

Objekt: Nürnberg, Nordwestring 100, 102

Teilungserklärung

Verhandelt

zu Nürnberg, am dreißigsten Mai
zweitausenddreißig

- 30.05.2023 -

Vor dem Notar

Dr. [REDACTED]

Notar in Nürnberg, in den Amtsräumen in 90402 Nürnberg, [REDACTED]

erschien heute,

Herr [REDACTED]

[REDACTED]

ausgewiesen durch Bundespersonalausweis,

[REDACTED]

und erklärte, nachfolgend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als bevollmächtigter
Vertreter für die

[REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED]

(Postanschrift: c/o [REDACTED])

[REDACTED]

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München, [REDACTED]

- nachfolgend auch „Eigentümer“ genannt -

und zwar aufgrund der ihm erteilten und nicht widerrufenen Vollmacht vom 08.07.2022, UVZ-
Nr. A 511/2022 des Notars Dr. [REDACTED] die in Ausfertigung vorliegt und in Kopie als

Anlage 1 dieser Verhandlung beigelegt ist. Die Übereinstimmung der Kopie mit der dem Notar vorliegenden Ausfertigung wird hiermit beglaubigt.

Der Erschienene verneinte die Frage des Notars nach einer Vorbefassung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG.

Der Erschienene erklärte mit der Bitte um Beurkundung das Folgende:

Teilungserklärung nach § 8 WEG

I. Vorbemerkungen, Grundbuchstand

Die von mir vertretene Gesellschaft ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg von Wetzendorf zu Blatt 6950 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes der Gemarkung Wetzendorf, Flurstück 365, Gebäude- und Freifläche, Nordwestring 100, 102, in einer grundbuchmäßigen Größe von 1.796 m².

Der Notar hat das elektronische Grundbuch ohne Grundakten sowie die Markentabelle am heutigen Tage eingesehen, unerledigte Anträge lagen nicht vor.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II:

lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 365/2 BVNr. 1.

Abteilung III:

lfd. Nr. 11:

Buchgrundschuld zu 714.000,00 EUR für Volksbank Neckartal eG, Eberbach.

lfd. Nr. 12:

Buchgrundschuld zu 2.856.000,00 EUR für Volksbank Neckartal eG, Eberbach.

Gegenstand dieser Teilungserklärung ist das vorbezeichnete Grundstück,

- nachfolgend auch „**Teilungsgegenstand**“ genannt -.

1. Für den Teilungsgegenstand [REDACTED] Bescheinigung der Bauordnung [REDACTED] S-
zeichen/Aktenzeichen: T3-2023-71 nebst den mit Unterschrift und Stempel und Prüfvermerk vom 20.04.2023 versehenen Aufteilungsplänen, aus dem sich die Lage der Gebäude sowie die Lage und die Fläche, der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergibt, vor. Auf diese Bescheinigung wird verwiesen. Eine beglaubigte Kopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung einschließlich einer nicht maßstabsgerechten Kopie der Aufteilungspläne im DIN A4 Format wird der Urkunde als **Anlage 2** beigelegt.
2. In der folgenden Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ist, wenn nicht ausdrücklich abweichend geregelt, unter Wohnungseigentum auch Teileigentum, Wohnungsgrundbuch auch Teileigentumsgrundbuch, Wohnfläche auch Nutzfläche, Wohnungseigentümer auch Teileigentümer, Wohnung auch Gewerbeeinheit und unter Einheit auch Wohnungs- oder Teileigentum zu verstehen.

II. Aufteilung

1. Der Eigentümer teilt den Teilungsgegenstand gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt gemäß des „Teilungsverzeichnis“, welches dieser Urkunde als Anlage 3 beigelegt wird.

Die Lage der einzelnen Wohnungen und der zu den Teileigentumseinheiten gehörenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten sowie der einzelnen Kellerräume ergibt sich aus den als Anlage 2 beigelegten Aufteilungsplänen, auf der die Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) dieselbe Nummer haben wie in dem Teilungsverzeichnis.

Die Balkone gehören zum Sondereigentum der jeweiligen Eigentumseinheit.

Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß dem vorstehenden Teilungsverzeichnis in Übereinstimmung mit den Aufteilungsplänen im Sondereigentum stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum.

2. Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung:

Wohnungseigentümergeinschaft
"WEG Nordwestring 100 + 102"

3. Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil diese Urkunde ist der Plan maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen.
4. Der Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG.

III. Untergemeinschaften

Die auf dem Teilungsgegenstand stehenden Wohnhäuser werden soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt. Alle Eigentümer eines Wohnhauses bilden eine eigene und separate Untergemeinschaft, dabei werden im Sinne von § 15 der Gemeinschaftsordnung folgende Untergemeinschaften gebildet:

Die Wohnungseigentümer des Wohnhauses Nordwestring 100 bilden eine Untergemeinschaft.

Die Wohnungseigentümer des Wohnhauses Nordwestring 102 bilden eine Untergemeinschaft.

Die Teileigentümer der Garagen bilden eine Untereigentümergeinschaft, der auch die als Sondernutzungsrechte begründeten oberirdischen Stellplätze angehören.

Der jeweiligen Untergemeinschaft an den bezeichneten Wohnhäusern steht die Nutzung ihres Wohnhauses unter Ausschluss der Nutzung durch die jeweils anderen Miteigentümer der anderen Wohnhäuser zu.

Klargestellt wird, dass durch die Bildung von Untereigentümergeinschaften die insgesamt bestehende Gesamteigentümergeinschaft (§ 9a WEG) nicht aufgehoben wird.

Die Untereigentümergeinschaften sind jedoch nicht rechtsfähig, sondern bestehen nur im Innenverhältnis.

IV. Sondernutzungsrechte

1. Aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte
 - a. An den **KFZ-Stellplätzen** im Freien mit der Bezeichnung SNR ST 01 bis SNR ST 09, welche aus dem als **Anlage 4a** beigefügten Plan ersichtlich sind, besteht jeweils ein

Sondernutzungsrecht.

- b. An den Kellerräumen mit der Bezeichnung „K1“ bis „K34“, welche aus dem als **Anlage 4b** beigefügten Plan ersichtlich sind, besteht jeweils ein Sondernutzungsrecht.
- c. An den Dachbodenräumen mit der Bezeichnung AR 1 bis AR2, welche aus dem als **Anlage 4c** beigefügten Plan ersichtlich sind, besteht jeweils ein Sondernutzungsrecht.

Die **Anlagen 4a** und **4b** sowie **4c** werden zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.

- 2. Den vorstehend unter Ziffer 1. aufgeführten Sondernutzungsrechten ist die Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen (negativer Ausschluss).

Das jeweilige Sondernutzungsrecht steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass es vom teilenden Eigentümer bzw. dessen Gesamtrechtsnachfolger in grundbuchmäßiger Form dem jeweiligen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit zugewiesen wird.

Der teilende Eigentümer hat das Recht, das vorbezeichnete Sondernutzungsrecht ohne Zustimmung eines Miteigentümers einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen (positive Zuweisung). Dieses Zuweisungsrecht geht auf den Gesamtrechtsnachfolger des teilenden Eigentümers über. Es endet, sobald der teilende Eigentümer bzw. sein Gesamtrechtsnachfolger durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Wurde bis dahin von diesem Zuweisungsrecht kein Gebrauch gemacht, geht es dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur Zuweisung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen allein dem teilenden Eigentümer bzw. seinem Gesamtrechtsnachfolger zu.

Der teilende Eigentümer bzw. sein Gesamtrechtsnachfolger ist verpflichtet, bei Zuweisung eines Sondernutzungsrechts die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken, wozu er hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt wird.

V. Gemeinschafts- / Garten- / Garagen- / Stellplatzordnung

- 1. Der Eigentümer erklärt hiermit die als **Anlage 5** beigefügte Gemeinschaftsordnung, die verlesen wurde.
- 2. Der Eigentümer erklärt hiermit die als **Anlage 6** beigefügte Stellplatz-/Garagenordnung, die verlesen wurde.

VI. Verkaufstafeln

In Ergänzung zu den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der Eigentümer bis zum Verkauf der letzten Sondereigentumseinheit berechtigt, auf dem Teilungsgegenstand Verkaufstafeln/-schilder aufzustellen, sowie Werbetafeln und etwaige Hinweisschilder auf Musterwohnung oder Verkaufsbüros in der Wohnanlage und Transparente an den Gebäuden anzubringen und verkaufsfördernde Veranstaltungen auf dem Grundbesitz vorzunehmen; der Eigentümer darf die Ausübung dieses Rechtes ganz oder teilweise seinen Beauftragten überlassen. Dieses Recht steht dem teilenden Eigentümer unentgeltlich zu und kann von ihm auf einen Rechtsnachfolger übertragen werden. Alle übrigen Eigentümer haben dies auf dem Grundbesitz entschädigungslos zu dulden.

VII. Bestellung des ersten Verwalters

1. Der erste Verwalter wird nach dem Entstehen der Eigentümergemeinschaft vom teilenden Eigentümer oder dessen Gesamtrechtsnachfolger bestellt.
2. Der Eigentümer schließt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag mit dem Verwalter ab.

VIII. Grundbucheintragungen

1. Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung der in dieser Urkunde erklärten Teilung unter Einräumung der genannten Sondereigentumsrechte, Verbindung mit Sondernutzungsrechten bei Zuweisung und die Anlegung entsprechender Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher in das Grundbuch.
2. Der Eigentümer bewilligt und beantragt gemäß § 10 WEG die Eintragung der als Anlage 4 dieser Urkunde beigefügten Gemeinschaftsordnung unter besonderer Eintragung der Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden nach § 6.4 der Gemeinschaftsordnung als Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch.
3. Sollten einzelne Bestimmungen der Teilungserklärung oder der als Anlage 4 dieser Urkunde beigefügten Gemeinschaftsordnung nicht dinglicher Inhalt des Sondereigentums werden können, so sollen diese Vereinbarungen mit schuldrechtlicher Wirkung zwischen den Wohnungs- und Teileigentümern Geltung haben.

IX. Änderungen und Ergänzungen zur Teilungserklärung

Der Eigentümer beabsichtigt, die einzelnen hier gebildeten Einheiten zu veräußern und wird

sich in den Veräußerungsverträgen zu Änderungen der Teilungserklärung nebst Anlagen bevollmächtigen lassen. Insbesondere zur Vornahme der nachstehend bezeichneten Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung wird sich der gegenwärtige Eigentümer von den künftigen Wohnungs- und Teileigentümern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen, unwiderruflich bevollmächtigen lassen:

- a) Abgabe aller Erklärungen gegenüber Behörden zur Erwirkung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie Änderungen oder Ergänzungen hierzu;
- b) Bestellungen von Dienstbarkeiten für Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen, einschließlich der Bewilligung von Pfandfreigaben und Rangänderungen;
- c) Belastungen des Grundstücks mit Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu bestellen und zu übernehmen und diesen Rang vor der Vormerkung des Käufers sowie vor den Rechten in Abt. III des Grundbuchs zu verschaffen;
- d) Änderung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen hierzu und der Teilungspläne, einschließlich notwendiger Anpassung der Miteigentumsanteilsquoten sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen und/oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen;
- e) Eigentumseinheiten zusammenzufassen, zu trennen und inhaltlich zu ändern, auch Wohnungseigentum ganz und/oder teilweise in Teileigentum umzuwandeln und umgekehrt, jedoch nur insoweit und solange wie diese Wohnungs-/Teileigentumseinheiten im Eigentum des Verkäufers stehen;
- f) gemeinschaftliches Eigentum, insbesondere die Dachgeschoßflächen, welches nach seiner wirtschaftlichen Bestimmung und Lage auch Sondereigentum sein kann, als Sondereigentum zu bestimmen und mit Miteigentumsanteilen zu verbinden, welche in seinem Eigentum stehen;
- g) Sondernutzungsrechte unter Einschränkung der Nutzung der übrigen Miteigentümer einzuräumen und/oder aufzuheben, auch Sondernutzungsrechte abweichend von der Zu-

ordnung in der Teilungserklärung anderen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten zuzuordnen;

- h) alle zur Durchführung und zum Grundbuchamtlichen Vollzug der in der Vollmacht wiedergegebenen Befugnisse notwendigen Bewilligungen und Grundbuchanträge abzugeben.

Die vorbezeichnete Vollmacht ist nach außen hin unbeschränkt und wirkt über den Tod hinaus. Sie erlischt spätestens mit dem Verkauf und der Eigentumsumschreibung der letzten Sondereigentumseinheit.

Die Vollmacht ist nur im Innenverhältnis nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen beschränkt, was das Grundbuchamt nicht zu prüfen hat. Abweichungen oder Änderungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mindern. Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte des Käufers betreffen, sind zulässig, soweit sie den Charakter der Wohnanlage nicht verändern, den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen und Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen, soweit für die Nutzung durch den Käufer von Interesse, nicht wesentlich verkleinert oder verlegt werden. Ferner gilt im Innenverhältnis: Notar- und Grundbuchkosten dürfen dem Käufer durch etwaige Änderungen nicht entstehen. Ebenso dürfen ihm keine weiteren Verpflichtungen auferlegt werden.

X. Vollzugauftrag und Vollzugsvollmacht

1. Der Eigentümer beauftragt und ermächtigt den beurkundenden Notar, dessen Sozus, deren jeweilige Vertreter oder Amtsnachfolger zur Durchführung dieser Urkunde und des Grundbuchverfahrens.

Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, den amtierenden Notar, dessen Vertreter im Amt, mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Notare sowie die Notariatsangestellten

[REDACTED]

und zwar jeden allein, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzu-

nehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde sowie etwaiger Bezugsurkunden notwendig oder zweckmäßig sind, insbesondere Änderungen der Urkunde vorzunehmen, Anträge zu stellen, einzuschränken, zu trennen und zurückzunehmen, insbesondere:

- a) Anträge zu stellen sowie Bewilligungen abzugeben betreffend die Eintragung,
 - b) Genehmigungen nach sowie § 250 Abs. 1 S. 1 sowie § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB, jeweils in Verbindung mit einer entsprechenden landesrechtlichen Verordnung, einzuholen
 - b) Löschung und Rangänderung von Rechten aller Art in Abt. II und III des Grundbuchs und der zu bildenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher,
 - c) Nachträge oder Ergänzungen zu dieser Urkunde zu erklären, insbesondere die zu bildenden Einheiten grundbuchmäßig zu identifizieren,
 - d) mögliche Schreibfehler dieser Urkunde zu berichtigen,
 - e) alle Erklärungen abzugeben und in Empfang zu nehmen.
2. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Notare oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht gilt über den Tod und die Eigentumsumschreibung hinaus. Die bevollmächtigten Notariatsangestellten sind von jeglicher Haftung befreit; dies gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3. Den Bevollmächtigten können Ausfertigungen erteilt werden.

XI. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so ist an ihre Stelle eine wirksame und durchführbare Regelung zu setzen, die dem beabsichtigten Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für Lücken. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die übrigen Bestimmungen nicht.

XII. Hinweise des Notars

Der Notar wies darauf hin, dass Sondereigentum erst mit Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter entsteht.

XIII. Kosten

Der Eigentümer trägt sämtliche Kosten der Beurkundung der heutigen Urkunde sowie die Kosten des Vollzugs im Grundbuch.

XIV. Kopien, Ausfertigungen von dieser Urkunde

Der Eigentümer beantragt nachstehende Kopien/Ausfertigungen von dieser Urkunde zu erteilen:

- der Eigentümer: eine einfache Kopie (vorab per E-Mail) und eine beglaubigte Fotokopie,
- den (künftigen) Käufern der Sondereigentumseinheiten:
je eine beglaubigte Kopie,
- dem (künftigen) Verwalter: eine beglaubigte Kopie,
- dem Grundbuchamt: eine beglaubigte Kopie.

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Urkunde:

Anlage 1:	Vollmacht
Anlage 2:	Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen
Anlage 3:	Teilungsverzeichnis
Anlage 4a, b, c	SNR-Pläne
Anlage 5:	Gemeinschaftsordnung
Anlage 6:	Stellplatz-/Garagenordnung

Die vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, Pläne zur Durchsicht vorgelegt, von dem Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

A large black rectangular redaction box covering the signature area of the document.

Urkundverzeichnis Nr. A 511/2022



Verhandelt

zu Wiesbaden

am 08.07.2022.

Vor mir, der unterzeichnenden Rechtsanwältin

als amtlich bestellte ~~Vertreterin des Notars~~

Dr.

mit dem Amtssitz in Wiesbaden
im Bezirk des Oberlandesgerichtes Frankfurt am Main

- die Notarvertreterin wird nachstehend der Einfachheit halber neben dem vorgenannten Notar ebenfalls "**Notar**" genannt -

ersd

in a

baden;

Herr

nachstehend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern

- a. jeweils als einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

- d.i.i. [REDACTED] 1. Objekt A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] 1. Objekt B GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- d.i.i. [REDACTED] 2. Objekt A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] B GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- d.i.i. 9. Bestand A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- d.i.i. 10. Wohnen A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] B GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] C GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] 0. Bestand A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] C GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,

- [REDACTED] E GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] F GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] Kiel EDUR-Park GmbH mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München
- [REDACTED] -
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] B GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] C GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] D GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] E GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] B GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] C GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -

- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED]
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED]
- [REDACTED] A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED]
- d.i.i. 41. Bestand A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- d.i.i. 44. Bestand A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED]
- d.i.i. 44. Wohnen A GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED]
- [REDACTED] GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,
- [REDACTED] mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED]

b. als einzelvertretungsberechtigt, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

[REDACTED] Verwaltungs GmbH mit Sitz in [REDACTED] Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - [REDACTED] -,

diese wiederum jeweils handelnd als einzelvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des § 181 BGB (gilt auch für jeden Geschäftsführer) befreite persönlich haftende Gesellschafterin der

- [REDACTED] 10. Bestand D GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden - HRA 10921 -
- [REDACTED] GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden - HRA 11009 -

und der

- [REDACTED] GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden - HRA 11233 -

c. als einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

[REDACTED] mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München
- [REDACTED] -

diese wiederum jeweils handelnd als einzelvertretungsberechtigte, von den Beschränkungen des § 181 BGB (gilt auch für jeden Geschäftsführer) befreite persönlich haftende Gesellschafterin der

- [REDACTED] & Co. KG mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - HRA 113848 -,

d. als alleiniger Liquidator der

- [REDACTED] 2. Wohnen GmbH i.L. mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München - HRB 185073 -,
- [REDACTED] 4. Wohnen A GmbH i.L. mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München
- [REDACTED] -,

- [REDACTED] 4. Wohnen B GmbH i.L. mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München

- [REDACTED] 6. Wohnen A GmbH i.L. mit Sitz in [REDACTED]
Landkreis München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München

Auf entsprechende Frage des Notars bestätigte der Erschienene, dass weder der Notar noch die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Rechtsanwälte mit der nachfolgend protokollierten Angelegenheit außerhalb ihrer notariellen Amtstätigkeit befasst waren oder sind.

