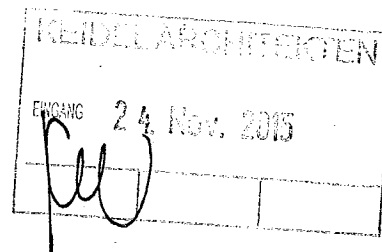


PROKURISTEN
TEILNEMER



Notar
Dr. Gustav Reißig

Friedrichstraße 7 · 96047 Bamberg
Telefon (0951) 202011 · Telefax (0951) 28507

Beglaubigte Abschrift

URNr. R 2073 /2015

SS

Teilungserklärung nach § 8 WEG und Baubeschreibung

Heute, den achtzehnten November zweitausendfünfzehn
- 18.11.2015 -

erschien vor mir,

Notar a.D. Erwin Richter

als amtlich bestelltem Vertreter des

Notars Dr. Gustav Reißig

mit dem Amtssitz in Bamberg,

in den Amtsräumen in 96047 Bamberg, Friedrichstraße 7:

Herr Simon **Keidel**,

geschäftsansässig in 96047 Bamberg, Hainstraße 3,

geboren am 23. September 1980,

an der Notarstelle persönlich bekannt,

nach seiner Erklärung hier handelnd als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

BTG Bauträger und Treuhand GmbH

mit dem Sitz in Bamberg,

Postanschrift: 96047 Bamberg, Hainstraße 3.

Hierzu bescheinige ich, der Notarvertreter, aufgrund Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg am 17.11.2015, dass dort unter HRB 472 die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg und Herr Simon Keidel, Bamberg, als deren einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

Das Grundbuch wurde eingesehen.
Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich aufgrund der Erklärungen,
die er vor mir abgegeben hat, was folgt:

§ 1
Vorbemerkungen

1. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von
Bamberg Blatt 39689
ist eingetragen, was folgt:

Bestandsverzeichnis:

je Gemarkung Bamberg

Flurstück Nummer 5019 Pödeldorfer Straße 122a, Gebäude- und Freiflä-
che zu 0,0680 Hektar;

Flurstück Nummer 5019/3 Pödeldorfer Straße 126, 128, Ödland zu 0,1722
Hektar;

Die vorbezeichneten Flurstücke Nummern 5019 und 5019/3 je der Ge-
markung Bamberg sind im Grundbuch als ein einheitliches Grundstück im
Rechtssinne unter einer laufenden Nummer eingetragen.

Abteilung I (Eigentümer):

BTG Bauträger und Treuhand GmbH, Bamberg;

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

laufende Nummer 8:

Umlegungsverfahren „Hartmannstraße/Berliner Ring“ eingeleitet;

laufende Nummer 9:

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungenrecht für den
jeweiligen Eigentümer von BVNr. 16 in Blatt 33627 Flurstück 5019/2;

laufende Nummer 10:

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungenrecht für den
jeweiligen Berechtigten des in Blatt 52439 vorgetragenen Erbbaurechts;

Abteilung III (Grundpfandrechte):

kein Eintrag.

Die BTG GmbH hat die Teilung des vorstehend näher bezeichneten Grundstücks Flurstück Nummer 5019 und Flurstück Nummer 5019/3 je der Gemarkung Bamberg in der Weise beantragt, dass jedes der Flurstücke Nummer 5019 und 5019/3 je der Gemarkung Bamberg künftig jeweils ein selbständiges Grundstück im Rechtssinne ist.

Ein Auszug aus dem Fortführungsnachweis aus dem die Lage der vorstehend näher bezeichneten Flurstücke Nummern 5019 und 5019/3 je der Gemarkung Bamberg ersichtlich ist, ist dieser Urkunde beigelegt. Auf diesen Auszug wird hiermit verwiesen. Der dieser Urkunde beigelegte Auszug wurde dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt.

2. Begriffsbestimmungen

Die BTG Bauträger und Treuhand GmbH mit dem Sitz in Bamberg wird in dieser Urkunde auch als „BTG GmbH“ oder als der „Grundstückseigentümer“ bezeichnet.

Das in § 1 Ziffer 1. dieser Urkunde näher bezeichnete Grundstück Flurstück Nummer 5019/3 der Gemarkung Bamberg wird in dieser Urkunde auch als das „Aufteilungsgrundstück“ bezeichnet.

§ 2

Begründung von Wohnungseigentum

1. Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt hiermit das Eigentum am Aufteilungsgrundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten in sich abgeschlossenen Wohnung beziehungsweise an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;
2. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;
3. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;
4. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;
5. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 5 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
6. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 6 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
7. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 7 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
8. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 8 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss;
9. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 9 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;

10. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 10 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;
11. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 11 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;
12. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 12 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss;
13. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 13 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
14. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 14 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
15. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 15 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
16. Miteigentumsanteil zu 53/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 16 bezeichneten Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss;
17. Miteigentumsanteil zu 32,5/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 17 bezeichneten Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss;
18. Miteigentumsanteil zu 32,5/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 18 bezeichneten Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss;

19. Miteigentumsanteil zu 32,5/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 19 bezeichneten Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss;
20. Miteigentumsanteil zu 32,5/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nummer 20 bezeichneten Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss;
21. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
22. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
23. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP3 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
24. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP4 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
25. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP5 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
26. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP6 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
27. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP7 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;

28. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP8 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
29. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP9 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
30. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP10 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
31. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP11 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
32. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP12 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
33. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP13 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
34. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP14 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
35. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP15 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
36. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP16 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;

37. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP17 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
38. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP18 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
39. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP19 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
40. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP20 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
41. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP21 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz;
42. Miteigentumsanteil zu 1/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit
STP22 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

2. Pläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung der Gebäude sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus dem vorliegenden, dieser Urkunde als Bestandteil beigelegten Aufteilungsplan, der in dieser Urkunde auch kurz „Aufteilungsplan“ genannt wird. Auf den Aufteilungsplan und auf die dieser Urkunde ebenfalls beigelegte Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Absatz 4 Nummer 2/§ 31 Absatz 2 Nummer 2 WEG wird hiermit jeweils verwiesen. Der Aufteilungsplan und die vorgenannte Bescheinigung der Baubehörde wurden dem Erschienenen bei gegenwärtiger Beurkundung jeweils zur Durchsicht vorgelegt und von ihm jeweils genehmigt.

Es wird klargestellt, dass:

- a) über dem Dachgeschoss des Wohngebäudes keine weiteren Räume vorhanden sind und sich die Räume im Dachgeschoss des Wohngebäudes nach oben bis zum First hin erstrecken;
- b) für die Kellerräume der dieser Urkunde als Bestandteil beigefügte Sondernutzungsrechtsplan 1 - nachstehend „Sondernutzungsrechtsplan 1“ genannt - maßgeblich ist und für die Garten- und Terrassenflächen der dieser Urkunde als Bestandteil beigefügte Sondernutzungsrechtsplan 2 - nachstehend „Sondernutzungsrechtsplan 2“ genannt -;
- c) aufgrund Änderung in der Bauausführung bei den Balkonen Stützen angebaut werden, die vom Erdgeschoss bis in das 3. Obergeschoss führen. Diese geänderte Bauausführung ist aus den dieser Urkunde beigefügten Nord- und Südansichten (neu) ersichtlich;
- d) sich die Lage des auf dem Aufteilungsgrundstück zu errichtenden Spielplatzes aus dem dieser Urkunde als Bestandteil beigefügten Übersichtsplan ergibt.

