BAUBESCHREIBUNG

Tiefgarage Erweiterung/Neubau

THE Q

Vergangenheit bewahren –
Zukunft gestalten

Sanierung und Neubau von 385 Wohneinheiten, ca. 7 Gewerbeeinheiten, einer Kindertagesstätte sowie zwei miteinander verbundenen Tiefgaragen in der Adam-Klein-Straße 185 und Wandererstraße 80, in 90431 Nürnberg

Ein Projekt der BAYIKO The Q GmbH

Das Baudenkmal gehört zu den bedeutendsten industriegeschichtlichen Objekten der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Das ehemalige Versandhaus wurde nach den Plänen des renommierten Architekten Ernst Neufert in mehreren Bauphasen errichtet.
Die horizontal geschichteten Fassaden mit Fensterbändern und Sichtklinkerbrüstungen sind einzigartig und prägen seit über einem halben Jahrhundert das Gesicht der Nürnberger Weststadt.

Die BAYIKO The Q GmbH realisiert auf einem Teilbereich des ehemaligen Quelle-Versandgeländes ein gemischt genutztes Quartier. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird mittels Einschnittes eines großzügigen Lichthofes für die Wohnnutzung revitalisiert. In den Erdgeschosszonen zum ehemaligen „großen Betriebshof“ werden Gewerbeeinheiten situiert. Der historische Verladetiefhof wird in eine Neubau-Tiefgarage umgebaut, die verkehrlich über die Adam-Klein-Straße und das Bestandsgebäude erschlossen wird. An der Wandererstraße errichtet BAYIKO die Quartiers-KiTa für „The Q. Für das öffentliche Mobilitätsangebot stehen insgesamt sechs Car-Sharing-Stellplätze (je drei in der Tiefgarage und drei im Außenbereich), eine Bike-Sharing-Station, Fahrradreparatursäule und Zonen zum Abstellen von E-Scootern zur Verfügung.

Allgemein

Die neu entstehende Tiefgarage befindet sich im südöstlichen Bereich des Quartiers, auf dem Gelände des ehemaligen Verladehofs des Versandzentrums. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von 120 PKW- Stellplätzen. Des Weiteren befinden sich in der Tiefgarage Stellflächen für Fahrräder und Nebenräume für die Haustechnik. Die Tiefgarage schließt direkt an die südliche Fassade des Bestandsgebäudes an und wird über dieses erschlossen.

Auf der Tiefgaragendecke entsteht eine Kindertagesstätte sowie eine großzügige Grünanlage, die teilweise der Kita zugeordnet ist.

Erschließung

Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Tiefgarage unterhalb des Bestandsgebäudes. Die zentrale Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Adam-Klein-Straße. In diesem Bereich wird eine Schrankenanlage als Zugangskontrolle erstellt, welche über Funkhandsender und einem Code-geschützten-Bedienelement für Car-Sharing-Nutzer geöffnet wird. Zusätzlich zu der Erschließung über den historischen Gebäudebestand, werden drei Treppenhäuser errichtet, die auch zur Entfluchtung der Tiefgarage dienen.

Erdarbeiten	Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante der Bodenplatte ausgehoben. Nach Fertigstellung der Arbeiten wird das Gelände wieder verfüllt, verdichtet eingeebnet und entsprechend der Freianlagenplanung neugestaltet. Vorhandene Bestandsbauteile werden in diesem Zug abgebrochen und entsorgt.
Gründung	Die Fundamentierungen, sowie die durchgehende Bodenplatte werden in Stahlbeton erstellt. Unterhalb der Bodenplatte befindet sich in Teilbereichen ein Regenrückhaltebecken, das ebenfalls in Stahlbeton erstellt wird.
Innenliegende Wände /Stützen	Alle Wände der Tiefgarage werden gem. den Anforderungen in Mauerwerk oder in Stahlbeton erstellt. Stützen werden in Stahlbeton erstellt.
Außenwände	Die Außenwände der Tiefgarage werden in Massivbauweise erstellt, erdberührte Wände in WU-Beton. Wände werden nach Erfordernis in Teilbereichen mit Dämmplatten versehen.
Decken	Die Decken werden ebenfalls in Stahlbeton erstellt. In Teilbereichen kann die lichte Höhe von 2,00 m, auf Grund von Ver- und Entsorgungsleitungen, haustechnischen Installationen, Lüftungsleitungen oder aus statischen Gründen unterschritten werden. Die Decke erhält keinen Putz oder Anstrich, in Teilbereichen kann eine Deckendämmung erforderlich sein.
Oberflächenschutz (OS)	Die Bodenplatte und die zur Verkehrserschließung notwendigen Rampen erhalten einen Oberflächenschutz. Dieser muss durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gesichtet und gewartet werden. Der Bauträger empfiehlt der Eigentümergemeinschaft den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma. Aufgehende Bauteile erhalten einen Oberflächenschutz bis zu einer Höhe von 50 cm, dieser muss ebenfalls, wie vorab genannt, gewartet werden.

Brandschutz

Die Tiefgarage wird mit im Brandfall automatisch schließenden Brandschutztoren oder Brandschutzvorhängen in zwei Brandabschnitte unterteilt gemäß Brandschutzkonzept wird eine Brandmeldeanlage (BMA) installiert, die mit der BMA der Bestandstiefgarage zusammengeschlossen wird. Die brandschutztechnischen Anlagen müssen ebenfalls mindestens einmal jährlich durch die Eigentümergemeinschaft gewartet werden. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages.

Wände

Die Wände werden in massiver Bauweise errichtet, sie erhalten keinen Putz oder Anstrich. Teilweise kann das Aufbringen einer Dämmung erforderlich sein. In Teilbereichen behält sich der Bauträger vor, aus optischen Gründen eine Spachtelung der Wände vorzunehmen.

PKW-Stellplätze

Die Stellplätze werden gem. der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) erstellt. Entsprechend schuldet der Bauträger ausschließlich folgende Stellplatz Mindestmaße:

- Stellplätze sind 5,00 m lang.

- Stellplätze, bei denen keine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,30 m geschuldet.

- Stellplätze, bei denen eine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,40 m geschuldet.

- Stellplätze, bei denen beide Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,50 m geschuldet.

Sie erhalten eine Markierung mit Farbe. Die Stellplatzmarkierungen sind zwischen zwei Stellplätzen jeweils hälftig, bei außenliegenden Markierungen voll zur stellplatzbreite zuzurechnen.

Eine eventuell vorhandene Wallbox kann sich dabei innerhalb der Stellplätze befinden und eine Einschränkung hervorrufen für das Einstellen des Fahrzeuges sowohl in Bezug auf die lichte Höhe als auch beim Begehen

Ladeinfrastruktur

Die Tiefgarage erhält eine Ladeinfrastruktur, um den Erwerbern die Nutzung von E-Mobilität zu ermöglichen. Dafür erfolgt eine Grundinstallation auf Basis eines derzeit geplanten Stromschienensystems als Anschlussmöglichkeit einer systemkompatiblen Wallbox pro Stellplatz. Die Ausstattung des Stellplatzes mit einer Wallbox sowie der Anschluss an die derzeit geplante Stromschiene ist nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Der Bauträger schließt mit einem Dritten einen Gestattungsvertrag zur Anschlussnutzung für die Unterbreitung eines E-Mobilitätsangebots, um die im System abgestimmte Ladeinfrastruktur sowie die Stellplatznutzer, sofern eine kompatible Wallbox vorhanden ist, mit Fahrstrom zu beliefern und diesen abzurechnen. Die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge verbleibt im Eigentum der Eigentümergemeinschaft mit den daher eingehenden Verantwortlichkeiten für Erhalt, Betrieb und Wartung der Anlage. Bei der nachträglichen Integration einer Wallbox in die vorhandene Grundinstallation ist seitens des Erwerbers sicherzustellen, dass diese sowohl eichrechtskonform als auch kompatibel mit der Ladeinfrastruktur und dem Backend des obigen externen Fahrstromanbieters ist. Die Ladeinfrastrukturen in der Altbau- und Neubautiefgarage sind miteinander verbunden und der Stromverbrauch aller angeschlossenen Wallboxen wird zentral über einen Zählpunkt gemessen und über den Betreiber der Ladeinfrastruktur je Stellplatz abgerechnet. Dieser Zähler ist in einem der Technikräume auf der Geschossebene der Altbautiefgarage vorgesehen.

Estricharbeiten

Die Flure, Schleusen und Treppenhäuser erhalten einen Estrich auf Trennlage. Die Technikräume erhalten, sofern nicht erforderlich, keinen Estrich, hier bleibt die Bodenblatte sichtbar.

Malerarbeiten

Die Flure, Treppenhäuser, Treppenläufe und -podeste, sowie die Technikräume erhalten auf dem Boden einen staubbindenden Anstich. Aufgehende Bauteile, Decken und die Untersichten der Treppenläufe erhalten keinen Anstrich, hier bleibt der Stahlbeton oder das Mauerwerk sichtbar. Die Untersichten der Treppenläufe verbleiben ebenfalls in Stahlbetonoptik. In Teilbereichen behält sich der Bauträger vor, aus optischen Gründen Anstriche vorzunehmen.

Türen

Die Türen zu den Schleusen, Treppenhäusern, Fluren und Technikräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahl-Eck-Zarge oder Umfassungszarge, nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Lüftung

Die Lüftung erfolgt über Zustromöffnungen am östlichen Ende der Tiefgarage. Die Abluft erfolgt über eine Lüftungsanlage im westlichen Bereich der Tiefgarage.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen oberhalb der Tiefgarage erfolgt nach Wahl des Bauträgers auf der Basis der Freianlagenplanung. Sollten aus der Baugenehmigung Vorgaben hervorgehen oder durch Behörden Vorgaben gemacht werden, so sind diese zwingend einzuhalten.

HINWEISE

Rechte des Käufers bei Mängeln:

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es bspw. Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen, Tiefgaragenbeschichtung, etc. zu sorgen dazu Anstriche innen wie außen sowie ggf. Pflasterungen rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung der Anstriche sowie die Durchlässigkeit der Pflasterung wie auch die gewünschten Optiken zu erhalten. Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z. B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen, Beschichtungen, Holz, etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen und Schwinden entstehen oder auch Risse von elastischen Wartungsfugen, sind keine Baumängel.

Änderungswünsche:

Eine Umsetzung von Änderungswünschen ist bei diesem Projekt nur in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes möglich. Grundlegend können Änderungswünsche nur berücksichtig werden, wenn diese bereits im Kaufvertrag vereinbart wurden. Ausgenommen davon sind individuelle Küchenplanungen, die gegebenenfalls in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeführt werden können.

Abbildungen / Illustrationen:

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend, der auf Anfrage bei uns eingesehen werden kann.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die dargestellte Umgebung des Objekts stellen lediglich Möblierungs- bzw. Gestaltungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Es wird empfohlen vor Einbau bzw. Einrichtung wegen der genauen Anordnung und Maße ein Aufmaß vor Ort zu nehmen. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern sind Bestandteil der Wohnungen.

Prospektvorbehalt

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig sich erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgeblich sind nur die Pläne und diese Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Geringfügige Abweichungen von den Plänen und den angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Maßgebend für die Flächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen nur zu einem Teil in die Wohnfläche eingerechnet und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Die genauen Anteile können den einzelnen Grundrissprospekten entnommen werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „oder“ und "und / oder". In diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung.

Wartung

Beispielsweise für folgende Leistungen oder Bauteile sind wiederkehrende Wartungen zwingend erforderlich, um die gefahrlose Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Diese haben durch die Eigentümergemeinschaften zwingend zu erfolgen. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages. Bei Zuwiderhandlung besteht Gefahr für Leib und Leben.

- **Sanitäre Bauteile** (z.B. Hebeanlagen, Pumpen, Enthärtungsanlage, Druckerhöhungsanlage)
- **Heizung**
- **Brandschutztore und -türen**
- **Brandmeldeanlage (BMA)**
- **Notbeleuchtungen**
- **Lüftungszentrale** (z.B. Ventilatoren in TG)
- **Oberflächenschutzbeschichtungen**
- **Aufzüge**
- **Fenster, Wohnungseingangstüren, Rollläden**
- **Dachflächen** (inkl. Begrünung und Sicherungssysteme)

BAUBESCHREIBUNG

Wohnungen Bestandsgebäude

THE Q

Vergangenheit bewahren –
Zukunft gestalten

Sanierung und Neubau von 385 Wohnungen, ca. 7 Gewerbeeinheiten, einer Kindertagesstätte sowie zwei miteinander verbundenen Tiefgaragen in der Adam-Klein-Straße 185 und Wandererstraße 80, in 90431 Nürnberg

Effizienzhaus Denkmal nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023)

Ein Projekt der BAYIKO The Q GmbH

Das Baudenkmal gehört zu den bedeutendsten industriegeschichtlichen Objekten der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Das ehemalige Versandhaus wurde nach den Plänen des renommierten Architekten Ernst Neufert in mehreren Bauphasen errichtet.
Die horizontal geschichteten Fassaden mit Fensterbändern und Sichtklinkerbrüstungen sind einzigartig und prägen seit über einem halben Jahrhundert das Gesicht der Nürnberger Weststadt.

Die BAYIKO The Q GmbH realisiert auf einem Teilbereich des ehemaligen Quelle-Versandgeländes ein gemischt genutztes Quartier. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird mittels Einschnittes eines großzügigen Lichthofes für die Wohnnutzung revitalisiert. In den Erdgeschosszonen zum ehemaligen „großen Betriebshof“ werden Gewerbeeinheiten situiert. Der historische Verladetiefhof wird in eine Neubau-Tiefgarage umgebaut, die verkehrlich über die Adam-Klein-Straße und das Bestandsgebäude erschlossen wird. An der Wandererstraße errichtet BAYIKO die Quartiers-KiTa für „The Q. Für das öffentliche Mobilitätsangebot stehen insgesamt sechs Car-Sharing-Stellplätze (je drei in der Tiefgarage und drei im Außenbereich), eine Bike-Sharing-Station, Fahrradreparatursäule und Zonen zum Abstellen von E-Scootern zur Verfügung.

Allgemein

Der Bauträger erstellt im Projekt „The Q“ (Bauteil 5) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes sowie in zwei ehemaligen als Pförtnerhäuschen genutzten Gebäuden im Bereich der Freianlagen. Auf der neu zu errichtenden Tiefgarage erstellt der Bauträger eine zweigeschossige Kita. Die Außenlagen, ausgenommen des Kitabereiches, sind auch für die Öffentlichkeit zugänglich und dementsprechend rechtlich gewidmet. Der für die Wohnnutzung neu zu erstellende Innenhof/Lichthof dient ausschließlich der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft.

Die Baubeschreibungen der Gewerbeeinheiten werden vom Bauträger zu einem späteren Zeitpunkt, entsprechend den Anforderungen der späteren Nutzer erstellt. Der Leistungsumfang dieser Baubeschreibung beschränkt sich daher auf die Wohnungen des Bestandsgebäudes sowie das Gemeinschaftseigentum.

Auf den Geschossen und im Untergeschoss befinden sich Waschmaschinenräume für die Bewohner. Die Waschmaschinen und Trockner sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Bestückung ist von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Hausverwaltung, durch die Beauftragung eines Dritten, gesondert zu veranlassen. Je nach Vertragsbedingungen, stellen die Anbieter oder Betreiber die Geräte auf Mietbasis zur Verfügung**.**

ROHBAU

Entkernung

Das Bestandsgebäude wird zum größten Teil bis auf die Rohbausubstanz entkernt. Teilbereiche (u.a. Treppenhäuser, vorgehängte Klinkerfassade) werden aufgrund von Denkmalschutzauflagen erhalten bleiben.

Abbruch

Es werden in allen Bereichen Wände, Stützen sowie Decken abgebrochen und nach statischen Erfordernissen sowie unter der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, neu errichtet.

Gründung

Die vorhandene Gründung bleibt überwiegend unverändert im Bestand. Zusätzliche, erforderliche Gründungen werden in Stahlbeton ausgeführt**.**

Fassade und Außenwände

Außenwände werden in Leichtbauweise, Holzbauweise, Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt, evtl. kommen vorgefertigte Elemente zur Ausführung**.**
Die vorgestellte Klinkerfassade bleibt größtenteils unverändert in Bestand. Nach Erfordernis wird diese statisch ertüchtigt und in Teilbereichen ergänzt oder aufbereitet. Die Loggien erhalten gem. Denkmalschutzanforderungen außenseitig eine Verglasung, bestehend aus öffenbaren bzw. verschiebbaren und feststehenden Glaselementen.

Im Bereich des neuen Innenhofes erhalten die Außenwände einen eingefärbten oder gestrichenen Fassadenputz, sowie Rankgerüste für eine vertikale Fassadenbegrünung. Die Dämmung wird in diesen Bereichen als Wärme-Dämm-Verbundsystem oder Zwischendämmung oder als Kombination aus beiden hergestellt.

Im Bereich der denkmalgeschützten, äußeren Klinkerfassade werden Loggien ausgebildet. Die eigentliche thermische Gebäudehülle wird dadurch nach hinten versetzt und neu erstellt. Die daraus resultierenden neuen Außenwände werden in Mauerwerk, Stahlbeton oder Leichtbauweise (Trockenbau oder Holzbau) erstellt. Die Dämmung wird in diesen Bereichen als Wärme-Dämm-Verbundsystem, Zwischendämmung oder als Kombination aus beiden hergestellt. Die Oberfläche erhält einen eingefärbten, gestrichenen Putz oder eine Fassadenplatte je nach architektonischer Gestaltung, Brandschutz- und Denkmalauflagen.

Innenwände

Die verbleibenden Innenwände bestehen aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Evtl. Ausbrüche, nicht mehr benötigte Öffnungen und Aussparungen von Wänden, Stützen und Unterzügen, werden verschlossen.
Soweit erforderlich werden in allen Bereichen neue Wände erstellt. Diese werden je nach Anforderungen in Mauerwerk, Stahlbeton oder in Leichtbauweise ausgeführt. Die Wandstärke entspricht den statischen und schalltechnischen Erfordernissen, evtl. kommen vorgefertigte Elemente zum Einsatz. Die Verkleidung der Installationsschächte und der Vorwandinstallation werden in Trockenbauweise ausgeführt. Für nicht neu zu errichtende Wände, Stützen oder Treppenanlagen verbleibt die Beschaffenheit bei der Gebäudealtsubstanz.

Decken

Decken bleiben in Ihrer Lage, jedoch in Abhängigkeit der Ebene, überwiegend unverändert im Bestand. Sie erhalten nach Erfordernis eine statische Ertüchtigung zur höheren Lastaufnahme.
Neue Decken werden nach statischem Erfordernis in Stahlbeton ausgeführt.

Dach/ Dachterrassen

Im Bereich von Flachdächern kommt eine wärmegedämmte Dachkonstruktion mit extensiver Dachbegrünung zur Ausführung. Die Flachdachabdichtung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Regenrinnen und Regenfallrohre werden aus Titanzink bzw. verzinktem Metall, oder beschichtetem Leichtmetall nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Notüberläufe werden teilweise als Wasserspeier oder als Fallrohre ausgeführt. Neu zu errichtende Attiken werden in Massivbauweise erstellt und erhalten eine Verblechung aus Titanzink, verzinktem Stahlblech, oder beschichtetem Leichtmetall nach Wahl des Bauträgers. In Teilbereichen werden den jeweiligen Wohnungen zugeordnete Terrassen mit einem Plattenbelag aus Keramik erstellt. Die Terrassen erhalten direkt angrenzend ein Geländer in feuerverzinktem Stahl oder einer Beschichtung nach Wahl des Bauträgers.

Die auf dem Dach situierten Flucht- und Rettungswege erhalten sofern aufgrund von Anforderungen des Brandschutzes notwendig einen Plattenbelag aus Betonsteinplatten, in Teilbereichen kann eine höhergelegte Ausführung in Stahlbauweise mit Gitterrosten erfolgen. Die Flucht- und Rettungswege erhalten ebenfalls ein direkt angrenzendes Geländer. Wohnungen, bei denen der zweite Fluchtweg über die Dachterrasse führt, erhalten die Geländer im Bereich des Fluchtweges eine Türe.

In Teilbereichen werden auf dem Dach Lüftungsgeräte und andere erforderliche technische Geräte aufgestellt.
Direkt aneinander liegende Dachterrassen benachbarter Einheiten erhalten eine Sichtschutzwand als Stahlkonstruktion mit einer Füllung nach Wahl des Bauträgers (z.B. Trespa, Steckmetall, o. ä.).

PV-Anlage

Der Bauträger schließt mit einem Dritten einen Dach- und Raumnutzungsvertrag mit der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage. Diese Anlage zur dezentralen Stromerzeugung ist aktuell auf dem Flachdach der Neubauerweiterung des Bauabschnitts B geplant. Es ist derzeit vorgesehen, dass der erzeugte Strom anteilig der Eigentümergemeinschaft zur Nutzung im Gebäude für den Allgemeinstrom zur Verfügung gestellt wird. Eine Versorgung der Wohnungen ist mit der PV-Anlage nicht vorgesehen. Hierfür sind Vereinbarungen zwischen dem Bauträger und dem externen Dienstleister getroffen in Form eines Stromkaufvertrages. Beide zuletzt genannten Verträge mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten gehen auf die Eigentümergemeinschaft als Rechtsnachfolge des Bauträgers über.

Loggien und Balkone:

Die Balkone und Loggien erhalten vorrausichtlich einen Keramik-Plattenbelag nach Wahl des Bauträgers. Sollte bei den Balkonen aus technischen Gründen ein Keramikbelag nicht möglich sein, behält sich der Bauträger vor, andere Beläge oder Oberflächen, auch ohne Beläge auszuführen. Der Zutritt zu den Balkonen oder Loggien erfolgt über die Wohnung mit bis zu zwei Stufen. Die Balkone erhalten ein Geländer mit Stabstahlfüllungen aus feuerverzinktem Stahl, aus gestalterischen Gründen können in Teilbereichen Plattenfüllungen zum Einsatz kommen. Bei den Loggien bliebt die bestehende Fassadenbrüstung soweit möglich, unverändert im Bestand.
Direkt aneinander liegende Balkone oder Loggien benachbarter Einheiten erhalten eine Sichtschutzwand als Stahlkonstruktion mit einer Füllung nach Wahl des Bauträgers (z.B. Trespa, Steckmetall, o. ä.).

Terrassen im 1. Obergeschoss

Die Terrassen im 1.OG erhalten einen Keramik-Plattenbelag auf Splittbett oder Stelzlager.
Direkt nebeneinander liegende Terrassen benachbarter Einheiten erhalten eine Sichtschutzwand als Stahlkonstruktion mit einer Füllung nach Wahl des Bauträgers (z.B. Trespa, Steckmetall, o. ä.).

Treppen

Neue Treppenhäuser werden schallentkoppelt aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach Statik mit Belag aus Feinsteinzeug ausgeführt. Das Geländer wird aus Stahl feuerverzinkt oder farbig beschichtet, nach Wahl des Bauträgers hergestellt und erhält einen Edelstahlhandlauf.

Bestehende Treppenhäuser bleiben aus Denkmalschutzgründen weitgehend unverändert im Bestand erhalten, insofern behördliche Auflagen oder Vorschriften oder bautechnische Erfordernisse keine Anpassungen erforderlich machen. Gleiches gilt für evtl. vorhandene alte Installationen und Leitungen. Evtl. Ergänzungen oder schadhafte Stellen werden nur punktuell und nicht im gesamten überarbeitet.

In den Wohnungen liegende Treppen (Maisonettewohnungen) erhalten eine Stahltreppe inkl. Geländer mit Handlauf, sowie Holzstufen passend zum Standard-Bodenbelag.

AUSBAU

Innenwandbehandlung

Neue Mauerwerkswände erhalten einen Innenputz mit weißem Anstrich. Stahlbetonwände -stützen und -unterzüge erhalten eine Spachtelung, soweit dies die Oberflächenstruktur erfordert und werden in weiß oder aus optischen Gründen im Grauton gestrichen.
Trockenbauwände werden an den Stößen und Verschraubungen gespachtelt und weiß gestrichen. Anschlüsse an Decken können aufgrund bautechnischer Erfordernisse eine deutlich sichtbare und unverschlossene Fuge erhalten.
Treppenhauswände und Treppenläufe der neu errichteten Treppenhäuser werden treppenhausseitig einlagig glatt verputzt oder gespachtelt. Materialübergangsfugen werden gegebenenfalls als sichtbare Bewegungsfugen ausgebildet.

Die bestehenden Klinkerwände bleiben weitestgehend unverändert im Bestand.
Die Stahlbeton- oder Mauerwerkswände in den Kellerersatzräumen oder Technikräumen werden nicht gespachtelt oder verputz. Stahlbetonwände werden entgratet und erhalten einen Anstrich im Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Deckenbehandlung

Soweit aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich werden in schutzbedürftigen Wohnräumen Abhangdecken aus Trockenbau vorgesehen. Gerade bei Wohnungen, welche direkt und indirekt and die Bestandstreppenhäusern angrenzen, kann dies in Teilbereichen, einzelnen Räumen oder in der gesamten Wohnung erforderlich werden. Flure innerhalb und außerhalb von Wohnungen, Bäder, Hauswirtschaftsräume und Abstellräume sowie die Decken im Entree, erhalten ebenfalls eine Abhangdecke aus Trockenbau. In Teilbereichen können in allen Räumen aus bautechnischen Erfordernissen, Deckenkoffer aus Trockenbau erforderlich sein, diese können die lichte Deckenhöhe von geschuldeten 2,40m, reduzieren. Anschließend werden diese weiß oder aus optischen Gründen im Grauton, gestrichen. Gleiches gilt für deckenartige Unterzüge.

Decken in allen anderen Räumen herhalten einen Deckenputz oder eine Deckenspachtelung, je nach Erfordernis, mit weißem Anstrich.

Fenster / Fenstertüren

Eventuell erforderliche neue Kellerfenster werden aus Kunststoff mit Dreh- und Kippfunktion und Fenstergriff ausgeführt.
Die einteiligen Fenster-/ Fenstertüren der Wohnungen werden ebenfalls aus Kunststoff mit Dreh-Kipp-Funktion ausgeführt. Mehrteilige Fensterelemente/ -türen werden aus Kunststoff hergestellt und erhalten einen Dreh-Kipp-Flügel je Fensterelement. Alle Fensterelemente/ -türen werden isolierverglast entsprechend der wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Griffoliven werden in Alu oder Edelstahl, nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Innenliegende Fensterbänke erhalten eine Ablage aus Naturstein, in Bädern werden diese Ablagen gefliest. Die Loggien erhalten aus Denkmalschutzgründen eine, in Teilbereichen öffenbare/aufschiebbare Verglasung innerhalb der Ebene der Klinkerfassade, mit innenliegender Fensterbank. Das architektonische Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bleibt dadurch erhalten.
Alle Fenster der Wohnungen erhalten als Verschattung elektrische Rollläden.

Hauseingangstürelemente

Die erdgeschossigen Hauptzugänge erhalten ein Metall-Glastürelement mit Isolierverglasung und Sicherheitsgarnitur mit Profilzylinder. Beschläge in Edelstahl. Griffstange außen, Drücker innen.
Nebenzugangstüren und außenliegende Türen, welche in Technikräume, Müllräume, Fahrradräume usw. führen, werden als Stahl- oder Alutüren ausgeführt. Die Beschläge werden nach den jeweiligen Anforderungen ausgeführt. Gegebenenfalls erhalten Alutüren eine Glasfüllung und Griffstange außenliegend.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit Dichtung und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, sofern erforderlich selbstschließend, in weiß, inkl. passenden Profilzylinder zur Hausschließanlage, ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß den Schallschutz- und Brandschutzvorgaben. Es wird ein Türspion eingebaut**.**

Innentüren

Zargen aus Holzwerkstoff mit Röhrenspantürblatt, jeweils kunststoffbeschichtet, in weiß. Die Innentüren enthalten einen Unterschnitt und/ oder Überströmdichtungen gemäß den Anforderungen aus dem Lüftungskonzept. Die Beschläge werden in Edelstahloptik oder Alu ausgeführt. Je nach Erfordernis können Türen mit einem Lüftungsgitter ausgestattet werden, falls ein Unterschnitt oder Überströmdichtungen für die erforderlichen Luftmengen nicht ausreichen sollten. Die Türbeschläge für das Bad und WC werden als sogenannte WC-Beschläge ausgeführt**.**

Bodenbeläge

1 und 1,5 -Zimmer-Wohnungen erhalten in den Wohnräumen einen Vinyl-Designboden mit passender Randleiste. Farbe und Modell nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungen ab 2-Zimmer, erhalten als Bodenbelag einen Zwei-Schicht-Parkettboden in Eiche.

In allen Bädern und Hauswirtschaftsräumen wird ein Fliesenbelag in Kreuzfuge verlegt. Der Bauträger plant graue Bodenfliesen mit den Maßen 60 x 60 cm.

In den neuen Treppenhäusern und Fluren wird Feinsteinzeug mit dazu passender Sockelleiste verlegt, Verband nach Wahl des Bauträgers.
Die denkmalgeschützten Treppenhäuser bleiben weitgehend unverändert im Bestand. Evtl. Ergänzungen oder schadhafte Stellen werden nur punktuell und nicht im gesamten überarbeitet. Kellerersatz- Neben- und Technikräume erhalten einen staubbindenden Anstrich

Wandfliesen

Wandfliesen werden in Bädern ausschließlich an Wänden mit Sanitärgegenständen bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m über Fertigfußboden (Abmauerung oder Vorwand) verlegt. Im Bereich der Duschen werden die Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 2,40 m eingebaut. Wände ohne Sanitärgegenstände erhalten einen Sockel aus geschnittenen Wandfliesen, mit Anstrich. Der Bauträger plant graue Wandfliesen mit den Maßen 30 x 60 cm.

Schließanlage

Es kommt eine Zentralschließanlage für Gemeinschaftsräume und Tiefgarage mit Gruppenaufteilung, Zugangs- und Fluchtwegregelung zur Ausführung.

Briefkasten- / Klingelanlage

Die Briefkasten- und die digitale Videosprech- und Klingelanlage ist im Zugangsbereich der Häuser angebracht. Bei den Briefkästen kommt ein Schloss mit Rundzylinder mit separater Schließung zur Ausführung. Die Klingel- und Sprechanlage wird ebenfalls in der Nähe des Zugangsbereiches angebracht.

Aufzüge

Es kommen Personenaufzüge in Stahlbetonschächten zur Ausführung. Alle Wohngeschosse sind über Aufzüge erreichbar. Ebenfalls wird ein Lastenaufzug für Unterhaltsarbeiten im späteren Innenhof im 1. Obergeschoss erstellt, der das Erdgeschoss und den Innenhof/Lichthof im 1. Obergeschoss verbindet. Der Lastenaufzug ist nicht für die Bewohner nutzbar und dient ausschließlich für Pflege- und Wartungsarbeiten.

Kellerersatzräume

Die Kellerersatzräume werden mit Systemtrennwänden aus Metalllamellen unterteilt, um eine Querlüftung zu ermöglichen. Die Türen sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung vorgerichtet.
Die Räume sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und nur für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

HAUSTECHNIK

Heizungsanlage

Heizung und Warmwasserbereitung werden mittels einer zentralen Fernwärmeversorgung realisiert. In den Bauteilen wird je eine Unterverteilerstation vorgesehen. Die Heizzentrale für die Warmwasserversorgung befindet sich in den Technikräumen, im Keller des Gebäudes. Die Übergabepunkte der Medienversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohnungsstationen installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.
Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Sofern die errechnete Heizlast in den Bädern nicht eingehalten wird, kommt ein zusätzlicher Badheizkörper mit Anschluss an das

Heizungsnetz zur Unterstützung der Fußbodenheizung zum Einsatz.

Räume kleiner 6 m² erhalten keine separate Steuerung der Fußbodenheizung, diese werden über angrenzende Räume mitgesteuert.

Wärmeverteilleitungen aus Stahl-, Kupfer-, Metall- oder Edelstahlleitungen.
Im Untergeschoss/Tiefgarage sowie im Erdgeschoss sichtbare Installation auf der Wand oder Decke.

Die Heizungsrohre werden generell im Schacht verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels Stahl- Kupfer- oder Edelstahlrohr.

Die Treppenhäuser, Kellerersatzräume, Nebenräume und die Verbindungsflure erhalten Heizkörper.

Lüftungstechnik

Alle Wohnungen erhalten eine nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über dezentrale Abluftanlagen. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den Bädern, Toiletten, Küchen und Hauswirtschaftsräumen abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe in Zuluft-Räumen. Durch Türunterschnitte (max. 1,5 cm) oder ggf. zusätzliche Lüftungsgitter wird die Zuluft-Nachströmung in allen Räumen sichergestellt. Reicht der Unterschnitt nicht aus, kann die aus technischer Sicht notwendige Luftmenge über ein Lüftungsgitter im unteren Bereich
der Türe nachgeführt werden. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich. Die DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN 1946-6 keine vertraglich vereinbarte

Beschaffenheit darstellen. Das deutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

Sanitäre Installation

Im Untergeschoss / Tiefgarage, sowie in Teilbereichen im Erdgeschoss, sichtbare Installation unterhalb der Decke sowie an Wänden. Verteil- und Steigleitungen für Trinkwasser kalt aus Edelstahl oder Metall-/ Kunststoff-Verbundwerkstoff, die Anbinde- Leitungen aus Edelstahl oder Metall-/ Kunststoff-Verbundwerkstoff, wärme- und schwitzwassergedämmt, Rohrverlegung in dem Vorwand, unter Estrich oder im Installationsschacht. Hauswasserinstallation im Hausanschlussraum mit Rückspülfilter und der gegebenenfalls erforderlichen Druckerhöhungsanlage nebst Manometer nach kommunaler Zählereinheit. Abwasserinstallation mittels Kunststoffrohren. Entlüftungsleitungen über Dach. Jede Wohnung erhält mindestens einen fernablesbaren Zähler für Kaltwasser auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten). Gemäß Trinkwasserverordnung werden die Benutzer darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes der Bestimmungsgemäße Betrieb durch den Nutzer sicherzustellen ist. Schmutzwasser, das unter der Rückstauebene anfällt, wird über geeignete Hebeanlagen entsorgt. Diese sind auf Kosten der Eigentümer regelmäßig zu warten

Im Kellergeschoß befindet sich ebenfalls eine Enthärtungsanlage zur Aufbereitung des Trinkwassers.

Sanitäre Einrichtung

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Gemäß Darstellung in den Grundrissplänen können folgende Anlagen zur Ausführung kommen:

Küche	Eckventil für Spüle warm und kalt, Ablauf ohne Siphon in Bodennähe.
WC	Wand-Tiefspülklosett: Fabrikat hansgrohe EluPura Original S, weiß oder gleichwertig. WC- Anschlussblock mit Unterputz-Spülkasten, schallentkoppelt. Drückerplatte mit Wasserspartaste in Kunststoff. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff und Metallbefestigung.
Waschtische	Waschtisch: Fabrikat hansgrohe Xanuia Q weiß oder gleichwertig. Einhandwaschbeckenarmatur verchromt. Fabrikat hansgrohe Vernis Blend oder gleichwertig.

Dusche	Gefliest, in verschiedenen Größen, gemäß Planung von ca. 80 x 80 cm bis 120 x 120 cm. Einhebel-Unterputz-Brausearmatur verchromt. Fabrikat hansgrohe Vernis Blend oder gleichwertig. Brausestange 900 mm verchromt mit Gleiter und Gelenkstück, Brauseschlauch.
Abstands- und Bewegungsflächen	Die Maße für Sanitärobjekte entsprechen den in der Verkaufsbaubeschreibung definierten Produkten. Bewegungsflächen in den Bädern sind den Darstellungen in den Grundrissplänen zu entnehmen. Die in der Richtlinie VDI 6000 Blatt 1 genannten Maße können unterschritten werden.
Außenbereich	Ein absperrbares Auslaufventil für das Gemeinschaftseigentum in frostsicherer Ausführung im Außenbereich (Gemeinschaftsflächen) entsprechend Fachplanung. Die Wohnungen erhalten keine Außenwasserhähne.
Accessoires	Accessoires (Toilettenbürste, Klopapierhalter und Handtuchhalter am Waschbecken) sowie Duschtrennwände aus Echtglas und Spiegel oberhalb der Waschtische sind in der Ausführung enthalten.

