

Mehrheitsvereinbarungen zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen. Die Kosten trägt die Eigentümergemeinschaft.

Sonderrechte und Vorzugsrechte eines Eigentümers dürfen durch einen dementsprechenden Beschluss nur mit dessen Zustimmung entzogen oder beeinträchtigt werden.
Weitergehende Sondernutzungsrechte, als ggfls. in dieser Urkunde vereinbart, können aber nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer begründet werden. Zur Änderung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten ist die Zustimmung des Berechtigten erforderlich.

§ 12
Allgemeine Bestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung soll nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen zur Folge haben.

Ende der Gemeinschaftsordnung

Beglaubigte Abschrift

Notare Hans-Herma[redacted] · 90402 Nürnberg

Empfänger:

Herrn [redacted]

Notare
Hans-Herma[redacted]r
Clemens
[redacted] · 90402 Nürnberg · [redacted] 11) 2 45 32

Diese

Ausfertigung

stimmt mit der Urschrift überein und wird

dem oben bezeichneten Empfänger erteilt.

Nürnberg, den 7. Juli 2025

[redacted]

UVZNr. 1161 /2025

PH

Generalvollmacht für Grundbesitz

Heute, dreißigster Juni zweitausendfünfundzwanzig

30.06.2025

erschien vor mir,

Clemens [redacted]

Notar zu Nürnberg, in den Amtsräumen

[redacted] 90402 Nürnberg:

Herr [redacted]

[redacted]

[redacted]

Schongau,

von Person bekannt,

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

[redacted]

mit dem Sitz in [redacted]

Geschäftsanschrift: [redacted] 37, [redacted]

Hierzu bescheinige ich aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts München vom 30.06.2025, dass dort unter der Register-Nr. [redacted] die Firma

[redacted]
mit dem Sitz in [redacted]
und Herr [redacted] als einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer dieser Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingetragen ist.

Auf Ansuchen habe ich folgende Beurkundung vorgenommen:

I. Vollmacht

In meiner Eigenschaft als Geschäftsführer der vorgenannten Gesellschaft erteile ich, [redacted] hiermit

Herrn [redacted]

V o l l m a c h t,

die vorgenannte Gesellschaft bei allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen, die Grundbesitz betreffen, zu vertreten, insbesondere:

1. bei Anträgen nach § 890 BGB,
2. bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum sowie bei der Abänderung dieser Urkunden oder deren Aufhebung,
3. bei der Veräußerung und beim Erwerb von Grundbesitz einschließlich der Auflassung sowie bei der Abänderung von solchen Verträgen und deren Aufhebung, auch zur Beurkundung der Auflassung als Bevollmächtigter des anderen Vertragsteils,
4. bei der Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten, oder sonstiger dinglicher Rechte, die im Grundbuch eingetragen werden können,

5. bei der Abgabe von Löschungsbewilligungen, Pfandfreigaben und Rangrücktrittserklärungen sowie bei der Bewilligung von Rangvorbehalten,
6. bei der Bestellung von Grundpfandrechten, und zwar auch von Globalbelastungen.
   Der Bevollmächtigte ist dabei befugt, den Pfandbesitz wegen der Grundpfandrechtbeträge samt Zinsen und Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer und den Vollmachtgeber der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen der Darlehensbeträge zu unterwerfen, bzw. für den Eingang der Grundschuldbeträge samt Zinsen und Nebenleistungen die persönlich Haftung zu übernehmen und sich auch wegen dieser Zahlungsverpflichtung für den Vollmachtgeber der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, sowie entsprechende Zweckbestimmungsverträge abzuschließen,
7. als Bevollmächtigter eines Erwerbers bei der Übernahme der persönlichen Haftung durch den Erwerber für den Eingang von Grundschuldbeträgen samt Zinsen und Nebenleistungen und der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung,
8. bei Begründung, Aufhebung oder Inhaltsänderungen von Nutzungsrechten, insbesondere Miet- oder Pachtverträgen,
9. zur Abgabe aller erforderlichen Erklärungen, insbesondere auch schuldrechtlicher und verfahrensrechtlicher Natur, und zur Stellung aller Anträge, welche zum Vollzug der unter 1. bis 8. genannten Urkunden erforderlich oder zweckdienlich sind, sowie beim Abschluss schuldrechtlicher Verpflichtungsgeschäfte zu den vorstehenden Rechtshandlungen,
10. bei Verwaltungs-, Steuer- und Gerichtsverfahren die den Grundbesitz betreffen, eingeschlossen deren Begründung.

Der Bevollmächtigte ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht zu erteilen. Eine Beschränkung der Vollmacht auf bestimmte

Grundstücke besteht nicht. Es handelt sich um eine Grundstücksgeneralvollmacht.

II. Kosten, Abschriften

Die Gesellschaft trägt die Kosten dieser Urkunde.

Ich ersuche um Erteilung einer Ausfertigung für den Bevollmächtigten und einer beglaubigten Abschrift für die Gesellschaft.

Der Notar hat auf den besonderen Vertrauenscharakter der Vollmacht hingewiesen und darüber belehrt, dass die Vollmacht solange weiter gilt wie der Bevollmächtigte eine Ausfertigung in Händen hält oder die Vollmacht öffentlich für kraftlos erklärt ist.

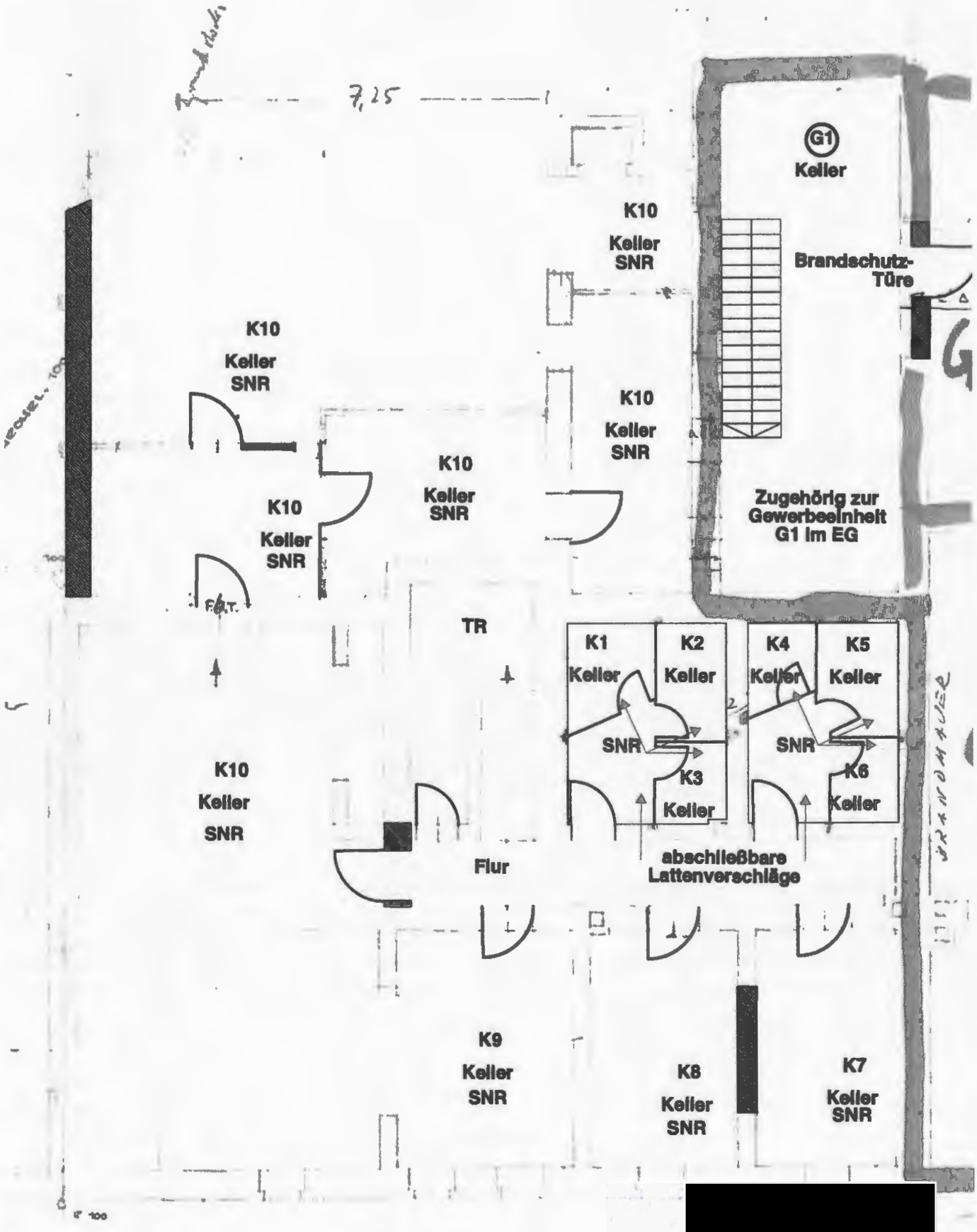
Vorgelesen vom Notar





Auftellungsplan

[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1:100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 2 von 13