Der Notar **bescheinigt** aufgrund heutiger Einsichtnahmen in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts München [REDACTED] 169064, 168224, 220984, 221160, 224158, 231364, 232680, 244732, 243174, 244505, 239791, 251533, 164846, 247678, 250909, 218439, 224720, 237457, 238406, 242743, 248416, 255343, 262402, 251536, 251534, 217507, 217506, 254286, 258133, 191344, 246698, 261485, 250908, 247874, 276117, 262184, 164846, 276116 und 276123, dass Herr [REDACTED] in seiner Eigenschaft als jeweils einzelvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der vorstehend unter a. näher bezeichneten Gesellschaften sowie der vorstehend unter b. und c. näher bezeichneten [REDACTED] Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH und der [REDACTED] berechtigt ist.

Weiterhin **bescheinigt** der Notar aufgrund heutiger Einsichtnahmen in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden HRA 10921, HRA 11009 HRA 11233 und HRA 113848, dass die vorstehend unter b. näher bezeichnete [REDACTED] Verwaltungs GmbH zur alleinigen Vertretung der vorstehend unter b. und c. näher bezeichneten Kommanditgesellschaften berechtigt ist.

Weiter **bescheinigt** der Notar aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts München HRB 185073, 195479, 200743 und 209254, dass Herr [REDACTED] in seiner Eigenschaft als jeweils bestellter Liquidator zur alleinigen Vertretung der vorstehend unter d. näher bezeichneten Gesellschaften berechtigt ist.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, bat sodann um Beurkundung nachfolgender

V o l l m a c h t :

Hiermit erteilen sämtliche vorbezeichneten Gesellschaften - mit Ausnahme der [REDACTED] Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH -

a. Herrn [REDACTED]

b. Herrn [REDACTED]

c. Herrn [REDACTED]

d. Herrn [REDACTED]

e. Frau [REDACTED]

geschäftsansässig ebenda,

f. Frau [REDACTED]

g. Herrn [REDACTED]

h. Herrn [REDACTED]

i. Frau [REDACTED]

j. Frau [REDACTED]

- zu a. - j. nachfolgend „*Bevollmächtigter*“ genannt,
auch wenn es sich dabei um mehrere Personen handelt -,

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht mit der Befugnis, für die Vertretenen alle Erklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung, dem Abschluss und der Durchführung von Verträgen über Erwerb, Veräußerung und Austausch von Immobilien (Grundstücke, Teilflächen von Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechte, Wohnungs- und Teilerbbaurechte, grundstücksgleiche Rechte) oder von Miteigentumsanteilen an Immobilien sowie insbesondere von Liegenschaften der vorbezeichneten Gesellschaften stehen.

Jeder der Bevollmächtigten ist einzelvertretungsberechtigt.

Der Bevollmächtigte ist, ohne dass darin eine abschließende Aufzählung zu sehen ist,

insbesondere auch befugt

- die Vertragsbedingungen zu vereinbaren,
- bereits geschlossene Verträge zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben und zu genehmigen,
- Grundstücke im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen und alle damit im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben, Gemeinschaftsordnungen festzulegen und den ersten Verwalter zu bestellen,
- bereits vollzogene Teilungserklärungen zu ändern und zu ergänzen sowie Wohnungs- und Teileigentum wieder aufzuheben sowie Erbbaurechte aufzuheben,
- Sondernutzungsrechte zu begründen, aufzuheben, zuzuordnen, zu tauschen oder Zuordnungen wieder zu ändern,
- Grundpfandrechte nebst Zinsen und einmaligen Nebenleistungen uneingeschränkt zu bestellen einschließlich der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung gemäß § 800 ZPO; für die Vollmachtgeber darf jedoch keine persönliche Haftungsübernahme erklärt werden,
- im Zusammenhang mit der Bestellung von Grundpfandrechten Sicherungszweckerklärungen abzugeben und Vollmachten zu erteilen,
- Belastungen in Abt. II und Abt. III, Rangänderungen, Pfandfreigaben und Löschungen von Belastungen zu bewilligen und zu beantragen.

Im Rahmen aller Rechtshandlungen, auf die sich die Vollmacht bezieht, darf der Bevollmächtigte alle Erklärungen gegenüber Gerichten, Notaren, sonstigen Behörden oder Dritten abgeben, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um den - insbesondere grundbuchlichen - Vollzug zu bewerkstelligen.

Soweit in Angeboten oder Verträgen über Erwerb, Veräußerung und Austausch von Immobilien der vorbezeichneten Gesellschaften von deren Vertragspartnern oder von Dritten (Haupt-)Vollmachten mit der Befugnis, Untervollmacht zu erteilen, erteilt sind, wird hiermit dem Bevollmächtigten Untervollmacht mit dem sich aus der jeweiligen (Haupt-)Vollmacht ergebenden Umfang erteilt.

Der Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht im Rahmen der Abwicklung von Verträgen, Änderung von Teilungserklärungen und für die Bestellung von Grundpfandrechten zu erteilen und den Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

der Notarmhlerin

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen von dem ~~Notar~~ vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm und dem ~~Notar~~ eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

der Notarverhekin



Nachtragsvermerk
(gem. § 44 a Abs. 2 Satz 1+2 BeurkG)

In meiner Urkunde vom 08.07.2022 - UVZ Nr. A 511/2022 - ist auf Seite 7 eine offensichtliche Unrichtigkeit enthalten, die hiermit wie folgt berichtigt wird:

h. Herrn [REDACTED]
[REDACTED]

Wiesbaden, den 13.07.2022

[REDACTED]

[REDACTED]

Nummer A 511 der Urkundenrolle für das Jahr 2022

Vorstehende Verhandlung wird hiermit als vollständige
Wiedergabe der Urschrift zum achten Male ausgefertigt und

Herrn

erteilt.

Hiermit bescheinige ich, dass die vorstehende Ausfertigung
mit der mir vorliegenden Urschrift übereinstimmt.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Ausfertigung mit der mir vorliegenden Urschrift ist hiermit bescheinigt.

Stadt Nürnberg · Johannesgasse 3 · 90402 Nürnberg
630/5-2, T3-2023-71 v. 11.05.2023, Nordwestring 100, 102

Stadt Nürnberg

Bauordnungsbehörde

■■■■■ A GmbH
vertr.d.: Frau ■■■■■
Akilindastr. 36
■■■■■

Beglaubigte Abschrift

11.05.2023
Aktenzeichen: T3-2023-71
Antragseingang: 20.04.2023
Anwesen: Nordwestring 100, 102, Gemarkung/Flurnr.: Wetzendorf 365
Antragsteller: ■■■■■ A GmbH, vertr.d.: Frau ■■■■■
Akilindastr. 36, ■■■■■
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 WEG

Abteilung 5

Herr ■■■■■

Bauhof 5
90402 Nürnberg

Postanschrift:
Johannesgasse 3, 90402 Nürnberg

Zimmer-Nr. 123

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: ■■■■■
■■■■■

Bescheinigung

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

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan mit Nummer bzw. Nummern

01 bis 30 bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörenden Balkone

31 bis 38 bezeichneten Garagen

in den bestehenden Gebäuden im Anwesen Nordwestring 100, 102, auf dem Grundstück in Nürnberg Fl.Nr. 365, Gemarkung Wetzendorf, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für Gemarkung Wetzendorf, Grundbuchblatt 6950, sind in sich abgeschlossen.

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

- Siegel



Flurkarte 1 : 1000

Flurstück: 365
Gemarkung: Wetzendorf

Gemeinde: Stadt Nürnberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken [®]



Maßstab 1:1000



Meter

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

Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
- Landwirtschaft Ackerland
- Landwirtschaft Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz

- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Hinweis

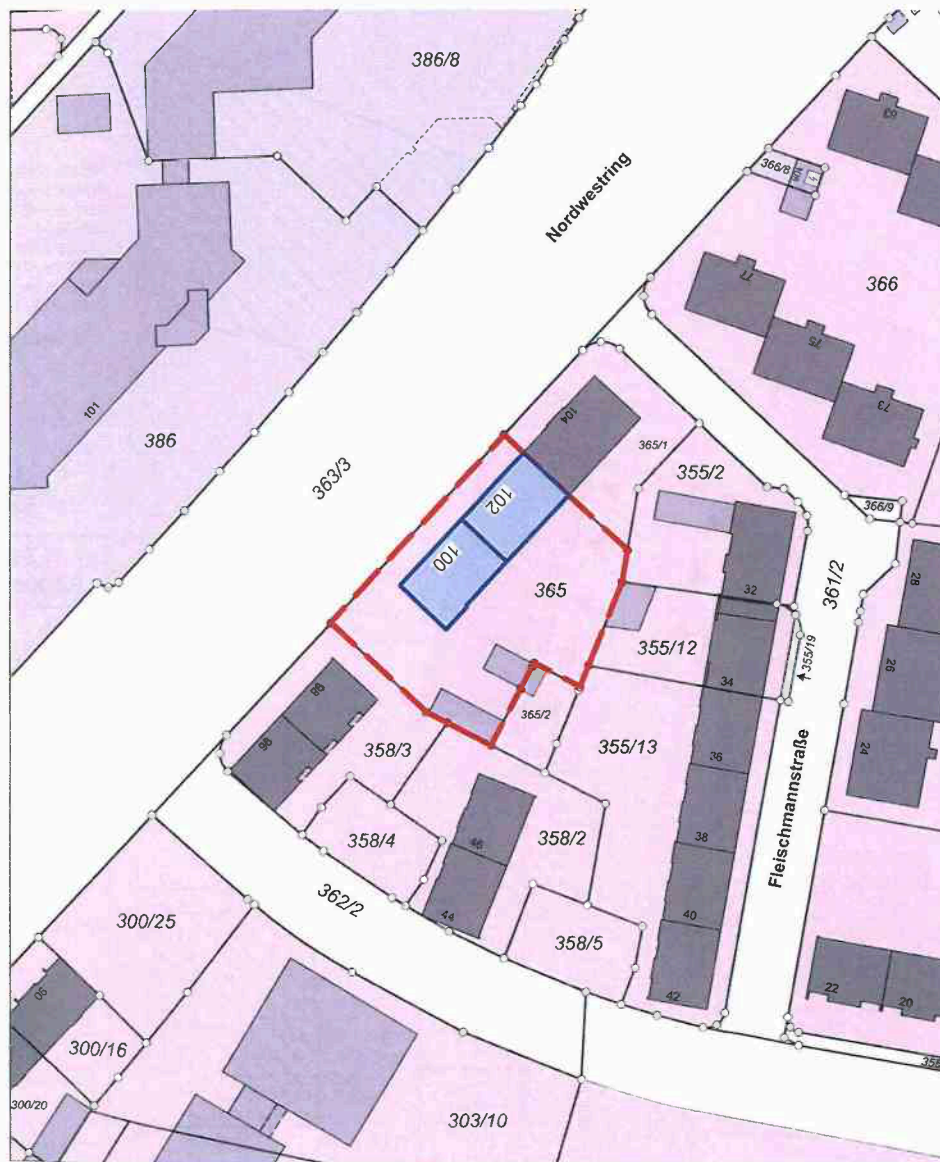
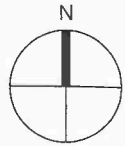
Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.





DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

GEMARKUNG	Wetzendorf	FLURSTÜCK	365
MASSTAB	1 : 1000	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 00	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



0 5 10

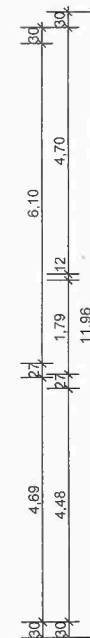
Nordwestring

PLAN	Lageplan		
MASSTAB	1 : 250	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 00	

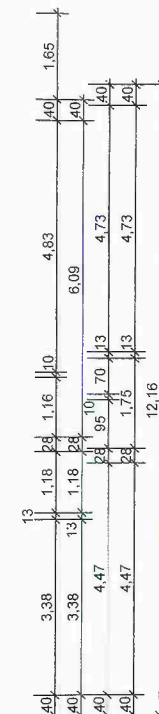
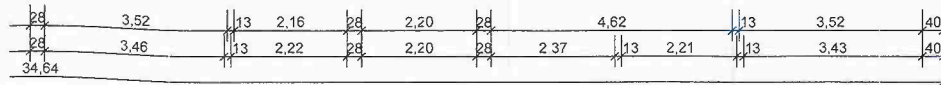
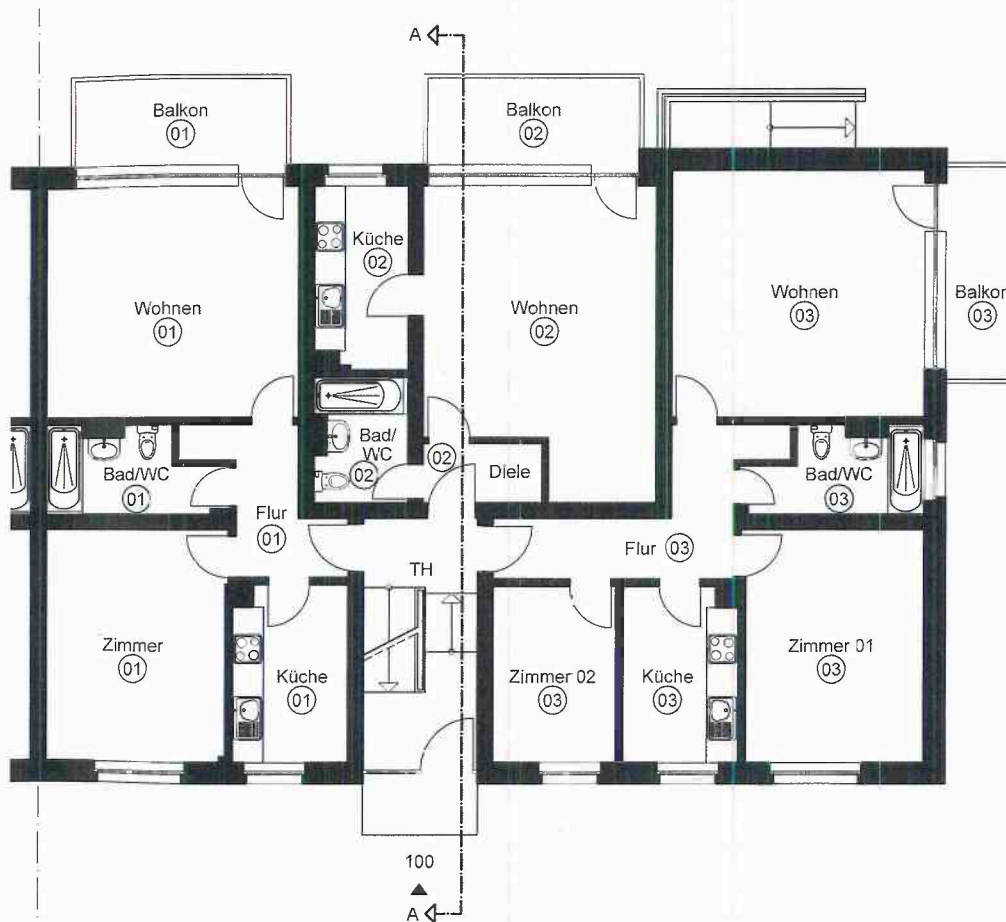
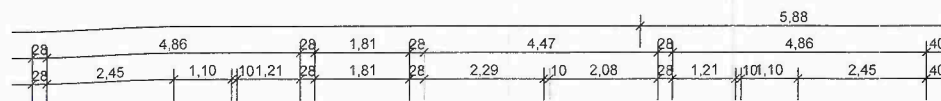
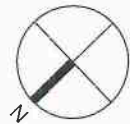


DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

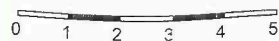
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



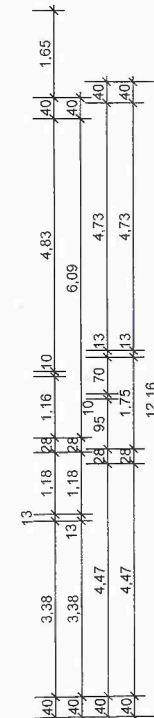
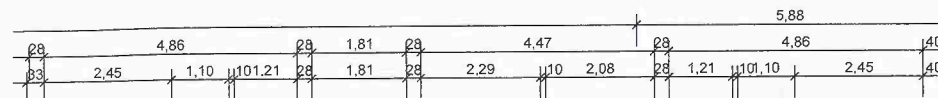
Kellergeschoss Nordwestring 100		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 01



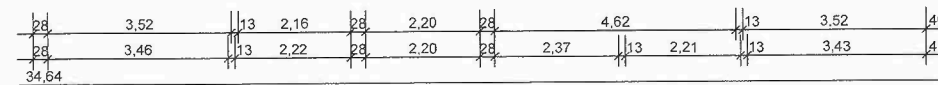
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGLICH WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



PLAN	Erdgeschoss Nordwestring 100		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 02	