Elektrische Anlagen

Ausführung nach den gültigen Vorschriften. Zählerschrank und Verteilerkasten mit Hauptsicherungen im jeweiligen Hausanschlussraum. Die sicherheitsrelevanten Anlagen, welche für das Gebäude erforderlich sind, befinden sich im Untergeschoss. In jeder Wohnung kommt ein Unterputzverteilerkasten mit jeweiliger Überspannungsschutzeinrichtung, FI-Schaltern und Sicherungsautomaten zur Ausführung. Elektroleitungen und Kabeltrassen im Untergeschoss, in den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und in der Tiefgarage werden sichtbar auf der Wand/ Decke installiert, Elektroleitungen in den Treppenhäusern werden unter Putz installiert. Evtl. elektrische Ergänzungen in den Denkmalgeschützten Treppenhäusern werden dem Bestand angepasst und bei Bedarf auf Putz ausgeführt. Fundamenterder und Potentialausgleich gemäß VDE 0185-305. Die Elektroinstallation in den Wohngeschossen wird unter Putz verlegt. In Wänden die Leitungen unterputz verlegt. An Decken werden Leitungen Aufputz verlegt, diese bleiben dauerhaft sichtbar.

Im Gemeinschaftsbereich werden Wand-, bzw. Deckenlampen installiert, die hierfür erforderlichen Leuchtmittel sind nicht Teil der Leistung des Bauträgers.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist. Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Die elektrischen Anlagen werden entsprechend der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Art und Umfang der Ausstattung ergeben sich ausschließlich aus nachfolgenden Ausführungen.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass derzeitig durch den Bauträger weder, eine Sattelitenanlage, noch ein Kabelanschluss zum Empfangen von TV-Sendern geplant ist.

Elektrische Ausstattung

Schalter und Steckdosen in den Wohngeschossen Fabrikat Gira 55 Standard, Kunststoff, weiß glänzend oder gleichwertig.
Die Leitungen, Steckdosen, Installationsdosen o.ä. werden in den Wänden unterputz und an den Decken aufputz verlegt.

Die folgenden Auflistungen dienen als unverbindliche Ausstattungsbeispiele für die jeweiligen Wohnungstypen. Auf Grund von unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse oder aus technischen Gründen kann die Ausstattung in den verschiedenen Wohnungen abweichen.

Ein-Zimmer- Wohnungen

- Entreé
  - Eine Steckdose
  - Ein Deckenauslass
  - Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungstaster

- Bad
  - Eine Steckdose
  - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
  - Ein Deckenauslass
  - Ein Raumthermostat
  - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, sofern im Grundriss vorgesehen

- Kochen/ Wohnen/ Schlafen/ Essen
  - Ein Raumthermostat
  - Internet-/ Telefonanschlussdose
  - Drei Deckenauslässe
  - Eine Herdanschlussdose
  - 16x Steckdosen

- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse (soweit vorhanden)
  - Wandauslass inkl. Lampe
  - Eine Steckdose von innen schaltbar

Zwei-Zimmer-Wohnungen

- Entreé
  - Eine Steckdose
  - Ein Deckenauslass
  - Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungstaster

- Bad
  - Zwei Steckdosen
  - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
  - Ein Deckenauslass
  - Ein Raumthermostat
  - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, wenn im Grundriss vorgesehen

- Kochen/ Essen/ Wohnen
    - Ein Raumthermostat
    - Internet-/ Telefonanschlussdose
    - Drei Deckenauslässe
    - Einer Herdanschlussdose
    - 18x Steckdosen

- Schlafen
    - Ein Deckenauslass
    - 7 Steckdosen
    - Ein Raumthermostat

- Hauswirtschaftsraum (soweit vorhanden)
    - Eine Steckdose
    - Ein Deckenauslass
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

- Abstellraum (soweit vorhanden)
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Deckenauslass

- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse (soweit vorhanden)
    - Wandauslass inkl. Lampe
    - Eine Steckdose von innen schaltbar

Drei-Zimmer-Wohnungen oder größer

- Entreé
    - Eine Steckdose
    - Ein Deckenauslass
    - Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungstaster

- Flur (soweit vorhanden)
    - Eine Steckdose
    - Mindestens ein Lampenauslass

- Bad
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
    - Ein Deckenauslass
    - Ein Raumthermostat
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, wenn im Grundriss vorgesehen

- Gäste-WC
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Deckenauslass
    - Ein Raumthermostat
    - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, wenn im Grundriss vorgesehen

- Kochen/ Essen/ Wohnen
    - Ein Raumthermostat
    - Internet-/ Telefonanschlussdose
    - Drei Deckenauslässe
    - Einer Herdanschlussdose
    - 18x Steckdosen

- Schlafen
    - Ein Deckenauslass
    - 7x Steckdosen
    - Ein Raumthermostat

- Zimmer
    - Ein Deckenauslass
    - 5x Steckdosen
    - Ein Raumthermostat

- Hauswirtschaftsraum (soweit vorhanden)
    - Eine Steckdose
    - Ein Deckenauslass
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

- Abstellraum (soweit vorhanden)
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Deckenauslass

- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse (soweit vorhanden)
    - Wandauslass inkl. Lampe
    - Eine Steckdose von innen schaltbar

Brandschutztechnik

Ausführung nach den einschlägigen Brandschutzauflagen bzw. den behördlichen Auflagen der Baugenehmigung. Erforderliche Abweichungen von bauaufsichtlichen Vorschriften werden durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

Außenanlagen

Gemeinschaftliche Grünanlagen, Wege, Müllaufstellflächen und Bepflanzungen der Sondernutzungsflächen, entstehen in Anlehnung an den genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Der Zustand der Vegetationsflächen und der Pflanzenwuchs sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnanlage nicht zu verzögern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist allein Sache des Nutzers. Auch nach Übergabe der Wohnanlage sind die gepflanzten Bäume zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Mindestens eine Zapfstelle zur Bewässerung ist im Innenhof im 1. Obergeschoss, für die Außenanlage im südlichen Bereich, sowie im westlichen Innenhof vorgesehen.

Fahrradabstellplätze befinden sich im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie in den Außenanlagen. Die Lage der Fahrradabstellplätze erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan. Durch Forderungen der Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren kann es zu Änderungen der im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Freiflächen kommen.

Innerhalb der notariell beurkundeten Sondernutzungsflächen können technisch notwendige Bauteile wie Rigolen, Lichtschächte, Pump- und Schluckbrunnen, Entlüftungs- und sonstige Schächte und / oder Rohre etc. liegen, deren Position sich, bedingt durch technische Erfordernisse, in der Realisierung ändern können.

Die vorgesehenen drei Car-Sharing-Außenstellplätze erhalten eine Lademöglichkeit und werden über einen externen Betreiber unterhalten. Diese sind in die Ladeinfrastruktur der Altbau- und Neubautiefgarage integriert und der verbrauchte Strom wird analog am zentralen Zählpunkt gemessen.

Im Durchgang von der Adam-Klein-Straße zum westlichen Innenhof plant der Bauträger die Aufstellung von Paketstationen, die über einen externen Betreiber (Bsp. DHL, Amazon oder Hermes) unterhalten werden.

Allgemein

Maßgebend für die Ausführung sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen und allgemein anerkannten Regeln der Technik, soweit nichts anderes vereinbart.

Barrierefreiheit

Es sind nicht alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen!
Die Zugänge in Wohnungen von der Tiefgarage aus, werden stufenlos ausgeführt. Der Austritt von sämtlichen Wohnungen auf die jeweiligen Loggien, Dachterrassen, Terrassen und / oder Balkone kann bis zu zwei Stufen enthalten, so dass eine schwellenfreie Ausführung nicht erfolgt. Der spätere Innenhof im 1. Obergeschoss ist nicht barrierefrei zugänglich.
In Wohnungen, die im Aufteilungsplan, als barrierefrei gem. BayBO Art. 48 gekennzeichnet sind, wird folgendes berücksichtigt:

- schwellenlose Eingangsbereiche zwischen Treppenhaus und Wohnung;
- Wohnungsinnentüren: ohne Schwellen und untere Türanschläge.
- Türdrücker mit marktüblicher Standardhöhe
- Elektroinstallationen mit marktüblicher Standardhöhe
- Nur in dem Sanitärraum, in welchem die Barrierefreiheit gemäß BayBO Art. 48 nachgewiesen wird (Darstellung der Bewegungsfläche durch eine gestrichelte Linie),
  - wird die Drehtür so ausgebildet, dass sie nach außen aufschlägt;

- Aufgrund von Normungen kann ein Übergang zum Feuchteschutz erforderlich werden Sofern dieser Übergang schwellenlos ausgeführt wird oder eine nicht vermeidbare Aufkantung die Höhe von 20 mm nicht überschreitet, gelten die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040 [1] als erfüllt.
- sind die Bewegungsflächen vor WC, Waschtisch und im Duschplatz, ca. 120 x 120 cm. Die Bewegungsflächen dürfen sich überschneiden.

➢ Die Anschlagrichtung aller Innentüren erfolgt gemäß Wohnungsgrundriss, welcher dem Kaufvertrag in der Anlage beigefügt ist

Schallschutz

Es werden die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zugrunde gelegt. Aufgrund der im Bestand vorhandenen und zum Teil verbleibenden Gebäudesubstanz sowie der Auflagen von Seiten des Denkmalschutzes, ist in den Wohnungen folglich mit der Wahrnehmbarkeit von Geräuschen in altbautypischem Umfang zu rechnen, die über das bei Neubauvorhaben übliche Maß hinausgehen.

Luftschallschutz Wohnungstrennwände und Treppenraumwände

Wohnungstrennwände und Trennwände zwischen Treppenräumen und schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01. Die Schalldämmung wird über eine ausreichende flächenbezogene Masse der Trennbauteile bzw. einer ausreichenden Dimensionierung bei leichten Trennbauteilen sowie der flankierenden Bauteile realisiert.
Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz, z.B. nach DIN 4109-5 oder auch VDI-Richtlinie 4100 werden vorliegend nicht nachgewiesen.

Luft- und Trittschallschutz Wohnungstrenndecken und Treppen

Der bewertete Norm-Trittschallpegel für Trittschallübertragungen zwischen fremden Wohneinheiten bzw. zwischen Treppenräumen und schutzbedürftigen Räumen entspricht den Anforderungen DIN 4109-1:2018-01.
Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz, z.B. nach DIN 4109-5 oder auch VDI-Richtlinie 4100 werden vorliegend nicht nachgewiesen

Wohnungseingangstüren
Wohnungseingangstüren, die von Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen führen, sowie für Wohnungseingangstüren, welche von Treppenräumen unmittelbar in schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder in Flure/Dielen von Wohnungen ohne Raumabschluss zu angrenzenden schutzbedürftigen Wohnräumen führen, werden entsprechend den Anforderungen DIN 4109-1:2018-01 erstellt.

Schutz gegen Außenlärm
Außenbauteile werden unter Berücksichtigung und Einhaltung der Anforderungen zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 erstellt.

Schallschutz innerhalb der Wohnung
Innerhalb des eigenen Wohnbereiches werden keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgelegt.
Die Einhaltung der Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz im eigenen Wohnbereich nach VDI 4100:2012-10, Tab. 4 werden nicht vereinbart. Ein Nachweis des baulichen Schallschutzes der Trennbauteile innerhalb des eigenen Wohnbereiches wird nicht geführt. Dies gilt auch für Außenbauteile.

Schallschutz für haustechnische Anlagen
In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen werden Geräusche ausgehend von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen entsprechend den Anforderungen DIN 4109-1:2018-01 eingehalten. Nutzgeräusche, die den oben genannten Anforderungswert überschreiten, sind möglich und zulässig. Es dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, diese Kennwerte überschreiten. Dies gilt auch für Geräuschübertragungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von sonstigen haustechnischen Anlagen.

Vereinbart werden die oben genannten Anforderungen, auch wenn mit der gesamten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche wahrgenommen werden können. Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz, z.B. nach DIN 4109-5 oder auch VDI (Verein Deutscher Ingenieure) -Richtlinie 4100 werden vorliegend nicht nachgewiesen. Sie stellen keine

vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.

Wärmeschutz

Das Wohngebäude wird gemäß GEG 2023 §3 als zu sanierendes Wohngebäude eingestuft. Das sanierte Wohngebäude erreicht den Energiestandard Effizienzhaus Denkmal gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude.

Hinweis: Die Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Energiebedarfs im Energieausweis sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil die Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und das Warmwasserbedarfs zugrunde liegen.

Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt. Diese ersetzt jedoch nicht eine Feinreinigung, welche vor dem Einzug erforderlich ist.

HINWEISE

Rechte des Käufers bei Mängeln:

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es bspw. Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen, Tiefgaragenbeschichtung, etc. zu sorgen dazu Anstriche innen wie außen sowie ggf. Pflasterungen rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung der Anstriche sowie die Durchlässigkeit der Pflasterung wie auch die gewünschten Optiken zu erhalten. Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z. B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen, Beschichtungen, Holz, etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen und Schwinden entstehen oder auch Risse von elastischen Wartungsfugen, sind keine Baumängel.

Änderungswünsche:

Eine Umsetzung von Änderungswünschen ist bei diesem Projekt nur in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes möglich. Grundlegend können Änderungswünsche nur berücksichtig werden, wenn diese bereits im Kaufvertrag vereinbart wurden. Ausgenommen davon sind individuelle Küchenplanungen, die gegebenenfalls in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeführt werden können.

Abbildungen / Illustrationen:

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend, der auf Anfrage bei uns eingesehen werden kann.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die dargestellte Umgebung des Objekts stellen lediglich Möblierungs- bzw. Gestaltungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Es wird empfohlen vor Einbau bzw. Einrichtung wegen der genauen Anordnung und Maße ein Aufmaß vor Ort zu nehmen. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern sind Bestandteil der Wohnungen.

Prospektvorbehalt

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig sich erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgeblich sind nur die Pläne und diese Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Geringfügige Abweichungen von den Plänen und den angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Maßgebend für die Flächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen nur zu einem Teil in die Wohnfläche eingerechnet und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Die genauen Anteile können den einzelnen Grundrissprospekten entnommen werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „oder“ und "und / oder". In diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung.

Wartung

Beispielsweise für folgende Leistungen oder Bauteile sind wiederkehrende Wartungen zwingend erforderlich, um die gefahrlose Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Diese haben durch die Eigentümergemeinschaften zwingend zu erfolgen. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages. Bei Zuwiderhandlung besteht Gefahr für Leib und Leben.

- **Sanitäre Bauteile** (z.B. Hebeanlagen, Pumpen, Enthärtungsanlage, Druckerhöhungsanlage)
- **Heizung**
- **Brandschutztore und -türen**
- **Brandmeldeanlage (BMA)**
- **Notbeleuchtungen**
- **Lüftungszentrale** (z.B. Ventilatoren in TG)
- **Oberflächenschutzbeschichtungen**
- **Aufzüge**
- **Fenster, Wohnungseingangstüren, Rollläden**
- **Dachflächen** (inkl. Begrünung und Sicherungssysteme)

Stand: 01.04.2025

BAUBESCHREIBUNG

Wohnungen Erweiterung/Neubau

THE Q

Vergangenheit bewahren –
Zukunft gestalten

Sanierung und Neubau von 385 Wohnungen, ca. 7 Gewerbeeinheiten, einer Kindertagesstätte sowie zwei miteinander verbundenen Tiefgaragen in der Adam-Klein-Straße 185 und Wandererstraße 80, in 90431 Nürnberg

Effizienzhaus Denkmal nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023)

Ein Projekt der BAYIKO The Q GmbH

Das Baudenkmal gehört zu den bedeutendsten industriegeschichtlichen Objekten der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Das ehemalige Versandhaus wurde nach den Plänen des renommierten Architekten Ernst Neufert in mehreren Bauphasen errichtet.
Die horizontal geschichteten Fassaden mit Fensterbändern und Sichtklinkerbrüstungen sind einzigartig und prägen seit über einem halben Jahrhundert das Gesicht der Nürnberger Weststadt.

Die BAYIKO The Q GmbH realisiert auf einem Teilbereich des ehemaligen Quelle-Versandgeländes ein gemischt genutztes Quartier. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird mittels Einschnittes eines großzügigen Lichthofes für die Wohnnutzung revitalisiert. In den Erdgeschosszonen zum ehemaligen „großen Betriebshof“ werden Gewerbeeinheiten situiert. Der historische Verladetiefhof wird in eine Neubau-Tiefgarage umgebaut, die verkehrlich über die Adam-Klein-Straße und das Bestandsgebäude erschlossen wird. An der Wandererstraße errichtet BAYIKO die Quartiers-KiTa für „The Q. Für das öffentliche Mobilitätsangebot stehen insgesamt sechs Car-Sharing-Stellplätze (je drei in der Tiefgarage und drei im Außenbereich), eine Bike-Sharing-Station, Fahrradreparatursäule und Zonen zum Abstellen von E-Scootern zur Verfügung.

Die nachfolgende Baubeschreibung ist für die Wohnungen mit den Nummern ***260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385***,

sowie für den Neubauteil (6. OG) der Maisionette-Wohnungen mit den Nummern **340, 354, 355, 356** maßgeblich.

Allgemein

Der Bauträger erstellt im Projekt „The Q“ (Bauteil 5) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes sowie in zwei ehemaligen als Pförtnerhäuschen genutzten Gebäuden im Bereich der Freianlagen. Auf der neu zu errichtenden Tiefgarage erstellt der Bauträger eine zweigeschossige Kita. Die Außenlagen, ausgenommen des Kitabereiches, sind auch für die Öffentlichkeit zugänglich und dementsprechend rechtlich gewidmet. Der für die Wohnnutzung neu zu erstellende Innenhof/Lichthof dient ausschließlich der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft.

Die Baubeschreibungen der Gewerbeeinheiten werden vom Bauträger zu einem späteren Zeitpunkt, entsprechend den Anforderungen der späteren Nutzer erstellt. Der Leistungsumfang dieser Baubeschreibung beschränkt sich daher auf die Wohnungen des Bestandsgebäudes sowie das Gemeinschaftseigentum.

Auf den Geschossen und im Untergeschoss befinden sich Waschmaschinenräume für die Bewohner. Die Waschmaschinen und Trockner sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Bestückung ist von der Eigentümergemeinschaft bzw. der Hausverwaltung, durch die Beauftragung eines Dritten, gesondert zu veranlassen. Je nach Vertragsbedingungen, stellen die Anbieter oder Betreiber die Geräte auf Mietbasis zur Verfügung**.**

ROHBAU

Gründung

Die vorhandene Gründung bleibt überwiegend unverändert im Bestand. Zusätzliche, erforderliche Gründungen werden in Stahlbeton ausgeführt**.**

Fassade und Außenwände

Außenwände werden in Leichtbauweise, Holzbauweise, Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt, evtl. kommen vorgefertigte Elemente zur Ausführung**.**
Die Außenwände erhalten einen eingefärbten oder gestrichenen Fassadenputz. Gemäß Gestaltungskonzept und eventuellen Anforderungen durch das Denkmalamt, können Klinkerriemchen als Fassadengestaltung zur Ausführung kommen.
Die Dämmung wird in diesen Bereichen als Wärme-Dämm-Verbundsystem oder Zwischendämmung oder als Kombination aus beiden hergestellt.

Innenwände

Innenwände werden je nach Anforderungen in Mauerwerk, Stahlbeton oder in Leichtbauweise ausgeführt. Die Wandstärke entspricht den statischen und schalltechnischen Erfordernissen, evtl. kommen vorgefertigte Elemente zum Einsatz. Die Verkleidung der Installationsschächte und der Vorwandinstallation werden in Trockenbauweise ausgeführt.

Decken

Geschossdecken werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt, evtl. kommen vorgefertigte oder teilvorgefertigte Elemente zum Einsatz.

Dach/ Dachterrassen

Im Bereich von Flachdächern kommt eine wärmegedämmte Dachkonstruktion mit in Teilbereichen extensiver Dachbegrünung zur Ausführung. Die Flachdachabdichtung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Regenrinnen und Regenfallrohre werden aus Titanzink bzw. verzinktem Metall, oder beschichtetem Leichtmetall nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Notüberläufe werden teilweise als Wasserspeier oder als Fallrohre ausgeführt.
In Teilbereichen werden den jeweiligen Wohnungen zugeordnete Terrassen mit einem Plattenbelag aus Keramik erstellt. Die Terrassen erhalten direkt angrenzend ein Geländer in feuerverzinktem Stahl mit Stabstahlfüllung ebenfalls feuerverzinkt oder in einer Beschichtung nach Wahl des Bauträgers.

Die auf dem Dach situierten Flucht- und Rettungswege erhalten sofern aufgrund von Anforderungen des Brandschutzes notwendig einen Plattenbelag aus Betonsteinplatten, in Teilbereichen kann eine höhergelegte Ausführung in Stahlbauweise mit Gitterrosten erfolgen. Die Flucht- und Rettungswege erhalten ebenfalls ein direkt angrenzendes Geländer. Wohnungen, bei denen der zweite Fluchtweg über die Dachterrasse führt, erhalten die Geländer im Bereich des Fluchtweges eine Türe.

In Teilbereichen werden auf dem Dach Lüftungsgeräte und andere erforderliche technische Geräte aufgestellt.
Direkt aneinander liegende Dachterrassen benachbarter Einheiten erhalten eine Sichtschutzwand als Stahlkonstruktion mit einer Füllung nach Wahl des Bauträgers (z.B. Trespa, Steckmetall, o. ä.).

PV-Anlage

Der Bauträger schließt mit einem Dritten einen Dach- und Raumnutzungsvertrag mit der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage. Diese Anlage zur dezentralen Stromerzeugung ist aktuell auf dem Flachdach der Neubauerweiterung des Bauabschnitts B geplant. Es ist derzeit vorgesehen, dass der erzeugte Strom anteilig der Eigentümergemeinschaft zur Nutzung im Gebäude für den Allgemeinstrom zur Verfügung gestellt wird. Eine Versorgung der Wohnungen ist mit der PV-Anlage nicht vorgesehen. Hierfür sind Vereinbarungen zwischen dem Bauträger und dem externen Dienstleister getroffen in Form eines Stromkaufvertrages. Beide zuletzt genannten Verträge mit den damit verbundenen Rechten und Pflichten gehen auf die Eigentümergemeinschaft als Rechtsnachfolge des Bauträgers über.

Balkone:

Die Balkone erhalten vorrausichtlich einen Keramik-Plattenbelag nach Wahl des Bauträgers. Sollte bei den Balkonen aus technischen Gründen ein Keramikbelag nicht möglich sein, behält sich der Bauträger vor, andere Beläge oder Oberflächen, auch ohne Beläge auszuführen. Der Zutritt zu den Balkonen erfolgt über die Wohnung mit bis zu zwei Stufen. Die Balkone erhalten ein den Normen entsprechendes Geländer, derzeitig plant der Bauträger gemäß Vorgaben eine Maschendrahtzaun-Füllung oder Stabgeländer-Füllung, feuerverzinkt oder beschichtet. Direkt aneinander liegende Balkone benachbarter Einheiten erhalten eine Sichtschutzwand als Stahlkonstruktion mit einer Füllung nach Wahl des Bauträgers (z.B. Trespa, Steckmetall, o. ä.).

Treppen

Neue Treppenhäuser werden schallentkoppelt aus Stahlbeton, Stahlkonstruktion, Mauerwerk oder in Leichtbauweise nach Statik erstellt. Die Treppenläufe werden in Stahlbeton oder Stahl mit Belag aus Feinsteinzeug oder Betonwerkstein ausgeführt, eventuell kommen Fertigteile oder Halbfertigteile zum Einsatz. Das Geländer wird aus Stahl feuerverzinkt oder farbig beschichtet, nach Wahl des Bauträgers hergestellt und erhält einen Edelstahlhandlauf.

Bestehende Treppenhäuser bleiben aus Denkmalschutzgründen weitgehend unverändert im Bestand erhalten, insofern behördliche Auflagen oder Vorschriften oder bautechnische Erfordernisse keine Anpassungen erforderlich machen. Gleiches gilt für evtl. vorhandene alte Installationen und Leitungen. Evtl. Ergänzungen oder schadhafte

Stellen werden nur punktuell und nicht im gesamten überarbeitet.

In den Wohnungen liegende Treppen (Maisonettewohnungen) erhalten eine Stahltreppe inkl. Geländer mit Handlauf, sowie Holzstufen passend zum Standard-Bodenbelag.

AUSBAU

Innenwandbehandlung

Mauerwerkswände erhalten einen Innenputz mit weißem Anstrich. Stahlbetonwände -stützen und -unterzüge erhalten eine Spachtelung, soweit dies die Oberflächenstruktur erfordert und werden in weiß oder aus optischen Gründen im Grauton gestrichen.
Trockenbauwände werden an den Stößen und Verschraubungen gespachtelt und weiß gestrichen. Anschlüsse an Decken können aufgrund bautechnischer Erfordernisse eine deutlich sichtbare und unverschlossene Fuge erhalten.
Treppenhauswände und Treppenläufe der neu errichteten Treppenhäuser werden treppenhausseitig einlagig glatt verputzt oder gespachtelt. Materialübergangsfugen werden gegebenenfalls als sichtbare Bewegungsfugen ausgebildet.

Die bestehenden Klinkerwände bleiben weitestgehend unverändert im Bestand.
Die Stahlbeton- oder Mauerwerkswände in Neben- und Technikräumen werden nicht gespachtelt oder verputz und erhalten keinen Anstrich.

Deckenbehandlung

Sämtliche Decken in den Wohngeschossen und den Treppenhäusern werden tapeziert. Anschließend werden diese weiß gestrichen.
Hinweis: In Neben- und Technikräumen werden die Oberflächen nicht verspachtelt, tapeziert oder gestrichen; evtl. Fugen zwischen Halbfertigteilen und/ oder Fertigteilen bleiben sichtbar. Bei eventuell in Trockenbau abgehängten Decken in den Wohngeschossen werden die Stöße und Verschraubungen gespachtelt und weiß gestrichen.
In Teilbereichen können in allen Räumen aus technischen Erfordernissen, Deckenkoffer aus Trockenbau erforderlich sein, diese können die lichte Deckenhöhe von geschuldeten 2,40m, reduzieren.

Fenster / Fenstertüren

Die einteiligen Fenster-/ Fenstertüren der Wohnungen werden ebenfalls aus Kunststoff mit Dreh-Kipp-Funktion ausgeführt. Mehrteilige Fensterelemente/ -türen werden aus Kunststoff hergestellt und erhalten einen Dreh-Kipp-Flügel je Fensterelement. Alle Fensterelemente/ -türen werden isolierverglast entsprechend der wärme- und schallschutztechnischen Anforderungen ausgeführt. Griffoliven werden in Alu oder Edelstahl, nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Innenliegende Fensterbänke erhalten eine Ablage aus Naturstein, in Bädern werden diese Ablagen gefliest.
Alle Fenster der Wohnungen erhalten als Verschattung elektrische Rollläden.

Hauseingangstürelemente

Die erdgeschossigen Hauptzugänge erhalten ein Metall-Glastürelement mit Isolierverglasung und Sicherheitsgarnitur mit Profilzylinder. Beschläge in Edelstahl. Griffstange außen, Drücker innen.
Nebenzugangstüren und außenliegende Türen, welche in Technikräume, Müllräume, Fahrradräume usw. führen, werden als Stahl- oder Alutüren ausgeführt. Die Beschläge werden nach den jeweiligen Anforderungen ausgeführt. Gegebenenfalls erhalten Alutüren eine Glasfüllung und Griffstange außenliegend.

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren werden mit Dichtung und Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, sofern erforderlich selbstschließend, in weiß, inkl. passenden Profilzylinder zur Hausschließanlage, ausgeführt. Die Ausführung erfolgt gemäß den Schallschutz- und Brandschutzvorgaben. Es wird ein Türspion eingebaut**.**

Innentüren

Zargen aus Holzwerkstoff mit Röhrenspantürblatt, jeweils kunststoffbeschichtet, in weiß. Die Innentüren enthalten einen Unterschnitt und/ oder Überströmdichtungen gemäß den Anforderungen aus dem Lüftungskonzept. Die Beschläge werden in Edelstahloptik oder Alu ausgeführt. Je nach Erfordernis können Türen mit einem Lüftungsgitter ausgestattet werden, falls ein Unterschnitt oder Überströmdichtungen für die erforderlichen Luftmengen nicht ausreichen sollten. Die Türbeschläge für das Bad und WC werden als sogenannte WC-Beschläge ausgeführt**.**

Bodenbeläge

1 und 1,5 -Zimmer-Wohnungen erhalten in den Wohnräumen einen Vinyl-Designboden mit passender Randleiste. Farbe und Modell nach Wahl des Bauträgers.

Wohnungen ab 2-Zimmer, erhalten als Bodenbelag einen Zwei-Schicht-Parkettboden in Eiche.

In allen Bädern und Hauswirtschaftsräumen wird ein Fliesenbelag in Kreuzfuge verlegt. Der Bauträger plant graue Bodenfliesen mit den Maßen 60 x 60 cm.

In den neuen Treppenhäusern und Fluren wird Feinsteinzeug mit dazu passender Sockelleiste verlegt, Verband nach Wahl des Bauträgers.
Die denkmalgeschützten Treppenhäuser bleiben weitgehend unverändert im Bestand. Evtl. Ergänzungen oder schadhafte Stellen werden nur punktuell und nicht im gesamten überarbeitet. Kellerersatz- Neben- und Technikräume erhalten einen staubbindenden Anstrich

Wandfliesen

Wandfliesen werden in Bädern ausschließlich an Wänden mit Sanitärgegenständen bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m über Fertigfußboden (Abmauerung oder Vorwand) verlegt. Im Bereich der Duschen werden die Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 2,40 m eingebaut. Wände ohne Sanitärgegenstände erhalten einen Sockel aus geschnittenen Wandfliesen, mit Anstrich. Der Bauträger plant graue Wandfliesen mit den Maßen 30 x 60 cm.

Schließanlage

Es kommt eine Zentralschließanlage für Gemeinschaftsräume und Tiefgarage mit Gruppenaufteilung, Zugangs- und Fluchtwegregelung zur Ausführung.

Briefkasten- / Klingelanlage

Die Briefkasten- und die digitale Videosprech- und Klingelanlage ist im Zugangsbereich der Häuser angebracht. Bei den Briefkästen kommt ein Schloss mit Rundzylinder mit separater Schließung zur Ausführung. Die Klingel- und Sprechanlage wird ebenfalls in der Nähe des Zugangsbereiches angebracht.

Aufzüge

Es kommen Personenaufzüge in Stahlbetonschächten zur Ausführung. Alle Wohngeschosse sind über Aufzüge erreichbar. Ebenfalls wird ein Lastenaufzug für Unterhaltsarbeiten im späteren Innenhof im 1. Obergeschoss erstellt, der das Erdgeschoss und den Innenhof/Lichthof im 1. Obergeschoss verbindet. Der Lastenaufzug ist nicht für die Bewohner nutzbar und dient ausschließlich für Pflege- und Wartungsarbeiten.

Kellerersatzräume

Die Kellerersatzräume werden mit Systemtrennwänden aus Metalllamellen unterteilt, um eine Querlüftung zu ermöglichen. Die Türen sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung vorgerichtet.
Die Räume sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und nur für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

HAUSTECHNIK

Heizungsanlage

Heizung und Warmwasserbereitung werden mittels einer zentralen Fernwärmeversorgung realisiert. In den Bauteilen wird je eine Unterverteilerstation vorgesehen. Die Heizzentrale für die Warmwasserversorgung befindet sich in den Technikräumen, im Keller des Gebäudes. Die Übergabepunkte der Medienversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohnungsstationen installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.
Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Sofern die errechnete Heizlast in den Bädern nicht eingehalten wird, kommt ein zusätzlicher Badheizkörper mit Anschluss an das Heizungsnetz zur Unterstützung der Fußbodenheizung zum Einsatz.

Räume kleiner 6 m² erhalten keine separate Steuerung der Fußbodenheizung, diese werden über angrenzende Räume mitgesteuert.

Wärmeverteilleitungen aus Stahl-, Kupfer-, Metall- oder Edelstahlleitungen.

Im Untergeschoss/Tiefgarage sowie im Erdgeschoss sichtbare Installation auf der Wand oder Decke.

Die Heizungsrohre werden generell im Schacht verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels Stahl- Kupfer- oder Edelstahlrohr.

Die Treppenhäuser, Kellerersatzräume, Nebenräume und die Verbindungsflure erhalten Heizkörper.

Lüftungstechnik

Alle Wohnungen erhalten eine nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über dezentrale Abluftanlagen. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den Bädern, Toiletten, Küchen und Hauswirtschaftsräumen abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe in Zuluft-Räumen. Durch Türunterschnitte (max. 1,5 cm) oder ggf. zusätzliche Lüftungsgitter wird die Zuluft-Nachströmung in allen Räumen sichergestellt. Reicht der Unterschnitt nicht aus, kann die aus technischer Sicht notwendige Luftmenge über ein Lüftungsgitter im unteren Bereich
der Türe nachgeführt werden. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners. Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich. Die DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN 1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das deutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

Sanitäre Installation

Im Untergeschoss / Tiefgarage, sowie in Teilbereichen im Erdgeschoss, sichtbare Installation unterhalb der Decke sowie an Wänden. Verteil- und Steigleitungen für Trinkwasser kalt aus Edelstahl oder Metall-/ Kunststoff-Verbundwerkstoff, die Anbinde- Leitungen aus Edelstahl oder Metall-/ Kunststoff-Verbundwerkstoff, wärme- und

schwitzwassergedämmt, Rohrverlegung in dem Vorwand, unter Estrich oder im Installationsschacht. Hauswasserinstallation im Hausanschlussraum mit Rückspülfilter und der gegebenenfalls erforderlichen Druckerhöhungsanlage nebst Manometer nach kommunaler Zählereinheit. Abwasserinstallation mittels Kunststoffrohren. Entlüftungsleitungen über Dach. Jede Wohnung erhält mindestens einen fernablesbaren Zähler für Kaltwasser auf Miet- bzw. Leasingbasis (inkl. Herstell- und Montagekosten). Gemäß Trinkwasserverordnung werden die Benutzer darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes der Bestimmungsgemäße Betrieb durch den Nutzer sicherzustellen ist. Schmutzwasser, das unter der Rückstauebene anfällt, wird über geeignete Hebeanlagen entsorgt. Diese sind auf Kosten der Eigentümer regelmäßig zu warten

Im Kellergeschoß befindet sich ebenfalls eine Enthärtungsanlage zur Aufbereitung des Trinkwassers.

Sanitäre Einrichtung

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Gemäß Darstellung in den Grundrissplänen können folgende Anlagen zur Ausführung kommen:

Küche	Eckventil für Spüle warm und kalt, Ablauf ohne Siphon in Bodennähe.
WC	Wand-Tiefspülklosett: Fabrikat hansgrohe EluPura Original S, weiß oder gleichwertig. WC- Anschlussblock mit Unterputz-Spülkasten, schallentkoppelt. Drückerplatte mit Wasserspartaste in Kunststoff. WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff und Metallbefestigung.
Waschtische	Waschtisch: Fabrikat hansgrohe Xanuia Q weiß oder gleichwertig. Einhandwaschbeckenarmatur verchromt. Fabrikat hansgrohe Vernis Blend oder gleichwertig.
Dusche	Gefliest, in verschiedenen Größen, gemäß Planung von ca. 80 x 80 cm bis 120 x 120 cm. Einhebel-Unterputz-Brausearmatur verchromt. Fabrikat hansgrohe Vernis Blend oder gleichwertig. Brausestange 900 mm verchromt mit Gleiter und Gelenkstück, Brauseschlauch.
Abstands- und	Die Maße für Sanitärobjekte entsprechen den in der

Bewegungsflächen	Verkaufsbaubeschreibung definierten Produkten. Bewegungsflächen in den Bädern sind den Darstellungen in den Grundrissplänen zu entnehmen. Die in der Richtlinie VDI 6000 Blatt 1 genannten Maße können unterschritten werden.
Außenbereich	Ein absperrbares Auslaufventil für das Gemeinschaftseigentum in frostsicherer Ausführung im Außenbereich (Gemeinschaftsflächen) entsprechend Fachplanung. Die Wohnungen erhalten keine Außenwasserhähne.
Accessoires	Accessoires (Toilettenbürste, Klopapierhalter und Handtuchhalter am Waschbecken) sowie Duschtrennwände aus Echtglas und Spiegel oberhalb der Waschtische sind in der Ausführung enthalten.