Stadt Nürnberg · Johannesgasse 3 · 90402 Nürnberg
630/5-2, T3-2024-148 v. 26.11.2024, Knauerstraße 13

[redacted]

Stadt Nürnberg

Bauordnungsbehörde



26.11.2024
Aktenzeichen: T3-2024-148
Antragseingang: 19.11.2024
Anwesen: Knauerstraße 13, Gemarkung/Flurnr.: Gostenhof 268 / 10
Antragsteller: [redacted]
Vorhaben: Abgesch[redacted]

Abteilung 5
Herr[redacted]

Bauhof 5
90402 Nürnberg

Postanschrift:
Johannesgasse 3, 90402 Nürnberg

Zimmer-Nr. 121
[redacted]

BoB5@stadt.nuernberg.de
www.bauen.nuernberg.de

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn-Linie 1, 2, 3
Straßenbahn-Linie 5, 7, 8
Bus-Linie 43, 44
Haltestelle Hauptbahnhof

Sparkasse Nürnberg
IBAN:[redacted]

Bescheinigung

aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Nummer bzw. Nummern

G1	bezeichnete Gewerbe (Laden) einschließlich des dazugehörenden Kellers und der beiden dazugehörenden außerhalb liegenden WC-Räume im Treppenhaus
2, 4, 6	bezeichneten Wohnungen
3, 5, 7	bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Balkone
8	bezeichnete Wohnungen einschließlich des dazugehörenden Dachbodenraums
9	bezeichnete Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Dachterrasse und des dazugehörenden Dachbodenraums

in dem bestehenden Gebäude im Anwesen Knauerstraße 13, auf dem Grundstück in Nürnberg Fl.Nr. 268/10, Gemarkung Gostenhof, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für Gemarkung Gostenhof, Grundbuchblatt 4363, sind in sich abgeschlossen.

[redacted]

26.11.2024
T3-2024-148

Sie entsprechen daher dem Erfordernis nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3, § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine Genehmigungspflicht nach § 250 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht besteht.

Im Auftrag

gez. Reinhardt

BAYERN ⁘ NÜRNBERG ⁘ STADT
67

Auftellungsplan

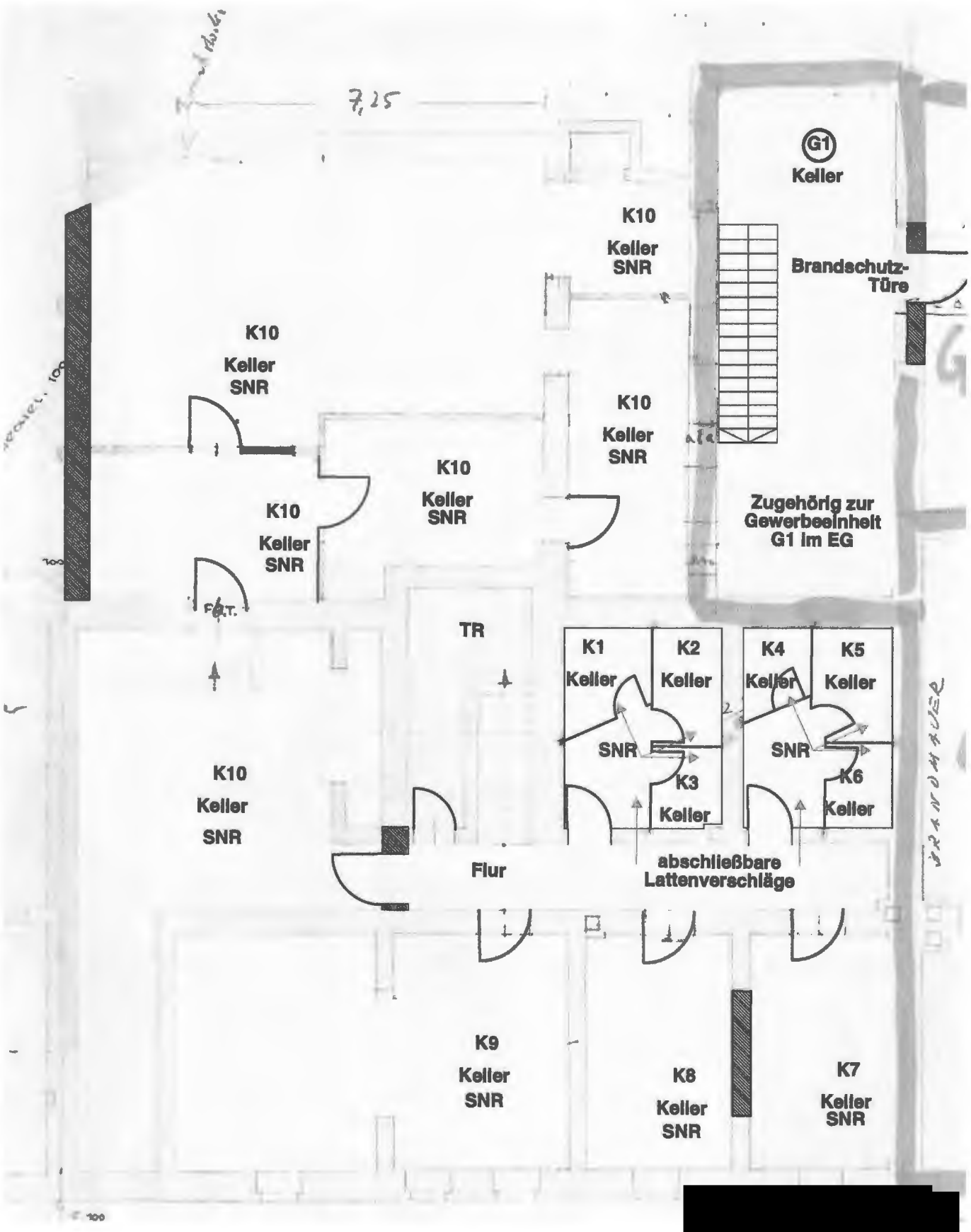
Knauerstraße 13
Lageplan



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted] Sebastianstraße 31 91058, Erlangen	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted] LUNGSPLÄNE ERSTRAßE 13			
		M 1 : 1000	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 1 von 13

Aufteilungsplan

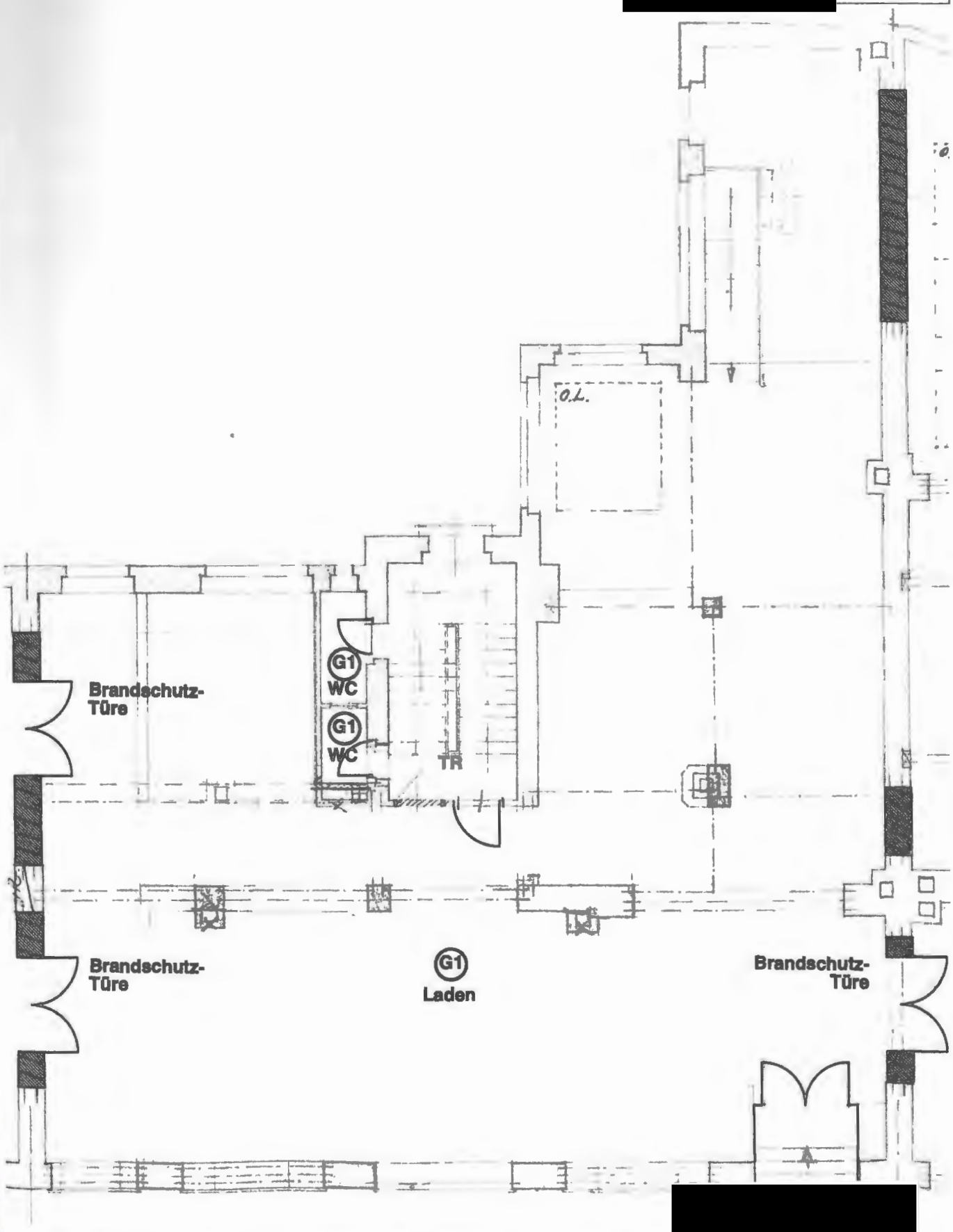
[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 2 von 13