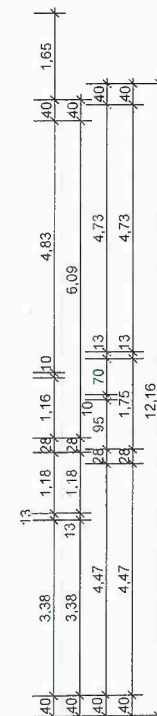


ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



1. Obergeschoss
Nordwestring 100

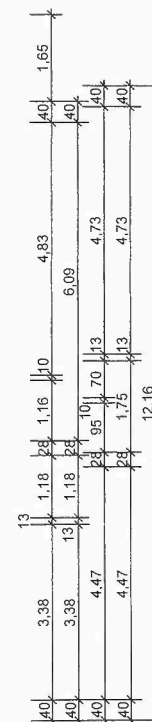
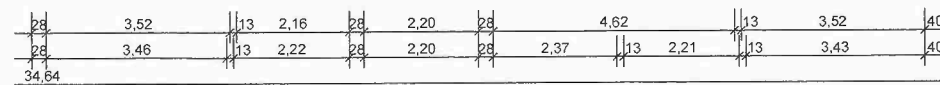
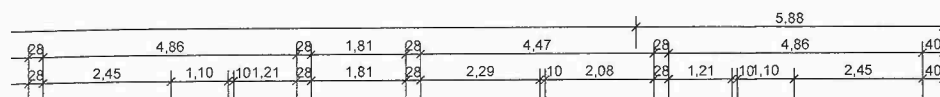
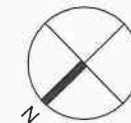
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023		Plan Nr.: 03



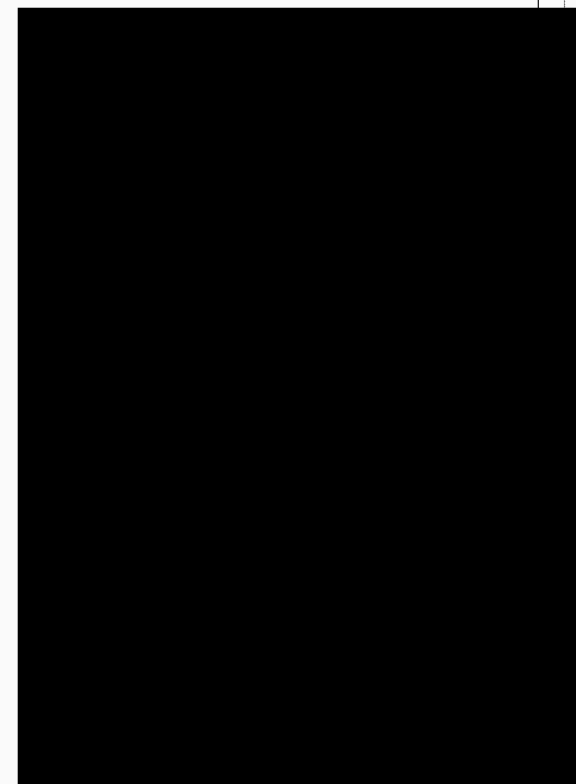
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUSSCHÜSSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUSSCHÜSSPLÄNEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUSSCHÜSSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



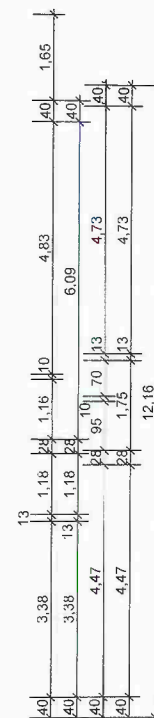
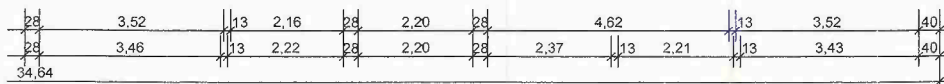
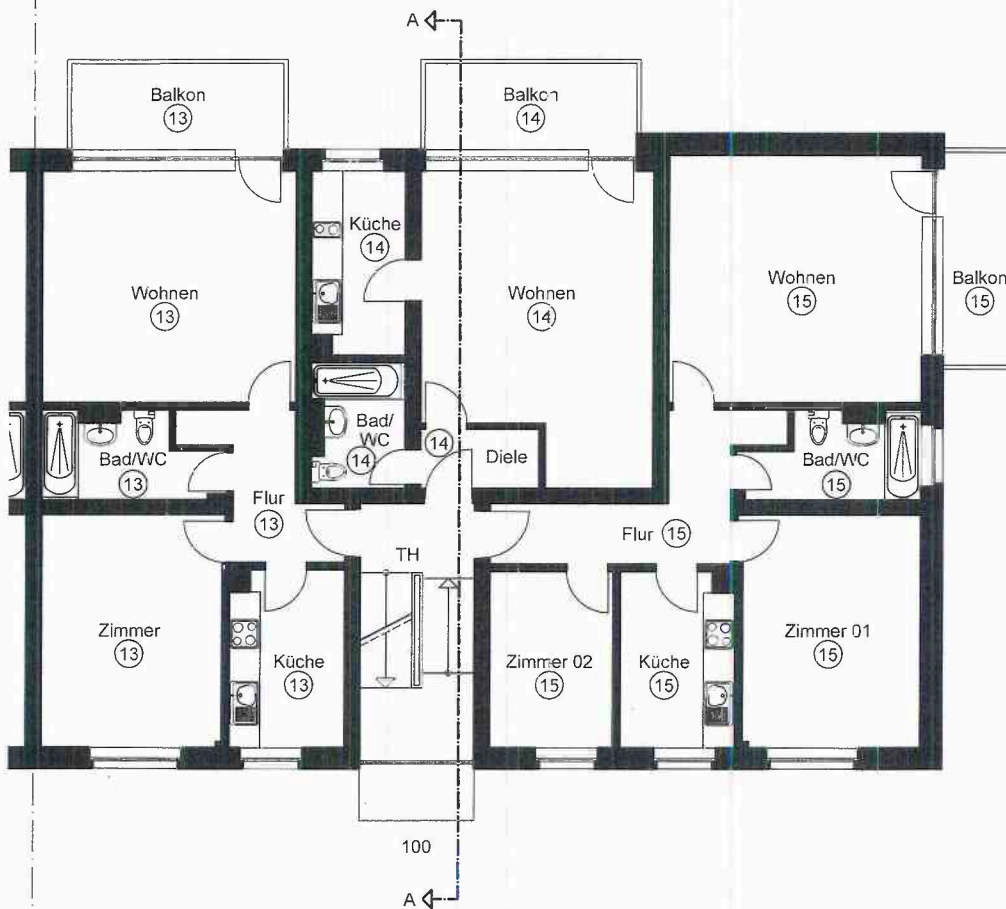
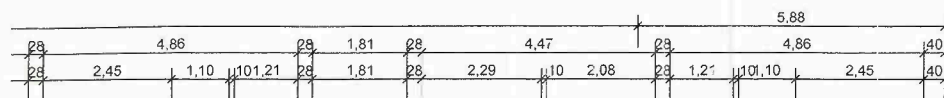
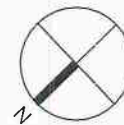
2. Obergeschoss Nordwestring 00		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT DIN A3
DATUM	08.03.2023	Plan Nr.: 04



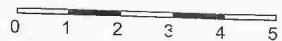
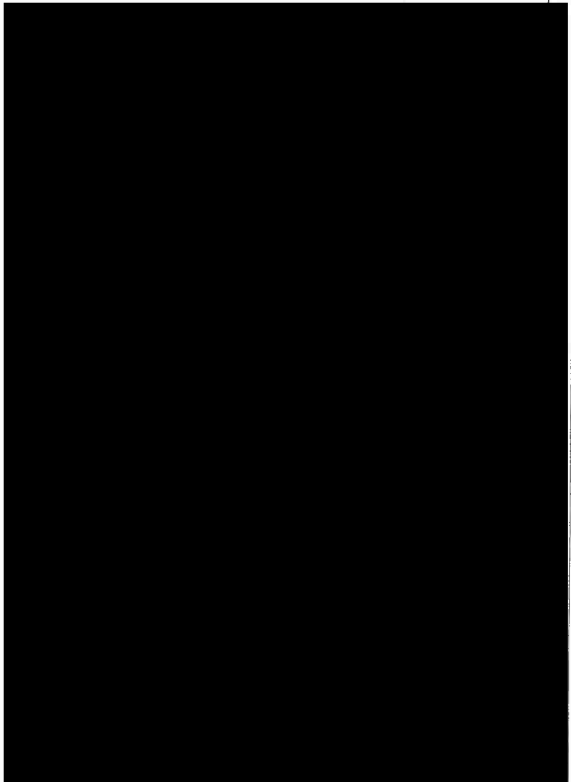
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFGABSPÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFGABSPÄNEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFGABSPÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



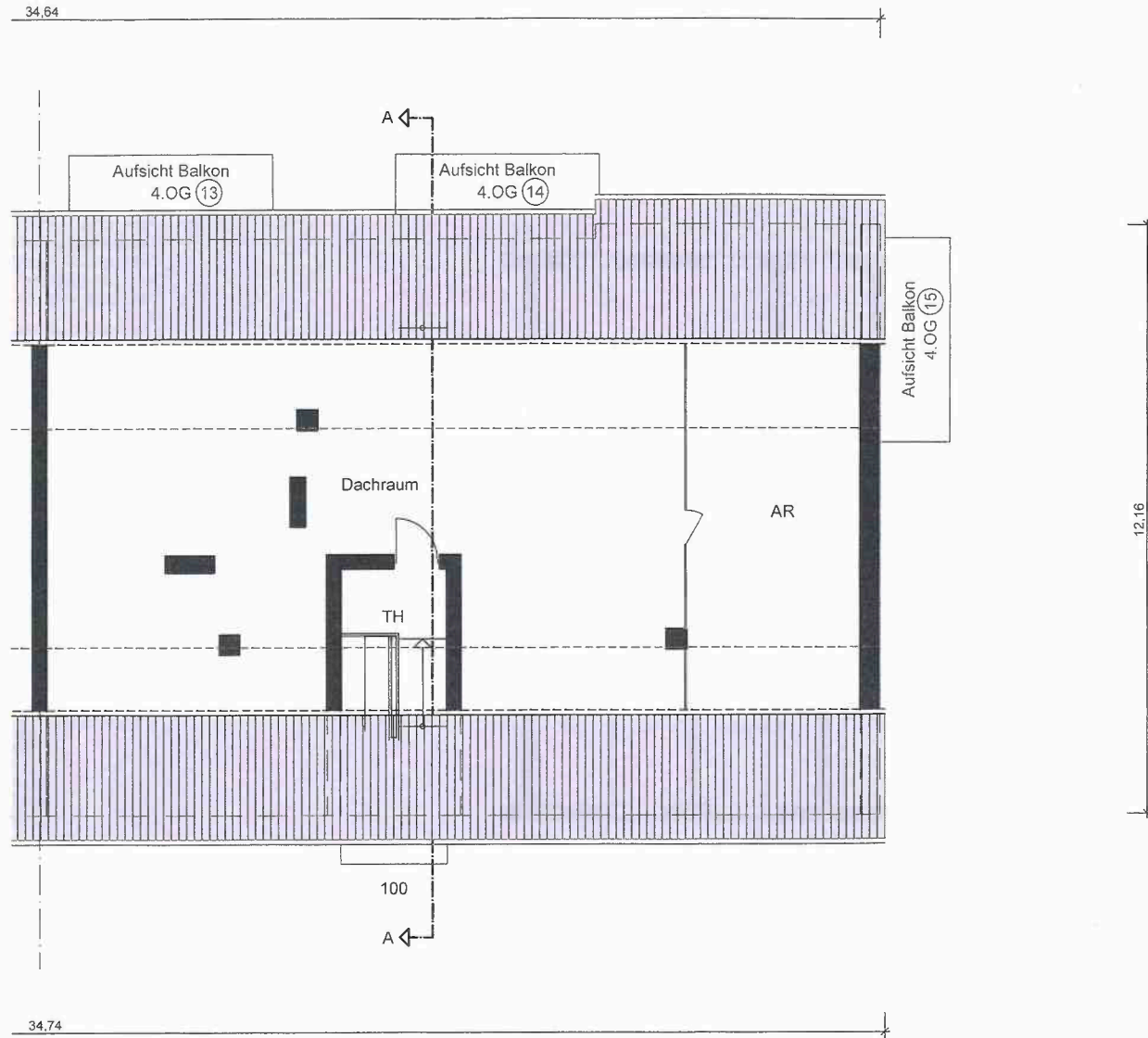
3. Obergeschoss Nordwestring 100			
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 05	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



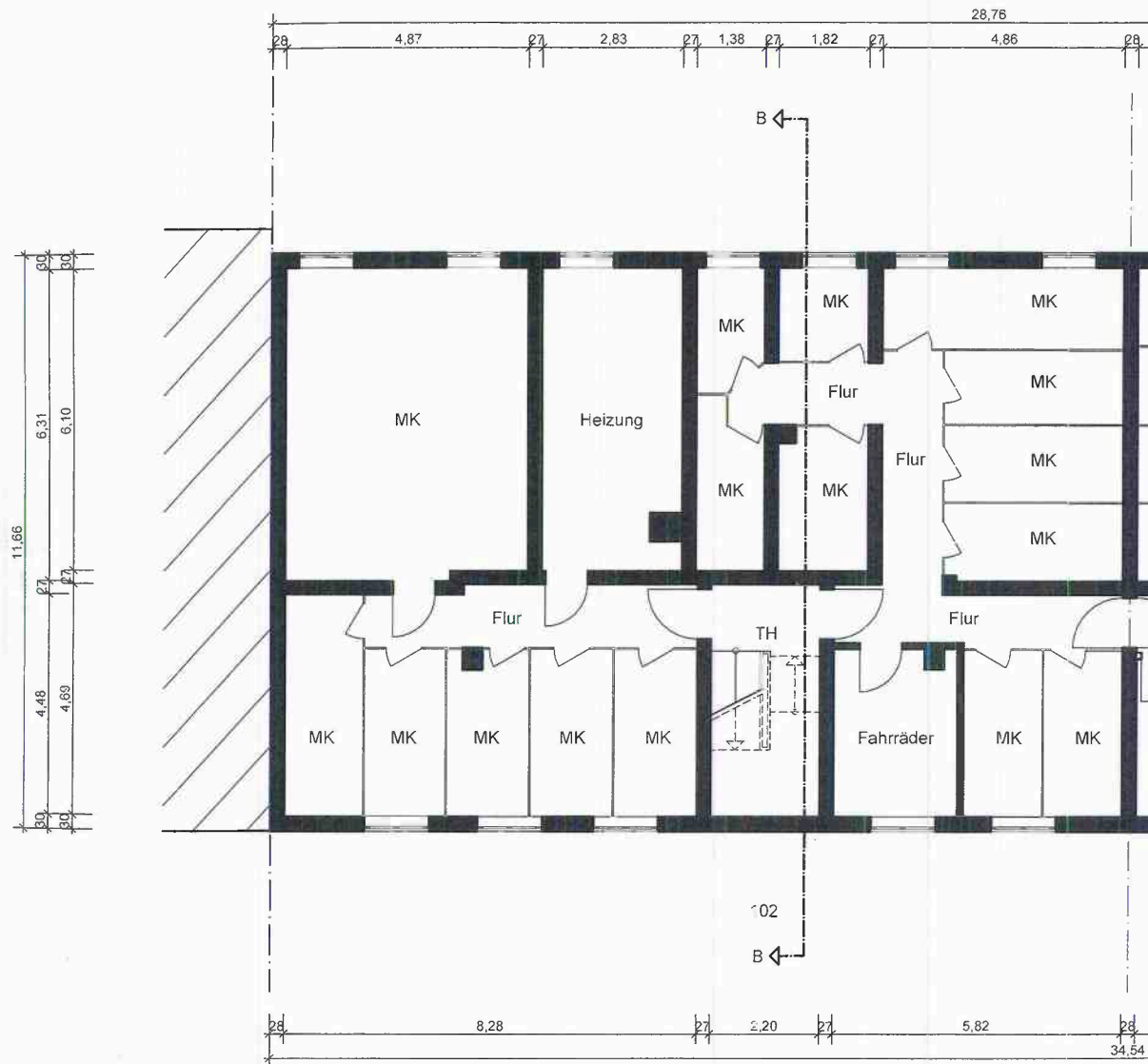
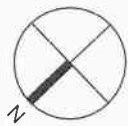
4. Obergeschoss Nordwestring 100		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 06



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

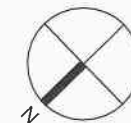
Dachgeschoss Nordwestring 100			
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 07	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