Auf den Sondernutzungsrechtsplan 1, auf den Sondernutzungsrechtsplan 2, auf die Nord- und Südansichten (neu) und auf den Übersichtsplan wird hiermit jeweils verwiesen. Die dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsrechtspläne, die Nord- und Südansichten (neu) und der Übersichtsplan wurden dem Erschienenen bei gegenwärtiger Beurkundung zur Durchsicht jeweils vorgelegt und von ihm jeweils genehmigt.

3. Wohnungs- und Teileigentum

Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümer beziehungsweise Wohnungseigentümern die Rede ist, so ist hierunter betreffend Teileigentum das Teileigentum beziehungsweise der Teileigentümer beziehungsweise die Teileigentümer zu verstehen.

4. Wohnungseigentümergeinschaft

Die durch Grundbucheintragung oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft Pödeldorfer Straße 126/128, Bamberg“.

§ 3

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Absätze 1 und 2 WEG, soweit nicht in dieser Urkunde anders geregelt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen betreffend Heizung und Wasser sind auch insoweit Gemeinschaftseigentum, als sie im räumlichen Bereich von Sondereigentum verlegt sind. Gleiches gilt für etwaige Rauchwarnmelder, Heizkörper, Thermostatventile, Wärmemengenzähler sowie Warmwasser- und Kaltwasserzähler.

§ 4

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grundsätzlich die Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes des WEG. Gemäß § 10 Absatz 2 WEG werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt:

1. Zweckbestimmung

Die einzelnen Wohnungen dürfen für Wohnzwecke verwendet werden. Die schriftliche Zustimmung des Verwalters, hilfsweise aller übrigen Wohnungseigentümer (nicht aber der Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen, sofern diese nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer sind), ist erforderlich für die berufliche oder gewerbliche Nutzung eines Wohnungseigentums. Ein Anspruch hierauf besteht nicht.

Solange die BTG GmbH Eigentümerin mindestens einer Wohnungseigentumseinheit im oben erwähnten Anwesen ist, ist sie berechtigt, die vorgenannte Zustimmung anstelle des Verwalters und der übrigen Wohnungseigentümer zu erteilen.

Soweit zur beruflichen oder gewerblichen Nutzung eines Wohnungseigentums behördliche Genehmigungen notwendig sind, ist es allein Sache des betreffenden Wohnungseigentümers, diese auf eigene Rechnung herbeizuführen. Ebenso hat der betreffende Wohnungseigentümer die Umwandlung des Wohnungseigentums in Teileigentum und die entsprechende Eintragung im Grundbuch selbst und auf eigene Kosten herbeizuführen.

Die einzelnen Tiefgaragenstellplätze dürfen nur zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden.

2. Rücksichtnahme und Sorgfalt

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, von seinem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnung und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ortsüblich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Umfang und Nutzen

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen beziehungsweise Beschlüssen der Wohnungseigentümer ergeben. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind.

4. Sondernutzungsrechte

a) Kellerräume

An den im Sondernutzungsrechtsplan 1 mit K1 bis einschließlich K20 bezeichneten Kellerräumen sollen Sondernutzungsrechte begründet werden. Demgemäß werden sämtliche Wohnungseigentümer von Gebrauch und Nutzung der vorgenannten, im Gemeinschaftseigentum stehenden im

Sondernutzungsrechtsplan 1 mit K1 bis einschließlich K20 bezeichneten Kellerräume unter der aufschiebenden Bedingung ausgeschlossen, dass durch notariell beglaubigte oder notariell beurkundete Erklärung des Grundstückseigentümers dem jeweiligen Eigentümer eines Wohnungseigentums das Sondernutzungsrecht an einem oder mehreren der vorgenannten Kellerräume zugeordnet wird. Diese Zuordnung wird mit Zugang der entsprechenden Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt wirksam.

Die vorgenannte Zuordnung kann ausschließlich durch den Grundstückseigentümer erfolgen, der dazu uneingeschränkt berechtigt ist; diese Zuordnungsbefugnis ist nicht übertragbar und erlischt mit dem Ausscheiden des Grundstückseigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend das Aufteilungsgrundstück.

Zur Ziehung etwaiger Früchte (zum Beispiel Miete) ist hinsichtlich noch nicht zugeordneter Kellerräume (maßgeblicher Zeitpunkt ist insoweit die Abgabe der jeweiligen Zuordnungserklärung), bis zu seinem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend das Aufteilungsgrundstück abweichend von § 16 Absatz 1 WEG allein der Grundstückseigentümer berechtigt.

b) Terrassen- und Gartenflächen

Es werden hiermit folgende Sondernutzungsrechte begründet:

- aa) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nummer 1 laut Aufteilungsplan stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung, derjenigen Terrassen- und Gartenfläche zu, die im Sondernutzungsrechtsplan 2 mit der Nummer 1 bezeichnet und grün umrandet gekennzeichnet ist.
- bb) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nummer 2 laut Aufteilungsplan stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung, derjenigen Terrassen- und Gartenfläche zu, die im Sondernutzungsrechtsplan 2 mit der Nummer 2 bezeichnet und rot umrandet gekennzeichnet ist.

cc) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nummer 3 laut Aufteilungsplan stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung, derjenigen Terrassen- und Gartenfläche zu, die im Sondernutzungsrechtsplan 2 mit der Nummer 3 bezeichnet und gelb umrandet gekennzeichnet ist.

dd) Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nummer 4 laut Aufteilungsplan stehen der ausschließliche Gebrauch und die ausschließliche Nutzung, derjenigen Terrassen- und Gartenfläche zu, die im Sondernutzungsrechtsplan 2 mit der Nummer 4 bezeichnet und blau umrandet gekennzeichnet ist.

c) Allgemeine Bestimmungen für Sondernutzungsrechte

Soweit nicht in dieser Urkunde anders geregelt, ist jeder Sondernutzungsberechtigte jeweils zur Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksfläche beziehungsweise Gebäudeteile auf seine eigenen Kosten verpflichtet.

Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen betreffenden Sondernutzungsberechtigten aufgehoben oder geändert werden.

Die vorgenannten Kellerräume dürfen nur zum Lagern von Gegenständen gebraucht werden.

Die vorgenannten Garten- und Terrassenflächen dürfen für Aufenthalts- und Erholungszwecke, nicht aber zum dauerhaften Lagern von Sachen, gebraucht werden und müssen sich ihrer Gestaltung nach in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Bei Bepflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände zwischen den einzelnen vorgenannten Garten- und Terrassenflächen einzuhalten. In der Höhe darf durch Aufwuchs von Pflanzen den Wohnungen in den Obergeschossen das Licht nicht genommen werden. Auf den im beigefügten Übersichtsplan vorgesehenen Aufstellflächen der vorgenannten Garten- und Terrassenflächen darf jeweils ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 2 Meter x 2 Meter errichtet werden. Eine jeweilige Umzäunung der Gartenflächen durch den jeweils betreffenden Sondernutzungsberechtigten ist zulässig ist.

Sonstige bauliche Maßnahmen (zum Beispiel Gewächshaus) dürfen nur nach zustimmendem Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgen.

5. Instandhaltung

- a) Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.
- b) Jeder Sondereigentümer ist allein und auf seine Kosten verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:
 - aa) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür) einschließlich Öffnungsmechanismus;
 - bb) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden oder Klappläden im Bereich seines Sondereigentums;
 - cc) für Gebäudeteile, die zu seinem ausschließlichen Gebrauch bestimmt sind, wie zum Beispiel Terrassen/Balkone.
- c) Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

6. Versicherungen

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- a) eine Gebäudebrandversicherung;
- b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden.

Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen beziehungsweise zu halten.

Der Grundstückseigentümer wird diese Versicherungen bereits während der Bauphase mit Wirkung für die (künftige) Eigentümergemeinschaft abschließen. Im Übrigen obliegt die Auswahl der Versicherungsgesellschaften dem Verwalter; die Eigentümerversammlung kann die Kündigung bestehender und/oder einen Abschluss weiterer Versicherungen beschließen.

7. Kosten und Lasten

- a) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus den
 - aa) Bewirtschaftungskosten, das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;
 - bb) Heizungs- und Warmwasserkosten;
 - cc) Verwaltungskosten.
- b) Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:
 - aa) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft;
 - bb) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten;
 - cc) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.
- c) Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Heiz- und Warmwasserkosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung entsprechende Regelung beschließen.

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

- d) Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.
- e) Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Eigentümer mit Mehrheit. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.

8. Wirtschaftsplan

- a) Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
- b) Der Wirtschaftsplan wird für ein Wirtschaftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümerversammlung beschlossen; für das erste Rumpfwirtschaftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht.

- c) Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.
- d) Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrückstellung zuzuführen.

9. Wiederaufbau

- a) Im Fall der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wieder aufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.
- b) Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, können die Wohnungseigentümer den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsbruchteile zu tragen.
- c) Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.
- d) Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

10. Verwaltung

Ein Verwalter wird vorerst nicht bestellt. Die BTG GmbH ist jedoch befugt, bis spätestens zur Übergabe der ersten Wohnung an einen Käufer den ersten Verwalter der Wohnanlage auf die Dauer von drei Jahren zu bestellen. Der erste Verwalter darf nur aus wichtigem Grund abberufen werden.

Der jeweilige Verwalter hat – ggf. in Erweiterung der gesetzlichen Kompetenzzuweisung – folgende Befugnisse:

- die Sondereigentümer und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten,
- die von den Sondereigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Lasten und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Auf Verlangen hat jeder Sondereigentümer dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist.

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Sondereigentümern zu beschließen ist. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende monatliche Vorschüsse (Wohngeld) zu leisten.

11. Veräußerung von Wohnungseigentum

Jedes Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG wird nicht bestimmt. Im Falle der Veräußerung ist der Veräußerer jedoch verpflichtet, den Verwalter durch Übersendung einer Abschrift des Veräußerungsvertrages zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt bei der ersten Veräußerung durch den aufteilenden Grundstückseigentümer.

12. Mehrere oder abwesende Eigentümer

- a) Sind mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer eines Wohnungseigentums, so haften sie für alle sich aus dieser Rechtsstellung ergebenden Verpflichtungen gesamtschuldnerisch. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten nur eines Mitberechtigten begründet sind, wirken für und gegen alle Gesamtschuldner.

- b) Auf Verlangen des Verwalters sind mehrere gemeinschaftliche Eigentümer eines Wohnungseigentums verpflichtet, einen geeigneten Vertreter zu bevollmächtigen.
- c) Die Verpflichtung zur Vollmachtserteilung entsprechend vorstehendem Buchstaben b) gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer aufgrund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen.

13. Eigentümerversammlung

- a) Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer werden durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung geregelt. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Die Einladung erfolgt durch einfachen Brief unter Angabe der Tagesordnung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter unverzüglich jede Änderung ihrer Anschrift anzuzeigen. Eine jede ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Mitglieder und ungeachtet der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig; insoweit wird § 25 Absatz 3 WEG abbedungen.
- b) Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.
- c) Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

14. Stimmrecht

Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen wie sein Miteigentum volle Tausendstel-Anteile umfasst. Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit diese Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

15. Nutzungsbeschränkungen

Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnanlage dienende Anlagen und Einrichtungen (z. B. Leitungen, Abwasserkanal samt Revisions-schächten und ähnliches) dürfen auch durch Sondernutzungsrechtsbereiche verlaufen. Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten an solchen Anlagen und Einrichtungen auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden.

Das Anbringen von Markisen oder anderen fest installierten Gerätschaften (auch eines Sichtschutzes) ist nur mit Zustimmung des Verwalters, hilfsweise der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer (nicht aber der Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen, sofern diese nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer sind), gestattet. Diese Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden oder wenn durch die Installation der Gesamteindruck der Wohnanlage beeinträchtigt würde. Die Zustimmung kann mit Auflagen oder Einschränkungen erteilt werden; insbesondere kann sie von der Übernahme der Kosten für fachgerechte Anbringung und Beseitigung der Gerätschaften abhängig gemacht werden. Entfallen nachträglich die Voraussetzungen für ihre Erteilung oder werden Auflagen und Einschränkungen nicht beachtet, kann die Zustimmung widerrufen werden. Gleiches gilt für Änderungen oder Entfernungen solcher Gerätschaften.

Solange die BTG GmbH Eigentümerin mindestens einer Wohnungseigentumseinheit im oben erwähnten Anwesen ist, ist sie berechtigt, die vorgenannte Zustimmung anstelle des Verwalters und/oder der übrigen Wohnungseigentümer zu erteilen.

Die Anbringung privater Antennenanlagen beziehungsweise von Parabolantennen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen, Rundfunk usw. ist nicht zulässig.

16. Änderungen

- a) Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten. Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betreffenden Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegenzunehmen.

- b) Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlos-

senheitsbescheinigung erteilt wird, sowie bestehende Sondernutzungsrechte zu unterteilen oder zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (zum Beispiel für Türen) oder Deckendurchbrüche vorzunehmen und wieder zu schließen, sofern dies baurechtlich zulässig ist und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein solcher Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der Zustimmung des Verwalters, nicht jedoch der übrigen Wohnungseigentümer. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

§ 5

Eintragungsbewilligung, Antrag

Der Grundstückseigentümer

bewilligt und beantragt

hiermit, die Teilung des Aufteilungsgrundstücks gemäß § 2 dieser Urkunde und die Bestimmungen nach §§ 3 und 4 dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

§ 6

Behördliche Genehmigungen

1. Ein Negativzeugnis gemäß § 22 Absatz 5 Satz 5 BauGB wurde am 20.07.2015 durch die Stadt Bamberg erteilt und ist gegenwärtiger Urkunde beigelegt.
2. Wegen des in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Umlenkungsvermerkes ist zu dieser Urkunde die Genehmigung durch die Stadt Bamberg als Umlenkungsträger erforderlich. Der Notar Dr. Gustav Reißig in Bamberg, sein Vertreter und Amtsnachfolger werden hiermit beauftragt und je einzeln bevollmächtigt, diese Genehmigung einzuholen und entgegenzunehmen. Erklärungen, insbesondere auch

Genehmigungen, sollen mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen und mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

§ 7

Bauvorhaben, Baubeschreibung

Die BTG GmbH errichtet auf dem Aufteilungsgrundstück ein Wohngebäude mit darunterliegender Tiefgarage nach Maßgabe der dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigefügten Pläne und Baubeschreibung. Für den Umfang der Bauleistungen und für die Ausstattung des Bauvorhabens ist die dieser Urkunde als Anlage beigefügte Baubeschreibung maßgebend. Auf die dieser Urkunde beigefügte Baubeschreibung wird hiermit verwiesen. Die dieser Urkunde beigefügte Baubeschreibung wurde dem Erschienenen vom Notarvertreter mit vorgelesen.