Elektrische Anlagen

Ausführung nach den gültigen Vorschriften. Zählerschrank und Verteilerkasten mit Hauptsicherungen im jeweiligen Hausanschlussraum. Die sicherheitsrelevanten Anlagen, welche für das Gebäude erforderlich sind, befinden sich im Untergeschoss. In jeder Wohnung kommt ein Unterputzverteilerkasten mit jeweiliger Überspannungsschutzeinrichtung, FI-Schaltern und Sicherungsautomaten zur Ausführung. Elektroleitungen und Kabeltrassen im Untergeschoss, in den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und in der Tiefgarage werden sichtbar auf der Wand/ Decke installiert, Elektroleitungen in den Treppenhäusern werden unter Putz installiert. Evtl. elektrische Ergänzungen in den Denkmalgeschützten Treppenhäusern werden dem Bestand angepasst und bei Bedarf auf Putz ausgeführt. Fundamenterder und Potentialausgleich gemäß VDE 0185-305. Die Elektroinstallation in den Wohngeschossen wird unter Putz verlegt. In Wänden die Leitungen unterputz verlegt. An Decken werden Leitungen Aufputz verlegt, diese bleiben dauerhaft sichtbar.

Im Gemeinschaftsbereich werden Wand-, bzw. Deckenlampen installiert, die hierfür erforderlichen Leuchtmittel sind nicht Teil der Leistung des Bauträgers.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist. Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese

installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Die elektrischen Anlagen werden entsprechend der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Die Art und Umfang der Ausstattung ergeben sich ausschließlich aus nachfolgenden Ausführungen.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass derzeitig durch den Bauträger weder, eine Sattelitenanlage, noch ein Kabelanschluss zum Empfangen von TV-Sendern geplant ist.

Elektrische Ausstattung

Schalter und Steckdosen in den Wohngeschossen Fabrikat Gira 55 Standard, Kunststoff, weiß glänzend oder gleichwertig.
Die Leitungen, Steckdosen, Installationsdosen o.ä. werden in den Wänden unterputz und an den Decken aufputz verlegt.

Die folgenden Auflistungen dienen als unverbindliche Ausstattungsbeispiele für die jeweiligen Wohnungstypen. Auf Grund von unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse oder aus technischen Gründen kann die Ausstattung in den verschiedenen Wohnungen abweichen.

Ein-Zimmer- Wohnungen

- <u>Entreé</u>
  - Eine Steckdose
  - Ein Deckenauslass
  - Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungstaster

- <u>Bad</u>
  - Eine Steckdose
  - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
  - Ein Deckenauslass
  - Ein Raumthermostat
  - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, sofern im Grundriss vorgesehen

- Kochen/ Wohnen/ Schlafen/ Essen
    - Ein Raumthermostat
    - Internet-/ Telefonanschlussdose
    - Drei Deckenauslässe
    - Eine Herdanschlussdose
    - 16x Steckdosen

- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse (soweit vorhanden)
    - Wandauslass inkl. Lampe
    - Eine Steckdose von innen schaltbar

Zwei-Zimmer-Wohnungen

- Entreé
    - Eine Steckdose
    - Ein Deckenauslass
    - Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungstaster

- Bad
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
    - Ein Deckenauslass
    - Ein Raumthermostat
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, wenn im Grundriss vorgesehen

- Kochen/ Essen/ Wohnen
    - Ein Raumthermostat
    - Internet-/ Telefonanschlussdose
    - Drei Deckenauslässe
    - Einer Herdanschlussdose
    - 18x Steckdosen

- Schlafen
    - Ein Deckenauslass
    - 7 Steckdosen
    - Ein Raumthermostat

- Hauswirtschaftsraum (soweit vorhanden)
    - Eine Steckdose
    - Ein Deckenauslass
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

- Abstellraum (soweit vorhanden)
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Deckenauslass

- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse (soweit vorhanden)
    - Wandauslass inkl. Lampe
    - Eine Steckdose von innen schaltbar

Drei-Zimmer-Wohnungen oder größer

- Entreé
    - Eine Steckdose
    - Ein Deckenauslass
    - Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungstaster

- Flur (soweit vorhanden)
    - Eine Steckdose
    - Mindestens ein Lampenauslass

- Bad
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
    - Ein Deckenauslass
    - Ein Raumthermostat
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, wenn im Grundriss vorgesehen

- Gäste-WC
    - Zwei Steckdosen
    - Ein Deckenauslass
    - Ein Raumthermostat
    - Ein Wandauslass oberhalb des Waschbeckens
    - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner, wenn im Grundriss vorgesehen

- Kochen/ Essen/ Wohnen
    - Ein Raumthermostat
    - Internet-/ Telefonanschlussdose
    - Drei Deckenauslässe
    - Einer Herdanschlussdose
    - 18x Steckdosen

- Schlafen
  - Ein Deckenauslass
  - 7x Steckdosen
  - Ein Raumthermostat

- Zimmer
  - Ein Deckenauslass
  - 5x Steckdosen
  - Ein Raumthermostat

- Hauswirtschaftsraum (soweit vorhanden)
  - Eine Steckdose
  - Ein Deckenauslass
  - Zwei Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

- Abstellraum (soweit vorhanden)
  - Zwei Steckdosen
  - Ein Deckenauslass

- Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse (soweit vorhanden)
  - Wandauslass inkl. Lampe
  - Eine Steckdose von innen schaltbar

Brandschutztechnik

Ausführung nach den einschlägigen Brandschutzauflagen bzw. den behördlichen Auflagen der Baugenehmigung. Erforderliche Abweichungen von bauaufsichtlichen Vorschriften werden durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

Außenanlagen

Gemeinschaftliche Grünanlagen, Wege, Müllaufstellflächen und Bepflanzungen der Sondernutzungsflächen, entstehen in Anlehnung an den genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Der Zustand der Vegetationsflächen und der Pflanzenwuchs sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnanlage nicht zu verzögern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist allein Sache des Nutzers. Auch nach Übergabe der Wohnanlage sind die gepflanzten Bäume zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen. Mindestens eine Zapfstelle zur Bewässerung ist im Innenhof im 1. Obergeschoss, für die Außenanlage im südlichen Bereich, sowie im westlichen Innenhof vorgesehen.

Fahrradabstellplätze befinden sich im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie in den Außenanlagen. Die Lage der Fahrradabstellplätze erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan. Durch Forderungen der Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren kann es zu Änderungen der im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Freiflächen kommen.

Innerhalb der notariell beurkundeten Sondernutzungsflächen können technisch notwendige Bauteile wie Rigolen, Lichtschächte, Pump- und Schluckbrunnen, Entlüftungs- und sonstige Schächte und / oder Rohre etc. liegen, deren Position sich, bedingt durch technische Erfordernisse, in der Realisierung ändern können.

Die vorgesehenen drei Car-Sharing-Außenstellplätze erhalten eine Lademöglichkeit und werden über einen externen Betreiber unterhalten. Diese sind in die Ladeinfrastruktur der Altbau- und Neubautiefgarage integriert und der verbrauchte Strom wird analog am zentralen Zählpunkt gemessen.

Im Durchgang von der Adam-Klein-Straße zum westlichen Innenhof plant der Bauträger die Aufstellung von Paketstationen, die über einen externen Betreiber (Bsp. DHL, Amazon oder Hermes) unterhalten werden.

Allgemein

Maßgebend für die Ausführung sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen und allgemein anerkannten Regeln der Technik, soweit nichts anderes vereinbart.

Barrierefreiheit

Es sind nicht alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen!
Die Zugänge in Wohnungen von der Tiefgarage aus, werden stufenlos ausgeführt. Der Austritt von sämtlichen Wohnungen auf die jeweiligen Loggien, Dachterrassen, Terrassen und / oder Balkone kann bis zu zwei Stufen enthalten, so dass eine schwellenfreie Ausführung nicht erfolgt. Der spätere Innenhof im 1. Obergeschoss ist nicht barrierefrei zugänglich.
In Wohnungen, die im Aufteilungsplan, als barrierefrei gem. BayBO Art. 48 gekennzeichnet sind, wird folgendes berücksichtigt:

- schwellenlose Eingangsbereiche zwischen Treppenhaus und Wohnung;

- Wohnungsinnentüren: ohne Schwellen und untere Türanschläge.

- Türdrücker mit marktüblicher Standardhöhe

- Elektroinstallationen mit marktüblicher Standardhöhe

- Nur in dem Sanitärraum, in welchem die Barrierefreiheit gemäß BayBO Art. 48 nachgewiesen wird (Darstellung der Bewegungsfläche durch eine gestrichelte Linie),
  - wird die Drehtür so ausgebildet, dass sie nach außen aufschlägt;
  - Aufgrund von Normungen kann ein Übergang zum Feuchteschutz erforderlich werden Sofern dieser Übergang schwellenlos ausgeführt wird oder eine nicht vermeidbare Aufkantung die Höhe von 20 mm nicht überschreitet, gelten die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040 [1] als erfüllt.
  - sind die Bewegungsflächen vor WC, Waschtisch und im Duschplatz, ca. 120 x 120 cm. Die Bewegungsflächen dürfen sich überschneiden.

- Die Anschlagrichtung aller Innentüren erfolgt gemäß Wohnungsgrundriss, welcher dem Kaufvertrag in der Anlage beigefügt ist

Schallschutz

Es werden die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zugrunde gelegt. Aufgrund der im Bestand vorhandenen und zum Teil verbleibenden Gebäudesubstanz sowie der Auflagen von Seiten des Denkmalschutzes, ist in den Wohnungen folglich mit der Wahrnehmbarkeit von Geräuschen in altbautypischem Umfang zu rechnen, die über das bei Neubauvorhaben übliche Maß hinausgehen.

Luftschallschutz Wohnungstrennwände und Treppenraumwände

Wohnungstrennwände und Trennwände zwischen Treppenräumen und schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01. Die Schalldämmung wird über eine ausreichende flächenbezogene Masse der Trennbauteile bzw. einer ausreichenden Dimensionierung bei leichten Trennbauteilen sowie der flankierenden Bauteile realisiert.

Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz, z.B. nach DIN 4109-5 oder auch VDI-Richtlinie 4100 werden vorliegend nicht nachgewiesen.

Luft- und Trittschallschutz Wohnungstrenndecken und Treppen

Der bewertete Norm-Trittschallpegel für Trittschallübertragungen zwischen fremden Wohneinheiten bzw. zwischen Treppenräumen und schutzbedürftigen Räumen entspricht den Anforderungen DIN 4109-1:2018-01.
Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz, z.B. nach DIN 4109-5 oder auch VDI-Richtlinie 4100 werden vorliegend nicht nachgewiesen

Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren, die von Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen führen, sowie für Wohnungseingangstüren, welche von Treppenräumen unmittelbar in schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder in Flure/Dielen von Wohnungen ohne Raumabschluss zu angrenzenden schutzbedürftigen Wohnräumen führen, werden entsprechend den Anforderungen DIN 4109-1:2018-01 erstellt.

Schutz gegen Außenlärm

Außenbauteile werden unter Berücksichtigung und Einhaltung der Anforderungen zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 erstellt.

Schallschutz innerhalb der Wohnung

Innerhalb des eigenen Wohnbereiches werden keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgelegt.
Die Einhaltung der Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz im eigenen Wohnbereich nach VDI 4100:2012-10, Tab. 4 werden nicht vereinbart. Ein Nachweis des baulichen Schallschutzes der Trennbauteile innerhalb des eigenen Wohnbereiches wird nicht geführt. Dies gilt auch für Außenbauteile.

Schallschutz für haustechnische Anlagen

In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen werden Geräusche ausgehend von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen entsprechend den Anforderungen DIN 4109-1:2018-01 eingehalten. Nutzgeräusche, die den oben genannten Anforderungswert überschreiten, sind möglich und zulässig. Es dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim

Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, diese Kennwerte überschreiten. Dies gilt auch für Geräuschübertragungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von sonstigen haustechnischen Anlagen.

Vereinbart werden die oben genannten Anforderungen, auch wenn mit der gesamten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche wahrgenommen werden können. Anforderungen an einen erhöhten Schallschutz, z.B. nach DIN 4109-5 oder auch VDI (Verein Deutscher Ingenieure) -Richtlinie 4100 werden vorliegend nicht nachgewiesen. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.

Wärmeschutz

Das Wohngebäude wird gemäß GEG 2023 §3 als zu sanierendes Wohngebäude eingestuft. Das sanierte Wohngebäude erreicht den Energiestandard Effizienzhaus Denkmal gemäß der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude.

Hinweis: Die Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Energiebedarfs im Energieausweis sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil die Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und das Warmwasserbedarfs zugrunde liegen.

Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt. Diese ersetzt jedoch nicht eine Feinreinigung, welche vor dem Einzug erforderlich ist.

HINWEISE

Rechte des Käufers bei Mängeln:

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es bspw. Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen, Tiefgaragenbeschichtung, etc. zu sorgen dazu Anstriche innen wie außen sowie ggf. Pflasterungen rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung der Anstriche sowie die Durchlässigkeit der Pflasterung wie auch die gewünschten Optiken zu erhalten. Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z. B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen, Beschichtungen, Holz, etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen und Schwinden entstehen oder auch Risse von elastischen Wartungsfugen, sind keine Baumängel.

Änderungswünsche:

Eine Umsetzung von Änderungswünschen ist bei diesem Projekt nur in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes möglich. Grundlegend können Änderungswünsche nur berücksichtig werden, wenn diese bereits im Kaufvertrag vereinbart wurden. Ausgenommen davon sind individuelle Küchenplanungen, die gegebenenfalls in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeführt werden können.

Abbildungen / Illustrationen:

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend, der auf Anfrage bei uns eingesehen werden kann.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die dargestellte Umgebung des Objekts stellen lediglich Möblierungs- bzw. Gestaltungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Es wird empfohlen vor Einbau bzw. Einrichtung wegen der genauen Anordnung und Maße ein Aufmaß vor Ort zu nehmen. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern sind Bestandteil der Wohnungen.

Prospektvorbehalt

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig sich erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgeblich sind nur die Pläne und diese Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Geringfügige Abweichungen von den Plänen und den angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Maßgebend für die Flächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen nur zu einem Teil in die Wohnfläche eingerechnet und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Die genauen Anteile können den einzelnen Grundrissprospekten entnommen werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „oder“ und "und / oder". In diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung.

Wartung

Beispielsweise für folgende Leistungen oder Bauteile sind wiederkehrende Wartungen zwingend erforderlich, um die gefahrlose Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Diese haben durch die Eigentümergemeinschaften zwingend zu erfolgen. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages. Bei Zuwiderhandlung besteht Gefahr für Leib und Leben.

- **Sanitäre Bauteile** (z.B. Hebeanlagen, Pumpen, Enthärtungsanlage, Druckerhöhungsanlage)
- **Heizung**
- **Brandschutztore und -türen**
- **Brandmeldeanlage (BMA)**
- **Notbeleuchtungen**
- **Lüftungszentrale** (z.B. Ventilatoren in TG)
- **Oberflächenschutzbeschichtungen**
- **Aufzüge**
- **Fenster, Wohnungseingangstüren, Rollläden**
- **Dachflächen** (inkl. Begrünung und Sicherungssysteme)

Stand: 01.04.2025

BAUBESCHREIBUNG

Tiefgarage Bestandsgebäude

Vergangenheit bewahren –
Zukunft gestalten

Sanierung und Neubau von 385 Wohneinheiten, ca. 7 Gewerbeeinheiten, einer Kindertagesstätte sowie zwei miteinander verbundenen Tiefgaragen in der Adam-Klein-Straße 185 und Wandererstraße 80, in 90431 Nürnberg

Ein Projekt der BAYIKO The Q GmbH

Das Baudenkmal gehört zu den bedeutendsten industriegeschichtlichen Objekten der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Das ehemalige Versandhaus wurde nach den Plänen des renommierten Architekten Ernst Neufert in mehreren Bauphasen errichtet.
Die horizontal geschichteten Fassaden mit Fensterbändern und Sichtklinkerbrüstungen sind einzigartig und prägen seit über einem halben Jahrhundert das Gesicht der Nürnberger Weststadt.

Die BAYIKO The Q GmbH realisiert auf einem Teilbereich des ehemaligen Quelle-Versandgeländes ein gemischt genutztes Quartier. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird mittels Einschnittes eines großzügigen Lichthofes für die Wohnnutzung revitalisiert. In den Erdgeschosszonen zum ehemaligen „großen Betriebshof“ werden Gewerbeeinheiten situiert. Der historische Verladetiefhof wird in eine Neubau-Tiefgarage umgebaut, die verkehrlich über die Adam-Klein-Straße und das Bestandsgebäude erschlossen wird. An der Wandererstraße errichtet BAYIKO die Quartiers-KiTa für „The Q. Für das öffentliche Mobilitätsangebot stehen insgesamt sechs Car-Sharing-Stellplätze (je drei in der Tiefgarage und drei im Außenbereich), eine Bike-Sharing-Station, Fahrradreparatursäule und Zonen zum Abstellen von E-Scootern zur Verfügung.

Allgemein

Die Tiefgarage befindet sich unterhalb des Bestandsgebäudes. Sie wird über eine Zu- und Ausfahrt über die Adam-Klein-Straße erschlossen. Die Tiefgarage hat eine Kapazität von 97 PKW- Stellplätzen. Des Weiteren befinden sich im Untergeschoss Stellflächen für Fahrräder, Lastenräder und eine Fahrradreparatursäule, sowie diverse Nebenräume für die Haustechnik und drei Car-Sharing-Stellplätze

Abbruch und Entkernung

Das derzeitig als Keller genutzte Untergeschoss wird in dem Maße umgestaltet, damit eine spätere Nutzung als Tiefgarage, sowie für Technikräume und Kellerräume ermöglicht wird. Dies erfordert eine Teilentkernung, sowie div. statische und nichtstatische Abbruchmaßnahmen. Eventuell im Bestand befindliche Versorgungsschächte, Versorgungstunnel oder Ver- bzw. Entsorgungsräume, stillgelegte Kanäle, Leitungen jeder Art und alte Anschlussräume bleiben im Bestand erhalten, insofern diese keinen Einfluss auf die neue Nutzung haben.

Erschließung

Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Tiefgarage unterhalb des Bestandsgebäudes. Die zentrale Ein- und Ausfahrt befindet sich in der Adam-Klein-Straße. In diesem Bereich

wird eine Schrankenanlage als Zugangskontrolle erstellt, welche über Funkhandsender und einem Code-geschützten-Bedienelement für Car-Sharing-Nutzer geöffnet wird. Die Tiefgarage wird darüber hinaus über acht innenliegende Treppenhäuser erschlossen.

Erdarbeiten

Im Bereich des bestehenden Untergeschosses werden Erd- und Aushubarbeiten im Zuge der Neugründungen und auch zum Freilegen von bestehenden Fundamentierungen durchgeführt. Die vorhandene Bodenplatte wird in großen Teilen zurückgebaut.

Gründung

Die vorhandenen Fundamente, sowie die alle erdberührten Bauteile, wie z.B. die Außenwände des Kellergeschosses bleiben, soweit statisch möglich, unverändert im Bestand. Erforderliche Neugründungen und Ertüchtigungen von Bestandsfundamenten werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Innenliegende Wände /Stützen

Innenliegende Wände werden in Mauerwerk, Stahlbeton oder Trockenbauweise, je nach Anforderung und Wahl des Bauträgers erstellt. Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen zusätzliche Fundamente, Wände, Stützen, Deckenfelder und neue Treppenläufe teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile bzw. Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt. Neue Stahlbetonwände werden in der Güte Sichtbetonklasse 2 erstellt.

Außenwände

Die im Bestand befindlichen Fundamente und Untergeschossaußenwände wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbezüglich etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Hinweis, dass im Bereich der Untergeschosswände zukünftig Feuchtigkeitseintritte bzw. Ausblühungen, möglich sind. Neu zu errichtende Außenwände der Tiefgarage werden in Massivbauweiße erstellt. Die erdberührten neuen Außenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse B erstellt. Die Wände werden nach Erfordernis in Teilbereichen zum Erdreich hin mit Dämmplatten versehen, sie erhalten grundlegend keinen Putz oder Anstrich, wobei sich der Bauträger vorbehält aus optischen Gründen

vorhandene Wandoberflächen, malermäßig zu überarbeiten.

Decken und Bodenaufbau

Die Decke der Tiefgarage bleibt weitestgehend unverändert im Bestand. In Teilbereichen kann die Deckenhöhe auf Grund von Ver- und Entsorgungsleitungen, haustechnischen Installationen, Lüftungsleitungen oder aus statischen Gründen eine lichte Höhe von 2,00 m unterschreiten. Die Decke erhält keinen Putz oder Anstrich, in Teilbereichen kann eine Deckendämmung erforderlich sein.
In den späteren Technikräumen und Kellerräumen bleibt die vorhandene Bodenplatte soweit möglich unverändert im Bestand. Nach Erfordernis wird in Teilbereichen die Bodenplatte zurückgebaut und neu ergänzt. Keller- und Technikräume sowie Flure und Schleusen erhalten, soweit nicht technisch erforderlich, keinen Estrich. Treppenhäuser erhalten einen Estrich auf Trennlage. Die Bodenplatte erhält einen Anstrich. Im Bereich der Tiefgarage wird entweder eine Bodenplatte aus Beton mit Oberflächenschutzanstrich und/oder ein Bodenaufbau mit Pflasterbelag, nach Wahl des Bauträger erstellt.

Oberflächenschutz (OS)

Sollte eine Bodenplatte mit Oberflächenschutz eingesetzt werden, muss dieser durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gesichtet und gewartet werden. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma. Aufgehende Bauteile erhalten einen Oberflächenschutz bis zu einer Höhe von 50 cm, dieser muss ebenfalls, wie vorab genannt, gewartet werden.

Brandschutz

Die Tiefgarage wird mit im Brandfall automatisch schließenden Brandschutztoren oder Brandschutzvorhängen in zwei Brandabschnitte unterteilt. Im Brandfall schließen diese automatisch. Gemäß Brandschutzkonzept wird eine Brandmeldeanlage (BMA) installiert, die mit der BMA der Neubautiefgarage zusammengeschalten wird. Sämtliche brandschutztechnischen Anlagen müssen ebenfalls mindestens einmal jährlich durch die Eigentümergemeinschaft gewartet werden. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages.

PKW-Stellplätze

Die Stellplätze werden gem. der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) erstellt. Entsprechend schuldet der Bauträger ausschließlich folgende Stellplatz Mindestmaße:

- Stellplätze sind 5,00 m lang.

- Stellplätze, bei denen keine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,30 m geschuldet.

- Stellplätze, bei denen eine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,40 m geschuldet.

- Stellplätze, bei denen beide Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt sind, wird eine Breite von 2,50 m geschuldet.

  Sie erhalten eine Markierung mit Farbe. Die Stellplatzmarkierungen sind zwischen zwei Stellplätzen jeweils hälftig, bei außenliegenden Markierungen voll zur stellplatzbreite zuzurechnen. Der Bauträger behält sich vor, aus Gründen der Aufteilung die Stellplätze größer als geschuldet zu markieren.

  Eine eventuell vorhandene Wallbox kann sich dabei innerhalb der Stellplätze befinden und eine Einschränkung hervorrufen für das Einstellen des Fahrzeuges sowohl in Bezug auf die lichte Höhe als auch beim Begehen.

Car-Sharing

In der Tiefgarage befinden sich drei öffentlich zugängliche Car-Sharing-Stellplätze, welche durch einen externen dritten Anbieter betrieben werden.

Ladeinfrastruktur

Die Tiefgarage erhält eine Ladeinfrastruktur, um den Erwerbern die Nutzung von E-Mobilität zu ermöglichen. Dafür erfolgt eine Grundinstallation auf Basis eines derzeit geplanten Stromschienensystems als Anschlussmöglichkeit einer systemkompatiblen Wallboxen pro Stellplatz. Die Ausstattung des Stellplatzes mit einer Wallbox sowie der Anschluss an die derzeit geplante Stromschiene ist Bestandteil der Bauträgerleistung. Der Bauträger schließt mit einem Dritten einen Gestattungsvertrag zur Anschlussnutzung für die Unterbreitung eines E-Mobilitätsangebots, um

die im System abgestimmte Ladeinfrastruktur mit Fahrstrom zu beliefern und diesen abzurechnen. Die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge verbleibt im Eigentum der Eigentümergemeinschaft mit den daher eingehenden Verantwortlichkeiten für Erhalt, Betrieb und Wartung der Anlage. Alle Stellplätze in der Altbautiefgarage werden mit einer systemkompatiblen Wallbox ausgestattet, einschließlich Leitungslegung und Anschluss an die Grundinstallation der Ladeinfrastruktur. Die Wallbox kann sich dabei innerhalb der Stellplätze befinden und eine Einschränkung hervorrufen für das Einstellen des Fahrzeuges sowohl in Bezug auf die lichte Höhe als auch beim Begehen. Die Ladeinfrastrukturen in der Altbau- und Neubautiefgarage sind miteinander verbunden und der Stromverbrauch aller angeschlossenen Wallboxen wird zentral über einen Zählpunkt gemessen und über den Betreiber der Ladeinfrastruktur je Stellplatz abgerechnet. Dieser Zähler ist in einem der Technikräume auf der Geschossebene dieser Altbautiefgarage vorgesehen.

Estricharbeiten

Wenn erforderlich erhalten Flure, Schleusen und neue Treppenhäuser einen Estrichaufbau auf Trennlage.
Aufgrund von unterschiedlichen Bestandshöhen, kann die Ausbildung von Rampen in Fluren oder Schleusen erforderlich werden.

Innenputz

Zu neuen Treppenhäusern, Fluren und Schleusen zugehörige Wandflächen erhalten einen Innenputz, wenn diese in Mauerwerk hergestellt wurden. Sollten diese in Stahlbeton ausgeführt werden, so erhalten sie in erforderlichen Teilbereichen eine Glattspachtelung. Alle anderen Wandflächen erhalten keinen Innenputz oder Spachtelung. Aus optischen Gründen behält sich der Bauträger jedoch vor, auch nur in Teilbereichen, Putz oder Spachtelung aufzubringen. Teilweise kann das Aufbringen einer Dämmung erforderlich sein.

Malerarbeiten

Wände in den neuen Treppenhäusern, Fluren und Schleusen erhalten einen Anstrich in Weiß, oder nach Wahl des Bauträgers in einer anderen Farbe. In den Kellerräumen, Technikräumen und in der Tiefgarage erhalten die Stahlbeton- und Mauerwerkswände keinen Anstrich. Der Bauträger behält sich jedoch vor diese, aus optischen Gründen, auch nur in Teilflächen, malermäßig zu behandeln.

Vorhandenen Trockenbauwände erhalten einen Anstrich in Weiß, oder nach Wahl des Bauträgers in einer anderen Farbe. Die Bodenplatten in den Technik- und Kellerräumen sowie der Estrichaufbauten in Fluren und Schleusen erhalten einen Anstrich in grau, oder in einer Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Türen

Die Türen zu Schleusen, Treppenhäusern, Fluren, Kellerräumen und Technikräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahl-Eck-Zarge oder Umfassungszarge, nach Wahl des Bauträgers oder Erfordernis ausgeführt.

Fenster

Die vorhandenen Kellerfenster werden auf Beschaffenheit und Funktion überprüft, sollten diese den Anforderungen entsprechen, bleiben sie auf Grund vom Denkmalschutzanforderungen im Bestand erhalten. Neue Fenster werden als Kunststofffenster in Weiß, mit einem Plastikgriff erstellt

Bodenbeläge

Die neuen Treppenhäuser erhalten einen Fliesenboden mit zugehörigen Sockelabschluss. Alle anderen Räume erhalten einen Bodenanstich. Der Bauträger behält sich jedoch vor, aus brandschutztechnischen oder technischen Gründen auch andere Räume, auch nur in Teilbereichen, zu fliesen. Im Bereich der Tiefgarage kommt entweder ein Pflasterbelag oder eine Bodenplatte mit Oberflächenschutz zur Ausführung.

Lüftung

Die Lüftung des Untergeschosses erfolgt über eine Lüftungsanlage. Erforderliche Lüftungsschächte zur Be- und Entlüftung führen über das Erdgeschoss in den neuen Innenhof/Lichthof.

Bestandstreppenhäuser

Die bestehenden Treppenhäuser stehen unter Denkmalschutz und verbleiben weitestgehend unverändert im Bestand. Es werden lediglich Maßnahmen ausgeführt, welche die annähernd ursprüngliche Beschaffenheit wieder herstellen, wie z.B. Beseitigung von Rissen, Malerarbeiten, Ausbesserungen und Ergänzungen im Bestandsmauerwerk. Ebenfalls kann es durch die Nutzungsänderung des Gebäudes erforderlich werden, in Teilbereichen neue Mauerwerkswände, Unterzüge oder neue Fundamentierungen zu erstellen, oder die Absturzsicherung zu überarbeiten.

Kellerräume

Die Kellerräume werden mit Systemtrennwände aus Metalllamellen unterteilt, um eine Querlüftung zu ermöglichen. Die Türen sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung vorgerichtet.
Die Räume sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und nur für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

HINWEISE

Rechte des Käufers bei Mängeln:

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. So ist es bspw. Aufgabe der Eigentümer, für laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen, Tiefgaragenbeschichtung, etc. zu sorgen dazu Anstriche innen wie außen sowie ggf. Pflasterungen rechtzeitig zu erneuern, damit die erforderliche Schutzwirkung der Anstriche sowie die Durchlässigkeit der Pflasterung wie auch die gewünschten Optiken zu erhalten. Normaler Verschleiß und gewöhnliche Alterung von Bauteilen wie z. B. Filter, Pumpen, Leuchtmittel, elastische Fugen, Beschichtungen, Holz, etc. sind ebenso wie Haarrisse, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile wie Kriechen und Schwinden entstehen oder auch Risse von elastischen Wartungsfugen, sind keine Baumängel.

Änderungswünsche:

Eine Umsetzung von Änderungswünschen ist bei diesem Projekt nur in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes möglich. Grundlegend können Änderungswünsche nur berücksichtig werden, wenn diese bereits im Kaufvertrag vereinbart wurden. Ausgenommen davon sind individuelle Küchenplanungen, die gegebenenfalls in Abhängigkeit des vorhandenen Bautenstandes zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgeführt werden können.

Abbildungen / Illustrationen:

Die in den Prospekten und Beilagen dargestellten Abbildungen und Illustrationen sind unverbindlich und sollen Ihnen einen ersten Eindruck des fertigen Bauwerks und der möglichen Gestaltung der Räumlichkeiten vermitteln. Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend, der auf Anfrage bei uns eingesehen werden kann.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die dargestellte Umgebung des Objekts stellen lediglich Möblierungs- bzw. Gestaltungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Es wird empfohlen vor Einbau bzw. Einrichtung wegen der genauen Anordnung und Maße ein Aufmaß vor Ort zu nehmen. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern sind Bestandteil der Wohnungen.

Prospektvorbehalt

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig sich erweisen und sich auch nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgeblich sind nur die Pläne und diese Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Geringfügige Abweichungen von den Plänen und den angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind möglich. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Maßgebend für die Flächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen nur zu einem Teil in die Wohnfläche eingerechnet und es werden die Rohbaumaße angesetzt. Die genauen Anteile können den einzelnen Grundrissprospekten entnommen werden.

Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“, „oder“ und "und / oder". In diesen Fällen entscheidet der Bauträger die Ausführung.

Wartung

Beispielsweise für folgende Leistungen oder Bauteile sind wiederkehrende Wartungen zwingend erforderlich, um die gefahrlose Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Diese haben durch die Eigentümergemeinschaften zwingend zu erfolgen. Der Bauträger empfiehlt den Abschluss eines Wartungsvertrages. Bei Zuwiderhandlung besteht Gefahr für Leib und Leben.

- **Sanitäre Bauteile** (z.B. Hebeanlagen, Pumpen, Enthärtungsanlage, Druckerhöhungsanlage)
- **Heizung**
- **Brandschutztore und -türen**
- **Brandmeldeanlage (BMA)**
- **Notbeleuchtungen**
- **Lüftungszentrale** (z.B. Ventilatoren in TG)
- **Oberflächenschutzbeschichtungen**
- **Aufzüge**
- **Fenster, Wohnungseingangstüren, Rollläden**
- **Dachflächen** (inkl. Begrünung und Sicherungssysteme)

Stand: 01.04.2025

Dach- und Raumnutzungsvertrag The Q

Zwischen

BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Straße 10a
82031 Grünwald
vertreten durch
den Handlungsbevollmächtigten Bernd Horndasch

künftig

WEG The Q Bauteil 5

nachstehend „EIGENTÜMER" genannt

und

KEG – Die KlimaschützerInnen eG
Bahnhofstraße 55
91330 Eggolsheim
vertreten durch
die Vorständin Verena Gröbmayr und Vorstände Max Wackwitz und Tobias Huter

nachstehend „NUTZUNGSBERECHTIGTE" genannt

beide gemeinsam „VERTRAGSPARTEIEN" genannt

Inhaltsverzeichnis

Präambel 2

1 Vertragsgegenstand 2

2 Rechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN 2

3 Pflichten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN 3

4 Koordination während der Errichtungsphase 3

5 Pflichten der EIGENTÜMERIN 3

6 Bestellung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen 5

7 Sicherungsgut und Eintrittsrecht der finanzierenden Bank 5

8 Laufzeit und Kündigung 6

Präambel

Der EIGENTÜMER und die NUTZUNGSBERECHTIGTE begründen mit diesem Vertrag eine Zusammenarbeit im Sinne einer zukunftsfähigen Energieversorgung auf Basis regenerativer und dezentraler Energiequellen.

Dieser Dach- und Raumnutzungsvertrag wird geschlossen, um der NUTZUNGSBERECHTIGTEN die Dachflächen für die Errichtung einer dezentralen Energieerzeugungsanlage in Form einer Photovoltaik-Anlage (nachfolgend „PV-Anlage") auf einem oder mehreren Gebäuden des EIGENTÜMERS zur Verfügung zu stellen.

Neben der Errichtung der PV-Anlage ist es vorgesehen, den erzeugten Strom zumindest anteilig zur Nutzung des Allgemeinstroms in einem oder mehreren Gebäuden des EIGENTÜMERS zur Verfügung zu stellen. Hierfür wird ein Stromkaufvertrag gemäß Anhang 8 geschlossen.

Sollte zum Zeitpunkt der Errichtung der PV-Anlage darüber hinaus eine Versorgung weiterer Zähler mit Strom aus der PV-Anlage (z.B. im Rahmen eine Mieterstrommodells) für alle Beteiligten im wirtschaftlichen Interesse sein, wird diese unter Inanspruchnahme von Unternehmen der naturstrom AG umgesetzt. Hierfür wird ein separater Vertrag geschlossen.

1 Vertragsgegenstand

1.1 Die NUTZUNGSBERECHTIGTE plant die Errichtung, den Betrieb und den Unterhalt oder alternativ die Verpachtung folgender Energieanlagen:

☐ PV-Anlage auf den in Anhang 1 eingezeichneten Dachflächen

1.2 Gegenstand dieses Vertrages sind die nachfolgend näher bezeichneten Dachflächen und Betriebsräume auf den Grundstücken, die sich im Alleineigentum des EIGENTÜMERS befinden und exklusiv an die NUTZUNGSBERECHTIGTE zum vereinbarten Nutzungszweck übergeben werden.

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
Nürnberg		Höfen	8484		992/16

2 Rechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN

2.1 Der EIGENTÜMER gestattet exklusiv der NUTZUNGSBERECHTIGTEN, die in 1.2. bezeichneten Gebäude zum Zwecke der Errichtung, des Betriebs und Unterhalts von PV-Anlagen zu nutzen. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist dabei berechtigt, die PV-Anlagen und die hierfür erforderlichen Montageeinrichtungen, Leitungen, Schalt- und Messanlagen, Wechselrichter, Verteilerschränke sowie alle weiteren zur Errichtung, zum Betrieb, zur Überwachung und zur Datenaufzeichnung erforderlichen technischen Anlagen und Bauteile (nachfolgend „Zubehör") in bzw. an den betreffenden Gebäuden an- und unterzubringen sowie Leitungen auf dem Gelände zu verlegen. Die Schnittstellen zwischen den Zuständigkeiten der VERTRAGSPARTEIEN sowie die Eigentumsgrenzen sind dem Anschlussschema in Anhang 2 zu entnehmen.