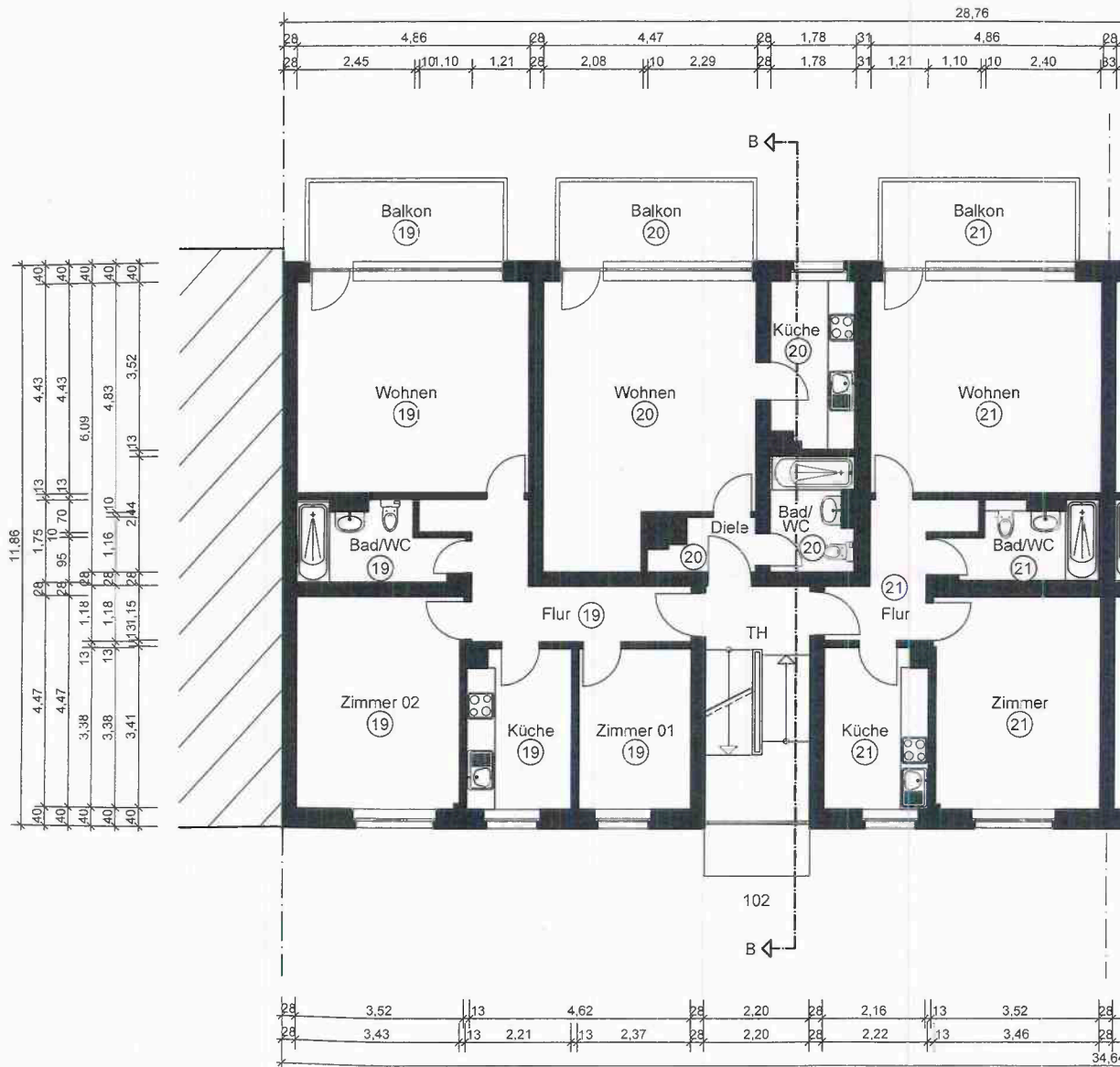
PLAN	Kellergeschoss Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 08	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

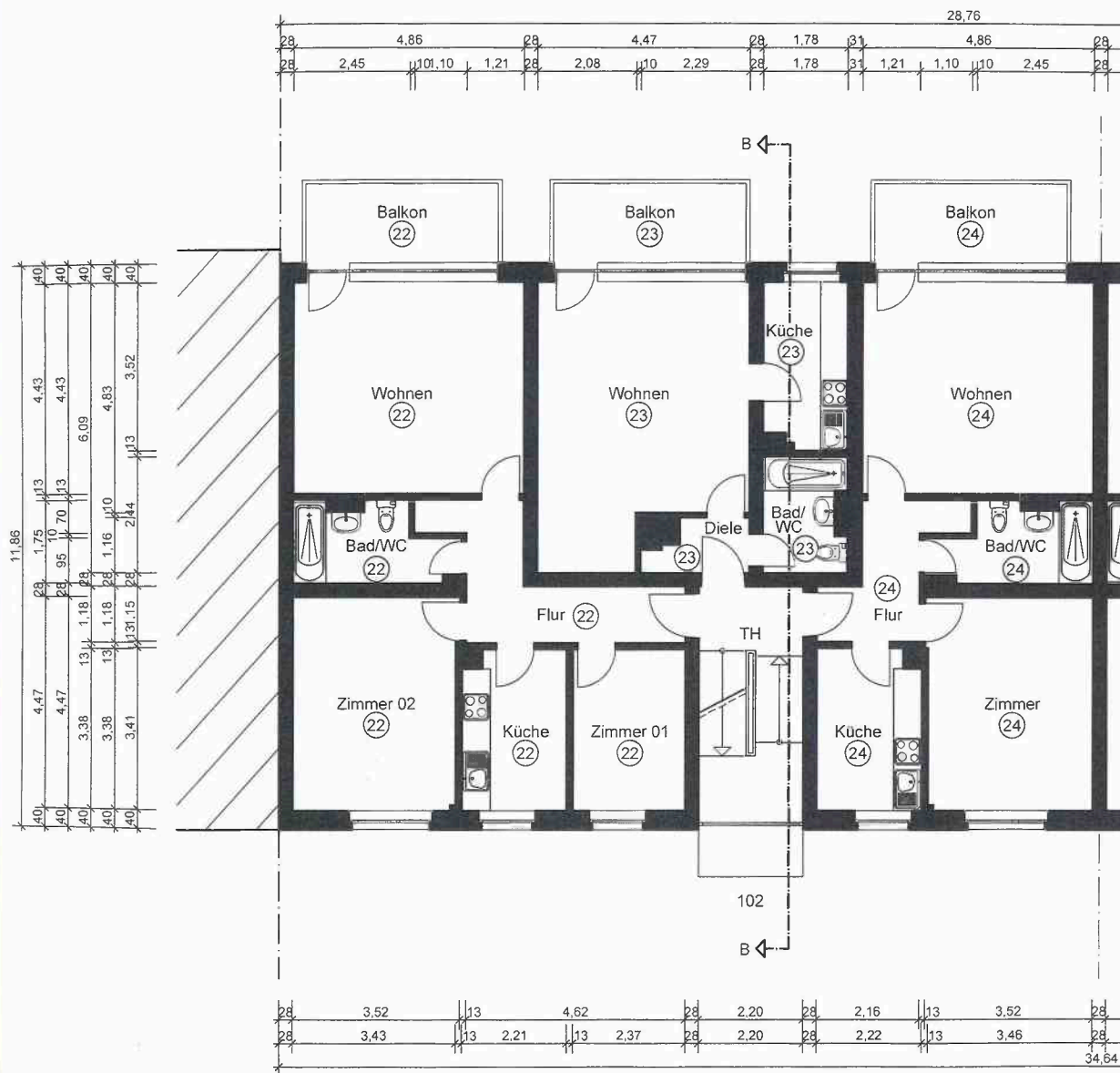
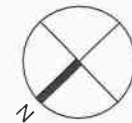
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

Erdgeschoss			
Nordwestring 102			
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 09	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

PLAN	1. Obergeschoss Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 10	

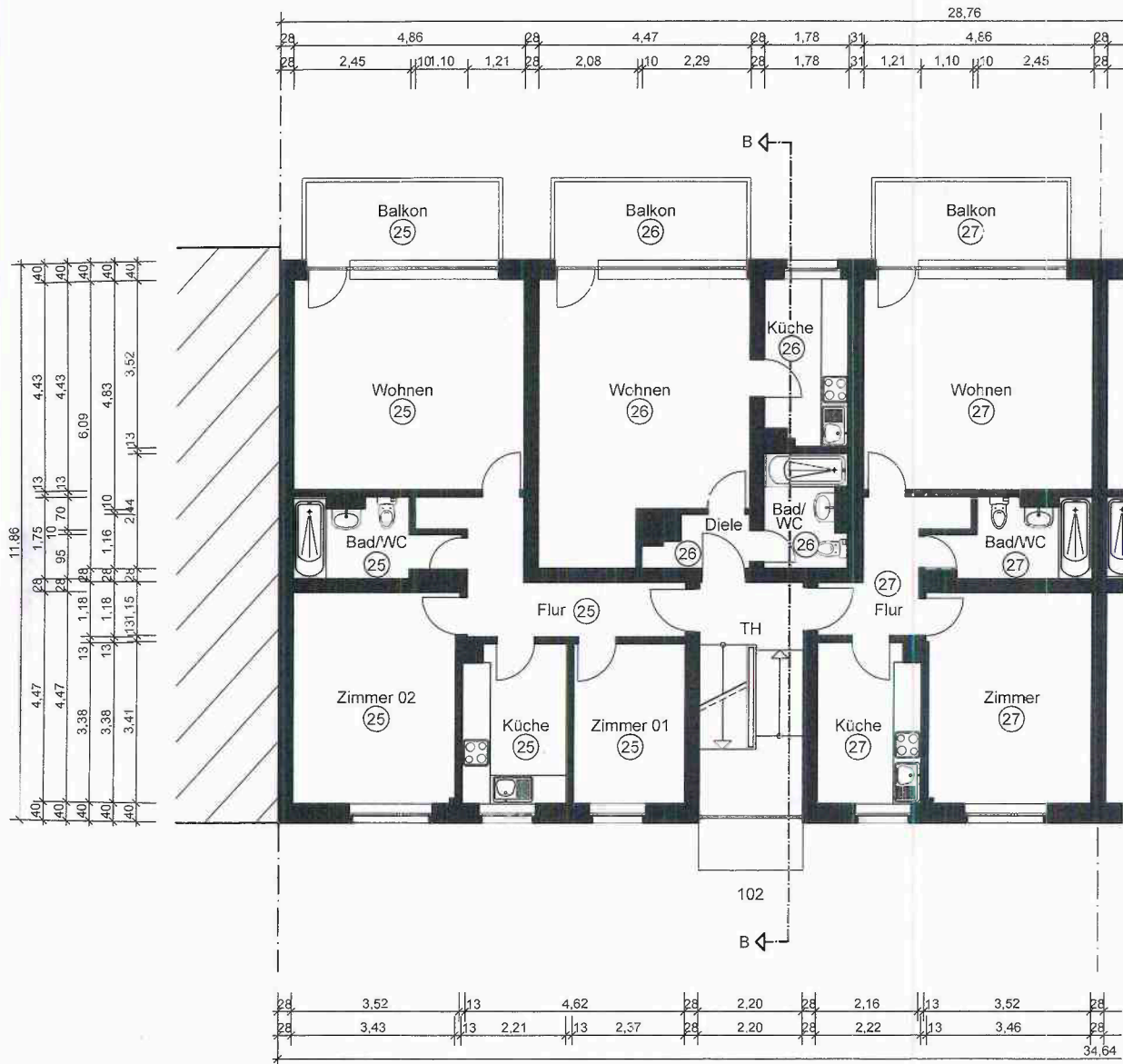


DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

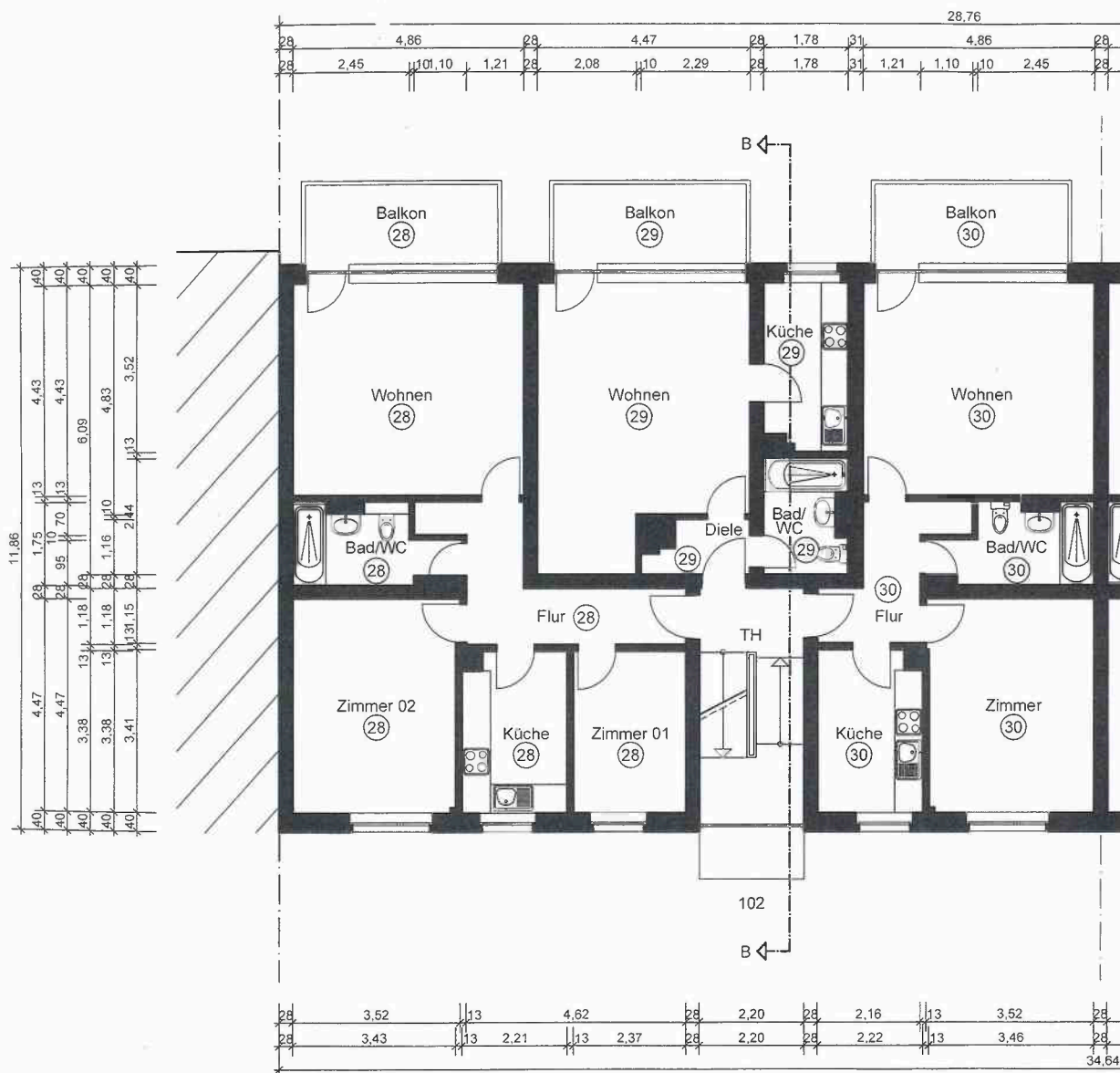
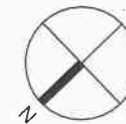
2. Obergeschoss Nordwestring 102

MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 11	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

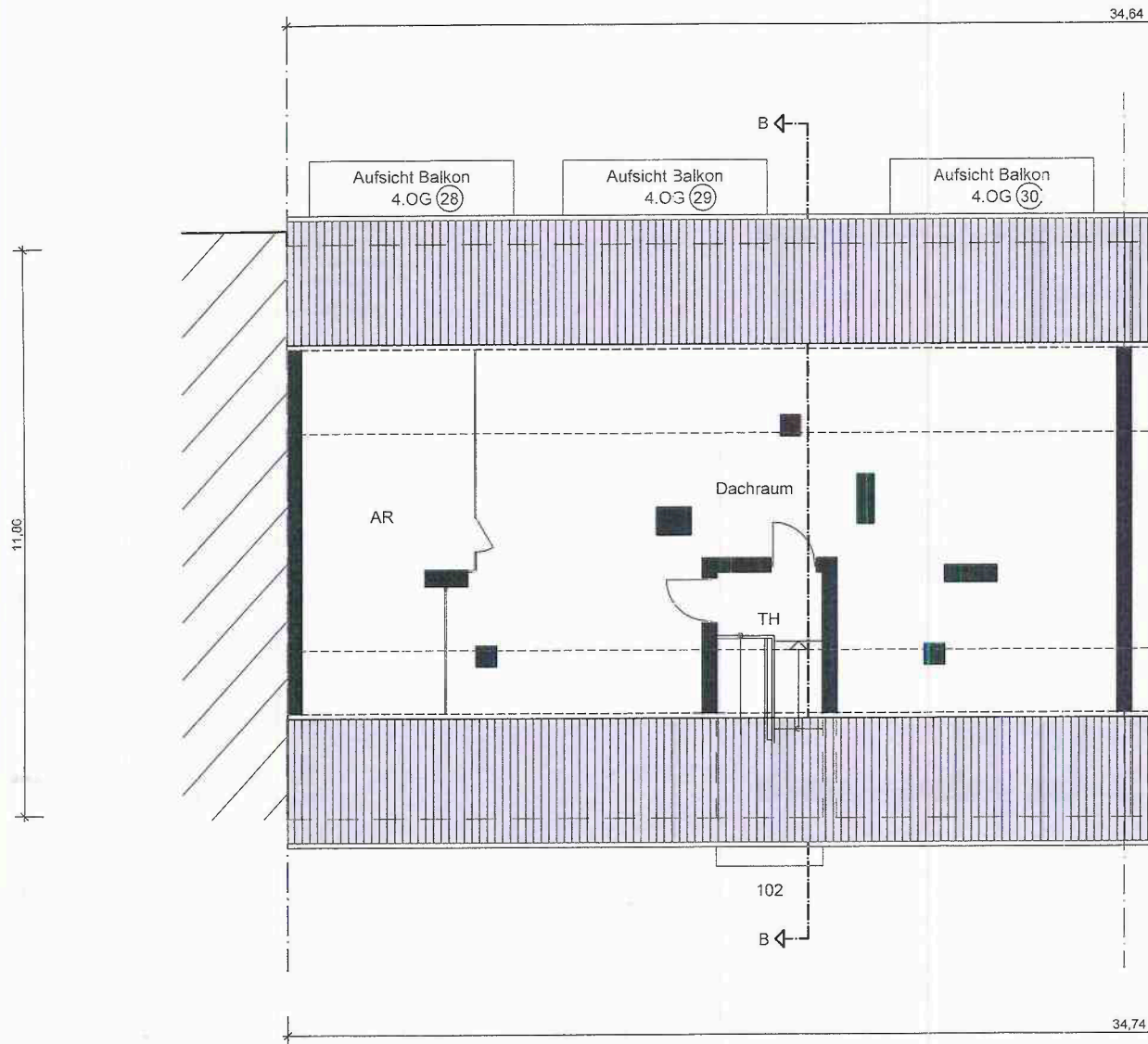
PLAN	3. Obergeschoss Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 12	



