

Notar Dr. Holger Thomma
Solitudestraße 20 ♦ 71638 Ludwigsburg
Tel.: 07141 96 30-0 ♦ Fax: 07141 9630-98 20
www.grub-lb.de



Teilungserklärung nach § 8 WEG

Beurkundet am 26.11.2021

- sechszwanzigsten November zweitausendeinundzwanzig -

Vor **Notar Dr. Holger Thomma** mit dem Amtssitz in Ludwigsburg

erscheint in der Geschäftsstelle Solitudestraße 20 in Ludwigsburg:

Herr **Nicolaj Pietsch**, geb. am 24.10.1976,
geschäftsansässig in 74385 Pleidelsheim, Badstubenstraße 2

- persönlich bekannt -

handelnd aufgrund der Vollmacht vom 04.10.2018, UR 3895 / 2018 T des Notars Dr. Holger Thomma in Ludwigsburg, die bei der Beurkundung in Ausfertigung vorliegt und von der dieser Urkunde eine beglaubigte Abschrift beigelegt wird, für

die Paulus Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Pleidelsheim

Postanschrift: 74385 Pleidelsheim, Badstubenstraße 2

- eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 723387 -

Die Frage nach der Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG wurde von dem Beteiligten verneint.

Es wird erklärt mit der Bitte um Beurkundung:

Teilungserklärung nach § 8 WEG

I. Vorbemerkung

1. Die Paulus Wohnbau GmbH - in dieser Urkunde auch „Eigentümer“ genannt - ist Eigentümer des Grundstücks der

Gemarkung Echterdingen

Flst. 348	Gartenstraße	
	Gebäude- und Freifläche	2.407 m ²

- nachstehend „Grundstück“ genannt -.

2. Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs wie folgt belastet:

- Das Sanierungsverfahren „Historische Mitte Echterdingen“ ist eingeleitet.
- Dienstbarkeit hinsichtlich Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Flst. 346/1
- Dienstbarkeit hinsichtlich Mitbenutzung Spielplatz zu Gunsten von Flst. 346/1

Die Paulus Wohnbau GmbH hat das Grundstück ferner mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Flst. 347 belastet.

3. Die Paulus Wohnbau GmbH hat das Grundstück in Abt. III des Grundbuchs mit Grundschulden zugunsten der Echterdinger Bank eG, Echterdingen, für ihre Bauträgerfinanzierung belastet.

4. Der Grundbuchstand wurde am 24.11.2021 elektronisch erhoben und eine Grundbuchabschrift ausgedruckt.

5. Die Paulus Wohnbau GmbH erstellt auf dem Grundstück eine Wohnanlage bestehend aus

- einem Mehrfamilienhaus mit 42 Wohnungen;
- einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen;
- einer Tiefgarage mit 52 Pkw-Stellplätzen sowie 2 Pkw-Stellplätzen im Freien.

II. Begründung von Wohnungseigentum

§ 1 Aufteilungsplan

Grundlage der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG ist der **Aufteilungsplan** der hkplan Architekten Partnerschaft mbB (Postanschrift: Holzgrundstraße 12, 70806 Kornwestheim) vom 30.09./15.11.2021, der am 23.11.2021 mit Stempel und Unterschrift der Stadt Leinfelden-Echterdingen versehen wurde, die unter gleichem Datum auch die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG erteilt hat (Aktenzeichen: A2021005).

Auf den Aufteilungsplan sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird verwiesen. Sie liegen bei der Beurkundung im Original vor. Die Beteiligten erklärt, dass deren Inhalt bekannt ist. Auf das Vorlesen bzw. die Vorlage zur Durchsicht und auf das Beifügen zu dieser Niederschrift wird verzichtet. Über die Bedeutung der Verweisung hat der Notar belehrt.

§ 2 Teilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem genannten Grundstück nach § 8 WEG unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen (Teileigentum) verbunden ist wie folgt:

Aufteilungs- plan Nr.	Miteigentums- anteil in 10.000	verbunden mit dem Sondereigentum an
Wohnungen		
Haus 1		
1	242	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
2	151	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
3	151	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
4	171	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
5	171	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
6	171	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
7	171	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
8	193	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
9	243	der Wohnung mit Terrasse im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
10	242	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
11	151	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
12	151	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
13	169	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
14	171	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
15	171	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
16	171	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
17	171	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss

18	171	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
19	191	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
20	242	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
21	242	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
22	151	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
23	151	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
24	169	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
25	171	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
26	171	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
27	171	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
28	171	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
29	171	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
30	191	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
31	242	der Wohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
32	198	der Wohnung mit Dachterrasse im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
33	151	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
34	151	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
35	157	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
36	160	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
37	160	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
38	160	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
39	160	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
40	160	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
41	192	der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
42	198	der Wohnung mit Dachterrasse im Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss

Haus 2		
H1	177	der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
H2	313	der Wohnung im Erdgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
H3	177	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
H4	313	der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
H5	467	der Wohnung mit Loggia im 2. Ober- und Dachgeschoss samt Abstellraum im Untergeschoss
Tiefgarage		
43	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
44	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
45	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
46	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
47	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
48	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
49	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
50	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
51	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
52	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
53	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
54	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
55	600	der Combiliftanlage in der Tiefgarage mit 30 Stellplätzen
56	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
57	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
58	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
59	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
60	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
61	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
62	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
63	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
64	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage
65	20	dem Stellplatz in der Tiefgarage

Der Umfang der Sondereigentumsrechte sowie die Lage der Räume ergeben sich im Einzelnen aus dem Aufteilungsplan. Alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Räume (insbesondere auch Abstellräume, Balkone, Dachterrassen) sind jeweils mit der gleichen Aufteilungsplan-Nummer versehen.

§ 3 Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die vorstehend in § 2 dieser Urkunde bestimmten Räume und die zu diesen Räumen i.S. von § 5 Abs. 1 und 2 WEG gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere

- a) die nicht tragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Sonder- oder gemeinschaftlichem Eigentum,
- b) der Innenverputz (die Innenverkleidung) sämtlicher Wände,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenverputz,
- d) die Türen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) die Wasch- und Spülbecken, Abwasservorrichtungen, Ausgüsse, Bade-/Duschwannen, Toiletten,
- f) die Heizkörper sowie die dem Betrieb der Fußbodenheizung dienenden Anlagen jeweils samt dazugehöriger Anschlussleitungen, soweit diese nicht im Gemeinschaftseigentum stehen,
- g) bei Loggien oder Dachterrassen der durch die Umfassungen gebildete Raum, der Bodenbelag (Anstrich, Platten, Fugendichtungen), jedoch ohne Unterbau, zu dem auch die Dämmung und Feuchtigkeitsisolierung gehören,
- h) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach § 4 gemeinschaftliches Eigentum sind.

§ 4 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Wohnungseigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis zur jeweiligen Übergabestation im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume Gemeinschaftseigentum auch insoweit, als sie im räumlichen Bereich von Sondereigentum verlegt sind. Soweit in der Gemeinschaftsordnung Bestimmungen über die Kostentragung getroffen sind (z. B. bei technischen Einrichtungen in Sondernutzung) bleiben diese hiervon unberührt.

2. Alle Gebäudeteile, die nicht nach den Bestimmungen dieser Urkunde in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind danach gemeinschaftliches Eigentum.
3. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das Verwaltungsvermögen. Die Aufhebung der Gemeinschaft am Verwaltungsvermögen wird für immer ausgeschlossen.
4. Jeder Wohnungseigentümer hat die Durchführung von dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienenden Einrichtungen für Ver- und Entsorgung, wie sie bauseits eingebracht werden, durch sein Sondereigentum hindurch dauernd und unentgeltlich zu dulden. Dies gilt insbesondere für Leitungen

und Rohre, die im Untergeschoss (insbesondere auch durch Abstellräume) unter der Decke bzw. entlang der Wände geführt werden.

5. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, zwischen mehreren ihm gehörenden, unmittelbar nebeneinander oder unmittelbar übereinander liegenden Räumen auf seine Kosten im Bereich seines Sondereigentums Verbindungen herzustellen, auch wenn dadurch Gemeinschaftseigentum berührt wird, z.B. durch Zugänge, Treppen, Leitungen, die Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen behördlichen Bestimmungen und Auflagen vorausgesetzt.
6. Die Unterteilung eines Sondereigentums oder die Abtrennung einzelner Räume mit oder ohne Miteigentumsanteil und die Übertragung an einen anderen Wohnungseigentümer sind ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder des Verwalters möglich.

III. Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsätze

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG und, soweit diese keine besonderen Bestimmungen enthalten, nach den Vorschriften über die Gemeinschaft gem. §§ 741 ff. BGB. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG gilt in Ergänzung und Abweichung hiervon als Inhalt des Sondereigentums das Nachfolgende.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung „WEG Gartenstraße, Echterdingen“.
3. Diese Gemeinschaftsordnung sieht zur Erzielung weitgehender Kostengerechtigkeit eine wirtschaftliche Trennung in drei Untergemeinschaften - nachstehend „UG“ genannt - mit folgender Bezeichnung vor:
 - UG I Haus 1 (ATP-Nr. 1 bis 42),
 - UG II Haus 2 (ATP-Nr. H1 bis H5),
 - UG III Tiefgarage (ATP-Nr. 43 bis 65).

Den drei Untergemeinschaften werden insoweit insbesondere die folgenden Räume bzw. Gebäudeteile innerhalb des jeweiligen Baukörpers zugeordnet (ggf. gemäß Bezeichnung im Aufteilungsplan):

- UG I: Trockenraum, allgem. Abstell- und Zählerraum, Elektro/HA, Müll, ZbV, Fahrräder jeweils im UG sowie Treppenhäuser samt Aufzugsanlage und Flure
- UG II: Wasch-/Trocknerraum, Elektro, Müll, Fahrräder jeweils im UG sowie Treppenhäuser samt Aufzugsanlage und Flure
- UG III: sämtliche Gebäudeteile, Flächen und Räume im Untergeschoss, welche nicht Bestandteil einer anderen Untergemeinschaft sind.

Die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Flächen und Räume der Untergemeinschaften werden ausschließlich von jenen Wohnungseigentümern genutzt, verwaltet, instandgesetzt und unterhalten, deren Sondereigentumseinheit

in dem betreffenden Haus bzw. in der Tiefgarage liegt, unter sich entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Wohnungseigentümer, deren Einheit nicht in dem betreffenden Haus bzw. der Tiefgarage liegt, sind insoweit von der Nutzung, Verwaltungs-, Instandsetzungs- und Unterhaltungspflicht ausgeschlossen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Nutzung, soweit diese für das Erreichen von keiner Untergemeinschaft zugeordneten Räumen bzw. Gebäudeteilen erforderlich ist.

Gemeinschaftliche Gebäudeteile, Flächen und Räume sowie technische Anlagen, die der Versorgung aller Sondereigentumseinheiten oder mehrerer in verschiedenen Gebäuden befindlichen Sondereigentumseinheiten dienen, unterliegen der Nutzung, Verwaltung und Unterhaltung aller durch sie versorgten Sondereigentumseinheiten auch dann, wenn sie sich ausschließlich in einem Gebäudeteil befinden.

Keiner Untergemeinschaft zugeordnet ist ferner der im Aufteilungsplan mit „Technik“ bezeichnete Raum im Untergeschoss des Hauses 1.

Gebäudeteile, die für den Bestand oder die Sicherheit mehrerer Baukörper erforderlich sind (z.B. tragende Teile der Tiefgarage, welche auch für die Statik der sich darüber befindenden Häuser erforderlich sind), unterliegen der Nutzung, Verwaltung und Unterhaltung aller Sondereigentumseinheiten, für deren Bestand und Sicherheit sie erforderlich sind, auch dann, wenn sie sich ausschließlich in einem Baukörper befinden.

In Angelegenheiten, die sich nicht trennen lassen, verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung, wonach die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer gemeinschaftlich nutzungsberechtigt ist, gemeinsam beschließt und gemeinsam verantwortlich und kostenpflichtig ist.

Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen

- stehen die Schleusen, Flure und Treppenhäuser im Unter- und Erdgeschoss allen Eigentümern als Fluchtweg zur Verfügung;
- ist für das Grundstück stets ein einheitlicher Verwalter im Sinne des WEG zu bestellen.

§ 2 Veräußerung von Sondereigentum

1. Jedes Wohnungs- und Teileigentum – nachfolgend unabhängig von der Nutzung als „Sondereigentum“ bezeichnet – ist frei veräußerlich und vererblich.

Eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne von § 12 WEG wird nicht vereinbart.

2. Der jeweilige Veräußerer ist jedoch verpflichtet, die Veräußerung als solche und die Person des Erwerbers mit Namen und Anschrift binnen 2 Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsvertrags sowie den Tag des Eigentumsübergangs binnen 2 Wochen dem Verwalter schriftlich anzuzeigen.

3. Geht ein Sondereigentum im Wege der Sonder- oder Gesamtrechtsnachfolge auf eine Personenmehrheit über, so ist diese verpflichtet, umgehend einen mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Bevollmächtigten zu bestellen. Dies gilt auch für den Erwerb vom teilenden Eigentümer. Solange diese Verpflichtung nicht erfüllt ist, gilt jede vom Verwalter den Wohnungseigentümern gegenüber abzugebende Willenserklärung als allen Eigentümern dieses Sondereigentums gegenüber abgegeben, auch wenn der Verwalter sie nur einem Mitglied der Personenmehrheit gegenüber abgegeben hat. Dies gilt insbesondere auch für die Ladung zu Eigentümerversammlungen.
4. Die Veräußerung von Sondereigentum lässt die Rechte an der Erhaltungsrücklage unberührt.

§ 3 Gebrauchsregelung, Nutzung des Sondereigentums

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Teilungserklärung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit nicht die Hausordnung oder andere Benutzungsregelungen Abweichendes bestimmen.

Im Einzelnen ist für den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums die vom Verwalter aufzustellende Hausordnung so lange maßgebend, bis sie durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung geändert wird.

2. Im Übrigen stehen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile, Anlagen und Einrichtungen den Wohnungseigentümern bzw. Nutzungsberechtigten und deren Haushaltsangehörigen zum gemeinschaftlichen gleichen Gebrauch offen, ohne Rücksicht auf Wertverschiedenheit der einzelnen Sondereigentumseinheiten und ohne Rücksicht auf die Größe der Miteigentumsanteile.

Die Fenster, Fensterläden, Rollläden, Wohnungsabschlusstüren, Terrassen- bzw. Loggiatüren, Umfassungen von Loggien und Dachterrassen werden den Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung überlassen, zu deren Sondereigentum sie gehören.

Der jeweilige Eigentümer einer Wohnung ist berechtigt, maximal zwei Fahrräder im Fahrradabstellraum unterzubringen.

3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Jeder Eigentümer hat das Betreten seines Sondereigentums zu dulden, wenn dies zur Wartung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder zur Ablesung von Messvorrichtungen erforderlich ist.
4. Die **Wohnungseigentumseinheiten ATP Nr. 1 bis 42 und H1 bis H5** sowie die dazu gehörenden Nebenräume sollen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufs ist der Wohnungseigentümer nur berechtigt, wenn

- die Ausübung des Gewerbes oder des Berufes keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt;
- der Charakter der Wohnanlage hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird und
- die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Soll eine der Wohnungen anders als ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist dies vorher dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist berechtigt, Auflagen zu erteilen; hierüber entscheidet sie durch Beschluss. Solche Auflagen können den Wohnungseigentümern auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.

Bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung ist der Eigentümer einer Sondereigentumseinheit verpflichtet, sich um die Erteilung der notwendigen Genehmigungen selbst zu kümmern und sich daraus ergebende Auflagen zu erfüllen.

Die Kosten für die Einholung der öffentlich-rechtlich erforderlichen Genehmigungen und der Erfüllung von hiermit zusammenhängenden Auflagen gehen zu Lasten des betreffenden Wohnungseigentümers, hierzu gehören ggf. auch die Kosten der Eintragung der Nutzungsänderung im Grundbuch.

5. Die **Wohnungseigentumseinheiten ATP Nr. 1 bis 42** sind Wohnungen für „Betreutes Wohnen“, welche mit einem abrufbaren Betreuungsservice versehen werden.

Für sie sind folgende Nutzungsregelungen / Zweckbestimmungen maßgebend:

Der Nutzer muss bei der Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung) folgende Voraussetzungen erfüllen: Der Nutzer muss bei Bezug der Wohnung

- a) das 60. Lebensjahr vollendet haben,
oder
- b) mindestens zu 50 % GdB schwerbehindert sein.

Bei Lebensgemeinschaften genügt es, wenn einer der Partner die Voraussetzungen lit. a) oder b) erfüllt.

Soll eine Wohnung abweichend von dieser Nutzungsregelung genutzt werden, ist hierzu vorab die schriftliche Zustimmung des Betreuungsträgers erforderlich. Der Betreuungsträger ist berechtigt, namens und im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft Auflagen zu erteilen. Solche Auflagen können den Wohnungseigentümern auch jederzeit im Nachhinein auferlegt werden.

6. Der jeweilige Eigentümer einer beruflich oder gewerblich genutzten Einheit darf auf seine Kosten im Rahmen behördlicher Vorschriften und nach vorheriger Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft an der Außenseite des Hauses sowie im Eingangsbereich seiner Einheit entsprechende Werbung bzw.

Hinweisschilder anbringen. Er ist auch berechtigt, im Aufzug neben der Schaltfläche für die betroffene Etage ein Hinweisschild anzubringen.