Auftellungsplan

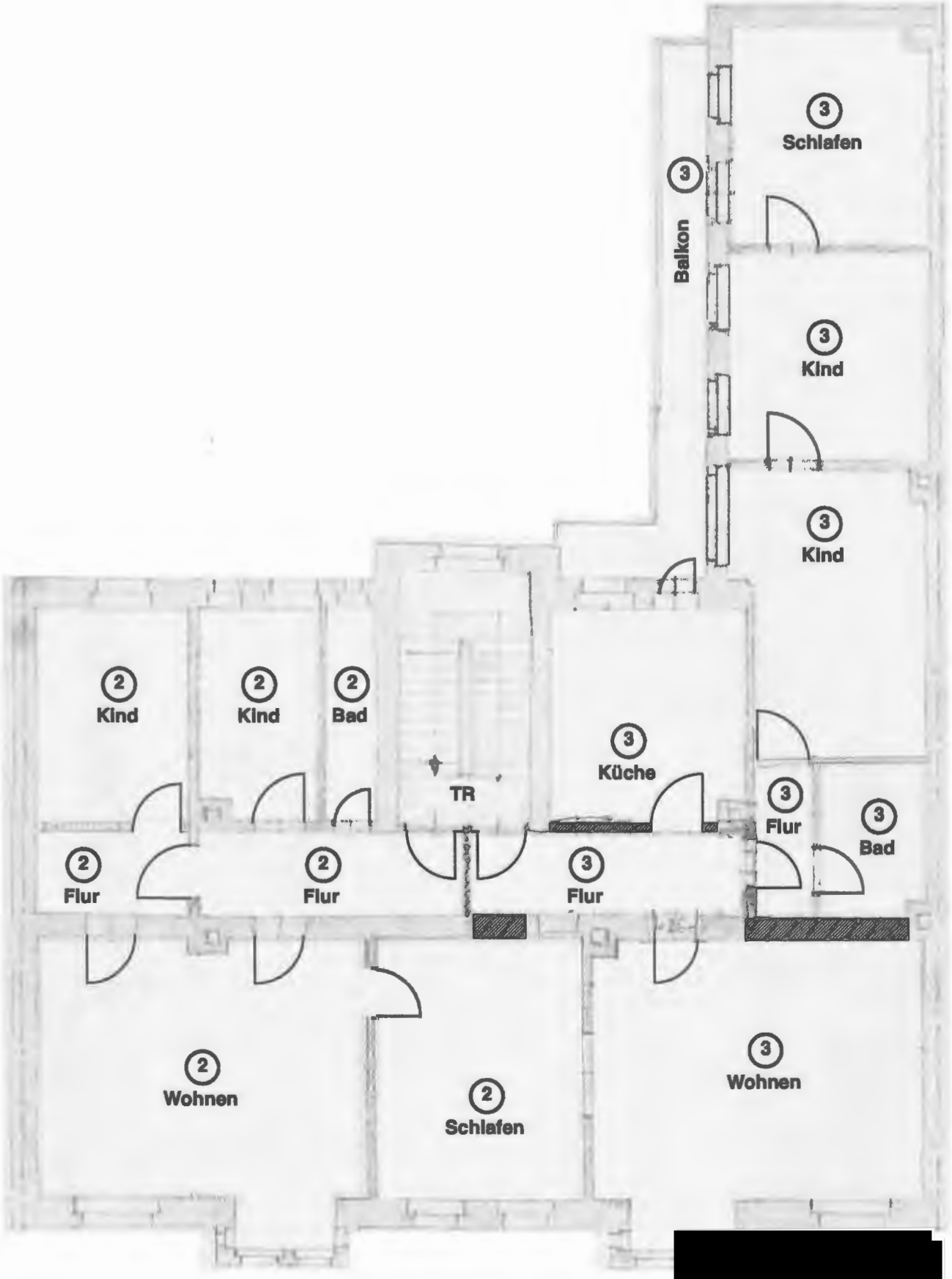
[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 3 von 13

Auftellungsplan

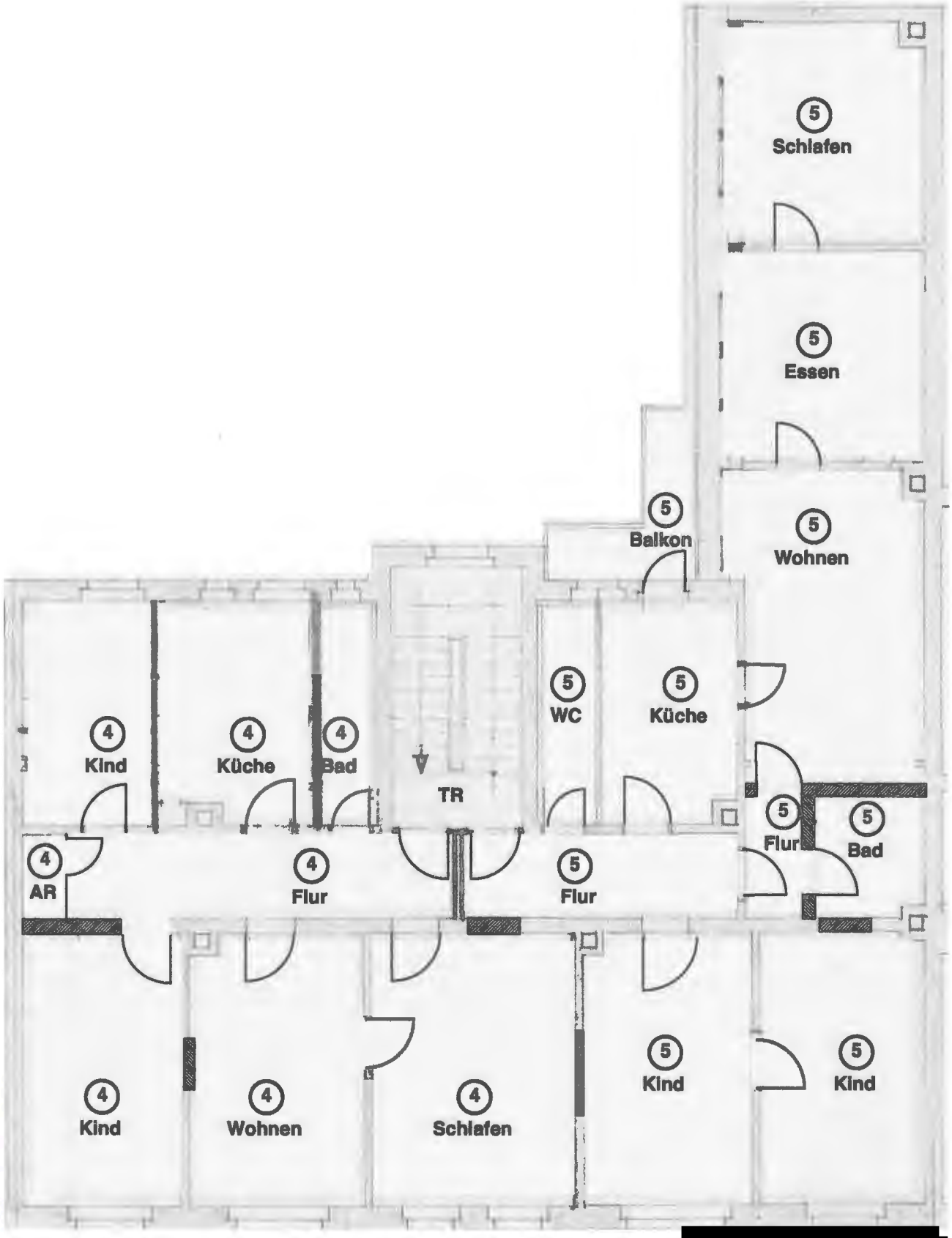
[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 4 von 13