2.2 Die Montage der PV-Anlagen und des Zubehörs sowie des Netzanschlusses sind vor Baubeginn mit dem EIGENTÜMER abzustimmen.

2.3 Die PV-Anlagen sowie das Zubehör bleiben im Eigentum der NUTZUNGSBERECHTIGTEN; bei Beendigung des Nutzungsvertrages gelten die Rechtsfolgen gemäß Ziffer 3.3. Die VERTRAGSPARTEIEN sind sich darüber einig, dass die NUTZUNGSBERECHTIGTE die PV-Anlagen sowie das Zubehör nur zeitlich befristet zu einem vorübergehenden Zweck sowie gemäß Ziffer 7 auf der Grundlage eines gesonderten Rechts i.S.v. § 95 Abs. 1 BGB errichtet und für den Betrieb dort belässt.

2.4 Die NUTZUNGSBERECHTIGTE ist berechtigt, die PV-Anlagen weiter zu verpachten. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE hat den EIGENTÜMER über die Verpachtungsabsicht zu informieren und ihr die Stammdaten des Pächters mitzuteilen. Im Fall der Verpachtung ist die NUTZUNGSBERECHTIGTE nicht Betreiberin der PV-Anlagen; sie ist berechtigt, im Rahmen des abzuschließenden PV-Anlagenpachtvertrags die mit der Betreibereigenschaft einhergehenden Pflichten, insbesondere gemäß nachstehender Ziffer 3.2 für die Dauer der Anlagenpacht auf die Anlagenpächterin zu übertragen.

3 Pflichten der NUTZUNGSBERECHTIGTEN

3.1 Soweit und solange die NUTZUNGSBERECHTIGTE die PV-Anlagen auch betreibt, haftet sie im Rahmen der gesetzlichen Haftung für alle Schäden, die dem EIGENTÜMER im Zusammenhang mit Betrieb, Unterhalt und Wartung entstehen. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE stellt den EIGENTÜMER von allen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit den PV-Anlagen frei.

3.2 Die NUTZUNGSBERECHTIGTE hat für die PV-Anlagen vor deren Inbetriebnahme eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 5 Mio. € für Personen- und Sachschäden abzuschließen und diese dem EIGENTÜMER nachzuweisen. Zur Absicherung der Haftungsrisiken während der Bauphase ist die NUTZUNGSBERECHTIGTE nur dann zur Vorlage einer eigenen Versicherung verpflichtet, wenn sie nicht vor Baubeginn eine entsprechende Bauherrenhaftpflichtversicherung des Generalunternehmers vorlegt.

3.3 Sofern die VERTRAGSPARTEIEN nicht vorab etwas Abweichendes vereinbaren, geht das Eigentum an den PV-Anlagen zum Ende der Vertragslaufzeit nach Maßgabe der nachstehenden Regelung auf den EIGENTÜMER über. Die VERTRAGSPARTEIEN einigen sich daher bereits mit Abschluss dieses Vertrags aufschiebend bedingt auf das Ende der Vertragslaufzeit i.S.d. Ziffer 8.1 bzw. 8.2, dass das Eigentum an den PV-Anlagen nebst Zubehör mit allen Rechten und Pflichten auf den EIGENTÜMER übergeht, ohne dass es einer weiteren Vereinbarung bedarf. Behördliche Auflagen oder Haftungsansprüche im Zusammenhang mit dem Rückbau sind nach Eintritt er Bedingung durch den EIGENTÜMER zu erfüllen. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE stimmt bereits jetzt der Löschung der Dienstbarkeiten und Vormerkungen zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung zu.

4 Koordination während der Errichtungsphase

4.1 In der Errichtungsphase hat der EIGENTÜMER sicherzustellen, dass die NUTZUNGSBERECHTIGTE in erforderlichem Umfang Zugang zu dem Grundstück erhält, insbesondere sind Flächen für ein Gerüst auszuweisen.

4.2 Installation der PV-Module, deren Unterkonstruktion und des Wechselrichters (siehe Anhang 2: Anschlussschema – Leistung KEG eG – Solarteur") durch den NUTZUNGSBERECHTIGTEN ist im Bauablauf des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abrufzeit durch den EIGENTÜMER beträgt ca. 3 Monate im Voraus zum geplanten Installationsbeginn. Eine genaue Terminierung des Installationsbeginn erfolgt durch den EIGENTÜMER ca. 3 Wochen im Voraus. Seitens der NUTZUNGSBERECHTIGTEN ist zu berücksichtigen, dass sämtliche Installationsarbeiten in Abschnitten abgerufen, terminiert und erfolgen können. Die Modul-Unterkonstruktion mit allen erforderlichen Komponenten wird nach terminiertem Baubeginn des jeweils definierten Abschnitts durch den EIGENTÜMER innerhalb von 18 Werktagen durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE fertiggestellt. Die PV-Module mit Wechselrichter einschließlich aller erforderlichen Komponenten wird nach terminiertem Installationsbeginn des jeweils definierten Abschnitts durch den EIGENTÜMER innerhalb von 12 Werktagen durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE fertiggestellt.

5 Pflichten der EIGENTÜMERIN

5.1 Der EIGENTÜMER stellt der NUTZUNGSBERECHTIGTEN die in Ziffer 1.1 bezeichneten Dachflächen und Betriebsräume entgeltfrei zur Verfügung. Der EIGENTÜMER hat sicherzustellen, dass die NUTZUNGSBERECHTIGTE die Dachflächen und Betriebsräume nach Ankündigung innerhalb von 24 Stunden betreten kann. Für den Zugang zu den Betriebsräumen ist der NUTZUNGSBERECHTIGTEN ein Schlüssel auszuhändigen.

5.2 Der EIGENTÜMER verpflichtet sich, der NUTZUNGSBERECHTIGTEN innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss, einen aktuellen Grundbuchauszug (nicht älter als sechs Wochen) zur Verfügung zu stellen. Alternativ stellt der EIGENTÜMER der NUTZUNGSBERECHTIGTEN innerhalb dieser Frist eine Vollmacht zur Einholung eines Grundbuchauszuges zur Verfügung (Anhang 4). Der Flurstücksplan wird diesem Vertrag als Anhang 3 beigefügt.

5.3 Der EIGENTÜMER ist verpflichtet, alle zur Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Rückbau der PV-Anlagen oder sonstigen zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und allen Anträgen schriftlich zuzustimmen. Alternativ kann der EIGENTÜMER der NUTZUNGSBERECHTIGTEN eine entsprechende schriftliche Vollmacht erteilen. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE trägt die damit verbundenen Kosten.

5.4 Der EIGENTÜMER stellt der NUTZUNGSBERECHTIGTEN alle vorhandenen Unterlagen über die Gebäude insbesondere Grundrisse, Wandaufbau, Dachaufbau, Dachplanung, statische Berechnungen, Schächte, Leitungen, Stromzählerschema, Blitz- und Brandschutzkonzept sowie den Bauzeitenplan kostenfrei zur Verfügung (nachfolgend „Planungsunterlagen"). Die finalen Planungsunterlagen müssen spätestens 3 Monate vor geplantem Montagebeginn der PV- Anlage zwischen den VERTRAGSPARTEIEN abgestimmt und in Form eines Design-Freeze (verbindliche Umsetzungsplanung) festgehalten sein, um Verzögerungen im Bauablauf vorzubeugen. Jedwede darüber hinausgehende Änderungen müssen bis spätestens vier Wochen vor Installation bei der NUTZUNGSBERECHTIGTEN angemeldet werden. Diese werden einmalig in die endgültige Ausführungsplanung eingearbeitet.

5.5 Der EIGENTÜMER versichert sich beim Netzbetreiber, dass die für die PV-Anlage erforderliche Anschlussleistung am Hausanschlusskasten gemäß Netzanschlussvertrag zulässig ist.

5.6 Unbeschadet der Pflicht der NUTZUNGSBERECHTIGTEN gemäß Ziffer 3.1 ist der EIGENTÜMER verpflichtet, die vertragsgegenständlichen Dachflächen und Betriebsräume während der Laufzeit dieses Vertrags in einem für den Betrieb der PV-Anlagen geeigneten Zustand zu halten. Ferner verpflichtet sich der EIGENTÜMER, dass die elektrischen Betriebsräume den Anforderungen der jeweiligen „Landesverordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen" in der jeweilig gültigen Fassung entsprechen. Nötige Erweiterungen der elektrischen Betriebsräume zur Erfüllung der Anforderungen sind vom EIGENTÜMER zu tragen.

5.7 Der EIGENTÜMER trägt dafür Sorge, dass auf ihren Grundstücken keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Verschattung der überlassenen Dachflächen führen oder anderweitig die Funktionsfähigkeit, Stromproduktion oder Betriebssicherheit der PV-Anlagen beeinträchtigen.

5.8 Der EIGENTÜMER hat die NUTZUNGSBERECHTIGTE unverzüglich zu benachrichtigen, falls PV-Anlagen oder Zubehör Schaden nehmen oder ein solcher droht. Hat der EIGENTÜMER den Schaden zu vertreten, so hat sie diesen der NUTZUNGSBERECHTIGTEN zu erstatten.

5.9 Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten des Gebäudes trägt der EIGENTÜMER.

5.10 Der EIGENTÜMER verzichtet gegenüber der NUTZUNGSBERECHTIGTEN sowie der finanzierenden Bank auf ein ihr etwaig zustehendes Vermieter-/Verpächterpfandrecht an den PV-Anlagen (§§ 562, 578, 583 BGB).

5.11 Baumaßnahmen an dem Grundstück bzw. in oder an den Gebäuden, insbesondere Dachreparaturen, die voraussichtlich eine Unterbrechung der Stromproduktion von mehr als einem Tag oder sogar den Ab- und Aufbau der PV-Anlagen zur Folge haben, sind der NUTZUNGSBERECHTIGTEN mit Aufnahme der entsprechenden Planungen, mindestens jedoch einen Monat vor Beginn der Maßnahmen bekannt zu geben. Soweit nicht aus zwingenden Gründen erforderlich, werden derartige Maßnahmen nicht in den ertragsreichen Monaten März bis

September durchgeführt. Im Falle des Abbaus der PV-Anlagen erfolgt dieser ausschließlich durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE oder von ihr beauftragte Dritte. Der EIGENTÜMER wird für die demontierten PV-Anlagen kostenlos eine geeignete Ersatz- bzw. eine sichere Lagerfläche zur Verfügung stellen.

6 Bestellung von Dienstbarkeiten und Vormerkungen

6.1 Die Nutzungsrechte der NUTZUNGSBERECHTIGTEN werden vor Beginn der Errichtung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie durch bis zu zwei Vormerkungen gemäß Anhang 6 gesichert. Sofern von der finanzierenden Bank gewünscht, kann eine Vormerkung bereits zur Absicherung ihrer Eintrittsrechte gemäß Ziffer 7.2 eingetragen werden. Die EIGENTÜMERIN wird alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen und Erklärungen abgeben, um eine entsprechende Eintragung zu erlangen.

6.2 Die EIGENTÜMERIN ist verpflichtet, zukünftig die gleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie entsprechende Vormerkungen zugunsten des Rechtsnachfolgers der NUTZUNGSBERECHTIGTEN, insbesondere eines Darlehensgebers, späteren Betreibers oder sonstigen Dritten, der in den Vertrag eintritt, zu bestellen.

6.3 Der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit und der Vormerkungen durch die EIGENTÜMERIN hat unverzüglich nach Aufforderung durch die NUTZUNGSBERECHTIGTE zu erfolgen.

6.4 Sämtliche durch die Eintragung entstehende Kosten trägt die NUTZUNGSBERECHTIGTE.

7 Rechtsnachfolge

7.1 Der Eigentümer verpflichtet sich, diesen Vertrag bei Verkauf der Immobilie/n formwirksam auf den jeweiligen Käufer zu übertragen. Der Käufer ist dabei formwirksam zu verpflichten, jeweils in alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages einzutreten. Der Käufer ist zudem in dem Kaufvertrag zu verpflichten, seinerseits etwaige Rechtsnachfolger entsprechend weiter zu verpflichten.

7.2 Der bisherige Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen erst frei, wenn der jeweilige Käufer dem Verkäufer gegenüber den Eintritt in den jeweiligen Vertrag im Rahmen des Kaufvertrags schriftlich erklärt hat.

7.3 Entsteht in der/n Immobilie/n durch Teilungserklärung gem. Wohnungseigentümergesetz eine WEG, tritt die WEG als rechtsfähige juristische Person schuldbefreiend für den bisherigen Eigentümer in dessen Rechte und Pflichten ein.

7.4 Einem Verkauf nach vorstehendem Absatz steht eine Einräumung von Nutzungs- oder Bewirtschaftungsrechten an einer Immobilie oder an Teilen einer Immobilie gleich. An die Stelle des Käufers tritt in diesem Falle der Nutzungs- oder Bewirtschaftungsberechtigte

8 Sicherungsgut und Eintrittsrecht der finanzierenden Bank

8.1 Die NUTZUNGSBERECHTIGTE finanziert die PV-Anlagen durch Darlehen einer Bank (nachfolgend „finanzierende Bank"). Der EIGENTÜMERIN ist bekannt, dass die NUTZUNGSBERECHTIGE die PV-Anlagen zur Besicherung dieser Darlehen der finanzierenden Bank zur Sicherheit übereignet (nachfolgend „Sicherungseigentum").

8.2 Die EIGENTÜMERIN ist damit einverstanden, dass die finanzierende Bank im vereinbarten Verwertungsfall die PV-Anlagen selbst weiter betreibt oder einen Dritten als neuen Betreiber bestimmt. Die EIGENTÜMERIN willigt in den Eintritt der finanzierenden Bank oder des Dritten als neuer Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten in den Vertrag anstelle der NUTZUNGSBERECHTIGTEN bereits jetzt unwiderruflich ein. Der Eintritt wird wirksam, wenn die Bank der EIGENTÜMERIN und der NUTZUNGSBERECHTIGTEN eine entsprechende schriftliche Erklärung hierüber zukommen lässt.

8.3 Die VERTRAGSPARTEIEN verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührende Abreden aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Darlehen zur Finanzierung der Anlagen vollständig zurückgeführt worden sind.

8.4 Für den Fall, dass die EIGENTÜMERIN bei noch laufender Finanzierung den Vertrag – aus welchen Gründen auch immer – kündigen/beenden will, wird sie die finanzierende Bank unverzüglich unterrichten und ihr Gelegenheit geben, innerhalb einer Frist von zwei Monaten an die Stelle der NUTZUNGSBERECHTIGTEN zu treten oder einen neuen Betreiber zu benennen. Wenn die EIGENTÜMERIN das Grundstück veräußern will, so wird sie den Käufer über diesen Vertrag informieren und für eine Übernahme der Verpflichtungen durch den Erwerber des Grundstücks sorgen.

8.5 Im Übrigen bedarf ein von der NUTZUNGSBERECHTIGTEN mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Vertrag bei noch laufender Finanzierung zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank.

9 Laufzeit und Kündigung

9.1 Die Laufzeit des Vertrages beträgt vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme der PV-Anlagen an gerechnet 21 Jahre. Als Inbetriebnahme gilt das im Inbetriebnahmeprotokoll für den Netzanschluss dokumentierte Datum. Die NUTZUNGSBERECHTIGTE teilt der EIGENTÜMERIN den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mit.

9.2 Die NUTZUNGSBERECHTIGTE hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung zweimalig um jeweils bis zu fünf Jahre zu verlängern. Die Verlängerung ist der EIGENTÜMERIN spätestens 6 Monate vor Ablauf des Vertrages schriftlich mitzuteilen.

9.3 Sollte die technische Lebensdauer der PV-Anlagen 21 Jahre nicht erreichen oder von Dritten eine Stilllegung erzwungen werden, kann die NUTZUNGSBERECHTIGTE den Vertrag vorzeitig beenden bzw. Dachflächen teilweise räumen und an die EIGENTÜMERIN zurückgeben.

9.4 Die EIGENTÜMERIN kann den Vertrag außerordentlich kündigen, wenn fünf Jahre nach Vertragsbeginn mit dem Bauvorhaben nicht begonnen wurde.

9.5 Die NUTZUNGSBERECHTIGTE kann diesen Vertrag außerordentlich kündigen, wenn

- für Errichtung / Betrieb der PV-Anlagen erforderliche Genehmigungen nicht erteilt werden oder
- die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der PV-Anlagen vor oder während des Betriebs ihrer Einschätzung nach auf Grund von Auflagen, Änderungen des EEG, EnWG etc. nicht mehr gegeben ist.

Unterschrift

	Eggolsheim, 18.03.2025
Ort, Datum	Ort, Datum
	V. Gröbmayr T. Hutt
Unterschrift (EIGENTÜMERIN)	Unterschrift (NUTZUNGSBERECHTIGTE)

Anlagen

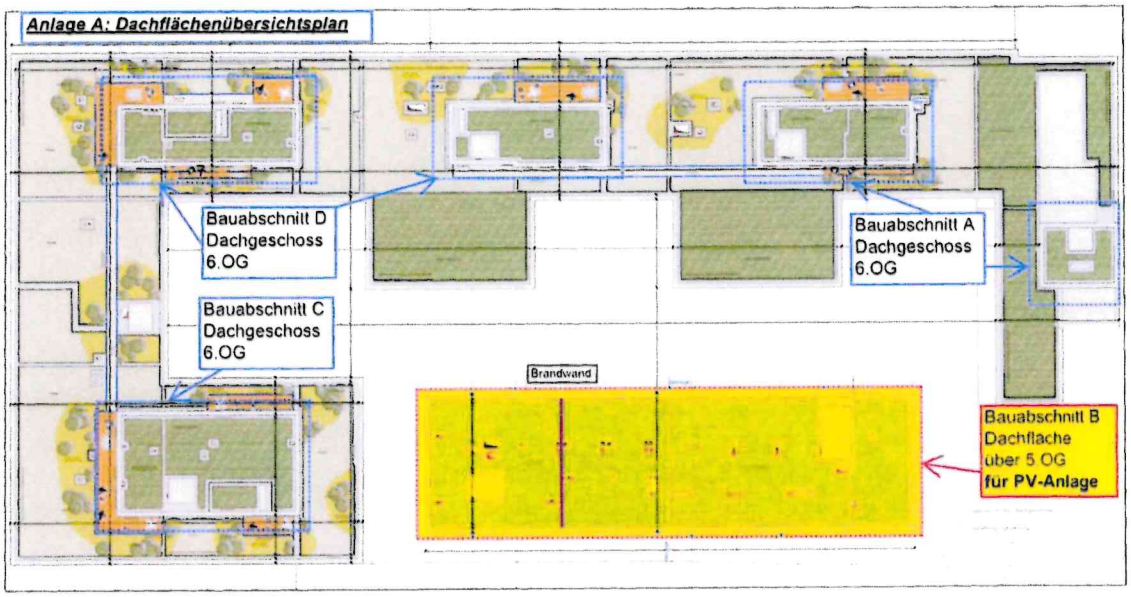
Anhang 1	Lageplan der Dachflächen
Anhang 2	Anschlussschema
Anhang 3	Flurstücksplan
Anhang 4	Vollmacht Grundbuchauszug
Anhang 5	Bauseitige Leistungen und Hinweise zur Planung einer PV-Anlage
Anhang 6	Dienstbarkeit/ Vormerkungen
Anhang 7	Dachstatik - wird nachgereicht bis 30.04.2025
Anhang 8	Stromkaufvertrag

Anhang 1 Lageplan der Dachflächen

In den nachfolgenden Beschreibungen, Planausschnitten und beigefügten Plänen (siehe Anlagen) wird der Gebäudestandort, die bauliche Beschaffenheit der Immobilie sowie die Lage der PV-Anlage näher definiert. Es kann in Teilbereichen zu Abweichungen kommen. Beide Vertragsparteien haben sich in der Gesamtheit mit dem geplanten Projekt und der Vorortsituation vertraut gemacht und die jeweils erforderlichen Informationen abgefragt und erhalten.

Die PV-Anlage ist vorgesehen für die **Dachfläche über 5.OG des Bauabschnitt B** unter Berücksichtigung der darauf befindlichen baulichen und haustechnischen Anlagen, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Brandwänden*)[1] und Dachentlüftungen sowie -ventilatoren

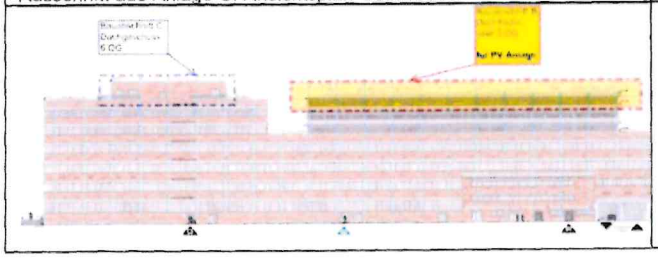
Ausschnitt aus Anlage A: Dachflächenübersichtsplan



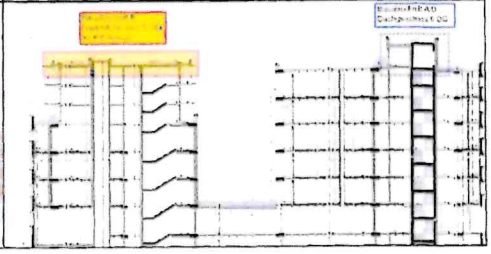
*)[1] Beschreibung Brandwand:

Die Dachfläche über 5.OG wird mit einer jeweils beiderseitig der Brandwand mind. 0,5 m auskragenden feuerbeständigen Platte ausgeführt. Die Dachdämmung wird ohnehin nicht brennbar ausgeführt. In diesem Bereich wird nach Abstimmung mit dem Tragwerksplaner die Dachbegrünung durch eine Bekiesung ersetzt.

Ausschnitt aus Anlage C: Ansichtsplan Ostfassade



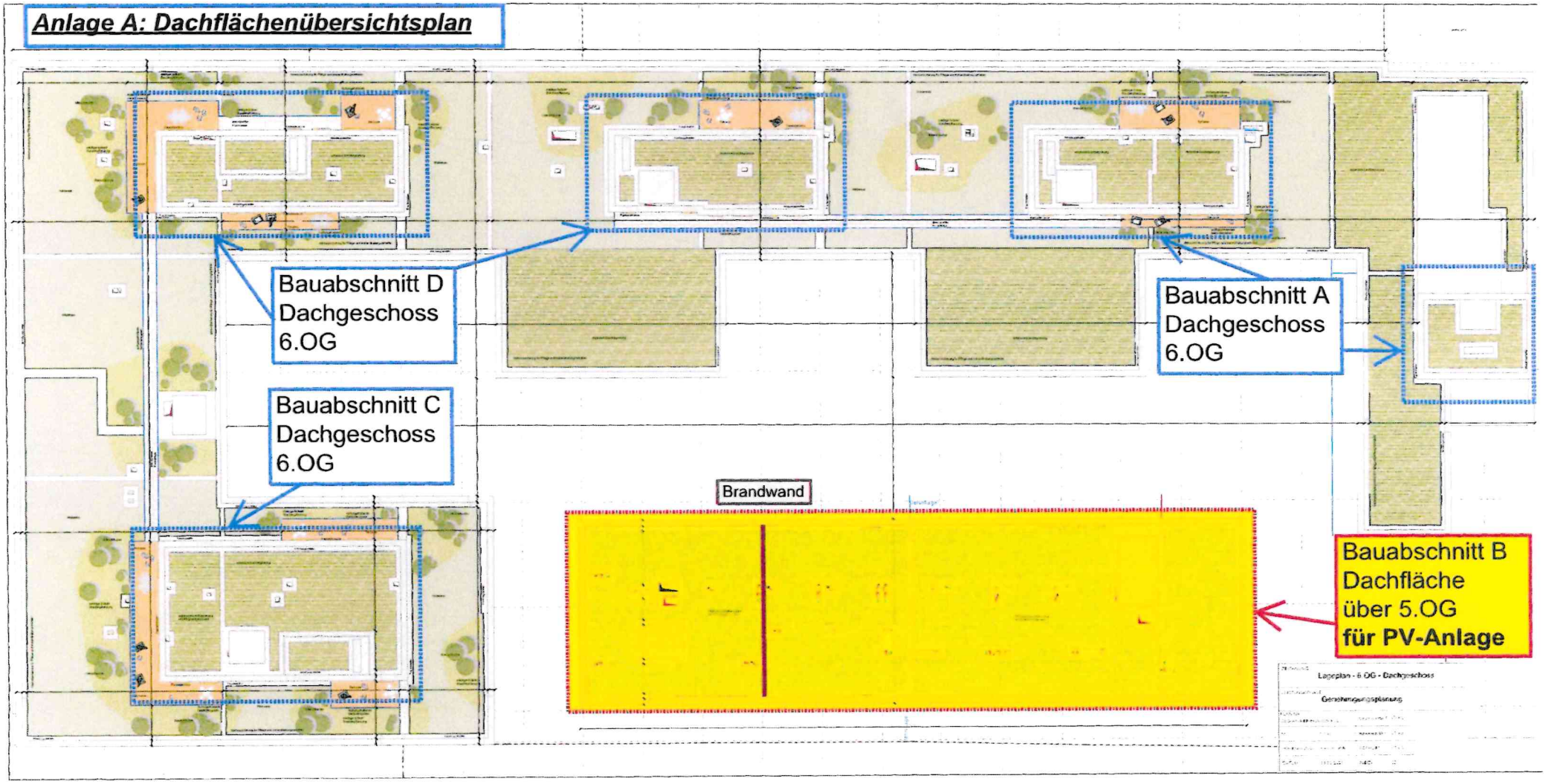
Ausschnitt aus Anlage D: Schnittplan



Anhänge:

- Anlage A: Dachflächenübersichtsplan
- Anlage B: Gebäudestandort mit Kennzeichnung Bauabschnitte
- Anlage C: Ansichtsplan Ostfassade
- Anlage D: Schnittplan

Anlage A: Dachflächenübersichtsplan



Anlage B: Gebäudestandort mit Kennzeichnung Bauabschnitte

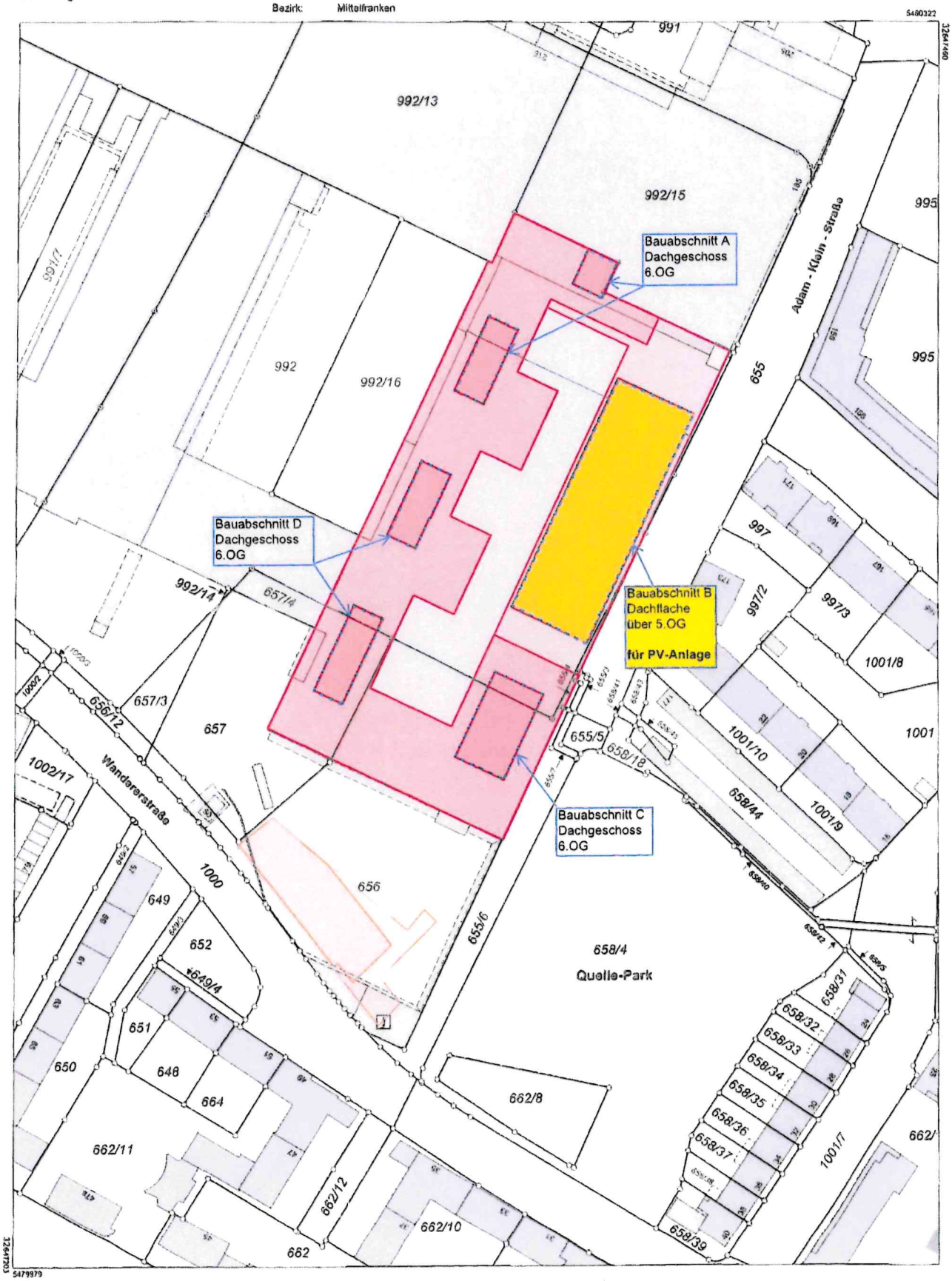
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 16.02.2023

Flurstück: 655/5
Gemarkung: Höfen

Gemeinde: Stadt Nürnberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken



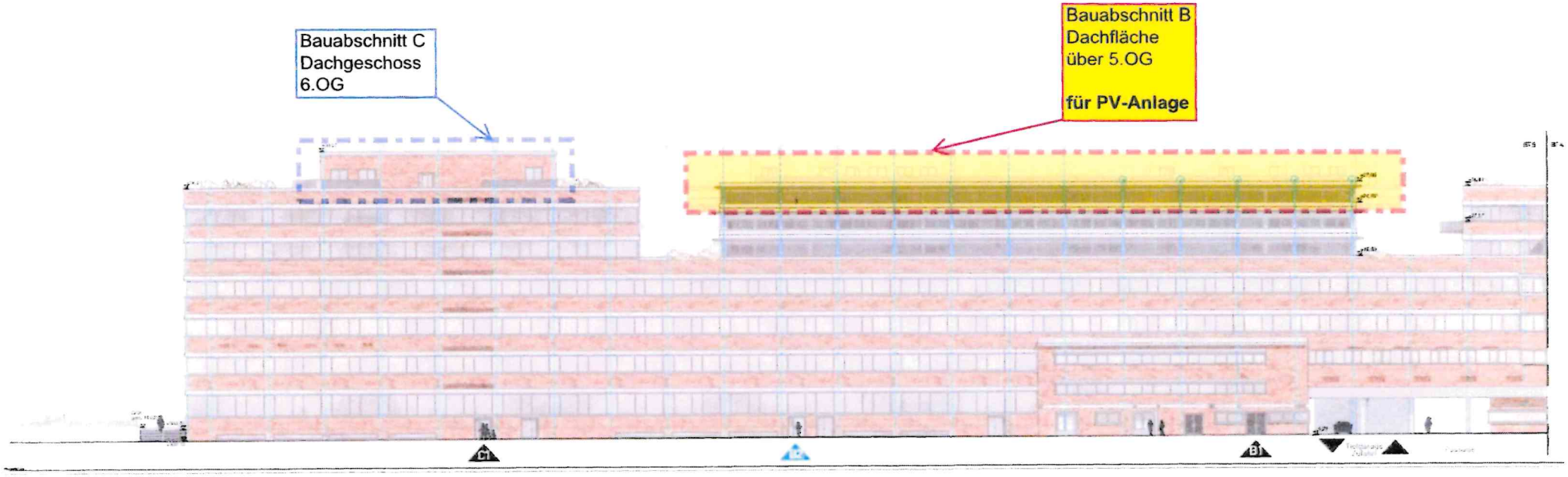
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Geschäftszeichen: hau

Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg
Tel. 09 11 / 46 25 95 - 0

Anlage C: Ansichtsplan Ostfassade



Planinformationen

Plan		Planstufe	
Genehmigungsplan ANS O		Eingabeplanung	
Plan-Nr.	Index	Projekt-Nr.	Blattgröße
123	00	346	Übergröße 2,0 x 0,89
Maßstab	Erstellt am	Erstellt von	Datei
1:100	09.08.23	bg	346-O BT5

Bauvorhaben

346 The Q - BT5
Adam-Klein-Straße 185, Fürther Straße 205, Wandererstraße 80, 90429 Nürnberg - Höfen,
655/5, 655/6, 655/7, 656, 657, 992/14, 992/16

Bauherr

BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Str. 10a, 82031 Grünwald

Anlage D: Schnittplan

Planinformationen

Plan		Planstufe	
Genehmigungsplan SCHN B-B		Eingabeplanung	
Plan-Nr.	Index	Projekt-Nr.	Blattgröße
130	01	346	A0
Maßstab	Erstellt am	Erstellt von	Datei
1:100	30.08.23	mla	

Bauvorhaben

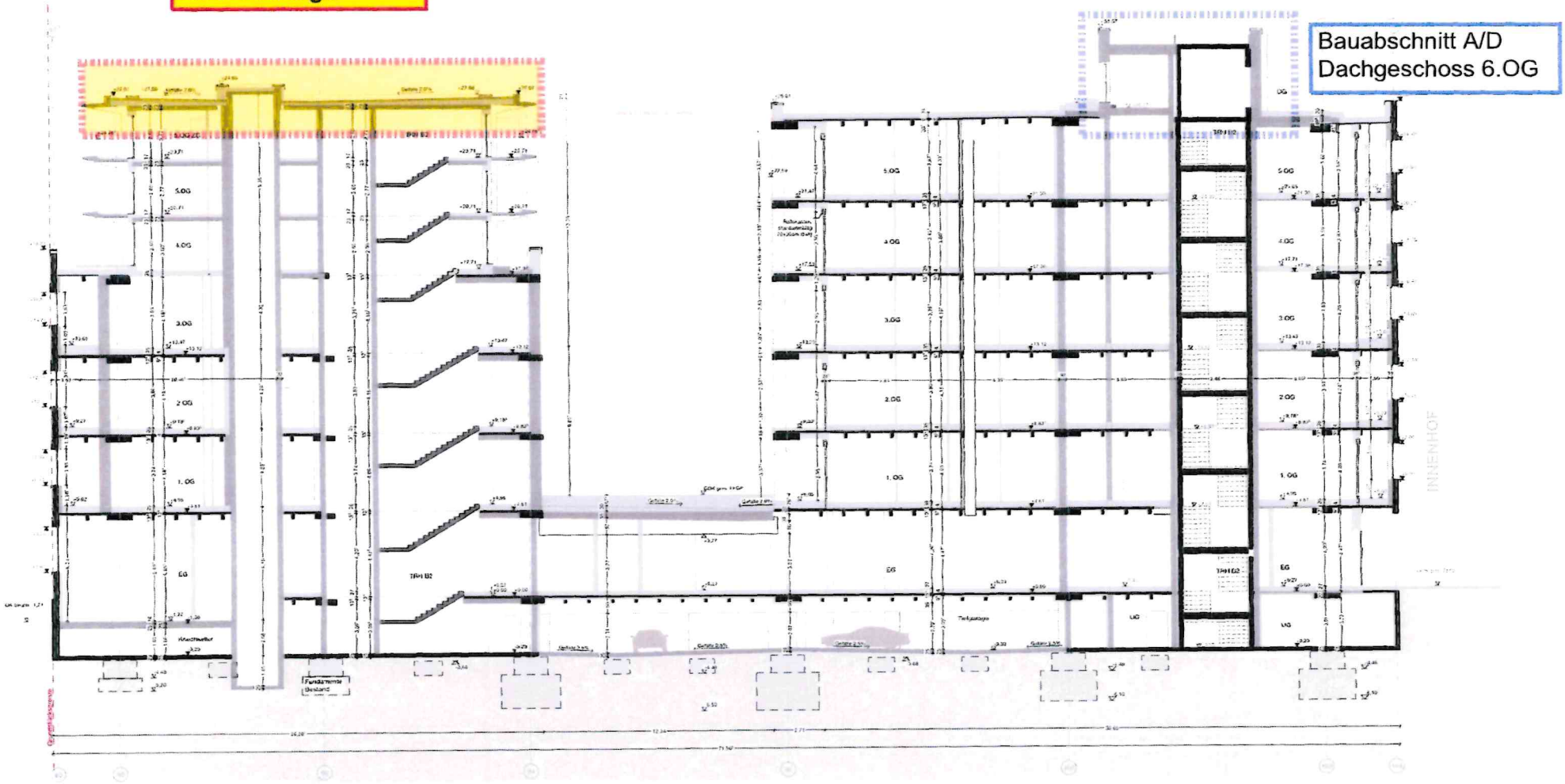
346 The Q - BT5
Adam-Klein-Straße 185, Further Straße 205, Wanderlerstraße 80, 90429 Nürnberg - Hiten.
655/5, 655/6, 655/7, 656, 657, 992/14, 992/16

Bauherr

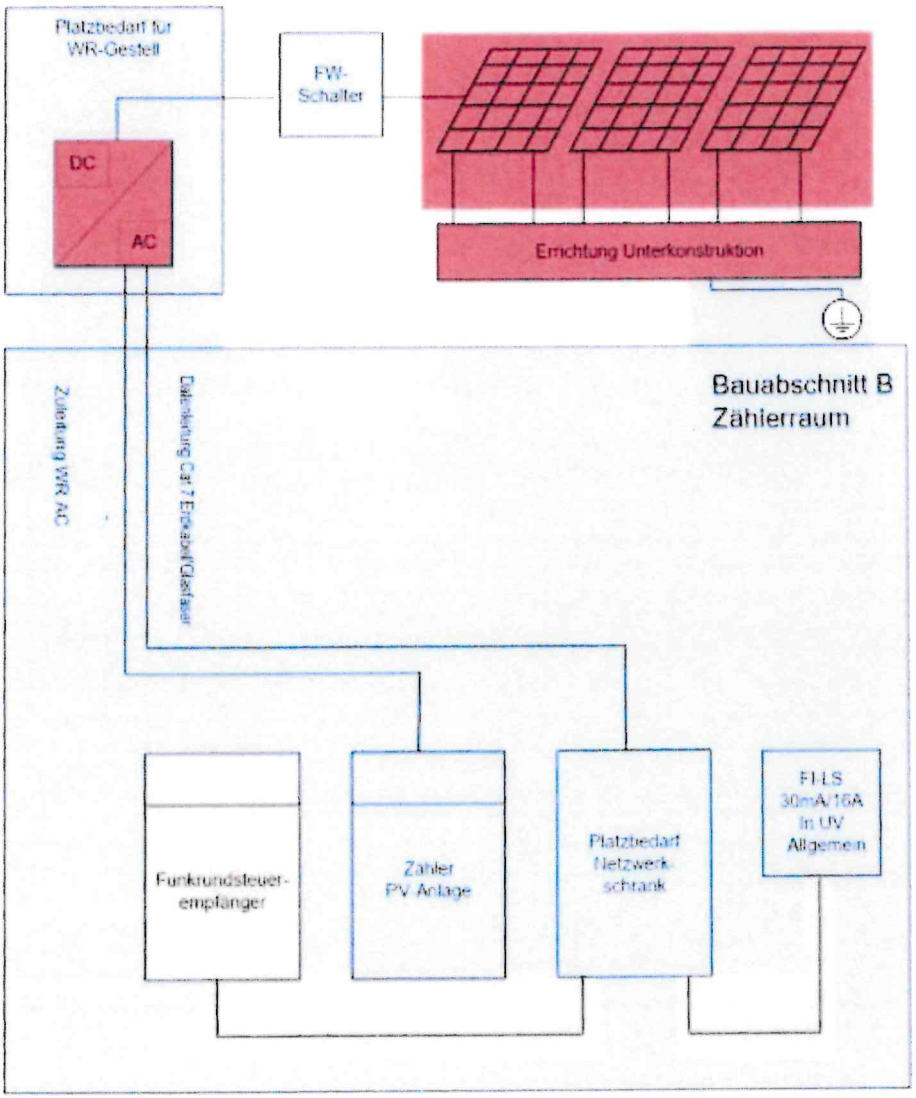
BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Str. 18a, 82031 Grünwald

Bauabschnitt B
Dachfläche über 5.OG
für PV-Anlage

Bauabschnitt A/D
Dachgeschoss 6.OG



Anhang 2: Anschlussschema



Legende
Bauseitige Leistung
Leistung KEG eG – Solarteur
Leistung KEG eG - Elektrofachbetrieb

Anhang 4 Vollmacht zur Einholung eines Grundbuchauszugs im Rahmen der Objektversorgung

nachstehend „VOLLMACHTGEBERIN" genannt

erteilt der

KEG – Die KlimaschützerInnen eG
Bahnhofstraße 55
91330 Eggolsheim
vertreten durch die Vorständin Verena Gröbmayr und die Vorstände Max Wackwitz und Tobias Huter

nachstehend „VOLLMACHTNEHMERIN" genannt

die nachfolgende Vollmacht:

Die VOLLMACHTNEHMERIN wird bevollmächtigt, für die VOLLMACHTGEBERIN für die nachstehend näher beschriebenen Grundstücke einen Grundbuchauszug zu beantragen.

