

Teilungserklärung

Heute, am

- 31.07.2026 -

war vor mir,

Johannes [REDACTED]

Notar in München,

an meiner Geschäftsstelle in 80333 München, Maximiliansplatz 10, anwesend:

Herr [REDACTED] [REDACTED] ert ,

[REDACTED]
[REDACTED]
persönlich bekannt,

handelnd als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des
§ 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die Firma

Straubing Apart GmbH mit dem Sitz in [REDACTED]

Anschrift: [REDACTED]

[REDACTED] e Register vom [heutigen Tag:»
[REDACTED] in der genannten Registerstelle
eingetragen ist und wie angegeben vertreten werden kann.

Die erschienene Person beauftragte mich, ihre Erklärungen wie folgt zu beurkunden:

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

1.1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Weiden i. d. Opf. für Weiden i. d. Opf.,
Blatt 30520, ist folgendes eingetragen:

- a. FIST. 944/5 der Gemarkung Weiden i. d. Opf., Fabrikstraße 5, Gebäude- und Freifläche, zu 390 qm.
- b. FIST. 944/10 der Gemarkung Weiden i. d. Opf., Nähe Fabrikstraße, Verkehrsfläche, zu 177 qm.
- c. Eigentümer: Firma [REDACTED] („Eigentümer“)
- d. Belastungen Abteilung II, lfd. Nrn. 4 bis 9, 11 und 12: Dienstbarkeiten, lastend jeweils nur an FIST. 944/10

e. Belastung Abteilung III, lfd. Nr. 2: Grundpfandrecht.

1.2. Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt unterrichtet.

§ 2 Grundstücksteilung, Verbindung

- 2.1. Der Eigentümer **teilt** hiermit die beiden Flurstücke 944/10 und 944/12 je Gemarkung Weiden i. d. Opf. in zwei rechtlich selbständige Grundstücke.
- 2.2. Der Eigentümer **teilt** hiermit sodann das Grundstück FINr. 944/10 in drei rechtlich selbständige Grundstücke (jeweils ein „**Teilgrundstück**“). Die drei neu zu bildenden Grundstücke sind amtlich noch nicht vermessen. Sie werden jeweils gebildet durch den Teil des Flurstücks 944/10, der sich vor den Flurstücken 944/3, 944/4 und 944/5 („**Hauptgrundstück**“) befindet. Hierzu werden die vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen den Flurstücken 944/3 und 944/4 einerseits und 944/4 und 944/5 andererseits in südöstlicher Richtung verlängert, bis sie jeweils auf die südöstliche Grenze des Flurstücks 944/10 treffen. Die übrigen Grenzen der neu zu bildenden Flurstücke werden durch die bestehenden Flurstücksgrenzen gebildet.
- 2.3. Sodann **vereinigt** der Eigentümer das jeweilige Teilgrundstück gemäß § 890 Abs. 1 BGB, § 5 GBO mit dem jeweils angrenzenden Hauptgrundstück. Das durch diese Vereinigung entstehende Grundstück wird in dieser Urkunde im Folgenden auch kurz als „**Grundbesitz**“ bezeichnet.
- 2.4. Der Eigentümer **erstreckt** sämtliche bei dem Teilgrundstück in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen auf das Hauptgrundstück im bisherigen Rangverhältnis untereinander. Bei Dienstbarkeiten soll sich der Ausübungsbereich nicht erweitern.
- 2.5. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass das eingangs genannte Grundpfandrecht an Teil- und Hauptgrundstück denselben Rang benötigt, um eine Besorgnis der Verwirrung gemäß § 5 GBO auszuschließen. Der Notar wurde zu getrennter Urkunde beauftragt, die zur Herstellung gleicher Rangverhältnisse erforderliche Rangrücktrittserklärung betreffend das eingetragene Grundpfandrecht einzuholen. Der Eigentümer **stimmt** einer solchen Rangrücktrittserklärung mit **zu**.
- 2.6. Der Eigentümer bewilligt und **beantragt**, das Vorstehende in das Grundbuch einzutragen
- 2.7. Vermessungsantrag hat der Eigentümer bereits selbst gestellt. Der Notar braucht insoweit nichts veranlassen.
- 2.8. Die Vollzugsvollmacht in § 8.2 ermächtigt den Notar insbesondere auch dazu, das jeweilige Teilgrundstück nach Vermessung grundbuchmäßig zu bezeichnen.

- 2.9. Die Belastungsverhältnisse betreffend die derzeit nur an FINr. 944/10 eingetragenen Rechte in Abteilung II sollen dauerhaft katastermäßig nachvollziehbar bleiben. Eine **katastermäßige Verschmelzung** der Teilgrundstücke mit dem jeweiligen Hauptgrundstück **soll daher nicht erfolgen**.