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

4. Obergeschoss Nordwestring 102

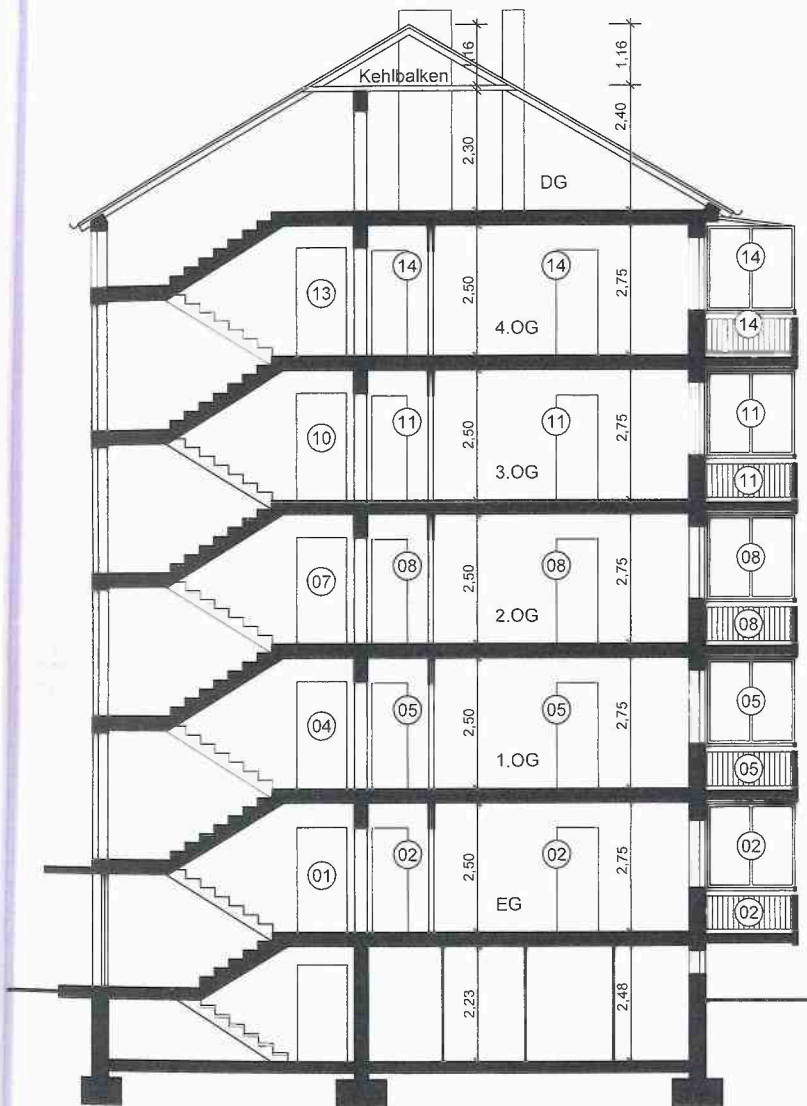
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 13	



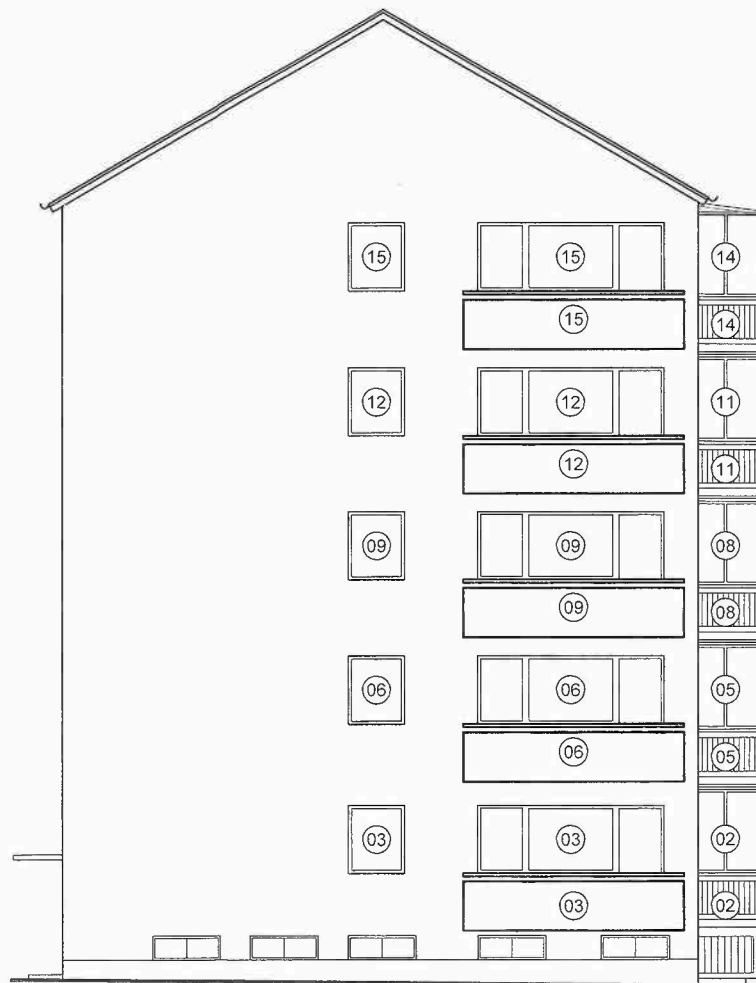
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

PLAN	Dachgeschoss Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 14	



Schnitt A-A

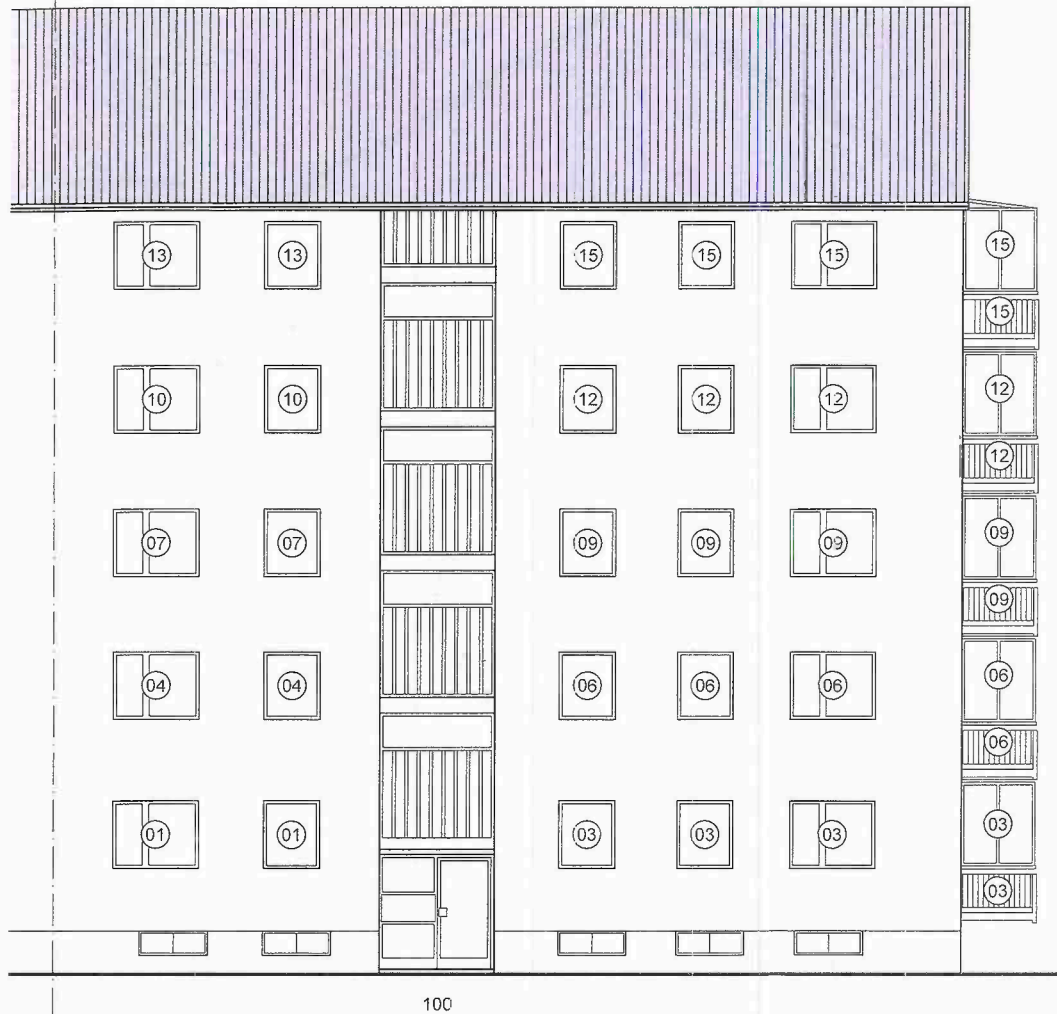


Ansicht Giebel

DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

Schnitt & Ansicht Giebel Nordwestring 100		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 15

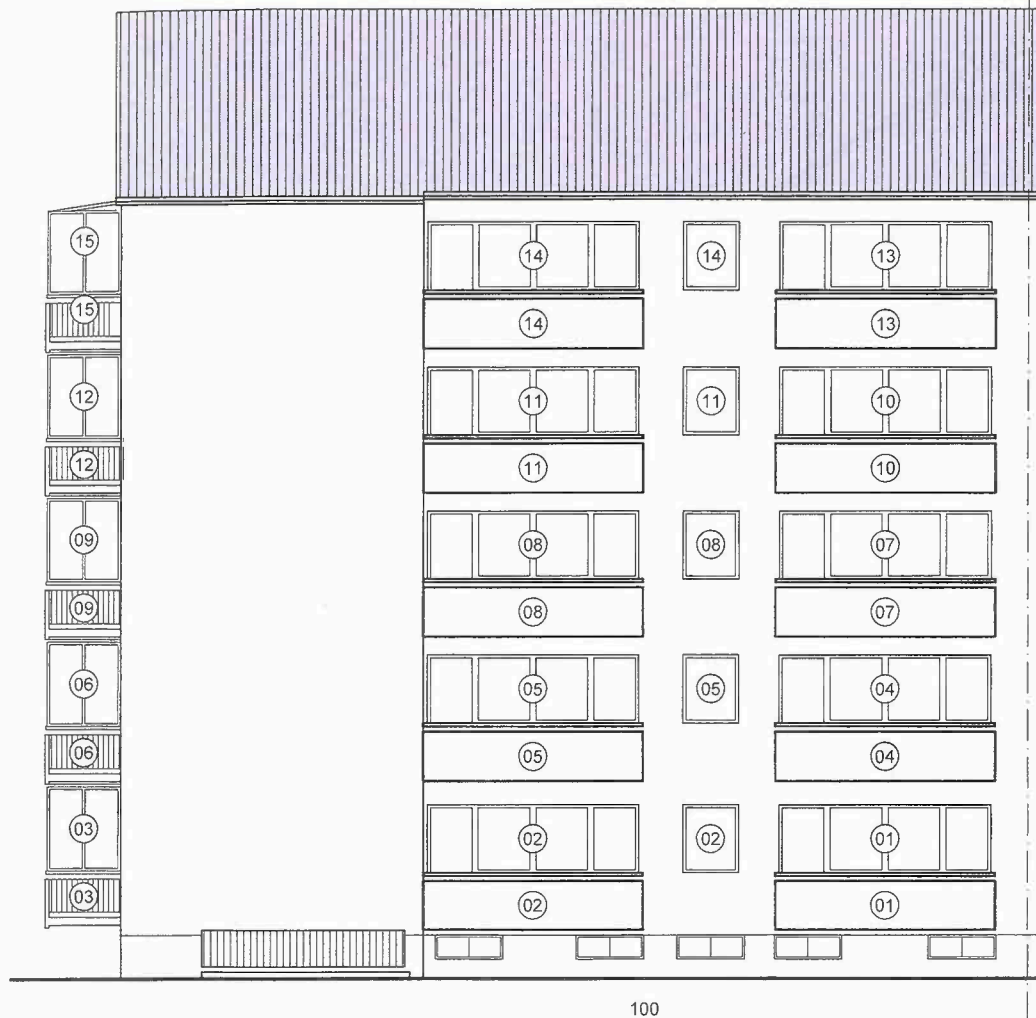


Ansicht Straße



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

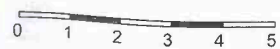
PLAN	Ansichten Straße Nordwestring 100		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 16	



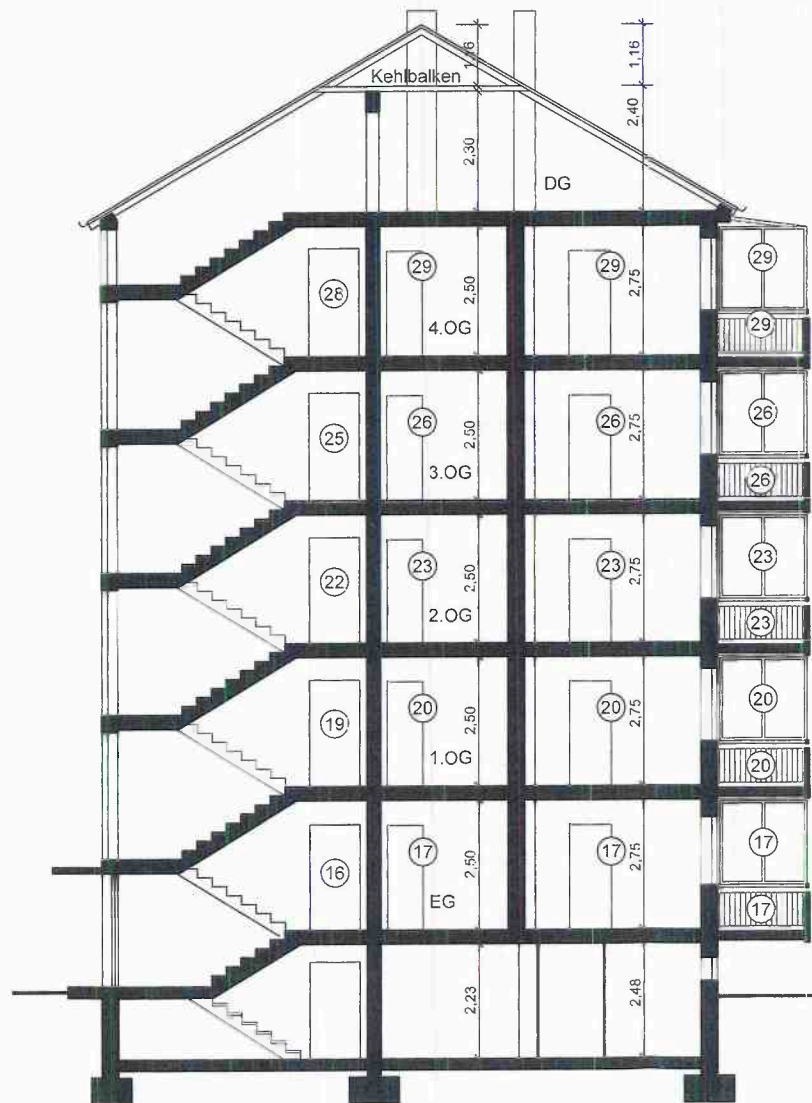
Ansicht Garten

DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



Ansichten Garten			
Nordwestring 100			
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 17	



