

Urkundenverzeichnis Nr. 224/2022 TA



Verhandelt

zu Altenberge am 13.06.2022

Vor mir

Notar

Sebastian Tartemann

in Altenberge, Lütke Berg 8

erschien heute:

Für die **BIBO Projekt GmbH**, Peter-Wust-Str. 10, 48149 Münster
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Münster HRB 17517

deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer
Herr Frederick Baackmann, [REDACTED]
geschäftsansässig Peter-Wust-Str. 10, 48149 Münster
dem Notar von Person bekannt.

Durch Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Münster HRB 17517
am heutigen Tag habe ich festgestellt, dass Herr Frederick Baackmann als
einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft eingetragen
und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Auf ausdrückliches Befragen verneinte der Erschienene die Frage des Notars, ob er oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder mit der er gemeinsame Geschäftsräume hat, außerhalb einer Amtstätigkeit in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist.

Der Erschienene bat um Beurkundung einer

**Teilungserklärung gemäß § 8 WEG
zur Begründung von Wohnungseigentum und Teileigentum
nebst allgemeiner Baubeschreibung**

und erklärte:

I. Vorbemerkung

1.

Die BIBO Projekt GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks

Gemarkung Nahne Flur 8 Flurstück 2/75
Gebäude- und Freifläche, Gabrielweg 10 zur Größe von 1.256 qm

eingetragen im Grundbuch von **Nahne Blatt 769**.

Der amtierende Notar hat das elektronische Grundbuch eingesehen am 13.06.2022. Der Inhalt wurde mit den Erschienenen erörtert. Ein aktueller Grundbuchabdruck lag bei Beurkundung vor.

Die BIBO Projekt GmbH - nachstehend "der Eigentümer" genannt - errichtet auf dem vorbezeichneten Grundbesitz ein Wohnhaus (Wohnungseigentumsanlage) bestehend aus acht Wohnungen nebst Gemeinschaftseinrichtungen, zwei Kfz-Stellplätzen und zwei Terrassenflächen als Sondernutzungsrechte, ferner eine Tiefgarage mit neun Stellplätzen als Sondereigentumseinheiten. Die Tiefgarage erhält eine Zugangssperre in Form eines Tores.

2. Baubeschreibung, Verwaltervertrag

Der Eigentümer gibt und erklärt die nachfolgende Baubeschreibung, die für alle acht Eigentumswohnungen gilt, vorbehaltlich in mit Erwerbern abschließenden Kaufverträgen vereinbarten Änderungen.

Es wird Bezug genommen

- auf die als **Anlage 1** beigefügten Baubeschreibung

und die unten aufgeführten Baupläne.

Es gilt ferner

- der als **Anlage 1 a** beigefügte Verwaltervertrag.

Die Bauausführung erfolgt nach den Maßgaben der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Energieeinsparverordnung, nicht nach bis zur Abnahme etwaig in Kraft tretenden verschärfenden Änderungen.

Soweit in der Baubeschreibung einzelne Leistungen nicht oder nur allgemein beschrieben sind, bestimmt der Verkäufer die Einzelheiten nach billigem Ermessen nach Maßgabe heute üblicher Baustandards und der Qualität der sonstigen Leistungen.

II. Aufteilung, Begründung von Wohnungseigentum

1. Objektbeschreibung

Der Eigentümer beabsichtigt, das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise aufzuteilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung nebst Nebenräumen in dem auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude verbunden ist, bzw. das Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz.

Wegen der Aufteilung des Gebäudes sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verweist der Eigentümer auf die Aufteilungspläne

- ein Lageplan Maßstab 1:250
- jeweils eine Grundrisszeichnung des Keller, Erd- und Obergeschosses, Maßstab 1:100
- eine Schnittzeichnung- und vier Ansichtszeichnungen, Maßstab 1:100.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und vorgenannten Aufteilungspläne der Stadt Osnabrück vom 04.05.2022, Az 0908-22 lagen bei Beurkundung in Urschrift vor und wurden von dem Erschienenen durchgesehen und genehmigt. Auf die Unterlagen wird verwiesen. Auf eine Beifügung zu dieser Urkunde wird verzichtet. Über die Bedeutung des Verweisens wurde vom Notar belehrt.

Ausfertigungen und Abschriften der Teilungserklärung können auch ohne Aufteilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne können vom Notar getrennt beim Grundbuchamt eingereicht werden.

2. Teilung des Objekts

Im Einzelnen erfolgt die Aufteilung wie folgt:

a) Sondereigentum an Wohnungen:

1)

119/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss vorn links, dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss und der mit Nr. 1 bezeichneten Loggia

2)

147/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss hinten links, dem mit Nr. 2 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss und der mit Nr. 2 bezeichneten Loggia

3)

119/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss hinten rechts und dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss

4)

101/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss vorn rechts und dem mit Nr. 4 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss

5)

119/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss vorn links, dem mit Nr. 5 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss und der mit Nr. 5 bezeichneten Loggia

6)

147/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss hinten links, dem mit Nr. 6 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss und der mit Nr. 6 bezeichneten Loggia

7)

120/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss hinten rechts, dem mit Nr. 7 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss und der mit Nr. 7 bezeichneten Loggia

8)

101/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss vorn rechts, dem mit Nr. 8 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoss und der mit Nr. 8 bezeichneten Loggia

b) Sondereigentum an Tiefgarageneinstellplätzen:

9)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

10)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

11)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

12)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

13)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

14)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

15)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

16)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

17)

3/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

III. Gegenstand des Wohnungseigentums

1.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

2.

Alleiniges Eigentum der Wohnungs-/Teileigentümergemeinschaft als Verband sind alle im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erworbenen Sachen und Rechte, beispielsweise Energievorräte oder Einrichtungsgegenstände, sowie die entstandenen Verbindlichkeiten. Zum Verwaltungsvermögen zählen insbesondere alle Forderungen, die dem Verband zustehen wie Hausgeldschulden der Eigentümer aus Abrechnungen, Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen, aber auch alle Forderungen aus vertraglichen Beziehungen, bei denen die Wohnungs-/Teileigentümergemeinschaft Vertragspartner ist.

Das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen, gehören den Wohnungs-/Teileigentümern hingegen als Bruchteilseigentümern.

3.

Bezüglich des Sondereigentums wird klargestellt bzw. ergänzt, dass hier neben den im Aufteilungsplan gekennzeichneten Räumen insbesondere auch gehören:

- a)**
der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden Räume auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- b)**
die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
- c)**
nichttragende Zwischenwände sowie die weiteren nicht konstruktiven Gebäudeteile, die nicht zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören;
- d)**
die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen vom Verteilungskasten bzw. von der Verteilungsleitung an;
- e)**
Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung bzw. Anlage;
- f)**
Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;
- g)**
Loggien-, Balkon- und Dachterrassenbeläge.

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

Für das Verhältnis der Wohnungs-/Teileigentümer untereinander und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gelten grundsätzlich die Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß § 10 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes werden jedoch nachstehende Ergänzungen und Abweichungen festgelegt.

1. Bezeichnung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Die durch Grundbucheintragung oder faktisch entstandene Wohnungs-/Teileigentümergemeinschaft trägt die Bezeichnung:
Eigentümergemeinschaft Gabrielweg 10, 49082 Osnabrück.

2. Umfang und Nutzen, bauliche Veränderungen

a)

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

b)

Für bauliche Änderungen am Gemeinschaftseigentum werden folgende Regelungen getroffen:

Bauliche Veränderungen an der Außenfront wie das Anbringen von Markisen, Balkonverglasungen, Glasüberdachungen oder ähnlichen Einrichtungen sind nur zulässig, wenn durch sie das Gesamtbild der Anlage nicht beeinträchtigt wird und erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind. Markisen müssen eine einheitliche Form und Farbe, hell leicht strukturiert, haben.

All diese Maßnahmen bedürfen jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft. Diese kann die Genehmigung aus technischen Gründen, wegen Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage, fehlender behördlicher Genehmigung oder aus einem anderen wichtigen Grund verweigern. Die Genehmigung kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden oder widerruflich erteilt werden.

3. Sondernutzungsrechte

a)

Im Wege der **Gebrauchsregelung** wird den folgenden Eigentümern einzelner Sondereigentumsrechte das ausschließliche Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums wie folgt zugewiesen:

- aa) dem Eigentümer der Wohnung Nr. 3 die Terrassenfläche, die in anliegendem Plan der Sondernutzungsrechte, **Anlage 2**, mit SN 3 bezeichnet und hellblau unterlegt ist,
- bb) dem Eigentümer der Wohnung Nr. 4 die Terrassenfläche, die in anliegendem Plan der Sondernutzungsrechte, **Anlage 2**, mit SN 4 bezeichnet und lila unterlegt ist.

b) Sondernutzungsrechte an oberirdischen Kfz-Stellplätzen

An den aus beigefügtem Lageplan, **Anlage 2**, ersichtlichen oberirdischen Kfz-Stellplätzen

- mit SN 1 bezeichnet und rot unterlegt
- mit SN 2 bezeichnet und grün unterlegt

bestehen Sondernutzungsrechte.

Diese Flächen sind somit der Nutzung durch die Gemeinschaft entzogen. Der teilende Eigentümer hat das Recht, diese Sondernutzungsrechte ohne Zustimmung anderer Miteigentümer einzelnen Sondereigentumseinheiten zu übertragen. Dieses Recht endet, sobald sie durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Das Nutzungsrecht an den Flächen, hinsichtlich derer der teilende Eigentümer von seinem Übertragungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen dem teilenden Eigentümer zu.

Der teilende Eigentümer ist verpflichtet, bei Übertragung eines Sondernutzungsrechts an den Kfz-Stellplätzen die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken.

c) Allgemeine Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Die Gartenflächen müssen sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Bei etwaiger Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände zwischen den Gartenteilen einzuhalten. In der Höhe darf den Wohnungen in den Obergeschossen das Licht nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Eine Heckenbepflanzung muss einheitlich sein und darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Bei oberhalb der Tiefgarage sich befindlichen Sondernutzungsrechten dürfen keinerlei Maßnahmen getroffen werden, die die Substanz oder Funktion des Tiefgaragenbauwerks beeinträchtigen. In diesem Bereich dürfen auch keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

Etwaige Errichtungen von Carports, Geräte- oder Gartenhäuschen bedürfen jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft. Diese kann die Genehmigung aus technischen Gründen, wegen Beeinträchtigung des Gesamtbildes der Anlage, fehlender behördlicher Genehmigung oder aus einem anderen wichtigen Grund verweigern. Die Genehmigung kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden oder widerruflich erteilt werden.

Alle Sondernutzungsberechtigte sind verpflichtet, der Eigentümergemeinschaft und den von dieser Beauftragten für Wartungs- und/oder Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum den notwendigen Zugang zu ermöglichen.

Die Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des jeweiligen Berechtigten aufgehoben oder geändert werden.

Diese Gebrauchsregelungen sind Inhalt des Sondereigentums gem. § 10 Abs. 2 des WEG.

Die Sondernutzungsrechte werden mit verbindlicher Wirkung für und gegenüber allen Rechtsnachfolgern bestellt.

4. Zweckbestimmung

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Miteigentümer.

5. Rücksichtnahme und Sorgfalt

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

6. Übertragung des Wohnungseigentums

Die Veräußerung eines Wohnungs-/Teileigentums bedarf keiner Zustimmung.

Im Falle der Veräußerung ist der Veräußerer jedoch verpflichtet, den Verwalter zu informieren.

7. Instandhaltung

a)

Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.

b)

Jeder Sondereigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:

- aa) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);
- bb) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums.

c)

Die Wohnungs-/Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Wohnungs-/Teileigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

d)

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt grundsätzlich der Eigentümergemeinschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander.

Dabei gelten folgende Besonderheiten:

- Die Instandhaltung und Instandsetzung für das gesamte Mehrfamilienhaus und seiner Anlagen und Einrichtungen obliegt allein den Eigentümern der darin befindlichen Einheiten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage obliegt allein den jeweiligen Eigentümern der Tiefgaragen-Stellplätze im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile und Einrichtungen, die gleichzeitig auch dem über der Tiefgarage errichteten Mehrfamilienhaus dienen; hierfür obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung den jeweiligen Eigentümern der Einheiten im Mehrfamilienhaus und der Tiefgaragen-Stellplätze nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.

8. Versicherungen

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind - soweit nicht bereits vorhanden - folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

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

Die Sachversicherungen sind bei einer Versicherungsgesellschaft zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen, bzw. zu halten.

9. Kosten und Lasten

I.

Es werden jeweils getrennte Abrechnungseinheiten mit eigenen Buchungskonten gebildet für

- a) das Mehrfamilienhaus
- b) die Tiefgarage.

Jede dieser Abrechnungseinheiten trägt die Kosten getrennt für sich, innerhalb einer Abrechnungseinheit gegebenenfalls nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander. Soweit eine Trennung der Konten nicht möglich ist, verbleibt es bei der Grundregel des Abschnitts II.

Sind getrennte Messvorrichtungen vorhanden, so haben die Messergebnisse Vorrang vor dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

II.

a)

Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für sein Sondereigentum sowie die Kosten des Gebrauchs seines Sondereigentums allein. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einen Beitrag zur Deckung der von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragenden Kosten zu leisten. Diese Kosten setzen sich zusammen aus:

- aa) den Bewirtschaftungskosten; das sind allgemeine Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage;

- bb) den Heizungs- und Warmwasserkosten;
- cc) den Verwaltungskosten.

b)

Die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten errechnen sich wie folgt:

- aa) die Bewirtschaftungskosten nach dem Wirtschaftsplan für die Eigentümergemeinschaft;
- bb) die Heizungskosten und Warmwasserkosten nach dem gesamten tatsächlichen Verbrauch und Wartungsaufwand, einschließlich der durch die Ablesung entstehenden Kosten;
- cc) die Verwaltungskosten nach dem tatsächlichen Aufwand.

c)

Die Bewirtschaftungskosten werden auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

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

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

Soweit ausscheidbare Betriebskosten durch den Betrieb von Anlagen entstehen, die nur einem Teil der Gesamtanlage zu dienen bestimmt sind (zum Beispiel Aufzug) werden diese nur auf die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt, deren Sondereigentum in dem entsprechenden Teil der Anlage liegt.

d)

Kommt ein Wohnungs-/Teileigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von fünf vom Hundert über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.

e)

Die Eigentümer können die Verpflichtung eines jeden Wohnungs-/Teileigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Hausgeldzahlungen zu erteilen.