§ 3 Teilung nach WEG

- 3.1. Der Eigentümer erklärt hiermit gegenüber dem Grundbuchamt, das Eigentum an dem Grundbesitz in Miteigentumsanteile in der Weise zu teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist.
- 3.2. Miteigentumsanteile sowie Art und Gegenstand des Sondereigentums ergeben sich aus **Anlage 3.2**. Auf die **Anlage 3.2** wird verwiesen. Der Notar hat sie vorgelesen.
- 3.3. Der Teilung wird der amtliche Aufteilungsplan samt Bescheinigung der Stadt Weiden in der Oberpfalz, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 WEG vorliegen, vom 29.06.2026 zum Aktenzeichen 8013/026, zugrunde gelegt („**Plan**“). Der Plan lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Auf ihn wird verwiesen. Der Notar soll einen Plansatz an die Urschrift heften.
- 3.4. An folgenden Räumen wird kein Sondereigentum begründet, auch wenn sie in dem Aufteilungsplan mit einem eigenen Buchstaben gekennzeichnet sind: Räume und Flächen, die im Plan mit „G“ gekennzeichnet sind.

§ 4 Gemeinschaftsordnung

- 4.1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch die Gemeinschaftsordnung in **Anlage 4.1** geregelt. Auf die **Anlage 4.1** wird verwiesen. Der Notar hat sie vorgelesen.
- 4.2. Soweit diese Regelungen nicht dinglicher Rechtsinhalt sein können sollten, werden sie schuldrechtlich vereinbart mit der Verpflichtung, sie auf etwaige Rechtsnachfolger mit entsprechender Weiterübertragungsverpflichtung weiterzuleiten. Die Vollzugsvollmacht des Notars gemäß § 8 ermächtigt insbesondere auch dazu, den dinglichen Rechtsinhalt zu bestimmen.

§ 5 Baubeschreibung

Auf die Baubeschreibung in **Anlage 5** wird verwiesen. Der Notar hat sie vorgelesen. Etwaige bildliche Darstellungen wurden zur Durchsicht vorgelegt.

§ 6 Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit bezüglich der Photovoltaikanlage als Aufdachanlage wurde zu getrennter Urkunde bestellt. Sie lag heute in Urschrift vor. Auf sie wird verwiesen.

§ 7 Verwalter

Der Eigentümer beabsichtigt, den ersten Verwalter zu bestellen, nachdem die Wohnungsgrundbücher angelegt wurden. Der Notar hat darüber informiert, dass die erste Bestellung auf höchstens drei Jahre vorgenommen und dass ein Verwalter jederzeit abberufen werden kann.

§ 8 Grundbuchvollzug, Vollzugsvollmacht

- 8.1. Es wird bewilligt und **beantragt**, vorstehende Teilung samt Gemeinschaftsordnung gemäß §§ 3 und 4 sowie die Dienstbarkeit gemäß § 6 in das Grundbuch einzutragen.
- 8.2. Der Notar ist ermächtigt, den Vollzug dieser Urkunde umfassend zu betreiben, insbesondere beliebige Erklärungen in allen Instanzen des Grundbuchverfahrens abzugeben, entgegenzunehmen und zu ändern. Teilvollzug ist gestattet.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollte ein Teil der hier getroffenen Regelungen unwirksam sein, bleiben die sonstigen Regelungen gleichwohl wirksam. Soweit möglich, gilt dann anstelle der unwirksamen Regelung das als geregelt, was dem Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Ansonsten gilt die gesetzliche Regelung.

§ 10 Hinweise des Notars

- 10.1. Sondereigentum entsteht erst mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher und nur, soweit die Bauausführung mit dem Aufteilungsplan übereinstimmt.
- 10.2. Sobald bei der Veräußerung von Sondereigentumseinheiten für einen Erwerber oder dessen Finanzierungsinstitut Rechte im Grundbuch eingetragen werden, können Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nur noch mit deren Zustimmung geändert werden.

§ 11 Kosten, Abschriften, Sonstiges

- 11.1. Notar- und Grundbuchkosten trägt der Eigentümer.
- 11.2. Von dieser Urkunde werden erteilt:

Abschrift(en)

- Eigentümer (elektronisch)

beglaubigte Abschrift(en)

- Grundbuchamt (elektronisch)
- Erwerber von Sondereigentumseinheiten (auf Anforderung)

- 11.3. Es besteht Einverständnis, dass der Notar unverschlüsselte E-Mails versendet, auch soweit sie persönliche Daten beinhalten.

