



Verhandelt
zu Bad Homburg v.d.H. am 25.03.2021
Vor mir, dem unterzeichneten Notar

Dr. Steffen Alexander Hutzel

im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
mit dem Amtssitz in Bad Homburg v.d.H.

erschien heute, von Person bekannt:

Herr Klaus Bernhard, geb. am 27.01.1945, geschäftsansässig Hugenottenstraße 123, 61381 Friedrichsdorf, hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der

H & B Wohnbau GmbH mit dem Sitz in Friedrichsdorf (AG Bad Homburg v.d.H. HRB 12515), Geschäftsanschrift: Hugenottenstraße 123, 61381 Friedrichsdorf

– im Folgenden auch „**Grundstückseigentümer**“ genannt –.

Der Notar wies darauf hin, dass die Namen, Anschriften und persönlichen Daten der Beteiligten gespeichert sind und verarbeitet werden sowie im Rahmen der Abwicklung dieser Urkunde auch an Dritte wie Grundbuchämter, Handelsregister, Finanzämter und andere Behörden weitergegeben werden. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO.

Der Notar fragte den Erschienenen nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG. Dies wurde von dem Erschienenen verneint.

Der amtierende Notar bescheinigt gem. § 21 BNotO aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Bad Homburg v. d. Höhe vom heutigen Tage, HRB 12515, dass dort der Erschienene als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der H & B Wohnbau GmbH eingetragen ist.

Der Grundstückseigentümer erklärt, auf eigene Rechnung zu handeln. Der Erschienene bat sodann um die Beurkundung der folgenden

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG

I. Grundbuchstand

1. Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg v. d. Höhe eingetragenen Grundstücks:

Grundbuch von Köppern Blatt 4544

lfd. Nr. 1 des BV: Gemarkung Köppern, Flur 21, Flurstück 1/4, Gebäude- und Freifläche, Wiener Straße 28, 746 m² groß

(nachstehend „**Grundstück**“ genannt).

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen zu Lasten des Grundstücks eingetragen:

Abt. II: lastenfrei

Abt. III:

lfd. Nr. 1: 800.000,00 EUR Grundschuld ohne Brief für Raiffeisenbank im Hochtaunus eG, Bad Homburg, 18% Zinsen ab 19.12.2019, vollstreckbar nach § 800 ZPO.

2. Die Lage des Grundstücks ist aus dem als **Anlage 1** beigelegten amtlichen Lageplan ersichtlich. Der Lageplan dient lediglich als Orientierungshilfe, nicht zur Feststellung der Größe oder der Grenzen des Grundstücks.

II. Bauvorhaben

1. Der Grundstückseigentümer errichtet auf dem vorbezeichneten Grundbesitz ein Wohnhaus mit 9 Eigentumswohnungen sowie 10 oberirdischen Pkw-Abstellplätzen. Die Baubeschreibung ist dieser Urkunde als **Anlage 2** beigelegt.
2. Der Erschienene legt die mit Siegel und Unterschrift versehene Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsichtsamtes des Hochtaunuskreises vom 17.11.2020 zum Aktenzeichen 612-101-AB-2695-20-09 vor. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die ihr beigelegten Aufteilungspläne wird verwiesen. Sie ist dem Erschienenen bekannt und liegt bei Beurkundung im Original vor. Damit gilt diese Abgeschlossenheitsbescheinigung so, als ob sie als Teil der vorliegenden Urkunde mit beurkundet worden wäre. Eine einfache Fotokopie der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird zu Beweis Zwecken als **Anlage 4** zu dieser Urkunde genommen. Der Erschienene verzichtet

auf das Verlesen.

III. Teilungserklärung

§ 1. Teilung

1. Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem unter I. bezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem der in der Anlage 3 genannten Miteigentumsanteile das Sondereigentum an den in der Anlage 3 in der gleichen Zeile bestimmten Räumlichkeiten, bezeichnet jeweils mit der im Aufteilungsplan enthaltenen Nummer, verbunden wird.
2. Soweit Balkone, Loggien und nicht ebenerdige Terrassen in den Plänen eingezeichnet sind, gelten sie als Räumlichkeiten im Sinne dieser Urkunde. Soweit in dieser Urkunde der Begriff „Wohnungseigentum“ verwendet wird, ist hierunter das jeweils betroffene Wohnungs- bzw. Teileigentum zu verstehen, sofern sich nicht aus dem Inhalt einer Regelung etwas anderes ergibt. Der Begriff Sondereigentum bzw. Sondereigentümer bezieht sich sowohl auf Wohnungs- als auch auf Teileigentum.
3. Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde ist der Plan maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen.

§ 2. Gegenstand des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums

Der Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich grundsätzlich nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG soweit nicht in der Gemeinschaftsordnung abweichend geregelt.

IV. Gemeinschaftsordnung

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach der als Anlage 5 beigefügten Gemeinschaftsordnung.
2. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer. In der Gemeinschaftsordnung sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

V. Auftrag, Vollmacht

1. Dem Notar wird Auftrag und Vollmacht zur Durchführung dieser Urkunde und für das Grundbuchverfahren erteilt.

2. Der Grundstückseigentümer erteilt hiermit den Notariatsangestellten Kerstin Wolafka, Stefanie Kampmann, Elke Mainka-Ditterich und Madeleine Schaller, geschäftsansässig bei dem amtierenden Notar in Bad Homburg v. d. Höhe – und zwar je für sich allein und unter Befreiung von dem Verbot der Mehrfachvertretung – Vollmacht, diese Urkunde zu ändern und zu ergänzen, insbesondere die zu bildenden Einheiten grundbuchmäßig zu identifizieren, sowie Identitätsbescheinigungen abzugeben, sämtliche mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, einschließlich der Stellung und Zurücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt. Diese Vollmacht erlischt drei Jahre nach Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch.

VI. Grundbuchanträge

Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt**, die Aufteilung gemäß Ziff. III. grundbuchlich zu vollziehen und die Gemeinschaftsordnung gemäß Ziff. IV. nebst den Sondernutzungsrechten als Inhalt des Sondereigentums einzutragen.

VII. Wert, Abschriften

Der Wert dieser Urkunde wird insgesamt mit EUR ~~2~~ 200.000 angegeben. *Handwritten signature*

Von dieser Urkunde erhalten

eine beglaubigte Abschrift:

- der Grundstückseigentümer: für jedes Wohnungseigentum eine und zwei weitere

eine einfache Abschrift:

- das Finanzamt
- die im Grundbuch eingetragene Grundschuldgläubigerin

eine Ausfertigung:

- das Grundbuchamt

Vorstehende Niederschrift nebst den Textanlagen wurde dem Erschienenen vom Notar vorgelesen, die Plananlagen zur Durchsicht vorgelegt, die Niederschrift nebst Anlagen von dem Erschienenen genehmigt und dann von ihm und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Alm B. B. B.

Handwritten signature of Notar





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11

65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 1/4
Flur: 21
Gemarkung: Köppern

Gemeinde: Friedrichsdorf
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Anlage 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

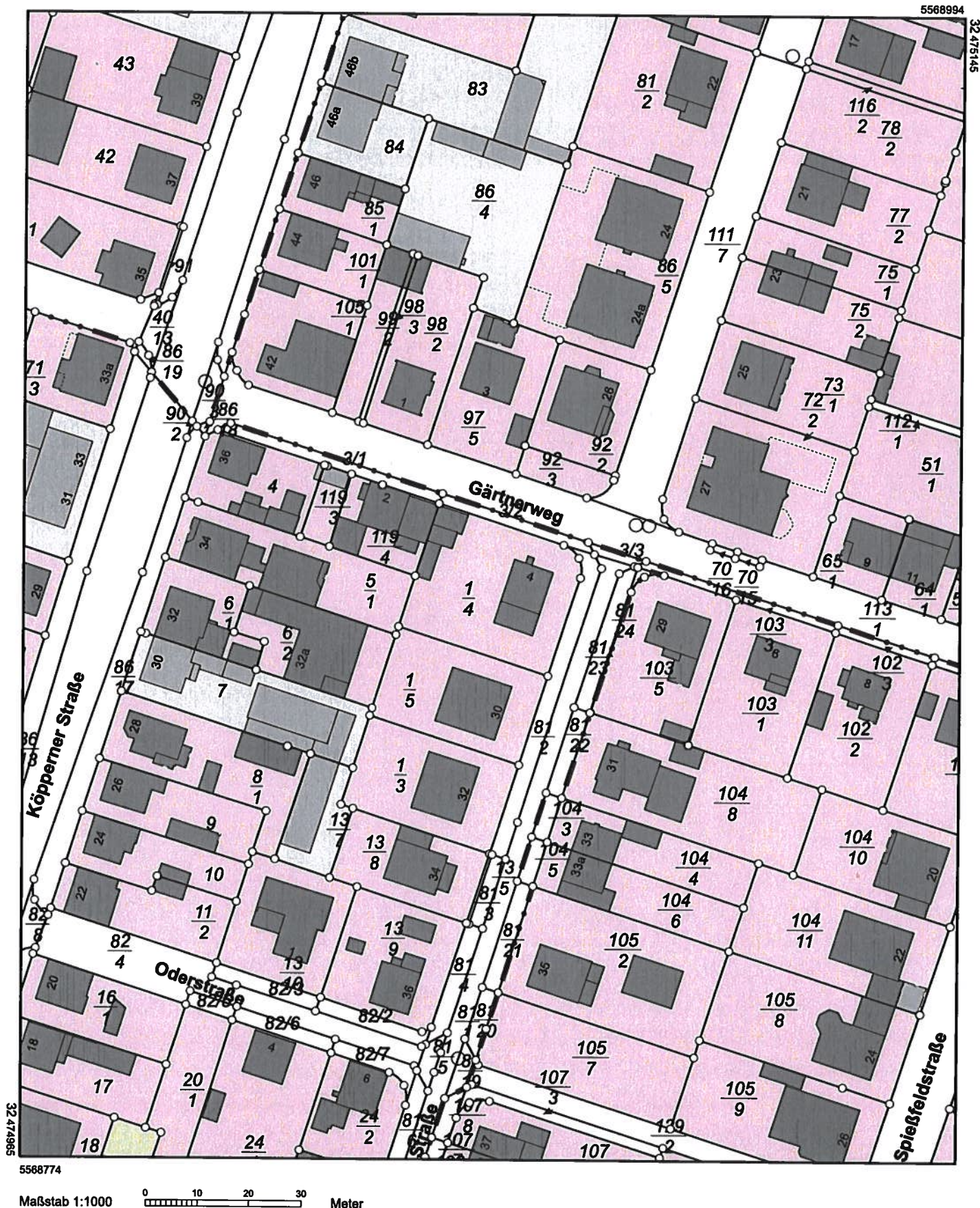
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 05.08.2020