Sämtliche die Gemeinschaft betreffenden Kosten sind an den Verwalter zu entrichten, der für sie getrennte Buchungskonten zu führen und getrennte Abrechnungen vorzunehmen hat.

10. Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Wirtschaftsplan wird für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter aufgestellt und von der Eigentümersversammlung beschlossen; für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümersversammlung nicht.

Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten und gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.

Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrückstellung zuzuführen.

11. Wiederaufbau

a)

Im Falle der ganzen oder teilweisen Zerstörung ist das Gebäude wieder aufzubauen, wenn der Schaden durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt ist.

b)

Besteht eine solche Pflicht zum Wiederaufbau nicht, können die Wohnungseigentümer den Wiederaufbau mit einer Mehrheit von fünf Achtel der abgegebenen Stimmen beschließen, wenn das Gebäude nicht mehr als zur Hälfte zerstört ist. Der nicht gedeckte Teil der Wiederaufbaukosten ist von den Wohnungseigentümern entsprechend der jeweiligen Miteigentumsbruchteile zu tragen.

c)

Ist das Gebäude mehr als zur Hälfte zerstört und der Schaden nicht durch bestehende Versicherungen oder in sonstiger Weise gedeckt, kann der Wiederaufbau nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.

d)

Findet ein Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Mehrheit oder scheitert er an einem sonstigen Umstand, so wird die Gemeinschaft aufgelöst.

12. Anzeige der Eigentümer, Besichtigungsrecht des Verwalters

Der Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Wohnungs- bzw. Teileigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzugeben.

Der Verwalter ist berechtigt, in angemessenen zeitlichen Abständen nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnungen auf Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.

13. Mehrere Eigentümer

a)

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

b)

Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, gelten diese auch ohne eine solche Bevollmächtigung als berechtigt, sich gegenseitig zu vertreten.

14. Eigentümersammlung

1.

Die gemeinsamen Angelegenheiten der Wohnungs-/Teileigentümer werden durch Beschlüsse in der Eigentümersammlung geregelt.

Jeder Miteigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung vertreten lassen. Die Bevollmächtigung bedarf der Schriftform. Sind Ehegatten Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der

Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten dem ausdrücklich widerspricht.

Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

2.

Soweit nach den vorstehenden Nr. 7 bis 9 bestimmte Eigentümer in Untergemeinschaften oder Abrechnungseinheiten zusammengefasst sind, entscheiden diese über alle nur ihre Gruppe betreffenden Angelegenheiten allein. Es können auch getrennte Eigentümerversammlungen für eine Gruppe durchgeführt werden. Hierzu sind aber alle anderen Eigentümer ebenfalls einzuladen. Sie haben Rederecht. Für die Gruppenversammlungen gelten die hier getroffenen Regelungen entsprechend.

3.

Ob eine Angelegenheit nur eine Eigentümergruppe betrifft, entscheidet auf Verlangen eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters die Versammlung aller Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit. Ist nur die Versammlung einer Eigentümergruppe einberufen, so ist über die Einordnung einer Angelegenheit die Entscheidung der Versammlung aller Wohnungseigentümer herbeizuführen, wenn auch nur ein Eigentümer oder der Verwalter dies verlangt.

15. Stimmrecht

Jeder Miteigentümer hat so viele Stimmen, wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteile umfasst.

Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen gemeinschaftlich zu, dann können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Beschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.

16. Änderungen

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

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch, soweit das Gesetz nicht eine andere Mehrheit vorsieht, auch mit Mehrheit aller Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht

unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grunds ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen.

V. Eintragungsbewilligung, Antrag

Der Eigentümer bewilligt und beantragt an dem in Abschnitt I. dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitz im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des erwähnten Grundbesitzes nach Maßgabe von Abschnitt II. dieser Urkunde
2. die Bestimmungen nach Abschnitt III. und IV. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums
3. die Bildung eines eigenen Grundbuchblattes für jedes Wohnungseigentum.

Die in Abt. II und III eingetragenen Rechte werden zunächst zur Gesamthaft auf die neu gegründeten Wohnungseigentumseinheiten übertragen.

VI. Verwalter

Die Sunhaus Verwaltungs GmbH ist ab dem ersten Monat der Baufertigstellung zum ersten Verwalter nach WEG bestellt. Der Notar belehrte darüber, dass diese erste unbefristete Bestellung zwingend nach Ablauf von drei Jahren endet.

Der Notar wies den Eigentümer darauf hin, dass grundsätzlich erst mit Anlegung aller Wohnungsgrundbücher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtssicher Beschlüsse fassen kann. Der Notar hat über die Gefahren einer etwa unwirksamen Vorabbestellung des Verwalters aufgeklärt. Gleichwohl bestand der Erschienene auf sofortiger Beurkundung. Der Erschienene erklärt, unverzüglich nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher einen Beschluss über die Bestätigung des bestellten Verwalters zu veranlassen.

VII. Durchführung, Vollmacht

Der Eigentümer beantragt die Erteilung aller zum Vollzug dieser Erklärung

etwa erforderlichen Genehmigungen. Der Notar wird beauftragt, diese einzuholen.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen.

Sollten für die Durchführung dieser Urkunde, der Teilung, insbesondere für die grundbuchliche Abwicklung, weitere, auch abändernde, Erklärungen erforderlich oder zweckdienlich sein, so werden hiermit

die Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten Hildegund Homann-Leusing, Andrea Kunkel, Sabine Bockholt und Andrea Kerkhoff sowie die Bürovorsteherin Vera Andresen, geschäftsansässig Lütke Berg 8, 48341 Altenberge,

jeweils jede für sich allein, bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die Bevollmächtigten können gestellte Anträge abändern und zurücknehmen, auch soweit diese von dem Eigentümer selbst gestellt sind.

Die Bevollmächtigten handeln ausschließlich auf Weisung des amtierenden Notars und werden bei weisungsgemäßer Ausübung der Vollmacht von jeder persönlichen Haftung freigestellt.

Der Notar wies darauf hin, dass er über steuerliche Belange nicht beraten habe.

Bestimmungen dieser Teilungserklärung, die nicht als Inhalt des Sondereigentums verdinglicht werden können, sollen im Veräußerungsfall schulrechtliche Wirkung haben.

Sollten einzelne Erklärungen dieser Teilungserklärung unwirksam sein oder werden, bleibt der übrige Inhalt hiervon unberührt.

VIII. Kosten

Die Kosten der Beurkundung, erforderlicher Genehmigungen und Zeugnisse und des Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.

Zum Zwecke der Kostenberechnung wird der Wert der Grundbesitzung mit dem noch zu errichtenden Gebäude angegeben mit 1.600.000 € (in Worten: eine Million sechshunderttausend Euro).

Vorstehende Verhandlungsniederschrift einschließlich der Anlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen bzw. zur Durchsicht vorgelegt, von ihm genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

gez. F. Baackmann

.....
Frederick Baackmann

gez. S. Tartemann, Notar

.....
L. S.
Sebastian Tartemann, Notar

Objektbeschreibung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten Gabrielweg 10, 49082 Osnabrück

Gemarkung: Osnabrück
Flur: 8
Flurstück: 2/75

Inhalt

Objektbeschreibung.....	1
Vorbemerkungen	4
Energiebedarfsberechnung.....	4
Bauleitung	4
Hausanschlüsse und Zählereinrichtungen	4
Baunebenkosten	5
Leistungsänderungen.....	5
Eigenleistungen	5
Versicherung	5
Bauleistungen.....	5
Erdarbeiten	5
Entwässerung.....	6
Abdichtungsarbeiten.....	6
Keller/ Garage	6
Außenwände mit Klinker.....	6
Innenwände	6
Schornstein	7
Innenputz	7
Geschossdecken.....	7
Dachkonstruktion.....	7
Klempnerarbeiten	7
Fußbodenaufbau.....	7
Keller (50 mm):	7
EG (200 mm):.....	7
OG (160 mm):	7
Treppen.....	7
Aufzug	8
Fenster	8
Rollläden	8
Fensterbänke	8
Türen	8
Haustür:	8
Wohnungseingangstüren:	8
Innentüren Wohnung:.....	8
Kellertüren (Höhe 198 cm):	9
T30/T30 RS Türen:	9

Abstellräume Wohnungen:.....	9
Garagentor.....	9
Vordach.....	9
Lüftungsanlage	9
Heizungsinstallation	9
Sanitärinstallation	9
Sanitärinstallation Waschraum.....	10
Badausstattung	10
WC Anlage bestehend aus	10
Badezimmeranlage bestehend aus.....	10
Elektroinstallation	10
Kellergeschoss:	11
Wohnungen	11
Loggien	12
WE 1 und WE 2	12
WE 5 bis WE 8.....	12
Absturzsicherungen/ Geländer	12
Bodenbeläge	12
Treppenhaus:.....	12
Fliesenarbeiten:	12
Vinyl:	13
Keller:.....	13
Loggien:.....	13
Terrassen:.....	13
Decken- und Wandbeläge	13
Pflasterarbeiten/Außenanlagen.....	13
Hinweis:	13
Weitere wichtige Informationen.....	14
Übergabe des Einfamilienhauses.....	14
Vorbehalt	14
Sonstiges	14
Gewährleistung.....	14
Käuferwünsche und Individualausstattungen	14
Impressum	14

Vorbemerkungen

Auf dem vorgenannten Grundstück mit einer Größe von ca. 1.256 m², entsteht das nachfolgend beschriebene Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 77 m² und ca. 111 m². Das Gebäude wird voll unterkellert.

Die gültigen gesetzlichen Vorgaben für Brand- und Wärmeschutz werden eingehalten. Hinsichtlich der Anforderungen und Empfehlungen zum baulichen Schallschutz werden folgende Mindestwerte erreicht:

Schallschutztabelle Mehrfamilienhaus	Anwendungsgebiet	erreichte Werte durch BIB
	Schutzbedürftige Räume	Aufenthaltsräume
	Anforderungskenngrößen	R'w / L'w,n,w
	Luftschall Decken	≥ 56 dB
	Luftschall Wände	≥ 56 dB
	Luftschall Wohnungseingangstüren in Flure oder Dielen von Wohnungen	≥ 32 dB
	Luftschall Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume von Wohnungen	≥ 42 dB
	Trittschall Decken	≤ 46 dB
	Trittschall Treppen	≤ 46 dB
	Gebäudetechnische Anlagen	≤ 30 dB (A)
	Schutz gegen Außenlärm	DIN 4109
	Raumlufttechnische Anlagen (1*)	≤ 30 dB (A)

1* Für Ablufräume sind um 10 db höhere Werte zulässig

Diese Baubeschreibung sowie evtl. weitere schriftliche Anlagen in den Verträgen haben in Bezug auf die Ausstattung Vorrang vor den Architektenzeichnungen. Die in den Architektenplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Öfen, Küchen) dienen lediglich als Vorschlag und sind im Festpreis nicht enthalten. Maße für Einrichtungszwecke (z.B. Einbaumöbel und Küchen) sind generell am Bau zu nehmen. Für die Bauausführung sind die Statikpläne maßgeblich.

Energiebedarfsberechnung

Die BIBO erstellt für Sie den Wärmeschutznachweis gemäß des zur Zeit der Errichtung gültigen GEG (Gebäudeenergiegesetz). Im Leistungsumfang enthalten ist die Ausstellung des Energieausweises für das Mehrfamilienhaus.

Bauleitung

Der Bauleiter übernimmt die komplette Überwachung in qualitativer und terminlicher Hinsicht sowie die Koordination unserer Handwerksfirmen. Während der gesamten Bauzeit ist er Ihr Ansprechpartner, vom 1. Spatenstich bis hin zur Endabnahme und Schlüsselübergabe.

Hausanschlüsse und Zählereinrichtungen

Die folgenden Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten: Strom, Wasser, Gas, Telefon und Kanalanschlussbeiträge. Die Vorrichtungen zur Zähleraufnahme (Zähler sind nicht im Kaufpreis enthalten) werden im HA/Heizung vorgesehen.

Baunebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:

- ▷ Architektenzeichnung
- ▷ Statik und Prüfstatik
- ▷ Baugenehmigung inkl. Abnahmen
- ▷ Berechnung der Quadratmeter und des umbauten Raumes
- ▷ Wärme- und Schallschutzberechnung
- ▷ Energieausweis
- ▷ Blower-Door-Test
- ▷ Dichtheitsprüfung

Eventuell entstehende Notar-, Gerichts- oder Finanzierungskosten sowie die Grunderwerbssteuer obliegen ausschließlich dem Erwerber.

Leistungsänderungen

Die endgültige Bauerstellung erfolgt gemäß den Statikplänen. Ausführungsabweichungen zwischen der Statik und den Architektenplänen, maßliche Differenzen sowie geringe Änderungen der Grundflächengrößen gegenüber den Architektenplänen, die jedoch ohne Einfluss auf die Qualität sowie die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Die Kosten für Planungsänderungen nach Erteilung der Baugenehmigung sind gesondert zu vergüten. Sonderwünsche können zu einer Verlängerung der Bauzeit führen. Die Gebäudeeinmessung ist nach Fertigstellung durch die Auftraggeber/Eigentümer bei einem amtlichen Vermesser zu beauftragen und zu begleichen.