Auftellungsplan

[redacted]

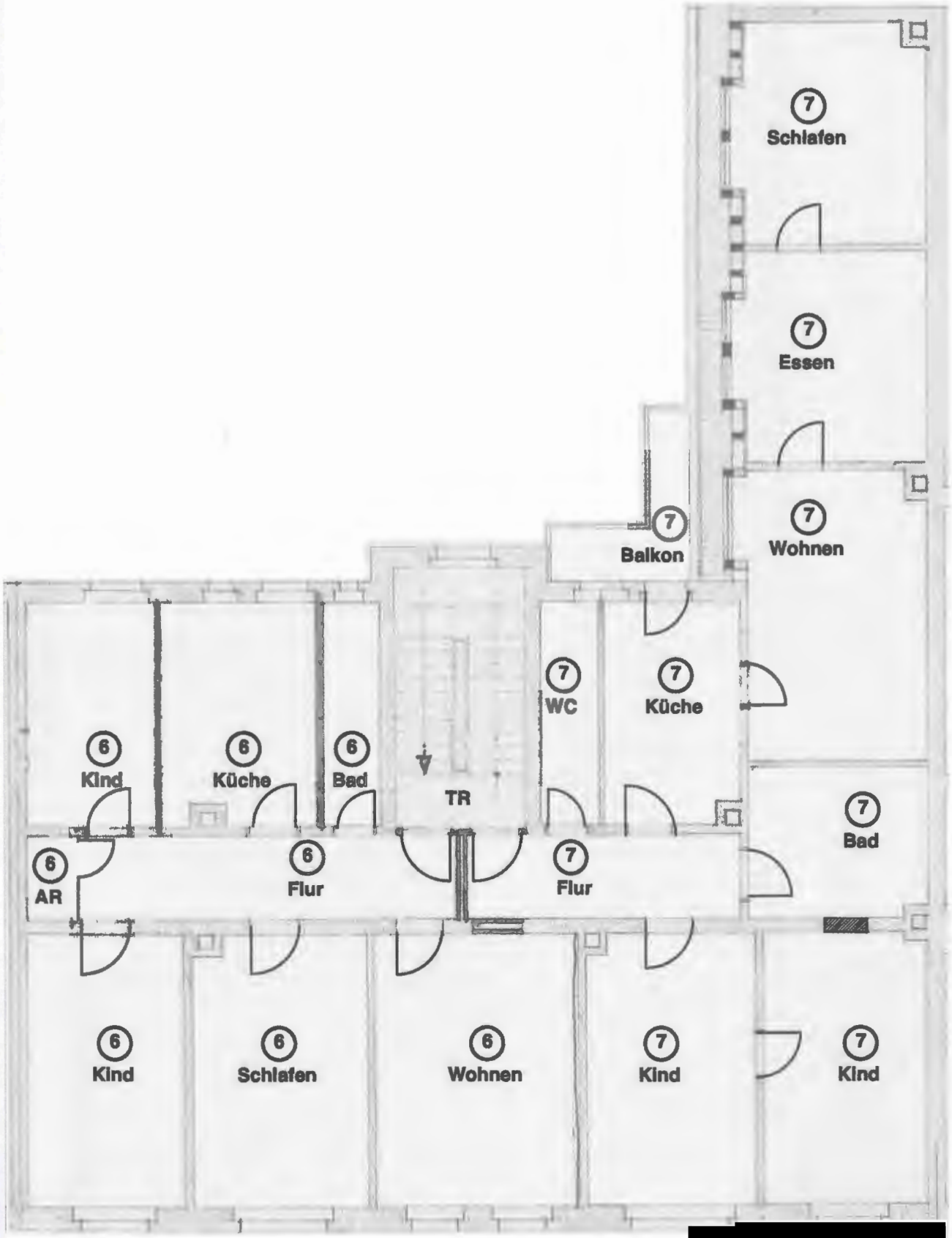


[redacted]

ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 5 von 13

Auftellungsplan

[redacted]

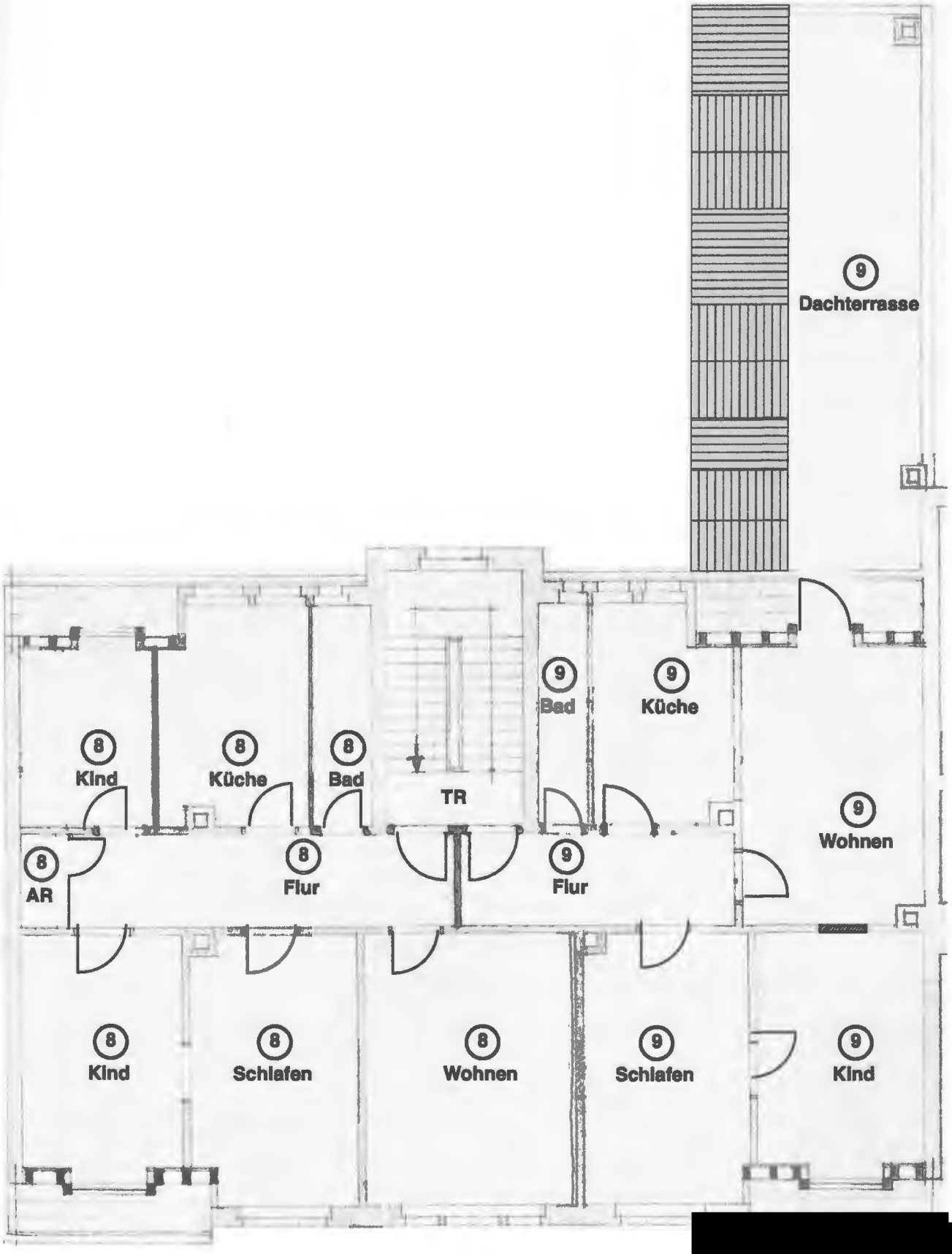


[redacted]

ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 6 von 13

Auftellungsplan

[redacted]

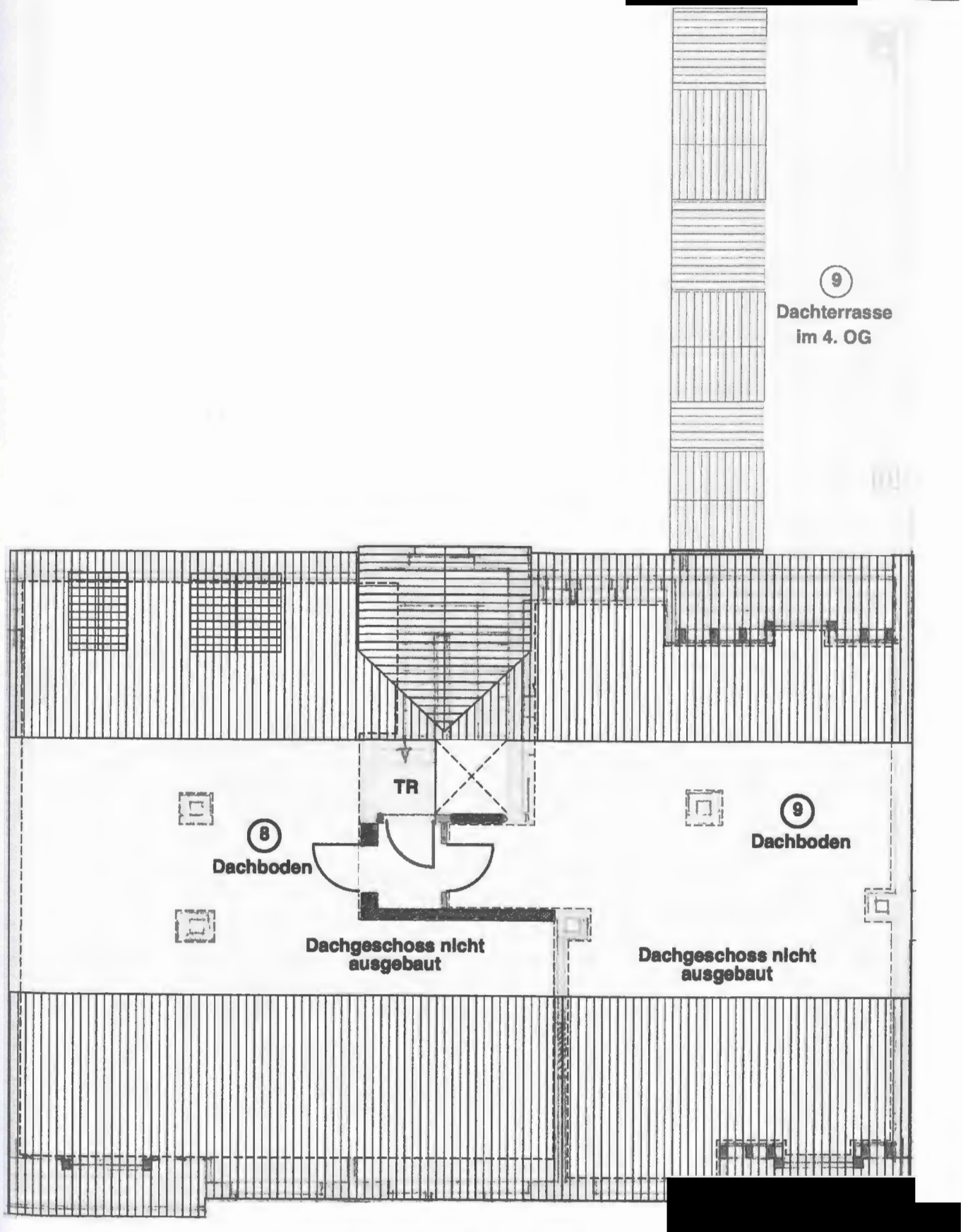


[redacted]

ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 7 von 13

Auftellungsplan

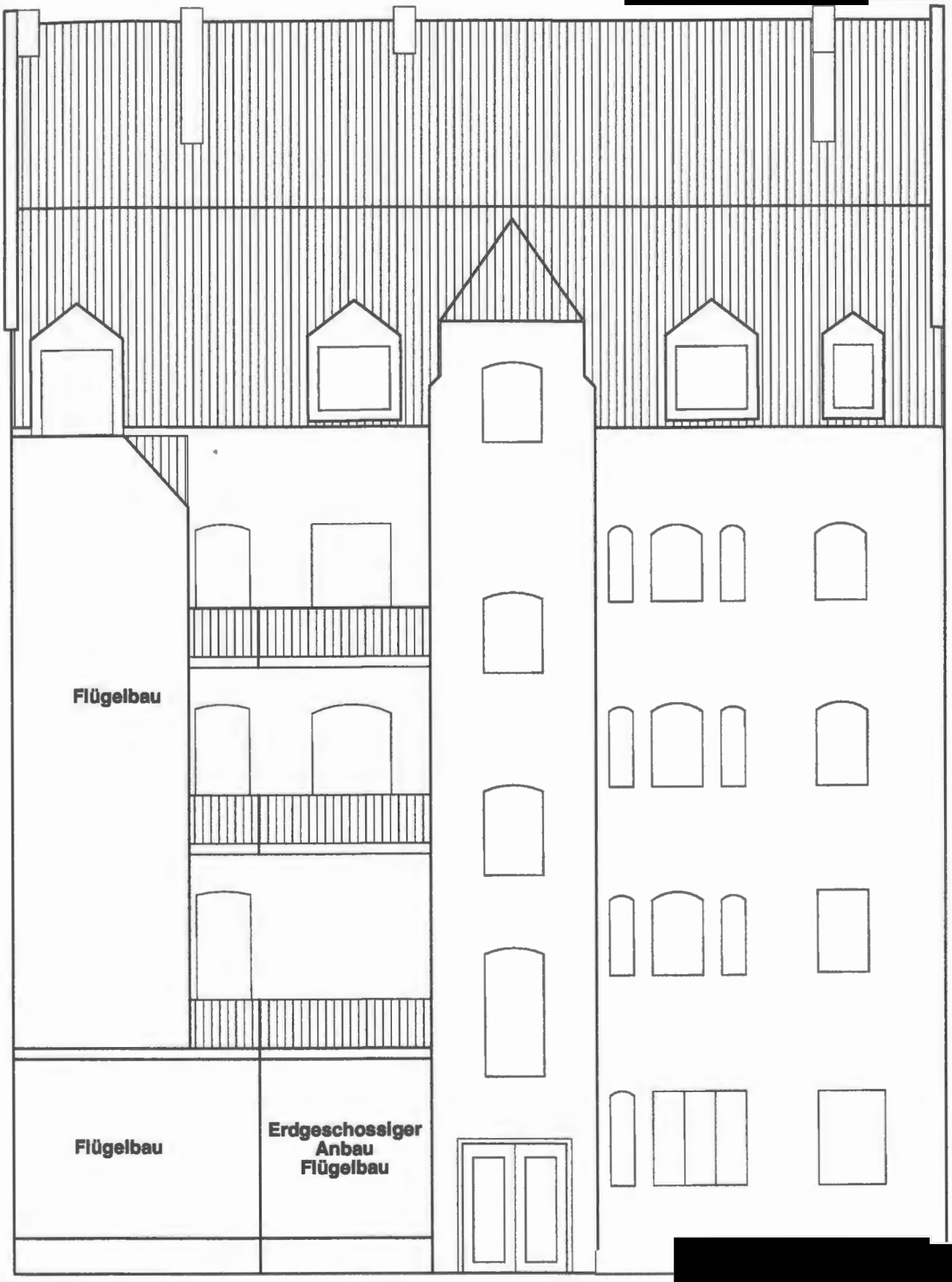
[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 8 von 13