Antrag: 200676034-1

AZ: 285-20/SH-N



Bauvorhaben

Neubau Wohnanlage mit 9 Eigentumswohnungen
und 10 Kfz-Abstellplätzen
Wiener Str. 28 (ehemals Gärtnerweg 4)
61381 Friedrichsdorf-Köppern

Bauherr

H & B Wohnbau GmbH
Hugenottenstr. 123
61381 Friedrichsdorf

Baubeschreibung

Vorbemerkung

Alle Leistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt:

Die zum Einbau kommenden Materialien, z.B. Fliesen und Natursteine, sind Naturprodukte und werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton-, Maß-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen können; das stellt kein Mangel dar.

Sonstige Hinweise

Badezimmer sind mit automatisch geregelten Abluftgeräten ausgestattet. Die Abluft wird in Kanälen nach außen abgeführt. Die Zuluft erfolgt über Außendurchlässe in den Fenstern oder Außenwänden nach Bedarf und Angabe des Fachplaners (DIN 18017-3). Darüber hinaus ist grundsätzlich die erforderliche Lüftung von der Benutzung abhängig und deshalb durch die Nutzer zu bedienen. Dies hat mittels einer ausreichenden aktiven Fensterlüftung zu erfolgen. Zu- und Abluftelemente sind durch die Nutzer (Bewohner) nach Herstellervorschrift zu warten. Küchendunstabzüge sind von den Nutzern nur im Umluft-Betrieb zu betreiben, nicht im Abluftbetrieb. Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung, entsprechend den jeweiligen Herstellerangaben.

Nachfolgend sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beispielhaft Bauteile, die der regelmäßigen Wartung bzw. Reinigung bedürfen, aufgeführt:

- Heizung, Pumpen, Armaturen, etc.
- Fenster- und Türbeschläge/ -drücker
- Rollläden einschließlich Zubehör
- Wohnungseingangstüren
- Messeinrichtungen
- Ventilatoren, Einzelraumlüfter, Kellerlüftung
- Rauchmelder
- Silikonfugen
- Dach-/ Bodeneinläufe (auch Lichtschächte!), Entwässerungsrinne, Fallrohre, sämtliche Retentionsanlagen im Erdreich
- Balkon- und Terrassenabdichtungen.

Geh- und Fahrwege, Hofflächen und Pkw-Stellplätze – soweit diese wegen bestehender Versickerungspflicht von anfallendem Oberflächenwasser in Öko-Pflaster hergestellt werden – dürfen nicht mit Tausalzen bestreut werden.

Das gesamte Untergeschoss wie auch das Treppenhaus gehören nicht zur beheizten Gebäudehülle. Daher weist der Bauträger explizit darauf hin, dass keine frost- und feuchtegefährdeten Dinge (z.B. Getränkeflaschen, Papier, empfindliche Oberflächen) im Keller gelagert werden. Bei extremer Kälte kann es zu Minustemperaturen im Keller kommen und Dinge Schaden nehmen. Ebenso können die besonderen klimatischen Bedingungen - wie bspw. während der letzten Jahre in den Sommermonaten- zu ungewöhnlich hohen Luftfeuchtigkeitswerten im Keller führen. In den ersten fünf Jahren kann durchaus noch Wasser aus den Betonkellerwänden diffundieren (Austrocknungsphase). Der Bauträger, empfiehlt die Anbringung eines Hygrometers in den Kellerräumen. Bei extremer Hitze in den Sommermonaten sollte regelmäßig geprüft werden, ob die Luftfeuchtigkeitswerte im Toleranzbereich liegen. Sollten diese extrem überschritten werden empfiehlt sich für einige Tage der Einsatz von Raumtrocknungsgeräten.

Der Bauträger weist darauf hin, dass der Verwaltungsbeirat besonders im ersten Jahr darauf achtet, dass der von der Eigentümergemeinschaft für die Pflege der Außenanlagen Betraute angehalten ist, dafür Sorge zu tragen, dass die Neubepflanzung ausreichend gewässert wird. Für eingegangenen Bewuchs auf Grund fehlender Sorgfalt haftet der Bauträger nicht.

ALLGEMEINES

Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen der EnEV 2014.

Erschließung / Hausanschlüsse

Das Gebäude wird an die Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonversorgung angeschlossen.

Baunebenkosten / Versicherung

Die Kosten für Planung, Genehmigung, Prüfung, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen und Vermessung sowie für die Versicherungen bis zur Übergabe sind im Kaufpreis enthalten.

Barrierefreiheit

Gemäß § 54 Abs. 1 Hessische Bauordnung müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein [...] In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Die Räume [...] sind so herzustellen und vorzubereiten, dass sie für eine barrierefreie Nutzung leicht einzurichten und auszustatten sind. Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein.

Die Terrassen im Erdgeschoss sind in diesem Bauvorhaben nicht völlig schwellenfrei, sondern mit einer – der Barrierefreiheit gemäßen - erlaubten, ca. 2 cm hohen Schwelle vorgesehen.

1. Baukonstruktion

Erdarbeiten

Alle erforderlichen Erdarbeiten wie Baugrubenaushub, Verfüllen der Arbeitsräume, Abtransport von überschüssigen Böden.

Bodenplatte, Kellerwände

Die Gründung der Wohnanlage über die Bodenplatten und der Keller werden aus Stahlbeton im Abdichtungssystem Permaton gemäß Statik ausgeführt. Die Firma Permaton, übernimmt für die Dichtigkeit eine zehnjährige Garantie. Es wird ein Fundament-Erder eingebaut.

Decken

Sämtliche Geschossdecken außer den Decken in den Dachgeschossen aus Stahlbeton. Decken im Dachgeschoss als Holz-Konstruktion. Alles gemäß Statik.

Außenwände

Die Außenwände werden aus Kalksandstein oder Beton in Verbindung mit einem Wärmedämm-Verbundsystem gemäß statischer Berechnung hergestellt. Einzelne Bauteile können gemäß Statik abweichend ausgeführt sein.

Raumhöhen

Die lichten Raumhöhen in den Wohngeschossen betragen ca. 2,60 m, im Kellergeschoss ca. 2,40 m. In den DG-Whg sind die Raumhöhen z. T. bis zu ca. 3 m.

Wohnungs-Trennwände

Ausführung in Kalksandstein oder Stahlbeton gemäß Schallschutznachweis.

Tragende Wohnungs-Innenwände

Ausführung in Kalksandstein bzw. Stahlbeton gemäß Statik.

Nichttragende Wohnungs-Innenwände und Trockenbauarbeiten

Die als Trockenbauwände vorgesehenen, nichttragenden Wohnungsinnenwände werden als beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände gefertigt. Küchenwände, die als Trockenbauwände ausgebildet sind, werden gemäß Plan an hierfür vorgesehenen Flächen für Hängeschränke verstärkt. Alle Verkleidungen der Vorsatzschalen und Installationsschächte werden mit Gipskartonplatten, wo erforderlich mit imprägnierten Platten, hergestellt.

Die Wände im Duschbereich werden gemäß Plan verstärkt.

Trennwände im Keller

Trennwände im Keller teilweise als Stahlbeton, teilweise Mauerwerk und teilweise als Fertigteil-System ausgebildet.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird wie eine Außentreppe ausgeführt. Es gehört wie der gesamte Kellerbereich der Wohnanlage nicht zur beheizten Gebäudehülle!

Aufzug

Aufzug vom Keller bis in das Dachgeschoss. Kabinenmaß entspricht der Behindertenorm EN 8170, Typ 3.(Kabinenmaß Fahrkorb B x T: 1100 x 2100mm).

Fenster / Fensterbänke

Die Kunststofffenster werden gemäß der Wärmeschutzberechnung eingebaut. Die im Plan gekennzeichneten Fenster sind gemäß Ansicht mit Dreh- oder Dreh-/Kippbeschlag ausgestattet. Die Verglasung aller Fenster erfolgt in Klarglas.

Erforderliche Innenfensterbänke werden leibungstief mit geringem Überstand aus Granit, Marke Padang (oder gleichwertig) gefertigt. Die Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium, pulverbeschichtet, Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Rollläden

Alle Fenster sind mit Kunststoffrollläden, Farbe nach Wahl des Bauträgers, versehen. Betätigung über Elektro-Antrieb (mit Auf- und Ab-Schalter).

Wohnungs-Eingangstüren

Ausführung in Anlehnung an RC 2.

Innentüren

Die Innentüren bestehen aus einem Türblatt mit Umfassungszarge in Holz, in Weißlack, Fabrikat Jeld-Wen; Typ Optima 30.

Die Drückergarnituren und die Rosetten der Türen werden in Edelstahl ausgeführt, Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam. Drückergarnituren der Türen zu WC und Bäder mit WC-Garnitur.

Es gibt einen Unterschnitt der Türblätter bis zu 15 mm.

Fassaden

Wärme-Dämm-Verbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis. Die Außenwandflächen werden armiert und mit Oberputz 3 mm Korn versehen. Farbe nach Wahl des Bauträgers. Der Sockel wird farblich abgesetzt.