Eigenleistungen

Die Eigenleistungen liegen in der Verantwortung des Beauftragenden bzw. Ausführenden. Der Auftraggeber/Erwerber verpflichtet sich, Eigenleistungen in dem für den Bauablauf festgelegten Zeitraum zu erbringen. Art und Umfang der Eigenleistungen werden spätestens bei Vertragsabschluss vereinbart. Es ist auf eine genaue Ausführung im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerken zu achten. Technische Ausbauten dürfen nur durch zugelassene Handwerksbetriebe ausgeführt werden. Die BIBO übernimmt keine Gewähr oder Haftung für erbrachte Eigenleistungen. Erforderliche Versicherungen für vereinbarte Eigenleistungen sind Sache des Beauftragenden/Ausführenden.

Versicherung

Die BIBO Projekt GmbH schließt für das Bauvorhaben eine Feuer-Rohbauversicherung und eine Bauleistungsversicherung ab. Auf Wunsch werden entsprechende Nachweise an den Käufer ausgehändigt.

Für die WEG wird die Hausverwaltung Sunhaus rechtzeitig vor Erstbezug eine Gebäudeversicherung abschließen.

Bauleistungen

Nachfolgend werden die Bauleistungen, die durch die BIBO ausgeführt werden, beschrieben. Der Angebotspreis basiert auf diesen Beschreibungen.

Erdarbeiten

- ▷ Der Mutterboden wird im Bereich der Baugrube einschl. der notwendigen Arbeitsräume abgeschoben und zur evtl. Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert.
- ▷ Das Aushubmaterial des Kellers sowie der Entwässerungsleitungen wird zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume seitlich gelagert.
- ▷ Im Laufe der Rohbauarbeiten werden die Arbeitsräume mit dem vorhandenen, seitlich gelagerten Aushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet.
- ▷ Sollte das Aushubmaterial nicht zum Wiedereinbau geeignet sein, wird es durch geeignetes Auffüllmaterial ersetzt.

Entwässerung

- ▷ Das Kanalsystem für Regen- und Schmutzwasser wird frostfrei in einer Tiefe von mindestens 80 cm aus PVC-Rohr mit Rohrdurchmessern in den erforderlichen Querschnitten einschl. sämtlicher Formteile (Reduzierstücke, Abzweige und Bögen) verlegt.
- ▷ Das Kanalsystem wird bis zum vorhandenen, auf dem Grundstück befindlichen Revisionsschacht gelegt.
- ▷ Die Grundleitungen für die Dachentwässerung werden bis zur Oberkante des Geländes hochgeführt. Die Dichtheitsprüfung ist im Leistungsumfang enthalten.
- ▷ Lichtschachtentwässerung über separate Leitung zum Revisionsschacht

Abdichtungsarbeiten

- ▷ Die Abdichtung des Hintermauerwerks erfolgt gemäß der DIN 18533 W4-E.
- ▷ In Abweichung zur vorgenannten DIN erfolgt die Abdichtung ausschließlich vertikal bis 15cm auf die Sohle.
- ▷ Die Klinkeraufstandsfläche wird abweichend der DIN 18533 lediglich gegen kapillare Feuchtigkeit geschützt.
- ▷ Im Übergangsbereich zwischen den Beton-Kellerwänden und der Bodenplatte werden Fugendichtbänder eingebaut.

Keller/ Garage

- ▷ Sauberkeitsschicht
- ▷ Bodenplatte (25 cm stark) aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gem. statischer Berechnung
- ▷ Fundamenterde
- ▷ Im Treppenhausbereich unterhalb der Sohle 10 cm Wärmedämmung WLG 035
- ▷ Estrich ca. 50 mm
- ▷ Garagenbereich mit Verbundestrich und Hartkorneinstreuung in einer Höhe von 50 bis 70 mm.
- ▷ Außenwände aus wasserundurchlässigem Stahlbeton gemäß Statik
- ▷ Oberirdische Flächen mit Klinker, Dämmung gemäß Wärmeschutzberechnung
- ▷ Mit Erdreich verdeckte Bereiche erhalten Dämmung gemäß Wärmeschutzberechnung
- ▷ Tragende Innenwände aus KS Mauerwerk mit Fugenglatstrich
- ▷ Abstellräume Wohnungen aus verzinktem Lochblech, Tür mit Vorhängeschloss
- ▷ Treppenhaus im Kellergeschoss mit Gipsputz
- ▷ 4 Stk. Kellerfenster (isolierverglaste Kippflügel) mit **druckwasserdichten** Lichtschacht
- ▷ 2 Stk. Öffnungen mit waagerechten Stäben zur Belüftung im Bereich Garage

Außenwände mit Klinker

- ▷ Kalksandstein, Stärke gemäß Statik
- ▷ Dämmung 16 cm WLG 035
- ▷ ABC Klinker aquaterra Feuerberg, NF, im wilden Verband, teilweise Akzentfassade
- ▷ Fuge zementgrau
- ▷ Fenstersturzüberdeckungen als Läuferschicht auf verzinkter Winkelschiene ohne statischen Nachweis.

Innenwände

- ▷ Kalksandstein, Stärke gemäß Statik
- ▷ Unberührt bleibt die Möglichkeit, Aussparungen in Massivwänden (z.B. zur Aufnahme von Steigleitungen) bzw. Abkastungen in Gipskartonbauweise zu ergänzen.
- ▷ Unterste Schicht im Erdgeschoss mit Iso Kimmsteinen
- ▷ Treppenhauswände zweischalig mit 15 cm starken Kalksandsteinen und Schalldämmplatte (ca.4cm) im Kellerbereich zusätzlich 12 cm Mineraldämmwolle WLG 035
- ▷ Aufzugsschacht aus 20 cm starkem Stahlbeton
- ▷ Aufzugunterfahrt aus WU-Beton

Schornstein

- ▷ Fertigteilschornstein vorgesehen für Gasheizung
- ▷ Zinkverkeidung außen, innen verputzt

Innenputz

- ▷ Gipsputz als Maschinenputz Q2
- ▷ Gipskarton Q2 verspachtelt

Geschossdecken

- ▷ Fligrandecken (Stahlbetondecken), Stärke gemäß Statik
- ▷ Das Schließen der Deckenfugen gehört zu den Malerarbeiten.

Dachkonstruktion

- ▷ Obergeschossdecke aus Stahlbeton, Stärke gemäß Statik
- ▷ Abklebung
- ▷ Dämmung als Gefälledämmung im Mittel 22 cm WLG 035
- ▷ Abdichtung als Folienabdichtung
- ▷ Lichtkuppeln, elektrisch bedienbar, in den Bädern WE 5, WE 6, WE 7, WE 8

Klempnerarbeiten

- ▷ Entwässerung der Dachfläche über Kastenrinnen auf dem Klinker montiert
- ▷ Runde Fallrohre, beginnend an der Oberkante der Kastenrinne
- ▷ Rinnen und Fallrohre aus vorbewittertem Zink.

Fußbodenaufbau

Keller (50 mm):

- ▷ Bodenbelag 10 mm
- ▷ Zementestrich
- ▷ Bodenplatte aus WU Beton nach statischen Erfordernissen
- ▷ Der Garagenbereich erhält Verbundestrich mit Hartkorneinstreuung in einer Höhe von 50 bis 70 mm.

EG (200 mm):

- ▷ Bodenbelag 10 mm
- ▷ Zementestrich
- ▷ Fußbodenheizung
- ▷ Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung
- ▷ Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen

OG (160 mm):

- ▷ Bodenbelag 10 mm
- ▷ Zementestrich
- ▷ Fußbodenheizung
- ▷ Trittschalldämmplatten
- ▷ Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung
- ▷ Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen

Treppen

- ▷ Stahlbetontreppen zwischen Keller und Obergeschoss
- ▷ Die Treppenstufen siehe Bodenbeläge
- ▷ Flachstahlgeländer Anthrazit mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Flachstäben und Edelstahlhandlauf

Aufzug

- ▷ Kone Personenaufzug, Monospace 300 DX
- ▷ 630 kg / 8 Personen
- ▷ Kabinengröße (BxTxH) 1100 mm x 1400 mm x 2200 mm
- ▷ Türöffnung (BxH) 900 mm x 2100 mm
- ▷ Kabinenwände und Tür aus lackiertem Stahlblech, Misty Gray (P51)
- ▷ Kabinendecke lackiertes Stahlblech Cottongrass White (P63) mit runden LED-Spots
- ▷ Bodenbelag Kunststein Grey Granite (SF 42)
- ▷ Teilbreiter Spiegel an Rückwand, Edelstahlhandlauf (HR64) rund an rechter Seitenwand, Sockelleiste Edelstahl gebürstet

Fenster

- ▷ Kunststofffenster mit einer 3-Scheiben-Verglasung.
- ▷ Die Blendrahmen und Flügel werden aus UV-beständigen Profilen hergestellt
- ▷ Die Rahmenfarbe innen/außen: weiß/ foliert Anthrazit genarbt.
- ▷ Die Fenster sind mit Dreh- bzw. Drehkippbeschlägen ausgestattet.
- ▷ Die Fensterelemente im Erdgeschoss und Fensterelemente zu Loggien werden mit Beschlägen nach RC 2 ausgestattet, die weiteren Elemente erhalten unten im Blendrahmen flächenversetzt Profil- und Pilzkopfverriegelungen.
- ▷ Uw Wert 0,86
- ▷ Verglasung Phone 41 dB
- ▷ Je Wohnung ein schwellenarmer Zugang zur Loggia/Terrasse

Rollläden

- ▷ Alle Fenster, soweit es sich nicht um Treppenhaus oder Kellerfenster handelt, werden mit elektrisch betriebenen Rollläden, einzeln steuerbar mit Schalter am Fenster ausgestattet.
- ▷ Die Anzahl und Größen richten sich nach den Vertragsplänen. Material: PVC; Farbe: lichtgrau
- ▷ Die Rollladen-Führungsschienen sind aus Kunststoff, Durchführung mit EnEV- konformen Formstücken.

Fensterbänke

- ▷ Außenfensterbänke aus 3 cm starken Granit (Padang dunkel oder Nero Impala)
- ▷ Innen werden 2 cm starke Fensterbänke aus Micro Carrara, premium white verlegt.

Türen

Haustür:

- ▷ Aluminium-Haustür; Ausführung Argo 2 in Farbe der Fenster
- ▷ Feststehendes Seitenteil mit Klarglas,
- ▷ Mit 3-facher Sicherheitsverriegelung, 3 Stk. Haustürbänder, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln
- ▷ Der Griff besteht aus hochwertigem Edelstahl, als Stange mit 160 cm Länge
- ▷ freistehende Briefkastenanlage (8 Briefkästen)

Wohnungseingangstüren:

- ▷ Wohnungseingangstüren mit Spion von Huga
- ▷ Dekor Esche weiß
- ▷ Klimaklasse 3, Schallschutzklaasse 2
- ▷ Türdrücker A 305 oder gleichwertig, außen Türknauf
- ▷ Türhöhe ca. 211 cm

Innentüren Wohnung:

- ▷ Innentüren von Huga
- ▷ Serie Durat Exklusiv
- ▷ Verschiedene Dekore ohne Aufpreis
- ▷ Türhöhe ca. 211 cm
- ▷ Türdrücker A 305 oder gleichwertig, Edelstahl matt, L-Form

Kellertüren (Höhe 198 cm):

- ▷ Türblatt: Durat Weißlack, Wabe eckig
- ▷ Türzarge: Durat Weißlack Exklusiv
- ▷ Türdrücker: A 105 Niro L-Form
- ▷ Maße: 86 x 198,5 x 14 cm

T30/T30 RS Türen:

- ▷ Größe: 98,5 x 211 x 16 cm (T30)
- ▷ Größe: 98,5 x 211 x 36 cm (T30RS)
- ▷ Durat Exklusiv RSP, Rund, Weißlack,
- ▷ Türdrücker Nylon schwarz

Abstellräume Wohnungen:

- ▷ Lochblechtüren mit Vorhängeschloss

Garagentor

- ▷ Hörmann Sektionaltor APU F42 mit Schlupftür ohne Stolperschwelle
- ▷ ca. 4750 mm breit und 2100 mm hoch
- ▷ Lamellensockel S-Sicke Stucco RAL 7016
- ▷ Lamellen mit Streckgitter aus Edelstahl
- ▷ Blende 200 mm Stucco RAL 7016

Vordach

- ▷ Am Hauseingang und Garageneinfahrt wird eine Glasüberdachung (Gesamtlänge ca. 9,60 m x 1,00 m) mit Stahlhalterungen vorgesehen.