7. Stellplätze in der Tiefgarage dürfen nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (auch Krafträdern) benutzt werden.
8. Änderungen an der äußeren Gestaltung oder der Farbe des Gebäudes oder von Gebäudeteilen bedürfen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft.
9. Das Anbringen von Markisen oder Sonnensegeln, welche mit dem Gemeinschaftseigentum fest verbunden sind, ist prinzipiell erlaubt. Bei den Markisen darf es sich jedoch lediglich um Kassettenmarkisen ohne Volant handeln; die Farbgestaltung muss dem in der Eigentümerversammlung beschlossenen Gesamtkonzept entsprechen.
10. Im Falle der Vermietung ist jeder der Wohnungseigentümer verpflichtet, eine etwaige Hausordnung der Gemeinschaft zum Bestandteil des Mietvertrags zu machen und im Mietvertrag zu bestimmen, dass die Mieter die Gemeinschaftsordnung und nachträgliche Beschlüsse der Wohnungseigentümer als für sich verbindlich anerkennen, soweit diese für sie zumutbar sind (z.B. Ruhezeitenregelungen, Konkretisierungen des vertragsgemäßen Mitgebrauchs).
11. Die Wohnungseigentümer dürfen keine eigenen Parabolantennen installieren.

§ 4 Instandhaltung des Sondereigentums

1. Jeder Wohnungseigentümer hat im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in seinem Sondereigentum stehenden oder von ihm allein benutzten Flächen und Gebäudeteile nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung instand zu halten und instand zu setzen.

Jeder Wohnungseigentümer ist insbesondere verpflichtet,

- a) für gehörige Reinigung, Lüftung, Heizung zu sorgen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden zu treffen,
 - b) Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Toiletten- und Heizungsanlagen (auch soweit gemeinschaftliches Eigentum) sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden unverzüglich zu beseitigen,
 - c) Schäden, durch die die übrigen Bewohner der Wohnanlage, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichenfalls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.
2. Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, in den Fällen der Ziffer 1 lit. b) und c) dem Verwalter unverzüglich Anzeige zu erstatten.
 3. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur vereinbarungsgemäßen Instandhaltung des seiner Unterhaltungspflicht Obliegenden

anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand dieser Räume überprüfen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die bei der Überprüfung schriftlich festgelegten Mängel innerhalb einer ihm vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.

4. Tritt im Bereich des allein Instandzuhaltenden ein gemeinschaftsordnungswidriger Zustand ein (z.B. Schimmelbefall, Verwahrlosung), so ist die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt, die zur Beseitigung dieses gemeinschaftsordnungswidrigen Zustands erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen, wenn sie dem betroffenen Wohnungseigentümer erfolglos schriftlich eine angemessene Frist zur Beseitigung des gemeinschaftsordnungswidrigen Zustands bestimmt hat. Der betroffene Wohnungseigentümer ist in diesem Fall verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu ersetzen.

Entsteht im Bereich des allein Instandzuhaltenden eine unmittelbare Gefahr für das gemeinschaftliche Eigentum oder für die übrigen Bewohner der Wohnanlage, die unverzüglich Maßnahmen erfordert, so ist jeder Wohnungseigentümer - ohne vorherige Fristsetzung - berechtigt, die zur Beseitigung des Gefahrenzustandes erforderlichen Maßnahmen durchführen zu lassen. Der betroffene Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Durchführung derartiger Maßnahmen zu ermöglichen und die entstandenen Kosten den übrigen Wohnungseigentümern zu ersetzen.

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Insoweit gilt § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 5 Kosten- und Lastentragung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Hierunter fallen insbesondere
 - a) die wiederkehrenden oder einmaligen öffentlichen Abgaben (z.B. Kaminfeger) für das Gemeinschaftseigentum,
 - b) die Prämien der gemeinschaftlichen Versicherungen,
 - c) die Kosten der Außenbeleuchtung, der Beleuchtung der gemeinschaftlichen Räume, insbesondere des Treppenhauses, der Waschküche und des Heizraumes,
 - d) die Kosten der Hausreinigung, der Entwässerung, der Gartenpflege, der Müllbeseitigung,
 - e) die Kosten des Betriebs und der Wartung technischer Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums,

- f) das Wassergeld, soweit es für den gemeinschaftlichen Verbrauch entstanden ist,
 - g) die Vergütung des Verwalters und eventueller Erfüllungsgehilfen, soweit hierüber nicht eine andere Regelung vereinbart oder beschlossen ist;
 - h) die Erhaltungsrückstellung.
2. Die Betriebskosten für Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung sind entsprechend der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung verbrauchsabhängig abzurechnen. Die Verteilung dieser Kosten wird mit 70 v.H. nach dem erfassten Wärmeverbrauch und mit 30 v.H. nach der beheizbaren Wohn- bzw. Nutzfläche festgelegt.

Der Verwalter hat dafür zu sorgen, dass Wärme- und Warmwasserzähler, die der Heizkostenverordnung entsprechen, angebracht, eingestellt und abgelesen werden. Den Beauftragten der Ablesefirma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwasserzählern zu gestatten.

3. Jeder Wohnungseigentümer hat die Kosten alleine zu tragen, die ausschließlich durch Nutzung und Gebrauch seines Sondereigentums entstehen und seiner Einheit zweifelfest zugeordnet werden können, insbesondere die Unterhaltungs- und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungskosten (Wartung, Reparatur, ggf. Erneuerung) der sich im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster(-mechanik), Fensterläden, Rollläden(-mechanik), Außenjalousien, Markisen, Sonnensegeln, Wohnungsabschlusstüren, Loggia- bzw. Terrassentüren und Umfassungen von Loggien bzw. Dachterrassen, Ver- und Entsorgungs- bzw. Anschlussleitungen, gleich aufgrund welcher Ursache die Kosten entstanden.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens oder eines Verschuldens dem jeweiligen Wohnungseigentümer.

Entsprechendes gilt grundsätzlich für alle Sondernutzungsrechte, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung keine gesonderte Regelung getroffen ist. §§ 823 ff BGB bleiben unberührt.

4. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Werterhaltung erforderlich oder zweckmäßig sind.

5. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten einschließlich baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner der Wohnanlage notwendig sind.

6. Zur Gewährleistung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der **Wohnungseigentumseinheiten ATP Nr. 1 bis 42** als Wohnungen für betreutes Wohnen schließen die jeweiligen Eigentümer dieser Wohnungen jeweils einen Betreuungsvertrag mit einem Betreuungsträger über eine Grundversorgung ab bzw. treten in einen bereits abgeschlossenen Betreuungsvertrag ein.

Die von den jeweiligen Eigentümern dieser Wohnungseigentumseinheiten zu zahlende Grundversorgungspauschale wird als Teil der Hausgeldabrechnung von der Hausverwaltung in Rechnung gestellt. Sie ist mit dem Hausgeld monatlich zu zahlen. Die Grundversorgungspauschale richtet sich nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern wird bzgl. dieser Wohnungseigentumseinheiten je Wohnungseigentumseinheit erhoben.

Um die dauerhafte und lückenlose Grundversorgung dieser Wohnungseigentumseinheiten durch einen Betreuungsträger zu sichern, stimmen die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten ATP Nr. 1 bis 42 dem Eingriff in ihr Sondereigentumsrecht insoweit zu, als sie das Recht der Bestimmung, welche Organisation oder welches Unternehmen zu welchen Konditionen als Betreuungsträger für die Wohnanlage dienen soll, der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen.

7. Die Kosten für die Kabelgebühren sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.
8. Es wird zwischen den vorstehend in Abschnitt III § 1 Ziff. 3 dieser Urkunde dargestellten 3 Untergemeinschaften wirtschaftliche Trennung vereinbart. Soweit gemeinschaftliche Kosten eindeutig einer der Untergemeinschaften zugeordnet werden können, sind diese von den Wohnungseigentümern der jeweils betroffenen UG - untereinander nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile - zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können mehrheitlich zu Lasten aller Wohnungseigentümer Maßnahmen zur technischen Nachrüstung beschließen, die erforderlich sind, um die hier festgelegte wirtschaftliche Trennung zwischen den Untergemeinschaften zu verwirklichen.

Die Untergemeinschaften bilden je eine Erhaltungsrücklage. Die Wohnungseigentümer haben hierzu monatlich einen durch Beschluss der Wohnungseigentümer festzusetzenden Betrag auf ein Konto der Wohnungseigentümergeinschaft einzuzahlen.

§ 6 Sorgfaltspflicht der Wohnungseigentümer

1. Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Instandhaltungspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Mieter oder durch sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese die in seinem Sondereigentum stehenden Räume aufsuchen oder sich darin aufhalten. Er hat ferner dafür zu sorgen, dass diese Personen die ihn als Wohnungseigentümer treffenden Pflichten einhalten. Es obliegt ihm der Nachweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Wohnungseigentümer nach Abs. 1 eintreten muss, beseitigt der Verwalter auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers.

§ 7 Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) Gebäudeversicherung gegen Feuer und Elementarschäden,
- b) Versicherung gegen Wasserleitungsschäden,
- c) Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Versicherungen zu a) und b) sind zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu c) in angemessener Höhe abzuschließen.

§ 8 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

1. Die nach beschlossenem Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgeldvorauszahlungen sind jeweils monatlich im Vorhinein am 1. Tage eines Monats zur Zahlung fällig. Die Zahlung des Hausgeldes soll grundsätzlich im Wege des Lastschriftverfahrens über das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft abgewickelt werden. Eine Verzinsung einbezahlten Hausgeldes kann nicht verlangt werden.

Gegenüber dem Hausgeld kann weder aufgerechnet werden, noch ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden, sofern nicht die Forderung, mit der aufgerechnet oder der Anspruch, wegen dem ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht wird, unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist. Der Verwalter darf Rückstände gerichtlich oder außergerichtlich betreiben.

Für Rückstände werden Verzugszinsen von jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz berechnet. Ist ein Eigentümer mit mehr als 2 Monatsraten im Rückstand, so ist das gesamte, für das laufende Wirtschaftsjahr geschuldete Hausgeld sofort zur Zahlung fällig.

2. Nimmt ein Eigentümer nicht am Lastschriftverfahren teil, hat er aufgrund des dadurch verursachten Mehraufwandes eine entsprechende Zusatzgebühr an den Verwalter zu bezahlen. Die Höhe der Zusatzgebühr beläuft sich auf 5 €/Monat netto. Dem Eigentümer bleibt der Nachweis eines geringeren, der Wohnungseigentümergeinschaft der Nachweis eines höheren Aufwands vorbehalten.
3. Der jeweils zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt über das jeweilige Kalenderjahr hinaus so lange fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist. Soweit ein nach dem 1. 1. eines Kalenderjahres geschlossener Wirtschaftsplan zu einer rückwirkenden Hausgelderhöhung führt, wird diese mit der nächst fälligen Hausgeldvorauszahlung zur Zahlung fällig.
4. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt, dass

- a) die Hausgeldabrechnung des Verwalters auch dann das ganze Wirtschaftsjahr erfasst und erst nach Ablauf des Jahres vorgenommen wird, wenn eine Rechtsnachfolge während des Jahres eintritt,
 - b) für Rückstände aus monatlich zu leistendem Hausgeld, für eine Schuld aus der Jahresabrechnung und beschlossene Sonderumlagen Veräußerer und Erwerber gesamtschuldnerisch haften. Dies gilt nicht für Ersteher im Wege der Zwangsversteigerung,
 - c) ausschließlich dem Rechtsnachfolger gegenüber abgerechnet wird,
 - d) ein etwaiges Guthaben aus der Abrechnung dem Rechtsnachfolger gutgeschrieben wird.
5. Der Verwalter hat spätestens sechs Monate nach Ende des Kalenderjahres abzurechnen. Die Abrechnung gilt ohne Erteilung einer Entlastung als rechnerisch anerkannt, wenn nicht binnen sechs Wochen nach ihrer Bekanntgabe ein Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter schriftlich Widerspruch erhebt.
6. Für eine Änderung des Verteilungsschlüssels gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 9 Wiederaufbaupflicht

1. Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite voll gedeckt sind.
2. Von den Wohnungseigentümern ist über den Wiederaufbau des Gebäudes mit Stimmenmehrheit gem. § 25 WEG zu beschließen, wenn
 - a) das Gebäude bis zur Hälfte seines Werts zerstört wird und die Kosten des Wiederaufbaus weder durch Versicherung noch durch beizulegende Entschädigungszahlung von dritter Seite gedeckt sind,
 - b) das Gebäude zwar zu mehr als der Hälfte seines Werts zerstört wird, aber die Kosten des Wiederaufbaus durch Versicherung oder durch Entschädigungszahlung von dritter Seite mindestens zur Hälfte des Werts des Gebäudes unmittelbar vor seiner Zerstörung gedeckt sind.

Der Beschlussfassung soll ein vom Verwalter zu fertigender Aufbauplan zugrunde gelegt werden, aus dem sich ergibt, wie die zu erwartenden Kosten des Wiederaufbaus gedeckt werden können.

§ 10 Aufhebung der Gemeinschaft

1. Jeder Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen,
 - a) solange der Wiederaufbau des ganz oder teilweise zerstörten Gebäudes in den Fällen des § 10 Abs. 2 von den Wohnungseigentümern nicht beschlossen wird, oder

- b) wenn die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 für eine Beschlussfassung über den Wiederaufbau fehlen.
2. Das Recht eines Wohnungseigentümers in den Fällen des Abs. 1, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen, wenn sich die anderen Wohnungseigentümer, einer von ihnen oder ein Dritter rechtlich bindend bereit erklären, den Anteil des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers gegen sofort fälligen Ersatz seines Werts i.S. des § 11 WEG zu übernehmen.
 3. Der Wert i.S. des § 11 WEG ist von einem vereidigten Sachverständigen zu schätzen, den der Verwalter bestimmt.

§ 11 Sondernutzungsrechte und Gebrauchsregelung

1. Als **Anlage 1** zu dieser Urkunde wird als **Sondernutzungsrechtsplan** eine Kopie des Erdgeschossgrundrisses des Aufteilungsplans genommen, aus welchem die nachfolgend begründeten Sondernutzungsrechte ersichtlich sind.

Der Beteiligte erklärt hiermit die Anlage 1 zum Bestandteil der heutigen Urkunde. Sie wird dem Beteiligten vom Notar zur Durchsicht vorgelegt und von ihm anerkannt.

2. Terrassen und Gartenflächen:

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnung

- **ATP Nr. H1** erhalten das dauernde, ausschließliche und unentgeltliche Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, welche im Sondernutzungsrechtsplan (Erdgeschossgrundriss) blau eingezeichnet und mit **H1** bezeichnet ist;
- **ATP Nr. H2** erhalten das dauernde, ausschließliche und unentgeltliche Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, welche im Sondernutzungsrechtsplan (Erdgeschossgrundriss) grün eingezeichnet und mit **H2** bezeichnet ist.

Die Terrassen- und Gartenflächen sind je von dem Nutzungsberechtigten auf dessen Kosten instand zu halten und instand zu setzen. In Bezug auf die Gestaltung dieser Flächen, insbesondere die Bepflanzung der Gartenflächen, kann die Hausordnung Regelungen vorsehen.

Eine Nutzung, die Mitbewohner beeinträchtigt, ist nicht gestattet.

Im Rahmen der Sondernutzungsrechte an Gartenflächen ist der jeweilige Nutzungsberechtigte grundsätzlich zur gärtnerischen Gestaltung unter Berücksichtigung des Charakters eines Ziergartens berechtigt. Der Garten muss sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Einzäunungen sind nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Bei Bepflanzung mit Bäumen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände zwischen den Gartenteilen einzuhalten. In der Höhe darf den Wohnungen in den Obergeschossen das Licht nicht genommen werden. Die Nutzungsberechtigten sind berechtigt, ein Gartenhaus bis zu einer Grundfläche von 6 m² aufzustellen, soweit dies baurechtlich zulässig ist. Die Ausführung und die Gestaltung des Gartenhauses werden in der Eigentümerversammlung beschlossen.

Auch hat der jeweilige Nutzungsberechtigte etwa in seiner Nutzfläche befindliche Feuerwehruzgangs- und Aufstellflächen, Anlagen und Vorrichtungen des Gebäudes (beispielsweise Entlüftung und Lichtschächte und dergleichen) und deren Unterhaltung zu dulden; diese dürfen nicht verstellt werden.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen ATP Nr. H1 und H2 sind berechtigt, auf dem ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden unbebauten Teil des Grundstücks Anlagen und Bauwerke zu errichten, soweit dies nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist, die insoweit analog anzuwendenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandflächen eingehalten werden und der Verwalter der Errichtung vorab zugestimmt hat. An solchen in zulässiger Weise errichteten Bauwerken und Anlagen entsteht mit Errichtung wiederum ein ausschließliches Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers bzw. Sondernutzungsberechtigten.

3. Sondernutzungsrechte an Stellplätzen im Freien

Auf dem Grundstück werden an den 2 Pkw-Stellplätzen im Freien, welche im Sondernutzungsrechtsplan mit „66“ und „67“ bezeichnet sind, Sondernutzungsrechte für einzelne Miteigentümer begründet:

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der zur jeweiligen alleinigen, dauernden und unentgeltlichen Nutzung der vorstehenden Sondernutzungsrechte allein berechtigte Wohnungseigentümer in nachstehender Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Wohnungseigentümer von der Nutzung ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Die Zuteilung dieser Sondernutzungsrechte im einzelnen mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer zu einem bestimmten Sondereigentum erfolgt durch den aufteilenden Eigentümer und zwar durch notariell beurkundete oder notariell beglaubigte Erklärung gegenüber dem jeweils begünstigten Erwerber oder gegenüber dem Grundbuchamt und durch Eintragung im Grundbuch.

Diese Zuteilungsbefugnis erlischt, wenn dem aufteilenden Eigentümer kein Sondereigentumsrecht (Wohnungs- bzw. Teileigentumsrecht) in dem heutigen Aufteilungsobjekt mehr gehört.

Sofern bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch der letzten Wohnungs- oder Teileigentumseinheit an Ersterwerber an den vorgenannten Flächen keine Sondernutzungsrechte begründet wurden, stehen diese Flächen der Gemeinschaft zum gemeinsamen Gebrauch zu.

4. Combiliftanlagen/Verschiebeparker

An der Combiliftanlage (Aufteilungsplan Nr. 55) bzw. an den sich in der Combiliftanlage befindlichen Pkw-Stellplätzen werden im Wege einer Gebrauchsregelung Nutzungsrechte begründet.