Amtsgericht	
Gemarkung	
Flurstücknummern	
Straße, Hausnummer	
Postleitzahl, Ort	

Die Vollmacht wird einmalig erteilt.

Unterschriften

Ort, Datum

Unterschrift (VOLLMACHTGEBERIN)

Anhang 5 Bauseitige Leistungen und Hinweise zur Planung einer PV-Anlage

1 Dach

Beschaffenheit

- Trittfeste Dachdämmung mit hoher Druckfestigkeit (Z.Bsp. XPS, Styrodur o.ä.; > 200 kPa) wählen, um Lastaufnahmen zur Zwischenlagerung von Material zu gewährleisten.
- Dachbegrünung oder -bekiesung im Bereich der PV-Anlage max. 5 cm hoch einplanen. Direkt vor den Modulen sollte kein Grün wachsen oder regelmäßig kurzgehalten (max. 5 cm) werden, um eine Verschattung der PV-Anlage zu vermeiden. Hierfür werden ausreichend dimensionierte Wartungswege und Zugangsmöglichkeiten für den EIGENTÜMER vorgesehen.
- Errichtung der PV-Anlage nach Dichtigkeitsprüfung (Sichtprüfung) Dach und vor Bekiesung / Begrünung einplanen. Im Ausnahmefall (Einzelfallprüfung auch auf Kies/Begrünung möglich).

Verschattung

- Im Tagesverlauf muss der vorgesehene Montagebereich auf dem Dach über das gesamte Jahr weitestgehend verschattungsfrei bleiben (betrifft z.B. Verschattung durch Bäume, Nachbargebäude, Dachaufbauten uvm.). Das Gebäude des Eigentümers in der geplanten Version laut den Planungsunterlagen gemäß Dach- und Raumnutzungsvertrag ist von dieser Bestimmung ausgeschlossen.

Anordnung der PV-Anlage

- Der Verlauf von möglichen Seilsicherungssystemen muss mit der Anordnung der PV-Anlage abgestimmt werden.
- Dachausstieg für Service- oder Reparaturmaßnahmen von mind. 1,50 m x 1,50 m einplanen.
- Für die Dachdurchführung von Elektroleitungen und Datenverbindung ist eine fachgerechte Dachdurchführung vorgesehen. Bauseits wird ein Schwanenhals in die Flachdachabdichtung eingedichtet.

2 Elektroplanung

- Für die bauseitige Verlegung der AC-Kabel und der Datenkabel vom Dach in den Technikraum, wird ein Schacht genutzt. Brandschottungsanforderungen sind vom Elektrofachbetrieb einzuhalten. Die AC-Kabel sowie Datenkabel werden bauseits bis auf die für die PV-Anlage vorgesehene Dachfläche geführt. Schnittstelle der bauseitigen Leistung ist hierbei eine auf dem Dach lose verlegte Zuleitung von AC-Kabel und Datenkabel nahe der obigen Dachdurchführung mit einem Überstand von ca. 10 m nach Erfordernis in Abstimmung zwischen EIGENTÜMER und KEG.
- Der Montageort für den Wechselrichter ist auf dem Dach vorgesehen, nahe der Dachdurchführung von AC-Kabel und Datenkabel. Der genaue Montageort wird in Abstimmung zwischen EIGENTÜMER und KEG im Zuge der weiteren Elektro-Detailplanung noch festgelegt.
- Stellen und Montage der Zähler- und Wandlerschränke für den Erzeugungszähler ist bauseits zur erfolgen. Die Anbindung der Kabel vom Dach an Zähler und

Netzwerkschrank erfolgt durch den Elektrofachbetrieb. Die Schränke müssen den aktuellen technischen Anschlussbedingungen (TAB) des örtlichen Netzbetreibers entsprechen und für intelligente Messsysteme geeignet sein.

- Bauseits zu Stellen ist zudem eine 230 V-Stromversorgung für die Kommunikationseinheit und der NA-Schutz sofern er vom Verteilnetzbetreiber gefordert ist.
- Die Anlagenkomponenten (Wechselrichter/Datenlogger) kommunizieren über Cat7 Kabel/oder Glasfaser. Für die Anlagenüberwachung wird ein kabelgebundener Internetanschluss/Glasfaseranschluss benötigt. Seitens des EIGENTÜMERS wird eine Anschlussmöglichkeit für einen kabelgebundenen Internetanschluss/Glasfaseranschluss bereitgestellt.
- Ausführen und Schließen von Dach- und Wanddurchbrüchen.
- Anschlussarbeiten der bauseitigen Zuleitungen an Wechselrichter erfolgt durch KEG. Die für Installation und Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Verkabelungen und Leitungslegungen zwischen Wechselrichter und PV-Anlage sowie den Modulen untereinander ist Leistungsbestandteil der KEG (ausgenommen ist lediglich die Integration des FW-Schalters).

3 Brandschutz / Blitzschutz

- Auf dem Dach ist die Errichtung einer Brandschutzwand vorgesehen. Zur Querung ist ein Brandschutzkanal vorgesehen, der von der KEG errichtet wird.
- Die Notwendigkeit eines Feuerwehrschalters muss im Rahmen des für das gesamte Gebäude geplanten Brandschutzkonzeptes mit dem zuständigen Brandmeister geklärt werden, idealerweise über den Sicherheitsingenieur des Bauvorhabens.
- Das Blitzschutzkonzept des Gebäudes muss bei der Planung der PV-Anlage berücksichtigt werden. Der Verlauf von möglichen Blitzschutzmaschen und Fangstangen müssen mit der Anordnung der PV-Anlage in Einklang gebracht werden. Die PV-Anlage muss in den Blitzschutz eingebunden werden (äußerer Blitzschutz). Ein netzseitiger Überspannungsschutz (in der AC-Leitung) ist grundsätzlich, auch in Gebäuden ohne äußeren Blitzschutz, vorzusehen (entsprechend gültiger VDE-Richtlinie 0100-443 und 0100-534)

4 Arbeitsschutz / Material / Organisation

- Ein bauseitiges Arbeits- und Absturzgerüst, sofern zum jeweils erforderlichen Montagezeitpunkt der KEG vorhanden, kann mitgenutzt werden. Andernfalls sind seitens KEG die bauseits hergestellten Anschlagpunkte oder Seilsicherungssysteme für die PSAgA zu verwenden. Absturzgeländer oder Laufstege auf dem Dach sind kein Bestandteil der bauseitigen Leistungen
- Das Material wird i.d.R. mit einem Kran gehoben. Krangestellung oder sonstige Hubsysteme sind Leistung KEG. Platzbedarf für Zwischenlagerungsmöglichkeiten von Material sowie Aufstellorte Kran/Hubsysteme sind mit dem EIGENTÜMER rechtzeitig abzustimmen.
- Es müssen Arbeitssicherheitsmaßnahmen für Service und Wartung (beispielsweise Sekuranten, Vorgaben nach DIN 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr", VDE-AR 2100-712 sowohl Leiterhaken nach DGUV Information 208-016) eingehalten werden und durch die Eigentümerin vorgesehen werden.
- Für erforderliche Service- und Wartungsarbeiten der EIGENTÜMER auf der für die PV-Anlage vorgesehene Dachfläche besteht ggf. die Erfordernis zur Installationen eines Dachgeländers als Absturzsicherungsmaßnahme. Dies ist in der Planung der PV-Anlage zu berücksichtigen.

5 Prüfungs- und Hinweispflicht bauseitiger Vorleistungen

- Es besteht eine Prüfungs- und Hinweispflicht der KEG von bauseitigen Vorleistungen.

Anhang 6 Dienstbarkeit/Vormerkungen

Antrag auf Eintragung eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes (beschränkt persönliche Dienstbarkeit)

1. _____ ist EIGENTÜMERIN der nachfolgend bezeichneten Grundstücke:

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flurstück

Auf dem Grundbesitz sind in Abteilung II und III folgende Lasten/Beschränkungen eingetragen:

2. Hiermit bewilligt und beantragt die EIGENTÜMERIN unwiderruflich die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs auf den obigen Grundstücken auf der Grundlage des Dach- und Raumnutzungsvertrages im Rahmen der Objektversorgung vom _____ (nachfolgend „Dach- und Raumnutzungsvertrag"), welcher die _____ (nachfolgend „BERECHTIGTE") berechtigt, eine Photovoltaikanlage sowie alle erforderlichen Nebeneinrichtungen (Montageeinrichtungen, Anschlussleitungen, Schalt-, Mess- und Transformationsanlagen, Zuwegungen sowie alle weiteren zur Errichtung, zum Betrieb, zur Überwachung und zur Datenaufzeichnung erforderlichen technischen Anlagen, Bauteile und Zubehör) – (nachfolgend „Anlagen") – auf dem Grundstück zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu halten, zu modernisieren und zu erweitern.

   Die Lage der Anlagen ergibt sich aus dem beigefügten Planauszug, welcher Bestandteil dieser Urkunde wird. Die BERECHTIGTE und von ihr beauftragte Dritte dürfen den Grundbesitz zu diesen Zwecken einschließlich der Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung der Anlagen uneingeschränkt betreten und befahren.

   Auf dem Grundstück dürfen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

   Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist auflösend bedingt durch die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die durch die Vormerkungen gemäß nachfolgender Ziffer 3 gesichert ist, so dass sie Zug um Zug mit deren Eintragung zu löschen ist.

   Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

3. Die EIGENTÜMERIN verpflichtet sich der BERECHTIGTEN gegenüber mit unmittelbarer Drittwirkung für den Fall, dass ein Rechtsnachfolger oder ein Dritter den mit der BERECHTIGTEN geschlossenen Dach- und Raumnutzungsvertrages übernimmt und in die Rechte und Pflichten desselben eintritt, dem jeweiligen Übernehmer das gleiche Recht einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit sowie eine weitere Vormerkung zu bestellen. Diese Ansprüche sind veräußerlich.

Die EIGENTÜMERIN bewilligt und beantragt zur Sicherung dieses Anspruchs die Eintragung von zwei Vormerkungen auf Bestellung einer Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts.

4. Es wird unwiderruflich bewilligt und beantragt,

   a) die in obiger Ziffer 2 bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit und danach

   b) die Vormerkungen gemäß obiger Ziffer 3

   im Rang vor allen Eintragungen in Abteilung II. des o.g. Grundbuches bzw. nur hinter solchen Eintragungen, die eine Ausübung der Dienstbarkeit und der Vormerkungen nicht behindern, und im Rang vor den Rechten in Abteilung III einzutragen. Sie sollen zunächst an rangbereiter Stelle im Grundbuch eingetragen werden. Allen zur bedungenen Rangstelle erforderlichen Rangänderungserklärungen und/oder Löschungsbewilligungen wird mit Antrag auf Vollzug zugestimmt.

   Gleichzeitig wird der Antrag auf Erteilung je einer unbeglaubigten Grundbuchblattabschrift nach erfolgter Grundbucheintragung an die Beteiligten gestellt.

   Soweit mehrere Grundstücke betroffen sind, ist Teilvollzug zulässig.

5. Der Wert der Dienstbarkeit wird mit Euro 5.000,00 (in Worten: Fünftausend) angegeben. Die entstehenden Kosten trägt die BERECHTIGTE.

6. Die EIGENTÜMERIN bevollmächtigt hiermit den amtierenden Notar sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB den/die bei dem o. g. Notar beschäftigten Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten

   _____

   jeweils einzeln, für die EIGENTÜMERIN alle Erklärungen abzugeben sowie Anträge zu stellen, zu berichtigen, zu ergänzen und zurückzunehmen, die für die Durchführung dieser Urkunde – insbesondere hinsichtlich der geforderten Rangstelle – erforderlich sind oder werden. Die Bevollmächtigten dürfen den Inhalt der Dienstbarkeit und der Vormerkungen ändern, soweit dies aufgrund gerichtlicher Zwischenverfügung erforderlich ist.

Unterschrift

_____

Ort, Datum

_____

Unterschrift (EIGENTÜMERIN)

Anhang 7 Eignung Dachstatik

Statikbüro-Name
Verantwortlicher Mitarbeiter
Anschrift
Anschrift

NUTZUNGSBERECHTIGTE
KEG – Die KlimaschützerInnen eG
Bahnhofstraße 55
91330 Eggolsheim
vertreten durch
die Vorständin Verena Gröbmayr und Vorstände
Max Wackwitz und Tobias Huter

EIGENTÜMERIN des Gebäudes
BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Straße 10a
82031 Grünwald
vertreten durch den Handlungsbevollmächtigten Bernd Horndasch

künftig

WEG The Q Bauteil 5

11.03.2025

Statische Beurteilung zur Standsicherheit der tragenden Konstruktion für eine PV-Aufdach-Anlage

Projektbezug:
Immobilie auf dem nachfolgend näher bezeichneten Grundstück:

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
Nürnberg		Hofen	8484		992/16

PV-Anlage mit Wechselrichter und Unterkonstruktion auf Dachfläche des Bauabschnitts B

Lastannahmen gemäß Angaben durch NUTZUNGSBERECHTIGTE:

1. PV-Anlage
PV-Module: 196 Module x 23,5 kg = 4.606 kg
Wechselrichter: 93,5 kg

2. Unterkonstruktion
Basisgestell: 213 x 8 kg = 1.704 kg
Grundrahmen: 426 x 1,7 kg = 724 kg

Montageprofil: 142 x 0,75 kg = 106,5 kg

Summe PV-Anlage inklusive Unterkonstruktion: 7.234 kg

Zusammenfassung und Ergebnis:

Die Standsicherheit und damit Gebrauchssicherheit ist mit der geplanten PV-Anlage in statischer Hinsicht für die vorliegende Dachkonstruktion gegeben.

_____

Ort, Datum

_____

Unterschrift (Statiker)

Für die Richtigkeit und Verbindlichkeit der obigen Angaben zu Lastannahmen PV-Anlage, Wechselrichter und Unterkonstruktion:

_____

Ort, Datum

_____

Unterschrift (NUTZUNGSBERECHTIGTE)

Stromkaufvertrag The Q

Zwischen

KEG – Die KlimaschützerInnen eG
Bahnhofstraße 55
91330 Eggolsheim
vertreten durch die Vorständin Verena Gröbmayr und den Vorstand Tobias Huter

nachstehend „ANLAGENBETREIBERIN" genannt

und

BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Straße 10a
82031 Grünwald
vertreten durch
den Handlungsbevollmächtigten Bernd Horndasch

künftig
WEG The Q Bauteil 5

nachstehend „EIGENTÜMERIN" genannt

beide gemeinsam „VERTRAGSPARTEIEN" genannt

Inhaltsverzeichnis

Präambel 2

1 Vertragsgegenstand 2

2 Abwicklung der Lieferung 2

3 Strompreis 3

4 Abrechnung, Zahlung 3

5 Vertragslaufzeit 4

Präambel

Die VERTRAGSPARTEIEN begründen mit diesem Vertrag eine Zusammenarbeit im Sinne einer zukunftsfähigen Energieversorgung auf Basis regenerativer und dezentraler Energiequellen.

Im Rahmen dieses Vertrags wird die **direkt**strom-Belieferung der Allgemeinstromversorgung in Immobilien der EIGENTÜMERIN vereinbart.

Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, dass die ANLAGENBETREIBERIN die Erzeugungsanlagen zum Zwecke der **direkt**strom-Belieferung für die EIGENTÜMERIN betreibt und dieser den erzeugten Strom nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen für die **direkt**strom-Belieferung zur Verfügung stellt.

1 Vertragsgegenstand

1.1 Die EIGENTÜMERIN stellt der ANLAGENBETREIBERIN Dachflächen zur Errichtung und Betrieb von Erzeugungsanlagen) zum Zwecke der **direkt**strom-Belieferung im Rahmen eines Dach- und Raumnutzungsvertrages zur Verfügung. Die EIGENTÜMERIN verpflichtet sich zum Kauf des in diesen Erzeugungsanlagen erzeugten Stroms, sofern dieser im Gebäude für die Allgemeinstromversorgung verbraucht werden kann, sowie dessen Vergütung nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen.

1.2 Die Erzeugungsanlage unterliegt der in Ziffer 5 geregelten Mindestvertragslaufzeit.

2 Abwicklung der Lieferung

2.1 Die ANLAGENBETREIBERIN verpflichtet sich, die Erzeugungsanlage zu dem im Anhang 1 bestimmten Lieferbeginn zu errichten, in den Regelbetrieb zu nehmen sowie den Betrieb zum Zwecke der **direkt**strom-Belieferung für die Dauer dieses Vertrages aufrecht zu erhalten. Die ANLAGENBETREIBERIN trägt dafür Sorge, dass zum Zeitpunkt des Lieferbeginns alle ggf. erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbesondere baurechtlichen Genehmigungen und zivilrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen Erzeugungsanlage vorliegen und sie zum Verkauf des Stroms berechtigt ist.

2.2 Die VERTRAGSPARTEIEN stimmen darin überein, dass die ANLAGENBETREIBERIN gegenüber der EIGENTÜMERIN zwar zum Betrieb der Erzeugungsanlage verpflichtet ist, nicht jedoch zur Lieferung einer bestimmten Menge an Strom aus der jeweiligen Erzeugungsanlage. Insofern besteht auch keine korrelierende Verpflichtung der EIGENTÜMERIN auf Abnahme einer bestimmten Menge aus der jeweiligen Erzeugungsanlage. Die ANLAGENBETREIBERIN ist jedoch verpflichtet, die jeweilige Erzeugungsanlage während der Vertragslaufzeit im Regelbetrieb zu halten und die EIGENTÜMERIN über Drosselungen, Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie sonstige Anlagenstillstände unverzüglich in Textform zu informieren.

2.3 Der in der jeweiligen Erzeugungsanlage produzierte Strom wird – unter Berücksichtigung eines ggf. auftretenden Eigenverbrauchs der ANLAGENBETREIBERIN – von der EIGENTÜMERIN am Übergabepunkt in dem Umfang abgenommen, wie es für die zur Deckung des Verbrauchs erforderlich ist (nachfolgend „Liefermenge"). „Übergabepunkt" ist die technische Verbindung der Direktleitung von der jeweiligen Erzeugungsanlage im Zählerraum der Immobilie. Die EIGENTÜMERIN wird die ANLAGENBETREIBERIN unverzüglich über ihr bekannt werdende Störungen etc. in Textform informieren, die einer Abnahme der Liefermenge am Übergabepunkt entgegenstehen.

2.4 Die VERTRAGSPARTEIEN stimmen darin überein, dass die in der Erzeugungsanlage produzierten Strommengen, die über die Liefermenge hinausgehen, von der ANLAGENBETREIBERIN in das Netz der öffentlichen Versorgung eingespeist werden (nachfolgend „Überschussmenge"). Dabei obliegt es allein der ANLAGENBETREIBERIN, diese Überschussmengen durch einen Dritten vergütet zu bekommen (z.B. durch den Netzbetreiber nach dem EEG in der jeweils gültigen Fassung). Eine Vergütung dieser Überschussmengen durch die EIGENTÜMERIN ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.

3 Strompreis

3.1 Die EIGENTÜMERIN zahlt an die ANLAGENBETREIBERIN für die Lieferung aus der jeweiligen Erzeugungsanlage den festgelegten Preis von **18,9 ct/kWh zzgl. UST.**

4 Abrechnung, Zahlung

4.1 Abrechnungszeitraum für die jeweilige Liefermenge sind in der Regel die vorangegangenen zwölf Monate, wobei dieser in Abweichung von der Turnusabrechnung des Netzbetreibers der allgemeinen Versorgung von der EIGENTÜMERIN einheitlich vorgegeben werden kann (nachfolgend „Abrechnungsjahr"). In Rumpfjahren erfolgt die Abrechnung zeitanteilig. Dazu erstellt die der ANLAGENBETREIBERIN innerhalb von zwei Kalendermonaten nach Ablauf des entsprechenden Abrechnungsjahres eine Abrechnung in Form einer Gutschrift. Die Gutschrift hat die gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages im Abrechnungszeitraum insgesamt von der EIGENTÜMERIN abgenommenen jeweiligen Liefermengen zu dem nach Ziffer 3.1 vereinbarten Preis auszuweisen.

4.2 Die Ermittlung der abrechnungsrelevanten Liefermenge resultiert aus der Differenz der gemessenen kWh-Menge am Erzeugungszähler abzüglich des Eigenverbrauchs der PV-Anlage und der ins Netz der öffentlichen Versorgung eingespeisten Strommenge.

4.3 Die EIGENTÜMERIN zahlt monatliche Abschläge auf die Gutschrift für die jeweiligen Liefermengen im relevanten Abrechnungszeitraum. Die Abschläge sind von der EIGENTÜMERIN spätestens bis zum 5. Kalendertag eines Monats für den laufenden Monat zur Zahlung auf das nachstehende bezeichnete Bankkonto der ANLAGENBETREIBERIN fällig:

Kontoinhaber:	KEG – Die KlimaschützerInnen eG
Bank:	VR-Bank Metropolregion Nürnberg eG
IBAN:	DE24 7606 9559 0000 1894 99
BIC:	GENODEF1NEA
Steuernummer:	216/106/40009

Die Höhe der Abschläge wird von in Abstimmung mit der ANLAGENBETREIBERIN festgelegt. Grundlage hierfür ist die jeweilige Liefermenge im vorausgegangenen Abrechnungszeitraum. Bei erstmaliger Belieferung ist die von der ANLAGENBETREIBERIN abgegebene Prognose die Grundlage.

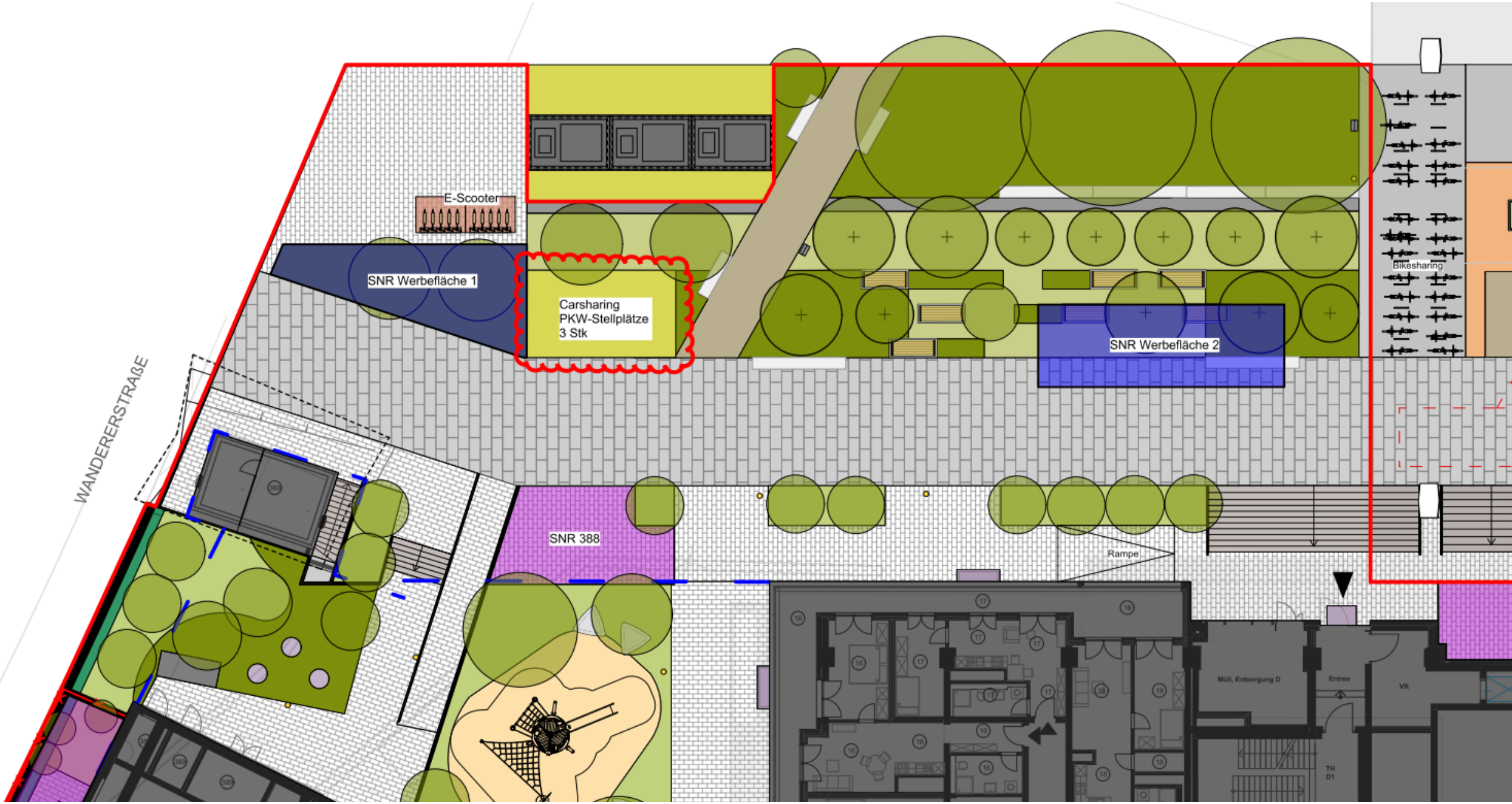
4.4 Sofern sich bei der Abrechnung unter Berücksichtigung der Abschlagszahlungen nach Ziffer 4.4 Differenzen zu Gunsten einer VERTRAGSPARTEI ergeben, ist diese Differenz von der begünstigten VERTRAGSPARTEI innerhalb von 14 Kalendertagen nach Erstellung der Abrechnung nach Maßgabe von Ziffer 4.1 durch Zahlung auf das bezeichnete Bankkonto der anderen VERTRAGSPARTEI auszugleichen.

5 Vertragslaufzeit

Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen, unterliegt jedoch einer Mindestvertragslaufzeit von 21 Jahren ab der Inbetriebnahme der Erzeugungsanlage. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit verlängert sich der Vertrag für das jeweilige Projekt um jeweils um ein Jahr, wenn er nicht vorher mit einer Frist von drei Monaten gekündigt wird.

Unterschrift

Eggolsheim, 02.04.2025	
Ort, Datum	Ort, Datum
T. Hutt V. Gröbmayr	
Unterschrift (ANLAGENBETREIBERIN)	Unterschrift (EIGENTÜMERIN)


E-Scooter
SNR Werbefläche 1
Carsharing
PKW-Stellplätze
3 Stk
SNR Werbefläche 2
Bikesharing
WANDERERSTRAßE
SNR 388
Rampe
Müll, Entsorgung D
Entree
VR
TH
D1


Fahrräder
Rampe
Carsharing
Carsharing
Carsharing
Schleuse
TH
B1
Flur
Flur
Ausfahrt Tiefgarage
Einfahrt Tiefgarage
VR
Kellerflur
Kellerraum
BOS
ELT 1B 1
SAA/BMZ
Flur
Flur
Ersatzräume
Ersatzräume
Ersatzräume
Hausanschluß
Trinkwasser
Heizzentrale
Fernwärme
Technik
ELT 2 B1
Kriechkeller
Schleuse
Flur
Flur
ANBAU BT4 / BT1


VR
TH
EI
VR
Windfang
Gewerbe (Kiosk)
36,77m²

CertiFORM

Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Zwischen

Wohnungseigentumsanlage im Eigentum von: (postalische Anschrift der Wohnanlage bzw. Grundbuchbezeichnung):	
vertreten durch:	

und der

Verwaltung:	
vertreten durch:	
Verwaltungsobjekt:	
die Verwaltungsbestellung erfolgte	durch die Teilungserklärung vom _____ durch Versammlungsbeschluss vom _____ ab _____ bis _____

Die Verwaltung hat die Bestellung angenommen bzw. nimmt sie mit Vertragsschluss an.

Es wird folgender Verwaltungsvertrag geschlossen.

Vorbemerkung:

Gemäß § 10 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Wohnungseigentümer*innengemeinschaft (ETG) als teilrechtsfähiger Verband Inhaberin derjenigen Rechte und Pflichten, die ihr gesetzlich zustehen oder die rechtsgeschäftlich von ihr erworben wurden. Sie übt u.a. die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer*innen aus und nimmt deren gemeinschaftsbezogene Pflichten wahr. Ihr gehört das Verwaltungsvermögen.

Die ETG ist selbst nicht handlungsfähig. Sie benötigt daher z.B. zum Abschluss von Verträgen mit handwerklichem Fachpersonal/Lieferfirmen etc. eine Vertretung. Daneben stehen auch den Wohnungseigentümer*innen als Mitgliedern der Bruchteilsgemeinschaft Rechte und Pflichten zu.

Die Erfüllung dieser Aufgaben und Pflichten ist ohne Verwaltung kaum vorstellbar. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung einer Verwaltung nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwaltung kommt eine Doppelstellung zu. Sie handelt einerseits organschaftlich für die teilrechtsfähige ETG und vertritt andererseits die Wohnungseigentümer*innen als Bruchteilseigentümer*innen am gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt jedoch nach wie vor dem/der jeweiligen Sondereigentümer*in selbst. Soll dieses ebenfalls verwaltet werden, ist ein gesonderter Vertrag notwendig.

Die Rechte und Pflichten der Verwaltung wie auch der ETG / der Wohnungseigentümer*innen ergeben sich aus dem WEG, aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus sonstigen Vereinbarungen bzw. Beschlüssen, aus etwaigen einschlägigen Gerichtsentscheidungen, aus dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 BGB ff.

Die Verwaltung hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der ETG in kaufmännischer, technischer und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Sie handelt mit der Sorgfalt einer fachkundigen Verwaltung. Dieselben Sorgfaltspflichten treffen die Verwaltung, soweit sie für bzw. im Namen aller Wohnungseigentümer*innen handelt. Sie hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Die Verwaltung ist berechtigt in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll sie aber die Verwaltungsaufgaben selbst erfüllen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 2), die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten der Verwaltung gem. den §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwaltungsleistungen gem. § 3 dieses Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 1 (2119)

§ 1 Laufzeit und Beendigung des Vertrages / Abberufung und Amtsniederlegung

Der Vertrag gilt für die Dauer des vorgenannten Bestellungszeitraums. Im Falle der Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag automatisch für den Zeitraum der jeweiligen Wiederbestellung, es sei denn, die Parteien vereinbaren den Abschluss eines neuen Vertrages. Soweit eine Wiederbestellung erfolgt und lediglich eine Anpassung der Verwaltungsvergütung beschlossen wird, gilt im Zweifel dieser Vertrag mit den sich aus dem Beschluss ergebenden Änderungen fort.

Die Kündigung des Vertrages nach § 627 BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen ist eine Abberufung der Verwaltung / Kündigung des Vertrages durch die ETG nur aus wichtigem Grund möglich. Die Verwaltung kann ihr Amt ebenfalls nur aus wichtigem Grund niederlegen bzw. diesen Vertrag kündigen.

Die Erklärung der Amtsniederlegung bzw. Vertragskündigung durch die Verwaltung ist - sofern sie nicht in einer Eigentümer*innenversammlung erfolgt - an Ersatzzustellungsbevollmächtigte bzw. deren Vertretung zu übersenden. Ist eine Ersatzzustellungsvertretung nicht bestellt, gilt mangels anderweitiger Beschlussfassung jedes Verwaltungsbeiratsmitglied als empfangsbevollmächtigt. Ist auch kein Verwaltungsbeirat vorhanden, genügt die Zustellung an eine/n einzelne/n Eigentümer*in.