Lüftungsanlage

dezentrales Lüftungssystem

- ▷ dezentrales Lüftungssystem Vent 2000 der Marke Bosch mit 30 Einzelgeräten

Heizungsinstallation

- ▷ Als Heizsystem wird ein Hybridsystem der Marke Bosch-Junkers bestehend aus Gasbrennwerttherme und einer Luftwärmepumpe
- ▷ Die Größe der Wärmepumpe richtet sich nach der abschließenden Wärmebedarfsberechnung.
- ▷ Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten

Je Wohneinheit:

- | | |
|---------|--|
| 1 Stück | Aufnahmeverrichtung für Funk-Wärmemengenzähler auf Mietbasis |
| 1 Stück | Aufnahmeverrichtung für Funk-Kaltwasserzähler auf Mietbasis |
| 1 Stück | Aufnahmeverrichtung für Funk-Warmwasserzähler auf Mietbasis |

Raumthermostate werden in folgenden Räumen vorgesehen

Kind, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Flur, (WC wird über Flurthermostat gesteuert)

Sanitärinstallation

- | | |
|---------|--|
| 1 Stück | Schmutzwasserleitung bestehend aus: HT-Rohr (Kunststoff) bzw. schallgedämmte Steigleitungen, Isolierung, Form- und Verbindungsstücke und Befestigungsmaterial |
| 1 Stück | Trinkwasserleitung inklusive Dämmung, entsprechend der Heizanlagenverordnung Form- und Verbindungsstücke und Befestigungsmaterial |
| 1 Stück | Wasseranschluss bestehend aus: 1 Trinkwasser-Wechselfilter, Manometer, Rückschlagventil und Verschraubungen |
| 8 Stück | Küchenanschluss bestehend aus: 1 Spülmaschinenanschlussventil, Warm- und Kaltwasseranschluss mit Absperrventilen |
| 3 Stück | Außenzapfstellen (abschließbar) für Allgemeinbereiche bestehend aus: Außenwandventil mit Rückschlagventil und Rohrbelüfter verchromt. Dieses Ventil kann auch im Winter benutzt werden, da es aus Frostschutzgründen nicht abgesperrt werden muss. |

Sanitärinstallation Waschraum

- 8 Stück Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit mit Geräteanschlussventil sowie Rückschlagventil und Rohrbelüfter
1 Stück Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss

Badausstattung

Anzahl der Objekte gemäß nachstehender Auflistung:

WC Anlage bestehend aus

- 1 Stk. wandhängendes Tiefspül-WC Optima L, spülrandlos, WC-Sitz mit Deckel, Soft-Close Scharniere, antibakteriell, weiß
1 Stk. Optima S Papierrollenhalter mit Deckel
1 Stk. Handwaschbecken Optima L, ca. 500 mm*380 mm, (ohne Halbsäule) weiß,
1 Stk. Christina Pro 1 Comfort, Einhebel-Waschtischbatterie, verchromt,
Ausladung 92 mm
1 Stk. Optima S Handtuchhalter, 2-armig, schwenkbar, verchromt

Badezimmeranlage bestehend aus

- 1 Stk. wandhängendes Tiefspül-WC Optima L, spülrandlos, WC-Sitz mit Deckel, Soft-Close Scharniere, antibakteriell, weiß
1 Stk. Optima S Papierrollenhalter mit Deckel
1 Stk. Waschtisch Optima L, ca. 600 mm*500 mm, (ohne Halbsäule) weiß,
1 Stk. Christina Pro 1 Comfort, Einhebel-Waschtischbatterie, verchromt,
Ausladung 107 mm
1 Stk. Optima S Handtuchhalter, 2-armig, schwenkbar, verchromt
1 Stk. bodengleiche Dusche 120 x 120 cm mit Fliesenbelag
und mittig angelegtem Ablauf, verchromt
1 Stk. Ideal Standard Idealrain Duschsystem, Brausestange 1050 mm, Kopfbrause
200mm, Brausethermostat-Aufputz, Brausestange mit Gleitschieber,
Handbrause, 3 strahlig und Kopfbrause, verchromt
1 Stk. Glasabtrennung (120 x 120 cm) mit Eckeinstieg

Elektroinstallation

- ▷ Elektroinstallation in den Wohnetagen und Kellerflur unter Putz
- ▷ Schalter- und Steckdosenprogramm von Gira, Standard 55, reinweiß (oder gleichwertig)
- ▷ Raumthermostate und Videosprecheinrichtungen (auf Putz) können abweichen
- ▷ Einbau einer SAT-Schlüssel inkl. Verteiler enthalten, Receiver nicht enthalten
- ▷ Einbau von Anschlussdosen für Satellitenfernsehen
- ▷ Die Zählerschrankanlage befindet sich im Kellergeschoss im Raum HA/Heizung
- ▷ Rauchmelder in Aufenthaltsräumen
- ▷ Elektrisch betriebene Rollläden, Schalter am Fenster

Hinweis:

In Bezug auf die Errichtungs- und Ausstattungsbestimmenden DIN-Normen wird es zu Abweichungen kommen, um den individuellen Anforderungen bei der Errichtung der elektrischen Anlagen gerecht zu werden. Genaue Angaben sind erst bei der Elektrobesprechung möglich. Nicht betroffen von diesen Abweichungen sind sicherheitsrelevante DIN VDE Richtlinien.

Allgemeinbereiche:

Eingangsbereich: 3 Stk. Anbau-Wandleuchten Eltropa ELC 224, 75 W, graphit, Glas opal, IP 44, Fassung E27, 195x310x95 mm, Art.Nr. 2810055

Treppenhaus je Etage: Treppenhausbeleuchtung mit Treppenhausautomat im Keller über Präsenzmelder mit 2 Deckenleuchten je Geschoss. Eltropa LED-Anbauleuchte 19 W, graphit, matt (Art.Nr. 2810102)

Kellergeschoss:

Die Elektroinstallationen im Keller erfolgen auf Putz! (ausgenommen Treppenhaus)

Garage/ Fahrräder:	11 Stk. Langfeldleuchten geschaltet über Präsenzmelder 1 Stk. abschließbare Einfachsteckdose je Wohnung
Schleuse:	1 Stk. Deckenleuchte Eltropa LED-Anbauleuchte 19 W, graphit, matt (Art.Nr. 2810102) geschaltet über Bewegungsmelder
Flur/Abstellräume:	1 Stk. Ausschaltung mit 6 Brennstellen
Waschraum:	1 Stk. Ausschaltung mit 2 Langfeldleuchten 8 Stk. Steckdosen für Waschmaschinen 8 Stk. Steckdosen für Kondenstrockner
HA/Heizung:	1 Stk. Kontrollausschaltung mit 1 Langfeldleuchte 1 Stk. Anschluss Heizungsanlage mit Außenfühler und Anschluss der Pumpen 2 Stk. Einfachsteckdose 1 Stk. Haupt-Zählerschrank komplett betriebsfertig montiert und angeschlossen inklusive FI Schutzschalter und Einbauautomaten in erforderlicher Anzahl 1 Stk. Erdungsanlage komplett mit Potentialausgleichsschiene an den Fundamente der angeschlossen 1 Stk. Leerrohr je WE bis Übergabepunkt in Wohnung

Wohnungen

Flur WE 1,4,5,8:	1 Stk. Wechselschaltung mit 1 Brennstelle 1 Stk. Videosprecheinrichtung 1 Stk. Einfachsteckdose
Flur WE 2,3,6,7:	1 Stk. Kreuzschaltung mit 3 Schaltern und 3 Brennstellen 1 Stk. Videosprecheinrichtung 2 Stk. Einfachsteckdosen
Kind:	1 Stk. Ausschaltung mit 1 Brennstelle 1 Stk. Einfachsteckdose 2 Stk. Doppelsteckdosen 1 Stk. Antennenanschlussdose für Satellitenfernsehen und mit digitalfähiger Koax-Antennenleitung
Schlafzimmer:	1 Stk. Wechselschaltung mit 1 Brennstelle 1 Stk. Einfachsteckdose 2 Stk. Doppelsteckdosen 1 Stk. Dreifachsteckdose 1 Stk. Antennenanschlussdose für Satellitenfernsehen und mit digitalfähiger Koax-Antennenleitung
Küche:	1 Stk. Ausschaltung mit 1 Brennstelle 2 Stk. Einfachsteckdosen 2 Stk. Doppelsteckdosen 1 Stk. Anschluss für die Umlufthaube 1 Stk. Anschluss für den Kühlschrank 1 Stk. Anschluss für Elektro-Herd 380 V 1 Stk. Anschluss für die Geschirrspülmaschine 220 V 1 Stk. Serienschaltung für die Unterschrankbeleuchtung

Terrasse/Loggia:	1 Stk.	Ausschaltung mit Anbau-Wandleuchte Eltropa ELC 224, 75 W, graphit, Glas opal, IP 44, Fassung E27, 195x310x95 mm, Art.Nr. 2810055
	1 Stk.	Auskontrollschaltung inkl. Außensteckdose
Wohnzimmer:	1 Stk.	Wechselschaltung mit 1 Brennstelle
	2 Stk.	Einfachsteckdosen
	2 Stk.	Doppelsteckdosen
	1 Stk.	Dreifachsteckdosen
	1 Stk.	Antennenanschlussdosen für Satellitenfernsehen und mit digitalfähiger Koax-Antennenleitung
	1 Stk.	Datendoppeldose RJ-45 inkl. Cat 7 Datenleitung
Abst.:	1 Stk.	Kontrollausschaltung
	1 Stk.	Einfachsteckdose
WC:	1 Stk.	Auskontrollschaltung mit 1 Brennstelle
	1 Stk.	Einfachsteckdosen
Bad:	1 Stk.	Auskontrollschaltung mit 1 Brennstellen
	1 Stk.	Ausschaltung für Spiegelleuchte
	2 Stk.	Einfachsteckdosen
Büro:	1 Stk.	Ausschaltung mit 1 Brennstelle
	4 Stk.	Einfachsteckdose
	1 Stk.	Dreifachsteckdose

Loggien

WE 1 und WE 2

- ▷ auskragende Betonplatte
- ▷ Abklebung
- ▷ Gefälledämmung
- ▷ WPC-Terrassendielen mit Holzoptik auf entsprechender Unterkonstruktion

WE 5 bis WE 8

- ▷ Betonfertigteile, Größen wie gezeichnet
- ▷ WPC-Terrassendielen mit Holzoptik auf entsprechender Unterkonstruktion

Absturzsicherungen/ Geländer

- ▷ Flachstahlgeländer Anthrazit mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Flachstäben

Bodenbeläge

Treppenhaus:

- ▷ Sauberlaufmatte ca. 100 cm x 200 cm im Eingangsbereich
- ▷ Boden und Trittstufen mit Naturstein, Jura Gelb matt gleichwertig
- ▷ Sockel und Setzstufen mit Naturstein, Jura Gelb matt oder gleichwertig

Fliesenarbeiten:

- ▷ Flur, WC, Bad, Abstr. innerhalb der Wohnung erhalten Bodenfliesen der Marke Kermos
- ▷ Die Fliesengröße beträgt 30*60 cm mit 5 mm Fuge
- ▷ Die Sockel werden aus der Bodenfliese geschnitten
- ▷ Duschbereiche werden raumhoch gefliest
- ▷ Vorbauwände bis 120 cm
- ▷ Wandfliesen VIP weiß (matt oder glänzend), Fliesengröße 30*60 cm
- ▷ Verfugung silbergrau
- ▷ Versiegelung erfolgt nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten, (Wartungsfugen)

Vinyl:

- ▷ Büro, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kind erhalten Vinylboden
- ▷ Tarkett Klick-Designbelag id Inspiration 55
- ▷ 0,55 mm Nutzschicht, schwimmend verlegt
- ▷ Sockelleiste 16*60 mm, passend zum Dekor

Keller:

- ▷ In allen Kellerräumen wird der Boden grau gerollt.

Loggien:

- ▷ WPC Terrassendielen mit Holzoptik auf entsprechender Unterkonstruktion

Terrassen:

- ▷ VIP Terrassenplatten grau (Art. Nr. 448 2290 1201)
- ▷ 600*600*20 mm
- ▷ Verlegung im Splittbett mit Kreuzfuge
- ▷ Einfassung mit Kantensteinen

Decken- und Wandbeläge

- ▷ Gemauerte Kellerwände mit Fugenglattstrich
- ▷ Decken und Wände im Kellergeschoss werden mit Dispersionsfarbe Weiß gestrichen
- ▷ Wände im Treppenhaus mit Gipsputz, weiß gestrichen
- ▷ Decken in Wohnungen und Treppenhaus mit Vlies, weiß gestrichen
- ▷ Wände in den Wohnungen, sofern keine Fliesen, werden grundiert
- ▷ Decken und Wände, die eine Verkleidung aus Gipskartonplatten erhalten, werden in Q2 verspachtelt übergeben.
- ▷ Weitere Decken- und Wandbeläge in Eigenleistung

Pflasterarbeiten/Außenanlagen

- ▷ Zufahrt, Wartungsrampe, Stellplätze und Mülltonnenplätze mit Rechteckpflaster grau
- ▷ Einfriedung mit Stabgitterzaun, 1 m hoch, teilweise mit vorhandenem Zaun bzw. vorhandenen Mauern
- ▷ Auffüllung der Freiflächen mit Mutterboden und Verlegung von Rollrasen
- ▷ Winkelstützen und Stützwände nach Erfordernis
- ▷ Treppenanlage mit Tritt- und Setzstufen aus Beton
- ▷ An Treppenanlage: Flachstahlgeländer Anthrazit mit Ober- und Untergurt sowie senkrechten Flachstäben, Handläufe Edelstahl
- ▷ Mülltonnen: Sichtschutzwand mit Holzbelattung Douglasie, waagerecht, lasiert, Stützen pulverbeschichtet ähnlich RAL 7016, Drehflügeltür einflügelig.
- ▷ Geplante Hecken aus Kirschlorbeer

Hinweis:

- ▷ Sämtliche Bepflanzungen und Einsaaten bedürfen nach Erstellung und Übergabe der regelmäßigen Pflege, die von den Eigentümern entweder in der Sondernutzung oder als Gemeinschaftsleistung zu leisten ist. Zur laufenden Pflege gehören u.a. das regelmäßige Wässern und Düngen.

Weitere wichtige Informationen

Übergabe des Mehrfamilienhauses

Nach Fertigstellung der vertraglichen Leistungen übergeben wir Ihnen Ihr Wohnhaus. Im Zuge der Übergabe wird ein sogenanntes Übergabeprotokoll erstellt.

Sie erhalten folgende Unterlagen nach dem Termin:

- Handwerkerliste der am Bau beteiligten Firmen
- Merkblatt zum richtigen Lüften
- Wärmeschutzberechnung
- Energieausweis nach GEG
- Statik

Die technische Einweisung erfolgt über die Installationsfirmen

Vorbehalt

Die BIB behält sich vor, Änderungen, die keine Wertminderungen darstellen, vorzunehmen. Der Einsatz von gleich- oder höherwertigen Materialien sowie Änderungen, die durch Auflagen von Behörden oder auf Grund statischer Erfordernisse notwendig werden, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Sonstiges

Falls Materialien unter den vorgegebenen Preisen ausgesucht werden, so können diese Minderpreise nicht mit dem Gesamtpreis verrechnet werden. Alle in dieser Bauleistungsbeschreibung genannten Preise verstehen sich als Bruttopreise.