Vorgelesen vom Notar
von der erschienenen Person genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

Liman *[Signature]*
 *Kurt, 11/18*

Aufteilung

Folgende Miteigentumsanteile („**MEA**“) werden gebildet und mit dem Sondereigentum („**SE**“) an den mit folgenden Nummern gekennzeichneten Räumen oder Grundstücksteilen verbunden. Dabei sind die Sondereigentumseinheiten mit

- Nrn. 1 bis 10 jeweils Wohnung

Nr.	MEA in 1.000stel	SE auch an
1.	80,89	Abstellraum
2.	84,34	Abstellraum
3.	84,59	Abstellraum
4.	80,70	Abstellraum
5.	80,89	Abstellraum
6.	84,34	Abstellraum
7.	84,37	Abstellraum
8.	80,70	Abstellraum
9.	142,12	Abstellraum
10.	197,06	Abstellraum

Gemeinschaftsordnung

§ 1 Rechtsquellen, Wohnungs- und Teileigentum

- 1.1. Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander und zur Wohnungseigentümergeinschaft gilt diese Gemeinschaftsordnung. Im Übrigen gilt das Gesetz, insbesondere die jeweiligen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).
- 1.2. Wohnungseigentum im Sinn dieser Gemeinschaftsordnung ist auch Teileigentum, es sei denn, es ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

§ 2 Gebrauchsrecht

- 2.1. Das Recht zum Gebrauch des Sondereigentums wird nicht beschränkt, auch nicht durch die Widmung als Wohnungs- oder Teileigentum. Jede öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung ist auch wohnungseigentumsrechtlich zulässig. Abweichendes gilt nur, soweit dies hier ausdrücklich bestimmt ist.
- 2.2. Wohnungseigentum darf für selbständige und gewerbliche Berufstätigkeiten genutzt werden, es sei denn, diese stören wesentlich mehr als Wohnungsnutzung.
- 2.3. Wohnungseigentum darf nicht als Ferienwohnung vermietet werden.
- 2.4. Auf Stellplätzen dürfen nur Fahrzeuge abgestellt werden. Die Lagerung anderer Sachen ist unzulässig.
- 2.5. Etwaige Bezeichnungen einzelner Räume in den Aufteilungsplänen beschränken nicht das Gebrauchsrecht.
- 2.6. Einzelheiten der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum kann die Gemeinschaft als Hausordnung auf Vorschlag des Verwalters oder eines Eigentümers beschließen.

§ 3 Kostenverteilung

- 3.1. Die Kosten für die Erhaltung folgender Teile des gemeinschaftlichen Eigentums hat der betreffende Eigentümer allein zu tragen:
 - a. Türen (einschließlich Schließzylinder sowie Schließgarnituren und der Wohnungseingangstür)
 - b. Fenster (einschließlich Fensterläden und Rollläden); Balkone (einschließlich Balkontüren)
 - c. Markisen
 - d. Heizkörper (einschließlich Ventile)
 - e. Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Heizung, Gas, Strom, Kabelfernsehen, Telefon, EDV und Ähnliches
 - f. Briefkästen

Voraussetzung ist, dass sich die genannten Anlagen im inneren oder äußeren räumlichen Nähebereich des Wohnungseigentums befinden oder allein seinem Gebrauch dienen.

- 3.2. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verbleibt auch insoweit bei der Wohnungseigentümergeinschaft.
- 3.3. Die Kosten nach der Heizkostenverordnung werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach der Wohn- oder Nutzfläche verteilt.

§ 4 Stimmkraft

Die Stimmkraft bemisst sich nach der im Grundbuch eingetragenen Größe des Miteigentumsanteils.

§ 5 Eigentümerversammlung

- 5.1. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die der Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft zuletzt mitgeteilt hat.
- 5.2. Hat die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwalter, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, eine Eigentümerversammlung zur Bestellung eines Verwalters einzuberufen.

§ 6 Legitimation und gemeinschaftliches Eigentum

- 6.1. Rechtshandlungen einer Person, die nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, können zurückgewiesen werden, wenn deren Berechtigung nicht durch eine Urkunde gemäß § 35 GBO nachgewiesen ist, insbesondere einen Erbschein. § 8 Absatz 3 WEG bleibt unberührt.
- 6.2. Rechtshandlungen Dritter für einen Eigentümer können zurückgewiesen werden, wenn die Berechtigung nicht durch Erklärung des Eigentümers in Textform nachgewiesen ist.
- 6.3. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, kann die Wohnungseigentümergeinschaft Rechtshandlungen einzelner von ihnen zurückweisen, wenn die Berechtigung, für die übrigen zu handeln, nicht durch deren Erklärungen in Textform nachgewiesen ist. Ehegatten und eingetragene Lebenspartner gelten als berechtigt, füreinander zu handeln.
- 6.4. Rechtshandlungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einem Miteigentümer eines Wohnungseigentums wirken auch gegenüber den übrigen.

§ 7 Veräußerung

- 7.1. Eine Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG wird nicht vereinbart.