§ 8

Vollmacht

Die jeweiligen Angestellten der Notare Dr. Reißig und Dr. Eigner in Bamberg, und zwar insbesondere
Frau Monika Fries, geborene Moser, geboren am 13.10.1966,
Frau Brigitte Bechmann, geborene Schmidt, geboren am 17.09.1953, und
Herr Moritz Zeilinger, geboren am 18.02.1994,
und zwar jeder von ihnen je einzeln und je unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, werden hiermit bevollmächtigt, alle Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind.

§ 9

Kosten und Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt die BTG GmbH.

Von dieser Urkunde erhalten:

je beglaubigte Abschrift:

die BTG GmbH
das Grundbuchamt
die Stadt Bamberg -Umlegungsstelle-;

einfache Abschrift:

Finanzamt – Bewertungsstelle -.

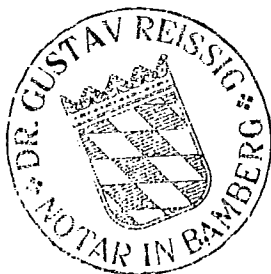
Jedem künftigen Erwerber und jedem Eigentümer einer Einheit auf dem Aufteilungsgrundstück sowie jedem Grundpfandrechtsgläubiger einer Einheit auf dem Aufteilungsgrundstück können und dürfen auf eigene Kosten vom Notar einfache Abschriften, beglaubigte Abschriften sowie Ausfertigungen dieser Urkunde erteilt werden.

Pläne zur Durchsicht vorgelegt,
Niederschrift samt Anlage vorgelesen
vom Notarvertreter,
von dem Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:

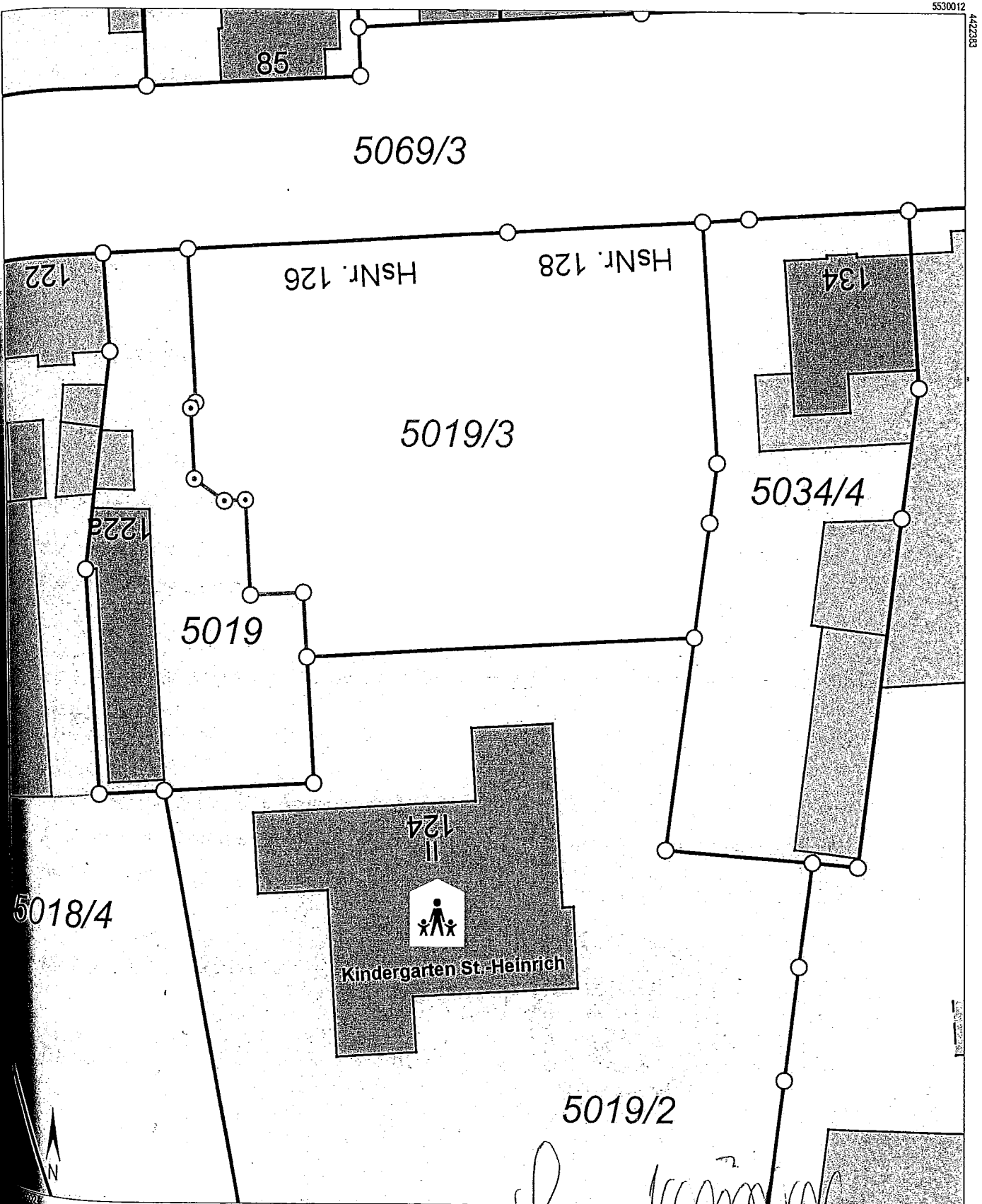
Simon *[Signature]*

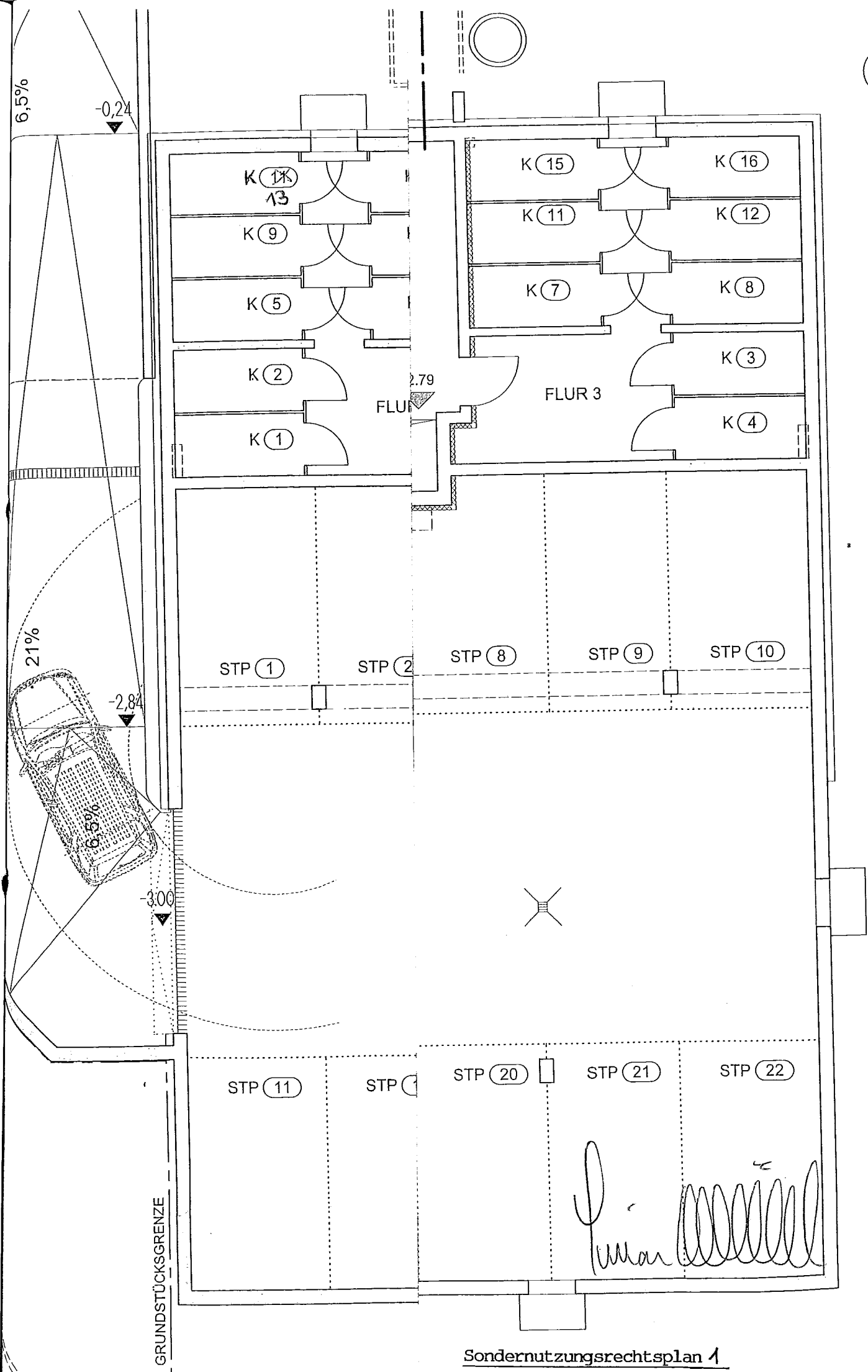
Richter

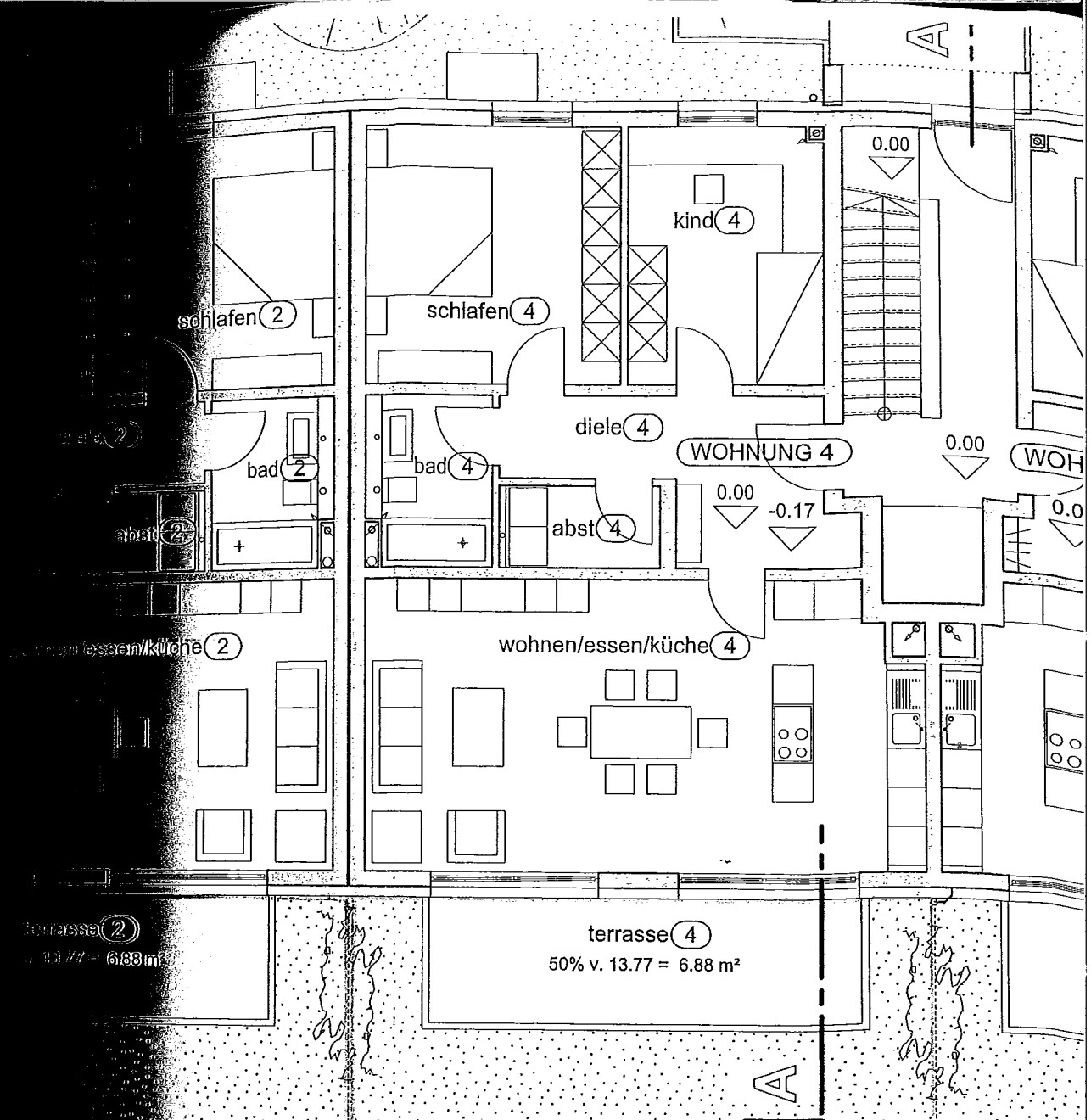
Notarvertreter

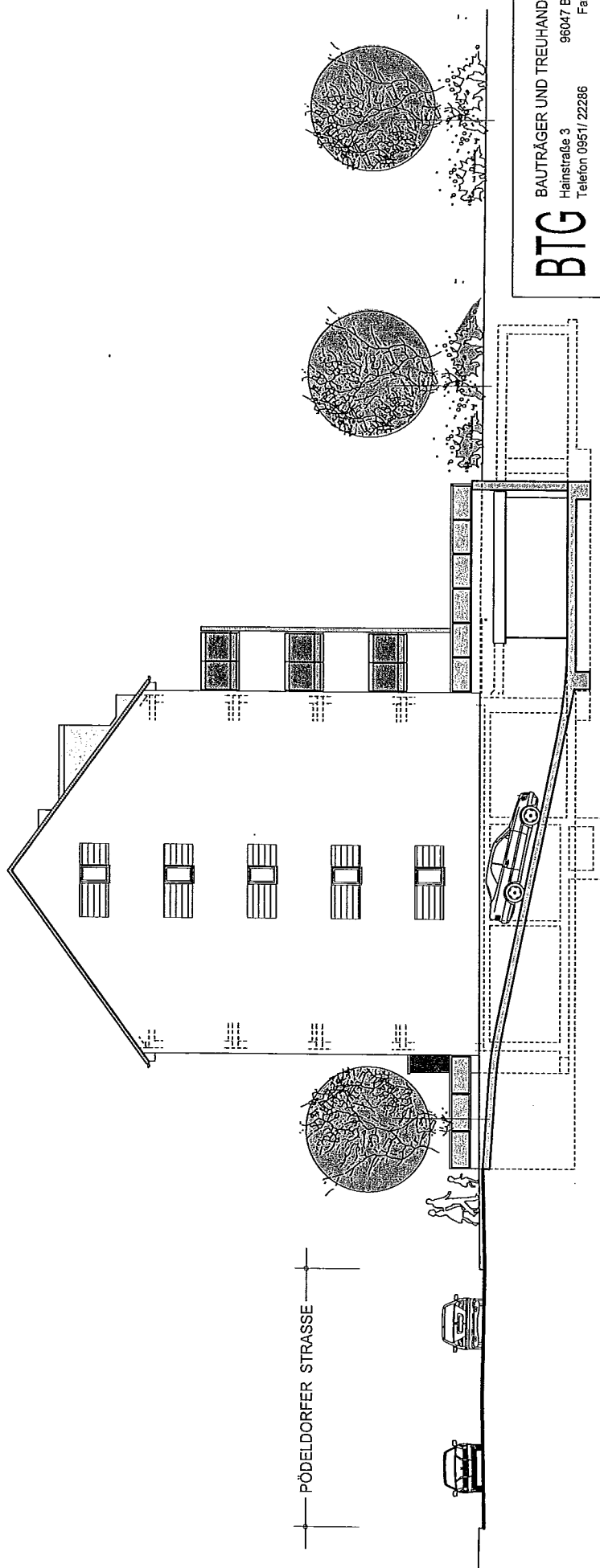


Darstellung in der Flurkarte









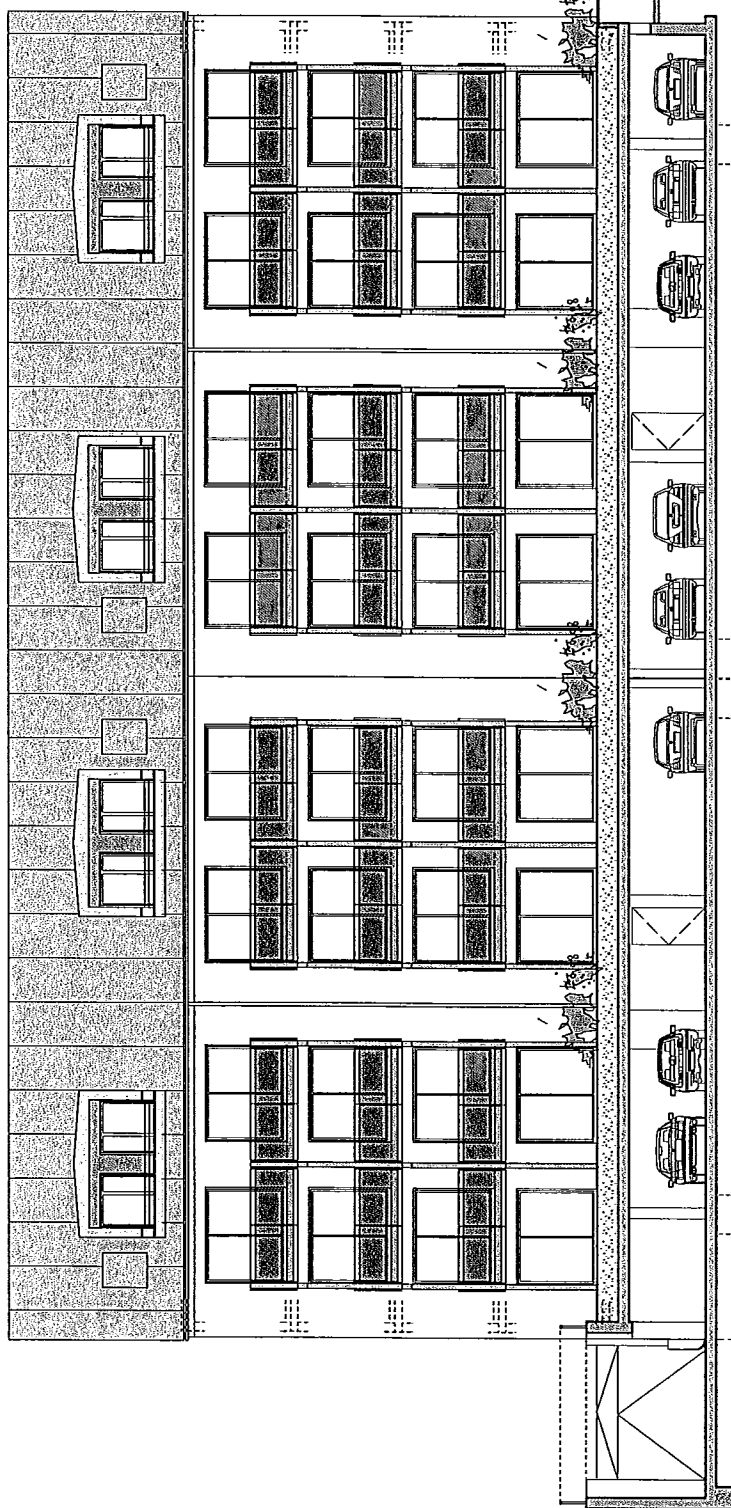
BTG BAUTRÄGER UND TREUHAND GMBH
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205

K KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pöeldorfer Strasse 126/128, 96052 Bamberg

Ansicht Süd M.1:200

Ansicht West (neu)



Ansicht Süd (neu)

BTG BAUTRÄGER UND TREUHAND GMBH
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205

KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

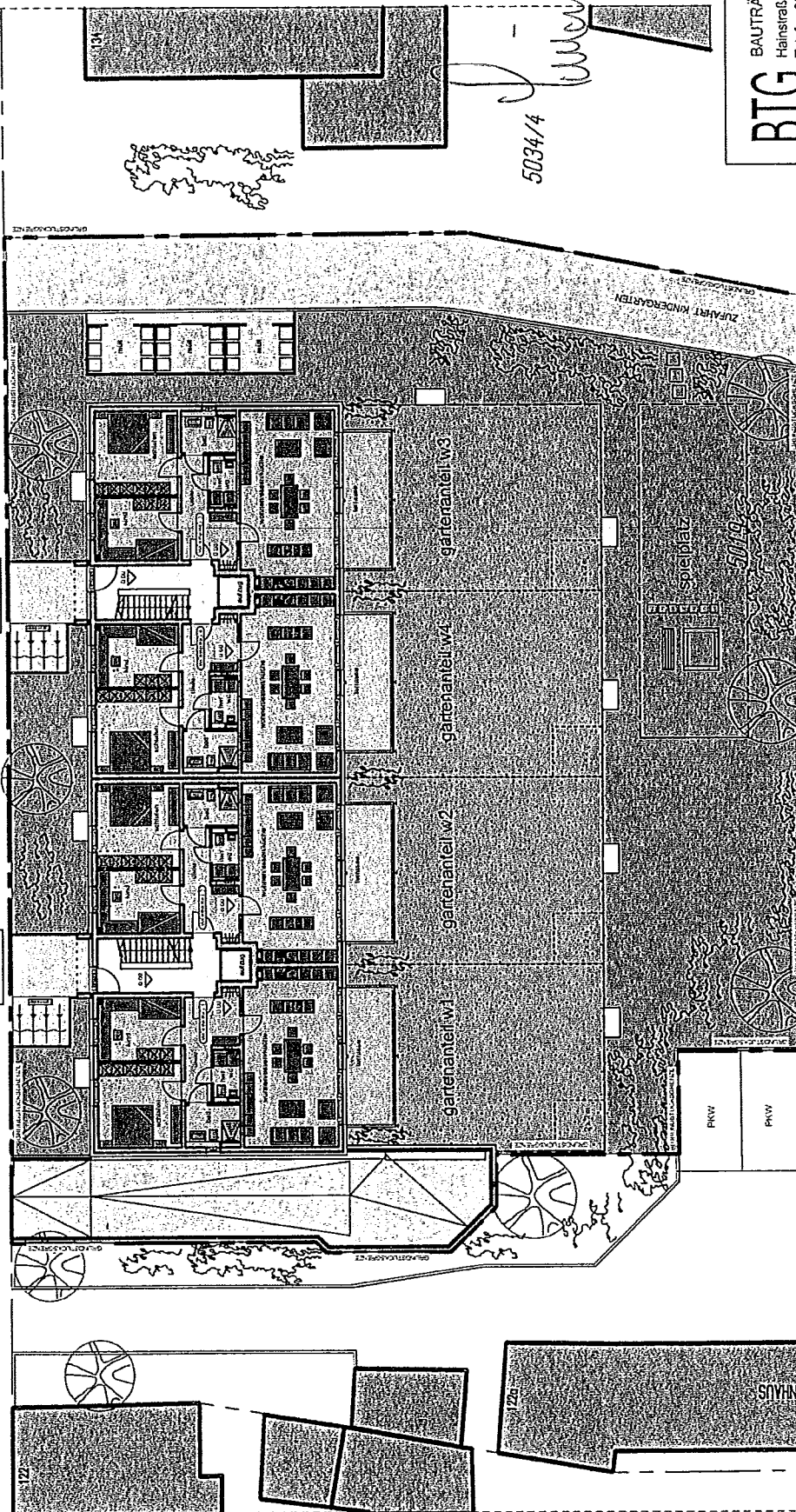
Neubau Wohnanlage 20 WE
Pöldorfer Strasse 126/128, 96052 Bamberg