Gewährleistung

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt **fünf** Jahre It. § 634 a, 1 Nr. 2 ff. BGB. Für werksmäßig zu liefernde Einbauteile wie Gasterme, Wärmepumpe, Elektroteile o. ä. erfolgt die Gewähr- bzw. eine Garantieleistung nach den Bedingungen des Herstellers.

Käuferwünsche und Individualausstattungen

Von der Baubeschreibung abweichende individuelle Wünsche der Käufer können, bei rechtzeitiger Benachrichtigung und falls bautechnisch möglich, ausgeführt werden und sind mit der BIB abzustimmen. Sie bedürfen der Schriftform. Die BIB bzw. eine der beauftragten Fachfirmen erarbeitet dann ein (Änderungs-)Angebot mit genauer Beschreibung der von Ihnen gewünschten Leistungen. Nach schriftlicher Freigabe und Beauftragung werden diese Zusatzleistungen ausgeführt und mit Ihnen nach Erbringung der Leistung gesondert abgerechnet.

Impressum

BIBO Projekt GmbH
Peter-Wust-Straße 10
48149 Münster

Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen

zwischen

Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) Entwurf
Gabrielweg 10
49082 Osnabrück

nachstehend "Eigentümergemeinschaft" genannt

und der

Sunhaus Verwaltungs GmbH
Steinfurter Straße 66
48149 Münster

nachstehend "Verwalter" genannt

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

Bestellung

Die oben näher bezeichnete Eigentümergemeinschaft hat mit Datum der genehmigten Teilungserklärung die

Sunhaus Verwaltungs GmbH
Steinfurter Straße 66
48149 Münster

für die Zeit vom _____ bis _____

bestellt. Diese Bestellung nimmt der Verwalter an. Der Beginn der Verwaltungstätigkeit erfolgt jedoch erst nach der Fertigstellung des Objektes und kann somit ggf. noch verändert werden. Der Zeitraum der Bestellung von 36 Monaten bleibt davon jedoch unberührt.

Für die Tätigkeit des Verwalters werden folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 1 Verwaltungsdauer / Kündigung

1. Die Eigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter ab _____ mit der Verwaltung. Der Vertrag wird fest bis zum Ablauf der Bestellung abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der von der Eigentümerversammlung beschlossenen Wiederbestellung.
2. Für die wiederholte Bestellung oder vorzeitige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde gilt § 26 WEG. Danach kann eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung dieses Vertrags durch die Eigentümergemeinschaft vor Ablauf der Bestellung nur aus wichtigem Grund erfolgen.

§ 2 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum (WEG), insbesondere aus den §§ 20 bis 29 WEG, der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung, soweit im vorliegenden Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen worden sind.

Der Verwalter nimmt im Namen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten – Privatpersonen, Behörden sowie einzelnen Eigentümern der Gemeinschaft – und sich selbst unter Befreiung von der Beschränkung des § 181 BGB die zur Ausführung der Miteigentumsordnung und der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und zur laufenden Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vor.

Der Verwalter ist auch berechtigt, die Ansprüche der Eigentümer außergerichtlich und gerichtlich geltend zu machen, ohne dass es hierzu eines weiteren Beschlusses der Eigentümergemeinschaft bedarf. Die Information hierüber erfolgt nach § 27 Abs. 1 Punkt 1 WEG an den Verwaltungsbeirat.

§ 3 Rechte und Pflichten des Verwalters

A) Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auszuführen und den laufenden Betrieb und Bestand der Eigentumsanlage zu erhalten,
2. die Maßnahmen zu treffen, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind und im Rahmen des Wirtschaftsplans liegen. In dringenden Fällen ist nach § 27 Abs. 1, Satz 3 WEG zu verfahren.
3. Die Organisation und Überwachung der o. g. Instandhaltungsarbeiten umfasst keine baulichen Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen, also:
 - Erweiterungsbauten
 - Ausbau von Dachgeschossen
 - Umbau zum Zwecke
 - einer geänderten Nutzung (z. B. Gewerbe)
 - der Erreichung einer höheren Wertigkeit des Objektes als ursprünglich vorhanden
 - einer Grundrissänderung
 - umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Altbauten
4. die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder durchzuführen, über deren Verwendung Rechnung zu legen und diese Gelder auf gesonderten Konten anzulegen,
5. die Jahresabrechnung spätestens 9 Monate nach Beendigung des Wirtschaftsjahres zu erstellen,
6. einen Wirtschaftsplan aufzustellen und den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen, (Im Rumpfgeschäftsjahr ist die Verwaltung von der Aufstellung eines Wirtschaftsplans befreit)
7. die Wohnungseigentümersversammlung 1-mal jährlich einzuberufen, sie zu leiten und die hierin getroffenen Beschlüsse durchzuführen. Die Einladung erfolgt mit dem Versand der Jahresabrechnung unter Einhaltung der gesetzlichen Einladungsfrist.
8. nach jeder Eigentümersversammlung jedem Eigentümer ein Protokoll zuzuschicken,
9. jedem Eigentümer Auskunft über die Verwaltung und Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu geben, wenn der Eigentümer den Verwalter zu diesem Zweck nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten oder nach besonderer Vereinbarung aufsucht,
10. die erforderlichen Gebäudeversicherungen aufrechtzuerhalten,
11. die Zustimmung zum Verkauf oder zur Vermietung einer Eigentumswohnung, **sofern dies nach Teilungserklärung erforderlich wird**, erst nach sorgfältiger Prüfung zu erteilen, wenn die Eigentumswohnung nur mit Zustimmung des Verwalters verkauft oder vermietet werden kann,
12. der Verwalter ist verpflichtet, die Verwaltung im Rahmen der ihm übertragenen Befugnisse im Interesse der Eigentümergemeinschaft und unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der jeweiligen Miteigentumsordnung und der Gemeinschaftsbeschlüsse zu führen,

13. er ist weiter verpflichtet, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Eigentümergemeinschaft erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Wohngeldleistungen auf einem Fremdgeldkonto des Verwalters, in dem die Eigentümergemeinschaft genannt wird, angesammelt und verwaltet werden. Auf den Vorbehalt des § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG wird verzichtet.
- B) Darüber hinaus ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Eigentümer mit Wirkung für und gegen sie:**
1. Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, entgegenzunehmen, abzuführen und, sofern ein Eigentümer sich mit einer Wohngeldzahlung mehr als 14 Tage in Verzug befindet, den jeweiligen Eigentümer mit einer Fristsetzung von weiteren 14 Tagen anzumahnen und nach Ablauf dieser Nachfrist die Forderung gerichtlich anhängig zu machen,
 2. sämtliche Zahlungen und Leistungen entgegenzunehmen und abzuführen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen,
 3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie – gerichtet an alle Wohnungseigentümer – mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Zusammenhang stehen,
 4. Verträge abzuschließen, die der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage dienen, wie z.B. die Vergabe von Aufträgen an Handwerker für Reparaturen und den Einkauf von Heizmaterialien.
 5. bei Instandsetzungsarbeiten, Bewertungen u.Ä. ist der Verwalter auch berechtigt, im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft fachkundige Personen (Architekten u.Ä.) hinzuzuziehen (Analog § 3, Abs. B, Punkt 4 Verwaltervertrag),
 6. in eigenem Namen auf Rechnung der Gemeinschaft Rechtsstreitigkeiten außergerichtlich/gerichtlich für die Eigentümergemeinschaft durchzuführen, um Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft abzuwehren oder für sie geltend zu machen,
 7. die Kostenermittlung für Warm-/Kaltwasserverbrauch und Heizung auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft durch eine Fachfirma durchführen zu lassen,
 8. über die Art und Weise der Benutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile (Waschküche/Trockenraum/Fahrradkeller/Gemeinschaftsflächen) sachgerecht zu entscheiden, wenn ein Beschluss wegen der im Teilungsvertrag vorgesehenen Mehrheit der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt.
 9. einzelne Aufgaben auf Gehilfen oder sonstige Personen zu übertragen und hierfür entsprechend Untervollmacht zu erteilen. Er kann sich insbesondere zur Durchführung seiner Abrechnungsaufgaben eines Rechenzentrums bedienen. Seitens der Eigentümer wird bewilligt, dass der Verwalter hierzu, sofern erforderlich, personenbezogene Daten verwenden darf (§§3 u. 5 BDSG). Eventuell anfallende Kosten sind mit der Verwaltervergütung abgegolten,
 10. Durch Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft Personal wie z.B. Hausmeister, Reinigungskräfte und Gartendienste einzustellen und zu kündigen,
 11. Rechtsanwälte, Architekten und sonstige Fachleute im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beauftragen (Analog zu § 3, Abs B, Punkt 4 Verwaltervertrag).

§ 4 Pflichten der Wohnungseigentümer

1. Vor Beginn der Verwaltung erhält der Verwalter sämtliche zur Verwaltung notwendigen Unterlagen, insbesondere sind dies:
 - sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, in geordneter Form,
 - Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Teilungspläne und Abgeschlossenheitsbescheinigung,
 - alle Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben,

- geordnete Aufstellung aller aktuellen Stammdaten der Eigentümergemeinschaft wie z.B. Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn- und Heizflächen,
 - alle Beschlussprotokolle der Eigentümersammlungen,
 - alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG – Verfahren,
 - alle zurzeit bestehenden Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen wurden,
 - den aktuellen gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung, mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form,
 - geordnete Nachweise über die gemeinschaftlichen Gelder.
 2. Jeder Eigentümer hat den Zutritt zu seinem Sondereigentum nach vorheriger Terminanmeldung für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnung- und Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.
 3. Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung durch Mieter, Besucher und sonstige Personen zu sorgen. Im Falle der Vermietung ist die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft in den Mietvertrag mit aufzunehmen.
 4. Änderungen von Namen, Adressen und sonstigen verwaltungsrelevanten Daten sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung in Bezug auf die Daten des Erwerbers und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
 5. Zur Vermeidung einer Unterversicherung des Gebäudes hat jeder Wohnungseigentümer von ihm vorgenommene Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß der Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
 6. Sofern während der Dauer der Verwaltung den Eigentümern Mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt werden, verpflichten sie sich, den Verwalter hiervon sofort in Kenntnis zu setzen.
 7. Steht das Sondereigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Ehegatten, die Sondereigentümer sind, sind gegenseitig hierzu bevollmächtigt, wenn sie selbst nichts anderes bestimmen.
 8. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, gemäß dem vorliegenden beschlossenen Wirtschaftsplan spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus sein Wohngeld auf das Verwaltungskonto einzuzahlen. Anfallende Zinsen werden der Eigentümergemeinschaft gutgeschrieben.
 9. Zum Nachweis seiner Befugnisse stellt die Eigentümergemeinschaft dem Verwalter eine Vollmachturkunde aus. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und seinerseits berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

§ 5 Kosten der Verwaltung

- ## 1. Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich

je Wohnung x 30,00 €
je Garage x 3,00 € Garagen
je Stellplatz x 3,00 € Stellplätze (11 Stück)

Monatliche Verwaltergebühr für 8 Wohnungen + 8 Stellplätze zurzeit insgesamt 273,00 €, zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer.

Die Vergütung ist im Voraus bis spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats zusammen mit der Wohngeldzahlung zu entrichten.

2. Der Verwalter ist berechtigt, für Mahnungen bezüglich der Zahlung von Wohngeld durch einen Eigentümer diesem gesondert 5,00 € in Rechnung zu stellen.
 3. Falls die jährlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten den Betrag von insgesamt

7.500 €	bei 10 bis 15 Objektwohneinheiten
10.000 €	ab 16 Objektwohneinheiten

übersteigen, ist der Verwalter berechtigt, nach vorab erfolgter Beschlussfassung, dem Auftraggeber, aus dem übersteigenden Betrag eine zusätzliche Gebühr von 4,5 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer als Aufwandsentschädigung in Rechnung zu stellen. Sofern im Einzelfall ein Architekturbüro mit der Durchführung einer Maßnahme beauftragt wurde, beträgt die Gebühr für diese Maßnahme 2,5 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Eigentümergemeinschaft trägt alle anfallenden Auslagen für behördliche Genehmigungen und Ähnliches.

4. Für das Anfertigen von Kopien für die Gemeinschaft oder einzelner Eigentümer ist der Verwalter berechtigt, 0,30 € pro Kopie zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer als Aufwendungsersatz zu verlangen.
5. Für jede zusätzliche Eigentümersammlung pro Jahr kann der Verwalter pauschal 150,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer berechnen.
6. Die eventuell anfallende Saalmiete bei einer Eigentümersammlung ist nicht in der Vergütung enthalten und wird durch die Eigentümergemeinschaft getragen.
7. Der Verwalter ist berechtigt, für Portokosten bezüglich des gesamten Schriftverkehr 5,00 € pro Wohneinheit jährlich als Gebühr der Wohnungseigentümergemeinschaft in Rechnung zu stellen.
8. Für die nachfolgenden besonderen Leistungen erhält der Verwalter eine besondere, nach Zeitaufwand berechnete Vergütung:
 - für die Teilnahme an mehr als 2 Beiratssitzungen im Jahr
 - für die Bearbeitung von Eigentumsübergängen zu Lasten der Verursacher,
 - für alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit Gerichts- und Zwangsverfahren,
 - für die Abwicklung von Versicherungsschäden,
 - für die Überprüfungen oder Erstellung von Jahresabrechnungen aus Vorjahren vor dem Beginn der Verwaltertätigkeit,
 - für die Tätigkeit bei der Verfolgung von Baumängeln,
 - für die Lohn- und Gehaltsabrechnungen einschließlich der Berufsgenossenschaft für Beschäftigte im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.
9. Sofern zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter vereinbart ist, dass eine Tätigkeit des Verwalters nach Zeitaufwand abgerechnet wird, gelten folgende Stundensätze:

Geschäftsführung/Architekt.: 65,00 €

Sachbearbeiter: 45,00 €

Ausbildende: 25,00 €

zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die Abrechnung erfolgt im 30-Minuten-Takt unter Vorlage des Stundenblatts.