Nutzungsberechtigt sind ausschließlich die Miteigentümer am jeweiligen Teileigentum Combiliftanlage (Aufteilungsplan Nr. 55). Die anderen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung der jeweiligen Combiliftanlage ausgeschlossen.

Sofern das Teileigentum Combiliftanlage jeweils in Miteigentumsquoten von 1/30 (Aufteilungsplan Nr. 55) veräußert wird, werden Nutzungsrechte in der Weise begründet, dass der jeweilige Miteigentümer zur Nutzung eines bestimmten Stellplatzes (a bis p, oben bzw. unten) unter Ausschluss der weiteren Miteigentümer am Teileigentum berechtigt ist.

Die Bestimmung des jeweiligen Nutzungsberechtigten erfolgt bei der Veräußerung der Teileigentumseinheiten durch die Paulus Wohnbau GmbH; der Antrag auf Zuordnung des Nutzungsrechts zu dem jeweiligen Miteigentumsanteil erfolgt mit der Eigentumsumschreibung auf den bzw. die jeweiligen Erwerber eines Miteigentumsanteils.

Die Kosten des Betriebs, der Verwaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung, Wartung, Verkehrssicherungspflicht, Reinigung der jeweiligen Combiliftanlage tragen die jeweiligen Nutzungsberechtigten/Miteigentümer der Combiliftanlage entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

Der Eigentümer ist berechtigt, die heutige Gebrauchsregelung zu ändern. Diese Änderungsbefugnis erlischt, wenn dem Eigentümer kein Miteigentumsanteil an der Combiliftanlagen gehört. Ab diesem Zeitpunkt können die Miteigentümer des jeweiligen Teileigentums Combiliftanlage Änderungen ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer vornehmen.

5. Eine Änderung der Nutzungsregelungen ist nur mit Einwilligung des jeweils von ihr betroffenen Wohnungseigentümers zulässig.
6. Die Pflicht und die Kosten der Instandhaltung, Reinigung und Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der zugewiesenen Flächen/Gebäudeteile obliegen dem berechtigten Wohnungseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten allein.
7. Die jeweiligen Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Begehung der ihnen zugewiesenen Nutzungsflächen zur Pflege, Instandhaltung und Renovierung des gemeinschaftlichen Eigentums zu dulden.

Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnanlage dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Leitungen) dürfen durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Diesbezügliche Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden, wobei der vorherige Zustand auf Kosten derjenigen Wohnungseigentümer wieder herzustellen ist, die durch die entsprechende Anlage versorgt werden.

8. Die Einräumung der Sondernutzungsrechte in dieser Teilungserklärung gilt als Vereinbarung i.S. des WEG, welche als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch zu vermerken ist.

§ 12 Bauliche Veränderungen

1. § 20 Abs. 1 und Abs. 3 WEG werden insoweit abbedungen, als bei baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich einer Untergemeinschaft grundsätzlich nur die Zustimmung der Wohnungseigentümer dieser UG erforderlich ist. Alle Wohnungseigentümer anderer

Untergemeinschaften sind in diesem Falle grundsätzlich weder an den Nutzungen noch an den Kosten im Sinne des § 20 WEG beteiligt.

2. Eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich einer UG bedarf im Nachteilsfalle dann auch der Zustimmung der Wohnungseigentümer der jeweils anderen Untergemeinschaften, wenn eine nach außen erkennbare optische Beeinträchtigung gegeben oder zu befürchten ist, oder wenn die Durchführung der baulichen Veränderung Haftungsgefahren für alle Wohnungseigentümer, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder der jeweiligen Verwalter, insbesondere aus dem Gesichtspunkt der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht Dritten gegenüber begründet.

IV. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 1 Versammlung der Wohnungseigentümer

1. Die Einberufung durch den Verwalter erfolgt durch Ladung an die ihm mitgeteilten Anschriften der Wohnungseigentümer unter Einhaltung einer Frist von 2 Wochen. Diese beginnt mit dem Tag des Ausgangs der Ladung beim Verwalter.
2. Jede Eigentümerversammlung ist ungeachtet der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.
3. Die Stimmkraft eines jeden Wohnungseigentümers bemisst sich nach der im Grundbuch eingetragenen Größe seiner Miteigentumsanteile. Insoweit wird § 25 Abs. 2 S. 1 WEG abbedungen.
4. Jeder Eigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch seinen Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, einen anderen Eigentümer der Gemeinschaft oder durch den Verwalter mittels Vorlage einer Vollmacht in Textform vertreten lassen.
5. Soweit über kostenauslösende Maßnahmen zu entscheiden ist, die nur eine bestimmte UG betreffen (Instandhaltung, Instandsetzung, Verkehrssicherung, bauliche Veränderungen, Versicherungswesen, Erhaltungsrücklage, Sonderumlagen), und die daraus resultierenden Kosten nach den Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung ausschließlich von den Wohnungseigentümern dieser UG zu tragen sind, oder soweit Gebrauchsregelungen gem. WEG getroffen werden sollen, die ausschließlich eine bestimmte UG betreffen, sind jeweils nur die Eigentümer dieser UG stimmberechtigt. Derartige Abstimmungen sind sowohl im Rahmen von Versammlungen der Untergemeinschaften als auch in der Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft zulässig. Die vorstehenden Bestimmungen gelten diesbezüglich entsprechend.
6. Soweit über Maßnahmen zu entscheiden ist, die gemäß vorstehend Abschnitt III § 5 Ziff. 6 nur einzelne Eigentümer betreffen, sind jeweils nur die von der Maßnahme betroffenen Eigentümer stimmberechtigt. Derartige Abstimmungen sind sowohl im Rahmen von gesonderten Versammlungen als auch in der Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft zulässig. Die vorstehenden Bestimmungen gelten diesbezüglich entsprechend.

7. Alle Wohnungseigentümer beschließen über den vom Verwalter vorzulegenden Wirtschaftsplan mit Festlegung der Beitragspflichten des einzelnen Wohnungseigentümers und über die vom Verwalter vorzulegende Jahresgesamtabrechnung einschließlich aller Einzelabrechnungen.

§ 2 Verwalter

1. Zum ersten Verwalter wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die **Paulus Immobilien GmbH, 71691 Freiberg, Gartenstraße 30**, bestellt.

Die Verwaltertätigkeit beginnt mit dem 1. des Monats, der dem Monat folgt, in welchem die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist (erfolgte Eintragung einer Erwerbsvormerkung und Besitzübergabe im Rahmen des Vollzugs eines Bauträgervertrages über eine der vorstehend neu gebildeten Sondereigentumseinheiten).

Die Bestellung gilt auf die Dauer von 3 Jahren ab dem Beginn der Verwaltertätigkeit.

Die Paulus Wohnbau GmbH ist bevollmächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit dem ersten Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen. Insoweit ist sie von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz sowie aus den Bestimmungen dieser Teilungserklärung und dem Verwaltervertrag.
3. Insbesondere hat der Verwalter folgende Rechte und Pflichten:
 - a) Verträge mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen, zu verlängern, zu erneuern, zu beenden oder zu verändern, insbesondere einen Hausmeister oder sonst erforderliches Dienstpersonal anzustellen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach den Bestimmungen der Teilungserklärung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen;
 - c) Ansprüche - auch im eigenen Namen - gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;
 - d) eine vorläufige Hausordnung aufzustellen - soweit eine solche noch nicht besteht -, die so lange Gültigkeit hat, bis sie durch Beschluss der Wohnungseigentümer durch eine andere ersetzt wird;
 - e) Erfassungsgeräte aller Art sowie Rauchwarnmelder in erforderlicher Anzahl für die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf Kosten der jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft anzumieten.

4. Dem Verwalter können durch Beschluss der Wohnungseigentümer weitere Aufgaben und Befugnisse zugewiesen werden.

§ 3 Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben und Befugnisse sich aus § 29 WEG ergeben. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates wird von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates bestimmt, sofern er nicht bereits durch die Wohnungseigentümergeinschaft bestimmt wurde.

V. Sonstiges

§ 1 Sondereigentum, Wohnungseigentum, Teileigentum

Soweit in dieser Urkunde von Sondereigentum gesprochen wird, ist hierunter das jeweilige Teil- bzw. Wohnungseigentum zu verstehen. Die vorstehenden Bestimmungen über ein Wohnungseigentum und den Wohnungseigentümer gelten sinngemäß auch für ein Teileigentum und den Teileigentümer.

§ 2 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Mehrere Miteigentümer haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

Erklärungen gegenüber einem Angehörigen der Personenmehrheit gelten als gegenüber der Personenmehrheit abgegeben. Erklärungen eines Angehörigen der Personenmehrheit wirken für und gegen die Personenmehrheit.

VI. Anträge zum Grundbuch

Der Eigentümer bewilligt und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:

- a) die **Teilung des Grundstücks** gemäß Abschnitt II § 2 dieser Teilungserklärung,
- b) die Bestimmungen der Abschnitte II bis V der Teilungserklärung - mit Ausnahme der Bestimmung über die Bestellung des Verwalters in Abschnitt IV § 2 Ziffer 1 - als **Inhalt des Sondereigentums**.

Es wird angeregt, als Vollzugsnachricht an den Eigentümer sowie den Notar eine komplette Kopie des ersten Grundbuchs der Serie sowie je eine Kopie jedes Bestandsverzeichnisses (BV) der Serie zu übersenden.

VII. Baubeschreibung

Die für die Erstellung des Bauvorhabens maßgeblichen Baubeschreibungen vom 18.11.2021 auf dem heute zur Aufteilung gelangenden Grundstück sind dieser Urkunde als **Anlage 2** beigelegt.

Die Baubeschreibungen werden den Bauträgerverträgen mit den Erwerbern der Sondereigentumseinheiten zugrunde gelegt.

VIII. Betreuungskonzept, Nutzungskriterien

Die **Wohnungseigentumseinheiten Aufteilungsplan Nr. 1 bis 42** sind Wohnungen für „Betreutes Wohnen“, welche mit einem abrufbaren Betreuungsservice versehen werden.

Dieser Betreuungsservice wird von der Diakoniestation auf den Fildern (Postanschrift: Bernhäuser Straße 15, 70771 Leinfelden-Echterdingen) bereitgestellt bzw. erbracht.

Die Bewohner der vorgenannten Wohnungen können sich bei Bedarf von den Mitarbeitern der Diakoniestation auf den Fildern unterstützen lassen und zwar sowohl mit regelmäßigen Hilfestellungen im Alltag als auch bei einem akuten Notfall.

Als **Beilage** wird dieser Urkunde eine Kopie des zwischen der Paulus Wohnbau GmbH, der Paulus Immobilien GmbH und der Diakoniestation auf den Fildern am 21.03.2021 abgeschlossenen **Betreuungsträgervertrags** für die Wohnungen für betreutes Wohnen beigelegt.

Jeder Erwerber der Einheiten Aufteilungsplan Nr. 1 bis 42 tritt mit Besitzübergabe in die Rechte und Pflichten aus dem Kooperations- und Betreuungsvertrag mit der Diakoniestation auf den Fildern als Betreuungsträger für seine künftige Wohnung ein. Er verpflichtet sich, diese Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger samt der Verpflichtung zur Weitergabe dieser Verpflichtungen weiter zu geben.

Die monatliche Betreuungspauschale beträgt je Wohnung derzeit € 85,00. Leben in einer Wohneinheit mehrere Personen, so wird für jede weitere Person ein zusätzliches Entgelt von derzeit € 20,00 pro Monat erhoben.

Die einzelnen, von der Pauschale umfassten Leistungen ergeben sich aus § 2 B1 des Betreuungsträgervertrags (Grundservice).

Die monatliche Betreuungspauschale wird zusammen mit dem Hausgeld über die Hausverwaltung eingezogen und an den Betreuungsträger weitergeleitet.

Nicht durch die Betreuungspauschale abgegolten, sondern als Sonderleistung zuwählbar und gesondert zu honorieren ist der Wahlservice gemäß § 2 B2 des Betreuungsträgervertrags.

IX. Regelung gemäß § 1010 BGB betreffend die Combiliftanlage

Die (künftigen) Miteigentümer der Teileigentumseinheit Combiliftanlage (Aufteilungsplan Nr. 55) werden jeweils eine Vereinbarung gemäß § 1010 BGB treffen, wonach das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer ausgeschlossen ist. Diese Vereinbarung wird jeweils als Belastung jedes Miteigentumsanteils an den Teileigentumseinheiten Combiliftanlage im Grundbuch eingetragen.

X. Baulasten

Sofern zur Verwirklichung des jeweils geltenden Bebauungsplanes und der baurechtlichen Festsetzungen Baulasten eingegangen werden müssen, ist die Paulus Wohnbau GmbH berechtigt, zu Lasten des Grundstücks Baulasten eintragen zu lassen und die jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gegenüber der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen zur Einhaltung dieser Baulasten zu verpflichten, sofern das Bauvorhaben in dem in dieser Urkunde beschriebenen Umfang nutzbar bleibt.

XI. Vollzugsvollmacht

Die Paulus Wohnbau GmbH erteilt den Angestellten des Notars

- Frau Katharina Jann,
- Frau Vincenza Lobing,
- Frau Silvia Schmitt,
- Frau Sonja Schorer,
- Frau Kerstin Schwarz,
- Frau Angelika Solombrino

je einzeln die Vollmacht,

- die Teilungserklärung, die Aufteilungspläne, Miteigentumsanteile und die Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen;
- alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug zusammenhängen;
- die Urkunde zu ändern und zu ergänzen;

Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmachten sind von der Wirksamkeit des sonstigen Inhalts dieser Urkunde unabhängig und gelten im Außenverhältnis uneingeschränkt.

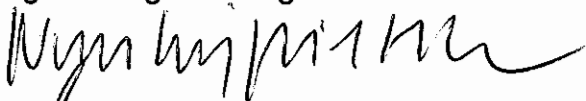
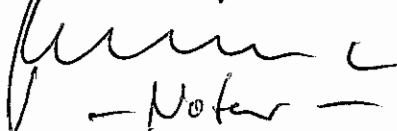
Von den Vollmachten darf nur bei dem Notar, den mit ihm in Sozietät verbundenen Notaren und deren jeweiligen Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmachten erlöschen sechs Monate nach vollständigem Vollzug dieser Urkunde.

XII. Abschriften

Von dieser Urkunde sind zu erteilen:

- 1 beglaubigte Abschrift(en) an Verwalter
- 1 einfache Abschrift(en) an Finanzamt - Grunderwerbssteuerstelle -
- 50 beglaubigte Abschrift(en) an Eigentümer
- 1 elektronisch beglaubigte Abschrift an Grundbuchamt
- 1 beglaubigte Abschrift(en) an Sanierungsbehörde

Die Niederschrift samt Anlage 2 wurde dem Beteiligten vom Notar vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig unterschrieben:



- Notar -

Solitudestraße 20, 71638 Ludwigsburg
Tel. (0 71 41) 96 30-0
Fax (0 71 41) 96 30-99

Thomma@grub-lb.de
www.grub-lb.de



Notar Dr. Holger Thomma

Ausfertigung

Die Ausfertigung stimmt mit der Urschrift überein und wird
dem nachstehend genannten Empfänger erteilt.

Ludwigsburg, den 05.10.2018

gez. Dr. Thomma (Dienstsiegel)

(Dr. Holger Thomma)
Notar

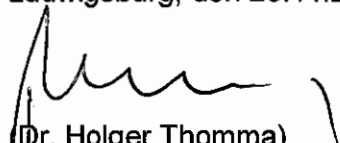
Notar Dr. Holger Thomma · Solitudestraße 20 · 71638 Ludwigsburg

Herrn
Nicolaj Pietsch
Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim

Beglaubigte Abschrift

Die beglaubigte Abschrift stimmt mit der mir heute vorgelegten Ausfertigung überein.

Ludwigsburg, den 26.11.2021


(Dr. Holger Thomma)
Notar



Notar Dr. Holger Thomma

Solitudestraße 20 • 71638 Ludwigsburg

Tel.: (0 71 41) 96 30-0 • Fax: (0 71 41) 96 30-99



Vollmacht

Beurkundet am 04. Oktober 2018

- vierten Oktober zweitausendachtzehn -

Vor mir, **Notar Dr. Holger Thomma** mit dem Amtssitz in Ludwigsburg, erscheint in der Geschäftsstelle Solitudestraße 20 in Ludwigsburg:

Herr Mike **Schanta**, geboren am 16.04.1965
geschäftsansässig in 74385 Pleidelsheim, Badstubenstraße 2,

- persönlich bekannt -

handelnd in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Paulus Wohnbau GmbH,
mit dem Sitz in Pleidelsheim,
Postanschrift: 74385 Pleidelsheim, Badstubenstraße 2,

Vertretungsbescheinigung:

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart vom 20.09.2018 wird bescheinigt, dass Herr Mike Schanta einzelvertretungsbe-

tiger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 723387 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma Paulus Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Pleidelsheim ist.

Die Frage nach der Vorbefassung gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 7 BeurkG wurde verneint.

Der Beteiligte erklärt mit der Bitte um Beurkundung:

Vollmacht

Die

Paulus Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Pleidelsheim
- nachstehend „Vollmachtgeber“ genannt -

erteilt hiermit

Herrn Nicolaj **P i e t s c h**, geb. am 24.10.1976
geschäftsansässig: Badstubenstraße 2, 74385 Pleidelsheim
- nachstehend „der Bevollmächtigte“ genannt -,

Auftrag und Vollmacht zu ihrer Vertretung in allen Angelegenheiten, welche Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte betreffen und zwar gegenüber Privatpersonen, Behörden und Gerichten.

Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt,

1. die Grundstücke der vorgenannten Gesellschaft in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufzuteilen, Nutzungsregelungen gemäß § 15 WEG zu treffen und Dienstbarkeiten jeder Art zu begründen, solche Teilungen, Regelungen und Vereinbarungen auch zu ändern und aufzuheben, Veränderungsnachweise anzuerkennen und den Grundbesitz zu bestimmen und für das Grundbuch zu bezeichnen;

2. die Aufteilungspläne und die Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes abzuändern und zu ergänzen;
3. Veräußerungs- und Erwerbsverträge über die Grundstücke der vorgenannten Gesellschaft, Teile davon und über neu zu bildenden und neu gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsrechte abzuschließen und solche Verträge auch zu ändern oder aufzuheben, sowie in Zwangsversteigerungsverfahren für den jeweiligen Vollmachtgeber zu handeln;
4. die Grundstücke und die gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsrechte nach Verkäufen zu belasten mit dinglichen Rechten jeder Art einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie über solche Belastungen wiederum zu verfügen, z.B. Inhalts- und Rangänderungen vorzunehmen und Löschungserklärungen abzugeben;
5. überhaupt Bewilligungen und Anträge jeder Art dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen.

Die Vollmacht berechtigt nicht zur Entgegennahme von Zahlungen für den Vollmachtgeber.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Bevollmächtigte insoweit befreit, dass ihm Geschäfte gestattet sind zwischen dem Vollmachtgeber und dritten Personen, nicht jedoch zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigtem selbst.

Die Vollmacht ist ganz oder teilweise übertragbar, auch die Bestellung von Unterbevollmächtigten ist gestattet.

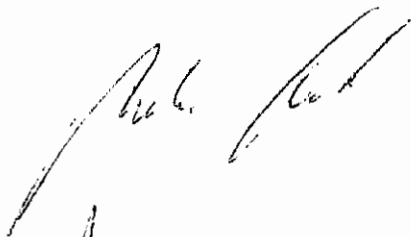
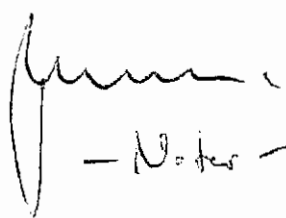
Die Vollmacht kann jederzeit widerrufen werden. Es ist bekannt, dass die Vollmacht im Rechtsverkehr als fortbestehend gilt, solange der Bevollmächtigte eine Ausfertigung dieser Urkunde besitzt oder eine Ausfertigung sich sonst im Umlauf befindet.

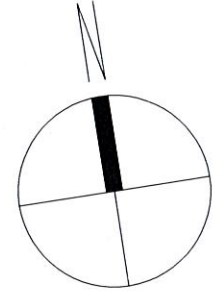
Die Erteilung weiterer Ausfertigungen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vollmachtgebers.

Von dieser Urkunde sollen erteilt werden:

- | | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | beglaubigte Abschrift | an Paulus Wohnbau GmbH |
| 1 | Ausfertigung | an Herrn Nicolaj Pietsch z.H. der Notare Gerhard
Bahmann, Dr. Peter Grosse und Dr. Holger Thomma in
Ludwigsburg |

Die Niederschrift wurde vom Notar dem Beteiligten vorgelesen, von ihm genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:



- Notar -



Christophstraße

AUFTEILUNGSPLAN

Betreutes Wohnen
Leinfelden-Echterdingen

42 betreute Wohnungen
mit Gemeinschaftsbereich
5-Familienhaus

Gartenstraße / Christophstraße
7771 Leinfelden-Echterdingen

Investor:
PAUL

Paulus Wohnbau GmbH
Badstübentrasse 2
74385 Pfaffenhofen
Tel. (07144) 88 98 3-0
Fax (07144) 88 98 3-15
Mail info@paulus-wohnbau.de

Planung:
hikplan
Hartmann Klotz
Architekten
Partnerschaft mbB
Holzgrundstrasse 12
70806 Kornwestheim
Fon 07154/800 505-0
Mail mail@hikplan.de
Net www.hikplan.de

ERDGESCHOSS

Maßstab 1:100
Datum 14.07.2021
Projekt-Nr. 2020
Plan-Nr. 402A

Agb 2020



Echterdingen - Betreute Seniorenwohnungen und ein 5-Familienhaus mit gemeinsamer Unterflurgarage

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 42 Seniorenwohnungen mit Betreuung und Gemeinschaftsraum mit Unterflurgarage

42 Wohneinheiten, 42 Stp. Unterflur, 2 Stp. im Freien.

Garten-/Christophstraße, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Bauherr:

Paulus Wohnbau GmbH
Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim
Tel. 07144 / 88983-0
info@paulus-wohnbau.de

Architekt:

hkplan
Hartmann Klotz
Architekten Partnerschaft mbB
Holzgrundstr. 12
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 / 800 50 - 50
mail@hkplan.de

1.0 PLANUNG

Alle für die Planung, Genehmigung, Realisierung und Erschließung des Bauwerkes anfallenden Kosten wie z. B. für Bauantrag, Baugenehmigung, Werkplanung, Bauüberwachung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten (ausgenommen Katastervermessung nach erfolgter Wohnungsübergabe), Ingenieurleistungen für Heizungs-/Sanitär-/Elektroinstallation, Bauphysik, Geologie und Entwässerung sind im Kaufpreis enthalten. Gewünschte Umplanungen und Grundrissanpassungen entsprechen Sonderwünschen und müssen gesondert vergütet werden.

Die Prospekt- bzw. Exposé-Unterlagen dienen der Illustration und Veranschaulichung. Abweichungen in der Farbgestaltung oder den Materialien sind möglich; es gelten ausschließlich die Ausbaumerkmale dieser Baubeschreibung. In den Plänen dargestellte mobile Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchen, etc.) dienen der Veranschaulichung und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Exposé-Pläne (M 1:100) ermittelt. Alle Maßangaben sind als „Circa-Maße“ zu verstehen. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“.

2.0 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Kurzbeschreibung:

Die Paulus Wohnbau GmbH errichtet in 70771 Leinfelden-Echterdingen, in der Garten-/Christophstraße betreute Seniorenwohnungen mit insgesamt 42 Wohneinheiten, einer Tiefgarage, 2 Stellplätzen im Freien, sowie Flächen für einen Gemeinschaftsraum und einen Büro für die Sozialstation.

Das dem Projekt angeschlossene 5-Familienhaus nutzt die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.

2.2 Grundstück:

Gemeinde: Leinfelden-Echterdingen

Flurstücknummer: 348

Straße: Garten-/Christophstraße

3.0 BAUWERKSSPEZIFISCHE ANGABEN

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Seniorenwohnanlage mit insgesamt 42 Wohneinheiten. Die Wohngeschosse befinden sich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss und ist von der Christophstraße befahrbar.

Der Hauseingang befindet sich im Erdgeschoss an der Gartenstraße.

Türschwellen (z.B. Wohnungseingangstüren, Türen zu Freisitzen) haben eine maximale Höhe von 20 mm, wobei es sich hierbei um technisch abgestimmte Sonderkonstruktionen handelt.

Die Erstellung des Hauses erfolgt in Massivbauweise. Das Gebäude erhält ein Wärmedämmverbundsystem nach Angaben des Bauphysikers. Putzarten, Oberflächen und Farben (Sand- und Erdtöne) nach Bemusterung und Festlegung durch den Architekt und der Paulus Wohnbau GmbH.

Untergeschoss:

- Tiefgarage (ins. 42 Stp., 30 davon in einem halbautomatischen Parksystem)
- Schleuse zur Tiefgarage
- 1 Trockenraum
- Zugang zum Treppenhaus / Aufzug
- 42 private Kellerabstellräume
- 1 allgemeiner Abstellraum
- Technikraum
- Elektrorum
- Müllsammelraum
- Zufahrt zum 5-Familienhaus
- Hausanschlussraum
- Fahrradabstellraum
- Raum für den Hausmeister (ZbV)

Erdgeschoss:

- gemeinsamer Aussenbereich
- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Terrasse
- Gemeinschaftsraum mit Küche und Abstellraum 1
- Abstellraum 2
- Beratungsbüro der Sozialstation
- rollstuhlgerechtes WC
- 2 Stellplätze an der Gartenstraße

1. Obergeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia

2. Obergeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia

Dachgeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia/Dachterrasse

Gebäudezugang:

- oberirdisch über den vorgesehenen Hauseingang im Erdgeschoss
- Zusätzlich über die Tiefgarage im Untergeschoss

Innere Erschließung:

- Aufzug erschließt die Untergeschossebene / Eingangsebene schwellenarm bis in die jeweiligen Wohngeschosse
- Treppenhalle erschließt die Erdgeschossebene bis in die Dachgeschossebene
- Treppenhaus (TRH A) erschließt die Untergeschossebene bis in die Dachgeschossebene
- Treppenhaus (TRH B) erschließt die Erdgeschossebene bis in die Dachgeschossebene

3.1 Erschließung

a) Öffentliche Erschließung:

Das Baugrundstück wird durch die Paulus Wohnbau GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen, bzw. mit den zuständigen Versorgungsunternehmen erschlossen. Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Bildung des Baugrundstückes stehen sind im Leistungsumfang enthalten.

b) Hausanschlüsse:

Die Gebühren und Entgelte für die Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Telefon, Wasser, Abwasser sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte trägt der Erwerber.

3.2 Schallschutz

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07. Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken erfüllen gegenüber der DIN 4109 einen „erhöhten Schallschutz“ (siehe auch nachfolgende Tabelle).

Bauteil	Bauschalldämmmaß $R'w$ bzw. bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$	
	erhöhter Schallschutz	Mindestschallschutz DIN 4109-1:2016-07
Wohnungstrennwände	$R'w \geq 55\text{dB}$	$R'w \geq 53\text{dB}$
Wohnungstrenndecken	$R'w \geq 56\text{dB}$	$R'w \geq 54\text{dB}$
	$L'_{n,w} \leq 46\text{dB}$	$L'_{n,w} \leq 50\text{dB}$

Nachfolgende Tabelle zeigt weitere Schallschutz-Anforderungen.

Bauteil	Bauschalldämmmaß $R'w$ (bei Türen R_w) bzw. bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$
Wohnungseingangstüren	$R_w \geq 37\text{dB}$

Schallschutz-Anforderungen innerhalb der Wohnungen (innerhalb einer Nutzungseinheit) sind ausdrücklich nicht vereinbart und nicht geschuldet.

3.3 Wärmeschutz

Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard des seit dem 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG, sowie dem BEG Effizienzhaus 55 EE Standard (Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude, BEG WG noch bis 31.01.2022). Anträge für die Förderung des Standards „Effizienzhaus 55 EE“ können noch bis zu diesem Datum bei der KfW-Bank gestellt werden. Dazu erhält jeder Erwerber die erforderliche Antragsbestätigung.

4.0 BAUKONSTRUKTION ALLGEMEIN

4.1 Lichte Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe beträgt in den Wohnungen im 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss ca. 2,48 m. Dies gilt aufgrund der Dachschräge nicht für das gesamte Dachgeschoss. Wohnungen (ausgenommen WHG 01), Gemeinschaftsbereiche und Beratungsbüro im Erdgeschoss mit abgehängter Decke und einer lichten Raumhöhe von ca. 2,50 m. WHG 01 mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,65 m. Es sind Einschränkungen im Bereich von Installationen, abgehängten Decken (aus technischen Gründen), Baulöcher etc. möglich.

4.2 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und der Leitungsgräben, Abtransport und Beseitigung von überschüssigen Bodenmassen, evtl. erforderliche Verbaukonstruktionen und Wasserhaltung während der Bauzeit, Wiederverfüllen/Verdichten von Arbeitsräumen der Baugrube und der Leitungsgräben.

4.3 Gründung

Gründung entsprechend den statischen Erfordernissen, der geprüften Statik und den geologischen Gegebenheiten, Erdung mittels Ringleitung in den Außenfundamenten (Fundamentanker) nach den VDE-Vorschriften.

4.4 Entwässerung

Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser über Grundleitungen aus Kunststoff an die öffentliche Kanalisation nach den örtlichen Vorschriften, zusätzliche Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. sofern technisch erforderlich, Drainage entsprechend den technischen und geologischen Gegebenheiten (Entfall bei WU-Bauweise).

4.5 Untergeschoss

Außenwände, tragende Innenwände und Stützen aus Stahlbeton, geschalt oder aus Mauerwerk. Bodenbelag der Fahrgasse und der Stellplätze als Betonverbundsteinpflaster (außer beim halbautomatischen Parksystem). Schutzbeschichtung der aufgehenden Bauteile und Unterkonstruktion des halbautomatischen Parksystems (regelmäßige Inspektionen mit einer begleitenden Rissbehandlung durch die Eigentümergemeinschaft). Die Paulus Wohnbau GmbH behält sich vor, Fahrgassen, Stellplätze, Bodenplatten, Außenwände und Decken in WU-Beton (wasserundurchlässigen Beton) herzustellen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Tiefgarage, durch Kellerflure, Keller-, Abstell-, Gemeinschafts-, Neben- und Haustechnikräume sichtbar an Decken und Wänden geführt, Licht- und Lüftungsschächte in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile mit feuerverzinkter und abhebesicherer Gitterrostabdeckung ausgeführt soweit erforderlich.

4.6 Wände / Stützen / Decken

Außenwände, tragende Innenwände, Tiefgaragen- und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk.

Decken, Stützen und Unterzüge in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen. Bauteile in Dimension und Vorgabe entsprechend Statik und schallschutztechnischer Erfordernis.

Nicht tragende Innenwände im Untergeschoss aus Kalksandstein/Stahlbeton.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungsbereich aus Gipsdielen und/oder Gipskartonwänden (Festlegung durch die Paulus Wohnbau GmbH).

Trennwände der Kellerabstellräume als gehobelte Holzlattentrennwände mit integrierter Türe, evtl. in Verbindung mit Kalksandstein/Stahlbeton.

4.7 Dachterrassen / Loggien / Terrassen

Terrassen/Loggien u. Dachterrassenbeläge aus Betonplatten mit Granitvorsatz, Größe 40/60 cm nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Verlegt im Splittbett mit Kiesrandstreifen zu den umgebenden Bauteilen.

4.8 Treppenhäuser und Eingänge

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen hell gestrichen.

Treppenhalle: Bodenbelag als Vinyl-Bodenbelag, Stufen mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhäuswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Treppenhaus A: Bodenbelag als Vinyl-Bodenbelag, Stufen mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhäuswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Treppenhaus B: Bodenbelag als Vinyl-Bodenbelag, Stufen mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhäuswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Hauseingangstürelement (automatische Schiebetüre), Eingangselement zum Gemeinschaftsraum und Beratungsbüro als Aluminium-/ Glaskonstruktion, nach Gestaltungsvorstellung des Architekten. Briefkasten und Klingelanlage im Eingangsbereich untergebracht.

4.9 Dachdichtungsarbeiten

Flachdach als Stahlbetonplatte, Flachdachabdichtung, Wärmedämmung, bituminöse doppeltverlegte Schweißbahn. Extensive Dachbegrünung nach Vorgaben der Bauvorschriften.

4.10 Dachdeckungsarbeiten

Satteldach in Holzbauweise (Sparren-/Pfettendach) mit Zwischensparrendämmung, diffusionsoffene Unterdeckbahn und Ziegeleindeckung in rotem Farbton. Konstruktion/Aufbau nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

Dachgauben (Gaubendecke und Gaubenwände) als gedämmte Holzkonstruktion mit diffusionsoffener Unterdeckbahn. Gaubenverkleidung mit hinterlüfteter Doppelstehfalzdeckung.

4.11 Flaschnerarbeiten

Dachrand, Attiken, Abdeckungen von massiven Brüstungen bei der Dachterrasse, etc. aus pulverbeschichtetem Blech. Dachrinnen, Fallrohre, Abdeckungen, Stirnbleche, Verwahrungen aus witterungsbeständigen Titanzinkblechen, im Bereich der Aussenanlagen nach konstruktiver Erfordernis. Die anerkannten Regeln des Flaschnerhandwerks werden berücksichtigt.

4.12 Fassade

Verputztes Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Aufbau und Dämmeigenschaften nach Vorgabe Fachplaner. Außenwände in Stahlbeton und KS-Mauerwerk mineralisch gedämmt, erdberührende Bauteile als Perimeterdämmung. Fassadenteilbereiche können zur Auflockerung und Akzentuierung farblich und in der Oberflächenstruktur unterschiedlich behandelt sein, Teile des Erdgeschosses erhalten eine Verblendung aus Klinkerriemchen, Struktur und Farbton (Weiß-, Sand- und Erdtöne) des Oberputzes/der Klinkerriemchen nach Festlegung Architekt / Paulus Wohnbau GmbH und gemäß den örtlichen Bauvorschriften.

4.13 Schlosserarbeiten

Geländer und Umwehrungen in den Treppenhäusern als lackierte Stahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben mit einseitigem Handlauf als Rundstahl in Edelstahl. Farbton nach Angabe der Paulus Wohnbau GmbH.

Loggiageländer als Stahlkonstruktion mit Glasfüllung.

Dachterrassengeländer als Stahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben. Geländer, Umwehrungen und Handläufe außerhalb des Hauses als Stahlkonstruktion, soweit erforderlich und nach baurechtlichen Bestimmungen, mit vertikalen Füllstäben. Alle zuvor genannten Stahlteile im Außenbereich sind feuerverzinkt.

Rollgittertor im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgarage, Bedienung/ Torsteuerung über Schlüssel-schalter und Fernbedienung (eine Fernbedienung je Stellplatz).

5.0 BAUKONSTRUKTION AUSBAU

5.1 Trockenbauarbeiten

Nicht tragende Innenwände aus Gipsdielen und/oder Gipskartonwänden (Festlegung durch die Paulus Wohnbau GmbH). Einbau der Zu- und Entwässerungsleitungen, Spülkästen, etc. für sanitäre Einrichtungen in Vormauerungen und Schächten unter Putz (nicht in den Kellerabstell-/ Gemeinschafts-/ Haustechnikräumen und der Tiefgarage im UG).

Vormauerungen als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonbeplankung. Alle Trockenbauarbeiten vorbereitet mit tapezierfertiger Oberfläche für Malervlies, bzw. in den Sanitärräumen für Fliesenbelag.