§ 2 Reguläre Verwaltungstätigkeit

Im Rahmen ihrer regulären Tätigkeit hat die Verwaltung gegenüber der ETG sowie gegenüber den Wohnungseigentümer*innen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:

1. Einberufung von Eigentümer*innenversammlungen / Leitung der Versammlungen sowie Fertigung der Niederschriften gemäß § 24 WEG. Die kalkulierte Pauschalvergütung umfasst die Einberufung / Abhaltung **einer** Versammlung jährlich (s. § 3 Ziff. 1).
2. Vorlage der Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und des Wirtschaftsplans für das laufende oder folgende Wirtschaftsjahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Gewährung der Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z.B. schriftlich/elektronisch) bestimmt die Verwaltung.
4. Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen ist/wird.

   Die Kosten (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der ETG.

   Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltungsgebühr enthalten.
5. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- bzw. Hausordnung.
6. Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen: Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist die Verwaltung berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.
7. Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen mit Gebäudemanagement, Reinigungs- oder sonstigen Dienstkräften. Die Verwaltung ist berechtigt, Abmahnungen auszusprechen, sofern ein sachlicher Grund hierfür vorliegt (z.B. andauernde Schlechtleistung).
   Die Kündigung, Änderung oder der Neuabschluss solcher Verträge bedarf grundsätzlich eines vorherigen Eigentümer*innenbeschlusses, es sei denn, es liegt ein schwerwiegender Grund und besondere Dringlichkeit vor. In solchen Fällen ist die vorherige Zustimmung des Verwaltungsbeirats einzuholen.

   Soweit aufgrund der außerordentlichen Kündigung eines bestehenden Vertrages der sofortige Abschluss eines neuen Vertrages mit einer anderen Dienstkraft notwendig ist, um die ordnungsgemäße Betreuung der Anlage zu gewährleisten, ist die Verwaltung ohne vorherige Beschlussfassung dazu berechtigt, wenn durch den neuen Vertrag bei vergleichbarer Leistung keine höheren Kosten als bisher anfallen, der Vertrag mit einer (vorläufigen) Laufzeit von nicht mehr als einem Jahr abgeschlossen wird und der Verwaltungsbeirat dem Abschluss zustimmt. In diesem Fall hat die Verwaltung einen Genehmigungsbeschluss über den Abschluss durch die nächste ordentliche Eigentümer*innenversammlung herbeizuführen.
8. Herbeiführung von Beschlüssen über den Abschluss aller sonstigen Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage notwendig sind (Wartungs-, Kontroll- und Prüfungsverträge, Ver- und Entsorgungsverträge, Versicherungsverträge, Verträge zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bzw. Verkehrssicherungspflichten, sonstige Lieferungs- und Dienstleistungsverträge, Verträge zur Herstellung von Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten, Gestattungsverträge für Telefon- und Internetanschlüsse etc.).
   Für die Kündigung, Änderung oder den Neuabschluss solcher Verträge gelten die Bestimmungen unter § 2 Ziffer 7.
9. Regelmäßige Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Feststellung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs. Die Begehung findet grundsätzlich einmal jährlich statt, sofern nicht Veranlassung zu einer außerplanmäßigen Begehung besteht.
   Einleitung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen. Vorbereitung einer Beschlussfassung bei größeren Instandhaltungsnotwendigkeiten.
   Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung sowie Veranlassung entsprechender Beschlussfassung bei Bedarf.
10. Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen zu folgenden Aufgaben ohne vorherige Beschlussfassung berechtigt:
    a. Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z.B. Reinigungsmittel/Leuchtmittel/Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.
    b. Ersatzbeschaffungen für Geräte (z.B. Rasenmäher/Gemeinschaftswaschmaschinen etc.), wenn im Einzelfall keine höheren Kosten als _____ EUR (inkl. MwSt.) anfallen und insgesamt im Wirtschaftsjahr keine höheren Kosten als _____ EUR (inkl. MwSt.) anfallen.
    c. Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen, sofern diese im Einzelfall keine höheren Kosten als _____ EUR (inkl. MwSt.) und insgesamt im Wirtschaftsjahr keine höheren Kosten als _____ EUR (inkl. MwSt.) erfordern.
       Ist im genehmigten Wirtschaftsplan eine Kostenposition für laufende Instandhaltung ausgewiesen und beziffert, gilt der im Wirtschaftsplan festgelegte Betrag als Höchstgrenze für das betreffende Wirtschaftsjahr.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 2 (2119)

d. Einschaltung von Sonderfachleuten (Architekt*innen/Ingenieur*innen/Jurist*innen) bei Notwendigkeit und Dringlichkeit, soweit hierfür keine höheren Kosten als _____ EUR (inkl. MwSt.) im Einzelfall bzw. _____ EUR (inkl. MwSt.) pro Wirtschaftsjahr anfallen.

11. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die kontoführende Bank legt die Verwaltung fest. Die Instandhaltungsrücklage ist gesondert als Tages- bzw. Festgeld anzulegen, soweit wirksam nichts anderes beschlossen wird.

    Die Verwaltung wird nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ermächtigt, in dringenden Fällen das laufende Bewirtschaftskonto unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung

    bis zu einem Betrag von _____ EUR für die Dauer von maximal _____ Monaten zu überziehen.

12. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen alle Wohnungseigentümer*innen oder die ETG. Unverzügliche Unterrichtung aller Wohnungseigentümer*innen über die Rechtshängigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn die Verwaltung rundschriftlich unter Angabe des Gerichts, des gerichtlichen Aktenzeichens, der Parteien und der gestellten Anträge informiert und ansonsten auf Akteneinsicht verweist.

    Einleitung von Maßnahmen bzw. Führung von Aktivprozessen für alle Wohnungseigentümer*innen bzw. die ETG gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 und § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG, soweit dies zur Wahrung einer Frist bzw. zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist.

    Mit Ausnahme von Inkassoverfahren bedarf die Einleitung von Aktivprozessen darüber hinaus vorheriger Beschlussfassung.

    Zur Einleitung von Hausgeldinkassoprozessen (wegen rückständigem Wohngeld/Abrechnungsnachzahlungen/Sonderumlagen) ist die Verwaltung jederzeit bevollmächtigt.

    Soweit die Verwaltung nach dieser Bestimmung zur Einleitung von gerichtlichen Maßnahmen bzw. zur Prozessführung bevollmächtigt ist, ist sie berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung eine/n Rechtsanwalt*in zu beauftragen. Die Auswahl der/des Anwalt*in obliegt der Verwaltung. Die Verwaltung ist nicht verpflichtet, Prozesse selbst in Vertretung aller Wohnungseigentümer*innen bzw. der ETG zu führen oder als Prozessstandschaft zu handeln. Insbesondere kann die Verwaltung mit dem/der Rechtsanwalt*in eine Vergütung gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG vereinbaren.

13. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümer*innenlisten auf Kosten der ETG, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse.

14. Soweit vorstehend die Zustimmung des Verwaltungsbeirats zu Maßnahmen bzw. Ausgaben der Verwaltung vorausgesetzt wird, genügt im Zweifelsfall die Zustimmung der Mehrheit der Beiratsmitglieder gegenüber der Verwaltung.

    Die Verwaltung ist jederzeit berechtigt, einen Beschluss über den Umfang ihrer Vollmachten gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 zu verlangen. Soweit die beschlossene Vollmacht über die Vereinbarungen dieses Vertrages hinausgeht, geht die Vollmacht nach Maßgabe des Beschlusses diesem Vertrag vor.

    Gegenüber Dritten handelt die Verwaltung grundsätzlich nicht in eigenem Namen, sondern in Vollmacht und für Rechnung der ETG.

15. **Für die reguläre Tätigkeit der Verwaltung gelten monatlich folgende Vergütungssätze:**

Wohnungseigentum	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Teileigentum	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Garage/Stellplatz	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
Gewerbeeigentum	_____	EUR ×	_____	Einheiten =	_____	EUR
				monatlich insgesamt netto:	_____	EUR
				zuzügl. MwSt. _____ %:	_____	EUR
				monatlich insgesamt brutto:	_____	EUR

    Die oben ausgewiesene Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA - Lastschriftmandats durch alle Eigentümer*innen für das Wohngeld, Nachzahlungen aus der Jahresrechnung und Sonderumlagen.

    Im Falle der Nichtteilnahme erhöht sich die Verwaltungsgebühr um _____ EUR/Monat (zuzügl. MwSt.) je nicht teilnehmender Einheit auf Grund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes.

    Die obige Gesamtnettovergütung erhöht sich

    ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR

    ab _____ um _____ EUR auf _____ EUR

    = gesamt brutto _____ EUR inkl. MwSt. _____ %

    Sachbezogene Kosten der Eigentümer*innenversammlungen (z.B. Raummiete) bzw. Kontoführungsgebühren sind von der ETG zu tragen.

    Die Verwaltung ist berechtigt, die Vergütung zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat vom Gemeinschaftskonto zu entnehmen.

    Die Umlage der Vergütung richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit gem. § 16 Abs. 3 WEG nichts anderes beschlossen wird.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 3 (2119)

§ 3 Besondere Verwaltungsleistungen und ihre Honorierung

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 2 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Die Verwaltung ist berechtigt, den Aufwendungsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer*innen verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümer*innenversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht die Verwaltung zu vertreten hat.

   Hierfür erhält die Verwaltung eine Aufwandspauschale von jeweils _____ EUR (inkl. MwSt.).
   Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.

2. Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage:
   Die Verwaltung erhält hierfür eine Pauschale von jeweils _____ EUR (inkl. MwSt.).

3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümer*innenwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwaltungszustimmung.

   Die Aufwandspauschale beträgt _____ EUR (inkl. MwSt.).
   Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der WEG.

4. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern:
   Die Aufwandsentschädigung beträgt _____ % der von der Versicherung gezahlten Entschädigungssumme,
   mindestens aber _____ EUR (inkl. MwSt.) pro Schadensfall.

5. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. handwerkliche Fachleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht Steuerberatungsleistung auf Kosten der ETG beauftragt werden soll.

   Eine Haftung der Verwaltung für einen bestimmten steuerlichen Vorteil einzelner Eigentümer*innen wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

   Die Aufwandspauschale beträgt _____ EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis / Jahr (inkl. MwSt.).

6. Teilnahme an einer Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (aufgrund entsprechender Beschlussfassung) sowie die außergerichtliche und gerichtliche Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen das Bauträgerunternehmen sofern ein entsprechender Eigentümer*innenbeschluss auf Vergemeinschaftung dieser Ansprüche vorliegt. Ist ein/e Rechtsanwalt*in mit der Rechtsverfolgung beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung ihres Zeitaufwands und ihrer Auslagen für die sachgerechte Unterrichtung des/der Rechtsanwalt*in bzw. eventuell beauftragter Sachverständiger sowie für die Teilnahme an notwendigen Besprechungen / Begehungsterminen etc.

7. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren für angrenzende Grundstücke.

8. Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten am Gemeinschaftseigentum, die einen größeren Umfang aufweisen.

   Dies ist dann der Fall, wenn die beschlossene Bausumme _____ EUR (inkl. MwSt.) übersteigt.

   Sind Sonderfachleute mit der Betreuung der Maßnahme beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung ihres Zeit- und Sachaufwands für die Auftragserteilung sowie deren Unterrichtung, für die seitens der Gemeinschaft zu erbringende Organisation zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Bauablaufs, für die notwendigen Besprechungen mit den Sonderfachleuten und ggf. den Auftragnehmenden sowie für die Teilnahme an der Abnahme der Bauleistung und Prüfung der Rechnungen der Sonderfachleute.

   Maßgebend für die Höhe der Vergütung ist der unten in Ziffer 12 bestimmte Stundensatz
   - für eine technische Fachkraft
   - für Personen der Geschäftsleitung.

9. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer*innen und Teilnahme der Verwaltung an Gerichtsverhandlungen. Kopie- und Portokosten, die der Verwaltung als Vertretung bzw. als Zustellungsbevollmächtigte der Eigentümer*innen im Rahmen ihrer Informationspflicht entstehen, sind ihr zu ersetzen.

10. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.

11. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen eine dritte Person die Verwaltung innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.

12. Sonstige besondere – über die Pflichten nach den §§ 21 - 28 WEG hinausgehende – Verwaltungsleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind.

    Zu der/den Ziffer(n) _____ wird ein Zeithonorar vereinbart von:

    _____ EUR/Std. (inkl. MwSt.) für eine Fachkraft,

    _____ EUR/Std. (inkl. MwSt.) für eine technische Fachkraft,

    _____ EUR/Std. (inkl. MwSt.) für Personen der Geschäftsleitung.

    Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ werden gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung vergütet.

    Die Vergütung für Leistungen gemäß der/den Ziffer(n) _____ bemisst sich in entsprechender Anwendung der HOAI.

    Für Leistungen nach der/den Ziffer(n) _____ erhält die Verwaltung eine Vergütung nach den Bestimmungen der Rechtsanwaltsvergütungsverordnung (RVG).

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 4 (2119)

13. Der Verwaltung sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

Für Mahnungen an säumige Eigentümer*innen kann die Verwaltung je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben, jedoch begrenzt auf maximal 3 Mahnungen / säumige/n Eigentümer*innen.
Spätestens nach der fruchtlosen 3. Mahnung sind von der Verwaltung gerichtliche Beitreibungsmaßnahmen einzuleiten.

Soweit der Verwaltung gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages Kopierkosten zu erstatten sind, gilt:

Die Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten beträgt pro Angelegenheit (jeweils inkl. MwSt.):

für die ersten 50 Seiten (s/w) / je Seite	EUR 0,50
für jede weitere Seite (s/w)	EUR 0,15
für die ersten 50 Seiten (farbig) / je Seite	EUR 1,00
für jede weitere Seite (farbig)	EUR 0,30
für die Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien oder deren Bereitstellung zum Abruf / je Datei	EUR 1,50
für die in einem Arbeitsgang überlassenen, bereitgestellten oder in einem Arbeitsgang auf denselben Datenträger übertragenen Dokumente insgesamt höchstens	EUR 5,00

Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen sind in voller Höhe zu erstatten.

§ 4 Sonstiges

Die Verwaltung unterliegt bei der Erfüllung ihrer o.g. Aufgaben grundsätzlich keiner Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer*innen.

Die Verwaltung ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der ETG und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesem Zweck sind die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch die Verwaltung zulässig. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleister*innen, die Daten des/der Auftraggeber*in verwalten, abgeschlossen werden. Die Verwaltung verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer*innen gegenüber Dritten und Miteigentümer*innen – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen der DSGVO, des BDSG sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Wohnungseigentümer*innen sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümer*innenversammlung darüber Beschluss zu fassen, ob der Verwaltung für das abgelaufende Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt wird.

Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z.B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen der Verwaltung verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist die Verwaltung berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Zum Nachweis ihrer Vertretungsbefugnis kann die Verwaltung jederzeit eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen. Der Verwaltungsbeirat ist beauftragt, ggf. eine solche Vollmacht zu unterzeichnen.

Die Haftung der Verwaltung und ihrer Erfüllungsgehilf*innen wird der Höhe nach auf die o.g. Deckungssumme begrenzt.
Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bzw. Verletzung einer Kardinalpflicht verursacht wurde oder ein Schaden an Leben, Körper oder Gesundheit entstanden ist.

Soweit die Aufgabenstellung der Verwaltung nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltungsvertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die die Verwaltung diesbezüglich eingeht, sind von der ETG zu übernehmen.

Die Verwaltung ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer*innen gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z.B. Sondereigentumsverwaltung / Makler*innentätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, werden alle in diesem Vertrag geregelten Beträge entsprechend angepasst.

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages in sonstiger Weise als ungültig erweisen, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen / unwirksamen Klausel bzw. des ungültigen / unwirksamen Klauselteils tritt die gesetzliche Bestimmung.

Dem Vertrag sind die Pflichtangaben nach Art. 13 EU DSGVO beigefügt.

Dem Vertrag ist eine Widerrufsbelehrung beigefügt.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 5 (2119)

§ 5 Weitere Vereinbarungen

Ort, Datum	Ort, Datum
ETG	Verwaltung

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
M – 54 510 (78.545/100.5) Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen – S. 6 (2119)

Erläuterungen zum Verwaltungsvertrag für Wohnungseigentumsanlagen

Vorbemerkung

Zum 01.01.2007 wurde nunmehr in Folge des Beschlusses des BGH vom 02.06.2005 (Az.: V ZB 32/05, NJW 2005, 2061) die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer*innengemeinschaft (ETG) auch gesetzlich (§ 10 Abs. 6 WEG) normiert. Die ETG kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümer*innen selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG).

Die ETG als teilrechtsfähiges Subjekt ist insbesondere Inhaberin des Verwaltungsvermögens, Vertragspartei für Gebäudemanagement, handwerkliches Fachpersonal usw.

Das (sachenrechtliche) Sonder- und Gemeinschaftseigentum bleibt jedoch weiterhin den einzelnen Wohnungseigentümer*innen zugeordnet. Auch hieraus ergeben sich Rechte und Pflichten.

Dies bedeutet, dass die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen nunmehr eine "Zwitterstellung" innehat. Sie ist zum einen "Quasi"-Organ der teilrechtsfähigen Gemeinschaft und andererseits Vertretung der Wohnungseigentümer*innen in deren Funktion als Miteigentümer*innen am Grundstück.

Gesetzlich geregelt sind die Aufgaben und Befugnisse der Verwaltung vor allem in § 27 WEG und zwar wie folgt:

- § 27 Abs. 1 WEG: Aufgaben und Befugnisse gegenüber den Wohnungseigentümer*innen und gegenüber der Gemeinschaft im Innenverhältnis;
- § 27 Abs. 2 WEG: Befugnisse der Verwaltung als Vertretung der Wohnungseigentümer*innen mit Wirkung für und gegen sie;
- § 27 Abs. 3 WEG: Befugnisse der Verwaltung als Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG, wonach der Verwaltung als Organ der teilrechtsfähigen Gemeinschaft über Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss im Außenverhältnis umfassende Vollmachten eingeräumt werden können.

Nach Möglichkeit sollte schon bei der Bestellung über das konkrete Vertragsangebot inklusive aller Vergütungsbestandteile mehrheitlich beschlossen werden (soweit die Bestellung nicht vor Entstehung der ETG erfolgt).

Zumindest über die Eckpunkte des Vertrages wie die Amtszeit, die pauschale Grundvergütung, Vollmachten, die über die gesetzlichen Ermächtigungen hinausgehen und insbesondere Honorierung der besonderen Verwaltungsleistungen ist möglichst schon bei der Bestellung ein genehmigender Mehrheitsbeschluss der ETG herbeizuführen.

Wurde der Verwaltungsbeirat ermächtigt, einen Vertrag auszuhandeln und abzuschließen (was vielfach praktiziert wird), ist dringend anzuraten, den Vertrag insgesamt baldmöglichst mehrheitlich „nach“-genehmigen zu lassen, da der Beirat ohne Ermächtigung z. B. nicht ohne weiteres berechtigt ist, Vergütungen für Sonderleistungen wirksam zu vereinbaren.

Die ETG ist in der Regel Verbraucher*in gem. § 13 BGB. Dies hat zur Folge, dass die §§ 305 ff. BGB zur Kontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) Anwendung finden, wenn die Verwaltung das Vertragsformular stellt. Die umfangreiche und restriktive Rechtsprechung hierzu macht es bisweilen schwierig, Vertragsklauseln so zu formulieren, dass sie allen rechtlichen Anforderungen genügen.

So bestehen vorliegend zu den Klauseln in § 2, Ziffern 7 und 8 (Kompetenzverlagerung zur Kündigung, Änderung und Neuabschluss von Verträgen in bestimmten Fällen) noch gewisse rechtliche Unwägbarkeiten. Ebenso ist noch nicht abschließend geklärt, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Vereinbarung zur gesonderten Vergütung der Verwaltung für ihren Aufwand bei größeren Baumaßnahmen in AGB wirksam vereinbart werden kann (siehe § 3 Ziffer 8). In beiden Fällen wurde versucht, die Klauseln möglichst rechtsfest zu gestalten, jedoch bleibt die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung abzuwarten.

Zu § 1, Laufzeit / Beendigung des Vertrages

Die Bestellung der WEG-Verwaltung darf maximal auf fünf Jahre erfolgen. Hierzu macht jedoch § 26 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz WEG eine wichtige Einschränkung. Im Falle einer ersten Bestellung nach der Begründung von Wohneigentum ist ein Bestellungszeitraum von maximal drei Jahren zulässig. Bei einer Verlängerung der Bestellung bzw. Neubestellung der bisherigen Verwaltung sollte stets auch über die Verlängerung des Vertrages mitbeschlossen und ggf. ein Nachtrag zum Vertrag gefertigt werden.

Legt die Verwaltung ihr Amt aus wichtigem Grund nieder und kündigt den bestehenden Verwaltungsvertrag, stellt sich die Frage, wem das diesbezügliche Schreiben zugestellt werden soll, da das Vertragsverhältnis mit dem teilrechtsfähigen Verband besteht, dessen Organ/Vertretung sie selbst ist.
§ 1 regelt diesen Fall. Ist weder eine Ersatzzustellungsvertretung noch ein Beirat vorhanden, genügt die Zustellung an eine/n einzelne/n Eigentümer*in. Diese/r hat dann die übrigen Eigentümer*innen hierüber zu informieren (vgl. hierzu u.a. Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 13. Aufl. RdNr. 284 zu § 27 WEG).

Zu § 2, Reguläre Verwaltungstätigkeit

Ziffer 1:
Die Durchführung von Eigentümer*innenversammlungen zählt zu den zwingenden Aufgaben der Verwaltung (dies gilt auch für außerordentliche Versammlungen). Nach OLG Hamm, ZMR 2002, 204 ist Voraussetzung für die Erhebung eines Sonderhonorars für mehr als eine Versammlung jährlich, dass die Verwaltung bei ihrem Angebot zur Bestellung klargestellt hat, dass die Grundvergütung nur eine Versammlung jährlich umfasst und hierzu auch ein ausdrücklicher genehmigender Beschluss vorliegt (s. o.). Als angemessen wird ein fester Satz zwischen 150,00 EUR und 500,00 EUR je nach Größe der Wohnanlage gehalten. Für Fortsetzungs- und Wiederholungsversammlungen kann kein Sonderhonorar verlangt werden.

Ziffer 3:
Eine der wesentlichen Kardinalpflichten der Verwaltung ist die Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Eine Verletzung dieser Pflicht stellt einen wichtigen Grund zur Abberufung dar. In welcher Form die Beschluss-Sammlung geführt werden muss, ist nicht geregelt, soweit die übrigen Vorgaben eingehalten werden. Für die Einsichtnahme bei der Verwaltung durch Eigentümer*innen oder bevollmächtigte Dritte kann sicherlich kein Sonderhonorar verlangt werden. Dieser Zeitaufwand sollte in die Pauschalgebühr einkalkuliert werden. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn verlangt wird, Ausdrucke oder Kopien zu fertigen und zu versenden.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG

Ziffer 4:
Nach § 24 Abs. 6 WEG besteht keine gesetzliche Pflicht, das Versammlungsprotokoll an die Eigentümer*innen zu versenden. Vielfach ergibt sich aber eine solche Verpflichtung aus der Gemeinschaftsordnung oder auch nur aus langjähriger Übung. Soweit Letzteres der Fall ist, besteht in Ziffer 4 die Möglichkeit, die dadurch verursachten Kosten gesondert zu kalkulieren und auszuweisen.

Ziffer 5:
Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählt zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben der Verwaltung nur die Durchführung, d. h. Überwachung der Hausordnung. Der Entwurf einer solchen kann daher u. U. eine Sondervergütung auslösen, wenn hier größerer Zeitaufwand notwendig sein sollte.

Ziffern 7/8:
Grundsätzlich unterliegen Vertragsangelegenheiten der Kompetenz der Wohnungseigentümer*innen. Die Ermächtigung der Verwaltung zur Ausübung solcher Kompetenzen über einen Formularvertrag ist nur eingeschränkt zulässig. Trotzdem besteht in manchen Fällen der Bedarf für beide Seiten, auch Eventualitäten zu regeln. Ihre Befugnisse aus diesen Vertragsklauseln sollte die Verwaltung daher nur sehr zurückhaltend und bei absoluter Notwendigkeit ausüben. Im Zweifel und falls möglich, ist eine Beschlussfassung durch die ETG vorzuziehen.

Ziffer 11:
Der Verwaltung ist es grundsätzlich nicht gestattet, eigenmächtig Kredite zu Lasten der ETG aufzunehmen oder das Gemeinschaftskonto zu überziehen.

Ziffer 12:
Die Verwaltung ist nunmehr ausdrücklich gem. § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG dazu verpflichtet, alle Eigentümer*innen vom Vorliegen eines Rechtsstreits gem. § 43 zu unterrichten. Die Art der Unterrichtung steht ihr grundsätzlich frei. Sie muss aber sicherstellen, dass alle Eigentümer*innen Kenntnis vom Verfahren erhalten. Ein Aushang im Treppenhaus soll nach der Rechtsprechung nicht genügen. Es verbleibt also die Information in einer Eigentümer*innenversammlung oder durch Rundschreiben.

Zu beachten ist jedoch, dass die Unterrichtung unverzüglich zu erfolgen hat, um die prozessuale Beteiligung sicherzustellen. Der Aufwand für die Unterrichtung/Einsichtnahme ist mit der Pauschalgebühr abgegolten. Sollte beschlossen werden, dass die Verwaltung den Eigentümer*innen alle Schriftsätze in Kopien zu übersenden hat, liegt sicherlich Aufwand nach § 3 vor.

Zu § 3, Besondere Verwaltungsleistungen

Ziffer 3:
Soweit gem. § 12 WEG eine Verwaltungszustimmung vereinbart ist, rechtfertigt der Aufwand und die Haftung ein Sonderhonorar (üblich 75,00 bis 125,00 EUR). Die Prüfung der persönlichen und finanziellen Zuverlässigkeit von Erwerber*innen erfolgt im Interesse der Gesamtgemeinschaft. Liegt keine anderweitige Vereinbarung vor, sind diese Kosten auch von der Gemeinschaft zu tragen.

Ziffer 4:
Soweit die Abwicklung von Versicherungsschäden im üblichen Umfang liegt (z. B. Abwicklung kleinerer Leitungswasserschäden) sollte die Bearbeitung in die Grundgebühr einkalkuliert sein. Vielfach kann aber die Verwaltung bei größerem Aufwand mit der Versicherung ein Honorar vereinbaren, die ihre Kosten der ETG erstattet, soweit nach dem Verwaltungsvertrag ein Honorar festgelegt ist.

Ziffer 6:
Vormals war in § 3 Ziffer 6 eine Vereinbarung zur Sondervergütung der Verwaltung für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums enthalten. Aufgrund der jüngeren Entwicklung in der Rechtsprechung dürfte in den wenigsten Fällen eine wirksame Abnahme durch die Verwaltung vorgenommen werden können (siehe u.a. BGH vom 12.09.2013, Az.: VII ZR 308/12). Das Recht auf und die Pflicht zur Abnahme gem. § 640 BGB (auch des Gemeinschaftseigentums!) steht alleine den jeweiligen Erwerber*innen zu. In einer beachtenswerten Entscheidung hat das AG München (Urteil vom 04.09.2015, Az.: 481 C 8691/15) befunden, dass auch ein **Beschluss** zur "Vergemeinschaftung der Abnahme" deshalb auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären ist. Diese Auffassung wurde vom LG München mit Berufungsurteil vom 07.04.2016 (Az.: 36 S 17586/15) bestätigt.

Ziffer 8:
Nach einer Entscheidung des AG Frankfurt/Main vom 10.12.2015 (Az.: 33 C 457/15) steht der Verwaltung trotz einer Klausel im Verwaltungsvertrag, wonach sie bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen, die eine Fachkraft erfordern, ein Sonderhonorar nach den Baunebenkostenansätzen der II. BV erhält, dieses jedenfalls dann nicht zu, wenn diese Maßnahme von einer externen Bauleitung betreut wird. Dies erscheint nachvollziehbar, denn ansonsten würde der Verwaltung eine Leistung vergütet, die sie gar nicht erbracht hat. Trotzdem kann auch die von einer externen Sonderfachkraft betreute Maßnahme einen erheblichen Zeitaufwand bei der Verwaltung verursachen. Entsprechend wurde die Ziffer 8 in § 3 präziser gefasst.

Ziffer 9:
Geregelt ist nur der Fall, dass die Verwaltung selbst als Vertretung der ETG das Verfahren führt, die Verwaltung also selbst Partei des Verfahrens ist.
Eine Sondervergütung kann auch gerechtfertigt sein, wenn ein/e Rechtsanwalt*in beauftragt wurde, aber dennoch ein großer Aufwand für die Verwaltung entsteht, z.B. bei umfangreichen Mängelverfahren. In solchen Fällen muss die Sondervergütung aber beschlossen werden.

Vergütung:
Die Vereinbarung von gesetzlichen Vergütungsregelungen (z. B. HOAI, RVG) ist – soweit möglich – der Vereinbarung von Stundensätzen vorzuziehen. Andererseits sollte die Verwaltung bedenken, dass die ETG auch die Fachkenntnisse von Architekt*innen erwarten darf, wenn die Verwaltung eine Vergütung nach HOAI (z. B. für eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums) verlangt.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG

Ziffer 13:
Nach einer Entscheidung des LG Frankfurt/Main vom 27.09.2017 (Az.: 2-13 S 49/16) entspricht die Vereinbarung einer (der Verwaltung zustehenden Mahngebühr) von 20,00 EUR/Mahnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßiger Verwaltung. Zweifelhaft sei zudem, ob nicht auch Mahnungen in den Bereich der Kostenanforderungen fallen, zu denen die Verwaltung ohnehin verpflichtet ist und wofür sie kein Sonderhonorar beanspruchen könne. Beanstandet wurde aber insbesondere, dass in der zur Beurteilung durch das LG Frankfurt/M. stehenden Vertragsklausel die Anzahl der Mahnungen nicht begrenzt war. Die Verwaltung könne daher durch beliebig viele Mahnungen zusätzliche Gebühren begründen. Durch die Neufassung der diesbezüglichen Vertragsbestimmungen im vorliegenden Formular wurde dieser Rechtsprechung Rechnung getragen. Ohnehin erscheint mehr als eine Mahnung wenig sinnvoll, denn schon die erste Mahnung (soweit überhaupt erforderlich) begründet die Verzugswirkungen gem. § 286 BGB. Wird auf die erste Mahnung nicht gezahlt, sollte der Rückstand gerichtlich geltend gemacht werden.

Zu § 4, Sonstiges

Die in den Vorauflagen noch enthaltene Vertragsregelung zur Vermögensschadenshaftpflicht kann nunmehr durch die gesetzliche Verpflichtung aufgrund des "Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter" ersatzlos entfallen.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG

Vertrag einer Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechtes

Vorbemerkung

Die Erwerber/Eigentümer der Sondereigentumseinheiten einschließlich etwaiger Sondernutzungsrechte sowie vorhandener Tiefgaragenstellplätze oder Außenstellplätze ***der Wohnanlage The Q Bauteil 5 in Nürnberg***, haben mit diesem Vertrag die Möglichkeit, sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (nachfolgend: „Mietpoolgesellschaft“ oder „Gesellschaft“) zusammenzuschließen.

Die Mietpoolgesellschaft kommt durch Beitrittserklärung auf der Grundlage dieses Gesellschaftsvertrages von mindestens zwei Erwerbern / Eigentümern der Wohnanlage The Q Bauteil 5 in Nürnberg, zustande. Sie ist in ihrem Bestand und ihrer Zusammensetzung unabhängig vom Bestand und der Zusammensetzung der entsprechenden Wohnungseigentümergemeinschaft.

§ 1 Rechtsform, Name, Sitz und Geschäftsjahr

(1) Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Auf sie sind die Vorschriften der §§ 705 ff. BGB anzuwenden, soweit nachfolgend nicht abweichende Regelungen getroffen werden.

(2) Sie führt den Namen „Mietpoolgesellschaft The Q Bauteil 5 in Nürnberg“.

(3) Sitz der Gesellschaft ist Fürth.

(4) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr („Rumpfgeschäftsjahr“) endet mit dem auf den Beginn der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 1 folgenden 31. Dezember.

§ 2 Zweck

Zweck der Gesellschaft ist, das Einzelrisiko eines Gesellschafters hinsichtlich der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit in der Wohnanlage für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft beteiligten Gesellschafter gleichmäßig zu verteilen und die Verwaltung des Sondereigentums nach Maßgabe dieses Vertrages durch die Gesellschaft durchzuführen. Verwalteraufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind ausdrücklich nicht vom Zweck der Gesellschaft erfasst.

§ 3 Gesellschafter und Aufnahme weiterer Gesellschafter

(1) Der Beitritt der künftigen Gesellschafter (nachfolgend auch „Erwerber/Eigentümer“ genannt) zur Mietpoolgesellschaft erfolgt gemäß den nachfolgenden Vorschriften. Erwerber im Sinne dieses Vertrages ist, wer eine oder mehrere Sondereigentumseinheiten der in der Vorbemerkung genannten Wohnanlage, sei es mit oder ohne Sondernutzungsrechte oder Tiefgaragenstellplätze, durch notariell beurkundeten Bauträgervertrag erworben hat. Eigentümer im Sinne dieses Vertrages ist, wer aufgrund eines Vertrages im Sinne von Satz 2 Eigentümer der Sondereigentumseinheit geworden ist.

(2) Der Erwerber/Eigentümer erklärt hiermit den Beitritt zur Mietpoolgesellschaft. Die Beitrittserklärung erfolgt in Kenntnis und in Anerkennung der nachfolgenden Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages. Der Zeitpunkt, in dem der Beitritt wirksam wird, richtet sich nach Abs. 7. in Verbindung mit § 4 Abs. 1.

(3) Sollte die Mietpoolgesellschaft noch nicht gemäß der Vorbemerkung zustande gekommen sein, so gibt der Erwerber/Eigentümer hiermit seine zur Gründung notwendige Willenserklärung ab. Dieser Gesellschaftsvertrag ist Bestandteil seiner Willenserklärung. Sie wird gegenüber der Firma KDI Hausverwaltung GmbH (vgl. § 5 Abs. 1) als empfangsbevollmächtigte Mittelsperson abgegeben, ist jedoch gerichtet an denjenigen Eigentümer/Erwerber, dessen Beitrittserklärung gemäß nachstehendem Abs. 4 gegenüber der vorbezeichneten Mittelsperson abgegeben wird. Auf einen Zugang der Beitrittserklärung beim jeweils anderen Erwerber/Eigentümer wird im Übrigen verzichtet.

(4) Sollte die Mietpoolgesellschaft gemäß der Vorbemerkung noch nicht bestehen, jedoch bereits die Beitrittserklärung eines anderen Eigentümers/Erwerbers gemäß Abs. 3 der dort bezeichneten Mittelsperson zugegangen sein, so lässt der Erwerber/Eigentümer die Beitrittserklärung auch gegen sich gelten und nimmt hiermit das mit der Beitrittserklärung an ihn gerichtete Gründungsangebot an mit der Folge, dass die Mietpoolgesellschaft nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags vorbehaltlich des Eintritts der aufschiebenden Bedingung gemäß Abs. 7 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 als gegründet gilt.

(5) Die unter Abs. 3 genannte Firma KDI Hausverwaltung GmbH ist als Mittelsperson vom Verbot des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

(6) Der Beitritt weiterer Gesellschafter erfolgt ohne weiteren Gesellschafterbeschluss durch Erklärung des Beitretenden gegenüber dem gemäß § 5 Abs. 1 bestellten Mietpoolverwalter.

(7) Der Beitritt eines Gesellschafters ist aufschiebend bedingt durch den Besitzübergang an der erworbenen Sondereigentumseinheit auf den Beitretenden durch die Mitteilung des Bauträgers. Der Beitritt wird im Falle des Vorliegens der vorstehenden Voraussetzungen zum Ersten des nachfolgenden Kalendermonats wirksam.

(8) Selbstnutzende Eigentümer können der Gesellschaft nicht als Gesellschafter beitreten.