§ 6 Versammlung der Wohnungseigentümer

Den Vorsitz in der Versammlung der Eigentümer führt der Verwalter.

Jeder Eigentümer kann sich nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht vertreten lassen. Jeder Eigentümer erhält über das Ergebnis der Versammlung eine Niederschrift.

§ 7 Veräußerung des Eigentums

Bei der Veräußerung eines Sondereigentums hat der veräußernde Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltungsvertrag zu verpflichten.

§ 8 Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadhaftpflichtversicherung in Höhe von 500.000,00 € abgeschlossen und wird diese Versicherung während der Dauer der Verwaltung aufrechterhalten.
 2. Der Verwalter haftet für sich und seine Erfüllungsgehilfen für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten unbegrenzt. In anderen Fällen ist die Haftung auf die Höhe der Versicherungssumme begrenzt.
 2. Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter können nur innerhalb einer Ausschlussfrist von 2 Jahren ab deren Entstehung geltend gemacht werden. Bei Beendigung des Verwaltungsverhältnisses beträgt die Ausschlussfrist 1 Jahr ab Beendigungszeitpunkt.

§ 9 Abwicklung und Beendigung des Verwaltervertrags

Der Verwalter gibt bei Beendigung des Verwaltervertrags die notwendigen Verwaltungsunterlagen sowie die Vollmachturkunde, die ihm die Eigentümergemeinschaft erteilt hat, an diese oder eine von ihr bestimmte Person heraus.

§ 10 Vertragsänderung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss und des Verwalters.

§ 11 Schlussbestimmungen

Sollte ein Teil oder einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ungültig oder nichtig sein oder für ungültig erklärt werden, so soll der übrige Teil bestehen bleiben. Der ungültige/nichtige Teil ist durch die zulässige Regelung zu ersetzen, die dem Zweck und der Absicht des nichtigen bzw. ungültigen Teils am nächsten kommt.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

Münster, den 14.04.2022

Sunhaus Verwaltungs GmbH
Steinfurter Straße 66
48149 Münster

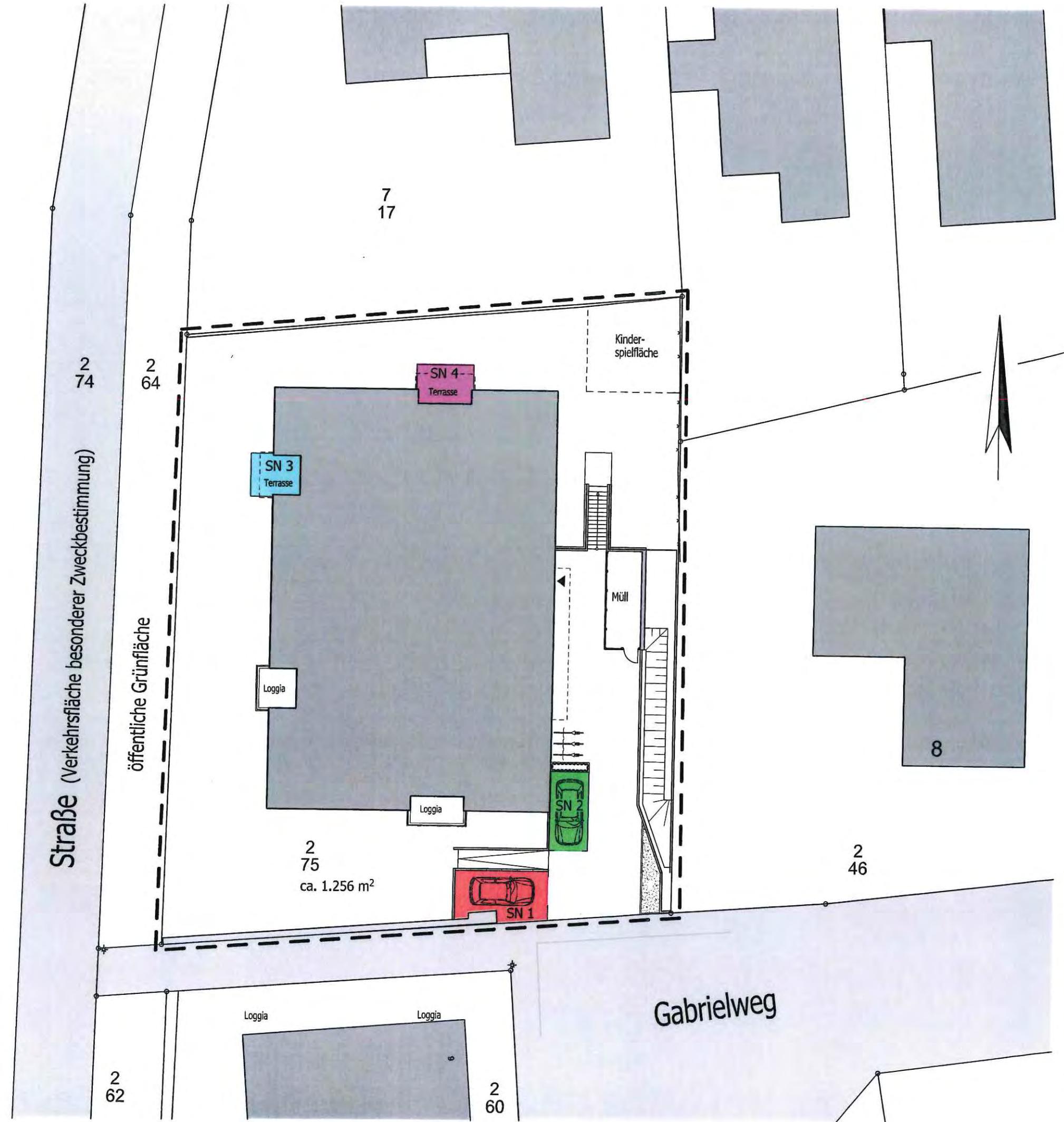
(Verwalter)

(Wohnungseigentümer)




S. Weil

Anlage 2



Peter Nolte

Entwurfsverfasser:	 BIB besser individuell bauen!	
BIB Baackmann Immobilien und Bauträger GmbH		
Bleiche 7		
48366 Laer		
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage	
Bauort:	Gabrielweg 10, Osnabrück	
Flur: 8	Flurstück(e): 2/75	
Lageplan	11.04.2022	Maßstab 1:250
2020-07-13 Gabrielweg 10_BA.s12		
Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt		



Stadt Osnabrück · Postfach 44 60 · 49034 Osnabrück

BIBO Projekt GmbH
Herrn Frederick Baackmann
Peter-Wust-Straße 10
48149 Münster

Fachbereich Städtebau
Fachdienst Bauordnung
und Denkmalpflege
Lohstraße 6
Zimmer 28
49074 Osnabrück
(H) Rißmüllerplatz

Ihr Zeichen / Datum

Mein Zeichen / Datum
908-2022-og / 04.05.2022

Frau Ostberg
Tel.: 0541 3 23 - 42 72
Fax: 0541 3 23 - 43 34
ostberg@osnabrueck.de
www.osnabrueck.de

Antragsteller: BIBO Projekt GmbH, Frederick Baackmann
Peter-Wust-Straße 10, 48149 Münster
Grundstück: Osnabrück, Gabrielweg 10
Gemarkung: Nahne
Flur: 8
Flurstück: 2/75
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung

**Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2
des Wohnungseigentumsgesetzes**

Nr. 908-2022

Sehr geehrter Herr Baackmann,

aufgrund Ihres Antrages vom 14.04.2022 bescheinige ich Ihnen auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das oben näher bezeichnete Grundstück:

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

In dem zu errichtenden Gebäude auf dem oben näher bezeichneten Grundstück sind die Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 3 bzw. § 32 Abs. 1 WEG.

Gleichzeitig bescheinige ich gemäß § 22 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), dass für das o. g. Grundstück eine Satzung nach § 22 Abs. 1 BauGB nicht besteht.

Im Übrigen hat die Niedersächsische Landesregierung keine Verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 bis 6 BauGB erlassen.

Die Gebühren für diesen Bescheid ergeben sich aus dem beigefügten Kostenbescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Stadt Osnabrück, Lohstr. 6, 49074 Osnabrück, Widerspruch erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

A. Ostberg
Anlagen



An die Bauaufsichtsbehörde	
Stadt Osnabrück, Bauordnung und Denkmalpflege	
Postfach	4460
49034 Osnabrück	
Über die Gemeinde	

Eingangsvermerk der Gemeinde	FD Bauordnung und Denkmalpflege 19. April 2022
Eingangsvermerk der Bauaufsichtsbehörde	
Aktenzeichen	
0908-22	

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 i.V.m. § 3 Abs. 3 WEG

- Erstbescheinigung
 Antrag auf Änderung

Baugenehmigung vom 31.05.2020	Aktenzeichen 3586-2020
Genehmigung vom	Aktenzeichen

1. Bauherrin / Bauherr

BUS

(Wenn zutreffend) Bezeichnung Unternehmen (bei Gesellschaften bzw. juristischen Personen ist dann im Folgenden der Empfangsbevollmächtigte anzugeben) BIBO Projekt GmbH			
Name Bauherr/in (Bei juristischen Personen: Empfangsbevollmächtigte/r)			
Titel	Vorname Frederick	Nachname Baackmann	
Straße Peter-Wust-Straße		Hausnummer 10	Telefon (freiwillige Angabe) 02554 90228-17
Postleitzahl 48149	Ort Münster	Fax (freiwillige Angabe)	
E-Mail (freiwillige Angabe)			

2. Kostenträgerin/Kostenträger

- entsprechend Bauherrin/Bauherr
 abweichend vom Bauherrin/Bauherr

(Wenn zutreffend) Bezeichnung Unternehmen (bei Gesellschaften bzw. juristischen Personen ist dann im Folgenden der Empfangsbevollmächtigte anzugeben)			
Name Bauherr/in (Bei juristischen Personen: Empfangsbevollmächtigte/r)			
Titel	Vorname	Nachname	
Straße		Hausnummer	Telefon (freiwillige Angabe)
Postleitzahl	Ort	Fax (freiwillige Angabe)	
E-Mail (freiwillige Angabe)			

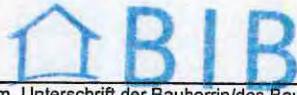
3. Baugrundstück

Gemeinde Osnabrück		Ortsteil	
Straße Gabrielweg		Hausnummer 10	
Gemarkung Osnabrück	Flur 8	Flurstück: Zähler 2	Flurstück: Nenner 75
Grundbuch von Nahne		Band	Blatt 769

4. Anlagen (Bei Antragstellung Papierform mindestens 2-fach)

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Lageplan, ggf. mit Nummerierung von zugehörigen Einstellplätzen
- Grundrisszeichnungen von allen Geschossen mit Nummerierung der jeweiligen Einheiten und der zugehörigen Nebenräume
- Schnittzeichnungen
- Ansichten
- Wohn- oder Nutzflächenberechnung
- Eigentums- bzw. Erbbauberechtigungs nachweise
- Weitere Anlagen:

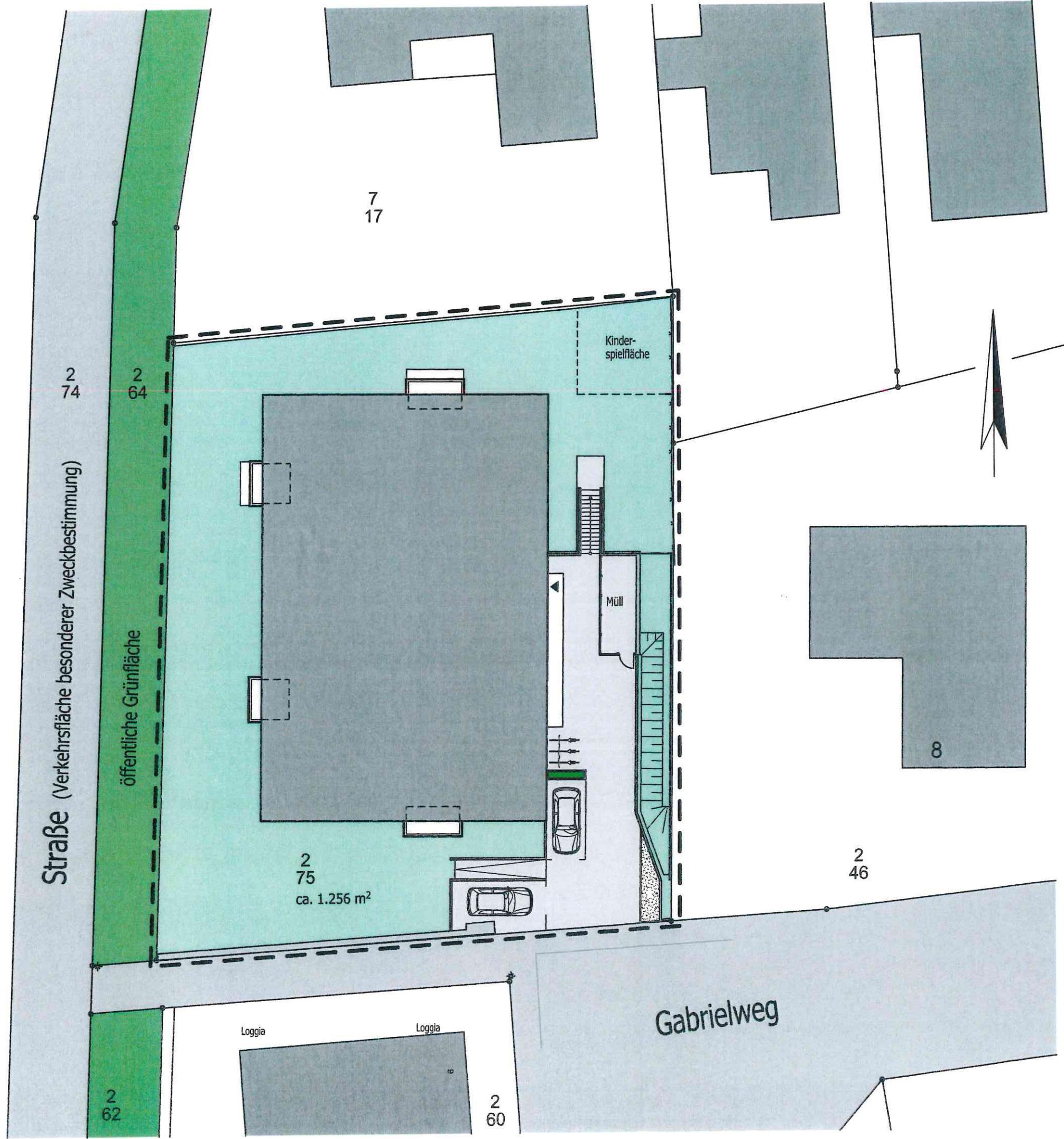
Prüfvermerk von Behörde auszufüllen



Datum, Unterschrift der Bauherrin/des Bauherrn
besser individuell bauen!
BIB Baackmann Immobilien
und Bauunternehmer GmbH
Blumenstr. 40366 Laer
Tel. 0 25 54 / 90 228 - 0
Fax 0 25 54 / 90 228 - 28