5.2 Innenputz, Innenspachtelung

Oberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden in den Wohnräumen mit Gipsputz (einlagig), bzw. mit Oberflächenverspachtelung, Geschossdecken in den Wohnräumen mit Fugenspachtelung, Oberflächen tapezierfertig für Malervlies, in den Sanitärräumen Wandoberflächen für Fliesenbelag, Wand-/Deckenflächen der Kellerabstell-, Gemeinschafts-, Haustechnikräume und der Tiefgarage im Untergeschoss sind nicht verputzt/verspachtelt, diese werden weiß gestrichen/ gespritzt sofern nicht mit Dämmplatten belegt. Tausalzbeständige Beschichtung im Sockelbereich von Stahlbetonbauteilen im Parkplatzbereich.

5.3 Anstricharbeiten

Alle Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnräumen, Gemeinschaftsräumen und im Beratungsbüro werden mit Malervlies und mit Anstrich Dispersionsfarbe weiß (sofern nicht gefliest) versehen.

5.4 Estrich

Schwimmender Estrich in den Wohnräumen und Treppenhäusern mit Trittschalldämmung und wo erforderlich mit zusätzlicher Wärmedämmung.

In den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Technikräumen im Untergeschoss Zementestrich, beschichtet mit Zweikomponenten Kunstharzanstrich in grau.

5.5 Fliesen

Wand- und Bodenfliesen (Format 30 x 60 cm), Materialpreis 50,00 €/qm (brutto) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH.

Bodenfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern und geschlossenen Küchen.

Schließen die gefliesten Bodenflächen an ungeflieste Wandflächen an kommt ein Fliesensockel, ca. 6 cm hoch zur Ausführung.

Wandfliesen in Bädern:

Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Sonstige Wände nach Wahl der Paulus Wohnbau GmbH bis max. 50 % der Gesamtfläche der Wände. Die Oberflächen nicht gefliester Wandflächen werden mit Malervlies und Dispersionsfarbe weiß ausgeführt (wie in 5.3 beschrieben). Sollten weniger als 50 % der Wandflächen gefliest werden, erfolgt keine Vergütung eventueller Fliesenminderkosten.

Vorbehandlung des Untergrundes unter Fliesen im Spritzwasserbereich in den Bädern mit einer Flüssigabdichtung. Verlegung der Fliesen im Dünnbettverfahren, Kantenschutz mit Kunststoffprofilen.

Bodengleich geflieste Duschköden in den Bädern (gemäß Planeintrag). Verlegung im Gefälle hin zu einem Ablauf. Fliesenfugen mit Fugenmörtel auf Zementbasis in den Farben weiß, silbergrau oder grau.

Wandfliesen im gemeinschaftlichen WC:

Alle Wände im WC werden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m über Fertigfußboden gefliest. Die Oberflächen nicht gefliester Wandflächen werden mit Malervlies und Dispersionsfarbe weiß ausgeführt (wie in 5.3 beschrieben).

Anschluss zwischen gefliestem Boden und gefliester Wand bzw. Sockelfliese mit elastischem Fugenverschluss.

Elastische Fugen sind Wartungs-/ Inspektionsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme. Die Erneuerung obliegt alleine dem Erwerber.

5.6 Bodenbeläge

Fertigparkett Schiffsboden (max. 15 mm), Materialpreis 50,00 €/qm (brutto) inkl. Holzsockel in den Wohnräumen (soweit nicht gefliest, s. Pkt. 5.5) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH. Die Oberfläche und Farbe kann je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen. Der Verlegepreis für Parkett inkl. aller sonstigen Nebenleistungen beträgt 10,00 €/qm (brutto).

Vinyl-Bodenbelag (max. 2,5 mm), Materialpreis 40,00 €/qm (brutto) inkl. Holzsockel in den Gemeinschaftsräumen und im Beratungsbüro (soweit nicht gefliest, s. Pkt. 5.5) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH. Die Oberfläche und Farbe kann je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen. Der Verlegepreis für Vinylboden inkl. aller sonstigen Nebenleistungen beträgt 10,00 €/qm (brutto).

Alternativ können die Böden auch als Fliesenfläche ausgeführt werden, Materialpreis 50,00 €/qm (brutto). Allerdings kann der Verlegepreis gegenüber dem o. g. Standard abweichen. Evtl. Mehrkosten sind vom Erwerber zu übernehmen.

5.7 Fenster

Fenster in den Wohnräumen in Holz-Aluminium Bauweise, Dachflächenfenster in Kunststoff Bauweise als Klapp-Schwingfenster (durch Formatgröße oder Brandschutzanforderungen sind technisch bedingte Abweichung möglich), Farbe der Rahmen innen weiß, außen farbig nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Flügelrahmen mit bedienungsfreundlichen Einhandbeschlägen als Dreh- und Dreh- / Kipp-Beschläge in Aluminium. Mindestens ein Flügelrahmen mit Dreh-Kipp-Beschlag je Raum, soweit technisch möglich. Fenster zu innenliegenden Fluren sind festverglast. Jeweils ein Fenstertürelement in den Wohnungen, mit Ausgang zu einer Loggia/Terrasse/Dachterrasse (Schwelle max. 20 mm). 3-fach Isolierverglasung als Klarglas. Badezimmerfenster zu Fluren mit Folierung Typ Satinato. Kellerfenster zu den Lichtschächten und andere Nebenräume, wo nötig mit Kunststofffensterrahmen und Isolierverglasung. Anordnung, Größe und Teilung der Fensterelemente nach Grundrissplanung und Ansichtszeichnungen. Änderung der Fenstergestaltung, hervorgerufen durch statische bzw. technische Erfordernisse sowie Auflagen der Genehmigungsbehörde bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ausführung der Fensterelemente entsprechend den Vorgaben des Fachplaners. Bodentiefe Fenster erhalten ab dem 1. Obergeschoss an den Öffnungsflügeln eine System Glasabsturzsicherung aus Klarglas. Farbton der Klemmleisten/Abdeckprofile nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH.

5.8 Sonnenschutz

Die Fenster und Dachflächenfenster in den Wohnungen erhalten als Sonnenschutz elektrisch betriebene Rollläden mit Aluminiumlamellen. Farbton nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Keine Rollläden bei Treppenhausfenstern, Fenstern in Neben-, Keller-, Abstell- und Technikräumen sowie innenliegende Fenster Richtung Treppenhausflur.

Die Fenster im Gemeinschaftsraum und Beratungsbüro erhalten als Sonnenschutz elektrisch betriebene Raffstoren mit Aluminiumlamellen. Farbton nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH.

5.9 Fensterbänke

Außenfensterbänke als Aluminium Simse in Farbe nach Wahl der Paulus Wohnbau GmbH.

Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen aus Werkstein.

Geflieste Fensterbänke an Fenstern in Bädern, keine Fensterbänke bei raumhohen Fenstern, Kellerfenstern und Fenstern in Nebenräumen.

5.10 Innentüren

Wohnungseingangstüren:

Türblätter mit weißer CPL-Schichtstoffoberfläche, Türspion und Schall-Ex-Bodendichtung, PZ-Zylinder für Schließanlage, Türzargen als Stahlzarge (lackiert) mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung zur Geräuschkürzung.

Drückergarnituren in Aluminium als Langschildschutzbeschlag nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH, Sicherheitsschloss (3-fach verriegelnd und einbruchhemmend), Ausführung entspre-

chend den Genehmigungsaufgaben und der geforderten Klimaklasse. Ausführung des Türgriffs der Wohnungseingangstüren als bogenförmiger Griff.

Zimmertüren:

Als Standard Holzumfassungszarge mit dreiseitig umlaufender Anschlagdichtung zur Geräuschminderung, Holztürblatt (Röhrenspan) weiß, CPL Schichtstoff, Drückergarnituren in Aluminium mit Buntbartschloss und Schlüssel, Türen von Bädern mit Badezimmerdrückergarnituren, die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt, bzw. haben eine Überströmdichtung.

Zargenlose Schiebetüren mit senkrechtem Bügelgriff zum Schlafzimmer in den WHG 35, 36, 37, 38, 39 und 40.

Nebenräume im Untergeschoss:

Türen in den Gemeinschafts- und Haustechnikräumen als Stahltüren lackiert, wo erforderlich selbstschließend als T-30 Türen (Brandschutztür). Türen der Kellerabstellräume mit Holzlattentrennwänden als integrierte Türen mit gehobelten Holzlatten.

5.11 Schließanlage

Schließanlage mit Profilzylindern, gleichschließend sind die Türen Hauseingang, Wohnungseingang, Kellerabstellraum, Trocken-, Müll-, Fahrrad-, und allgemeiner Abstellraum, zu jeder Wohnung werden sechs Schlüssel ausgehändigt.

6.0 TECHNISCHER AUSBAU

6.1 Heizungsinstallation

Pellets + Gasbrennwert:

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des gültigen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Ausgeführt wird eine außen-temperaturgesteuerte Pellet-Heizung in Verbindung mit einem Gasbrennwertkessel (zur Abfangung der Spitzenlast) mit zentraler Warmwasserbereitung. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831. Berechnung und Angabe des Fachplaners. Fußbodenheizung nach DIN EN 1264, in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben. Abstellräume erhalten keine FBH. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone eingebaut. Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6.2 Lüftung

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter im Bad in Verbindung mit den im Fensterrahmen oder in der Außenwand integriertem Außenluft-Nachstromöffnungen. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird über ca. 10 mm gekürzte Wohnraumtüren und/oder über Überströmdichtungen gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes. Innenliegende Küchen erhalten einen Einzelraumlüfter. Dieser ist vom Nutzer individuell schaltbar.

Für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage ist vom Küchenplaner eine Umlufthaube und keine Ablufthaube vorzusehen.

Bei Schlafräumen, werden wo erforderlich (gem. Schallschutzgutachten), zum Schutz vor Verkehrslärm dezentrale Schaldämmlüfter eingesetzt.

6.3 Sanitäre Installation

Im Standard enthalten sind nachfolgend beschriebene Einrichtungsgegenstände mit Zubehör in der Farbe Weiß, Ausstattung und Anordnung gemäß Grundrissplanung:

Waschbecken:	Villeroy & Boch Architectura Vita
WC:	Villeroy & Boch Architectura
Waschtischarmaturen:	Grohe Eurostyle Cosmopolitan
Brausearmatur:	Grohe Grohtherm 800 AP Thermostat
Zubehör:	Grohe Essentials
Haltegriffe:	Normbau

Die Duschbereiche in den Bädern werden bodengleich gefliest, mit einem Gefälle zum Bodeneinlauf/Rinne.

Die Verbrauchsmessung erfolgt über Kalt- und Warmwasserzähler auf Mietbasis. Diese werden von der Eigentümergeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6.4 Sanitärausstattung Wohnungen

Bad, Duschbereich:	- 1 Thermostاتمischbatterie auf Putz - 1 Handbrause mit verchromten Schlauch - 1 Duschrinne
--------------------	---

	- 1 Vorhang auf Stange 90° abgewinkelt - 1 Haltewinkelstange mit Gleiter und Gelenkstück
Bad, Waschtischanlage:	- 1 Waschtisch ca. 60 x 45 cm - 1 Einhebelmischbatterie - 1 Kristallspiegel (100 x 80 cm) - 1 Handtuchhalter (Doppelarm)
WC im Bad integriert:	- 1 Toilette, wandhängend - 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben - 1 WC Kunststoff-Ringsitz und Deckel - 1 Toilettenpapierhalter verchromt - 1 Toilettenbürste verchromt - 1 Stütz- und Haltegriff
Anschlüsse Küche:	für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputz-installation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.
Waschmaschinen:	Anschluss für Waschmaschine/Kondensat Wäschetrockner (Turmlösung) In den Wohnungen (gemäß Grundrisszeichnung), Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Abwasseranschluss für die Waschmaschine als Aufputzinstallation.
Ausgussbecken:	Ein Ausgussbecken mit Kaltwasserhahn im gemeinschaft-lichen Trockenraum als Aufputz Installation.
<u>6.5 Sanitärausstattung Gemeinschaftsbereich</u>	
WC:	- 1 Toilette, wandhängend - 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben - 1 WC Kunststoff-Ringsitz und Deckel - 1 Toilettenpapierhalter verchromt - 1 Toilettenbürste verchromt - 1 Stütz- und Haltegriff
Küche:	Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Auf-putzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Be-reich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.
Wasseranschlüsse außen:	Allgemeine Anschlüsse (frostsicher und abschließbar) 3 Stück, Nordseite, Westseite und Ostseite im Erdgeschoss.

6.6 Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den Richtlinien der VDE, in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen, Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz oder über eine zentrale Satellitenanlage nach pflichtgemäßem Ermessen des Bauträgers.

Die Wohnungen werden abweichend zur DIN 18015 ausgestattet.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoss, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils einer in den Wohnungen.

Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputz-, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts-, Müllsammel-, und Haustechnikräumen im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Zugangsbereiche mit Wand- oder Deckenleuchten Schaltung über separate Bewegungsmelder, Treppenhäuser mit Tasterschaltung, Kellerflure mit Wand- oder Deckenleuchten mit integrierten Sensoren (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/ Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf), Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als Schiffsarmaturen mit Ausschaltung, Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ausschaltung. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Schalterprogramm der Firma Jung, Serie AS500 in der Farbe Alpinweiß.

In jeder Wohnung wird zusätzlich ein Medienverteiler installiert, Einbautiefe ca. 94,5 mm, Höhe ca. 755 mm, Breite ca. 348 mm.

Alle Wohnungen erhalten ein Notrufsystem mit Zugschalter im Bad und Aufschaltung auf alle Telefondosen der Wohneinheit. Weiterleitung des Notrufes erfolgt mit einem Notrufsystemmodul, welches frei programmierbar ist (Der Mieter/Eigentümer kann seinen Ambulanten Pflegedienst frei wählen). Für den Betrieb des Notrufsystems ist ein bewohnereigener Telefonanschluss erforderlich. Das Notrufsystem ist so ausgelegt, dass optional die Erweiterung mit einem Funkfinger möglich ist.

6.7 Elektroausstattung Wohnungen

Kellerabstellraum

- 1 Wand-/Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schaltersteckdosenkombination

Dachterrasse/Terrasse/Loggia

- 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose mit Kontrollausschaltung von innen

Schwachstromanlage und sonstige Einrichtungen

Sprechanlagen mit Farbdisplay, Türöffner im Bereich Flur/Garderobe, gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage am Hauseingang, ein Klingeltaster zusätzlich an der Wohnungseingangstür.

Flur/Garderobe

- 1 Brennstelle mit Lichttaster und Wechselschaltung
- Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume.
- 2 Steckdosen
- 1 Videosprechanlage
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist.

TV/Radio/Telefon

eine Anschlussdose mit Verkabelung für TV/Radio und eine Datendoppeldose im Wohn/Essbereich sowie in den Räumen Schlafen und Zimmer.

Wohnen/Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Schlafen (nicht bei WHG 02, 03, 11, 12, 22, 23, 33, 34)

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Schlafbereich WHG 02, 03, 11, 12, 22, 23, 33, 34)

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose

Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 1 Doppelsteckdose
-

- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Küche

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für die Küchenumlufthaube
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist

Bad

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle je mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich
- 1 Steckdose am Handtuchwärmekörper für Heizpatrone
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (Turmlösung)
- 1 Notruf Zugschalter
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Abstellraum in der Wohnung

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

Trockenraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung im gemeinschaftlichen Trockenraum

Rauchwarnmelder

Die Wohnung wird entsprechend den Vorschriften der LBO mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Diese werden wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

6.8 Elektroausstattung Gemeinschaftsbereich und WC

Gemeinschaftsraum

- 1 Videosprechanlage
 - 15 Deckenbrennstellen
 - 3 Wechselschaltungen
 - 6 Doppelsteckdosen
-

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

WC

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Notruf Zugschalter

Abstellraum 1

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

Abstellraum 2

- 1 Doppelsteckdose

Küchenzeile

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Dreifachsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Umlufthaube

allgemeiner Abstellraum im UG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

6.9 Elektroausstattung Büro Sozialstation

- 1 Videosprechanlage
- 3 Deckenbrennstellen
- 2 Wechselschaltungen
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

6.10 Aufzug

Seilaufzugsanlage für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Anlage entsprechend den einschlägigen Normen und Vorschriften (Fabrikat Kone).

Lichtes Innenmaß Aufzugskabine: (b/l/h) ca. 1,10 m/2,10 m/2,10 m

7.0 PKW STELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE UND MÜLLLAGERUNG

Es stehen 42 Tiefgaragenstellplätze und 2 Stellplätze im Freien zur Verfügung. 30 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in einem halbautomatischen Parksysteem, WÖHR Combilift 542_MR, PKW Maße max. Länge ca. 500 cm, Höhe unten ca. 180 cm, Höhe oben ca. 205 cm, Breite ca. 210 cm, 2,6 t Plattformbelastung).

Die Tiefgarage wird durch natürliche Belüftung mit freien Lüftungsquerschnitten an Garagentor und Lichtschächten gelüftet.

Sollte der Tiefgaragenboden aus WU-Beton ausgeführt werden, stehen Fahrbahnen und Stellplätze in einem Gefälle zu einer Verdunstungsrinne, ansonsten wird ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag ausgeführt.

Für die Fahrräder steht im Untergeschoss ein Fahrradkeller (ohne Fahrradbügel) zur Verfügung, sowie der private Kellerabstellraum.

Die Mülllagerung erfolgt im dafür vorgesehen Mülllagerraum im Untergeschoss.

8.0 AUSSENANLAGEN

8.1 Allgemein

Vegetation- und Hartflächenplanie der Geländeoberfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation, Höhenunterschiede werden geböscht. Wo erforderlich sind Stützwände aus Beton, Betonfertigteilen (L-Steine) oder Gabionen vorgesehen. Die Festlegung erfolgt durch die Paulus Wohnbau GmbH.

Die private Terrassenfläche der Erdgeschosswohnungen werden soweit als möglich eben hergestellt. Am Übergang Fassade zu Erdreich wird als Spritzschutz ein Kiesstreifen inkl. Mähkante ca. 40 cm breit angelegt.