102

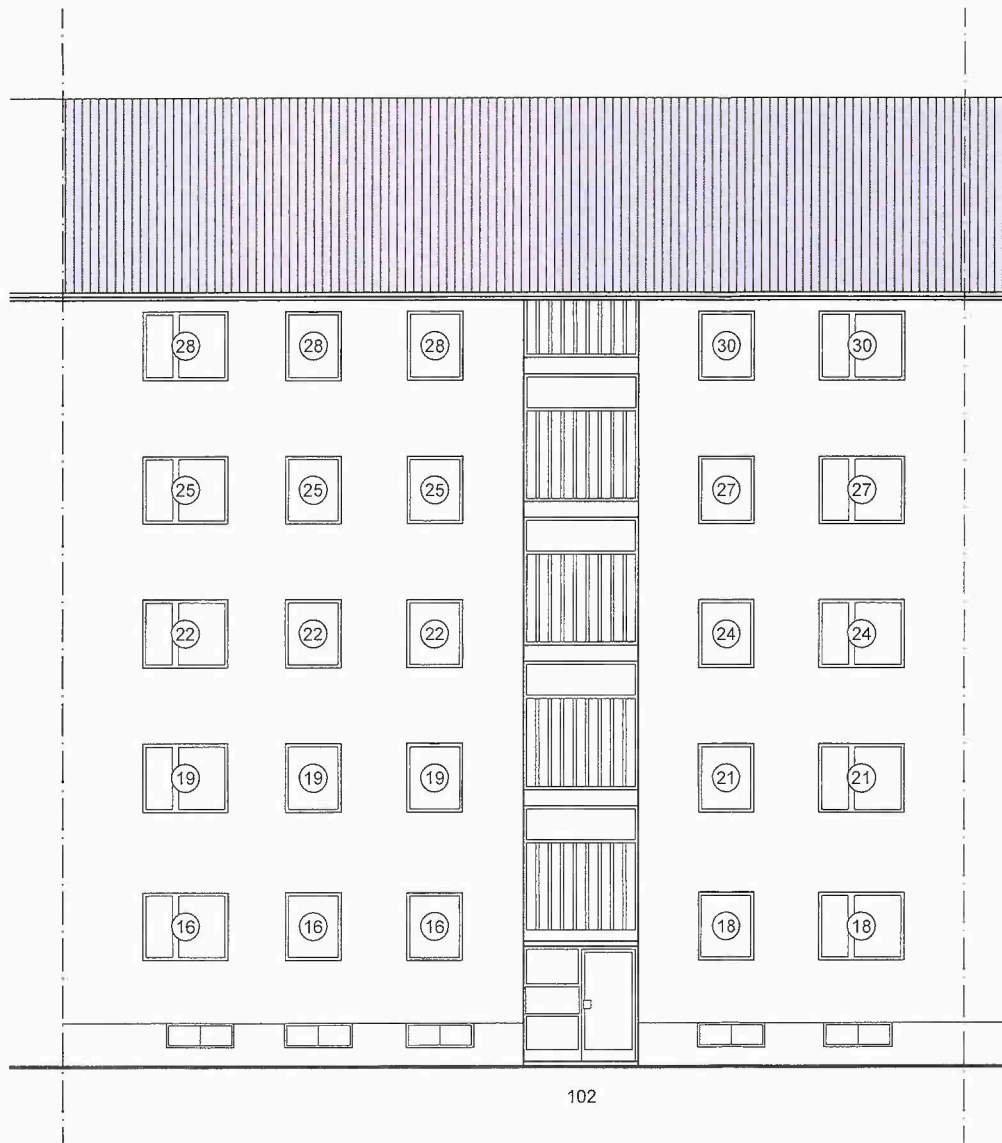
Schnitt B-B



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

PLAN	Schnitt Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 18	

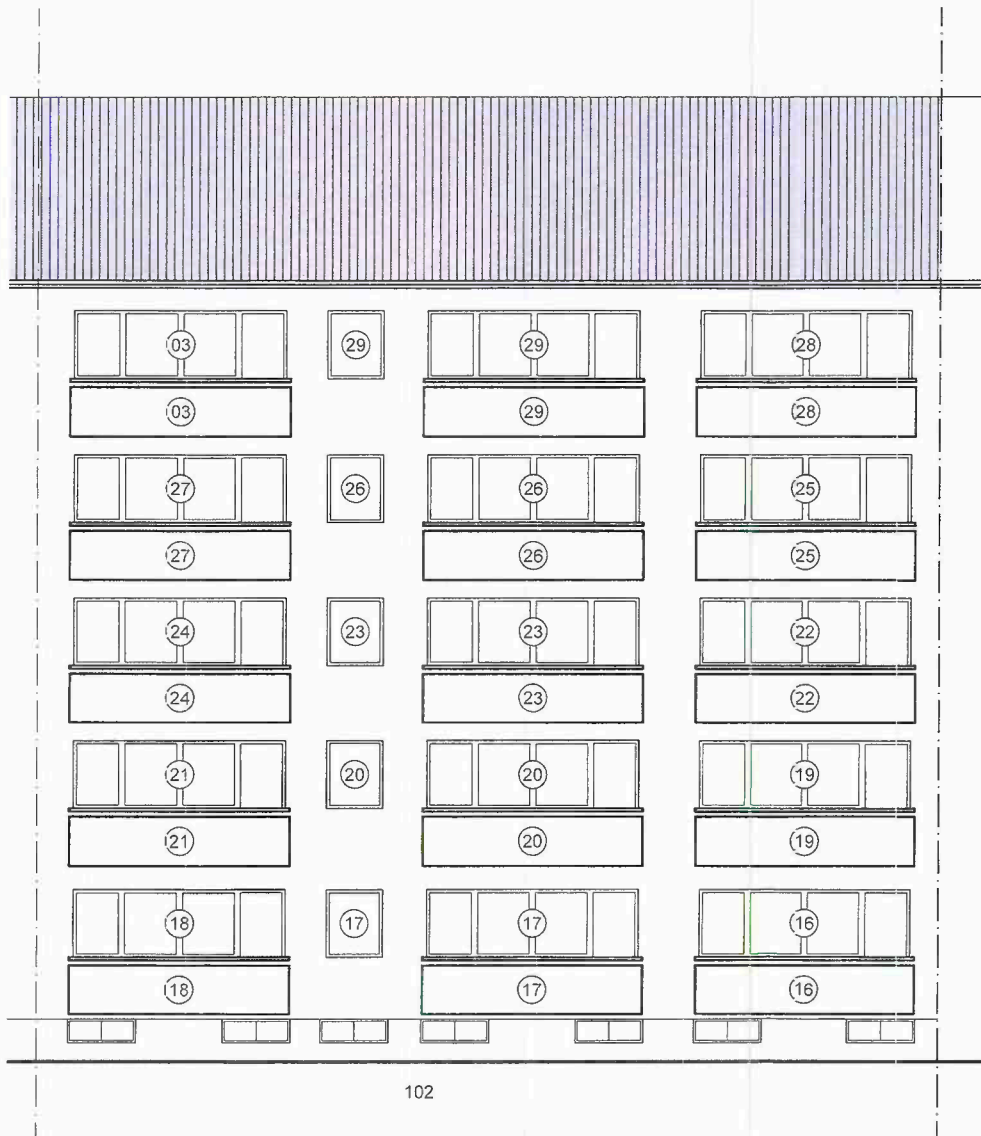


Ansicht Straße

DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

0 1 2 3 4 5

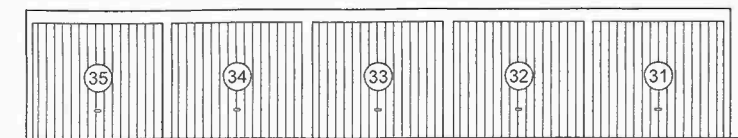
	Ansichten Straße Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 19	



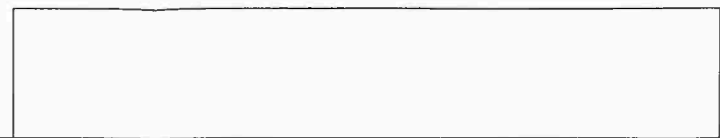
Ansicht Garten

DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

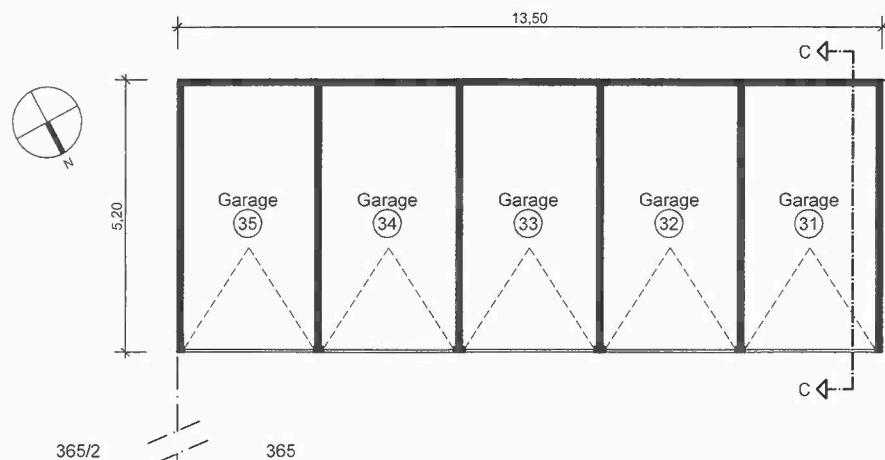
PLAN	Ansichten Garten Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 2C	



Ansicht Norden



Ansicht Süden



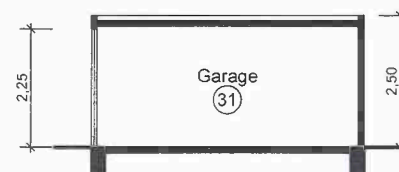
Grundriss



Ansicht Osten



Ansicht Westen



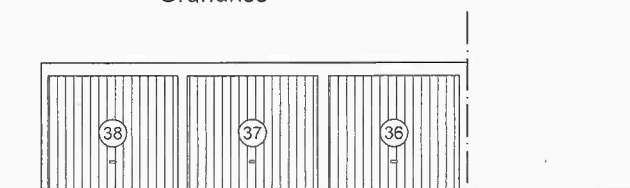
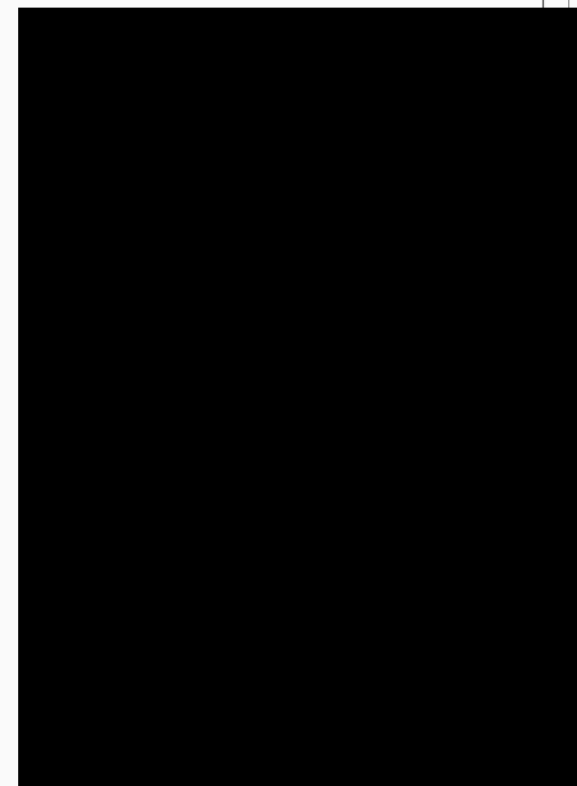
Schnitt C-C



Ansicht Westen

DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

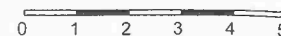
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



Ansicht Süden

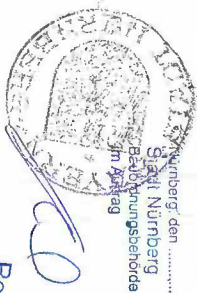


Ansicht Norden



Garagen			
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 21	

Die Überstimmung der vorstehenden Abschrift
(Abschrift usw.) mit dem Original der
Abgeschlossenen Spedition
wird hiermit amtlich beglaubigt. 14. Mai 2023



Reinhardt

Teilungsverzeichnis

Wohnhaus Nordwestring Nr. 100

1. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
2. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
3. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
4. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
5. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
6. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 6 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.

7. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 8. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 8 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 9. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 9 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 10. 34/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 3. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 11. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im 3. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 12. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im 3. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 12 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 13. 34/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im 4. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
 14. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14 im 4. Obergeschoss, bestehend
-

aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.

15. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im 4. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 15 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.

Wohnhaus Nordwestring Nr. 102

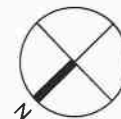
16. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
17. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17 im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 17 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
18. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 18 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
19. 39/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19 im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 19 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
20. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20 im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 20 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
21. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem

- Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21 im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 21 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
22. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 22 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
23. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 23 im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 23 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
24. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 24 im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 24 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
25. 39/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 im 3. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 25 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
26. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 im 3. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 26 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
27. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 im 3. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 27 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
28. 40/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28 im 4. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 28 bezeichneten Räumen

samt dem Balkon.

29. 23/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 29 im 4. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 29 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
30. 33/1.000-stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 30 im 4. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit der Nr. 30 bezeichneten Räumen samt dem Balkon.
31. bis 38. je 5/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundbesitz je verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage, Nrn. 31 bis 38 des Aufteilungsplans.

- Anlage 3 geschlossen -.



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFGABENPLÄN UND BEGEGHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFGABENPLÄN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

365

365/2

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Stellplatz
SNR 09

Stellplatz
SNR 08

Stellplatz
SNR 07

Stellplatz
SNR 06

Stellplatz
SNR 05

Stellplatz
SNR 04

Stellplatz
SNR 03

Stellplatz
SNR 02

Stellplatz
SNR 01

4.OG 28-30
3.OG 25-27
2.OG 22-24
1.OG 19-21
EG 16-18

4.OG 13-15
3.OG 10-12
2.OG 07-09
1.OG 04-06
EG 01-03

102

100

Mülltonnen

Zufahrt

98

104

0 5 10

Nordwestring

MASSTAB	1 : 250	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.:	03

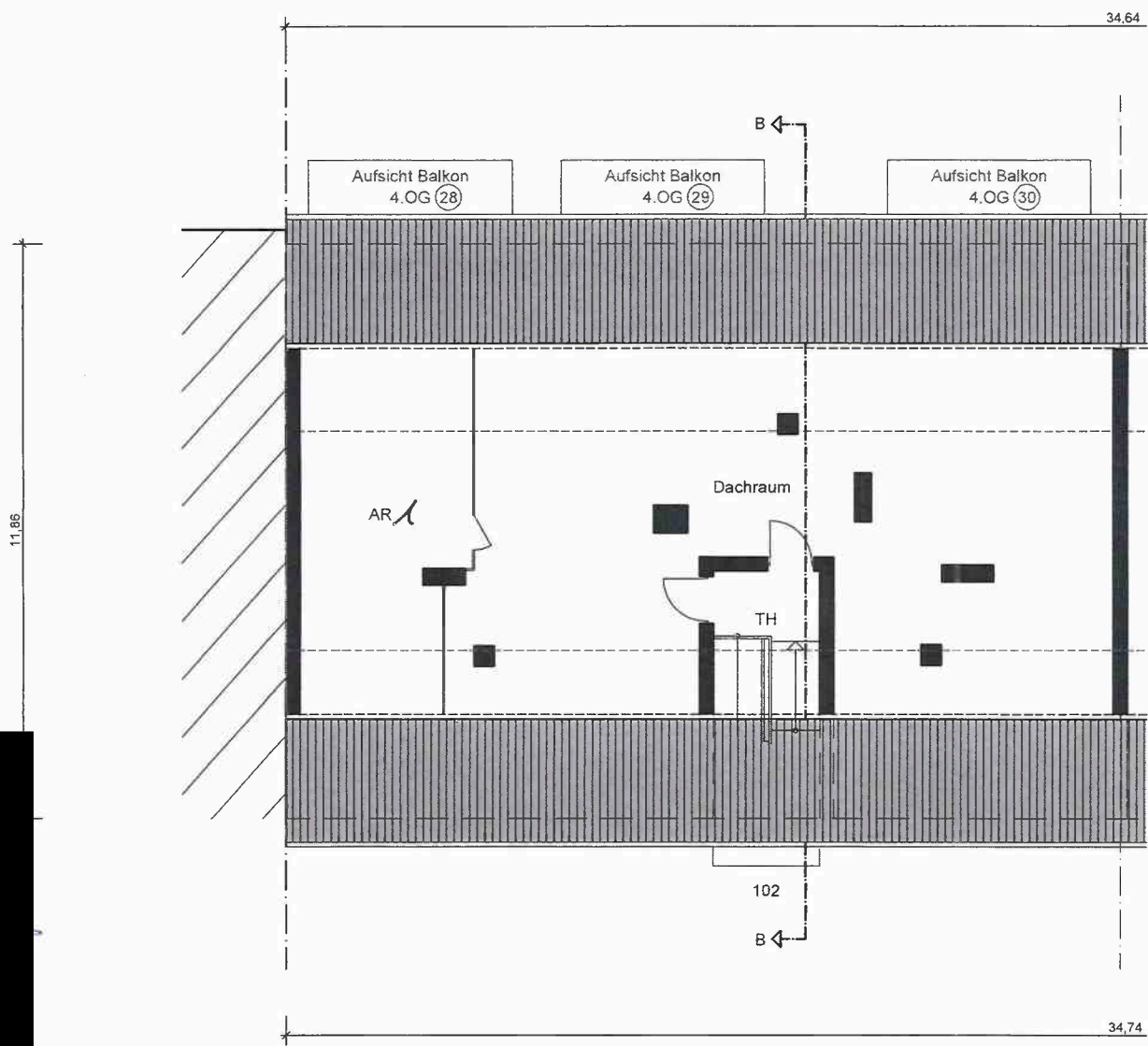
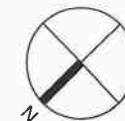
ca

MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	28.08.2023		Plan Nr.: 02



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT DIN A3
DATUM	08.08.2023	Plan Nr.: 03



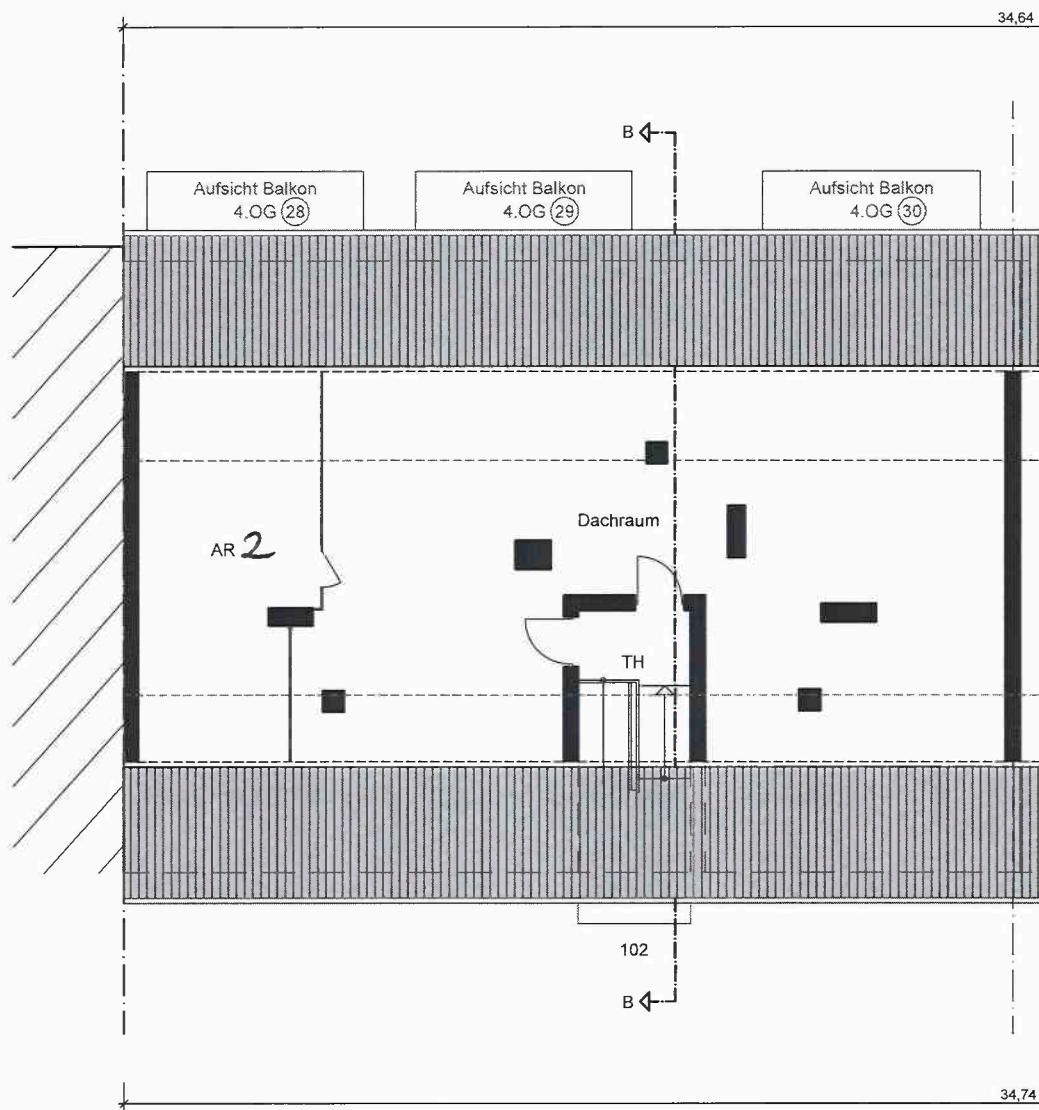
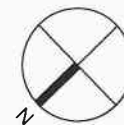
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEGUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.