- 7.2. Wird Wohnungseigentum veräußert, so hat der Eigentümer der Gemeinschaft dies samt Namen und Anschrift des Erwerbers mitzuteilen.
- 7.3. Sondernachfolger haften neben dem Veräußerer als Gesamtschuldner für dessen Geldschulden gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 8 Wiederaufbau

Soweit bei vollständiger oder teilweiser Zerstörung keine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht, kann jeder Eigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

§ 9 Sondernutzungsrechte

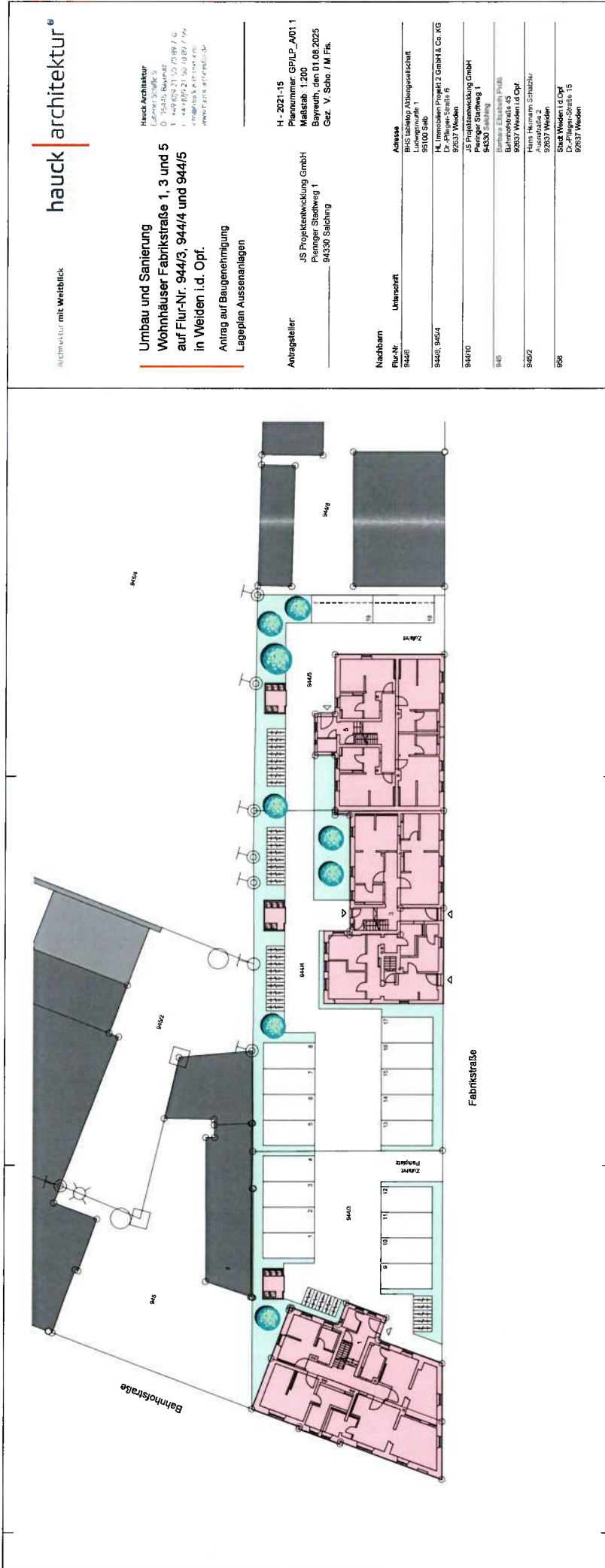
- 9.1. An den Stellplatzflächen, wie sie jeweils in dem Plan Anlage 9.1 mit Nrn. 18 und 19 gekennzeichnet sind, kann der teilende Eigentümer Sondernutzungsrechte zuweisen. Durch die Zuweisung werden die sonstigen Eigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen und ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der begünstigten Einheit begründet. Die Befugnis zur Zuweisung besteht, solange der teilende Eigentümer Mit-eigentümer ist.
- 9.2. Sondernutzungsrechte sind rechtlich wie Sondereigentum zu behandeln, soweit zulässig. Insbesondere kann der Berechtigte, soweit rechtlich nichts entgegensteht, mit seinem Gegenstand nach Belieben verfahren und trägt er die Kosten seiner Erhaltung.

§ 10 Bauliche Veränderungen

- 10.1. Folgende baulichen Veränderungen sind zulässig:
 - Geringfügige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie zum Beispiel das Anbringen von Markisen, Schutzgittern, Solarpaneelen und Schildern. Das einheitliche Bild der Gesamtanlage darf nicht wesentlich gestört werden.
 - Durchbrüche auch tragender Wände und Decken in oder zwischen Sondereigentumseinheiten. Drei Monate bevor die Maßnahme durchgeführt wird, ist der Gemeinschaft die statische Unbedenklichkeit durch fachgutachtliche Stellungnahme nachzuweisen.
- 10.2. Auf Verlangen hat der durchführende Eigentümer der Gemeinschaft Auskünfte zu erteilen und Unterlagen (Anträge, Pläne und Genehmigungen etc.) in Abschrift vorzulegen, soweit dies erforderlich ist, um die Zulässigkeit der Maßnahme zu beurteilen.