8.2 Terrassen / Loggien / Dachterrassen

siehe Punkt 4.7

8.3 Begrünung

Das gärtnerische Anlegen der nicht befestigten Freiflächen erfolgt durch die Paulus Wohnbau GmbH nach den Auflagen der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen und nach den öffentlichen Pflanzgeboten. Neubepflanzung mit heimischen Heckengehölzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag und behördlicher Vorgabe.

9.0 REINIGUNG

Die Wohnungen werden besenrein übergeben, eine Grundreinigung durch den Erwerber erübrigt sich dadurch nicht.

10.0 SONSTIGES

Visualisierungen des Projektes stellen keine Beschreibung des Leistungsumfang dar, zeichnerische Darstellungen von Möbeln, Küchen und Pflanzen dienen als Platzierungsvorschlag und beschreiben ebenfalls nicht den Leistungsumfang.

Im Rahmen der Ausführungs- und Montageplanung kann es sich ergeben, dass in der Visualisierung nicht sichtbare Ver- und Entsorgungsleitungen vor den Wänden und Decken platziert werden müssen. Auch aus statischen Gründen oder wegen haustechnischen Installationen können Stützen, Träger, Unter-/Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen vor den Wänden angeordnet werden.

Fotos, 3D-Animationen und Detailskizzen dienen dem besseren Verständnis der Planungsunterlagen und des Baubeschreibungstextes und können von der späteren Bauausführung abweichende Details darstellen. Anspruch auf Ausführungen dargestellter Details besteht nicht.

Technische Änderungen, Fabrikat-, Material- und Farbabweichungen bleiben vorbehalten, sofern sich diese nicht qualitätsmindernd auswirken. „Oder“-Positionen werden vom Bauträger entschieden.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Lastspannungen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – an sich keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch nicht vermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung an sich keinen Mangel dar.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist aus Sicherheits- und Versicherungstechnischen Gründen nicht gestattet.

11.0 RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN

Jede Bauweise unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung und DIN 4108 für den Wärmeschutz erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche, mehrmalige, kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen und Pilzbefall auftreten können.

12.0 WARTUNG UND INSTANDHALTUNG

Technische/elektrische Anlagen und Einrichtungen inkl. beweglicher Bauteile (bspw. TG-Tor, Parksystem, Aufzüge, Lüftungselemente) sind wartungspflichtig. Entsprechende Wartungsverträge sind durch die WEG abzuschließen.

13.0 LEISTUNGSBESTIMMUNGSRECHT

Bei Materialauswahlangaben hat der Bauträger das Recht zur Leistungsbestimmung.

14.0 REVISIONSUNTERLAGEN

Die Unterlagen werden an die Hausverwaltung übergeben.
Dort besteht nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Möglichkeit Einsicht zu nehmen.

Echterdingen - Betreute Seniorenwohnungen und ein 5-Familienhaus mit gemeinsamer Unterflurgarage

BAUBESCHREIBUNG

**Neubau eines 5-Familienhauses
mit Unterflurgarage**

5 Wohneinheiten, 10 Stp. Unterflur

Garten-/Christophstraße, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Bauherr:

Paulus Wohnbau GmbH
Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim
Tel. 07144 / 88983-0
info@paulus-wohnbau.de

Architekt:

hkplan
Hartmann Klotz
Architekten Partnerschaft mbB
Holzgrundstr. 12
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 / 800 50 - 50
mail@hkplan.de

1.0 PLANUNG

Alle für die Planung, Genehmigung, Realisierung und Erschließung des Bauwerkes anfallenden Kosten wie z. B. für Bauantrag, Baugenehmigung, Werkplanung, Bauüberwachung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten (ausgenommen Katastervermessung nach erfolgter Wohnungsübergabe), Ingenieurleistungen für Heizungs-/Sanitär-/Elektroinstallation, Bauphysik, Geologie und Entwässerung sind im Kaufpreis enthalten. Gewünschte Umplanungen und Grundrissanpassungen entsprechen Sonderwünschen und müssen gesondert vergütet werden.

Die Prospekt- bzw. Exposé-Unterlagen dienen der Illustration und Veranschaulichung. Abweichungen in der Farbgestaltung oder den Materialien sind möglich; es gelten ausschließlich die Ausbaumerkmale dieser Baubeschreibung. In den Plänen dargestellte mobile Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchen, etc.) dienen der Veranschaulichung und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Exposé-Pläne (M 1:100) ermittelt. Alle Maßangaben sind als „Circa-Maße“ zu verstehen. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“.

2.0 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Kurzbeschreibung:

Die Paulus Wohnbau GmbH errichtet in 70771 Leinfelden-Echterdingen, in der Garten-/Christophstraße ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Das dem Projekt angeschlossene Betreute Wohnen nutzt die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.

2.2 Grundstück:

Gemeinde: Leinfelden-Echterdingen
Flurstücknummer: 348
Straße: Garten-/Christophstraße

3.0 BAUWERKSSPEZIFISCHE ANGABEN

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Die Wohngeschosse befinden sich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss und ist von der Christophstraße befahrbar.

Der Hauseingang befindet sich im Erdgeschoss und ist fußläufig über die Hauptstraße erreichbar. Türschwellen (z.B. Wohnungseingangstüren, Türen zu Freisitzen) haben eine maximale Höhe von 20 mm, wobei es sich hierbei um technisch abgestimmte Sonderkonstruktionen handelt.

Die Erstellung des Hauses erfolgt in Massivbauweise. Das Gebäude erhält ein Wärmedämmverbundsystem nach Angaben des Bauphysikers. Putzarten, Oberflächen und Farben (Sand- und Erdtöne) nach Bemusterung und Festlegung durch den Architekt und der Paulus Wohnbau GmbH.

Untergeschoss:

- Tiefgarage (10 Stp.)
- Schleuse zur Tiefgarage
- 1 Waschmaschinen-/Trocknerraum
- Zugang zum Treppenhaus / Aufzug
- 5 private Kellerabstellräume
- Elektroraum
- Zufahrt zur Seniorenwohnanlage
- Fahrradabstellraum

Erdgeschoss:

- Spielplatz nach LBO / gemeinsamer Aussenbereich
- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Terrasse

1.Obergeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia

2.Obergeschoss:

- Wohnräume
- Treppe ins Dachgeschoss
- ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Dachterrasse

Dachgeschoss:

- der Wohnung im 2. Obergeschoss zugeordnete Wohnräume

Gebäudezugang:

- oberirdisch über den vorgesehenen Hauseingang im Erdgeschoss
- Zusätzlich über die Tiefgarage im Untergeschoss
- Aufzug erschließt die Untergeschossebene/Eingangsebene schwellenarm bis in das 2. Obergeschoss

3.1 Erschließung

a) Öffentliche Erschließung:

Das Baugrundstück wird durch die Paulus Wohnbau GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen, bzw. mit den zuständigen Versorgungsunternehmen erschlossen. Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Bildung des Baugrundstückes stehen sind im Leistungsumfang enthalten.

b) Hausanschlüsse:

Die Gebühren und Entgelte für die Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Telefon, Wasser, Abwasser sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte trägt der Erwerber.

3.2 Schallschutz

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07. Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken erfüllen gegenüber der DIN 4109 einen „erhöhten Schallschutz“ (siehe auch nachfolgende Tabelle).

Bauteil	Bauschalldämmmaß $R'w$ bzw. bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$	
	erhöhter Schallschutz	Mindestschallschutz DIN 4109-1:2016-07
Wohnungstrennwände	$R'w \geq 55\text{dB}$	$R'w \geq 53\text{dB}$
Wohnungstrenndecken	$R'w \geq 56\text{dB}$	$R'w \geq 54\text{dB}$
	$L'_{n,w} \leq 46\text{dB}$	$L'_{n,w} \leq 50\text{dB}$

Nachfolgende Tabelle zeigt weitere Schallschutz-Anforderungen.

Bauteil	Bauschalldämmmaß $R'w$ (bei Türen R_w) bzw. bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$
Wohnungseingangstüren	$R_w \geq 37\text{dB}$

Schallschutz-Anforderungen innerhalb der Wohnungen (innerhalb einer Nutzungseinheit) sind ausdrücklich nicht vereinbart und nicht geschuldet.

3.3 Wärmeschutz

Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard des seit dem 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG, sowie dem BEG Effizienzhaus 55 EE Standard (Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude, BEG WG noch bis 31.01.2022). Anträge für die Förderung des Standards „Effizienzhaus 55 EE“ können noch bis zu diesem Datum bei der KfW-Bank gestellt werden. Dazu erhält jeder Erwerber die erforderliche Antragsbestätigung.

4.0 BAUKONSTRUKTION ALLGEMEIN

4.1 Lichte Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe beträgt in den Wohnungen ca. 2,48 m. Dies gilt aufgrund der Dachschräge nicht für das Dachgeschoss. Es sind Einschränkungen im Bereich von Installationen, abgehängten Decken (aus technischen Gründen), Bautoleranzen etc. möglich.

4.2 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und der Leitungsgräben, Abtransport und Beseitigung von überschüssigen Bodenmassen, evtl. erforderliche Verbaukonstruktionen und Wasserhaltung während der Bauzeit, Wiederverfüllen/Verdichten von Arbeitsräumen der Baugrube und der Leitungsgräben.

4.3 Gründung

Gründung entsprechend den statischen Erfordernissen, der geprüften Statik und den geologischen Gegebenheiten, Erdung mittels Ringleitung in den Außenfundamenten (Fundamenterde) nach den VDE-Vorschriften.

4.4 Entwässerung

Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser über Grundleitungen aus Kunststoff an die öffentliche Kanalisation nach den örtlichen Vorschriften, zusätzliche Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. sofern technisch erforderlich, Drainage entsprechend den technischen und geologischen Gegebenheiten (Entfall bei WU-Bauweise).

4.5 Untergeschoss

Außenwände, tragende Innenwände und Stützen aus Stahlbeton, geschalt oder aus Mauerwerk. Bodenbelag der Fahrgasse und der Stellplätze als Betonverbundsteinpflaster. Schutzbeschichtung der aufgehenden Bauteile (regelmäßige Inspektionen mit einer begleitenden Rissbehandlung durch die Eigentümergemeinschaft). Die Paulus Wohnbau GmbH behält sich vor, Fahrgassen, Stellplätze, Bodenplatten, Außenwände und Decken in WU- Beton (wasserundurchlässigen Beton) herzustellen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Tiefgarage, durch Kellerflure, Keller-, Abstell-, Gemeinschafts-, Neben- und Haustechnikräume sichtbar an Decken und Wänden geführt, Licht- und Lüftungsschächte in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile mit feuerverzinkter und abhebesicherer Gitterrostabdeckung ausgeführt soweit erforderlich.

4.6 Wände / Stützen / Decken

Außenwände, tragende Innenwände, Tiefgaragen- und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk.

Decken, Stützen und Unterzüge in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen. Bauteile in Dimension und Vorgabe entsprechend Statik und schallschutztechnischer Erfordernis.

Nicht tragende Innenwände im Untergeschoss aus Kalksandstein/Stahlbeton.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungsbereich aus Gipsdielen und/oder Gipskartonwänden (Festlegung durch die Paulus Wohnbau GmbH).

Trennwände der Kellerabstellräume als gehobelte Holzlattentrennwände mit integrierter Türe, evtl. in Verbindung mit Kalksandstein/Stahlbeton.

4.7 Dachterrasse / Loggien / Terrassen

Terrassen/Loggien u. Dachterrassenbeläge aus Betonplatten mit Granitvorsatz, Größe 40/60 cm nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Verlegt im Splittbett mit Kiesrandstreifen zu den umgebenden Bauteilen.

4.8 Treppenhaus und Eingang

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen hell gestrichen, Beläge im Treppenhaus (Stufen und Podeste) mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhauswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Die Innentreppe der WHG H5 vom 2.Obergeschoss ins Dachgeschoss wird als System- Stahl-Zweiholmtreppe mit auf die Stahlkonstruktion montierten Tritt- und Setzstufen aus massiver Buche (bunt, nicht sortiert) ausgeführt. Handlauf ebenfalls aus Buche.

Hauseingangstürelement als Aluminium-/ Glaskonstruktion, nach Gestaltungsvorstellung des Architekten. Briefkasten und Klingelanlage im Eingangsbereich untergebracht.

4.9 Dachdichtungsarbeiten

Flachdach als Stahlbetonplatte, Flachdachabdichtung, Wärmedämmung, bituminöse doppeltverlegte Schweißbahn. Extensive Dachbegrünung nach Vorgaben der Bauvorschriften.

Zugang mit Leitern zu Wartungszwecken über das Sondernutzungsrecht Garten der Wohnung H2.

4.10 Dachdeckungsarbeiten

Satteldach in Holzbauweise (Sparren-/Pfettendach) mit Zwischensparrendämmung, diffusionsoffene Unterdeckbahn und Ziegeleindeckung in rotem Farbton. Konstruktion/Aufbau nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

4.11 Flaschnerarbeiten

Dachrand, Attiken, Abdeckungen von massiven Brüstungen bei der Dachterrasse, etc. aus pulverbeschichtetem Blech. Dachrinnen, Fallrohre, Abdeckungen, Stirnbleche, Verwahrungen aus witterungsbeständigen Titanzinkblechen, im Bereich der Aussenanlagen nach konstruktiver Anforderung. Die anerkannten Regeln des Flaschnerhandwerks werden berücksichtigt.

4.12 Fassade

Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Aufbau und Dämmeigenschaften nach Vorgabe Fachplaner. Außenwände in Stahlbeton und KS-Mauerwerk mineralisch gedämmt, erdberührende Bauteile als Perimeterdämmung. Die Fassade Richtung Osten, Süden und Richtung Spielplatz erhält eine Holzverschalung aus Lärchenholz. Die Fassade Richtung Norden und Richtung Westen beim Nachbargebäude erhält eine Putzfassade. Fassadenteilbereiche können zur Auflockerung und Akzentuierung farblich und in der Oberflächenstruktur unterschiedlich behandelt sein, Struktur und Farbton (Holz- und Erdtöne) des Oberputzes nach Festlegung Architekt/Paulus Wohnbau GmbH und gemäß den örtlichen Bauvorschriften.

4.13 Schlosserarbeiten

Geländer und Umwehrungen im Treppenhaus als lackierte Stahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben mit einseitigem Handlauf als Rundstahl in Edelstahl. Farbton nach Angabe der Paulus Wohnbau GmbH.

Loggiageländer als Stahlkonstruktion mit Glasfüllung.

Dachterrassengeländer als Stahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben. Geländer, Umwehrungen und Handläufe außerhalb des Hauses als Stahlkonstruktion, soweit erforderlich und nach baurechtlichen Bestimmungen, mit vertikalen Füllstäben. Alle zuvor genannten Stahlteile im Außenbereich sind feuerverzinkt.

Rollgittertor im Hauptein-/ausfahrtsbereich der Tiefgarage an der Christophstraße, Bedienung/Torsteuerung über Schlüsselschalter und Fernbedienung (eine Fernbedienung je Stellplatz).

5.0 BAUKONSTRUKTION AUSBAU

5.1 Trockenbauarbeiten

Nicht tragende Innenwände aus Gipsdielen und/oder Gipskartonwänden (Festlegung durch die Paulus Wohnbau GmbH). Einbau der Zu- und Entwässerungsleitungen, Spülkästen, etc. für sanitäre Einrichtungen in Vormauerungen und Schächten unter Putz (nicht in den Kellerabstell-/ Gemeinschaftsräumen und der Tiefgarage im UG).

Vormauerungen als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonbeplankung. Alle Trockenbauarbeiten vorbereitet mit tapezierfertiger Oberfläche für Malervlies, bzw. in den Sanitärräumen für Fliesenbelag.

5.2 Innenputz, Innenspachtelung

Oberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden in den Wohnräumen mit Gipsputz (einlagig), bzw. mit Oberflächenverspachtelung, Geschossdecken in den Wohnräumen mit Fugenspachtelung, Oberflächen tapezierfertig für Malervlies, in den Sanitärräumen Wandoberflächen für Fliesenbelag, Wand-/Deckenflächen der Kellerabstell-, Gemeinschafts-, Haustechnikräume und der Tiefgarage im Untergeschoss sind nicht verputzt/verspachtelt, diese werden weiß gestrichen/ gespritzt sofern nicht mit Dämmplatten belegt. Tausalzbeständige Beschichtung im Sockelbereich von Stahlbetonbauteilen im Parkplatzbereich.

5.3 Anstricharbeiten

Alle Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnräumen werden mit Malervlies und mit Anstrich Dispersionsfarbe weiß (sofern nicht gefliest) versehen.

5.4 Estrich

Schwimmender Estrich in den Wohnräumen und Treppenhäusern mit Trittschalldämmung und wo erforderlich mit zusätzlicher Wärmedämmung.

In den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Technikräumen im Untergeschoss Zementestrich, beschichtet mit Zweikomponenten Kunstharzanstrich in grau.

5.5 Fliesen

Wand- und Bodenfliesen (Format 30 x 60 cm), Materialpreis 50,00 €/qm (brutto) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH.

Bodenfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern und WC's.

Schließen die gefliesten Bodenflächen an ungeflieste Wandflächen an kommt ein Fliesensockel, ca. 6 cm hoch zur Ausführung.

Wandfliesen in Bädern:

Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Sonstige Wände nach Wahl der Paulus Wohnbau GmbH bis max. 50 % der Gesamtfläche der Wände. Die Oberflächen nicht gefliester Wandflächen werden mit Malervlies und Dispersionsfarbe weiß ausgeführt (wie in 5.3 beschrieben). Sollten weniger als 50 % der Wandflächen gefliest werden, erfolgt keine Vergütung eventueller Fliesenminderkosten.

Wandfliesen in den WC's:

Alle Wände in WC's werden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m über Fertigfußboden gefliest. Die Oberflächen nicht gefliester Wandflächen werden mit Malervlies und Dispersionsfarbe weiß ausgeführt (wie in 5.3 beschrieben).