Nordwestring 102			
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 14	

4c



DIESER PLAN WURDE AUF BASIS
VON VORH. AUFMASSPLÄNEN UND BEGEHUNGEN
DER GEBÄUDE MIT KONTROLL-AUFMASSEN
ERSTELLT.
RÄUME UND WOHNUNGEN DIE NICHT ZUGÄNGIG WAREN
WURDEN ANHAND DER VORH. AUFMASSPLÄNEN
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN ÄNDERUNGEN
ÜBERNOMMEN.

ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

PLAN	Dachgeschoss Nordwestring 102		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	DIN A3
DATUM	06.03.2023	Plan Nr.: 14	

Anlage 5

Objekt: Nürnberg, Nordwestring 100, 102
Gemeinschaftsordnung

Inhaltsübersicht

§ 1	Allgemeines	2
§ 2	Begriffsbestimmungen	2
§ 2.1	Wohnungseigentum	2
§ 2.2	Teileigentum	2
§ 2.3	Gemeinschaftliches Eigentum	2
§ 2.4	Sondernutzungsrecht	2
§ 2.5	Sondereigentum	3
§ 2.6	Gemeinschaftseigentum	3
§ 3	Zweckbestimmung	4
§ 4	Nutzung des Sondereigentums/Gemeinschaftseigentums	5
§ 5	Mehrere Berechtigte und Abwesenheit eines Sondereigentümers	6
§ 6	Übertragung des Wohnungseigentums Rechtsnachfolge	6
§ 7	Bauliche Veränderungen	7
§ 8	Sondernutzungsrecht	8
§ 9	Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung	9
§ 10	Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht Aufhebungsverfahren	10
§ 11	Kosten- und Lastentragung	11
§ 12	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Instandhaltungsrücklage	12
§ 13	Versicherungen	14
§ 14	Eigentümerversammlung	15
§ 15	Verwalter	15
§ 16	Verwaltungsbeirat	16
[§ 17	Untergemeinschaften	17]
§ 18	Öffnungsklausel	19
§ 19	Schlussbestimmungen	20

§ 1

Allgemeines

Für die Rechtsbeziehung der Sondereigentümer (Wohnungseigentümer und Teileigentümer) untereinander sowie zwischen ihnen und dem Verwalter gelten, und zwar auch mit Wirkung gegen den / die Sonderrechtsnachfolger im Eigentum, die Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nicht nachstehend gemäß § 10 WEG etwas anderes bestimmt ist.

Für Teileigentümer gelten die Bestimmungen über das Wohnungseigentum und seine Nutzung – soweit nicht etwas anderes bestimmt ist – entsprechend mit der Maßgabe, dass sich das Nutzungsrecht aus der Zweckbestimmung des Teileigentums ergibt. Soweit nachfolgend von Wohnungseigentum bzw. Wohnung die Rede ist, gilt dies auch für das Teileigentum bzw. die Räume, die das Teileigentum bilden.

§ 2

Begriffsbestimmungen

2.1. Wohnungseigentum

ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.2. Teileigentum

ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

2.3. Gemeinschaftliches Eigentum

sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

2.4. Sondernutzungsrecht

ist das Recht eines oder mehrerer Miteigentümer, eine Teilfläche des Grundstücks oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Nutzungsrechts der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

2.5. **Sondereigentum**

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Teile eines Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage mit Ausnahme der Heizkörper sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Zum Sondereigentum gehören nur beispielsweise ohne, dass die nachfolgende Aufzählung abschließend wäre – soweit vorhanden –

„nicht tragende Innenwände zwischen Sondereigentumsräumen, Türen innerhalb der Sondereigentumsräume, Wandverputz, Tapeten, Wandverkleidungen aller Art, Estrich, wenn er nicht der Isolierung dient, Fußbodenbelag, Deckenverputz, usw.“

2.6. **Gemeinschaftseigentum**

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind das Grundstück sowie die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, bzw. die in der Teilungserklärung nicht als Sondereigentum vereinbart worden sind. Hierzu gehören nur beispielsweise ohne, dass die nachfolgende Aufzählung abschließend wäre:

„Fundamente, tragende Mauern (auch soweit sie sich innerhalb der Sondereigentumsräume befinden), Fassaden, die gesamte Bedachung, Treppenhaus, Eingangs- und Vorflure.“

Zu den dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen zählen beispielsweise ohne, dass die nachfolgende Aufzählung abschließend wäre:

„Installationen aller Art für Wasser, Gas, Strom, Kanalisation, die Zentralheizung, sowie sämtliche weitere technische Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnanlage (und nicht auch umliegender Grundstücke) dienen, Aufzuganlagen, Balkongitter, -geländer, -brüstungen, -türe, -decke, Bodenplatte und Isolierschicht, erdgeschossige ebenerdige Terrassen, Außenseiten der

Fenster mit trennbaren Flügeln, sonst die gesamten Fenster, Hauseingangs- und Wohnungsabschlusstüren, Kamine, Lichtschächte, Müllabwurfanlagen, Schilder.“

Zum gemeinschaftlichen Gebrauch zählen schließlich alle Einrichtungen und Anlagen auf dem Grundstück wie *Wege, Sitz- und Spielplatzeinrichtungen, Beleuchtungseinrichtung, Zäune, Abgrenzungen und Zufahrten.*

§ 3

Zweckbestimmung

- 3.1. Der zulässige Gebrauch des Sondereigentums ergibt sich aus der Teilungserklärung. Soweit in den Aufteilungsplänen Nutzungen angegeben werden, sind diese nicht bindend, sondern haben nur vorschlagenden Charakter.
- 3.2 Wohnungen dürfen zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu beruflichen Zwecken oder Büronutzung nur genutzt werden, wenn eine hierfür erforderliche öffentlich-rechtliche Nutzungsgenehmigung vorliegt und diese Nutzung keine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner darstellt und der Charakter des Wohnhauses dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch, wenn die Wohnung einem Dritten überlassen wird (z.B. vermietet oder verpachtet wird.) Ansonsten ist eine abweichende Nutzung nur zulässig, soweit diese bei typisierender Betrachtung nicht wesentlich stärker stört als die zweckgemäße Nutzung. Die Zweckbestimmung kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung geändert werden, sofern der Eigentümer der Einheit, deren Zweck geändert werden soll, dem Beschluss zustimmt.

§ 4

Nutzung des Sondereigentums/Gemeinschaftseigentums

- 4.1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums nebst dazugehörigen Balkonen sowie derjenigen Räume und Flächen, an welchen ihm Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, der Teilungserklärung, dieser Gemeinschaftsordnung einschließlich der beigefügten Benutzungsordnungen für Garagen und Stellplätze sowie einer etwa vorhandenen Hausordnung ergeben.

Er hat ferner das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sofern nicht Sondernutzungsrechte bestehen. Der Umfang der Nutzung ergibt sich ebenso aus dem Gesetz, der Teilungserklärung, dieser Gemeinschaftsordnung nebst Benutzungsordnungen sowie einer etwa vorhandenen Hausordnung.

- 4.2 Der Eigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume vermieten oder anderen zum Gebrauch überlassen.

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte (z.B. Vermietung) ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen der Gemeinschaftsordnung hält. Für die Verletzung der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung der Stellplatz- bzw. Garagenordnung durch Berechtigte, deren Familienangehörige, Besucher etc. sowie für die von diesen der Gemeinschaft oder einzelnen Sondereigentümern zugefügten Schäden haftet der Sondereigentümer.

Der Eigentümer hat bei Vermietung dem Verwalter unverzüglich schriftlich den Namen des Mieters zu benennen.

- 4.3. Alle Nutzungs- und Benutzungsrechte dürfen nur so ausgeübt werden, dass kein anderer Miteigentümer oder Hausbewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.

§ 5

Mehrere Berechtigte eines Sondereigentums und Abwesenheit eines Sondereigentümers

- 5.1. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Sondereigentums, haften sie für alle sich aus der Rechtsstellung als Sondereigentümer ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch.
- 5.2. Gemeinschaftliche Eigentümer eines Sondereigentums sind verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen. Dies gilt insbesondere für Bruchteilsgemeinschaften, Erbengemeinschaften und Gesellschaften bürgerlichen Rechts (sofern diese nicht in einem öffentlichen Register eingetragen sind), nicht jedoch für im Handelsregister eingetragene Personengesellschaften sowie für juristische Personen. Die Vollmacht muss sich auf die Entgegennahme von Erklärungen der Sondereigentümergeinschaft und der anderen Sondereigentümer erstrecken, soweit diese das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander oder das Verhältnis zwischen dem Sondereigentümer und der Sondereigentümergeinschaft betreffen. Die Vollmacht muss auch für Zustellungen gelten. Ferner muss eine Person bevollmächtigt werden, die Berechtigten auf der Eigentümerversammlung zu vertreten. Jedem Eigentümer ist es unbenommen, seine Rechte persönlich auszuüben.
- 5.3. Unterbleibt die Bevollmächtigung, gilt eine Erklärung allen Berechtigten gegenüber als zugegangen, sofern sie einem Berechtigten zugegangen ist.
- 5.4. Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung gilt auch für den Fall, dass ein Sondereigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

§ 6

Übertragung des Wohnungseigentums Rechtsnachfolge

- 6.1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung nach § 12 WEG.

- 6.2. Der jeweilige Veräußerer ist jedoch verpflichtet, die Veräußerung als solche und die Person des Erwerbers mit Namen und Anschrift binnen zwei Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsvertrages sowie den Tag des Besitz- sowie des Eigentumsübergangs dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

Dies gilt auch im Falle einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

- 6.3. Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums besteht die Verpflichtung, alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und aus Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung, auch soweit sie nicht schon als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirken, dem Nachfolger im Eigentum aufzuerlegen sowie die Verpflichtung des Nachfolgers, diese Rechte und Pflichten zu übernehmen und an einen etwaigen weiteren Rechtsnachfolger weiterzugeben und die in der Teilungserklärung abgegebenen Bewilligungen und Vollmachten im eigenen Namen zu bestätigen.

- 6.4. Der jeweilige rechtsgeschäftliche Erwerber haftet für Hausgeldrückstände des Veräußerers. „Hausgeld“ in diesem Sinne sind Abrechnungsschulden, nach Wirtschaftsplan geschuldete Hausgeldvorauszahlungen und Sonderumlagenanteile. Hausgeldrückstände des Veräußerers sind auch solche Rückstände, für die der jeweilige Voreigentümer aufgrund der hier vereinbarten Erwerberhaftung selbst haftet.

§ 7

Bauliche Veränderungen

- 7.1. Die Wohnungseigentümer können mehrheitlich auch bauliche Veränderungen und Maßnahmen beschließen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Dies gilt insbesondere auch für alle Maßnahmen gemäß § 20 Abs. 2 WEG.

- 7.2. Die durch eine solche Maßnahme verursachten Kosten können durch Mehrheitsbeschluss auf alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile verteilt werden. In diesem Falle ist auch jeder Wohnungseigentümer berechtigt, einen entsprechenden Anteil an den Nutzungen zu beanspruchen.

Beantragt ein einzelner oder beantragen mehrere Wohnungseigentümer die Zustimmung der Miteigentümer zu einer solchen baulichen Veränderung, können im Falle

der Zustimmung die Kosten allein ihm bzw. ihnen auferlegt werden. Zu diesen Kosten gehören auch alle Kosten, die dann in Zukunft dadurch entstehen, dass das durch die baulichen Veränderungen entstehende Gemeinschaftseigentum instandgehalten oder instandgesetzt werden muss, oder dass wegen der vorgenommenen baulichen Veränderungen bei Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums aus sonstigen Gründen Mehrkosten entstehen. Ob dies der Fall ist, entscheidet die Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss, wobei dem zahlungspflichtigen Eigentümer der Nachweis vorbehalten bleibt, dass die Kosten durch die baulichen Veränderungen sich weder erhöht haben noch Mehrkosten entstanden sind.

- 7.3. Der jeweilige Beschluss entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn durch die Maßnahme kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird und die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert wird.

§ 8

Sondernutzungsrecht

- 8.1. Die jeweiligen Eigentümer sind zur Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung des ihnen jeweils zugeordneten Sondernutzungsbereichs auf eigene Kosten verpflichtet.
- 8.2. Der Sondernutzungsberechtigte hat die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teils des Gemeinschaftseigentums allein zu tragen.

§ 9

Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung

- 9.1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Er hat für gehörige Reinigung, Beheizung und Durchlüftung zu sorgen.
- 9.2 Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen in Abs. 9.3, obliegt die Erhaltung der sonstigen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- 9.3. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Pflicht zur Durchführung erforderlicher Erneuerungen bezüglich der Fenster, Türen, Tore und Garagentore innen und außen einschließlich der Verglasungen an Fenstern und Türen, soweit sie das Sondereigentum abschließen, sowie der Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, weiterhin auch vorhandener Rollläden, Markisen, Fensterläden, auch wenn es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Fenster können von jedem Wohnungseigentümer ausgetauscht werden, wobei vor Durchführung der Maßnahme diese dem Verwalter schriftlich mit einer Frist von mindestens zwei Wochen anzuzeigen ist. Durch die in dieser Ziffer erwähnten Maßnahmen, darf sich der optische Gesamteindruck der Wohnanlage nicht verändern, insbesondere haben alle neu einzubringenden Elemente sich in Form und Farbe den bisherigen Elementen zu entsprechen. Die Eigentümergemeinschaft kann die Erhaltung von gemeinschaftlichem Eigentum ganz oder teilweise, im Einzelfall oder generell, durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen.
- Jeder Wohnungseigentümer, zu dessen Wohnung ein Balkon gehört, ist verpflichtet, diesen auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten (Innenseiten der Balkonumfassung und Bodenbelag), auch soweit dieser im Gemeinschaftseigentum steht.
- 9.4. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den Verwalter unverzüglich von drohenden oder bereits eingetretenen Schäden am Gemeinschaftseigentum zu unterrichten.

- 9.5. Der Verwalter ist berechtigt – aber nicht verpflichtet –, jede Wohnung mindestens einmal jährlich nach angemessener Voranmeldung zu besichtigen. Der Verwalter und von ihm beauftragte Fachleute sind außerdem berechtigt, Sondereigentumseinheiten auch sonst zu besichtigen, zu betreten und auf sie einzuwirken, wenn und soweit dies erforderlich oder zweckmäßig ist, um das Gemeinschaftseigentum zu erhalten. Ein hierdurch etwa entstehender Schaden ist zu ersetzen.

§ 10

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht Aufhebungsverfahren

- 10.1. Wird ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind alle Wohnungseigentümer dieses Gebäudes untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssummen und sonstigen Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen. Die Regelung des § 22 WEG wird ausdrücklich abbedungen.
- 10.2. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien, wenn der Erwerber in diese Wiederherstellungsverpflichtung eintritt.
- 10.3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Dies gilt nicht, wenn die Zerstörung nicht alle Häuser betrifft. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

- 10.4 Ist die Gemeinschaft in den Fällen der vorstehenden Ziffer 10.3 aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB.

§ 11

Kosten- und Lastentragung

- 11.1. Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Dies gilt für den Berechtigten eines Sondernutzungsrechts entsprechend.
- 11.2. Jedem Wohnungseigentümer gehört ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums, jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie insbesondere die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums und der Instandhaltungsrücklage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, soweit diese Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt. Dies gilt auch für die Kosten des individuellen Gebrauchs des Sondereigentums, die von der Gemeinschaft gegenüber Dritten abgerechnet werden. Soweit diese Kosten nach Verbrauch oder auf anderem Wege zweifelsfrei getrennt erfasst werden, trägt jeder Sondereigentümer die auf seine Einheit entfallenden Kosten.
- 11.3. Nach Wohnungseinheiten und Teileigentumseinheiten werden die Kabelanschlussgebühren und die Verwaltungskosten verteilt.
- 11.4. Die Kosten für die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung werden nach der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung mit 70 % nach Verbrauch, mit 30 % nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.

Die vorstehende Regelung hinsichtlich der Kosten der Versorgung mit Heizwärme gilt nur für die Sondereigentumseinheiten (ohne Berücksichtigung von Balkonflächen), die an die gemeinschaftliche Heizungsanlage angeschlossen sind. Sondereigentümer, die über eine eigene Heizungsanlage verfügen, tragen die Kosten (Betriebskosten, Instandhaltung und Instandsetzung) für diese Anlage komplett selbst.