Satteldach

Ausführung des Daches als Satteldach mit Dachgauben mit roten Dachsteinen. Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink.

Estrich

Der Estrich in den Wohnräumen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss wird als schwimmender Heizestrich (Zementestrich) mit Wärme- und Schalldämmung ausgeführt.

Bodenbeläge

Wohnungen:

Die Böden im Bad und – soweit vorhanden - Hauswirtschaftsraum erhalten einen Fliesenbelag.

Die Böden der anderen Wohnräume und Flure werden mit Mosaikparkett (Eiche 8mm), lackiert, versehen. Materialpreis 30,- €/m².

Kellerboden: Estrich gestrichen.

Innenputz + Malerarbeiten

Die massiven Innen- und Außenwandflächen werden innen mit Gipsputz tapezierfähig in Q2 verputzt.

Kelleraußenwände innen unverputzt und nicht gestrichen, kein Sichtbeton. Gemauerte Kellerinnenwände unverputzt und weiß gestrichen.

Wohnraumwände und -decken

Zimmer- und Flurwände und Innendecken mit Malervlies tapeziert und gestrichen. Oberflächenqualität Q2.

Die Wände der Bäder, Duschbäder und WCs werden im Spritzschutzbereich gefliest. Fabrikat Acrob Buchtal, Format 30 x 60, Serie Unique. Materialpreis 30,- €/m², oder gleichwertig.

Balkon- und Terrassenbeläge

Balkone erhalten Cumaro Terrassendielen (oder gleichwertig) auf Unterkonstruktion; Terrassen erhalten Betonwerksteinplatten.

Schlosser

Balkon- und Brüstungsgeländer: Ober- und Untergurt mit senkrechten Stäben. Treppenhaus: beidseitiger Handlauf in Edelstahl.

2. Haustechnik**Sanitärinstallation**

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoff- bzw. Kupferrohr. Abwasserleitungen schallgedämmt.

Hausmeisterraum mit Stahl-Ausgussbecken und Kalt- und Warmwasseranschluss.

Sanitäreinrichtungen

Alle Sanitärobjekte, Keramag Renova Nr. 1, in der Farbe Weiß.

Alle Bäder erhalten alle ein wandhängendes WC, ein Waschbecken (Breite ca. 60 cm), eine ebenerdige Dusche mit Ablaufrinne.

Sämtliche Einhebel-Armaturen im Sanitärbereich Fabrikat Hansa, Typ Hansaprimo oder gleichwertig.

Gartenbewässerung

Zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Außenflächen werden zwei zusätzliche frostsichere Außen-Zapfstellen angebracht (Vorder- und Rückseite des Hauses).

Heizungsanlage und Heizflächen

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch zwei Luft-Wärmepumpen. Nacherwärmung des Warmwassers durch lokale Aufheizstationen in den Wohnungen.

Fußbodenheizungen in den Wohnungen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, das Bad der DG-Wohnung Nr. 6 in Haus 1 erhält schlichten Heizkörper.

Alle Räume separat regelbar.

Be- und Entlüftung der Kellerräume

Kellerlüftungsanlage laut HLS-Planung.

Elektroinstallationen

Klingelanlage und Briefkastenanlage

Integrierte Klingelanlage mit Video, Briefkastenanlage, Breitbandkabelanschluss.

Schalter und Steckdosen:

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt mit Schaltern und Dosen (Unterputz) in folgender Anzahl:

2-Zimmer-Wohnungen:

Wohn-/ Essraum 2-Zi-Whg	2 x 2 Deckenauslässe 2 x Wechselschaltungen
	2 Doppelsteckdosen, Höhe Lichtschalter
	1 TV-Anschluss
	1 Telefonanschluss
Balkon/ Terrasse:	2 schaltbare Außensteckdosen und 1 Wandauslass, von innen schaltbar, und Kontrollleuchte
Küche	1 Herdanschluss (3 x 16A)
	2 x 5fach-Steckdosen
	1 Spülmaschinenanschluss
	1 Kühlschrankanschluss
	1 Deckenauslass mit Schalter
	1 Anschluss Dunstabzugshaube (Umluft)
Badezimmer	1 Deckenauslass
	1 Wandauslass über Waschbecken (Dauerstrom)
	1 Doppelsteckdose bei Waschbecken
	1 Elektroanschluss für Lüfter
	1 Waschmaschinenanschluss
	1 Trockneranschluss
	1 Anschluss Handtuchhalterheizkörper
Diele/ Wohnungsflur/Abstellnische bei 2-Zi-Whg.	1 Deckenauslass und 3 Tasterschalter
	2 Doppelsteckdosen
	1 Klingel 1 Sprechanlage mit Video

Schlafzimmer	1 Deckenauslass + Schalter
	1 Einfachsteckdose
	3 Doppelsteckdosen
	1 Telefonanschluss
	1 TV-Anschluss

Elektroausführung 3-Zi-Wohnungen, Haus 2:

3. Zimmer Whg. (in Haus 2)	1 Deckenauslass
Diele/Wohnzimmer	1 Einfachsteckdose
	3 Doppelsteckdosen
	1 Telefonanschluss
	1 TV-Anschluss
Küche	1 Herdanschluss (3 x 16A)
	2 x 5fach-Steckdosen
	1 Spülmaschinenanschluss
	1 Kühlschrankanschluss
	1 Deckenauslass mit Schalter
	1 Anschluss Dunstabzugshaube (Umluft)
Schlafzimmer	1 Deckenauslass + Schalter
	1 Einfachsteckdose
	3 Doppelsteckdosen
	1 Telefonanschluss
	1 TV-Anschluss
Zimmer 2	1 Deckenauslass + Schalter
	1 Einfachsteckdose
	3 Doppelsteckdosen
	1 Telefonanschluss
	1 TV-Anschluss
Badezimmer	1 Deckenauslass
	1 Wandauslass über Waschbecken (Dauerstrom)
	1 Doppelsteckdose bei Waschbecken
	1 Elektroanschluss für Lüfter
	1 Waschmaschinenanschluss
	1 Trockneranschluss
	1 Anschluss Handtuchhalterheizkörper

Hauswirtschaftsnische	1 Waschmaschinenanschluss
	1 Trockneranschluss
	1 Doppelsteckdose zusätzlich 1 Deckenauslass 1 Wechselschaltung 1 Elektroanschluss für Lüfter
Balkon/ Terrasse:	2 schaltbare Außensteckdosen und 1 Wandauslass, von innen schaltbar, und Kontrollleuchte

Treppenhaus	Präsenzmelder 1 Stromanschluss für Briefkastenbeleuchtung und Videokamera
--------------------	--

Kellerraum zur Wohnung:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Schiffsarmatur (Aufputz)
	2 Steckdosen (Aufputz)

Heizungsräume:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Deckenlicht (Aufputz) 1 Stromanschluss für Wärmepumpe 1 Stromanschluss für Hebeanlage 1 Stromanschluss für Aufzug
	2 Doppelsteckdosen (Aufputz)
Elektrikraum	1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Deckenlicht (Aufputz) 1 Doppelsteckdose
Fahrradkeller und Flure	Präsenzmelder 1 Steckdose
Facility Management:	1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Deckenleuchte (Aufputz), 2 Steckdosen (Aufputz) und 1 Stromauslass für Durchlauferhitzer
Außenbereich:	Je 1 abschließbare Steckdose für Hausmeister bzw. Gärtner vor und hinter dem Haus. Beleuchtung der Zuwegungen mit Wandleuchten (abgeschirmt) und Pollerleuchten.

In allen Schlaf- und Wohnräumen sowie im Flur werden batteriebetriebene Rauchmelder installiert (nicht vernetzt). Die Wartung ist Sache des Eigentümers.

Geringfügige Abweichungen der in der Baubeschreibung aufgeführten Ausführungen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten oder räumlicher Änderungen möglich.

3. Außenanlage

Der Hauszugang, der Zugang zum Müllstellplatz, der Zugang und die Zufahrt zu den Stellplätzen werden mit Betonwerkstein ausgeführt.

Es kommen 10 Kfz-Stellplätze zur Ausführung (2 Besucherstellplätze).
Die Grünflächen der Allgemeinheit werden gärtnerisch angelegt.

4. Sonstiges

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d.h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum, konzipiert. Das Bad ist somit kein Nassraum und wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet.

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der von der jeweiligen Temperatur des Raumes und der darin befindlichen Luftfeuchtigkeit beeinflusst werden kann.; im Allgemeinen spricht man davon, dass „Holz atmet und arbeitet“. Darauf können sich Wechselwirkungen am Holz, so auch am Parkett einstellen, d.h. bei relativ hoher Umgebungsfeuchte nimmt der Holzfußboden Feuchtigkeit auf und vergrößert sein Volumen. Umgekehrt, bei relativ trockener Umgebung (wie z.B. während der Heizperiode im Winter), gibt das Holz (Parkett) Feuchtigkeit ab und verkleinert das Volumen der Holzteile oder der Verlegeeinheiten. Daraus resultiert als Nachfolgewirkung eine unvermeidliche, geringfügige Fugenbildung am Parkettboden während der Heizperiode. Dieser unvermeidbare Vorgang sollte nicht negativ, sondern mehr als positiver Beweis für die Natürlichkeit des Holzfußbodens angesehen werden. Es wird nachdrücklich empfohlen, während der Heizperiode für entsprechende, zusätzliche Luftbefeuchtung zu sorgen. Es gibt entsprechend geeignete Luftbefeuchtungsgeräte, die Sie im Fachhandel erhalten. Die Werterhaltung des Holzfußbodens, erfordern die Einhaltung eines ausgewogenen Raumklimas, etwas 20-22 °C und 50 bis 60 % rel. Luftfeuchtigkeit.

Bei Holzanstrichen, die gemäß Herstellerangaben einen Erneuerungszyklus benötigen, der innerhalb des Gewährleistungszeitraumes entsteht, obliegt die Erneuerung des Anstrichs dem Käufer.