(9) Für den Fall, dass der Weiterveräußernde den entsprechenden Gesellschaftsanteil nicht an den Zweiterwerber übertragen hat, kann der Zweiterwerber mittels schriftlicher Erklärung

gegenüber dem Mietpoolverwalter vorbehaltlich der Entrichtung einer Eintrittsgebühr beitreten. Die Höhe der Eintrittsgebühr richtet sich nach Abs. 9 Satz 2. Abs. 9 Satz 6 findet entsprechende Anwendung.

§ 4 Beginn, Dauer

(1) Die Gesellschaft beginnt, sobald für die ersten beiden Gesellschafter die Voraussetzungen des § 3 Abs. 7 vorliegen.

(2) Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

§ 5 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft sind die Gesellschafter berechtigt. Die Gesellschafter beauftragen jedoch zur Durchführung des in § 2 festgelegten Gesellschaftszwecks einen Mietpoolverwalter. In der Beauftragung des Mietpoolverwalters liegt kein Verzicht auf Gesellschafterrechte; sie erfolgt aus Gründen der Praktikabilität. Die gesetzlichen Kontroll- und Informationsrechte der Gesellschafter und die gesetzlichen und vertraglichen Rechte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Zum Mietpoolverwalter wird bis zu einer anderweitigen Beschlussfassung die KDI Hausverwaltung GmbH, Hans-Vogel-Straße 16 in 90765 Fürth bestimmt.

(2) Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bezieht sich nur auf das Gesellschaftsvermögen. Zur persönlichen Verpflichtung der Gesellschafter ist der Mietpoolverwalter - unbeschadet einer Haftung der Gesellschafter gegenüber Dritten - im Innenverhältnis nicht befugt, soweit ihm in diesem Vertrag nicht etwas anderes gestattet ist.

(3) Die Gesellschafter beauftragen den Mietpoolverwalter neben der Verwaltung der Mietpoolgesellschaft als solches mit der Verwaltung ihres Sondereigentums gemäß nachstehendem Aufgabenkatalog. Entsprechende Vollmacht wird dem Mietpoolverwalter erteilt.

Aufgabenkatalog

Zu den Aufgaben des Mietpoolverwalters gehören die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten.

A) Kaufmännische Verwaltung:

1. Vorbereitung neu abzuschließender Mietverträge (jedoch nicht die Mietersuche und der Abschluss von Mietverträgen);
2. Vereinnahmung der Mieten inkl. der Heiz- und Nebenkosten;
3. Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten;
4. Erstellung der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie Geltendmachung eventueller Nachforderungen gegenüber den Mietern;

5. Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen;
6. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines Kündigungsgrundes;
7. Korrespondenz mit den Mietern;
8. Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungen des Mieters;
9. Koordinierung der Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses.

B) Technische Verwaltung:

1. Protokollierung festgestellter bzw. vom Mieter gerügter Mängel;
2. Abrechnung mit Versorgungsträgern und Handwerkern.

§ 6 Einlagen, Kosten und Einnahmen

(1) Die Gesellschafter erbringen ihre Einlage durch Einbringung ihrer Ansprüche aus und im Zusammenhang mit der Vermietung ihrer Sondereigentumseinheit einschließlich ihnen etwaig zustehender Sondernutzungsrechte bzw. Tiefgaragenstellplätze zur treuhänderischen Verwaltung durch die Gesellschaft.

Zur Erfüllung der Einlagepflicht tritt jeder Gesellschafter seine Ansprüche aus der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit (sowie ggf. seiner Sondernutzungsrechte und Tiefgaragenstellplätze) an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Die Abtretung umfasst sämtliche Ansprüche des Poolmitgliedes, die ihren Rechtsgrund in der Vermietung der Sondereigentumseinheit finden.

Weiterhin tritt der Gesellschafter etwaige Ansprüche, die ihm gegenüber dem Verkäufer/Bauträger aus einer von diesem übernommenen Leerstandsrisikoübernahme, Mietgarantie oder ähnlichen das Mietverhältnis betreffenden Vereinbarung zustehen, an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an.

Die Geltendmachung von Ansprüchen – außergerichtlich und gerichtlich – aus Mietverhältnissen durch den Mietpoolverwalter als Sondereigentumsverwalter im Namen der Gesellschaft wird vonseiten der Gesellschafter genehmigt. Dieser ist berechtigt, die Geltendmachung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen nach pflichtgemäßem Ermessen auf Rechtsanwälte zu übertragen.

Jedes Poolmitglied bleibt für die ordnungsgemäße Versteuerung seiner Mieteinkünfte eigenverantwortlich. Die dafür notwendigen Informationen sind den von dem Mietpoolverwalter zu erstellenden Mietpoolabrechnungen zu entnehmen.

(2) Der Mietpoolverwalter regelt die zur Durchführung des Gesellschaftszwecks notwendigen Zahlungsflüsse über Treuhandkonten. Auf diese Konten werden sämtliche Einnahmen und Kosten der Gesellschaft gebucht.

(3) Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten bzw. Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang stehenden Einnahmen. Hierzu zählen insbesondere auch die Nebenkostenvorauszahlungen sowie Schadensersatzleistungen der Mieter aufgrund von Beschädigungen oder Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen (z. B. Kautionen). Damit werden zur Erreichung des unter § 2 genannten Zwecks der Mietpoolgesellschaft allein die Mieteinnahmen gemeinschaftlich erzielt; gesonderte Dienstleistungen im Sinne einer WEG-Verwaltung gehören nicht dazu.

(4) Die Kosten der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung und Verwaltung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten bzw. Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang stehenden Kosten.

Das sind u. a. Kosten der Wiedervermietung, Gerichts- und Anwaltskosten, soweit sie ihren Grund in einem Mietverhältnis finden, Kosten der Räumung einer Wohnung, soweit der jeweilige Mieter erfolglos in Anspruch genommen wurde.

Die Kosten der Instandsetzung sowie Instandhaltung der Sondereigentumseinheit werden im jeweiligen Falle gemäß Wohnfläche bis zu einem Betrag in Höhe von maximal zwei Monatsnettomieten aus dem Gesellschaftsvermögen getragen. Darüberhinausgehende Kosten hat der jeweilige Gesellschafter der Sondereigentumseinheit zu tragen und ist diesbezüglich der Mietpoolgesellschaft gegenüber zum Ausgleich verpflichtet. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten.

Kosten gleich welcher Art, die der jeweilige Gesellschafter zu vertreten hat, werden von der Gesellschaft nicht übernommen.

(5) Die Grundsteuer / Grundabgaben sind von jedem Gesellschafter, bezogen auf seine Sondereigentumseinheit, selbst zu entrichten. Die Erstattung erfolgt durch Umlage in der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern gegen Vorlage des Bescheides.

§ 7 Ausschüttung / Ermittlung Abschlagszahlung

(1) Der Gewinn und/oder Verlust der Mietpoolgesellschaft ermittelt sich durch Abrechnung der im Geschäftsjahr erzielten Einnahmen/getätigten Ausgaben als Überschuss bzw. Unterdeckung. Dabei ist wie folgt zu verfahren:

Von den Bruttomieten sind alle mit dem Objekt und den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zusammenhängenden Kosten (wie z.B. Betriebs-, Neben- und Vermietungskosten, Abnahmen und Übergaben an/von dem Mieter sowie Maklercourtagen für die Vermietung, Kosten für die WEG-Verwaltung, Renovierungskosten, etc.) zu begleichen. Des Weiteren sind etwaige Kosten für die Rechtsverfolgung z.B. wegen rückständiger Miete, Räumung, Renovierung usw. abzuziehen. Ebenso trägt die Mietpoolgesellschaft das unter § 10 vereinbarte Entgelt für den Mietpoolverwalter und die Kosten eines eventuell beauftragten Steuerberaters.

Der Mietpoolverwalter kalkuliert eine voraussichtliche monatliche Nettomiete. Durch Voll- oder Teilmöblierung erhöht sich die Nettomiete je nach Ausstattung der Möblierung um die Angaben des Verkäufers. Unter Beachtung der zu erwartenden Kosten und der Bildung einer etwaigen Rücklage gemäß § 9 wird nach dem Verteilerschlüssel ein monatlicher Abschlag vorab ausgeschüttet. Dieser stellt sicher, dass im Ergebnis jeder Gesellschafter den anteiligen Wert seiner Einheit erhält.

Der Verteilungsschlüssel berechnet sich aus dem Anteil wie folgt: (qm (Wohnung) x €/qm (Miete)) = die Monatsmiete auch genannt (Grundmiete oder Mietgarantie). Die Ausschüttungen berechnen sich aus der Monatsnettomieteinnahme (100%) zum Anteil aller (Grundmieten, Mietgarantien) der am Mietpool beteiligten Sondereigentumseinheiten.

Ungeachtet dessen ist der Mietpoolverwalter berechtigt, das Treuhandkonto der Gesellschaft nach Notwendigkeit bis zu drei Monatsnettomieten aller beteiligten Wohnungen zu überziehen. Bei Kreditfälligkeit ist der Mietpoolverwalter zur Verrechnung der fälligen Beträge mit den Folgemonatsmieten berechtigt. Die Zinsen werden von der Gesellschaft getragen.

(2) Zuzüglich zu der monatlichen Nettoausschüttung erhält jeder Gesellschafter monatlich eine Nebenkostenausschüttung, welche der Mieter der Sondereigentumseinheit leistet. Bei Leerstand der Sondereigentumseinheit werden keine monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen an den Gesellschafter geleistet.

(3) Der Mietpoolverwalter wird bevollmächtigt bei Bedarf von der jeweiligen Bruttoausschüttung eines jeden Gesellschafters die von der WEG festgesetzten monatlichen Hausgeldzahlungen gemäß Wirtschaftsplan, die jeweilige Sondereigentumseinheit betreffend, einschließlich der Instandhaltungsrücklage und WEG-Verwaltergebühr einzubehalten und an den Verwalter der WEG zu entrichten.

(4) Der Mietpoolverwalter wird ermächtigt, die monatlich zu entrichtende Mietpoolgebühr (vgl. § 10) von der Ausschüttung ebenfalls einzubehalten.

(5) Die monatliche Auszahlung des Ausschüttungsbetrages erfolgt bis zum 28. eines jeden Monats. Die Ausschüttung erfolgt erstmalig in dem Monat, der dem Beitritt des jeweiligen Gesellschafters folgt, frühestens jedoch mit Beginn der Gesellschaft.

(6) Unterjährig eingetretene Poolmitglieder nehmen an der Ausschüttung nach der vorstehenden Regelung ab dem Eintritt folgenden Monat teil. Die Verpflichtung zur Zahlung der Mietpoolgebühr entsteht ebenso erst ab diesem Zeitpunkt.

§ 8 Abrechnung

(1) Der Mietpoolverwalter nimmt unverzüglich nach Eingang aller das Abrechnungsjahr betreffenden Einnahmen und Ausgaben die Mietpoolabrechnung vor, spätestens jedoch zum Ende des Folgejahres. Über die Verwendung des Ergebnisses beschließt die Gesellschafterversammlung. Eine etwaige Ausschüttung von Überschüssen oder Einforderung

von Einlagen aufgrund von Unterdeckung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern stets gemäß des in §7 Abs. 1 genannten Verteilungsschlüssels.

(2) Der Mietpoolverwalter wird zur Entgegennahme der vom WEG-Verwalter zu erstellenden Hausgeldabrechnung für jeden einzelnen Gesellschafter bevollmächtigt. Der Mietpoolverwalter erstellt auf Grundlage der WEG-Abrechnung und des Grundsteuer - / Grundabgabenbescheides (welche dem Mietpoolverwalter vom Gesellschafter bis spätestens zum 31.05. des laufenden Jahres zugehen muss) eine Mieterabrechnung. Aus der Mieterabrechnung resultierende Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters werden dann mit den jeweiligen Mietpoolgesellschafter verrechnet.

§ 9 Rücklagen

(1) Die Gesellschaft wird eine Rücklage bis zum 4-fachen der jeweiligen kalkulierten Monatsnettomiete bilden. Aus dieser werden Kosten für z.B. Leerstand, Provisionen o.ä. beglichen.

(2) Die monatliche Rücklage berechnet sich für jeden Gesellschafter wie folgt:

Es ist keine gesonderte Rücklage abzuführen. Die Zufuhr zur Mietpoolrücklage ergibt sich aus §9 Abs. 3, diese kann vom Mietpoolverwalter bei Bedarf nachträglich angepasst werden.

(3) Wird für die Wohnungen eine höhere Monatsnettomiete als die garantierte Monatsnettomiete aus dem Kaufvertrag der Sondereigentumseinheit erzielt, wird der Differenzbetrag den Rücklagen des Mietpools zugeführt.

(4) Weitere Rücklagen bzw. Einzahlungen in die Rücklage oder Änderungen der Rücklage gemäß Abs. 1 und 2 stehen im Ermessen der Gesellschafterversammlung.

Der Verteilerschlüssel für eine Beschlossene Rücklagenausschüttung errechnet sich wie folgt: (qm (Wohnung) x Monatsnettomiete/qm pro Monat = Monatsnettomiete)

§ 10 Vergütung des Mietpoolverwalters

(1) Der Mietpoolverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung (Mietpoolgebühr) in Höhe von 27,00 € je Sondereigentumseinheit (Stellplatz 5,00 €) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19%). Er ist berechtigt, nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach billigem Ermessen eine Erhöhung der Vergütung zu bestimmen. Der Erhöhungsbetrag darf 10% des bis dahin geltenden Vergütungsbetrages nicht übersteigen.

(2) Für die Entnahme der Mietpoolgebühr aus dem Gesellschaftsvermögen gilt § 7 Abs. 4.

(3) Nicht mit der Mietpoolgebühr abgegolten sind Kosten, die über den Aufgabenkatalog des Mietpoolverwalters gemäß § 5 Abs. 3 lit. A) und B) hinausgehen, z. B.:

1. Gerichts- und Rechtsanwaltskosten;

2. Kosten, die durch die Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens verursacht werden;

3. Kosten für z.B. Juristen (auch Rechtsanwälte), Architekten, Ingenieure usw., welche im Zuge von Instandsetzungsarbeiten oder der Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang, oder bei Prozessführung und Rechtsgutachten hinzugezogen werden;

4. Wohnungsabnahme und Wohnungsübergaben, Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Schönheitsreparaturen;

5. Bearbeitung der aufgenommenen Mängel, Beauftragung der notwendigen Beseitigungsarbeiten inkl. Überwachung der Auftragsausführung;

6. Mietersuche und Abschluss von Mietverträgen in Vollmacht für die Gesellschafter.

(4) Für Leistungen, die über den Aufgabenkatalog des § 5 Abs. 3 lit. A) und B) hinaus zusätzlich erbracht werden, erhält der Mietpoolverwalter ein Honorar von 75 Euro / Stunde zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %). Soweit Leistungen des Mietpoolverwalters nach Aufwand abgerechnet werden müssen (z.B. Tätigkeiten wie unter Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Klagen wegen Mietrückstand, Gebühren für größere Mängelbeseitigungen und Sonderleistungen)), werden diese der Gesellschaft mit Nachweis je Arbeitseinheit (1 Arbeitseinheit = 15 Minuten) berechnet. Für die Mietersuche und den Abschluss von Mietverträgen gemäß Abs. 3 Nr. 6 erhält der Mietpoolverwalter abweichend von den vorstehenden Regelungen von der Gesellschaft höchstens die gesetzlich zulässige Vergütung gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, in allen Fällen dieses Absatzes den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten.

§ 11 Gesellschafterversammlung, Einberufung, Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

(1) Gesellschafterversammlungen werden von dem Mietpoolverwalter einberufen, so oft es im Interesse der Mietpoolgesellschaft erforderlich erscheint, mindestens einmal jährlich. Die Einberufung erfolgt durch schriftliche Einladung sämtlicher Gesellschafter jeweils an die zuletzt vom Gesellschafter gegenüber der Mietpoolgesellschaft bzw. dem Mietpoolverwalter benannte Adresse. Die Einladung kann auch in Textform, somit auch auf elektronischem Wege erfolgen. Die Einladungsschreiben sind mit einer 3 Wochen Frist an die Mietpoolmitglieder zu versenden. In den Einladungsschreiben ist die Tagesordnung der Gesellschafterversammlung – insbesondere die Gegenstände, über die Beschluss gefasst werden soll – zu bezeichnen. In der Gesellschafterversammlung selbst sind, soweit erforderlich, sachdienliche Unterlagen und Belege zur Verfügung zu halten.

(2) Gesellschafter, die allein oder zusammen über mindestens 50 % der Stimmen verfügen, können jederzeit beim Mietpoolverwalter den Antrag auf Einberufung einer Gesellschafterversammlung stellen. Kommt der Mietpoolverwalter dem Verlangen nicht binnen 2 Wochen nach, können die Antragsteller selbst eine Gesellschafterversammlung einberufen. Für die Einberufung gelten die Vorschriften des Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Gesellschafterversammlung wird grundsätzlich am Sitz der Mietpoolgesellschaft abgehalten. Sie kann jedoch in Einzelfällen mit Zustimmung von Gesellschaftern, die über mehr als 50 % der Stimmen aller Gesellschafter verfügen, an einem anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland stattfinden. Mehrkosten, die dem Mietpoolverwalter durch die Teilnahme an einer nicht am Sitz der Mietpoolgesellschaft stattfindenden Gesellschafterversammlung entstehen, hat die Mietpoolgesellschaft zu tragen.

(4) Die Beschlüsse der Gesellschafter erfolgen mit einfacher Mehrheit. Je Sondereigentumseinheit wird eine Stimme gewährt. Der Mietpoolverwalter hat kein eigenes Stimmrecht. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Gesellschafterbeschlüssen, die mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit gefasst werden können, ist in Fällen von Stimmgleichheit der Antrag abgelehnt. Ein Gesellschafter, der das Gesellschaftsverhältnis gekündigt oder Auflösungsklage erhoben hat, hat kein Stimmrecht mehr.

(5) In jedem Geschäftsjahr hat nach Aufstellung des Jahresabschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr eine ordentliche Gesellschafterversammlung stattzufinden. In dieser hat der Mietpoolverwalter über die wirtschaftliche Lage, über den Gang der Geschäfte und die voraussichtliche Entwicklung zu berichten. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt über die Entlastung des Mietpoolverwalters sowie gegebenenfalls über die Feststellung des Jahresabschlusses. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Mietpoolverwalter oder eine durch ihn beauftragte und bevollmächtigte Person, soweit nicht auf Antrag von Gesellschaftern, die auf sich mehr als 50 % der Stimmen vereinen, der Vorsitz auf einen der Gesellschafter übertragen wird.

(6) Jeder Gesellschafter, kann sich in einer Gesellschafterversammlung durch einen anderen Gesellschafter, durch einen Ehegatten/Lebenspartner oder ein volljähriges Kind, durch einen volljährigen Familienangehörigen sowie durch den Mietpoolverwalter vertreten lassen. Die Vollmacht bedarf in jedem Falle der Schriftform und ist dem Mietpoolverwalter zum Verbleib in den Mietpoolgesellschaftsakten vor Beginn jeder Gesellschaftsversammlung im Original zu überreichen.

(7) Eine Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Gesellschafter anwesend oder durch Vollmacht vertreten ist.

(8) Über jede Gesellschafterversammlung, insbesondere über die darin behandelten Anträge und durchgeführten Abstimmungen – einschließlich der Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter sowie des Abstimmungsergebnisses –, ist eine Ergebnis-Niederschrift zu fertigen. Die Niederschrift ist allen Gesellschaftern in Abschrift zuzuleiten.

(9) Gesellschafterbeschlüsse werden in der Regel in Gesellschafterversammlungen gefasst. Auch außerhalb einer förmlichen Gesellschafterversammlung können Gesellschafterbeschlüsse durch schriftliche Stimmabgaben (Umlaufbeschlüsse) gefasst werden, hier wird eine Mehrheit von mehr als 50% der Stimmen benötigt. Umlaufbeschlüsse können nur durch den Mietpoolverwalter herbeigeführt werden und zwar durch eine an jeden Gesellschafter zu richtende schriftliche Aufforderung zur schriftlichen Stimmabgabe zu einem Antrag mit einem bestimmten Inhalt. Das Aufforderungsschreiben hat die Frist zu bezeichnen, innerhalb derer die Stimme abzugeben ist. Die Frist muss mindestens 10 Tage betragen, beginnend mit dem Tage der Absendung des Aufforderungsschreibens. Der Mietpoolverwalter hat die Stimmabgaben der einzelnen Gesellschafter und das Abstimmungsergebnis allen Gesellschaftern schriftlich mitzuteilen.

(10) Für die Änderung des Gegenstandes der Mietpoolgesellschaft, die Verlegung des Sitzes der Mietpoolgesellschaft, die Auflösung der Mietpoolgesellschaft, die Umwandlung der Mietpoolgesellschaft in eine andere Rechtsform und Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages ist eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.

(11) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses, der nicht kraft zwingenden Rechts unheilbar nichtig ist, kann nur binnen eines Monats nach Erhalt der Niederschrift bzw. der Mitteilung über den Umlaufbeschluss durch Klage vor dem zuständigen Gericht geltend gemacht werden. Wird die Klage innerhalb der Frist nicht erhoben oder wird die Klage zurückgenommen, gilt der Gesellschafterbeschluss als bestandskräftigt. Dies gilt auch für Gesellschafterbeschlüsse, die nach dem Gesellschaftsvertrag nicht zulässig sind.

§ 12 Kündigung/Ausscheiden/Auflösung/Erbfolge

(1) Die Gesellschaft kann von jedem Wohnungseigentümer auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende, erstmals allerdings nach Ablauf von 7 Jahren ab Beginn der Mietpoolgesellschaft gemäß § 4 Abs. 1, gekündigt werden. Bis zum vorgenannten Zeitpunkt ist die ordentliche Kündigung der Gesellschaft ausgeschlossen.

(2) Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief an den Mietpoolverwalter zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf das Datum der Postaufgabe der Erklärung (Poststempel) an.

(3) Eine Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge. Die Gesellschaft wird zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

(4) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wenn er die Sondereigentumseinheit der Eigennutzung zuführt oder diese veräußert. In diesem Fall erfolgt für den Gesellschafter eine wohnungsbezogene Einnahmen-/Ausgabenabrechnung für das Geschäftsjahr, in welchem der Austritt erfolgt.

(5) Ein weiterveräußernder Gesellschafter kann seinem Rechtsnachfolger im Zuge der Veräußerung der Sondereigentumseinheit den entsprechenden Anteil an der Gesellschaft übertragen. Dem Mietpoolverwalter ist die Veräußerung der Sondereigentumseinheit und die Übertragung der Gesellschaftsanteile unverzüglich nach Beurkundung des entsprechenden Vertrages anzuzeigen und per Kopie der entsprechenden Urkunde zu belegen.

Einer Zustimmung zur Übertragung des Gesellschaftsanteils der übrigen Gesellschafter bedarf es nicht. Mit dem Gesellschaftsanteil geht der entsprechende Anteil am Gesellschaftsvermögen auf den Erwerber über. Es obliegt ausschließlich dem weiterveräußernden Gesellschafter, dies bei der Übertragung der Gesellschaftsanteile zu berücksichtigen.

(6) Unterlässt der weiterveräußernde Gesellschafter die Übertragung des Geschäftsanteils an seinen Rechtsnachfolger, so scheidet er mit Verlust des wirtschaftlichen Eigentums an der Sondernutzungseinheit aus der Gesellschaft aus, ohne dass es hierfür einer Kündigung bedarf. Abs. 4 findet entsprechende Anwendung.

(7) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, finden hinsichtlich der Auseinandersetzung die §§ 738 ff. BGB mit Ausnahme des § 740 BGB Anwendung. Das Geschäftsjahr, in welchem der Gesellschafter ausscheidet, bleibt hierbei unberücksichtigt. Die Teilnahme an den Überschüssen bzw. Verlusten der Gesellschaft beschränkt sich mithin auf den festgestellten Saldo zum 31.12. des der Veräußerung vorhergehenden Geschäftsjahrs.

(8) Für den Fall der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Auseinandersetzung der Gesellschaft nach den Regelungen des BGB.

(9) Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben fortgesetzt.

(10) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Mietpoolgesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a) der einzelne Gesellschafter erforderliche Renovierungsarbeiten an der(n) ihm gehörenden Wohnungseinheit(en) unterlässt und deshalb eine Vermietung dieser Wohnungseinheit(en) ausscheidet und/oder nur zu einem erheblich niedrigeren Mietpreis möglich ist/wäre;

b) über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

§ 13 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages sich als unwirksam erweisen, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die den Zweck der weggefallenen Bestimmung mit größtmöglicher Näherung erreicht.

(2) Als Gerichtsstand wird Fürth vereinbart.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Etwaige weiter gehende gesetzliche Formvorschriften bleiben unberührt.

Gesellschafter KDI Hausverwaltung GmbH

Vollmacht

mit den nachfolgenden Inhalten.

Verwaltungsobjekt:

WE Nr. ___ im ___ des Objektes _____ in Fürth.

Der Eigentümer bevollmächtigt den Verwalter unter ausdrücklicher Befreiung von den Vorschriften des § 181 BGB, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und verbindliche Erklärungen abzugeben, die das Verwaltungsobjekt betreffen und die gemäß den vertraglich vereinbarten Aufgaben erforderlich sind.

Der Verwalter vertritt den Eigentümer gegenüber Mietern, Behörden, Grundpfandgläubigern und sonstigen Dritten, soweit geltend gemachte oder geltend zu machende Ansprüche Angelegenheiten des Verwaltungsobjektes betreffen und vertraglich an die Mietpoolgesellschaft abgetreten wurden.

Diese Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte im Sinne des § 174 BGB, insbesondere auf die Anmahnung rückständiger Mieten und Umlagen, Kündigung, Änderung und Abschluss von Mietverhältnissen, Versicherungen und sonstigen Verträgen im Zusammenhang mit der verwalteten Sondereigentumseinheit die Einziehung und Entgegennahme von Mieten, die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes, Erklärung und Vereinbarung von Mieterhöhung, sowie auf die Geltendmachung von Nebenkostenerhöhungen jeglicher Art Untervollmacht, insbesondere an Rechtsanwälte, zu erteilen.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, zulasten des Auftraggebers einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis zu beauftragen. Der Verwalter ist befugt, Mieten, Nebenkosten, Schadenersatzansprüche oder sonstige Nutzungsentgelte in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen, soweit diese Ansprüche an die GbR abgetreten wurden. Eine entsprechende Prozessführungsbefugnis wird hiermit erteilt. Entsprechendes gilt auch für die Durchsetzung von Räumungsansprüchen auf Rechnung des Vermieters im eigenen Namen des Verwalters.

Der Verwalter ist berechtigt, Einblick in alle das Verwaltungsobjekt betreffenden Akten, insbesondere in das Grundbuch, die Grundakte, die steuerlichen Akten des Finanzamtes und in Schuldurkunden zu nehmen.

Der Verwalter kann geeigneten Dritten Verwaltungsaufgaben, die sich aus der Sondereigentumsverwaltung im Rahmen der Mietpoolverwaltung ergeben, übertragen oder Untervollmachten erteilen. Er kann sich insbesondere bei Rechtsstreitigkeiten durch Anwälte vertreten lassen. Seine Haftung für die Erfüllung des Mietpoolverwaltungsvertrages wird hiervon jedoch nicht berührt.

Fürth, den

Unterschrift

Einzugsermächtigung
Zahlungsempfänger: KDI Hausverwaltung GmbH, Hans-Vogel-Straße 16 in 90765 Fürth

Hiermit bevollmächtige/-n ich/wir die KDI Hausverwaltung GmbH widerruflich, die von mir/uns zu entrichtende Zahlung aus dem Mietpoolverwaltungsvertrag

für die Wohnung Nr. _____

Adresse:

bei Fälligkeit zulasten meines/unseres Girokontos

Konto-Nr.:

BLZ:

Bank:

Kontoinhaber: durch Lastschrift einzuziehen.

Ort, Datum, Unterschrift (en)

Gestattungsvertrag „Anschlussnutzung“ zur Unterbreitung eines E-Mobilitätsangebots

In der Fassung vom 29.02.2024

Zwischen

naturstrom *vor Ort* GmbH
Englische Planke 2
20459 Hamburg
vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Dipl.-Kfm. Oliver Hummel und
Frau Dr. jur. Kirsten Nölke

*nachstehend „**NVO**“ genannt*

und

BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Str. 10a
82031 Grünwald
vertreten durch den Handlungsbe-
vollmächitgten Hr. Bernd Horndasch

künftig WEG The Q Bauteil 5

nachstehend „Eigentümer“ genannt

*beide gemeinsam „**Parteien**“ genannt*

Inhaltsverzeichnis

Präambel 2

1 Vertragsgegenstand 2

2 Technische Voraussetzungen der Ladeinfrastruktur 4

3 Belieferung mit fahrstrom 4

4 Laufzeit und Kündigung 5

5 Rechtsnachfolge 5

6 Haftung 5

7 Sonstiges 5

Präambel

Der Eigentümer beabsichtigt, in seiner Immobilie die Nutzung von E-Moblilität zu ermöglichen. Dafür wird er eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge betreiben bzw. den Betrieb koordinieren. Gebäude- und Ladeinfrastrukturparameter werden im Anhang 1 benannt. Sollten einzelne Parameter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht bekannt sein, so werden diese spätestens mit Inbetriebnahme der Ladeinfrastruktur ergänzt.

NVO beabsichtigt, die Ladeinfrastruktur mit Strom zu beliefern und den Nutzern der Immobilie Fahrstrom für eMobile (nachfolgend „**fahrstrom**") zu liefern und abzurechnen (siehe Ziffer 3.4). Hierfür ist es zwingend erforderlich, dass das fahrstrom-Backend über die OCPP-Schnittstelle fahrstrom-Backend-kompatibler Wallboxen mit der LIS verbunden ist.

Weder kann bei der NVO eine Wallbox-Bestellung erfolgen, noch kann die NVO mit der Montage, der Inbetriebnahme und der elektrotechnischen Integration der Wallboxen in die Ladeinfrastruktur beauftragt werden. Die Ziffer 1.5 regelt den Abruf dieser Leistungen.

NVO ist als Tochterunternehmen der NATURSTROM-Gruppe ein deutschlandweit führender Anbieter von dezentralen Stromlösungen.

Liegt keine Personenidentität zwischen Bauherr und späterem Immobilieneigentümer vor, bspw. im Fall von Neubauvorhaben, wird dieser Vertrag zunächst mit dem Bauherren bzw. Immobilien-Projektentwickler (nachfolgend „**Eigentümer**") als Eigentümer abgeschlossen, der diesen im Rahmen der Objekt-Veräußerung auf den rechtsnachfolgenden Eigentümer überträgt. Der Eigentümer kann auch eine Wohnungseigentümerschaft (nachfolgend „**WEG**") sein.

Durch den Abschluss dieses Gestattungsvertrags ermöglicht der Eigentümer, dass für die Immobilie ein abgestimmtes System von Ladeinfrastruktur nutzbar gemacht wird.

1 Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien folgenden Vertrag: Vertragsgegenstand

1.1 Der Eigentümer installiert eine Ladeinfrastruktur für E-Mobilität (nachfolgend „**LIS**"). Die LIS umfasst die elektrotechnische Infrastruktur von einem zentralen Zählpunkt (nachfolgend „**LIS-Zählpunkt**") bis zu den bezüglich E-Mobilität vorgerüsteten Park- bzw. Stellplätzen. Der Stromverbrauch aller angeschlossenen Wallboxen wird zentral über den „LIS-Zählpunkt" gemessen.

1.2 Der Eigentümer gestattet der NVO die Anschlussnutzung für den LIS-Zählpunkt und somit den Zugang und Zugriff auf die LIS in dem jeweiligen Objekt. Die LIS verbleibt im Eigentum des Eigentümers.

1.3 NVO ist verpflichtet, in dem jeweiligen Objekt ein E-Mobilitätsangebot gem. Ziffer 3 in Form eines fahrstrom-Tarifs anzubieten und für die Objekt-Laufzeit aufrecht zu erhalten. Das fahrstrom-Angebot umfasst die Lieferung des fahrstroms sowie dessen ladepunktgenaue Abrechnung. NVO bietet dazu den berechtigten Nutzern in der Immobilie den Abschluss eines fahrstrom-Vertrags an. Berechtigt zum Abschluss des fahrstrom-Vertrags sind Mitglieder eines mit dem Eigentümer abgestimmten geschlossenen Nutzerkreises (nachfolgend „**eMob-Nutzer**").

1.4 Als Anschlussnutzer beschafft die NVO den am LIS-Zählpunkt gemessenen Bezugsstrom nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten. Kosten für den Messstellenbetrieb trägt die NVO als Anschlussnutzerin.

1.5 Der Auftraggeber für die Installation der in die LIS zu integrierenden Wallbox/en ist entweder der Eigentümer, im Falle einer WEG, der jeweilige Stellplatzeigentümer oder ein an eMobilität interessierter Mieter (nachfolgend „**WB-Eigentümer**"). Die Wallbox/en verbleiben im Eigentum des WB-Eigentümers. Der Auftragnehmer ist vorzugsweise der unter Ziffer 1.7 angeführte Service- und Wartungsdienstleister, so dass sichergestellt ist, dass sowohl eichrechtskonforme Wallboxen als auch LIS- und fahrstrom-Backend-kompatible Wallboxen in die LIS integriert werden.

Wird ein anderes Unternehmen als der in Ziffer 1.7 angeführte Service- und Wartungsdienstleister mit der Installationsleistung beauftragt, so muss dieses Unternehmen zwingend mit dem Service- und Wartungsdienstleister nach Ziffer 1.7 im Vorfeld der Wahl einer konkreten Wallbox und deren Installation Kontakt aufnehmen zwecks Informationseinholung zu Ladeinfrastruktur-Spezifikationen und -Zugangskennungen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, Mieter oder – im Falle einer WEG – Mitglieder der WEG auf das E-Mobilitätsangebot und auf die damit einhergehende Notwendigkeit der technischen Integration der Wallboxen in die LIS hinzuweisen.

1.6 Ist nicht sichergestellt, dass die Wallboxen ausschließlich einem geschlossenen Nutzerkreis zugänglich sind und daher nicht dem Anwendungsbereich gem. § 1 i.V.m. § 2 Nr. 5 Ladesäulenverordnung unterliegen, so liegt es im Verantwortungsbereich der Eigentümerin, öffentlich zugängliche Ladepunkte bei der zuständigen Regulierungsbehörde – der Bundesnetzagentur – als solche zu registrieren.

1.7 Das fahrstrom-Backend ermöglicht nicht nur das Festhalten der Ladevorgänge zwecks Rechnungsstellung durch NVO, sondern auch eine Fernüberwachung des Verfügbarkeitsstatus` der Wallboxen, eine Remote-Entriegelung, einen Remote-Reboot und gewährt Einsicht in Protokoll- und Fehlerprotokollmeldungen.

Die Eigentümerin wünscht, dass NVO einen unentgeltlichen Zugang zum Backend für folgende Unternehmen einrichtet:

Technischer Service- und Wartungsdienstleister: [X] JA [ ] NEIN

Betrieb Service- und Wartung:	Daten zum Service- und Wartungsdienstleister werden zu einem
Ansprechpartner:	späteren Zeitpunkt nachgereicht!
Email:	
Tel.:	

Hausverwaltung: [ ] JA [ ] NEIN

Hausverwaltung:	KDI Hausverwaltung GmbH, Hans-Vogel-Str. 16 in 90765 Fürth
Ansprechpartner:	Hr. Sven Spanier und Hr. Andreas Zecha
Email:	kontakt@kdi-hv.com
Tel.:	0911 - 94 12 06 00

mit folgenden fahrstrom-Backend-Nutzungsrechten:
- Ladepunkte-Status sehen
- anonymisierte Ladevorgangseinsicht
- Einsicht in Protokoll- und Fehlerprotokollmeldungen
- Reboot-Funktion
- Entriegelungsfunktion
- Einsicht in Wallbox-Konfiguration
- Onboarding neuer Wallboxen und Ladegruppen

1.8 Die Bereitstellung von fahrstrom für ein E-Mobilitätsangebot in der Immobilie erfolgt auf Wunsch des Immobilien-Eigentümers. Die Anschlussnutzung durch die NVO wird daher kostenfrei gestattet.