Auftellungsplan

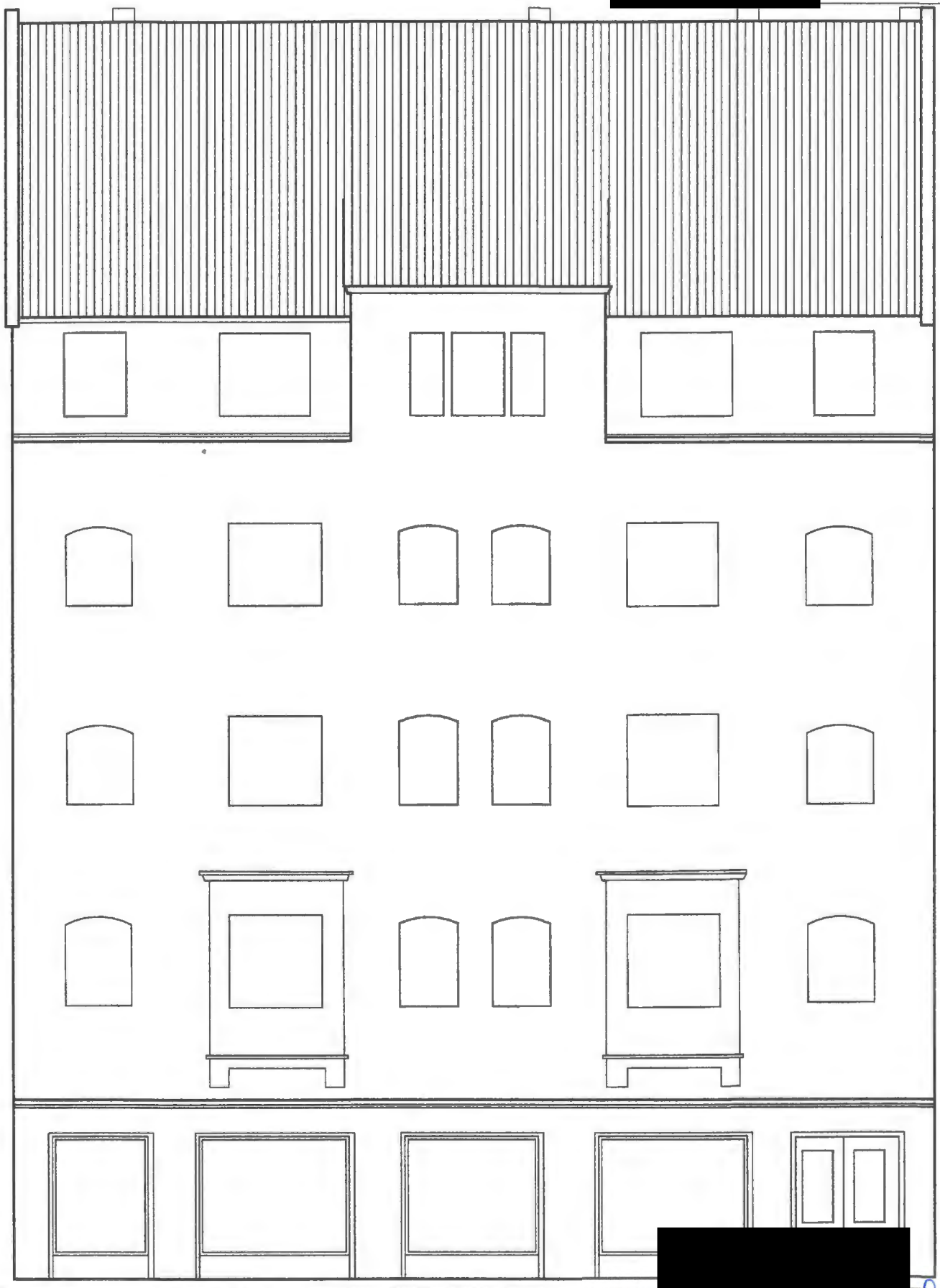
[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 9 von 13

Auftellungsplan

[redacted]



ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted] ILUNGSPLÄNE ERSTRAßE 13			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 10 von 13

Auftellungsplan

[redacted]

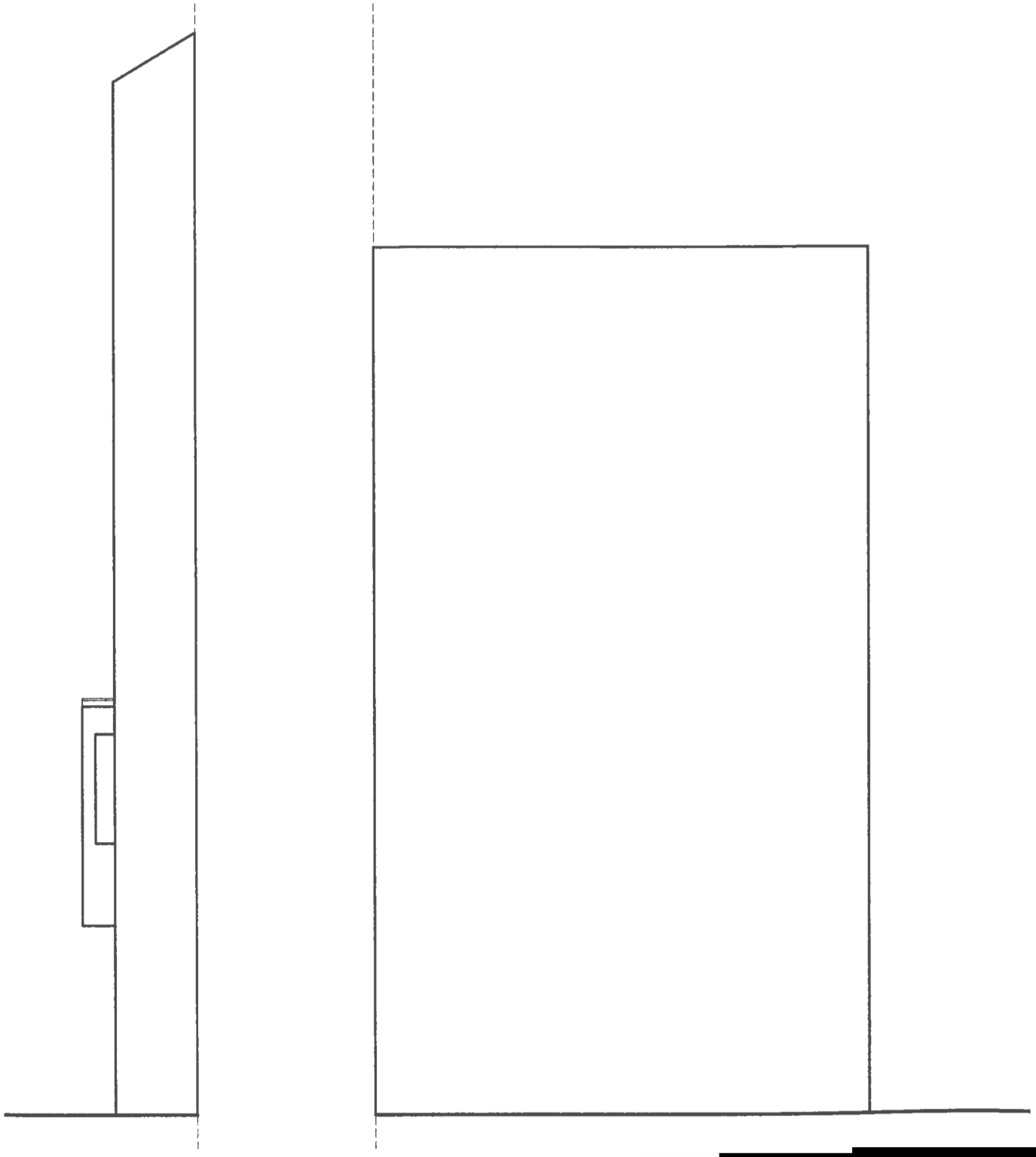


[redacted]

ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]			
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 11 von 13

Auftellungsplan

[redacted]