Die Farbgestaltung der Gebäudehülle obliegt dem Bauträger H & B Wohnbau GmbH.

H & B Wohnbau GmbH
Friedrichsdorf, den 24. März 2021

I:_P 13 Gärtnerweg\Baubeschreibung\210324 aktuelle Baubeschreibung.doc

Ein Miteigentums- anteil von (in 1000stel)	wird verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung	in folgendem Geschoss/Gebäude	wenn angekreuzt: mit Balkon/Loggia	Sondernutzungsrecht an
109,16	Whg1	EG links / Haus 1	x	Terrasse Nr. 1 Garten Whg. 1
109,16	Whg2	EG rechts / Haus 1	x	Terrasse Nr. 2
109,16	Whg3	1. OG links / Haus 1	x	
109,16	Whg4	1. OG rechts / Haus 1	x	
83,49	Whg5	DG / Haus 1	x	
91,00	Whg6	DG / Haus 1	x	
136,51	Whg7	EG / Haus 2	x	Terrasse Nr. 7 Garten Whg. 7
136,51	Whg8	OG / Haus 2	x	
115,85	Whg9	DG / Haus 2	x	
Zum Sondereigentum einer jeden Wohnung gehört der mit der gleichen Nummer bezeichnete Kellerraum im Untergeschoss.				

Anlage 4 zur UR 2941

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH BAUAUFSICHT, DENKMALSCHUTZ UND IMMISSIONSSCHUTZ

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.



HOCHTAUNUSKREIS

H&B Wohnbau GmbH
Herr Klaus Bernhard
Hugenottenstraße 123
61381 Friedrichsdorf

Ihr/e Ansprechpartner/in: Herr Vidal-Wagner

Haus 2 / Etage 2 / Zimmer: 2245

Tel.: 06172 999-6312

Fax: 06172 999-76-6312

Email: carlos.vidal-wagner@hochtaunuskreis.de

Aktenzeichen (bitte stets angeben):

612-101-AB-2695-20-09

Antragseingang: 08.09.2020

17.11.2020

Grundstück	Friedrichsdorf, Gärtnerweg 4
Gemarkung	Köppern
Flur/e	21
Flurstück/e	1/4
Vorhaben	Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG;

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

aufgrund des § 7 Abs.4 Nr.2 / § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom
15.03.1951 (BGBl. I S. 175)

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit Ziffer 1 bis Ziffer 9 bezeichneten Wohnungen und die mit Ziffer 1 bis Ziffer 9 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem beantragten / bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in Köppern, Flur 21, Flurstück 1/4, Grundbuch von Köppern sind in sich abgeschlossen.

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

Gebühr gemäß beiliegender Gebührenberechnung: 810,00 EUR

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides beim Verwaltungsgericht Frankfurt am Main, Adalbertstraße 18, 60486 Frankfurt am Main, Klage erhoben werden.

Im Auftrag

Vidal-Wagner
Dipl.- Ing.



Verteiler:

- ☒ 2-fach Antragsteller
☐ Aktenausfertigung

Sprechzeiten:
Montag 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 Kto 100 9605
IBAN DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT - BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 Kto 245 034 660
IBAN DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT - BIC: NASSDE55



Flurstück: 1/4
Flur: 21
Gemarkung: Köppern

Gemeinde: Friedrichsdorf
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Hessen

Erstellt am 15.07.2020

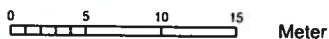
Antrag: 200659601-1

AZ: GHP



8829

Maßstab 1:500



Meter

FLÄCHENBERECHNUNG DIN 277 (ABGESCHLOSSENHEIT)

zAD4 Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	NUF	Wohnfläche	TF	VF
	Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %	Technikfläche	Verkehrsfläche
Untergeschoss				
H1.01.1	Flur I-H1			16,4 m²
H1.01.2	Wärmepumpe		15,3 m²	
H1.01.3	Hausmeister		9,4 m²	
H1.01.4	Keller 1	6,3 m²		
H1.01.5	Keller 2	5,7 m²		
H1.01.6	Vorr. Fahrräder	10,0 m²		
H1.01.7	Keller 3	7,1 m²		
H1.01.8	Fahrräder	37,4 m²		
H2.01.1	Flur I-H2			23,8 m²
H2.01.2	Wärmepumpe		13,7 m²	
H2.01.3	Elektrorum		6,0 m²	
H2.01.4	Keller 4	5,0 m²		
H2.01.5	Keller 5	6,3 m²		
H2.01.6	Keller 6	5,0 m²		
H2.01.7	Keller 7	5,0 m²		
H2.01.8	Keller 8	5,1 m²		
H2.01.9	Keller 9	6,1 m²		
Summe		98,9 m²	44,3 m²	40,2 m²
Erdgeschoss				
1				
H1.00.01.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²	
H1.00.01.2	Wohnen/Küche	23,9 m²	23,9 m²	
H1.00.01.3	Schlafen	16,0 m²	16,0 m²	
H1.00.01.4	Bad	8,8 m²	8,8 m²	
H1.00.01.5	HWR	4,0 m²	4,0 m²	
H1.00.01.6	Terrasse	8,2 m²	2,1 m²	
2				
H1.00.02.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²	
H1.00.02.2	Wohnen/Küche	23,9 m²	23,9 m²	
H1.00.02.3	Schlafen	16,0 m²	16,0 m²	
H1.00.02.4	Bad	8,8 m²	8,8 m²	
H1.00.02.5	HWR	4,0 m²	4,0 m²	
H1.00.02.6	Terrasse	8,2 m²	2,1 m²	
7				
H2.00.07.1	Diele	8,6 m²	8,6 m²	
H2.00.07.2	Wohnen/Küche	27,3 m²	27,3 m²	
H2.00.07.3	Schlafen	14,1 m²	14,1 m²	
H2.00.07.4	Bad	7,5 m²	7,5 m²	
H2.00.07.5	HWR	1,9 m²	1,9 m²	
H2.00.07.6	Zimmer	13,6 m²	13,6 m²	
H2.00.07.7	Terrasse	8,2 m²	2,1 m²	
Summe		194,0 m²	0,0 m²	0,0 m²

FLÄCHENBERECHNUNG DIN 277 (ABGESCHLOSSENHEIT)

z.404 Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	NUF	Wohnfläche	TF	VF
	Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %	Technikfläche	Verkehrsfläche

1. Obergeschoss

3

H1.11.03.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²	
H1.11.03.2	Wohnen/Küche	23,9 m²	23,9 m²	
H1.11.03.3	Schlafen	16,0 m²	16,0 m²	
H1.11.03.4	Bad	8,8 m²	8,8 m²	
H1.11.03.5	HWR	4,0 m²	4,0 m²	
H1.11.03.6	Balkon	8,2 m²	2,1 m²	

4

H1.11.04.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²	
H1.11.04.2	Wohnen/Küche	23,9 m²	23,9 m²	
H1.11.04.3	Schlafen	16,0 m²	16,0 m²	
H1.11.04.4	Bad	8,8 m²	8,8 m²	
H1.11.04.5	HWR	4,0 m²	4,0 m²	
H1.11.04.6	Balkon	8,2 m²	2,1 m²	

8

H2.11.08.1	Diele	8,6 m²	8,6 m²	
H2.11.08.2	Wohnen/Küche	27,4 m²	27,4 m²	
H2.11.08.3	Schlafen	14,1 m²	14,1 m²	
H2.11.08.4	Bad	7,5 m²	7,5 m²	
H2.11.08.5	HWR	1,9 m²	1,9 m²	
H2.11.08.6	Zimmer	13,6 m²	13,6 m²	
H2.11.08.7	Balkon	8,2 m²	2,1 m²	

Summe			194,0 m²	0,0 m²	0,0 m²
-------	--	--	----------	--------	--------

Dachgeschoss

5

H1.12.05.1	Diele	4,8 m²	4,8 m²	
H1.12.05.2	Wohnen/Küche	27,8 m²	27,8 m²	
H1.12.05.3	Schlafen	7,0 m²	7,0 m²	
H1.12.05.4	Bad	4,5 m²	4,5 m²	
H1.12.05.5	Balkon	8,2 m²	2,1 m²	

6

H1.12.06.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²	
H1.12.06.2	Wohnen/Küche	30,4 m²	30,4 m²	
H1.12.06.3	Schlafen	7,0 m²	7,0 m²	
H1.12.06.4	Bad	5,4 m²	5,4 m²	
H1.12.06.5	Balkon	8,2 m²	2,1 m²	

9

H2.12.09.1	Diele	6,8 m²	6,8 m²	
H2.12.09.2	Wohnen/Küche	26,0 m²	26,0 m²	
H2.12.09.3	Schlafen	14,2 m²	14,2 m²	
H2.12.09.4	Bad	6,4 m²	6,4 m²	
H2.12.09.5	Zimmer	8,1 m²	8,1 m²	
H2.12.09.6	Balkon	8,2 m²	2,1 m²	

Summe			159,3 m²	0,0 m²	0,0 m²
-------	--	--	----------	--------	--------

2A2

05.11.2020

Seite 4 von 12

WOHNUNG 2 ABGESCHLOSSENHEIT

1A04

Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 2	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
H1.00.02.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²		
H1.00.02.2	Wohnen/Küche	23,9 m²	23,9 m²		
H1.00.02.3	Schlafen	16,0 m²	16,0 m²		
H1.00.02.4	Bad	8,8 m²	8,8 m²		
H1.00.02.5	HWR	4,0 m²	4,0 m²		
H1.00.02.6	Terrasse	8,2 m²	2,1 m²		
	Summe	65,6 m²	59,5 m²		

WOHNUNG 3 ABGESCHLOSSENHEIT

zA04

Mehrfamilienhaus Köppern
mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 3	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
HI.11.03.1	Diele	4.7 m²	4.7 m²		
HI.11.03.2	Wohnen/Küche	23.9 m²	23.9 m²		
HI.11.03.3	Schlafen	16.0 m²	16.0 m²		
HI.11.03.4	Bad	8.8 m²	8.8 m²		
HI.11.03.5	HWR	4.0 m²	4.0 m²		
HI.11.03.6	Balkon	8.2 m²	2.1 m²		
	Summe	65.6 m²	59.5 m²		