Besteht diese Anlage beim Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft, sind diese Sondereigentümer von den Kosten der gemeinschaftlichen Anlage befreit. Ein Anspruch auf Anschluss an die gemeinschaftliche Anlage besteht dann nicht.

- 11.5. Sofern in jeder Wohnung Kaltwasseruhren vorhanden sind, gilt folgendes: Die Kosten der Kaltwasserversorgung der Wohnung werden nach dem durch Kaltwasseruhren ermittelten Verbrauch verteilt. Entsprechend werden die Kosten der Abwasserentsorgung der Wohnanlage und die Kosten des gemeinschaftlichen Wasserverbrauchs verteilt. Sonst gilt § 11.2
- 11.6. Die Kostenanteile des Gemeinschaftseigentums, die nur einzelnen Miteigentümern als Sondernutzungsrecht oder sonstigen Nutzungsrechte zugeordnet sind, sind nur von diesen – bei mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander – zu tragen.

§ 12

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Instandhaltungsrücklage

- 12.1. Zur Deckung der Kosten der Bewirtschaftung hat jeder Eigentümer einen angemessenen monatlichen Betrag (Hausgeld) bis zum dritten Werktag eines jeden Monats (Eingang beim Verwalter) im Voraus zu leisten. Die Höhe dieses Hausgeldes wird vom Verwalter im jährlichen Wirtschaftsplan vorgeschlagen und durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Das Hausgeld setzt sich zusammen aus Betriebskosten, Kosten der laufenden Instandhaltung, Instandhaltungsrücklage und Verwalterkosten.

Soweit die Wohnungseigentümer Miteigentümer eines Spielplatzes (mit Zuwegung) sind, tragen sie die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes in Höhe ihres Miteigentumsanteils. Die voraussichtlichen Kosten werden im Wirtschaftsplan eingestellt und mit dem Hausgeld erhoben.

- 12.2. Die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers beginnt mit Besitzübergang.
- 12.3. Gerät ein Wohnungseigentümer hinsichtlich der Vorauszahlung nach Ziffer 12.1 für eine bestimmte Wohnung mit einem Betrag in Rückstand, der in Summe zwei Monatsraten übersteigt, kann der Verwalter den nach beschlossenem Wirtschaftsplan für diese Wohnung geschuldeten Jahresbetrag vorzeitig fälligstellen. Den Zeitpunkt

der Vorfälligkeit bestimmt der Verwalter. Dieser ist berechtigt, den Gesamtbetrag im Namen der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen.

- 12.4. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der jeweils zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt über das jeweilige Kalenderjahr hinaus so lange fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist. Wird der Wirtschaftsplan erst während des laufenden Kalenderjahrs beschlossen, gelten etwaige Mehr- oder Minderbeträge rückwirkend zum Jahresbeginn. Die Sondereigentümer können durch Beschluss mit einfacher Mehrheit im Einzelfall oder generell eine abweichende Regelung treffen.

Die in Ziffer 3. vereinbarte Vorfälligkeitsregelung gilt im Falle ihrer Anwendung auch für einen etwaigen Fortgeltungszeitraum.

- 12.5. Abrechnungsschulden und Abrechnungsguthaben aus genehmigten Einzelabrechnungen sind bis zum dritten Tag des Monats zur Zahlung fällig, der dem Monat folgt, in dem der Genehmigungsbeschluss gefasst wurde.

Rückständige Leistungen sind mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

- 12.6. Die Eigentümer sind verpflichtet, sich hinsichtlich ihrer Hausgeldverbindlichkeiten am Lastschriftverfahren zu beteiligen. Hausgeldverbindlichkeiten sind auch solche aus beschlossenen Sonderumlagen.

- 12.7. Die Miteigentümer sind zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Die Miteigentümerversammlung beschließt auf Vorschlag des Verwalters über die Höhe der Instandhaltungsrücklage.

Der Beitrag eines jeden Miteigentümers zur Instandhaltungsrücklage richtet sich nach dem Miteigentumsanteil der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten.

Sofern in einer Eigentümergemeinschaft für einzelne Gebäude Untergemeinschaften gebildet werden, werden von den Untergemeinschaften separate Instandhaltungsrücklagen gebildet, die ausschließlich für die Instandhaltung und die Instandsetzung des Gebäudes der jeweiligen Untergemeinschaft verwendet werden dürfen. Über die Verwendung der entsprechenden Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft beschließen ausschließlich die Wohnungseigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft.

- 12.8. Die Zahlungspflicht des teilenden Eigentümers bzw. seines Gesamtrechtsnachfolgers bezüglich des Hausgeldes nach Ziffer 12.1 sowie der Instandhaltungsrücklage nach Ziff. 12.7 beginnt mit Besitzübergang auf den ersten Miteigentümer nach Ziffer 12.2.

§ 13

Versicherungen

- 13.1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes hat der Verwalter als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümergeinschaft die folgenden Versicherungen abzuschließen und aufrecht zu erhalten:
- 13.1.1. Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung,
 - 13.1.2. Feuerversicherung,
 - 13.1.3. Leitungswasserschadenversicherung,
 - 13.1.4. Sturmschadenversicherung,
 - 13.1.5. Elementarversicherung
 - 13.1.6. Glasbruchversicherung
 - 13.1.7. gegebenenfalls eine Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.
- 13.2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und durch Zusatzversicherungen bis zur Höhe der Wiederherstellungskosten, im Übrigen in angemessener Höhe abzuschließen.
- 13.3. Die Auswahl des Versicherers obliegt dem Verwalter. Er ist befugt, im Namen der Eigentümergeinschaft nach Zustimmung des Verwaltungsbeirats Verträge neu abzuschließen oder zu kündigen.

§ 14

Eigentümerversammlung

- 14.1. Die Einberufung durch den Verwalter erfolgt durch Ladung an die ihm mitgeteilten Anschriften der Wohnungseigentümer unter Einhaltung einer Frist von drei Wochen. Diese beginnt mit dem Tag des Ausgangs der Ladung beim Verwalter. Die Ladung gilt einem Wohnungseigentümer als zugegangen, wenn der Verwalter sie ordnungsgemäß abgesandt hat.
- 14.2. Jede Eigentümerversammlung ist ungeachtet der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.
- 14.3. Die Stimmkraft eines jeden Wohnungseigentümers bemisst sich nach der im Grundbuch eingetragenen Größe seiner Miteigentumsanteile. Insoweit wird § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG abbedungen.
- Soweit über Maßnahmen abgestimmt wird, deren Kosten gemäß Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung nur von bestimmten Miteigentümern zu tragen sind, sind nur die kostentragungspflichtigen Miteigentümer stimmberechtigt.
- 14.4. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung grundsätzlich durch Abkömmlinge, Eltern, Ehegatten, Miteigentümer, durch zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Personen oder den Verwalter mittels einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen.
- 14.5. Beschlüsse werden mit der einfachen Mehrheit der in der Eigentümerversammlung vertretenen Stimmen gefasst. Sind für bestimmte Beschlussgegenstände qualifizierte Mehrheiten vorgesehen, gelten diese.

§ 15

Verwalter

- 15.1. Der teilende Eigentümer ist befugt, den ersten Verwalter zu bestellen.
- 15.2. Der jeweilige Verwalter kann jederzeit abberufen werden, § 26 Abs. 3 S.1 WEG.

- 15.3. Über die nach § 27 WEG bestehende gesetzliche Vertretungsmacht hinaus, ist der jeweilige Verwalter ferner bevollmächtigt,
- 15.3.1. namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldansprüche gegen säumige Miteigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen; die Einschaltung eines Rechtsanwalts ist zulässig; entstehende Kosten können ungeachtet der für die endgültige Kostenverteilung maßgeblichen Kostenentscheidung einstweilen der Gemeinschaft belastet werden;
 - 15.3.2 im Beschlussanfechtungsstreitigkeiten die jeweiligen Beklagten gerichtlich zu vertreten und insoweit einen Rechtsanwalt nach seiner Wahl mit der Vertretung der Beklagten einzuschalten;
 - 15.3.3 im Rahmen seiner Aufgabe zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums Verträge mit Dritten namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen;
- 15.4. Im Übrigen sind die einzelnen Rechte und Pflichten des Verwalters im Verwaltervertrag bzw. werden durch Beschluss festgelegt. Dabei sind die Gemeinschaftsordnung, die bisherigen Beschlüsse der Eigentümerversammlung sowie die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

§ 16

Verwaltungsbeirat

- 16.1. Die Eigentümergeinschaft kann gemäß § 29 WEG einen Verwaltungsbeirat wählen.
- 16.2. Der Verwaltungsbeirat besteht mindestens aus drei Mitgliedern, wovon - sofern Untergemeinschaften gebildet sind – mindestens je einer aus einer Untergemeinschaft stammen sollte. Die Eigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss eine abweichende Mitgliederzahl des Beirats beschließen, die zwei nicht unterschreiten darf.
- 16.3. Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei seiner Tätigkeit und bei der Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlungen.

- 16.4. Die Beiratsmitglieder werden jeweils für einen Zeitraum von zwei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl der Beiratsmitglieder ist zulässig.
- 16.5 Die den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats in Ausübung dieser Tätigkeit entstehenden Kosten sind aus dem Vermögen der Gemeinschaft zu erstatten.

§ 17

Untergemeinschaften

- 17.1. Die gesamte Wohnanlage wird aus mehreren im Wesentlichen voneinander unabhängigen „Gebäudekomplexen“ (auch wenn es sich um Stellplätze handelt) bestehen. Es bilden jeweils einen Gebäudekomplex:
1. das Wohnhaus Nordwestring 100 mit den Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 15 („Gebäudekomplex 1“).
 2. das Wohnhaus Nordwestring 102 mit den Sondereigentumseinheiten Nrn. 16 bis 30 („Gebäudekomplex 2“).
 3. die Garagen mit den Sondereigentumseinheiten Nrn. 31 bis 38, denen auch die oberirdischen Stellplätze SNR 01 bis SNR 09 angehören („Gebäudekomplex 3“).
- 17.2. Die Gebäudekomplexe werden soweit als möglich getrennt verwaltet und organisiert; daher wird für jeden Gebäudekomplex eine Untergemeinschaft gebildet. Im Innenverhältnis der Beteiligten einer jeden Untergemeinschaft gelten die Bestimmungen dieser Urkunde entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass für den Gebäudekomplex 3 (Stellplätze) überall dort, wo für die übrigen Gebäudekomplexe ein Verhältnis nach Miteigentumsanteilen bestimmt ist, das Objektprinzip gilt, wobei ein Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz ein Objekt in diesem Sinne darstellt.
- 17.3. Die Gebäudekomplexe werden der gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Eigentümer zugewiesen. Diesem Nutzungsrecht unterliegen jeweils die gesamte Bausubstanz des Gebäudekomplexes mit allen technischen Einrichtungen, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum stehen und nur diesem Gebäudekomplex dienen.
- Die Eigentümer der in einem Gebäudekomplex belegenden Sondereigentumseinheiten haben untereinander und im Verhältnis zu den anderen Eigentümern die Rechte so, als handele es sich um ein einziges Gebäude. Soweit für Maßnahmen die Zustimmung der oder aller Eigentümer nötig ist, sind die Eigentümer von Sondereigentumseinheiten

in den jeweils anderen Gebäudekomplexen verpflichtet, ihre Erklärungen so abzugeben, wie es sich aus den Beschlüssen und Verpflichtungen der Untergemeinschaft ergibt.

- 17.4. Über bauliche oder sonstige Maßnahmen an bzw. in einem Gebäudekomplex entscheidet die Untergemeinschaft allein, soweit nicht auch die Umfassung eines anderen Gebäudekomplexes betroffen ist. Das Gleiche gilt für die Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, das in einem Gebäudekomplex belegen ist.
- 17.5. Die dem jeweiligen Komplex zuordenbaren Nutzen und Lasten werden den Eigentümern der in diesem Komplex belegenden Sondereigentums- – oder Sondernutzungseinheiten – im Verhältnis allein oder untereinander im Verhältnis gemäß § 11 zugeordnet. Über den Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen beschließt die jeweilige Untergemeinschaft allein. Es werden für jeden Gebäudekomplex getrennte Rücklagen gebildet.
- 17.6. Soweit die Lasten und Kosten einer Untergemeinschaft nicht zugeordnet werden können, sind sie von den Untergemeinschaften wie folgt zu tragen:
- Gebäudekomplex 1: 45 %
Gebäudekomplex 2: 45 %
Gebäudekomplex 3: 10 %
- 17.7. In allen Angelegenheiten, die nicht in die Zuständigkeit einer Untergemeinschaft fallen, entscheiden alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht dem jeweiligen Sondereigentümer besondere Rechte oder Befugnisse eingeräumt sind.
- 17.8. Die im Gemeinschaftseigentum stehende Bausubstanz, technische Einrichtungen, Anlagen und Einrichtungen, die mehreren, nicht aber allen Gebäudekomplexen (z. B. gemeinsam tragende Wände) dienen, bilden diejenigen Eigentümer, deren Sondereigentum in den betroffenen Gebäudekomplexen liegen, im Hinblick auf diese Teile des Gemeinschaftseigentums ebenfalls eine Untergemeinschaft, für die die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.]

§ 18

Öffnungsklausel

- 18.1. Die Wohnungseigentümer können, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist, mit einer Mehrheit von drei Viertel der Stimmen aller Wohnungseigentümer, die in jeder der Untergemeinschaften erreicht werden muss, einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern oder aufheben bzw. von ihnen abweichen, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Auch solche Beschlüsse können nur mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden. Im WEG verankerte Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelungen nicht eingeschränkt. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.
- 18.2. Unberührt bleibt die Abänderbarkeit etwaiger Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die nicht „Vereinbarungen“ sind, also mehrheitlich beschlossen und abgeändert werden können, obwohl sie formeller Bestandteil der Gemeinschaftsordnung sind.
- 18.3. Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller damit vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümer. Sondernutzungsrechte sollen im Grundbuch eingetragen werden.
- 18.4. Vereinbarte und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des sondernutzungsberechtigten Eigentümers geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden. Ein ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers gefasster Beschluss ist nichtig.

§ 19

Schlussbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von den Wohnungseigentümern durch eine wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung etwaiger Lücken.

- Anlage 5 geschlossen -

Anlage 6

Objekt: Nürnberg, Nordwestring 100 , 102 Stellplatz-/Garagenordnung

Diese Stellplatz-/Garagenordnung regelt die Benutzung der Stellplätze und Garagen, die auf einer Teilfläche des in der Teilungserklärung bezeichneten Grundbesitzes gelegen sind und ist für deren Benutzer/Eigentümer bindend.

1. Jeder Nutzungsberechtigte/Eigentümer darf seinen Stellplatz/Garage, sofern nicht die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bzw. deren Vertreter vorliegt, ausschließlich zum Abstellen betriebsbereiter Fahrzeuge benutzen. Das Abstellen von LKW oder nicht zugelassenen KFZ ist wegen saisonaler Nutzung oder Umzug gestattet.
2. Jeder Nutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an den ihm gehörenden Stellplatz unter Ausschluss der übrigen Eigentümer.
3. Jeder Nutzungsberechtigte/Eigentümer hat sein Recht so auszuüben, dass die Nutzungsberechtigten/Eigentümer der übrigen Stellplätze, Garagen und die Anwohner in der Nutzung ihrer Stellplätze, Garagen bzw. Wohnungen nicht beeinträchtigt werden.

Daher ist es untersagt:

- auf den Stellplätzen und in den Garagen Fahrzeuge zu waschen,
 - während der Ruhezeiten (20.00 – 8.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr) mit erheblichen Lärmbelästigungen verbundene Reparaturen an Fahrzeugen durchzuführen,
 - Fahrzeugmotoren unnötig laufen zu lassen.
4. Jeder Nutzungsberechtigte/Eigentümer haftet für alle Schäden, die er selbst, seine Familienangehörigen oder sonstige von ihm mit der Nutzung des Stellplatzes/der Garage betraute Personen an anderen Stellplätzen, Garagen bzw. anderen dort abgestellten Fahrzeugen schuldhaft oder durch Nichtbeachtung dieser Ordnung verursachen.
 5. Im Übrigen gilt Folgendes:
 - a) Die Benutzer sind für die Durchführung des Winterdienstes auf ihrem Stellplatz selbst verantwortlich. Gleiches gilt für die Reinigung.
 - b) Die für die Unter- und Erhaltung seines Stellplatzes/seiner Garage notwendigen Kosten trägt jeder Nutzungsberechtigte für seinen Stellplatz/seine Garage selbst. Soweit Kosten anfallen, die das Stellplatzgrundstück insgesamt betreffen, ist von jedem Nutzungsberechtigten ein gleicher Anteil zu tragen.
 - c) Kein Eigentümer eines Stellplatzes/einer Garage kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Bei einer Weiterveräußerung sind entsprechende Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.
 - d) Die Stellplatz-/Garagengemeinschaft verwaltet sich selbst, soweit gesetzlich und nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung zulässig.
 - e) Änderungen dieser Ordnung bedürfen der Schriftform und sind nur mit einer Mehrheit von zwei Dritteln möglich. Auf jeden Stellplatz/Garage entfällt eine Stimme. Stimmberechtigt ist der jeweilige Eigentümer. Mehrere Eigentümer eines Stellplatzes/einer Garage können ihre Stimme nur einheitlich abgeben.
 - f) Soweit die Stellplätze-/Garagen als Teileigentum im Sinne des WEG gebildet wurden, gelten die Bestimmungen der Teilungserklärung.

6. Schuldhafte Verstöße gegen diese Ordnung begründen Schadensersatz- oder Unterlassungsansprüche der anderen geschädigten Eigentümer bzw. der Gemeinschaft.
7. Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Garagenverordnung des Landes in ihrer jeweils gültigen Fassung.