§ 11 Entziehung

Gehört das Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich, kann es insgesamt entzogen werden, wenn bei einem Miteigentümer ein Grund dafür vorliegt.



hauck architektur®

architektur mit Weitblick

**Umbau und Sanierung
Wohnhäuser Fabrikstraße 1, 3 und 5
auf Flur-Nr. 944/3, 944/4 und 944/5
in Weiden i.d. Opf.**

Antrag auf Baugenehmigung
Lageplan Außenanlagen

Hauck Architektur
Ludwigstr. 57/90a 3
D-93040 Weiden
Tel.: +49 (0)9231 157 7189 / 1 15
Fax: +49 (0)9231 30 13 89 / 1 15
E-Mail: hauck@hauck-architektur.de
www.hauck-architektur.de

Antragssteller
JS Projektentwicklung GmbH
Piemmer Stadtweg 1
94330 Salching
H: 2021-15
Planummer: GP/PLP_A/01 1
Malsra: 1.200
Bayreuth, den 01.08.2025
Gz. V. Soho / M. Fla.

Nachbarn	Flur-Nr.	Unternehmen	Adresse
	9446		BHG Leihbau AG Leihbaustraße 1 61109 Södel
	9446		MS Baubau Projekt 2 GmbH & Co. KG Dr.-Pflüger-Straße 6 92637 Weiden
	9447		JS Projektentwicklung GmbH Pfeiffer Straße 1 94309 Starnberg
	9448		JS Projektentwicklung GmbH Bismarckstraße 46 92637 Weiden i.d. Opfl.
	9452		Hans Hermann Schreiber Auenstraße 2 92637 Weiden
	958		Stadt Weiden i.d. Opfl. Auenstraße 1 92637 Weiden

MASSNAHMENBESCHREIBUNG

FABRIKSTRASSE 1 – 5, WEIDEN

1. ALLGEMEINES & TECHNISCHE LEISTUNGEN

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt zum garantierten Festpreis nach Maßgaben dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen sowie den anerkannten Regeln der Technik. Die behördlichen und bauaufsichtlichen Bestimmungen, die Vorschriften der Berufsgenossenschaft, die Bayerische Bauordnung, sowie die DIN-Normen werden stets eingehalten. Zum Einbau kommen nur normgerechte Baustoffe. Die in unseren Leistungen enthaltenen Gewerke werden so dimensioniert und hergestellt, dass die Kriterien für ein KfW-Effizienzhaus 55 erreicht werden. Die technischen Leistungen umfassen Planung, Statische Berechnung, EnEV-Berechnung, Energieausweis und Bauleitung. (Statische Berechnung wo erforderlich)

2. 2. KfW SANIERUNG 55 EE

Die Gebäude werden im Rahmen einer energetischen Sanierung zu KfW-Effizienzhäusern 55 EE saniert. Dabei werden die Gebäudehüllen und die Anlagentechnik umfassend verbessert, um den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren. Mindestens 65 % des Wärme- und Kältebedarfs werden künftig aus erneuerbaren Energien gedeckt. Dadurch wird der CO₂-Ausstoß deutlich reduziert und ein aktiver Beitrag zur Klimaneutralität im Gebäudesektor geleistet. Eine verbesserte Dämmung sorgt für ein ausgeglichenes Raumklima – im Winter bleibt die Wärme länger im Haus, während es im Sommer angenehm kühl bleibt. Zusätzlich erhöhen neue Fenster, Türen und ein optimierter Fassadenaufbau den Schallschutz, was zu einer ruhigeren und behaglicheren Wohnatmosphäre führt. Durch den Einsatz moderner Heiztechnik und langlebiger Materialien verringert sich außerdem der Wartungsaufwand, was die Betriebskosten langfristig senkt und den Werterhalt der Immobilie sichert.

3. BESTANDSAUFNAHME HAUSINSTALLATIONEN

3.1 BAUSTELLENEINRICHTUNG

- Vorbereitung Lagerflächen Es werden geeignete Lagerflächen auf dem Grundstück eingerichtet, um Baumaterialien und Geräte sicher und geordnet zu lagern.
- Baustellentoilette

Für die Bauzeit wird eine mobile Sanitäreinrichtung aufgestellt, um die hygienischen Anforderungen für das Baustellenpersonal zu gewährleisten.

- Baustrom

Ein Baustromanschluss wird eingerichtet, um die Stromversorgung für alle Baugeräte und Maschinen sicherzustellen.

- Bauwasser

Ein Wasseranschluss wird bereitgestellt, um den Bedarf an Bauwasser für Mörtel, Reinigung und sonstige Arbeiten zu decken.