Vorbehandlung des Untergrundes unter Fliesen im Spritzwasserbereich in den Bädern mit einer Flüssigabdichtung. Verlegung der Fliesen im Dünnbettverfahren, Kantenschutz mit Kunststoffprofilen.

Bodengleich geflieste Duschböden in den Bädern (gemäß Planeintrag).

Verlegung im Gefälle hin zu einem Ablauf. Fliesenfugen mit Fugenmörtel auf Zementbasis in den Farben weiß, silbergrau oder grau.

Anschluss zwischen gefliestem Boden und gefliester Wand bzw. Sockelfliese mit elastischem Fugenverschluss.

Elastische Fugen sind Wartungs-/ Inspektionsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme. Die Erneuerung obliegt alleine dem Erwerber.

5.6 Bodenbeläge

Fertigparkett Schiffsboden (max. 15 mm), Materialpreis 50,00 €/qm (brutto) inkl. Holzsockel in den Wohnräumen (soweit nicht gefliest, s. Pkt. 5.5) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH. Die Oberfläche und Farbe kann je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen. Der Verlegepreis für Parkett inkl. aller sonstigen Nebenleistungen beträgt 10,00 €/qm (brutto). Alternativ können die Böden auch als Fliesenfläche ausgeführt werden, Materialpreis 50,00 €/qm (brutto). Allerdings kann der Verlegepreis gegenüber dem o. g. Standard abweichen. Evtl. Mehrkosten sind vom Erwerber zu übernehmen.

5.7 Fenster

Fenster in den Wohnräumen in Holz-Aluminium Bauweise, Dachflächenfenster in Kunststoff Bauweise als Klapp-Schwingfenster (durch Formatgröße oder Brandschutzanforderungen sind technisch bedingte Abweichung möglich), Farbe der Rahmen innen weiß, außen farbig nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Flügelrahmen mit bedienungsfreundlichen Einhandbeschlägen als Dreh- und Dreh-/Kipp-Beschläge in Aluminium. Mindestens ein Flügelrahmen mit Dreh-Kipp-Beschlag je Raum, soweit technisch möglich. Jeweils ein Fenstertürelement in den Wohnungen, mit Ausgang zu einer Loggia/Terrasse/Dachterrasse (Schwelle max. 20 mm). Die Wohnung H5 erhält ein Hebeschiebe Türelement mit ebenerdigen Ausgang zur Dachterrasse, gemäß Planein-

trag (Schwelle max. 20 mm). 3-fach Isolierverglasung als Klarglas. Badezimmerfenster als Sonderwunsch mit Folierung Typ Satinato. Kellerfenster zu den Lichtschächten und andere Nebenräume, wo nötig mit Kunststofffensterrahmen und Isolierverglasung.

Anordnung, Größe und Teilung der Fensterelemente nach Grundrissplanung und Ansichtszeichnungen. Änderung der Fenstergestaltung, hervorgerufen durch statische bzw. technische Erfordernisse sowie Auflagen der Genehmigungsbehörde bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ausführung der Fensterelemente entsprechend den Vorgaben des Fachplaners. Bodentiefe Fenster erhalten ab dem 1. Obergeschoss an den Öffnungsflügeln eine System Glasabsturzsicherung aus Klarglas. Farbton der Klemmleisten/Abdeckprofile nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH.

5.8 Sonnenschutz

Die Fenster und Dachflächenfenster in den Wohnungen erhalten als Sonnenschutz elektrisch betriebene Rollläden mit Aluminiumlamellen. Farbton nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Keine Rollläden bei Treppenhausefenstern, Fenstern in Neben-, Keller-, Abstell-, Gemeinschafts- und Technikräumen.

5.9 Fensterbänke

Außenfensterbänke als Aluminium Simse in Farbe nach Wahl der Paulus Wohnbau GmbH. Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen aus Werkstein.

Geflieste Fensterbänke an Fenstern in Bädern, keine Fensterbänke bei raumhohen Fenstern, Kellerfenstern und Fenstern in Nebenräumen.

5.10 Innentüren

Wohnungseingangstüren:

Türblätter mit weißer CPL-Schichtstoffoberfläche, Türspion und Schall-Ex-Bodendichtung, PZ-Zylinder für Schließanlage, Türzargen als Stahlzarge (lackiert) mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung zur Geräuschminderung.

Drückergarnituren in Aluminium als Langschildschutzbeschlag nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH, Sicherheitsschloss (3-fach verriegelnd und einbruchhemmend), Ausführung entsprechend den Genehmigungsaufgaben und der geforderten Klimaklasse.

Zimmertüren:

Als Standard Holzumfassungszarge mit dreiseitig umlaufender Anschlagdichtung zur Geräuschminderung, Holztürblatt (Röhrenspan) weiß, CPL Schichtstoff, Drückergarnituren in Aluminium mit Buntbartschloss und Schlüssel, Türen von Bad und WC haben Badezimmerdrückergarnituren, die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt, bzw. haben eine Überströmdichtung.

Nebenräume im Untergeschoss:

Türen in den Gemeinschafts- und Haustechnikräumen als Stahltüren lackiert, wo erforderlich selbstschließend als T-30 Türen (Brandschutztür). Türen der Kellerabstellräume mit Holzlattentrennwänden als integrierte Türen mit gehobelten Holzlatten.

5.11 Schließanlage

Schließanlage mit Profilzylindern, gleichschließend sind die Türen Hauseingang, Wohnungseingang, Kellerabstellraum, gemeinschaftlicher Wasch/Trocken-, Müll-, Fahrradraum, zu jeder Wohnung werden sechs Schlüssel ausgehändigt.

6.0 TECHNISCHER AUSBAU

6.1 Heizungsinstallation

Die Heizungstechnik befindet sich im Technikraum des betreuten Wohnen.

Pellets + Gasbrennwert:

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des gültigen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Ausgeführt wird eine Außentemperaturgesteuerte Pellet-Heizung in Verbindung mit einem Gasbrennwertkessel (zur Abfangung der Spitzenlast) mit zentraler Warmwasserbereitung. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831. Berechnung und Angabe des Fachplaners. Fußbodenheizung nach DIN EN 1264, in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben. Abstellräume erhalten keine FBH. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone eingebaut. Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6.2 Lüftung

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter im Bad und /oder WC in Verbindung mit den im Fensterahmen oder in der Außenwand integriertem Außenluft-Nachstromöffnungen. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird über ca. 10 mm gekürzte Wohnraumtüren und/oder über Überströmdichtungen gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes.

Für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage ist vom Küchenplaner eine Umlufthaube und keine Ablufthaube vorzusehen.

Bei Schlafräumen, werden wo erforderlich (gem. Schallschutzgutachten), zum Schutz vor Verkehrslärm dezentrale Schaldämmlüfter eingesetzt.

6.3 Sanitäre Installation

Im Standard enthalten sind nachfolgend beschriebene Einrichtungsgegenstände mit Zubehör in der Farbe Weiß, Ausstattung und Anordnung gemäß Grundrissplanung:

Waschbecken und WC:	Villeroy & Boch Avento
Waschtischarmaturen:	Grohe Eurodisc Cosmopolitan
Brausearmatur:	Grohe Eurodisc Cosmopolitan
Badewanne:	Villeroy & Boch Targa Style
Zubehör:	Grohe Essentials

Die Duschbereiche in den Bädern werden bodengleich gefliest, mit einem Gefälle zum Bodeneinlauf/Rinne.

Die Verbrauchsmessung erfolgt über Kalt- und Warmwasserzähler auf Mietbasis. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6.4 Sanitärausstattung Wohnungen

Bad, Duschbereich:	- 1 Einhebelmischbatterie unter Putz - 1 Handbrause mit verchromten Schlauch und Wandhalter - 1 Duschrinne - 1 einseitige Duschtrennwand aus Klarglas nach Bemusterung der Paulus Wohnbau GmbH
Bad, Waschtischanlage:	- 1 Waschtisch ca. 60 x 45 cm - 1 Einhebelmischbatterie - 1 Kristallspiegel (100 x 80 cm) - 1 Handtuchhalter (Doppelarm)
Bad, Wanneneinrichtung (WHG H5)	- 1 Einhebelmischbatterie unter Putz - 1 Handbrause mit verchromtem Schlauch und Wandhalter - 1 Badewanne (180 x 80 cm)
WC im Bad integriert:	- 1 Toilette, wandhängend - 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben - 1 WC Kunststoffsitz und Deckel - 1 Toilettenpapierhalter verchromt

	- 1 Toilettenbürste verchromt
Toilette, Waschtischanlage:	- 1 Waschtisch ca. 45 x 32 cm - 1 Einhebelmischbatterie - 1 Kristallspiegel (60 x 45 cm) - 1 Handtuchhalter (Knopf)
Toilette, WC:	- 1 Toilette, wandhängend - 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben - 1 WC Kunststoffstoffsitz und Deckel - 1 Klopapierhalter verchromt - 1 Toilettenbürste verchromt
Küche:	Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.
Waschmaschinen:	Anschluss für Waschmaschine im gemeinschaftlichen Wasch- und Trocknerraum. Aufstellung der Trockner als Turmlösung.
Wasseranschlüsse außen:	1x frostsicherer, abschließbarer Außenwasserhahn je Wohnung im Erdgeschoss (WHG H1 und H2) 1x frostsicherer Außenwasserhahn im 2.Obergeschoss (WHG H5) . Allgemeiner Anschluss (frostsicher und abschließbar) 1 Stück, Osteite im Erdgeschoss.
Ausgussbecken:	Ein Ausgussbecken mit Kaltwasserhahn im gemeinschaftlichen Wasch-und Trocknerraum.

6.5 Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den Richtlinien der VDE, in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen, Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz oder über eine zentrale Satellitenanlage nach pflichtgemäßem Ermessen des Bauträgers.

Die Wohnungen werden abweichend zur DIN 18015 ausgestattet.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoss, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils einer in den Wohnungen.

Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputz-, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts-, Müllsammel-, und Haustechnikräumen im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Zugangsbereiche mit Wand- oder Deckenleuchten Schaltung über separate Bewegungsmelder, Treppenhäuser mit Tasterschaltung, Kellerflure mit Wand- oder Deckenleuchten mit integrierten Sensoren (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/ Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf), Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als Schiffsarmaturen mit Ausschaltung, Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ausschaltung. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Schalterprogramm der Firma Jung, Serie AS500 in der Farbe Alpinweiß.

In jeder Wohnung wird zusätzlich ein Medienverteiler installiert, Einbautiefe ca. 94,5 mm, Höhe ca. 755 mm, Breite ca. 348 mm.

6.6 Elektroausstattung Wohnungen

Kellerabstellraum

- 1 Wand-/Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schaltersteckdosenkombination

Dachterrasse/Terrasse/Loggia

- 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Außensteckdose mit Kontrollausschaltung von innen

Schwachstromanlage und sonstige Einrichtungen

Sprechanlagen mit Farbdisplay, Türöffner im Bereich Flur/Garderobe, gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage am Hauseingang, ein Klingeltaster zusätzlich an der Wohnungseingangstür.

Flur/Garderobe

- 1 Brennstelle mit Lichttaster und Wechselschaltung
- Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume.
- 2 Steckdosen
- 1 Videosprechanlage
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist.

TV/Radio/Telefon

eine Anschlussdose mit Verkabelung für TV/Radio und eine Datendoppeldose im Wohn/Essbereich sowie in den Räumen Schlafen, Zimmer und Studio.

Wohnen/Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Zimmer/Studio

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Küche

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für die Küchenumlufthaube
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist

Bad

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle je mit Ausschaltung
 - 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich
 - 1 Steckdose am Handtuchwärmekörper für Heizpatrone
 - 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
-

WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Abstellraum in der Wohnung

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose

Wasch- / Trocknerraum

2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine/Kondensat-Wäschetrockner (als Turmlösung) pro Wohnung im gemeinschaftlichen Wasch-/Trocknerraum

Rauchwarnmelder

Die Wohnung wird entsprechend den Vorschriften der LBO mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Diese werden wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

6.7 Aufzug

Seilaufzugsanlage für die Personenbeförderung bis zum 2.Obergeschoss, Anlage entsprechend den einschlägigen Normen und Vorschriften (Fabrikat Kone).

Lichtes Innenmaß Aufzugskabine: (b/l/h) ca. 1,10 m/1,40 m/2,10 m

7.0 PKW STELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE UND MÜLLLAGERUNG

Es stehen 10 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage wird durch natürliche Belüftung mit freien Lüftungsquerschnitten an Garagentor und Lichtschächten gelüftet.

Sollte der Tiefgaragenboden aus WU-Beton ausgeführt werden, stehen Fahrbahnen und Stellplätze in einem Gefälle zu einer Verdunstungsrinne, ansonsten wird ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag ausgeführt.

Für Fahrräder steht im Untergeschoss ein Fahrradkeller (ohne Fahrradbügel) zur Verfügung, sowie der private Kellerabstellraum.

Die Mülllagerung erfolgt im dafür vorgesehen Mülllagerraum im Untergeschoss.

8.0 AUSSENANLAGEN

8.1 Allgemein

Vegetation- und Hartflächenplanie der Geländeoberfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation, Höhenunterschiede werden geböscht. Wo erforderlich sind Stützwände aus Beton, Betonfertigteilen (L-Steine) oder Gabionen vorgesehen. Die Festlegung erfolgt durch die Paulus Wohnbau GmbH.

Die private Terrassenfläche der Erdgeschosswohnungen werden soweit als möglich eben hergestellt. Am Übergang Fassade zu Erdreich wird als Spritzschutz ein Kiesstreifen inkl. Mähkante ca. 40 cm breit angelegt.

8.2 Terrassen / Loggien / Dachterrasse

siehe Punkt 4.7

8.3 Kinderspielplatz

Die Fläche für einen Kinderspielplatz ist vorgesehen und entspricht in Größe und Ausstattung den Vorgaben der LBO.

8.4 Begrünung

Das gärtnerische Anlegen der nicht befestigten Freiflächen erfolgt durch die Paulus Wohnbau GmbH nach den Auflagen der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen und nach den öffentlichen Pflanzgeboten. Neubepflanzung mit heimischen Heckengehölzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag und behördlicher Vorgabe. Rasenflächen in den privaten Gartenflächen.

9.0 REINIGUNG

Die Wohnungen werden besenrein übergeben, eine Grundreinigung durch den Erwerber erübrigt sich dadurch nicht.

10.0 SONSTIGES

Visualisierungen des Projektes stellen keine Beschreibung des Leistungsumfang dar, zeichnerische Darstellungen von Möbeln, Küchen und Pflanzen dienen als Platzierungsvorschlag und beschreiben ebenfalls nicht den Leistungsumfang.

Im Rahmen der Ausführungs- und Montageplanung kann es sich ergeben, dass in der Visualisierung nicht sichtbare Ver- und Entsorgungsleitungen vor den Wänden und Decken platziert werden müssen. Auch aus statischen Gründen oder wegen haustechnischen Installationen können Stützen, Träger, Unter-/Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen vor den Wänden angeordnet werden.

Fotos, 3D-Animationen und Detailskizzen dienen dem besseren Verständnis der Planungsunterlagen und des Baubeschreibungstextes und können von der späteren Bauausführung abweichende Details darstellen. Anspruch auf Ausführungen dargestellter Details besteht nicht.

Technische Änderungen, Fabrikat-, Material- und Farbabweichungen bleiben vorbehalten, sofern sich diese nicht qualitätsmindernd auswirken. „Oder“-Positionen werden vom Bauträger entschieden.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Lastspannungen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – an sich keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch nicht vermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung an sich keinen Mangel dar.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist aus Sicherheits- und Versicherungstechnischen Gründen nicht gestattet.

11.0 RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN

Jede Bauweise unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung und DIN 4108 für den Wärmeschutz erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche, mehrmalige, kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen und Pilzbefall auftreten können.

12.0 WARTUNG UND INSTANDHALTUNG

Technische/elektrische Anlagen und Einrichtungen inkl. beweglicher Bauteile (bspw. TG-Tor, Parksystem, Aufzüge, Lüftungselemente) sind wartungspflichtig. Entsprechende Wartungsverträge sind durch die WEG abzuschließen.

13.0 LEISTUNGSBESTIMMUNGSRECHT

Bei Materialauswahlangaben hat der Bauträger das Recht zur Leistungsbestimmung.

14.0 REVISIONSUNTERLAGEN

Die Unterlagen werden an die Hausverwaltung übergeben.
Dort besteht nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Möglichkeit Einsicht zu nehmen.

Betreuungsträgervertrag

Zwischen der

Diakoniestation auf den Fildern,

vertreten durch den
Dekan Gunther Seibold
als Kooperationspartner des
Wohnparks „An der Christophstraße“
in 70771 Leinfelden-Echterdingen

und der

Paulus Immobilien GmbH, Gartenstraße 30, 71691 Freiberg,

vertreten durch den
Geschäftsführer Mike Schanta
als künftiger Verwalter der Eigentümergemeinschaft
Wohnparks „An der Christophstraße“
in 70771 Leinfelden-Echterdingen

und der

Paulus Wohnbau GmbH, Badstubenstraße 2, 74385 Pleidelsheim,

vertreten durch den
Geschäftsführer Erwin Paulus
als Bauträger und Eigentümer des
Wohnparks „An der Christophstraße“
in 70771 Leinfelden-Echterdingen

wird folgender Betreuungsträgervertrag geschlossen:

Präambel

Die Firma Paulus Wohnbau GmbH beabsichtigt in der Christophstraße in Echterdingen entsprechend der Planung des Wohnparks „An der Christophstraße“:

„So viel Selbständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig!“

42 betreute Senioreneigentumswohnungen als barrierefreie 2- und 3-Zimmerwohnungen zu errichten.

I. Grundsätzliches

Die eigenverantwortliche Lebens- und Haushaltsführung in einem bekannten und gewohnten Umfeld, unter Erhaltung familiärer und sozialer Bindungen, entspricht in den meisten Fällen den Bedürfnissen älterer Menschen.