Ansicht Süd M.1:200

Pödeldorfer Str.

nr. 126

nr. 128



5034/4

Handwritten signature

BTG

BAUTRÄGER UND TREUHAND GMBH
Hainstraße 3
96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286
Fax 26205

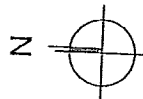


KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3
96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286
Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 126/128, 96052 Bamberg

Übersichtsplan

M.1:333



MOGLICHE STELL PLATZE
KINDERGARTEN

5019/2

5018/4

12% KINDERGARTEN-ST. HEINRICH

GARTEN

WOHNHAUS

BTG Bauträger und Treuhand GmbH
Herrn Simon Keidel
Hainstr. 3
96047 Bamberg

BAUORDNUNGSAMT
Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg
michael.baldauf@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de
Sparkasse Bamberg
BLZ 770 500 00
Konto-Nr: 18

Aktenzeichen	Auskunft erteilt	Zi.-Nr.	Telefon (09 51)	Telefax	Datum
1260/15	Herr Baldauf	001-BB	87-1771	87-1760	20.07.2015

Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. WEG
Bamberg, Pödeldorfer Str. 126, 128
Gemarkung Bamberg, Flurstück-Nr. 5019

Ihr Zeichen

Bescheinigung

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

In dem bestehenden / zu errichtenden Gebäude auf dem

Grundstück:	Bamberg, Pödeldorfer Str. 126, 128
Katastermäßige Bezeichnung:	Gemarkung Bamberg, Flurstück-Nr. 5019
eingetragen im Grundbuch vom:	Amtsgericht Bamberg für Bamberg Band: 1043 Blatt: 39689 Seite: - / -

sind folgende mit Nummern bezeichnete Räume in sich abgeschlossen:

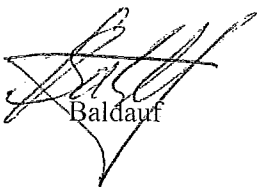
- a) zu Wohnzwecken dienende Räume (**Wohnungen**)
mit Nrn. **1 bis 20**
- b) nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (**Kellerräume**)
mit Nrn. **K 1 bis K 20**
- c) dazugehörige Tiefgaragenstellplätze
mit Nrn. **STP 1 bis STP 22**

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / 32 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz.

HINWEISE:

1. Bei der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde die baurechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung nicht geprüft.
2. Eventuell notwendige baurechtliche Genehmigungen werden durch diese Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht ersetzt.
3. Nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist sicherzustellen, dass die für das Bauvorhaben notwendigen KfZ-Stellplätze auf Dauer bestimmungsgemäß verwendet und dem Bauvorhaben zugeordnet bleiben.

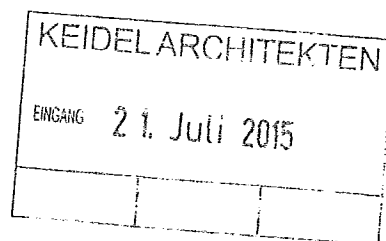
I.A.


Baldauf



STADT BAMBERG Postfach 11 03 23 96031 Bamberg

BTG Bauträger und Treuhand GmbH
Herrn Simon Keidel
Hainstr. 3
96047 Bamberg



STADT BAMBERG

BAUREFERAT

BAUORDNUNGSAMT

Untere Sandstr. 34
96049 Bamberg
michael.baldauf@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de

Sparkasse Bamberg
BLZ 770 500 00
Konto-Nr: 18

Aktenzeichen
1260/15

Auskunft erteilt
Herr Baldauf

Zi.-Nr.
001-BB

Telefon (09 51)
87-1771

Telefax
87-1760

Datum
20.07.2015,

Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. WEG
Bamberg, Pödeldorfer Str. 126, 128
Gemarkung Bamberg, Flurstück-Nr. 5019

Ihr Zeichen

Negativzeugnis

gemäß § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB

Betreff: Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG
Antrag vom 01.07.2015, Urkundenrolle -/-

Antragsteller:

BTG Bauträger und Treuhand GmbH

für das Grundstück:

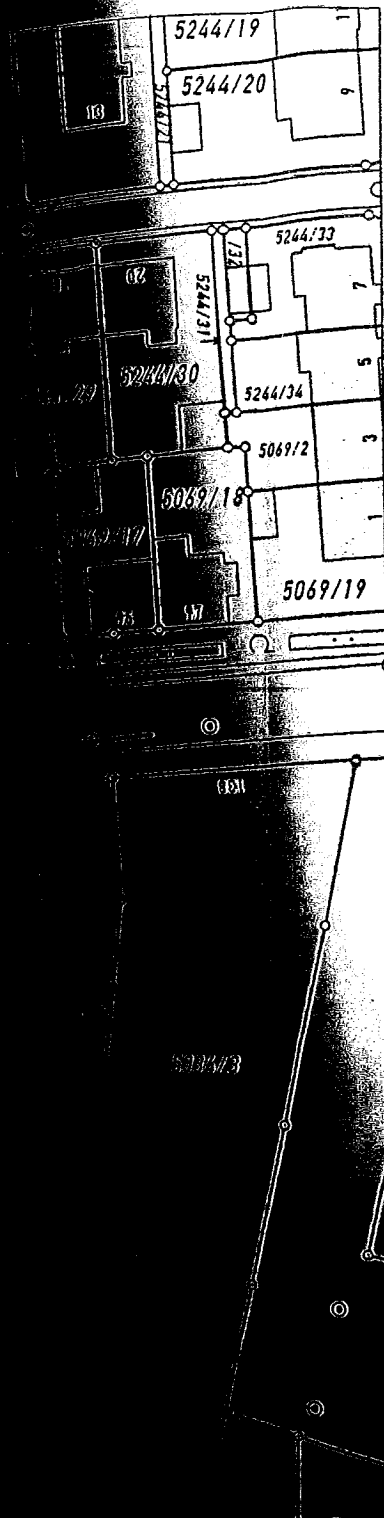
Bamberg, Pödeldorfer Str. 126, 128

Katastermäßige Bezeichnung:

Gemarkung Bamberg, Flurstück-Nr. 5019

eingetragen im Grundbuch vom:

Amtsgericht Bamberg für Bamberg
Band: 1043 Blatt: 39689 Seite: - / -



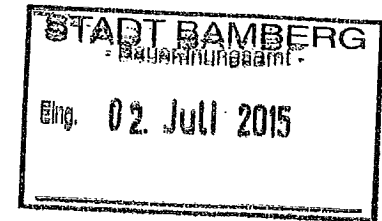
Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. 3. 1951)

Geprüft

Bamberg, den **20. JULI 2015**
Stadt Bamberg
Bauordnungsamt
I. A.