WOHNUNG 4 ABGESCHLOSSENHEIT

ZA04

Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 4	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
H1.11.04.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²		
H1.11.04.2	Wohnen/Küche	23,9 m²	23,9 m²		
H1.11.04.3	Schlafen	16,0 m²	16,0 m²		
H1.11.04.4	Bad	8,8 m²	8,8 m²		
H1.11.04.5	HWR	4,0 m²	4,0 m²		
H1.11.04.6	Balkon	8,2 m²	2,1 m²		
	Summe	65,6 m²	59,5 m²		

WOHNUNG 5 ABGESCHLOSSENHEIT

zA04

Mehrfamilienhaus Köppern
mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 5	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
H1.12.05.1	Diele	4,8 m²	4,8 m²		
H1.12.05.2	Wohnen/Küche	27,8 m²	27,8 m²		
H1.12.05.3	Schlafen	7,0 m²	7,0 m²		
H1.12.05.4	Bad	4,5 m²	4,5 m²		
H1.12.05.5	Balkon	8,2 m²	2,1 m²		
	Summe	52,2 m²	46,1 m²		

WOHNUNG 6 ABGESCHLOSSENHEIT

zA04

Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 6	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
H1.12.06.1	Diele	4,7 m²	4,7 m²		
H1.12.06.2	Wohnen/Küche	30,4 m²	30,4 m²		
H1.12.06.3	Schlafen	7,0 m²	7,0 m²		
H1.12.06.4	Bad	5,4 m²	5,4 m²		
H1.12.06.5	Balkon	8,2 m²	2,1 m²		
	Summe	55,8 m²	49,6 m²		

WOHNUNG 7 ABGESCHLOSSENHEIT

zA04

Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 7	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
H2.00.07.1	Diele	8,6 m²	8,6 m²		
H2.00.07.2	Wohnen/Küche	27,3 m²	27,3 m²		
H2.00.07.3	Schlafen	14,1 m²	14,1 m²		
H2.00.07.4	Bad	7,5 m²	7,5 m²		
H2.00.07.5	HWR	1,9 m²	1,9 m²		
H2.00.07.6	Zimmer	13,6 m²	13,6 m²		
H2.00.07.7	Terrasse	8,2 m²	2,1 m²		
	Summe	81,1 m²	75,0 m²		

WOHNUNG 8 ABGESCHLOSSENHEIT

zA04

Mehrfamilienhaus Köppern
 mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen

05.11.2020

	Wohnung 8	NUF	Wohnfläche		
		Nutzungsfläche	Balkone/Terrassen 25 %		
H2.11.08.1	Diele	8,6 m²	8,6 m²		
H2.11.08.2	Wohnen/Küche	27,4 m²	27,4 m²		
H2.11.08.3	Schlafen	14,1 m²	14,1 m²		
H2.11.08.4	Bad	7,5 m²	7,5 m²		
H2.11.08.5	HWR	1,9 m²	1,9 m²		
H2.11.08.6	Zimmer	13,6 m²	13,6 m²		
H2.11.08.7	Balkon	8,2 m²	2,1 m²		
	Summe	81,2 m²	75,0 m²		

A04

**Mehrfamilienhaus Köppern
mit 9 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätzen**

05.11.2020

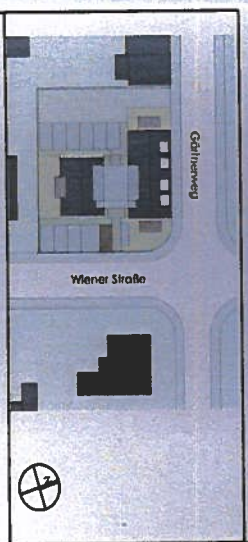
[illegible]

Verwaltungskreis
Der Kreisausschuß
Baufeischtsbehörde

Der Aufteilungsplan ist geprüft gemäß
§ 7 (4) 2 und § 32 (2) 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951
17. April 2020

Red Hornburg v.d.H. von
im Auftrag:

- Obergeschoss
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9



0.00 OK PFB EG = 208.55 Q. NNN

Bauherr:
Wohnanlage Götterweg
Neubau eines Mehrfamilienhauses
Götterweg 4
61381 Friedrichsdorf - Köppern

Bauherr:
Klaus Bernhard
H&B Wohnbau GmbH
Hugenlofsstraße 123
61381 Friedrichsdorf

Planverfasser:
GdH
Architekten
Solling Vornmann Wohnbau
H&B Wohnbau GmbH
Hugenlofsstraße 123
61381 Friedrichsdorf

Planverfasser:
Abschlossenheit
Edgesschoss

Planverfasser	4	AE	00	1:100	DIN A3	W	31.08.2020	05.11.2020
ZA04	4	AE	00	1:100	DIN A3	W	31.08.2020	05.11.2020
Planverfasser	4	AE	00	1:100	DIN A3	W	31.08.2020	05.11.2020
Abgeschlossenheit	4	AE	00	1:100	DIN A3	W	31.08.2020	05.11.2020



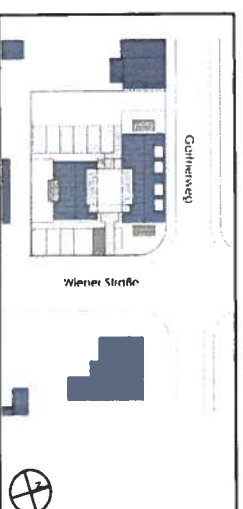
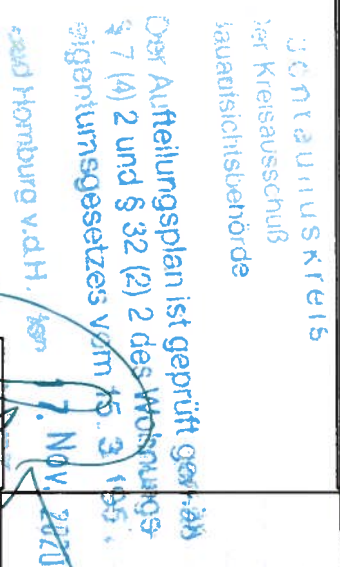
1.11.2020
 Der Aufteilungsplan ist geprüft gemäß
 Bauaufsichtsbereich
 Der Kreisbauaufsichtsbereich
 § 7 (4) 2 und § 32 (2) 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.2004.
 Stadt Homburg v.d.H.

BAUHER: Wohnanlage Götterweg Neubau eines Mehrfamilienhauses Götterweg 4 61381 Friedrichsdorf - Köppern		BAUVERW: Klaus Bernhard H&B Wohnbau GmbH Hygenhofstraße 123 61381 Friedrichsdorf	
PLANUNGSGRUPPE: G.H.B. Achtkleien Schilling Vorname Wernmann 1000-Sauer-Weg 4 10117 Berlin SE www.gotterweg.de		PLANUNGSGRUPPE: Abgeschlossenheit 11.11.2020	
UNTERGESCHOSS			
ZA04 4 1:100 PLANUNGSGRUPPE Abgeschlossenheit	AE 01 DIN A3 11.11.2020	GEZEICHNET 31.08.2020	PLANUNGSGRUPPE 11.11.2020



- Etagegeschoss
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
- Dachgeschoss

Götterweg Wiener Straße		0,00 OK FFB EG = 208,55 U. NHN	
Bauherr: Wohnanlage Götterweg Neubau eines Mehrfamilienhauses Götterweg 4 61381 Friedrichsdorf - Köpen		Bauherr: Klaus Reinhold H&B Wohnbau GmbH Hugenrotenstraße 123 61381 Friedrichsdorf	
Planvermaß: Architekten Schling Vorstmann Weimann Am Markt 17 61381 Friedrichsdorf		Planvermaß: Abgeschlossenheit	
Planvermaß: Obergeschoss		Planvermaß: Abgeschlossenheit	
ZA04 4 AE 11		MASSSTAB 1:100 DIN A3 IV	
RAUSHAUS Abgeschlossenheit		RAUSHAUS Abgeschlossenheit	

[illegible]



Landkreis
 Der Kreisausschuß
 Bauaufsichtsbehörde
 Der Aufteilungsplan ist geprüft gemäß
 § 7 (4) 2 und § 32 (2) 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 195 -
 17. NOV. 2020
 nach Hamburg v.d.H. im Auftrag

Gefühweg			
Wiener Straße			
0.00 OK FFB EG = 208.55 U. NHN			
Bauherr	Wohnanlage Gefühweg Neubau eines Mehrfamilienhauses Gefühweg 4 61381 Friedrichsdorf - Köppern		
Bauherr	Klaus Bernhard H&B Wohnbau GmbH Hugenloffenstraße 123 61381 Friedrichsdorf		
Planungsart	Architekten Schling Vorname Wernom H&B Wohnbau GmbH Hugenloffenstraße 123 61381 Friedrichsdorf		
Abgeschlossenheit			
Schnitt			
Planungsart	4	AE	21
MASSSTAB	1:100	DIN A3	lw
Planungsart	Abgeschlossenheit		
Planungsart	05.11.2020		

Untereinheit
 Der Kreisausschub
 Bauaufsichtsbehörde
 Der Aufteilungsplan ist geprüft gemäß
 § 7 (4) 2 und § 32 (2) 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1950
 17. NOV. 2010
 von 17. NOV. 2010
 2010 Hamburg v.d.H.