2 Technische Voraussetzungen der Ladeinfrastruktur

Der Eigentümer teilt NVO mit, ob die LIS über ein statisches, ein dynamisches oder gar kein Lastmanagement verfügt. Ferner teilt der Eigentümer der NvO mit, über welche sich aus der Lastmanagement-Konfiguration ergebende maximale Leistungsaufnahme die LIS verfügt. Ebenso benötigt NvO stets die exakte Anzahl der Wallboxen, welche in die jeweilige LIS integriert sind, und deren Leistungsaufnahme-Konfiguration. Die hier gelisteten Parameter der jeweiligen LIS werden ebenfalls im Anhang 1 aufgenommen. Änderungen im laufenden Betrieb werden der NvO unverzüglich mitgeteilt und entsprechend fortlaufend im Anhang 1 dokumentiert.

Seit dem 01. Januar 2024 ist es laut BNetzA-Beschluss BK6-22-300 für Betreiber steuerbarer Verbrauchseinrichtungen, zu denen Ladeinfrastruktur und deren Ladpunkte zählen, verpflichtend, dem jeweiligen Verteilnetzbetreiber für diese steuerbaren Verbraucher eine netzorientierte Steuerbarkeit zu ermöglichen. Die Eigentümerin ist somit verpflichtet, dieser gesetzlichen Anforderung nachzukommen, da Sie gleichsam Betreiberin der Ladeinfrastruktur ist. Diesbezügliche Kosten trägt die Eigentümerin, auch wenn die Umsetzung der netzorientierten Steuerung erst im laufenden Betrieb der Ladeinfrastruktur erfolgt.

3 Belieferung mit fahrstrom

3.1 NVO schließt mit jedem berechtigten eMob-Nutzer auf dessen Wunsch einen Vertrag über die Belieferung mit fahrstrom. Voraussetzung für den Vertragsabschluss ist die Einrichtung einer im Sinne von Ziffer 1.5 mit dem E-Mobilitätskonzept kompatiblen Wallbox.

3.2 Das fahrstrom-Angebot umfasst die Lieferung und kWh-genaue Abrechnung des fahrstroms über eine Backend-Anbindung der Wallboxen, mittels der die Abrechnung der Energiemengen nutzungsbezogen über die Messeinrichtung des jeweiligen Ladepunktes und personalisierte Ladekarten ermöglicht wird.

NVO wird für den fahrstrom einen ladekartenbezogenen Grundpreis und einen kWh-Arbeitspreis in Rechnung stellen; für das Angebot gelten die fahrstrom-AGB im **Anhang 3**. Der EIGENTÜMER stimmt bereits jetzt möglichen fahrstrom-AGB-Änderungen, die sich mit großer Wahrscheinlichkeit bis zum Lieferbeginn ergeben werden, zu. Die im **Anhang 2** aufgeführten Preise simulieren einen fahrstrom-Lieferbeginn zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Da der reale Lieferbeginn erst circa im Quartal 2 2030 einsetzen wird, gelten die im Anhang 2 genannten Preise als Bezugspreise, von denen ausgehend sich nach den in Anhang 2 genannten Formeln die Preise bei Lieferbeginn errechnen lassen. NVO wird diese Preise erst verbindlich mit den Lieferverträgen für die eMob-Nutzer übermitteln, was – im Regelfall – zum Zeitpunkt der Erst-Einzugsphase stattfinden wird. Anschließende Preisanpassungen unterliegen nicht mehr den im Anhang 2 genannten Formeln, sondern ausschließlich den Preisanpassungsregelungen der jeweils gültigen fahrstrom-AGB.

Die im Anhang 2 aufgeführten indikativen Preise basieren auf der Annahme, dass die jeweilige Ladeinfrastruktur einen Jahresstromverbrauch aufweist von kleiner 100.000 Kilowattstunden. Dem Eigentümer ist bewusst, dass ein darüber hinaus gehender Jahresstromverbrauch zu einer verpflichtenden registrierenden Lastgangsmessung führen kann, die einher gehen würde mit – zumindest zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung – wesentlich höheren Netzentgelten des Verteilnetzbetreibers. Dies würde ebenfalls nach Maßgabe der Preisanpassungsklausel gemäß Ziffer 5 der AGB zu einer Preisanpassung führen.

3.3 Die Preise für den fahrstrom umfassen nur die Stromlieferung und deren ladepunktgenaue Abrechnung. Die Preise für fahrstrom umfassen keine Kosten für die Anschaffung und den Aufbau der LIS und der Wallboxen.

4 Laufzeit und Kündigung

4.1 Der Vertrag wird mit Unterschrift beider Parteien wirksam. Er hat für die LIS der Immobilie gem. Anhang 1 folgende Laufzeit: Restzeit desjenigen Kalenderjahres, in dem der Vertragsbeginn des ersten fahrstrom-Vertrags für die jeweilige LIS einsetzt, zzgl. 5 weitere Kalenderjahre. Der Zeitpunkt des ersten fahrstrom-Vertrags ist für das jeweilige Objekt in Anhang 1 aufzunehmen. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag für das jeweilige Objekt jeweils um ein Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende des Kalenderjahres schriftlich gekündigt wird.

4.2 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Grund zur außerordentlichen Kündigung liegt für beide Parteien vor, wenn über einen Zeitraum von mindestens 6 Monaten kein fahrstrom-Vertrag im Projekt besteht *nach geplantem Lieferbeginn fahrstrom laut Anhang 1.*

5 Rechtsnachfolge

5.1 NVO ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch Rechtsgeschäft vollständig auf einen Dritten zu übertragen. Die Übertragung wird erst rechtswirksam, wenn der Immobilien-Eigentümer sein schriftliches Einverständnis gegeben hat. Das Einverständnis muss erteilt werden, wenn der Dritte sichere Gewähr für die Erfüllung dieses Vertrages bietet. Unter der Voraussetzung, dass eine Tochter- oder Schwestergesellschaft der NVO die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig übernimmt, willigt wenn der Immobilien-Eigentümer bereits jetzt unwiderruflich in den Eintritt des Dritten in diesen Vertrag ein

5.2 Der Eigentümer verpflichtet sich, diesen Vertrag bei Verkauf der Immobilie/n formwirksam auf den jeweiligen Käufer zu übertragen. Der Käufer ist dabei formwirksam zu verpflichten, jeweils in alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages einzutreten. Der Käufer ist zudem in dem Kaufvertrag zu verpflichten, seinerseits etwaige Rechtsnachfolger entsprechend weiter zu verpflichten.

5.3 Der bisherige Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen erst frei, wenn der jeweilige Käufer dem Verkäufer gegenüber den Eintritt in den jeweiligen Vertrag im Rahmen des Kaufvertrags schriftlich erklärt hat.

5.4 Entsteht in der/n Immobilie/n durch Teilungserklärung gem. Wohnungseigentümergesetz eine WEG, tritt die WEG als rechtsfähige juristische Person schuldbefreiend für den bisherigen Eigentümer in dessen Rechte und Pflichten ein.

5.5 Einem Verkauf nach vorstehendem Absatz steht eine Einräumung von Nutzungs- oder Bewirtschaftungsrechten an einer Immobilie oder an Teilen einer Immobilie gleich. An die Stelle des Käufers tritt in diesem Falle der Nutzungs- oder Bewirtschaftungsberechtigte.

6 Haftung

Die Haftung der Parteien für Schäden ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dies gilt nicht für Verletzungen des Körpers des Lebens und der Gesundheit sowie für den Verstoß gegen Pflichten, die für die Erfüllung dieses Vertrages wesentlich sind („Kardinalpflichten").

7 Sonstiges

7.1 Tritt während der Vertragslaufzeit eine wesentliche Veränderung derjenigen wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Verhältnisse ein, die bei der Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgeblich waren, und kann infolgedessen einer der Parteien unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten am Gestattungsvertrag nicht mehr zugemutet werden, so kann jede Partei die Anpassung des Gestattungsvertrages an die geänderten Verhältnisse unter Berücksichtigung von Treu und Glauben verlangen.

7.2 Sollten einzelne Bestimmungen des Gestattungsvertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke. Die Parteien werden die unwirksame bzw. undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame bzw. durchführbare Bestimmung ersetzen, die der ursprünglichen Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst gleichkommt.

7.3 Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses.

Unterschriften

naturstrom
ENERGIE MIT ZUKUNFT
naturstrom AG
Parsevalstraße 11
40468 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 77900 - 0
Fax: 0211 - 77900 - 599
info@naturstrom.de
www.naturstrom.de

12.03.25

Datum Unterschrift, Eigentümer

Datum Unterschrift, NVO

Anhang

Anhang 1	Gebäude- und LIS-Parameter
Anhang 2	fahrstrom-Tarif und Preisentwicklungsformel
Anhang 3	AGB fahrstrom

Anhang 1 Gebäude- und LIS-Parameter und indikativer fahrstrom-Tarif

Straße, Hausnummer PLZ Ort	*Ladeinfrastruktur und alle damit verbundenen Komponenten der Immobilie auf dem nachfolgend näher bezeichnetem Grundstück im Alleineigentum der EIGENTÜMER*	
geplanter Lieferbeginn fahrstrom	*mit rechtswirksamer Übertragung der Rechtsnachfolge des Eigentümers an die künftige Eigentümergemeinschaft "WEG The Q Bauteil 5"*	
erster fahrstrom-Vertrag und somit Start-Datum der Vertragslaufzeit		
Anzahl Wallboxen bei Inbetriebnahme LIS:	ca. 100	
statisches oder dynamisches Lastmanagement	*noch nicht bekannt*	
maximale Leistungsaufnahme pro Wallbox	11 kW	
maximale Leistungsaufnahme der LIS	noch nicht bekannt	
Netzdienlichkeit direkt oder über EMS	EMS	
Fahrstrom-Tarif bei Lieferbeginn	siehe Anhang 2	
Einmalgebühr pro Erst-Ladekarte pro fahrstrom-Vertragspartner für das Anlegen und den Versand der Ladekarte (brutto)	zu tragen vom fahrstrom-Vertragspartner	29,75 Euro einmalig
Einmalgebühr ab der 2. Ladekarte pro fahrstrom-Vertragspartner für das Anlegen und den Versand der Ladekarte/n (brutto)	zu tragen vom fahrstrom-Vertragspartner	11,90 Euro einmalig pro weiterer Ladekarte

Zugehörige Flursstücke des obigen Grundstücks

Amtsgericht	im Grundbuch von	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
Nürnberg		Höfen	8484		*655/5, 655/6, 655/7, 656, 657, 992/14, 992/16*

Anhang 2 fahrstrom-Tarif und Preisentwicklungsformel

1. Fix-Preise

Die Wahrscheinlichkeit, dass bei Lieferbeginn (ca. Quartal 2 2030) Fix-Preise gelten werden ist sehr gering.

1.1 Simulierter kWh-Arbeitspreis bei Vertragsunterzeichnung:

EEX-Preise informativ für Energiepreis-Ermittlung nach Ziffer 1.1.2: 30.01.2025		
Energiepreis EEX German Power Futures Base Terminmarkt 2030:	6,75	Ct./kWh
Energiepreis EEX German Power Futures Peak Terminmarkt 2030:	7,93	Ct./kWh
1.1.1		
Externer Auschlag Konzessionsabgabe Nürnberg 2025:	2,39	Ct./kWh
Externer Aufschlag KWK, Offshore, NEV Stromsteuer 2025:	4,70	Ct./kWh
Externe 14a-Netzgelte der N-Ergie Netzgesellschaft mbH 2025:	2,55	Ct./kWh
Summe externe Aufschläge:	9,64	Ct./kWh
3% pauschal Ladeinfrastruktur-Anlagen-Energieverlust:	0,29	Ct./kWh
Summe 1.1.1:	9,93	Ct./kWh
1.1.2		
Energiepreis-Gewichtung 50% Base und 50% Peak:	7,34	Ct./kWh
hierauf 3% pauschal Ladeinfrastruktur-Anlagen-Energieverlust:	0,22	Ct./kWh
Summe 1.1.1 und 1.1.2:	17,49	Ct./kWh
1.1.3		
Naturstrom-interner Energiepreis-Aufschlag (Ökostrom-Zertifikate, Struktur, Grüner-Strom-Label, Ausgleichsenergiepauschale, Beschaffungszuschläge):	1,60	Ct./kWh
hierauf 3% pauschal Ladeinfrastruktur-Anlagen-Energieverlust:	0,05	Ct./kWh
Naturstrom-interner Vertriebsaufpreis:	3,00	Ct./kWh
Summe 1.1.3	4,65	Ct./kWh
Summe 1.1.1, 1.1.2 und 1.1.3	**22,14**	**Ct./kWh netto**
	26,35	**Ct./kWh brutto**

(Auf den Summenwert der Ziffer 1.1.3 behält sich NATURSTROM das Recht vor, eine inflationsbedingte Erhöhung von 20% bis zum Lieferbeginn im Jahre 2030 vorzunehmen.)

1.2 Simulierter Grundpreis/a/Kunde bei Vertragsunterzeichnung:

Annahme: 4 Wandlermessanlagen mit intelligenten Messsystemen

1.2.1		
Externer 14a-Netzentgelt-Grundpreis 2025:	0,00	€
Externer Messstellenbetrieb des grundzuständigen MSB 2025:	42,02	€
Extern Wandlerkosten des grundzuständigen MSB 2025:	36,49	€
Summe 1.2.1 für 1.iMsys-Wandlermessanlage:	78,51	€
4 x	314,04	€
1.2.2		
Naturstrom-interne Overhead-Kosten inkl. Backend pro Ladepunkt, Kundenservice, IT- und Abrechnungsstruktur pro Kunden:	90,00	€
Naturstrom-interner Vertriebsaufpreis:	9,60	€
Summe 1.2.2	99,60	€
Summe 1.2.1 und 1.2.2 bei anfänglichen 10 fahrstrom-Verträgen	1310,04	€
Summe 1.2.1 und 1.2.2 bei anfänglichen 20 fahrstrom-Verträgen	2306,04	€
Summe 1.2.1 und 1.2.2 bei anfänglichen 30 fahrstrom-Verträgen	3302,04	€
Summe 1.2.1 und 1.2.2 bei anfänglichen 40 fahrstrom-Verträgen	4298,04	€
Summe 1.2.1 und 1.2.2 bei anfänglichen 50 fahrstrom-Verträgen	5294,04	€

Grundpreis bei anfänglich 10 fahrstrom-Verträgen:	131,00 €/a netto	155,89 € brutto
	10,88 €/Monat netto	12,95 € brutto
Grundpreis bei anfänglich 20 fahrstrom-Verträgen:	115,032 €/a netto	137,23 € brutto
	9,62 €/Monat netto	11,45 € brutto
Grundpreis bei anfänglich 30 fahrstrom-Verträgen:	110,07 €/a netto	130,98 € brutto
	9,20 €/Monat netto	10,95 € brutto
Grundpreis bei anfänglich 40 fahrstrom-Verträgen:	107,45 €/a netto	127,87 € brutto
	8,95 €/Monat netto	10,65 € brutto
Grundpreis bei anfänglich 50 fahrstrom-Verträgen:	105,88 €/a netto	126,00 € brutto
	8,82 €/Monat netto	10,50 € brutto

(Auf den Summenwert der Ziffer 1.2.2 behält sich NATURSTROM das Recht vor, eine inflationsbedingte Erhöhung von 20% bis zum Lieferbeginn im Jahre 2030 vorzunehmen.)

Die informativen EEX-Base- und EEX-Peak-Energiepreise, aus denen sich der Energiepreis nach Ziffer 1.1.2 ergibt, sind einsehbar unter
https://www.eex.com/en/market-data/market-data-hub/power/futures#%7B%22snippetpicker%22%3A%2228%22%7D.
Stich-Datum zur Ermittlung des nach 50% Base und 50% Peak gewichteten Energiepreises zur kWh-Arbeitspreisermittlung ist derjenige Tag, an dem der fahrstrom-Tarif auf einer Online-Plattform erstmalig bekannt gegeben wird und auf derselben Online-Plattform vertraglich vom Interessenten abschließbar ist.
Die Werte nach Ziffer 1.1.1 fließen in der zum Zeitpunkt der kWh-Arbeitspreis-Ermittlung geltenden Höhe in den kWh-Arbeitspreis ein. Sollten zu diesem Zeitpunkt weitere externe Steuern, Abgaben, Umlagen und/oder weitere Netzentgelt-Preisbestandteile hinzukommen oder wegfallen, so wird dieses bei der Arbeitspreis-Ermittlung berücksichtigt.
Die Werte nach Ziffer 1.2.1 fließen in der zum Zeitpunkt der Grundpreis-Ermittlung geltenden Höhe in den Grundpreis ein. Sollten zu diesem Zeitpunkt weitere externe Preiskomponenten vom grundzuständigen Messtellenbetreiber, vom Verteilnetzbetreiber und/oder vom Gesetzgeber hinzukommen oder wegfallen, so wird dieses bei der Grundpreis-Ermittlung berücksichtigt.

2. Dynamischer Preise

Die Wahrscheinlichkeit, dass bei Lieferbeginn (ca. Quartal 2 2030) Dynamsiche Preise gelten werden ist sehr groß.
Bei einem dynamischen Arbeitspreis wird der jeweils geltende Viertelstunden-Energiepreis der epexspot-Day Ahead-DE-LU-Marktplattform für die kWh-Arbeitspreis-Ermittlung herangezogen. Es gibt also täglich 96 Tarif-Zeitscheiben. Auch negative Energiepreise fließen bei dieser Methode 1 zu 1 in den kWh-Arbeitspreis der jeweiligen Viertelstunde des jeweiligen Tages. Naturstrom behält sich vor, für die Energiepreis-Ermittlung statt der Day-Ahead-Marktplattform die Intra-Day-Marktplattform zu nutzen.

2.1 Imaginärer Viertelstunden-Energiepreis (hier beispielhaft negativ):

Epexspot-Day Ahead-DE-LU: 30.05.20230 von 02:00-02-15 Uhr:	-3,75	Ct./kWh

2.1.1

Externer Auschlag Konzessionsabgabe Nürnberg 2025:	2,39	Ct./kWh
Externer Aufschlag KWK, Offshore, NEV Stromsteuer 2025:	4,70	Ct./kWh
Externe 14a-Netzgelte der N-Ergie Netzgesellschaft mbH 2025:	2,55	Ct./kWh
Summe externe Aufschläge:	9,64	Ct./kWh
3% pauschal Ladeinfrastruktur-Anlagen-Energieverlust:	0,29	Ct./kWh
Summe 2.1.1:	9,93	Ct./kWh

2.1.2

epexspot-Viertelstundenpreis:	-3,75	Ct./kWh
Summe 2.1.1 und 2.1.2:	6,18	Ct./kWh

2.1.3

Naturstrom-interner Energiepreis-Aufschlag (Ökostrom-Zertifikate, Struktur, Grüner-Strom-Label, Ausgleichsenergiepauschale, Beschaffungszuschläge):	2,00	Ct./kWh
hierauf 3% pauschal Ladeinfrastruktur-Anlagen-Energieverlust:	0,06	Ct./kWh
Naturstrom-interner Vertriebsaufpreis:	3,00	Ct./kWh
Summe 2.1.3	5,06	Ct./kWh
Summe 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3	**11,24**	**Ct./kWh netto**
	13,37	**Ct./kWh brutto**

(Auf den Summenwert der Ziffer 2.1.3 behält sich NATURSTROM das Recht vor, eine inflationsbedingte Erhöhung von 20% bis zum Lieferbeginn im Jahre 2030 vorzunehmen.)

2.2 Simulierter Grundpreis/a/Kunde bei Vertragsunterzeichnung:

Identisch mit Ziffer 1.2 mit folgender Ausnahme:

Alle Grundpreise erhöhen sich um 12 €/a/Kunde netto (1 €/Monat/Kunde netto). Grund hierfür ist eine zusätzliche Applikation zur transparenten Einsicht der Viertelstunden-Energiepreise mit umfänglichen zusätzlichen Optionen einer E-Auto-Steuerung, die es ermöglicht, das jeweilige E-Auto in den günstigen Zeiten laden zu lassen.

(Der Summenwert der Ziffer 1.2.2 greift auch hier zzgl. 12 €. NATURSTROM behält sich das Recht vor, eine inflationsbedingte Erhöhung von 20% bis zum Lieferbeginn im Jahre 2030 vorzunehmen.)

fahrstrom-Bereitstellung und Lieferung

Allgemeine Geschäftsbedingungen der **natur**strom *vor Ort* GmbH

naturstrom vor Ort

1. Geltungsbereich und Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Anwendung auf alle geschäftlichen Beziehungen zur Bereitstellung und Nutzung von **fahr**strom an Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge zwischen der dem oder der jeweiligen vertragsschließenden Nutzer oder Nutzerin der Ladeeinrichtungen (nachfolgend „der Kunde oder die Kundin") und der **natur**strom *vor Ort* GmbH (nachfolgend „NVO").

1.2 Abweichende Geschäftsbedingungen eines Kunden oder einer Kundin haben keine Gültigkeit.

1.3 Die AGB beruhen auf den derzeit geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. EnWG, MsbG, MessEG, MessEV, höchstrichterliche Gerichtsentscheidungen). NVO ist berechtigt, die AGB zu ändern, wenn Regelungen nach Vertragsschluss aufgrund einer Änderung der gesetzlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen unwirksam werden bzw. ihre Unwirksamkeit festgestellt wird, dies zu einer Lücke im Vertrag führt oder die Ausgewogenheit des Vertragsgefüges gestört ist. Dies gilt nicht für die Änderung der Preise sowie der beiderseitigen Leistungspflichten.

1.4 NVO wird dem Kunden oder der Kundin Änderungen der AGB rechtzeitig vor dem geplanten Inkrafttreten in Textform mitteilen. Die Anpassung wird wirksam, wenn der Kunde oder die Kundin zustimmt. Die Zustimmung des Kunden oder der Kundin gilt dabei als erteilt, wenn der Kunde oder die Kundin nicht bis zum Zeitpunkt von deren geplanten Inkrafttreten widerspricht. Auf die Rechte und Folgen wird der Kunde oder die Kundin in der Mitteilung gesondert hingewiesen. Im Falle des Widerspruchs ist NVO zur Kündigung berechtigt.

2. Rechtsnachfolge

NVO ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten oder eine Dritte zu übertragen. Hierüber wird der Kunde oder die Kundin informiert. Der Kunde oder die Kundin ist in diesem Fall berechtigt, den Vertrag zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Eintritts des Dritten zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, sofern ein nach §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig übernimmt.

3. Angebotsumfang, Authentifizierungsfaktoren und Nutzung

3.1 NVO liefert seinen Kunden und Kundinnen den gesamten Bedarf an **fahr**strom aus erneuerbaren Energien. Durch Abschluss des **fahr**strom-Vertrages gewährleistet NVO nicht die Funktionsfähigkeit und Verfügbarkeit der Ladeeinrichtungen. Die Ladeeinrichtungen sind von dem Kunden oder der Kundin gemäß den Bedienungsanleitungen und Nutzungsbedingungen ihrer jeweiligen Betreiber zu nutzen. Hierbei hat der Kunde oder die Kundin sicherzustellen, dass das aufzuladende Fahrzeug sowie das Ladekabel jederzeit den gesetzlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

3.2 Für den Zugang zur Ladeeinrichtung stellt NVO dem Kunden oder der Kundin eine Authentifizierungsmöglichkeit in der Form einer Ein- oder Zweifaktorauthentifizierung zur Verfügung. Diese beinhaltet eine eindeutige, dem oder der jeweiligen Kunden oder Kundin zuordenbare Kennung. Mit dieser kann der Kunde oder die Kundin die vertragsgegenständliche Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge freischalten, um sein oder ihr Elektrofahrzeug aufzuladen.

3.3 NVO behält sich vor, Auswahl und Bereitstellungsform der mit einer Kennung verknüpften Authentifizierungsfaktoren in Zukunft zu ändern, insbesondere einzuschränken oder zu erweitern. Die von NVO überlassenen Authentifizierungsfaktoren sind Eigentum von NVO. Sie sind nicht übertragbar.

3.4 Die Authentifizierungsfaktoren sind von dem Kunden oder der Kundin mit besonderer Sorgfalt aufzubewahren, um ein Abhandenkommen oder eine missbräuchliche Nutzung auszuschließen. Insbesondere dürfen die Authentifizierungsfaktoren nicht unbeaufsichtigt im Elektrofahrzeug aufbewahrt oder an Dritte weitergegeben werden.

3.5 Stellt der Kunde oder die Kundin den Verlust oder Diebstahl eines seiner Authentifizierungsfaktoren, ihre missbräuchliche Verwendung oder eine sonstige nicht autorisierte Nutzung derselben fest, hat er oder sie NVO unverzüglich (unter der Telefonnummer 0800 33 44 378 oder per E-Mail an service@naturstrom-vor-ort.de) zu informieren. NVO wird die Kennung unverzüglich nach Kenntnisnahme für die weitere Verwendung sperren und stellt dem Kunden oder der Kundin auf Wunsch eine neue Kennung zur Verfügung. Bis zur Information von NVO über Verlust oder Diebstahl der Kennung, schuldet der Kunde oder die Kundin die durch eine etwaige weitere Nutzung der Kennung entstandenen Kosten. Jeder Diebstahl oder Missbrauch ist unverzüglich bei der Polizei anzuzeigen.

3.6 Im Falle einer missbräuchlichen Verwendung der Kennung behält sich NVO das Recht vor, diese vorübergehend oder dauerhaft zu sperren.

4. Vertragsschluss und -laufzeit, Tarifwechsel und Kündigung

4.1 Das Vertragsverhältnis kommt durch die Vertragsbestätigung von NVO zustande, die dem Kunden oder der Kundin auf seinen oder ihren Auftrag hin in Textform zugeht und in der bestätigt wird, ob und zu welchem Termin die gewünschte Bereitstellung von **fahr**strom erfolgen kann.

4.2 Sofern nicht anders vereinbart, hat der Vertrag eine Erstvertragslaufzeit von 12 Monaten ab Vertragsschluss. Im Anschluss verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit. Er kann von jeder Partei mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende in Textform gekündigt werden.

4.3 Bei einem Umzug des Kunden oder der Kundin während der Erstvertragslaufzeit hat der Kunde oder die Kundin das Recht, den Vertrag außerordentlich zu kündigen. Der Kund oder die Kundin ist verpflichtet, NVO rechtzeitig darüber in Kenntnis zu setzen.

4.4 Mit Ende des Vertrages sperrt NVO die dem Kunden oder der Kundin zugewiesene Kennung. Der Kunde oder die Kundin ist verpflichtet, eventuell an ihn oder sie ausgegebene physische Authentifizierungsfaktoren nach Ablauf des Vertrages an NVO zurückzugeben oder unbrauchbar zu machen.

5. Preiskomponenten und Preisanpassungen

5.1 Für den **fahr**strom zahlt der Kunde oder die Kundin den im Vertrag vereinbarten Preis, bestehend aus einem einmaligen Bereitstellungsentgelt, dem **fahr**strom-Grundpreis (€/Zähler/Monat) und einem verbrauchsabhängigen **fahr**strom-Arbeitspreis (ct/kWh).

5.2 Der **fahr**strom-Grundpreis enthält die Kosten für Abrechnung, Verwaltung, Kundenbetreuung und Messstellenbetrieb.

5.3 Der **fahr**strom-Arbeitspreis enthält die Kosten der Strombeschaffung, Qualitätszertifizierung und Vertrieb. Hinzu kommen die jeweils geltenden Netzentgelte und Abgaben sowie Umlagen, Steuern und ggf. sonstigen gesetzlich veranlassten Mehrbelastungen.

5.4 NVO ist im Falle der Kostensteigerung berechtigt und im Falle der Kostensenkung verpflichtet, sämtliche sich hieraus ergebenden Be- oder Entlastungen nach vorheriger Saldierung nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB an den Kunden oder die Kundin weiterzugeben.

5.5 Preisänderungen können sich insbesondere aus Änderungen der Preisbestandteile gem. Absätzen 5.2 und 5.3 ergeben. Durch Änderungen oder Einführungen neuer ge- setzlicher Vorschriften kann es zu Preiserhöhungen oder -senkungen kommen, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht vorhersehbar sind. Eine Änderung der Kosten für die Energieerzeugung, den Energietransport (Netznutzungsentgelte) sowie der Bezugs- und Vertriebskosten können sich ebenfalls auf die Preisgestaltung auswirken und eine Korrektur erforderlich machen.

5.6 Die Unterrichtung über Preisänderungen erfolgt rechtzeitig, unmittelbar sowie auf verständliche und einfache Weise unter Hinweis auf Anlass, Voraussetzungen und Umfang der Preisänderungen.

5.7 Dem Kunden oder der Kundin steht bis zum Wirksamwerden der Preisänderung das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist zu.

5.8 Erhöht oder vermindert sich zukünftig die Umsatzsteuer gemäß Umsatzsteuergesetz, so wird der vereinbarte Preis mit Wirksamkeit der gesetzlichen Regelung entsprechend angepasst, ohne dass es einer gesonderten Ankündigung bedarf. Dem Kunden oder der Kundin steht in diesem Fall kein Recht zur außerordentlichen Kündigung zu.

6. Abrechnung und Zahlung

6.1 Grundlage für die Abrechnung sind die vom Backend-Anbieter der jeweiligen Ladeeinrichtung bereitgestellten Nutzungsdaten. Die Abrechnung erfolgt kWh-genau über eine Backend-Anbindung der Ladeeinrichtung. Mit der Rechnung erhält der Kunde oder die Kundin eine Übersicht über die mit seiner oder ihrer Kennung getätigten Ladevorgänge.

6.2 Sofern nicht anders vereinbart, erfolgt die Abrechnung monatlich und auf elektronischem Weg.

6.3 Rechnungen werden zu dem von NVO angegebenen Zeitpunkt fällig. Der Kunde oder die Kundin leistet Zahlungen per SEPA-Lastschriftmandat. Dabei erklärt sich der Kunde oder die Kundin damit einverstanden, dass zur Erleichterung des Zahlungsverkehrs, die grundsätzlich 14-tägige Frist für die Information vor Einzug einer fälligen Zahlung (Vorabinformation) auf zwei Tage vor Belastung verkürzt wird.

7. Kundendaten, Datenschutz

NVO wird die zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Daten erheben und übermittelte oder zugänglich gemachte Daten unter Beachtung der gesetzlichen und datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandeln. Ausführliche Informationen zum Thema Datenschutz sind unseren Datenschutzhinweisen auf www.naturstrom-vor-ort.de/datenschutz zu entnehmen.

8. Haftung

Außer in den Fällen der Verletzung von Leben, des Körpers oder der Gesundheit sowie der Verletzung von Kardinalpflichten, ist die Haftung von NVO auf Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit und nur auf den vorhersehbaren und vertragstypischen Schaden beschränkt. Insbesondere haftet NVO weder für Schäden, die dem Kunden oder der Kundin an den von ihm oder ihr genutzten Ladeeinrichtungen verursacht, noch für Schäden, die durch eine Nutzung der Ladeeinrichtungen am Fahrzeug des Kunden oder der Kundin entstehen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

9.2 Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages oder dieser AGB unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.

Stand: 23.06.2023


großer Betriebshof
ANBAU BT2
ANBAU BT4 / BT1
Innenhof / Lichthof
2. Rettungsweg
Rettungsweg
Rettungsweg
Rettungsweg
Photovoltaikanlage
SWR Technikfläche
ANBAU BT4 / BT1
ADAM-KLEIN-STRAßE
Terrasse
Schleuse
Pkw
Lkw
Legende
Wohneinheiten Haus A
Wohneinheiten Haus B
Wohneinheiten Haus C
Wohneinheiten Haus D
Zugang barrierefrei
Zugang nicht barrierefrei
Gewerbe/ Kindertagesstätte / SWR
Technikflächen
PKW - Stellplätze
PKW-Stellplätze Kindertagesstätte
Grundstücksgrenze
Sondernutzungsgrenze
Hinweis Technikfläche Dachgeschoss:
Maximaler Umgriff des Technikgeschosses für Technikfläche der Gewerbeeinheiten und Sonstiger Gebäudetechnik
Planung
querwärts
Bauvorhaben
Projekt: Neubauprojekt
Ort: Bad Saulgau
Plan-Nr.: Bau-001
Planinhalt
Titel: Lageplan BT4 OG
Maßstab: 1:200
Datum: 19.08.2025
Format: DIN A0
Plan-Nr.: 1.1
Index: 1
Lage



LEGENDE - **BT 5 - Außenanlage**

Vegetationsflächen

- Dachbegrünung
- Gräser-/Staudenband
- Rasenansaat mit raumbildender Gräser-/Staudenpflanzung
- Rasenliner
- Hecke
- Private Bepflanzung
- Schattengewächse Erdmodellierung
- Extensive Begrünung Sedum
- Extensive Begrünung Saatgut Schattengewächse
- Gehölzpflanzung

Befestigte Flächen

- Terrassen
- Holzdeck
- Hochbau Aufbauten
- Gebäude
- Kiesstreifen
- Pflaster
- Lineare Pflasterbänder
- EPDM
- Sand als Fallschutz
- Holzhackschnitzel
- Kunststoffbelag
- Wassergebundene Wegedecke
- Lüftungsbauwerke / Lichtschächte

Zäune, Einbauten, Ausstattung und Sonstiges

- Sondernutzungsrechte
- Fahrradstellplätze
- PKW Stellplätze
- Sichtschutzelement
- Unterbauter Bereich
- Bearbeitungs- / Plangrenze
- Feuerwehr
- Absturzsicherung / Zaun

Index	Beschreibung	Datum	Gez.

Projekt

Außenanlagen Quelle Areal
Nürnberg Bauteil 5

Bauherr / Projektleitung

BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Straße 10a
82031 Grünwald

Datum, Unterschrift

Landschaftsarchitekt

LAND Germany GmbH
Birkenstrasse 47a
40233 Duesseldorf
Deutschland
T. +49 (0)211 2394780
germany@landinl.com

Datum, Unterschrift

Architekt

Querwärts Architekten
Längerstr. 14
90491 Nürnberg

Datum, Unterschrift

Planbezeichnung Tiefungsplan OG01, Übersicht Sondernutzungsflächen	Datum 28.03.2025	
Leistungsphase -	Format 1.450 / 0.841	Maßstab 1:200
Projekt_Ersteller_Leistungsphase_Planart_Inhalt_laufende Nummer Ges-AF-5-LP-OG01-013-V-00	Index 000	Status ZP

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung ihres Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte vorbehalten.



LEGENDE - **BT 5 - Außenanlage**

Vegetationsflächen

- Gräser-/Staudenband
- Rasenansaat
- Rasenliner
- Hecke
- Gehölzpflanzung

Befestigte Flächen

- Holzdeck
- Hochbau Aufbauten
- Gebäude
- Kiesstreifen
- Pflaster
- Lineare Pflasterbänder
- EPDM
- Sand als Fallschutz
- Holzhackschnitzel
- Kunststoffbelag
- Wassergebundene Wegedecke
- Lüftungsbauwerke / Lichtschächte

Zäune, Einbauten, Ausstattung und Sonstiges

- Absturzsicherung / Zaun
- Fahrradstellplätze
- PKW Stellplätze
- E-Scooter
- Unterbauter Bereich
- Bearbeitungs- / Plangrenze
- Feuerwehr
- **Paketbox**
- Spielgeräte
- Brückenpfeiler
- Dach Pförtnerhaus
- Aufstellfläche Kran
- Sondernutzungsrechte
- Sondernutzungsrechte für Werbetafeln

Index	Beschreibung	Datum	Gez.

Projekt

Außenanlagen Quelle Areal
Nürnberg Bauteil 5

Bauherr / Projektleitung

BAYIKO The Q GmbH
Südliche Münchner Straße 10a
82031 Grünwald

Datum, Unterschrift

Landschaftsarchitekt

LAND Germany GmbH
Birkenstrasse 47a
40233 Düsseldorf
Deutschland
T +49 (0)211 2394780
germany@landarch.com

Datum, Unterschrift

Architekt

Querwärts Architekten
Längenstr. 14
90491 Nürnberg

Datum, Unterschrift

Planbezeichnung Teilungsplan EG, Übersicht Sondernutzungsflächen	Datum 28.03.2025	
Leistungsphase -	Format 1.450 / 0.841	Maßstab 1:200
Projekt_Ersteller_Leistungsphase_Planart_Inhalt_laufende Nummer Ges-AF-5-LP-EG-012-V-00	Index 000	Status ZP

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung ihres Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte vorbehalten.