- Bauschuttcontainer

Es werden Container für die fachgerechte Sammlung und Entsorgung von Bauschutt und Abfällen bereitgestellt.

3.2 PROJEKTIERUNG / VERSICHERUNGEN

- Bauwesenversicherung Es wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, die Schäden am Bauwerk während der Bauphase absichert.
- Bauhaftpflichtversicherung

Eine Bauhaftpflichtversicherung deckt Personen-, Sach- und Vermögensschäden ab, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen können.

- Projektleitung / -koordination

Die Projektleitung übernimmt die fachgerechte Planung, Überwachung und Koordination aller Gewerke, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten.

4. RÄUMUNG GEBÄUDE / RÜCKBAU

- Entfernung Sanitärausstattung Bäder sowie fachgerechte Entsorgung
- Entfernung Wand- und Bodenfliesen sowie fachgerechte Entsorgung
- Entfernen von Wandbelägen wie Tapeten oder ähnliches.
- Entfernung Bodenbeläge in allen Räumen
- Entfernung Innentüren, Haustüre und Wohnungseingangstüren inkl. Türstock und fachgerechte Entsorgung
- Entfernung bestehender Elektroheizung, Heizkörper und Elektroausstattung
- Entfernung von bestehenden Küchen und anderen Einbauten
- Entfernung Fenster und fachgerechte Entsorgung
- Entfernen von Wänden gemäß Grundrissplanung
- Bauschuttentsorgung

5. SANIERUNGSLEISTUNGEN INNEN

5.1 HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wärmeversorgung des Gebäudes soll bevorzugt über einen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz erfolgen. Die zentrale Übergabestation befindet sich im Technikraum des Gebäudes und gewährleistet eine effiziente und umweltfreundliche Wärmebereitstellung für Heizung und Warmwasser. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein modernes, hydraulisch abgeglichenes Niedertemperatur Heizsystem mit hocheffizienter Umwälzpumpe. In den Wohneinheiten werden neue Heizkörper installiert, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung und hohe Behaglichkeit sicherstellen. Die Regelung erfolgt raumweise, wodurch eine energieeffiziente Nutzung und individuelle Temperatursteuerung ermöglicht wird. Durch die zentrale Erzeugung der Wärme in einer Energiezentrale können fossile Brennstoffe effizienter eingesetzt und Emissionen reduziert werden, was zu einer umweltfreundlicheren Wärmeversorgung beiträgt. Fernwärme ist besonders wartungsarm, da keine eigene Heizungsanlage im Gebäude erforderlich ist und die Versorgung zuverlässig über ein Netz erfolgt. Dies führt zu geringeren Betriebskosten

und reduziert den Aufwand für Instandhaltung und Reparaturen.

Sollte der Einbau einer Heizungsanlage auf Basis von Fernwärme nicht möglich sein, wird alternativ ein Heizsystem installiert, das den Anforderungen des gewählten KfW-Förderprogramms entspricht.

5.2 SANITÄRINSTALLATION

Die Wasser- und Abwasserleitungen werden fachgerecht verlegt. Dabei wird besonders auf die korrekte Dimensionierung und Verlegung geachtet, um einen störungsfreien Betrieb der Versorgungseinrichtungen sicherzustellen. Die Leitungen werden gemäß den Vorgaben des Energieheraters gedämmt, um Wärmeverluste zu minimieren und die Energieeffizienz des Gebäudes zu erhöhen. Alle Installationen erfolgen nach den aktuellen Normen und Vorschriften, wodurch sowohl eine einwandfreie Funktion als auch die langlebige Nutzung der Leitungen gewährleistet ist. Gleichzeitig wird auf eine optimale Zugänglichkeit für Wartung und Reparatur geachtet, sodass bei Bedarf einzelne Leitungsabschnitte problemlos überprüft oder ersetzt werden können.

5.3 SANITÄRAUSSTATTUNG

Für jedes Bad werden die Sanitärausstattungsgegenstände durch die ausführende Firma angeliefert und fachgerecht montiert. Dabei ist die Ausstattung jeweils auf eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC ausgelegt. Verwendet werden Produkte der Marken Optiline oder Vigour beziehungsweise gleichwertige Alternativen, abhängig von der Verfügbarkeit. Die Montage erfolgt professionell, sodass alle Einrichtungen funktionstüchtig, sicher und optisch ansprechend installiert sind und den Anforderungen an Komfort und Qualität entsprechen.