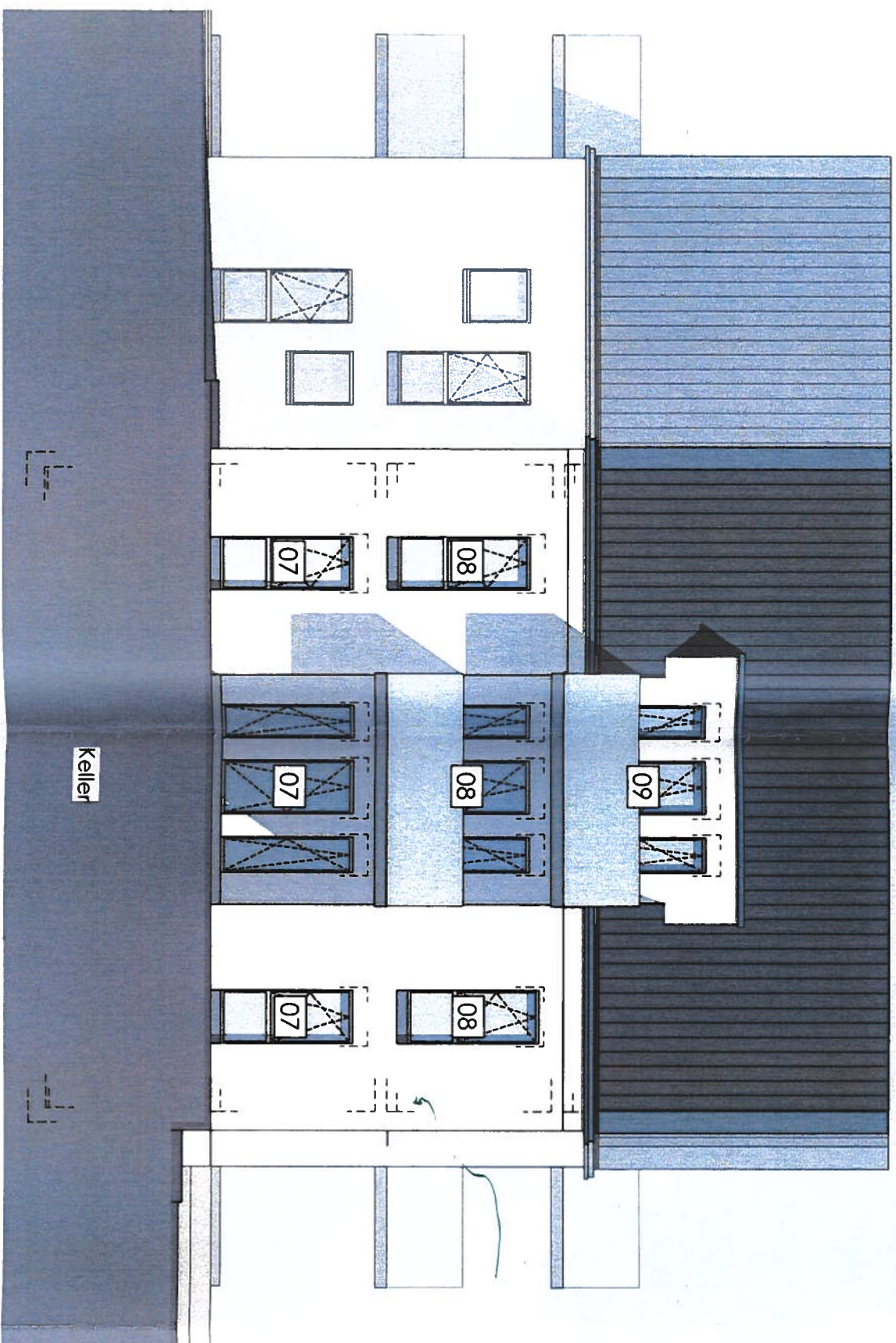
BAUWERK		000 OK FRB EG = 208.55 U. NIK	
BAUWERK		Wohnanlage Götterweg Neubau eines Mehrfamilienhauses Götterweg 4 61381 Friedrichsdorf - Köppern	
BAUWERK		Klaus Bernhard H&B Wohnbau GmbH Hugendierstraße 123 61381 Friedrichsdorf	
BAUWERK		Architekten Sching Vornum Weimann Hugendierstraße 123 61381 Friedrichsdorf	
BAUWERK		Abschlossenheit	
BAUWERK		Ansichten Westen	
BAUWERK		ZA04	
BAUWERK		4	
BAUWERK		AE	
BAUWERK		22	
BAUWERK		1:100	
BAUWERK		DIN A3	
BAUWERK		31.08.2020	
BAUWERK		Abschlossenheit	
BAUWERK		05.11.2020	

Prof. Dr. Ulf St. Fels
 1. Kreisversuch
 Gebäudeinspektion

Der Aufteilungsplan ist geprüft gemäß
 § 7 (4) 2 und § 32 (2) 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1995.

Hamburg v.d.H. 1997 9. Nov. 2020

[Handwritten signature]



Guttenweg  Wietzen Straße		0.00 OK FRB EG = 208.55 U. NHN					
Wohnanlage Guttenweg Neubau eines Mehrfamilienhauses Guttenweg 4 61381 Friedrichsdorf - Köppern		Klaus Bernhard H&B Wohnbau GmbH Hugentiersstraße 123 61381 Friedrichsdorf					
Architekt GHP Schilling Vormann Weimann H&B Wohnbau Hugentiersstraße 123 61381 Friedrichsdorf		12.11.2020		12.11.2020			
Abschlussschein		Abschlussschein		Abschlussschein			
Ansichten Süden		Ansichten Süden		Ansichten Süden			
ZA04	4	AE	25	1:100	DIN A3	31.08.2020	05.11.2020

Gemeinschaftsordnung

§ 1. Vorbemerkung

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer (Sondereigentümer) untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist.
2. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäudeteilen, nämlich den in der Anlage „Freiflächenplan“ mit „Haus 1“ und „Haus 2“ bezeichneten Häusern, die durch ein offenes Treppenhaus verbunden sind.
3. Die Wohnungseigentümergeinschaft führt im Rechtsverkehr die Bezeichnung

Wohnungseigentümergeinschaft
Wiener Straße 28, 61381 Friedrichsdorf

§ 2. Begriffsbestimmungen

1. **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. **Gemeinschaftliches Eigentum** sind außer dem Grund und Boden die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, wie z. B. Baukörper, Wände, Fassaden, Fenster, Treppenhaus, die Maschinenräume der Fahrstühle, die Aufzugschächte, die Schächte für die Gegengewichte sowie der Heizungsraum im Kellergeschoss und z.B. eine auf dem Dach befindliche Solaranlage samt Nebenanlagen.
4. **Gegenstand wie Inhalt des Sondereigentums** und dessen rechtliche Beschaffenheit entsprechen §§ 5 und 6 WEG. Gegenstand des Sondereigentums sind die in Anlage 3 beschriebenen Räume, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 BGB entsprechend.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören - jeweils soweit vorhanden -:

- a. der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume; bei Räumen i.S.d. WEG wie Balkone, Loggien, Terrassen, der Raum, der Bodenbelag (ohne Unterbau), bei Räumen außerhalb des Gebäudes die Fläche nach Aufteilungsplan mit dem Bodenbelag,
- b. die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums, soweit vorhanden: die Innentreppen
- c. die Wandoberfläche (z.B. Farbe, Tapeten, der Putz und die Wandverkleidung wie z.B. Fliesen) sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, Balkone, Loggien und Terrassen einschließlich Dachterrassen, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e. Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach sind Sondereigentum insbesondere: Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben,
- f. die Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Klingel- und Rufanlagen von den Hauptsträngen an, Anschluss an die Gemeinschaftsantenne in der Wohnung, Steckdosen und Lichtschalter, die Wasserleitung, die Versorgungsleitung für Strom und ggfs. Gas, die Entwässerungsleitung, Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung, jeweils von der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit, die Fußbodenheizung und Heizkörper im Bad.

Sollten die zum Sondereigentum erklärten Räume und Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, steht dem jeweiligen Eigentümer das Sondernutzungsrecht hieran zu. Für Kosten, Instandhaltung, Instandsetzung und die Verkehrssicherungspflicht gelten die für das Sondereigentum bestimmten Regelungen entsprechend.

- 5. Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines oder mehrerer Wohnungseigentümer(s), Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss oder unter Einschränkung des Rechts zum Mitgebrauch aller anderen oder einzelner anderer Wohnungseigentümer zu nutzen.
- 6. Die vor- und nachstehenden Bestimmungen gelten für das Teileigentum entsprechend, auch wenn es nur „Wohnungseigentum“ bzw. „Wohnungseigentümer“ heißt. ergibt.

§ 3. Sondernutzungsrechte

1. Stellplätze

An den oberirdischen Stellplätzen (in der **Anlage 6** - mit Nr. A bis H bezeichnet) bestehen Sondernutzungsrechte, die erst anlässlich des Verkaufs der Wohnungen zugeordnet werden sollen. Zu diesem Zwecke werden alle künftigen Eigentümer – mit Ausnahme des aufteilenden Eigentümers – zunächst von der Nutzung dieser PKW-Abstellplätze ausgeschlossen. Sollte

dies unwirksam sein, so entfällt der Mitgebrauch der Eigentümer an diesen PKW-Abstellplätzen aufschiebend bedingt durch eine Zuordnung gemäß nachfolgender Ziffer lit. a.

- a. Der Grundstückseigentümer hat das Recht der positiven Zuordnung des Sondernutzungsrechts an einem oder mehreren oberirdischen PKW-Abstellplätzen zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, ohne dass dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder dinglich Berechtigter bedarf; diese Zuordnung bedarf der notariellen Beurkundung oder der notariell beglaubigten Erklärung. Er ist weiterhin berechtigt, die Eintragung von Sondernutzungsrechten bereits vor der Eigentumsumschreibung in von ihm bestimmte Grundbuchblätter zu bewilligen. Die Zuordnung wird – ohne weitere Zugangserfordernisse – schuldrechtlich wirksam mit Ausübung dieser Zuordnungsbefugnis, dinglich mit Eintragung im Grundbuch.
- b. Soweit der Grundstückseigentümer von diesem Recht keinen Gebrauch macht, erlischt diese Befugnis zu dem Zeitpunkt der letzten Eigentumsumschreibung auf einen Erwerber. Die restlichen Pkw-Abstellplätze stehen dann der Wohnungseigentümergeinschaft zur Nutzung zu.