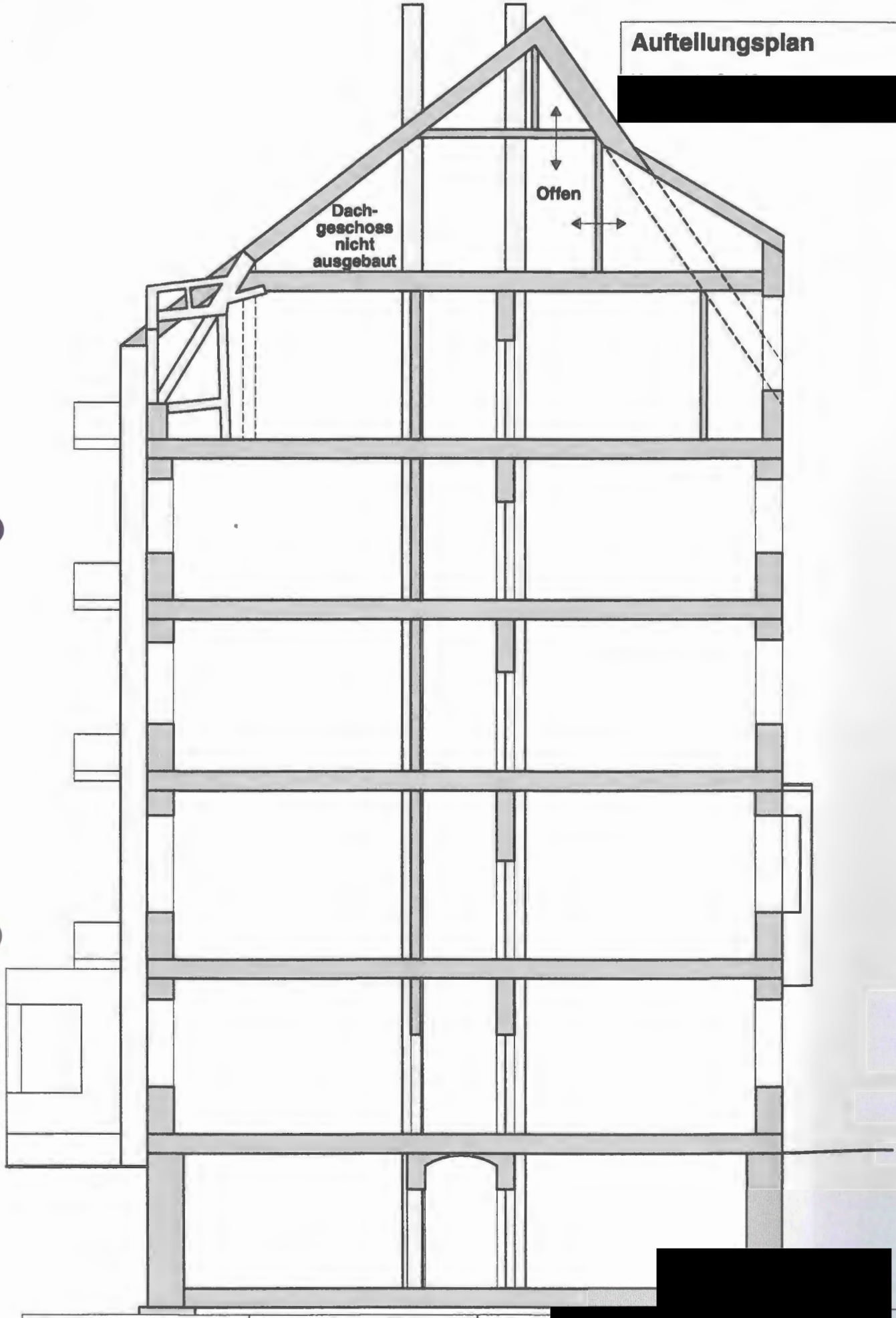


ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK / GEBÄUDE	PROJEKT
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]

M 1 : 100	gez. td / gepr. TD	15.11.2024	Seite 12 von 13

Auftellungsplan

[redacted]



[redacted]

ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted] LUNGSPLÄNE ERSTRAßE 13			
		M 1:100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 13 von 13

Stadt Nürnberg · Johannesgasse 3 · 90402 Nürnberg
630/5-2, T3-2026-117 v. 19.06.2026, Knauerstraße 13

Firma
[redacted]

Stadt Nürnberg

Bauordnungsbehörde

Abteilung 5
Herr [redacted]

Bauhof 5
90402 Nürnberg

Postanschrift:
Johannesgasse 3, 90402 Nürnberg

Zimmer-Nr. 121
[redacted]

BoB5@stadt.nuernberg.de
www.bauordnung.nuernberg.de

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U-Bahn-Linie 1, 2, 3
Straßenbahn-Linie 5, 7, 8
Bus-Linie 43, 44
Haltestelle Hauptbahnhof

Sparkasse Nürnberg
IBAN: [redacted]

19.06.2026

[redacted] Flurnr.: Gostenhof 268 / 10

Antragsteller: [redacted] vert. d. Herrn [redacted]

Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 WEG

Bescheinigung

aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Nummer bzw. Nummern

8	bezeichnete Wohnung
9	bezeichnete Wohnung einschließlich der dazugehörenden Dachterrasse
D10 und D11	bezeichneten Dachbodenräume
Gg. 12	bezeichnete Garage

in dem bestehenden Gebäude im Anwesen Knauerstraße 13, auf dem Grundstück in Nürnberg Fl.Nr. 268/10, Gemarkung Gostenhof, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für Gemarkung Gostenhof, Grundbuchblatt 4363, sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3, § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die am 26.11.2024, Aktenzeichen: T3-2024-148, ausgestellte Bescheinigung ist hinsichtlich der mit Nrn. 8 und 9 bezeichneten Einheiten (Wohnungen) überholt.

[redacted]

19.06.2026
T3-2026-117

Hiermit wird bescheinigt, dass für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine Genehmigungspflicht nach § 250 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht besteht.

[redacted]

gez. Reinhardt

STADT NÜRNBERG BAYERN



Aufteilungsplan

Lageplan

M1:1000

Knauerstrasse 13

Gemarkung: Gostenhof

90443 Nürnberg

Flr Nr: 268/10

[redacted]

Datum

Unterschrift

[redacted]

[redacted]

[redacted]

N

B

Gg.12

B

TR

G1

G1

G1

Laden

Brandschutztüre

Brandschutztüre

[redacted]

Aufteilungsplan

Grundriss

Erdgeschoss

M1:100

Knauerstrasse 13

Gemarkung: Gostenhof

90443 Nürnberg

Flr Nr: 268/10

[redacted]

Datum

Unterschrift

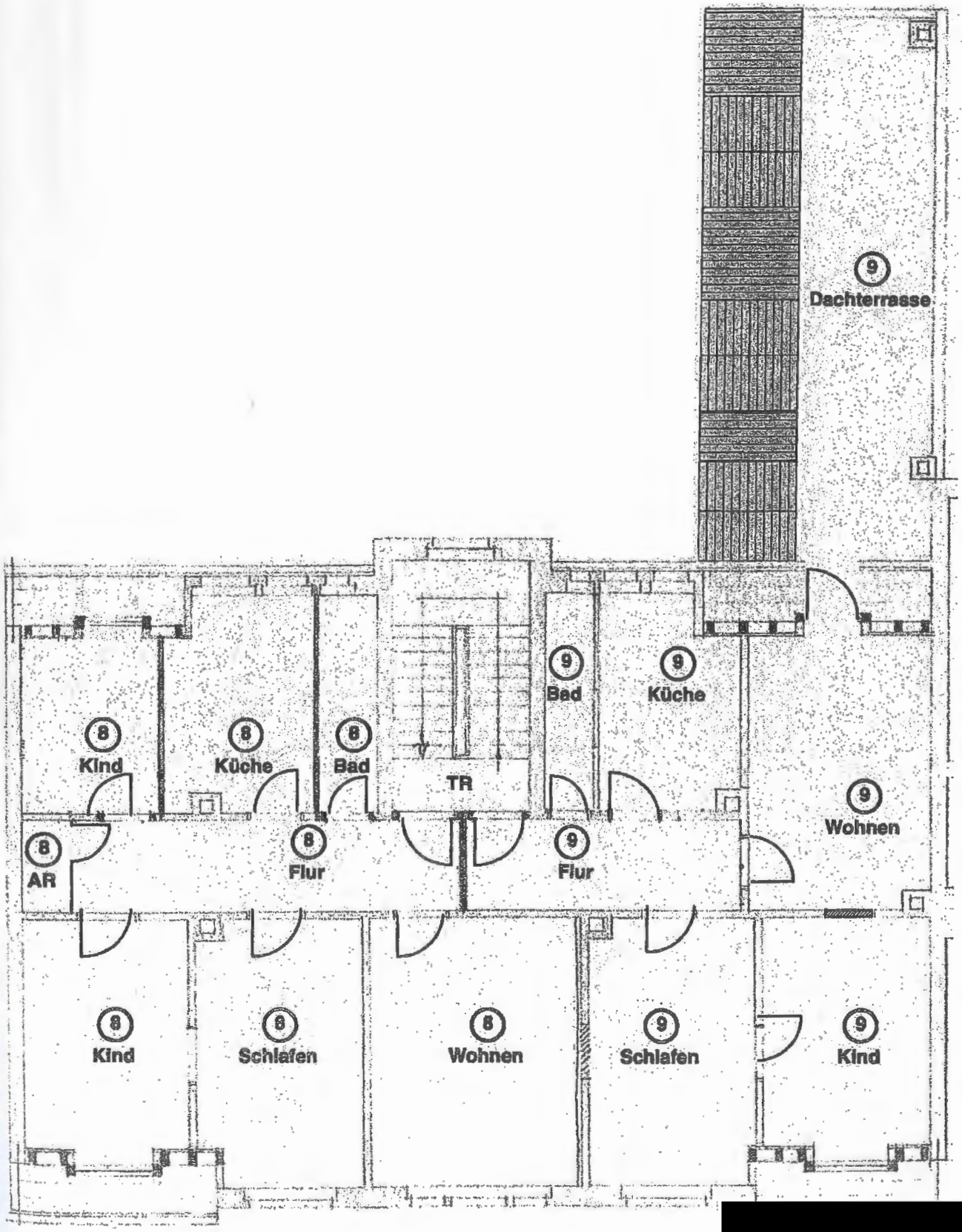
Bevollmächtigter

[redacted]