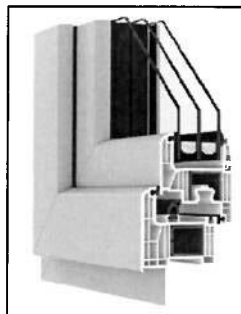
5.4 ELEKTROINSTALLATION

Die Hausverteilung und Elektroinstallation werden auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Dazu gehören sowohl die Neuinstallation als auch der Austausch bestehender Leitungen und Komponenten gemäß den geltenden VDE-Richtlinien, um eine sichere und zuverlässige Stromversorgung zu gewährleisten. Im gesamten Haus wird die Elektroausstattung erneuert, einschließlich Schaltern, Steckdosen und Verteiler. Zusätzlich wird eine moderne Gegensprechanlage angeliefert und fachgerecht montiert, um Komfort und Sicherheit zu erhöhen. Zum Abschluss erfolgt die Ab- und Inbetriebnahme durch einen qualifizierten Elektroingenieur oder Elektromeister, der die ordnungsgemäße Funktion aller Anlagen überprüft und einen Schlussbericht bzw. ein Abschlussprotokoll erstellt.

5.5 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Es werden energiesparende Kunststofffenster und Fenstertüren mit Dreifachverglasung angeliefert und fachgerecht montiert, entsprechend den Vorgaben und Berechnungen des Energieberaters. Die Verglasung erfüllt einen Schallschutz von dB 37–46 und besteht aus 3-Scheiben-Isolierglas, mit einem Wärmeleitwert von $U_w = 0,76 \text{ W/m}^2\text{K}$, um höchste Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Fenster und Türen werden in der Farbe weiß

geliefert, die Griffe sind in Silber gehalten. Verwendet wird das Fabrikat Drutex Iglo Energy oder ein gleichwertiges Produkt.



5.6 WANDARBEITEN / MALERARBEITEN

Es werden neue Wände und Wandöffnungen entsprechend den Grundrissplänen erstellt, um die Raumaufteilung den aktuellen Anforderungen anzupassen. Beschädigte Wandstellen werden fachgerecht ausgebessert, alte Beläge, Kleberreste und Verschmutzungen entfernt und, soweit erforderlich, die Wände neu verputzt. Anschließend erfolgt ein deckend weißer Anstrich in allen Wohnräumen sowie im Treppenhaus, um eine einheitliche und helle Gestaltung zu gewährleisten. Im Rahmen der Deckenarbeiten werden die Decken in allen Wohnungen mit Rigips abgehängt, sorgfältig gespachtelt und geschliffen, bevor sie ebenfalls mit einem deckend weißen Anstrich versehen werden.

5.7 FLIESENARBEITEN

Die Fliesenarbeiten umfassen das Anliefern und fachgerechte Anbringen von Fliesen der Größe 60x60 cm in den Bädern sowie in den WCs bis zu einer Höhe von 1,20 m. Im Bereich von Duschen und Wannen werden die Fliesen deckenhoch verlegt oder entsprechend den Vorgaben des Badplaners angepasst. Verwendet werden die Fliesen Cerabella Stage in der Farbe beige mit den Maßen 60x60x0,9 cm oder ein gleichwertiges Produkt, sodass eine hochwertige, ästhetische und langlebige Oberflächengestaltung entsteht.



5.8 BODENLEGEARBEITEN

In allen Wohnräumen und Fluren wird Fertigparkett angeliefert und fachgerecht verlegt. Die Übergänge zwischen den Räumen werden mit Korktrennstreifen ausgeführt, die Sockelleisten in Weiß runden die hochwertige Optik ab. Verwendet wird Fertigparkett der Serie Auer Ammersee oder Gebhardt Eiche Rebell bzw. ein gleichwertiges Produkt, um eine langlebige und ästhetische Bodenfläche zu gewährleisten. Im Rahmen der Türsetzarbeiten werden sowohl die CPL-Innentüren als auch die Wohnungseingangstüren in Weiß angeliefert und fachgerecht montiert. Die Wohnungseingangstüren sind mit schalldämmenden „Schallex“-Elementen ausgestattet, um optimalen Schallschutz zu gewährleisten. Die Zimmertüren erhalten ein Buntbart-Schloss, während die Wohnungseingangstüren mit einem PZ-Schloss ausgestattet werden. Die Ausführung der Wohnungseingangstüren erfolgt entsprechend den Vorgaben des Energieberaters, um den energetischen Standard des Gebäudes zu sichern.

Bildbeispiel: Gebhardt Eiche Rebell



5.9 KÜCHENINSTALLATION

Im Objekt wird eine hochwertige Einbauküche von einem Küchenstudio verbaut, siehe Foto beziehungsweise gleichwertige Alternativen, abhängig von der Verfügbarkeit. Die Küche verfügt über raumhohe Ober- und Unterschränke mit glatten, grauen Fronten. Die Arbeitsplatte sowie der Spritzschutz bestehen aus einer dekorativen Holzoptik. In die Küchenzeile integriert sind ein Elektro-Einbauherd mit Cerankochfeld, eine Dunstabzugseinrichtung sowie ein frontseitig eingebauter Waschvollautomat.