Das „Betreute Wohnen“ bietet eine Sonderform seniorengerechten und barrierefreien Wohnens in der eigenen Häuslichkeit. Die Wohnform dient der Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung für ältere und behinderte Menschen. Die Eigenständigkeit wird unterstützt durch die baulichen Maßnahmen, unter anderen durch den Zuschnitt und die Ausstattung der Wohneinheiten sowie durch die Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen.

Ferner sorgen ambulante soziale Dienstleistungen für Unterstützung und Hilfen sowie für die Förderung der Hausgemeinschaft. Diese werden durch die Diakoniestation bereitgestellt oder vermittelt. Die Diakoniestation ist verpflichtet, Angebote und Leistungen unter Beachtung der jeweils geltenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien allen Bewohnenden - gleichwohl ob Eigentümer/-in oder Mieter/-in - nach Maßgabe der Vereinbarung dieses Vertrages zur Verfügung zu stellen.

Auch beim Nachlassen der eigenen Leistungsfähigkeit und dem damit einhergehenden, ansteigenden Hilfebedarf, soll den Bewohnenden trotz Pflegebedürftigkeit durch bedarfsgerechte Unterstützungsleistungen weiterhin eine selbständige Lebensführung in vertrauter örtlicher Umgebung ermöglicht werden.

Der Eigentümer wird als Bauträger auf dem Baugrundstück den

Wohnpark „An der Christophstraße“

errichten, in Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufteilen und die einzelnen Eigentumswohnungen an künftige Erwerber veräußern.

Die Benutzungsregelung und die Konzeption des Wohnparks „An der Christophstraße“ werden in der Teilungserklärung in einer für alle Wohnungseigentümer bindenden Form verankert. Der einzelne Erwerber von Wohnungseigentum in der Seniorenwohnanlage erkennt mit Abschluss des Kaufvertrages den gegenwärtigen Vertrag als auch in seinem Namen abgeschlossen an. Er tritt dadurch anstelle des Eigentümers in den gegenwärtigen Vertrag als Vertragspartner des Betreuungsträgers ein.

II. Benutzungsregelung

Sämtliche Wohnungen stehen vorrangig wohnungssuchenden Bürgerinnen und Bürgern aus Leinfelden-Echterdingen zur Verfügung. Voraussetzung für den Bezug ist, dass die Person, die die Wohnung bezieht oder, wenn zwei Personen einziehen, mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat. Dies gilt ebenso für Personen, die mindestens zu 50% schwerbehindert sind.

§ 1 Zusammenarbeit der Beteiligten

Oberstes Ziel der Seniorenwohnanlage ist es, den Bewohnern die Teilnahme am örtlichen Geschehen zu ermöglichen und den Kontakt zum örtlichen Gemeinschaftsleben herzustellen.

Die Vertragspartner verpflichten sich außerdem in kooperativer Zusammenarbeit die Zielsetzung einer optimalen Betreuung und Integration der Bewohner zu verfolgen. Dabei sind sich die Vertragspartner einig, dass eine stete Weiterentwicklung des Betreuungskonzeptes in der Zukunft erforderlich ist.

§ 2 Dienstleistungsangebot

A) Technische Hilfeleistungen und Reinigungsdienste für das Gebäude

Bei den Wohnungen sind in den umzulegenden Nebenkosten folgende Serviceleistungen enthalten, diese werden von der Paulus Immobilien GmbH im Rahmen der Verwaltungstätigkeit organisiert.

1. Gebäudereinigung und Wartung der Gemeinschaftsflächen sowie die Glasreinigung im gemeinschaftlichen Eigentum.
2. Pflege der Außenanlagen (Gemeinschaftsanlagen)
3. Hausmeisterbetreuung, kleinere technische Hilfeleistungen bis zu 10 Minuten Dauer in den einzelnen Wohnungen (z. B. Glühbirne auswechseln)
4. Straßenreinigung und Betreuung der Abfallentsorgung (ohne Gebührenübernahme)
5. Überwachung von technischen Anlagen
6. Winterdienst

B) Betreuungsangebot der Diakoniestation auf den Fildern

Das Dienstleistungs- und Betreuungsangebot der Grundversorgung der Diakoniestation auf den Fildern orientiert sich an den Bedürfnissen der Gesamtheit der Bewohnenden und soll neben der persönlichen Versorgung auch der Förderung der sozialen Beziehungen zwischen den Bewohnern sowie Besuchern und Freunden des Hauses dienen. Das Wohnen und Leben soll den unterschiedlichen Bedürfnissen im Alter entsprechend angenehm gestaltet werden können. Das betrifft die Ansprüche von rüstigen Bewohnern ebenso wie die Ansprüche von Bewohnern mit Hilfebedarf. Neben der individuell abrufbaren Hilfe durch qualifizierte ambulante Dienste soll auch die Selbsthilfe durch Angehörige, Nachbarn oder sonstige Bezugspersonen unterstützt werden.

B1) Zu den Grundleistungen

Zu den Grundleistungen des Betreuten Wohnens in dem Wohnpark An der Christophstraße gehören die individuelle Begleitung der Bewohnenden durch die Betreuungsperson in Form von wöchentlichen festen Sprechzeiten im Hause sowie durch Hausbesuche für persönliche Fragen und Probleme. Diese beinhalten insbesondere die Kontaktaufnahme mit den Bewohnenden bei Bedarf sowie die

- Beratung in Fragen des täglichen Lebens
- Unterstützung beim Einleben in die Wohnanlage
- Möglichkeit des persönlichen Gesprächs und der Seelsorge
- Telefonische Erreichbarkeit zu den angegebenen Zeiten
- Sicherstellung der Zusatz- und Wahlleistungen mit der Vermittlung sowie die Organisation und Koordination bedarfsgerechter Hilfen.

Das Wohnen im Seniorenhaus zeichnet sich durch eine gelebte Hausgemeinschaft aus, die gemeinsames Leben aktiv gestalten.

Die Diakonie entwickelt gemeinsam mit den Bewohnenden sowie anderen Sozialpartnern ein Netzwerk „sorgende Gemeinschaft“.

Ein festes Angebot an Gemeinschaftsveranstaltungen bildet einen zentralen Schwerpunkt für ein gutes Miteinander.

In wöchentlich stattfindenden Kaffeenachmittagen mit abwechslungsreichem Programm (Kunst, Kultur, Literatur, Geschichte) wird die Hausgemeinschaft aktiv gefördert.

Weitere Aktivitäten sind die

- Vernetzung mit Organisationen der kommunalen, bürgerschaftlichen sowie kirchlichen Seniorenarbeit.
- Durchführung von Hausandachten und Gesprächskreisen
- Bereitstellung von Angeboten zur Gesundheitsförderung (Gymnastik, Fachvorträge, Gedächtnistraining).
- Förderung der Kreativität und Kontaktmöglichkeiten durch Bastel- und Spielenachmittage.
- Gestaltung gemeinsamer Höhepunkte (Ausflüge und jahreszeitliche Feste).

Durch die Organisation eines Runden Tisches -orientiert am Bedarf der Bewohnenden- wird die Hausgemeinschaft gemeinsam mit den Bewohnenden weiter entwickelt.

Ergänzende Beratungsangebote und begleitende Hilfen werden gegebenenfalls in Kooperation mit weiteren Partnern wahrgenommen.

Der von der Diakoniestation angebotene Grundsservice ist nicht abwählbar.

Eine wirksame Hilfestellung in Notfällen ist nur möglich, wenn der Betreuungsträger im Notfall Zugang zur Wohnung des Wohnungsnutzers hat. Für die Klienten der Diakoniestation besteht die Möglichkeit, einen Wohnungsschlüssel im Tresor der Diakoniestation zu hinterlegen. Die Schlüssel hinterlegung wird gesondert vereinbart.

B2) Der Wahlservice umfasst:

Darüber hinaus bietet der Dienstleistungsträger den jeweiligen Bewohner Zusatz- bzw. Wahlleistungen gegen entsprechende Zusatzvergütung an. Eine Verpflichtung zur Abnahme der Zusatz- und Wahlleistungen besteht nicht. Das Angebot der Wahlleistungen orientiert sich am Gesamtbedarf des Bewohnenden sowie an den Möglichkeiten der Dienstleistungsträger.

Diese reichen von der Häuslichen Krankenpflege über die ambulante pflegerische Versorgung (körperbezogene Pflegemaßnahmen, Pflegerische Betreuungsmaßnahmen) hin zur Unterstützung bei der Haushaltsführung (hauswirtschaftlichen Versorgung in der Raumpflege, Wäschereinigung sowie Mahlzeitenzubereitung) sowie sonstigen Hilfen.

Zusatz- und Wahlleistungen sind insbesondere Leistungen der Häuslichen Krankenpflege sowie der ambulanten pflegerischen Versorgung. Die Diakoniestation stellt im Wohnpark An der Christophstraße daher folgende Leistungen bereit:

- Ärztlich verordnete Leistungen gemäß § 132a SGBV im häuslicher Krankenpflege nach Maßgabe der Rechtsvorschriften des SGB V (Krankenversicherungsgesetz)
- Pflegesachleistungen gem. § 72 SGB XI (Pflegeversicherungsgesetz) bei häuslicher Pflege (§ 36 ff.)
- Pflegerische und hauswirtschaftliche Leistungen sowie Betreuungsleistungen inner- und außerhalb der Leistungen der sozialen Pflegeversicherung – SGB XI.

Diese Leistungen beinhalten u.a.:

- dem mobilen Mahlzeiten- und Betreuungsdienst
- die Wäschepflege
- die Wohnungsreinigung in verschiedenen Leistungsstufen (Grund-/Unterhaltsreinigung)
- Einkaufshilfen
- die Organisation des Alltags und der Haushaltsführung
- Sonstige Hausarbeiten
- Individuelle Betreuung sowie Begleitung beim Spaziergang, zu Veranstaltungen, zu Bekannten/Verwandten, zum Arzt, zu Behörden
- die Teilnahme an Betreuungsgruppen
- Besuche in der Tagespflege
- Vermittlung der Hausnotrufversorgung
- die 24-Stündige Rufbereitschaft für Pflegebedürftige i.S. des SGB XI, die Pflegesachleistungen bei der Diakoniestation in Anspruch nehmen

Die Zusatz- und Wahlleistungen werden von der Diakoniestation unmittelbar mit dem jeweiligen Bewohnenden bzw. mit den zuständigen Kostenträgern (Krankenkasse, Pflegekasse, Sozialamt) abgerechnet und richten sich nach der jeweils aktuellen Entgeltübersicht der Diakoniestation auf den Fildern. Die Leistungen nach dem SGB V und SGB XI entsprechen jeweils dem Stand der Vereinbarungen mit den Kranken- und Pflegekassen des Landes. Soweit sich diese Vereinbarungen ändern, gelten diese Veränderungen als Grundlage des Vertrags.

Die Wahlfreiheit der Bewohnenden hinsichtlich der Wahl eines ambulanten Pflegedienstes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 3 Überlassung von Räumen

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stellt der Diakoniestation die nachfolgend aufgeführten Räume angemessen, d.h. nach dem jeweiligen aktuellen allgemeinen Standard ausgestattet im Erdgeschoss kostenfrei zur Verfügung.

Die Betreuungsräumlichkeiten bestehen aus dem Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, dem gemeinschaftlichen WC sowie einem Büro.

Es wird klargestellt, dass der Gemeinschaftsraum nicht zur ausschließlichen Nutzung durch die Diakoniestation bereitgestellt wird. Vielmehr haben die Eigentümer bzw. Mieter unter Berücksichtigung der Regelung im nachfolgenden Satz das Recht, den Raum auch selbst und mit Besuchenden im angemessenen Umfang zu nutzen.

Der/die Wohnungseigentümer/-in ist/sind jedoch verpflichtet, der Diakoniestation für die nach dem vorliegenden Vertrag zu erbringenden Leistungen und Dienste den Vorrang vor seinem/ihrer eigenen Nutzungsrecht einzuräumen, um einen ordnungsgemäßen und ungestörten Betrieb der Betreuung durch die Diakoniestation zu gewährleisten.

Die Kosten für die Telekommunikation/Internet, Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung (einschließlich Schönheitsreparaturen) und den Betrieb (Die Raumnebenkosten nach den Bestimmungen der BetrVK) der Betreuungsräume trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 4 Dienstleistungsentgelt

Für das Betreuungsangebot nach § 2, Abs. B1, wird eine monatliche Pauschale von derzeit 85,00 € erhoben. Leben in einer Wohneinheit mehrere Personen, so wird für jede weitere Person ein zusätzliches Entgelt von derzeit 20,00 € pro Monat erhoben.

Die Grundpauschale ist monatlich im Voraus, jeweils zum ersten eines jeden Monats, zur Zahlung fällig.

Ein Leerstand entbindet den Eigentümer der Senioren-Wohnung nicht von der Entrichtung der Grundpauschale.

Die Paulus Immobilien GmbH ist aufgrund der Gemeinschaftsbezogenheit der Grundversorgung im Betreuten Wohnen beauftragt die Grundpauschale vom jeweiligen Eigentümer einer Senioren-Wohnung mit dem Hausgeld einzufordern und an den Dienstleister zur Erfüllung zu überweisen.

Unbeschadet der Regelung über den Einzug der monatlichen Kostenpauschale haftet jeder Miteigentümer dem Betreuungsträger für die Kostenpauschale nach § 3 Satz 1.

Für die Kostentragungspflicht ist es ohne Belang, ob das Dienstleistungsangebot bzw. die Grundversorgung überhaupt und in welchem Umfang vom einzelnen Wohnungseigentümer bzw. den Bewohnern in Anspruch genommen wird.

§ 4 Personaleinsatz

Dem Betreuungsträger obliegende Leistungen werden durch Mitarbeitende der Diakoniestation auf den Fildern erbracht.

Für das Betreuungsangebot stellt der Betreuungsträger eine durchschnittlich wöchentliche Arbeitszeit von mindestens **9 Stunden** vor Ort zur Verfügung.

Die Rufbereitschaft für den Notfall wird über den Betreiber des Hausnotrufsystems abgedeckt, soweit die Bewohnenden diesen Wahlservice vereinbart haben.

§ 5 Weitere Bestimmungen

Verpflichtung der Eigentümer der Senioren-Wohnungen

Der Eigentümer einer Senioren-Wohnung verpflichtet sich, den jeweiligen Bewohner über die Inhalte des Dienstleistungsvertrages vor Einzug persönlich zu informieren. Er ist verpflichtet einen Bewohnerwechsel dem Dienstleister der Grundversorgung anzuzeigen.

Der Dienstleister der Grundversorgung verpflichtet sich dem jeweiligen Bewohner der Senioren-Wohnung die Leistungen aus dem Dienstleistungsvertrags einzeln zu beschreiben und zu erläutern.

Datenschutz und Schweigepflicht

Die Diakoniestation verpflichtet sich zu einem vertraulichen Umgang mit Daten der Bewohnenden. Es werden nur solche Daten gespeichert, die für die Erfüllung des Vertrages erforderlich sind. Die Diakoniestation unterliegt dem Bundesdatenschutzgesetz / dem Datenschutzgesetz der EKD und den entsprechenden Regelungen der Sozialgesetzbücher. Sofern gewünscht, erhalten die Bewohnenden eine Mitteilung, welche Daten geführt werden.

Die Dienstleistungsträger verpflichtet, den Schutz der personenbezogenen Daten sicher zu stellen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterliegen hinsichtlich der Personen der Wohnanlage der Schweigepflicht. Ausgenommen hiervon sind Angaben gegenüber der leistungspflichtigen Pflegekasse und dem Medizinischen Dienst der Krankenversicherung, soweit sie zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderlich sind und eine entsprechende Einwilligung vorliegt.

§ 6 Vertragsdauer, Kündigung

Dieser Vertrag wird auf die Dauer von zwei Jahren ab Fertigstellung der Seniorenwohnanlage und Nutzungseinräumung des Gemeinschaftseigentums an den Betreiber abgeschlossen. Die Paulus Wohnbau GmbH wird dem Betreiber den Zeitpunkt der Fertigstellung und Nutzungsübergabe drei Monate vorher schriftlich bekannt geben. Damit gilt der Zeitpunkt als von der Paulus Wohnbau GmbH zugesichert und im Zweifel als Beginn der Vertragslaufzeit.

Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ablauf eines Kalenderjahres gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils ein Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt.

Auf Seiten der Wohnungseigentümer bedarf die Kündigung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung mit einer dreiviertel Mehrheit und kann nur einheitlich für alle Eigentümer erklärt werden.

§ 6 Schlussbestimmungen

Im Falle des Verkaufs einer Eigentumswohnung hat der Verkäufer seinen Rechtsnachfolger entsprechend der Teilungserklärung zu verpflichten, in den mit dem Betreuungsträger bestehenden Vertrag einzutreten. Er ist verpflichtet, die Veräußerung seiner Eigentumswohnung unter Angabe der ladungsfähigen Anschrift eines Rechtsnachfolgers dem Betreuungsträger und der Hausverwaltung anzuzeigen.

Änderungen und Ergänzungen des Kooperations- und Betreuungsvertrages bedürfen der Schriftform.

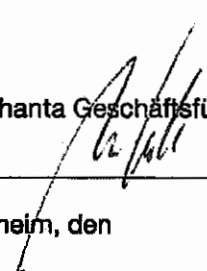
Sollten einzelne Bestandteile dieses Betreuungsvertrages unwirksam oder nichtig sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültigen Bestimmungen so zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte Zweck bestmöglich erreicht wird.

Filderstadt, den 21.3.2021



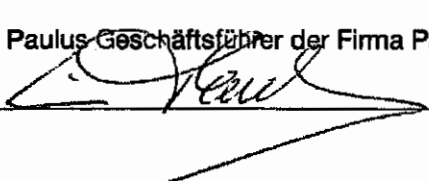
Gunther Seibold Dekan, Vorsitzender der Diakoniestation auf den Fildern

Pleidelsheim, den



Mike Schanta Geschäftsführer der Paulus Immobilien GmbH

Pleidelsheim, den



Erwin Paulus Geschäftsführer der Firma Paulus Wohnbau GmbH