Zeichnerin : [redacted] [redacted]

Aufteilungsplan

Knauerstraße 13
Grundriss 4. Obergeschoss

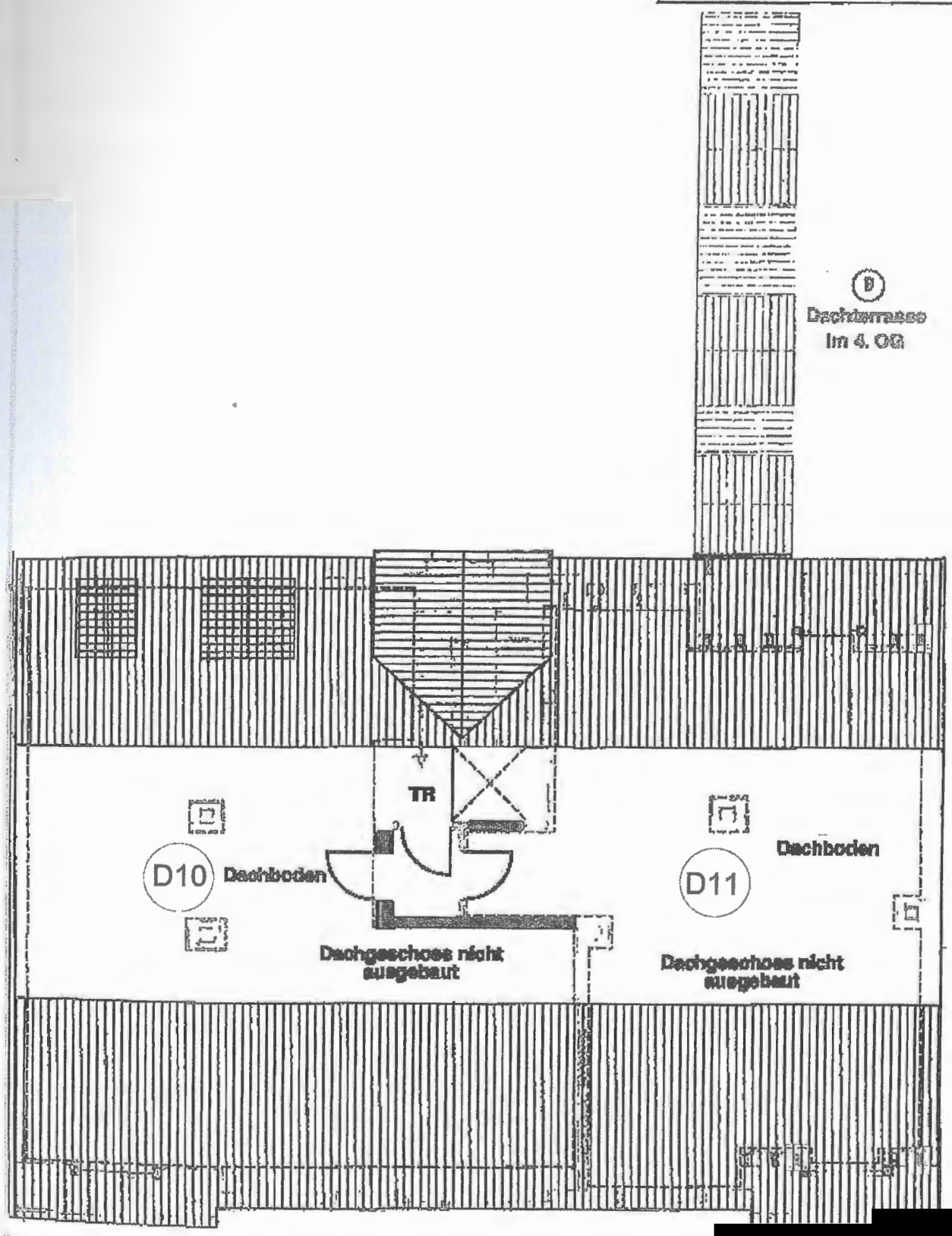


[redacted]

ANTRAGSTELLER	BAUGRUNDSTÜCK I GEBÄUDE	PROJEKT			
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	[redacted]	ILUNGSPLÄNE ERSTRAßE 13		
		M 1 : 100	gez. td I gepr. TD	15.11.2024	Seite 7 von 13

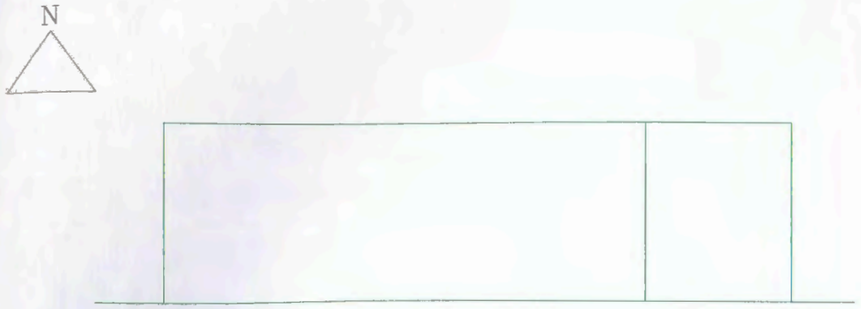
Aufteilungsplan

Knauerstraße 13
Grundriss Dachgeschoss
5. Obergeschoss

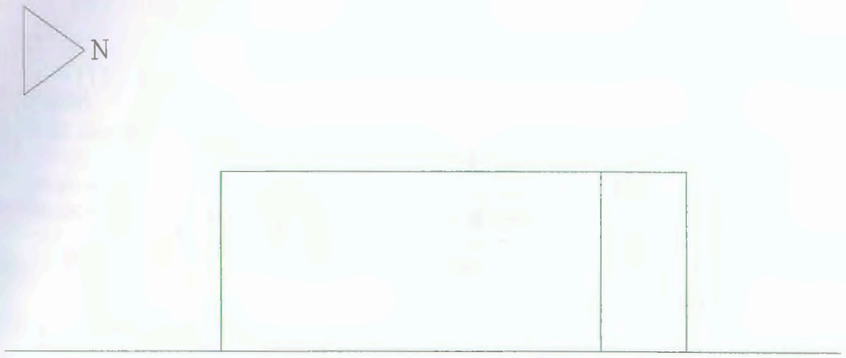


[redacted]

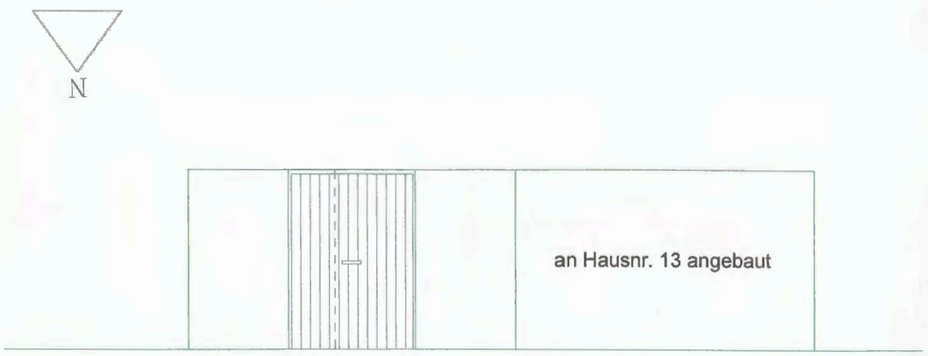
EINTRAGSTELLER	GRUNDSTÜCK / GEBÄUDE	PROJEKT
[redacted]	Flurnummer 268/10 Gemarkung Gostenhof Knauerstraße 13 90443, Nürnberg	AUFTEIL[redacted] KNAUERSTRAßE 13
	M 1:100	[redacted]



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht

[redacted]



[redacted]

B-B Schnitt

Garagengebäude
Südansicht
Ostansicht
Nordansicht
B-B Schnitt
M1:100
Knauerstrasse 13
Gemarkung: Gostenhof
90443 Nürnberg
Flr Nr: 268/10

[redacted]

Datum Unterschrift

[redacted]

Zeichnerin : [redacted]