Datum, Unterschrift der Kostenträgerin/des Kostenträgers
besser individuell bauen!
BIB Baackmann Immobilien
und Bauunternehmer GmbH
Blumenstr. 40366 Laer
Tel. 0 25 54 / 90 228 - 0
Fax 0 25 54 / 90 228 - 28



Entwurfsverfasser:		
BIB Baackmann Immobilien und Bauträger GmbH Bleiche 7 48366 Laer		
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage	
Bauort:	Gabrielweg 10, Osnabrück	
	Flur: 8	Flurstück(e): 2/75
Lageplan	11.04.2022	Maßstab 1:250
2020-07-13 Gabrielweg 10_BA.s12		
Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt		

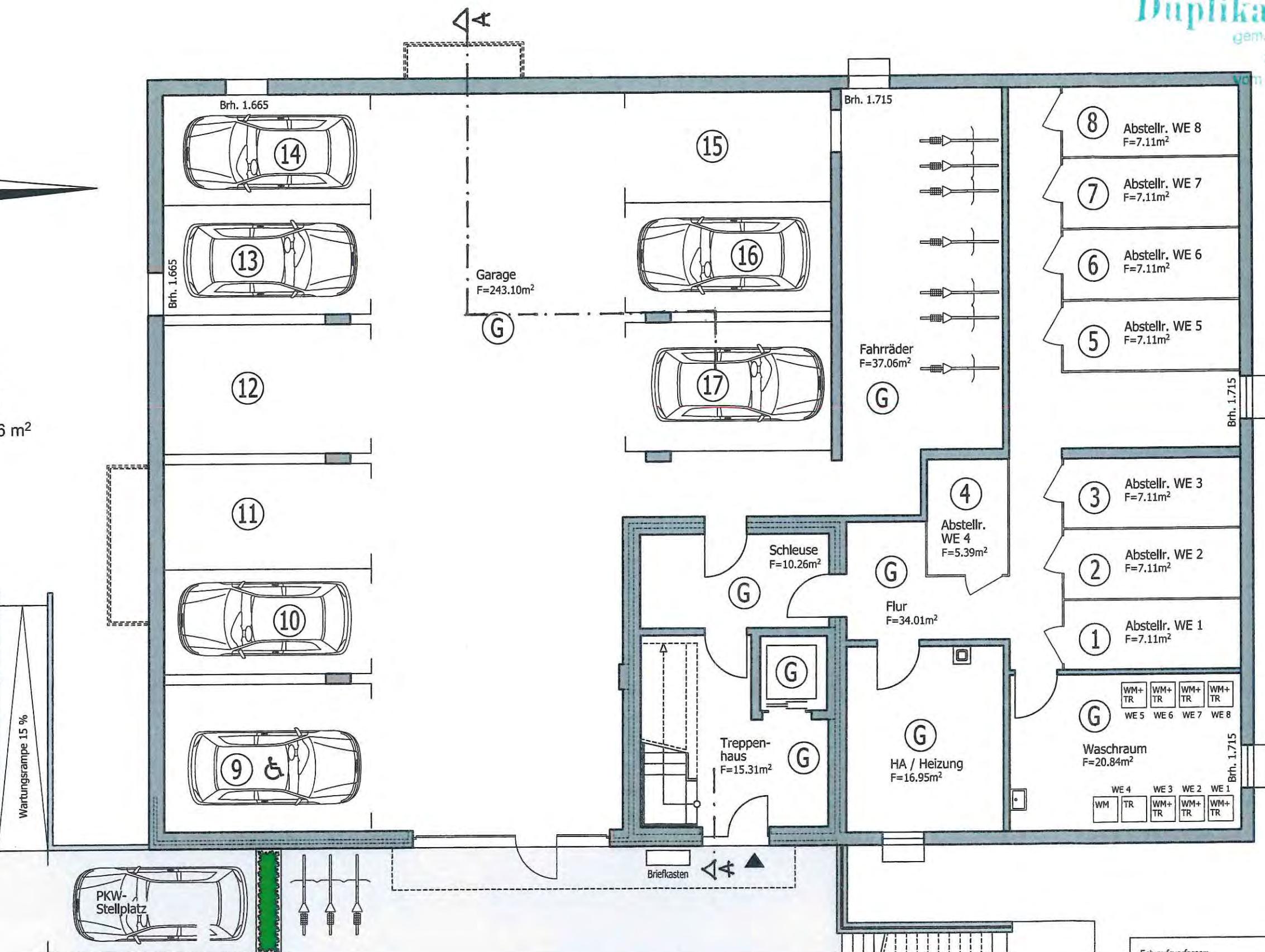


2
75

ca. 1.256 m²

PKV
Ste
plat

158



Kellergeschoß

Müll

Entwurfsverfasser:
BIB Baumann Immobilien
und Bauträger GmbH
Bleiche 7
48366 Lüneburg

 BIB
Bibliothèque de l'Institut des hautes études

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage

Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

Kellergeschoß 11.04.2022 Maßstab 1:100

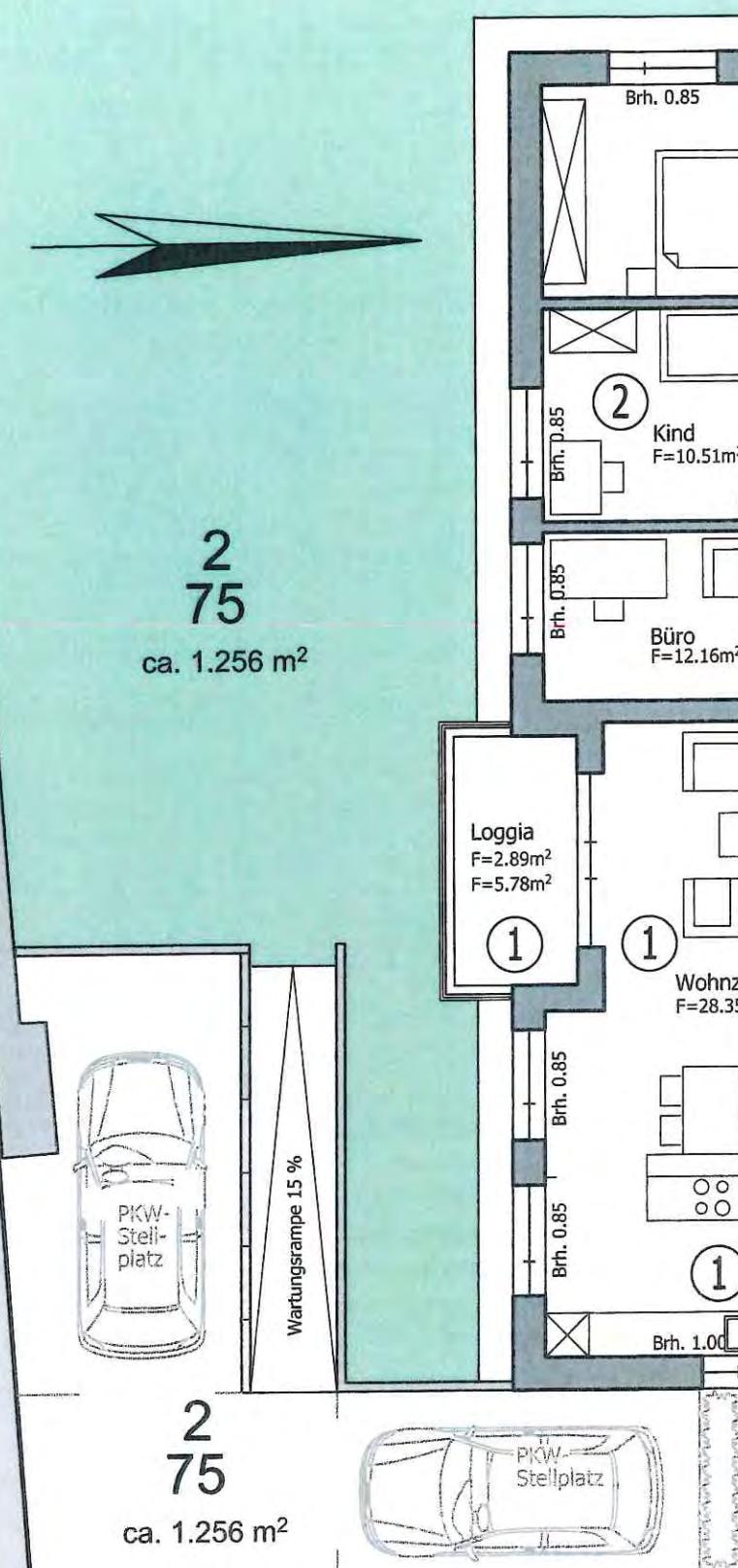
2020-07-13 Gabrielweg 10, RA, s12

Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt



2
75
ca. 1.256 m^2

ca. 1.256 m²



Erdgeschoss

100

A diagram of a rectangular field divided into a 10x10 grid of 100 equal squares. The first square in the top-left corner is shaded green and contains the word 'Beet'. The remaining 99 squares are white with black outlines.

233

Entwurfsverfasser:

BIB Baackmann Immobilien
und Bauträger GmbH
Bleiche 7
48366 Lüneburg



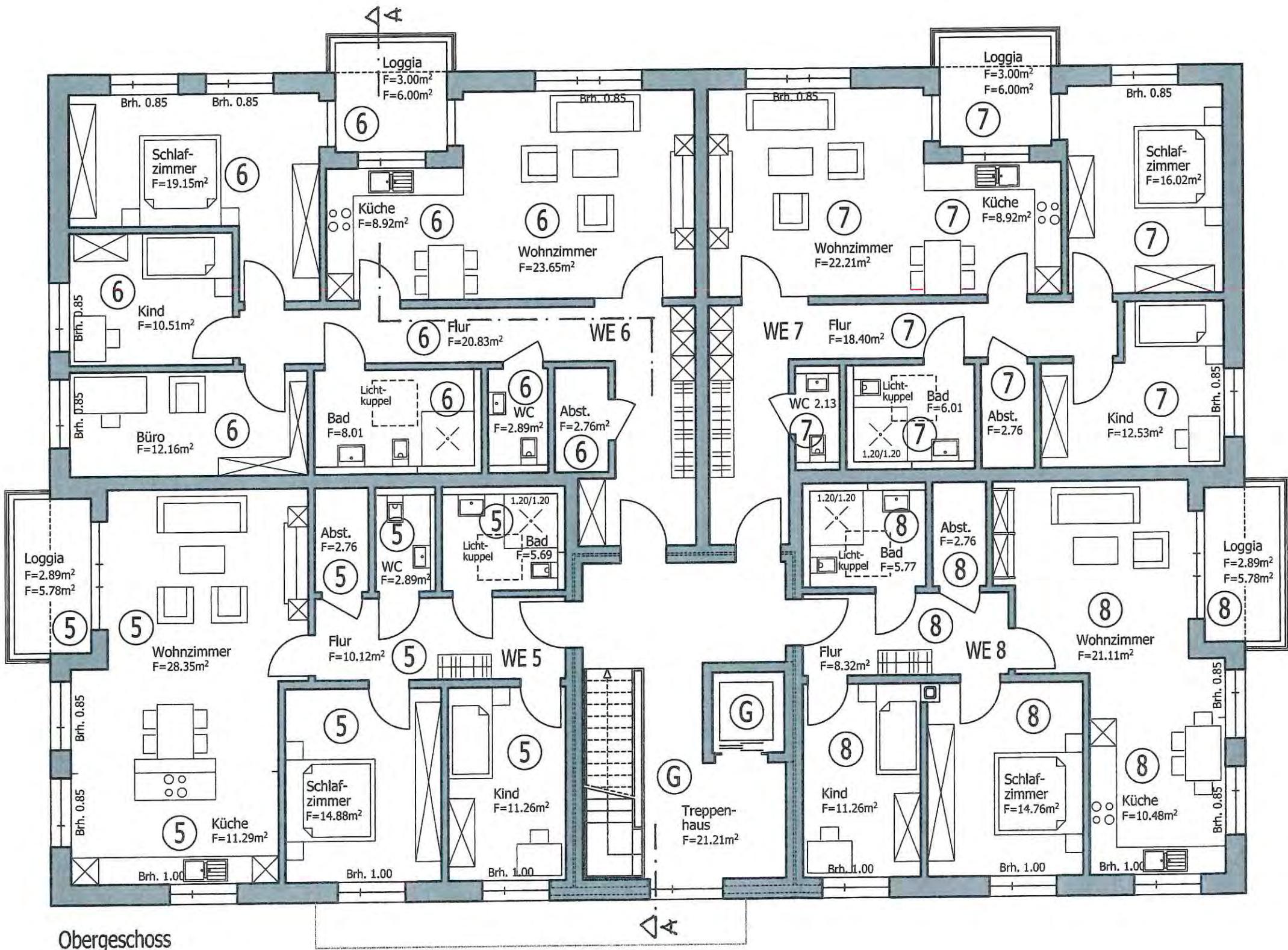
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage

Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

Erdgeschoss 11.04.2022 Maßstab 1:100

2020-07-13 Gabrielweg 10, BA s12

Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt



Entwurfsverfasser:
BIB Baackmann Immobilien
und Bauträger GmbH
Bleiche 7
48366 Laer

 BIB
Biblioteca dell'Istituto

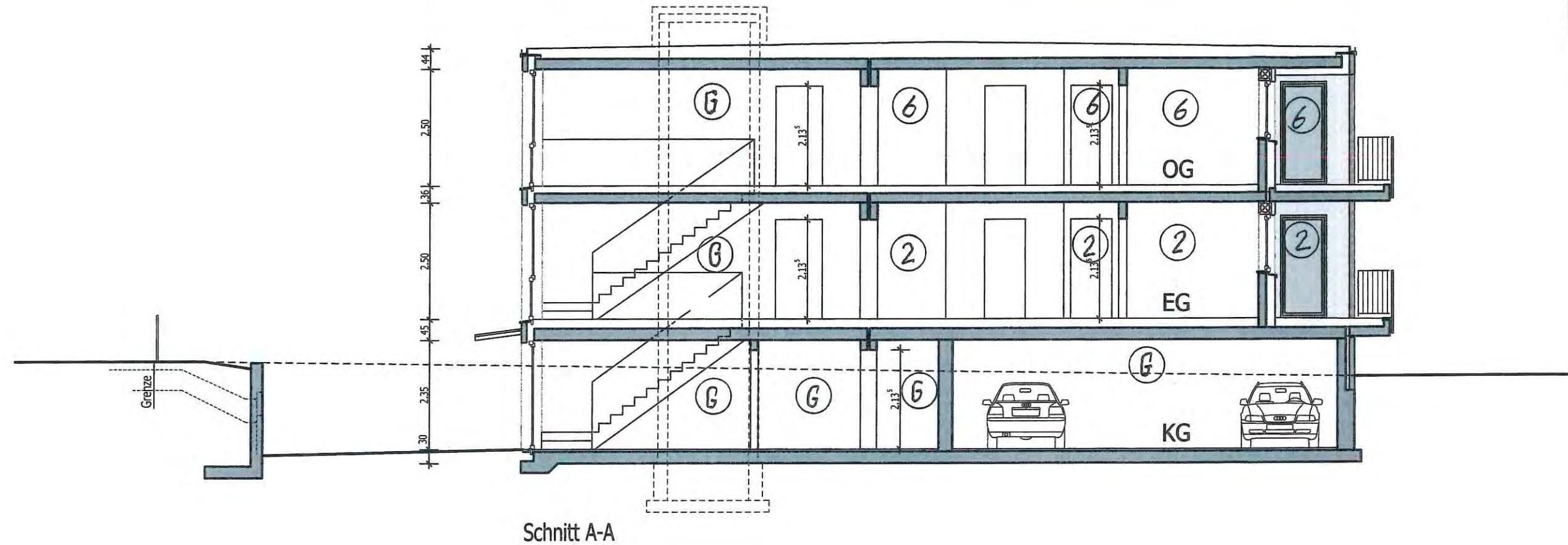
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage

Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

Obergeschoss 11.04.2022 Maßstab 1:100

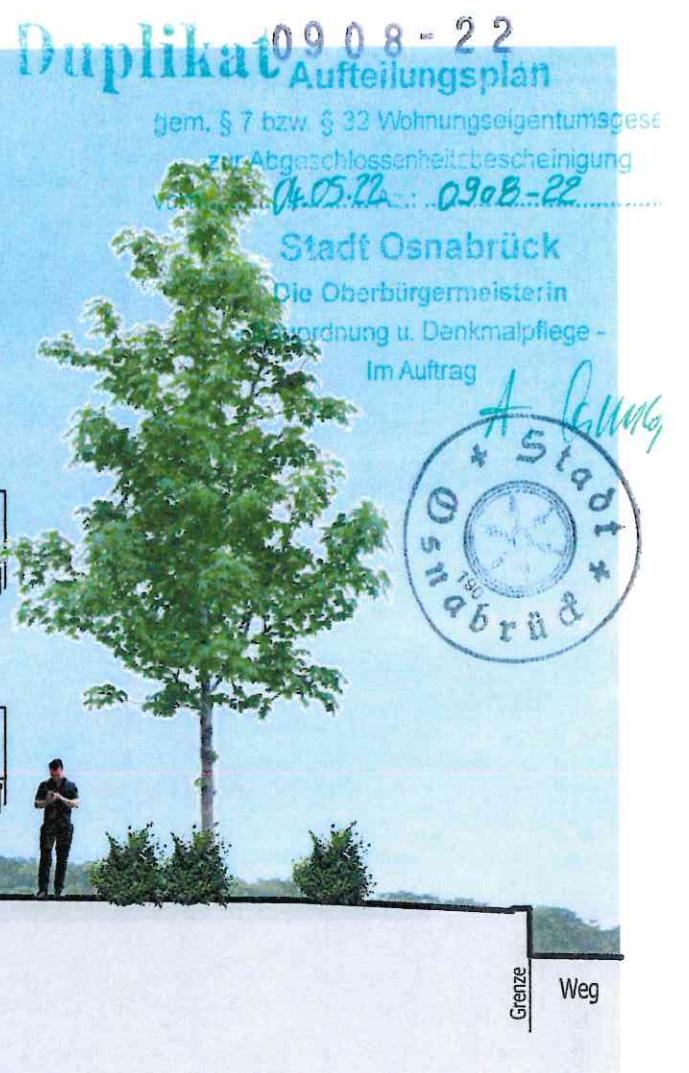
2020-07-13 Gabrielweg 10_BA.s12

Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt



Entwurfsverfasser:		
BIB Baackmann Immobilien und Bauträger GmbH Bleiche 7 48366 Laer		
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage		
Bauort:	Gabrielweg 10, Osnabrück	
Flur:	8	Flurstück(e): 2/75
Schnitt	11.04.2022	Maßstab 1:100
2020-07-13 Gabrielweg 10_BA.s12		
Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt		





Nordansicht

Entwurfsverfasser:	BIB Baackmann Immobilien und Bauträger GmbH Bleiche 7 48366 Laer	
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage	
Bauort:	Gabrielweg 10, Osnabrück	Flur: 8 Flurstück(e): 2/75
Ansichten [2]	11.04.2022	Maßstab 1:100
2020-07-13 Gabrielweg 10_BA.s12		
Die planerische Leistung ist urheberrechtlich geschützt		

Bauherr: BIBO Projekt GmbH, Peter-Wust-Straße 10, 48149 Münster
 Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage
 Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
 Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss

WE 1	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFlV	nach DIN 277
Flur	10,12 m ²	10,12 m ²
Kind	11,26 m ²	11,26 m ²
Schlafzimmer	14,88 m ²	14,88 m ²
Küche	11,29 m ²	11,29 m ²
Wohnzimmer	28,35 m ²	28,35 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
WC	2,89 m ²	2,89 m ²
Bad	5,69 m ²	5,69 m ²
	87,24 m²	87,24 m²
Loggia	0,50 x 5,78 m ²	2,89 m ²
		5,78 m²
Abstellraum KG		93,02 m²
	90,13 m²	7,11 m²
	90,13 m²	100,13 m²

WE 2	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFlV	nach DIN 277
Flur	20,83 m ²	20,83 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
WC	2,89 m ²	2,89 m ²
Bad	8,01 m ²	8,01 m ²
Büro	12,16 m ²	12,16 m ²
Kind	10,51 m ²	10,51 m ²
Schlafzimmer	19,15 m ²	19,15 m ²
Küche	8,92 m ²	8,92 m ²
Wohnzimmer	23,65 m ²	23,65 m ²
	108,88 m²	108,88 m²
Loggia	0,50 x 6,00 m ²	3,00 m ²
		6,00 m²
Abstellraum KG		114,88 m²
	111,88 m²	7,11 m²
	111,88 m²	121,99 m²

Bauherr: BIBO Projekt GmbH, Peter-Wust-Straße 10, 48149 Münster
 Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage
 Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
 Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

WE 3	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFIV	nach DIN 277
Flur	18,40 m ²	18,40 m ²
Wohnzimmer	22,21 m ²	22,21 m ²
Küche	8,92 m ²	8,92 m ²
Schlafzimmer	16,02 m ²	16,02 m ²
Kind	12,53 m ²	12,53 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
Bad	6,01 m ²	6,01 m ²
WC	2,13 m ²	2,13 m ²
	88,98 m²	88,98 m²
Terrasse	0,25 x 8,24 m ²	2,06 m ²
		8,24 m²
	91,04 m²	97,22 m²
Abstellraum KG		7,11 m ²
	91,04 m²	104,33 m²

WE 4	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFIV	nach DIN 277
Flur	6,98 m ²	6,98 m ²
Bad	8,25 m ²	8,25 m ²
Abstellraum	3,45 m ²	3,45 m ²
Küche	7,38 m ²	7,38 m ²
Wohnzimmer	32,92 m ²	32,92 m ²
Schlafzimmer	16,02 m ²	16,02 m ²
	75,00 m²	75,00 m²
Terrasse	0,25 x 8,76 m ²	2,19 m ²
		8,76 m²
	77,19 m²	83,76 m²
Abstellraum KG		5,39 m ²
	77,19 m²	89,15 m²

Obergeschoss

WE 5	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFIV	nach DIN 277
Flur	10,12 m ²	10,12 m ²
Kind	11,26 m ²	11,26 m ²
Schlafzimmer	14,88 m ²	14,88 m ²
Küche	11,29 m ²	11,29 m ²
Wohnzimmer	28,35 m ²	28,35 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
WC	2,89 m ²	2,89 m ²
Bad	5,69 m ²	5,69 m ²
	87,24 m²	87,24 m²
Loggia	0,50 x 5,78 m ²	2,89 m ²
		5,78 m²
	90,13 m²	93,02 m²
Abstellraum KG		7,11 m ²
	90,13 m²	100,13 m²

Bauherr: BIBO Projekt GmbH, Peter-Wust-Straße 10, 48149 Münster
 Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage
 Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
 Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

WE 6	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFIV	nach DIN 277
Flur	20,83 m ²	20,83 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
WC	2,89 m ²	2,89 m ²
Bad	8,01 m ²	8,01 m ²
Büro	12,16 m ²	12,16 m ²
Kind	10,51 m ²	10,51 m ²
Schlafzimmer	19,15 m ²	19,15 m ²
Küche	8,92 m ²	8,92 m ²
Wohnzimmer	23,65 m ²	23,65 m ²
	108,88 m²	108,88 m²
Loggia	0,50 x 6,00 m ²	3,00 m ²
		6,00 m²
Abstellraum KG		114,88 m²
	111,88 m²	7,11 m²
		121,99 m²

WE 7	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFIV	nach DIN 277
Flur	18,40 m ²	18,40 m ²
Wohnzimmer	22,21 m ²	22,21 m ²
Küche	8,92 m ²	8,92 m ²
Schlafzimmer	16,02 m ²	16,02 m ²
Kind	12,53 m ²	12,53 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
Bad	6,01 m ²	6,01 m ²
WC	2,13 m ²	2,13 m ²
	88,98 m²	88,98 m²
Loggia	0,50 x 6,00 m ²	3,00 m ²
		6,00 m²
Abstellraum KG		94,98 m²
	91,98 m²	7,11 m²
		102,09 m²

WE 8	Wohnfläche	Nettogrundfläche
	nach WoFIV	nach DIN 277
Flur	8,32 m ²	8,32 m ²
Bad	5,77 m ²	5,77 m ²
Abstellraum	2,76 m ²	2,76 m ²
Wohnzimmer	21,11 m ²	21,11 m ²
Küche	10,48 m ²	10,48 m ²
Schlafzimmer	14,76 m ²	14,76 m ²
Kind	11,26 m ²	11,26 m ²
	74,46 m²	74,46 m²
Loggia	0,50 x 5,78 m ²	2,89 m ²
		5,78 m²
Abstellraum KG		80,24 m²
	77,35 m²	7,11 m²
		87,35 m²

Bauherr: BIBO Projekt GmbH, Peter-Wust-Straße 10, 48149 Münster
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 WE und Mittelgarage
Bauort: Gabrielweg 10, Osnabrück
Flur: 8 Flurstück(e): 2/75

Zusammenstellung	nach WoFIV	nach DIN 277
WE 1	90,13 m ²	100,13 m ²
WE 2	111,88 m ²	121,99 m ²
WE 3	91,04 m ²	104,33 m ²
WE 4	77,19 m ²	89,15 m ²
WE 5	90,13 m ²	100,13 m ²
WE 6	111,88 m ²	121,99 m ²
WE 7	91,98 m ²	102,09 m ²
WE 8	77,35 m ²	87,35 m ²
Insgesamt	741,58 m²	827,16 m²

Laer, 22.01.2021