[Signature]
Baldauf



AUFTEILUNGSPLAN

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg

Lageplan

M 1:1000

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

II

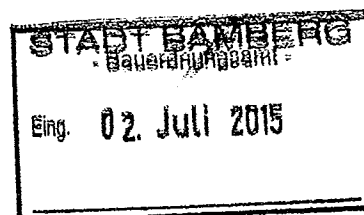
Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. 3. 1951)

Geprüft

Bamberg, den 20. JULI 2015
Stadt Bamberg
Bauordnungsamt
i. A.


Baldauf



AUFTEILUNGSPLAN

Grundriss KG

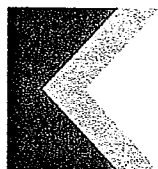
M 1:100

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg



KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Grundriss KG

M 1:100

gezeichnet: M. Linz / J. Dawid

Datum: 16.06.2015

Plan Nr.: T2

I

Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 16. 3. 1951)

Geprüft

20. JULI 2015

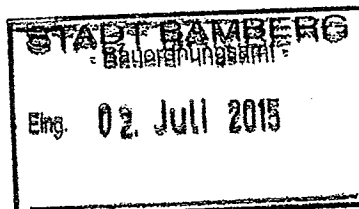
Bamberg, den

Stadt Bamberg

Bauordnungsamt

I. A.

[Signature]
Baldauf



AUFTEILUNGSPLAN

Grundriss EG

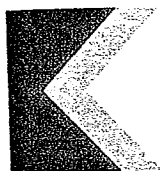
M 1:100

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg



KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Grundriss EG

M 1:100

gezeichnet: M. Linz / J. Dawid

Datum: 16.06.2015

Plan Nr.: T3

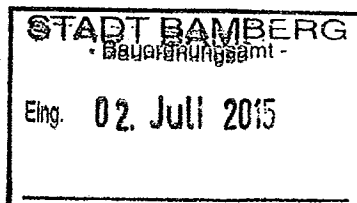
Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. 3. 1951)

Geprüft

Bamberg, den 20. JULI 2015
Stadt Bamberg
Bauordnungsamt
i. A.


Baldauf



II

AUFTEILUNGSPLAN

Grundrisse 1.OG / 2.OG

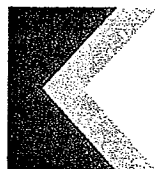
M 1:100

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg



KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Grundrisse 1.OG / 2.OG

M 1:100

gezeichnet: J. Dawid / M. Linz

Datum: 16.06.2015

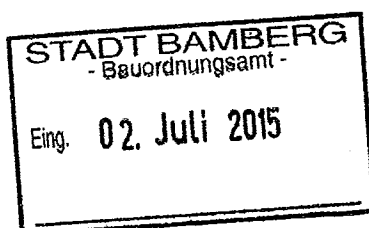
Plan Nr.: T4

Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. 3. 1951)

Geprüft

Bamberg, den 20. Juli 2015
Stadt Bamberg
Bauordnungsamt



[Signature]
Baldauf

AUFTEILUNGSPLAN

Grundrisse 3.OG / DG

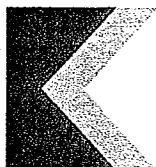
M 1:100

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg



KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Grundrisse 3.OG / DG

M 1:100

gezeichnet: J. Dawid/ M. Linz

Datum: 16.06.2015

Plan Nr.: T5

Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 18.3.1951)

Geprüft

20. JULI 2015

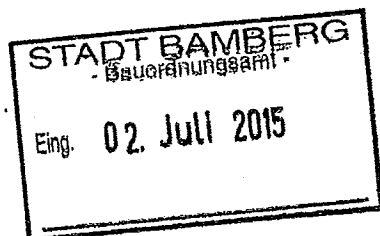
Bamberg, den

Stadt Bamberg

Bauordnungsamt

I A

Baldorf
Baldorf



AUFTEILUNGSPLAN

Ansichten

M 1:100

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg



KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

II

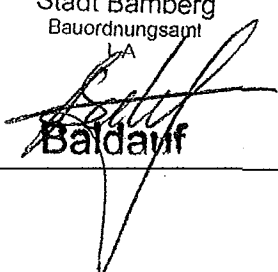
Aufteilungsplan

(gilt nur als Anlage zur Bestätigung
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2
des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 15. 3. 1951)

Geprüft

Bamberg, den 20. Juli 2015

Stadt Bamberg
Bauordnungsamt
LA


Baldan

STADT BAMBERG
- Bauordnungsamt -

Eing. 02. Juli 2015

AUFTEILUNGSPLAN

Schnitt A-A

M 1:100

Neubau Wohnanlage 20 WE
Pödeldorfer Strasse 124, 96052 Bamberg

Flur-Nr.: 5019. Gemarkung Bamberg

der Bauherr

BTG- Bauträger und Treuhand GmbH, Hainstrasse 3, 96047 Bamberg



KEIDEL ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT
Hainstraße 3 96047 Bamberg
Telefon 0951/ 22286 Fax 26205
eMail architektur.keidel@t-online.de

Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für einen nutzerunabhängigen Luftwechsel. Somit wird die Durchlüftung der Räume unterstützt und das Risiko vor Schäden durch Feuchtigkeit und Schimmelbildung vermindert. Trotzdem ist mit einer im Objekt verbleibenden Restfeuchte aufgrund der massiven Bauweise zu rechnen. Die Austrocknungsphase beträgt in Abhängigkeit des Nutzerverhaltens in der Regel ca. 3 - 4 Winterperioden ab Bezugsfertigkeit.

Alle elastischen Fugen sind sogenannte Wartungsfugen und müssen vom Käufer in regelmäßigen Abständen (ca. 2 Jahre) erneuert werden. Die Gewährleistung auf diese Fugen beträgt 1 Jahr. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere in Folge fehlender Wartung oder Pflege, keinen Mangel darstellt.

Holz ist ein Naturprodukt und im Freien verschiedenen Witterungseinflüssen, z. B. Sonne, Wind und Regen, ausgesetzt. Aus diesem Grund lassen sich Verdrehungen, Riss- und Quellbildungen nicht immer vermeiden. Dies mindert jedoch nicht die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet keine Mängelrüge.

Bei der späteren Nutzung von Parkettfußböden muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte und eine relative Luftfeuchte gemäß dem übergebenen Merkblatt vorliegen. Auch wenn im Winter Fugen sichtbar werden, kann nicht generell von einem Mangel gesprochen werden.

Aufgestellt:
Bamberg, den 13.11.15
BTG – Bauträger und Treuhand GmbH

Ende der Anlage

Richt

Notarvertreter



Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Bamberg, den 12. 0. NOV. 2015

Der Notar:

pc