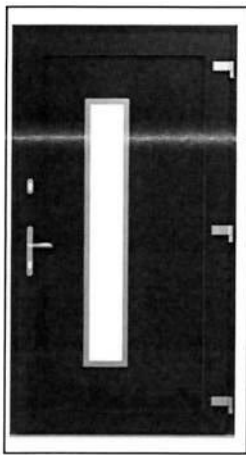
6. GEBÄUDEHÜLLE

6.1 FASSADENARBEITEN

Die bestehende Fassade des Gebäudes wird im Rahmen der energetischen Sanierung mit einem Vollwärmeschutzsystem (WDVS) versehen, entsprechend den Vorgaben und Berechnungen des Energieberaters sowie den Anforderungen des Energieausweises. Nach der Anbringung der Dämmplatten wird ein Armierungsgewebe nach den Systemvorgaben des Putzherstellers aufgebracht, bevor die Fassade mit einem Kunstharzreibputz verputzt wird. Alle notwendigen Gerüstarbeiten sowie begleitende Arbeiten, wie Kantenschutz und Rissüberbrückungen, sind in der Ausführung enthalten. Verwendet wird das System des Herstellers Maxit oder ein gleichwertiges Produkt, um eine hochwertige, langlebige und energieeffiziente Fassadengestaltung zu gewährleisten.

6.2 HAUSTÜRE

Es wird eine Haustür, die zur optischen Gestaltung des Gebäudes passt, angeliefert und fachgerecht montiert. Die Tür erfüllt einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von $\leq 1,00 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ und sorgt somit für eine energieeffiziente Gebäudehülle. Verwendet wird das PVC-Modell Drutex Iglo Energy oder ein gleichwertiges Produkt, um Langlebigkeit, Sicherheit und ansprechende Optik in einem zu verbinden.



6.3 BRIEFKASTEN

Anliefern und Montieren einer zur Gebäudeoptik passenden Briefkastenanlage.

7. DÄMMARBEITEN GESCHOSSDECKEN

Die Dämmung der Keller- und Dachgeschossdecke wird entsprechend den Vorgaben des Energieberaters und den Anforderungen des Energieausweises ausgeführt. Ziel ist es, den Wärmeverlust über diese Bereiche zu minimieren und die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich zu erhöhen. Dabei werden geeignete Dämmmaterialien fachgerecht eingebaut, sodass sowohl Wärmeschutz als auch Schallschutz verbessert werden. Durch die sorgfältige Ausführung werden Kältebrücken vermieden, der Wohnkomfort gesteigert und langfristig Energiekosten eingespart. Die Maßnahme trägt somit wesentlich zu einem nachhaltigen und modernen energetischen Standard des Gebäudes bei.

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorstehende Baubeschreibung wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch können Fehler enthalten sein. Sofern Fehler enthalten sind, ist nicht automatisch der gesamte Absatz, oder die gesamte Baubeschreibung ungültig, vielmehr sind die fehlerhaften Stellen durch inhaltlich gleiche, aber mit korrekten Beschreibungen, Bezeichnungen dgl. zu ersetzen.

Sämtliche Änderungen in Bezug auf diese Baubeschreibung bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind generell ungültig. Die Schriftformerfordernis selbst kann ebenfalls nur schriftlich abgedungen werden.

Generell gilt, dass wir uns vorbehalten bei Lieferengpässen, bei eingeschränkter Verfügbarkeit von Baustoffen oder Materialien gleichwertige, aber verfügbare Baustoffe oder Materialien einzukaufen und zu verwenden, ohne dass dies mit dem Kunden separat abgesprochen oder vom Kunden genehmigt werden muss.

Sofern sich gesetzliche Vorschriften ändern und/oder neue gesetzliche Vorschriften Gültigkeit erlangen, behalten wir uns vor, die Baubeschreibung entsprechend anzupassen. Sofern von Seiten des / der Käufer keine Bemusterung im Bereichen in denen eine Bemusterung notwendig, bzw. sinnvoll ist, vorgenommen wird, ist der Verkäufer entsprechend der Baubeschreibung berechtigt entweder das entsprechende Gewerk aus seiner Leistung herauszunehmen und dem Käufer den ersparten Betrag gut zu schreiben, oder entsprechend seiner Erfahrung selbst eine Bemusterung vorzunehmen, oder aber entsprechend der Baubeschreibung zu verfahren (z. B. Sanitärausstattung, Elektroinstallation und Elektroausstattung).

Durch die schnelle Bauzeit ist eine lückenlose und umfassende Bauablaufplanung im Vorfeld notwendig. Fehlende oder verspätete Bemusterung durch den Käufer kann in Einzelfällen zu einem nicht unerheblichen Verzug bei der Fertigstellung der Räumlichkeiten führen.

Änderungen der Baubeschreibung aufgrund technischer Notwendig oder unvorhergesehenen Gründen ist jederzeit durch den Auftragnehmer möglich.