2. Terrassen

Die jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen haben jeweils das Sondernutzungsrecht an den Terrassen, die in den beigelegten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet sind.

3. Gartenflächen

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 01 hat das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die in dem als **Anlage 6** beigelegten Plan „Sondernutzungsrechte“ mit Garten Whg. 1 bezeichnet ist.

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 07 hat das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die in dem als **Anlage 6** beigelegten Plan „Sondernutzungsrechte“ mit Garten Whg. 7 bezeichnet ist.

Besondere Bestimmungen hierzu:

Die Gartenflächen sind als Ziergärten anzulegen und von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten in gepflegtem Zustand im Rahmen des ortsüblichen und in einer dem hochwertigen Charakter der Gesamtanlage angepassten Weise zu erhalten. Befestigte Terrassen dürfen in angemessenem Umfang angelegt werden. Aufwuchs ist auf höchstens 3 m zu beschränken und Pflanzen rechtzeitig zurück zu schneiden. Hecken und ortsübliche Einfriedungen sind nur entlang den Grenzen der Sondernutzungsflächen und nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig und haben im Übrigen bestehende Satzungsvorgaben einzuhalten.

4. Gemeinsame Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte

Die vom Sondernutzungsrecht betroffenen Teile des Gemeinschaftseigentums werden hinsichtlich der Instandhaltungspflicht wie Sondereigentum behandelt. § 7 (Instandhaltung) dieser Gemeinschaftsordnung gilt entsprechend.

Das Sondernutzungsrecht begründet für den jeweiligen Eigentümer/ Nutzungsberechtigten das alleinige und ausschließliche Recht der Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer. Die Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, das Betreten der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen zur Durchführung von notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, insbesondere an den Ver- und Entsorgungsleitungen, zu gestatten und zu ermöglichen.

§ 4. Nutzung des Wohnungseigentums

1. Der Wohnungseigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungseigentums nebst etwa dazugehöriger Balkone und Terrassen sowie das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Der Verwalter kann eine für alle Beteiligten verbindliche Hausordnung erlassen und diese gegebenenfalls den Erfordernissen der Praxis künftig durch Änderung anpassen. Änderungen der Hausordnung durch die Wohnungseigentümerversammlung sind möglich.

2. Die Wohnungseigentumseinheiten dürfen nur für Wohnzwecke oder für Zwecke genutzt werden, durch die den weiteren Sondereigentümern keine stärkeren Beeinträchtigungen zugefügt werden und durch die das Gemeinschaftseigentum nicht stärker beansprucht wird als durch eine Wohnnutzung.

Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung von Wohnungseigentum ist mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt, darf aber nur versagt werden, wenn diese eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.

3. Die Vermietung der Wohnungen zu Wohnzwecken ist uneingeschränkt zulässig. Der Vermieter hat den Mieter oder sonstigen Berechtigten zu verpflichten, die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung, einer etwa erlassenen Hausordnung und die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung zu beachten und einzuhalten, soweit sie das Miet- oder Gebrauchsüberlassungsverhältnis betreffen.
4. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, dass Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlassen hat, die Hausordnung und andere für die Wohnungseigentümer verbindliche Anordnungen, Bestimmungen usw. beachten.
5. Veränderungen am Wohnungs- und Teileigentum bedürfen unbeschadet der gesetzlichen Regelung dann der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, wenn es sich um Mauer- und Betonarbeiten handelt oder um Arbeiten, die Einfluss auf die allgemeine Verteilung von Be- und Entwässerung, Heizung, Strom, Lüftung und sonstige Leitungen wie Telefon und

Antenne haben können.

6. Erteilt der Verwalter in den Fällen der Ziffern 2. und 5. eine beantragte Einwilligung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine erteilte Einwilligung, so hat der hierdurch Beschwerte das Recht der Appellation an die Wohnungseigentümerversammlung.
7. Im Interesse des friedlichen Zusammenlebens innerhalb der Wohnanlage dürfen alle Nutzungs- und Benutzungsrechte nur so ausgeübt werden, dass kein anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.
8. Soweit sich im Bereich des Sondereigentums im Gemeinschaftseigentum stehende Anlagen und Einrichtungen befinden, insbesondere Leitungen jeder Art, ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, diese auf Dauer zu dulden; hierzu gehört auch die Duldung und Ermöglichung von Reparatur-, Wartungs- und Erneuerungsarbeiten.
9. Auf Kfz-Abstellplätzen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene oder nur vorübergehend abgemeldete Fahrzeuge – jedoch keine Wohnmobile oder Wohnwägen – abgestellt werden und nur solche Fahrzeuge, die von ihren Außenabmessungen in die jeweilige Kfz-Abstellfläche passen und benachbarte Stellplatznutzer nicht behindern.
10. Die kommerzielle Nutzungsüberlassung nur zum vorübergehenden Gebrauch, insbesondere an Touristen, ist unzulässig. Kfz- Abstellplätze dürfen vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten vermietet werden.

§ 5. Übertragung des Wohnungseigentums

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
2. Eine Veräußerung ist dem Verwalter, soweit ein solcher bestellt ist, unverzüglich anzuzeigen. Der veräußernde Eigentümer haftet – unbeschadet weitergehender Haftung – im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft für die sich aus dem Eigentum ergebenden Verpflichtungen bis zum Ersten des Monats, der auf den Zugang der Veräußerungsanzeige folgt.

§ 6. Bauliche Veränderungen

1. Allgemeines

a)

Bauliche Veränderungen innerhalb der dem Sondereigentum unterliegenden Räumlichkeiten sowie zwischen zwei aneinandergrenzenden Sondereigentumseinheiten desselben Eigentümers darf jeder Eigentümer innerhalb der gesetzlichen Grenzen vornehmen, insbesondere wenn hierdurch nur sein Sondereigentum betroffen ist und keine Nachteile, insbesondere statischer Art sowie in wärme- und schallisolierender Hinsicht hiermit verbunden sind. Der Eigentümer hat bei Vornahme von Änderungen auf Verlangen des Verwalters diesem gegenüber die statische, wärme- und schalltechnische Unbedenklichkeit

durch einen Statiker nachzuweisen. Die Kosten solcher Veränderungen trägt der jeweilige Eigentümer allein.

b)

Jeder Eigentümer ist – bis zur Eigentumsumschreibung der letzten veräußerten Einheit auf den Erwerber nur nach schriftlicher Zustimmung des teilenden Eigentümers, danach nur nach schriftlicher Zustimmung des Hausverwalters – berechtigt, auf seine Kosten eine Markise fachgerecht anzubringen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die Markise sich in der Größe nach der Balkon- bzw. Terrassenbreite richtet und später angebrachte Markisen in Ausführung und Farbe den zuerst angebrachten Markisen angepasst sind. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, eine angebrachte Markise ordnungsgemäß in Stand zu halten und gegebenenfalls in Stand zu setzen oder gegen Herstellung des früheren Zustandes zu beseitigen. Sofern öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, hat der jeweilige Eigentümer diese auf eigene Kosten vor Ausführung der jeweiligen Änderung selbst einzuholen.

2. Der teilende Eigentümer (Bauträger) darf bauliche Änderungen auch ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer vornehmen, solange er Eigentümer eines Sondereigentums ist und solange kein Sondereigentum anderer Miteigentümer betroffen wird.
3. Verlangt ein Eigentümer oder verlangt ein Mieter eines Eigentümers auf seine Kosten den Einbau einer E-Ladesäule für Pkw, E-Bike oder ähnliches, so hat er darauf einen Anspruch. Es bedarf einer Beschlussfassung, in der die Planung und Bauausführung fachgerecht darzulegen ist.
4. Im Übrigen gelten für bauliche Änderungen die gesetzlichen Vorschriften.

§ 7. Instandhaltung und Instandsetzung

1. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster, Balkon- und Wohnungseingangstüren sowie Rollläden und für den Estrich tragen die Wohnungseigentümer der Räume, in deren Bereich sich diese Einrichtungen befinden. Für jeden durch Vernachlässigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht entstehenden Schaden hat der Wohnungseigentümer einzustehen.
2. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird.
3. Größere Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Anstrich der Außenfassade, Dachdeckungen, Anstrich der Treppenhäuser und dergleichen) schlägt der Verwalter nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümerversammlung zur Beschlussfassung vor. Diese entscheidet über solche Vorschläge mit einfacher Mehrheit. Die Entscheidung hat auch die Frage der Kostendeckung zu umfassen.
4. Gesetzliche Schadensersatzansprüche bei einer Beschädigung von Gemeinschaftseigentum bleiben unberührt. Für Schäden, die von Wohnungseigentümern verursacht werden, haften

diese - mehrere Wohnungseigentümer gegebenenfalls als Gesamtschuldner -, und zwar im Falle der Beschädigung von Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gemeinschaft, im Falle der Beschädigung von Sondereigentum gegenüber dem betreffenden Wohnungseigentümer, ohne dass der Geschädigte (Gemeinschaft bzw. einzelner geschädigter Wohnungseigentümer) ein Verschulden des Verursachers nachzuweisen braucht; der Verursacher kann diese Haftung durch den Nachweis seines Nichtverschuldens abwenden. In gleicher Weise haftet jeder Wohnungseigentümer für Schäden, die von seinen Hilfspersonen (z.B. nutzungsberechtigten Dritten, Handwerkern, Lieferanten, Spediteuren, Besuchern usw.) oder Mietern verursacht werden; in diesem Falle ist für die Abwendung der Haftung des betreffenden Wohnungseigentümers nicht nur der Nachweis der Schuldlosigkeit der Hilfsperson, sondern auch der Nachweis der Schuldlosigkeit des betreffenden Wohnungseigentümers selbst (vor allem bei der Einweisung, Belehrung und Überwachung der betreffenden Hilfsperson) oder Mieters erforderlich.

5. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft nur insoweit, als die Arbeiten infolge unsachgemäßer Behandlung oder Beschädigung durch ihn oder Personen, für die er einzustehen hat, notwendig werden.
6. Bei unmittelbarer Gefahr - sei es für Personen oder Sachen - darf und muss jedoch einerseits der Verwalter bezüglich jedes Sondereigentums, andererseits jeder Wohnungseigentümer auch hinsichtlich des gemeinschaftlichen und jedes ihm fremden Sondereigentums die zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen treffen oder veranlassen. Diese Maßnahmen sind jedoch auf das Unumgängliche zu beschränken.
7. Soweit ein Wohnungseigentümer aufgrund der vorstehenden Regelung Schäden oder Abnutzungen am gemeinschaftlichen Eigentum im Bereich seines Sondereigentums instand setzt, gehen etwaige gegen den Verursacher entstandene Ansprüche der Gemeinschaft mit der Zahlung der Instandsetzungskosten auf den Wohnungseigentümer über. Er hat gegenüber der Gemeinschaft Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, soweit er die Schäden nicht zu vertreten hat.

§ 8. Instandhaltungsrücklage

1. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, über deren Höhe sie mit Stimmenmehrheit beschließen.
2. Der Beitrag zur Rücklage ist monatlich im Voraus zusammen mit dem Wohngeld bis zum 5. eines jeden Monats zu Händen des Verwalters zu zahlen und auf einem von diesem geführten gesonderten Konto der Gemeinschaft anzulegen.
3. Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und der gemeinschaftlichen Einrichtungen verwendet werden.

4. Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt darüber, ob und inwieweit für Instandsetzungsarbeiten die Rücklage anzugreifen ist oder eine Sonderumlage erhoben wird. Sonderumlagen sind im Verhältnis der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage von den Wohnungseigentümern zu Händen des Verwalters zu zahlen.

§ 9. Versicherungen, Wartungsverträge

1. Für das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes hat der Verwalter als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümergeinschaft die folgenden Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:
 - a) Haus- und Grundbesitzhaftpflichtversicherung,
 - b) Feuerversicherung,
 - c) Leitungswasserschadenversicherung,
 - d) Sturmschadenversicherung,
 - e) Einbruch-, Diebstahlversicherung für gemeinschaftliches Eigentum, soweit möglich und erforderlich,
 - f) Elementarschadenhaftpflichtversicherung.

Die Sachversicherungen zu b), c), d) und e) sind zum gleitenden Neuwert, ausgehend vom Wert des Gebäudes bei Gebrauchsfertigstellung und durch Zusatzversicherung bis zur Höhe des jeweiligen Wiederherstellungsaufwandes abzuschließen.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt, soweit nicht ein gesetzliches Monopol besteht, dem Verwalter mit der Maßgabe, dass alle Versicherungen für die gesamte Anlage möglichst bei der gleichen Versicherungsgesellschaft gehalten werden sollen. Die Wohnungseigentümer können den Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen, sofern nicht ein gesetzliches Monopol besteht.

§ 10. Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel, Schäden und Gefahrenmöglichkeiten am Grundstück oder Gebäude dem Verwalter unverzüglich schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen und sie bei Gefahr im Verzug zu beheben. Auch allgemeine Beschwerden sind stets schriftlich oder per E-Mail an den Verwalter zu richten.
2. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung zu angemessener Tageszeit den Zustand des Sondereigentums und des sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teils des gemeinschaftlichen Eigentums im Hinblick auf etwa notwendige Instandhaltungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

§ 11. Wiederaufbau und Wiederherstellungspflicht

1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Der Verwalter hat der Wohnungseigentümerversammlung den Wiederaufbauplan, die Kostenvoranschläge und die Feststellungen über Ansprüche gegen Versicherungsgesellschaften und andere Ersatzpflichtige vorzulegen.
2. Die Wohnungseigentümer sind zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder Ansprüche gegen sonstige Ersatzverpflichtete gedeckt sind.

Sind die Wiederherstellungskosten nicht gedeckt, so kann die Wohnungseigentümerversammlung mit 2/3-Mehrheit die Wiederherstellung auf gemeinsame Rechnung beschließen, wenn die Bauwerke nicht mehr als zur Hälfte ihres gesamten Wertes zerstört sind.

Sind die Bauwerke zu mehr als der Hälfte ihres gesamten Wertes zerstört und sind die Wiederherstellungskosten durch Versicherung oder sonstige Ansprüche soweit gedeckt, dass Restwert, Versicherungen und Ansprüche zusammen mehr als den halben Wert der Bauwerke vor Beschädigung oder Zerstörung ergeben, so gilt vorstehender Absatz.

In allen anderen Fällen kann die Wiederherstellung nur mit den Stimmen aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.

3. Im Falle der Wiederherstellung sind sämtliche Wohnungseigentümer verpflichtet, den vorherigen Zustand gemeinschaftlich wiederherstellen zu lassen, sofern nicht die Wohnungseigentümergeinschaft einstimmig eine abweichende Wiederherstellung beschließt.

Jeder Wohnungseigentümer hat dabei den durch Versicherung oder sonstige Ansprüche nicht gedeckten Teil zu tragen, der seinem Miteigentumsanteil entspricht.

4. Jeder Wohnungseigentümer kann, sofern die Wiederherstellungskosten nicht voll gedeckt sind, sich von seiner Verpflichtung zur Mitwirkung beim Wiederaufbau oder der Wiederherstellung befreien durch Veräußerung seines Mit- bzw. Sondereigentums binnen 2 Monaten, nachdem der Wiederherstellungsbeschluss gefasst ist oder die Wiederherstellung verlangt wurde, sofern sich der Erwerber zum Eintritt in die Wiederherstellungspflicht gemäß vorstehender Ziffer 2 Absatz 2 verpflichtet.
5. Entsteht Streit darüber, ob die Bauwerke zu weniger als die Hälfte ihres Wertes zerstört sind oder ob Restwert, Versicherung oder sonstige Ansprüche zusammen mehr als den halben Wert der Bauwerke vor der Zerstörung ergeben, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten, des betroffenen Wohnungseigentümers, eines oder aller zur Wiederherstellung bereiten Wohnungseigentümers, der Gemeinschaft oder des Verwalters ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender vereidigter Sachverständiger für Bauschäden und Verkehrswertschätzungen als Schiedsgutachter mit für alle Wohnungseigentümer und den Verwalter verbindlicher Wirkung. Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die

Wohnungseigentümer der zerstörten Einheit.

6. Im Falle des Abrisses eines oder aller Gebäude sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zugunsten von allen Nachbargrundstücken und dort aufstehenden Gebäuden zu treffen.

§ 12. Nutzungen, Lasten und Kosten

1. Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit dies nicht durch das Bestehen der Sondernutzungsrechte eingeschränkt ist. Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie insbesondere die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Diese Regel gilt, soweit nicht in dieser Gemeinschaftsordnung ein anderer Umlageschlüssel festgesetzt ist oder öffentlich-rechtliche Lasten und Gebühren lt. Einzelbescheiden für die einzelnen Eigentumseinheiten erhoben werden.

Von den Verwalterkosten, von den Kosten für angemietete Verbrauchszähler und Rauchmelder sowie für den Breitbandkabelanschluss entfällt auf jede Wohnung ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils.

2. Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Parkplätze sind – soweit sie einzelnen Wohnungseinheiten zugeordnet sind – allein von den jeweils betroffenen Sondernutzungsberechtigten zu tragen. Sofern eine eindeutige Zuordnung möglich ist, trägt die Kosten der jeweilige Sondernutzungsberechtigte des betroffenen Stellplatzes. Im Zweifel gehen Kosten zu Lasten aller Sondernutzungsberechtigte der Stellplätze.
3. Im Haus 1 ist im Untergeschoss eine Wärmepumpe zur Versorgung der Wohnungen 1 bis 6 untergebracht. Im Haus 2 ist im Untergeschoss eine weitere Wärmepumpe zur Versorgung der Wohnungen 7 bis 9 untergebracht. Jede Pumpe versorgt jeweils einen Wohnkorpus.

Die Kosten für Unterhalt, Wartung und Reparatur der jeweiligen Wärmepumpen werden für jedes Haus getrennt abgerechnet und obliegen den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen in Haus 1 oder Haus 2. Die Kosten des Warmwassers des Facility Management ist von allen Eigentümern zu tragen.

4. Die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung werden, soweit nicht eine unmittelbare Abrechnung mit dem Wärmelieferanten erfolgt, gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die in jeder Sondereigentumseinheit angebrachten Messgeräte. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohn-/Nutzflächen verteilt. Diese Kostenregelung kann durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung geändert werden.

5. Die Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer (Wohngeld) werden vom Verwalter festgesetzt. Sofern erforderlich, kann der Verwalter auch während des Wirtschaftsjahres die Vorauszahlungen neu festsetzen.

Das Wohngeld ist an den Verwalter oder an eine von ihm zu bestimmende Stelle monatlich im Voraus, spätestens am 5. eines jeden Monats, kostenfrei zu zahlen. Die Eigentümer sind verpflichtet, sich hinsichtlich ihrer Hausgeldverbindlichkeiten nach Wirtschaftsplan am Lastschriftverfahren zu beteiligen. Hausgeldverbindlichkeiten sind auch solche aus beschlossenen Sonderumlagen und beschlossenen Jahreseinzela abrechnungen.

6. Nach Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung für die Bewirtschaftung der Wohnanlage aufzustellen und auf dieser Grundlage regelmäßig, spätestens 9 Monate nach Ende des Wirtschaftsjahres, über die geleisteten Vorauszahlungen Abrechnung zu erteilen. Diese Abrechnung ist den Wohnungseigentümern schriftlich mitzuteilen. Eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümerversammlung ist nicht erforderlich.

Eine Prüfung der Unterlagen durch den Verwaltungsbeirat findet während der normalen Geschäftszeit in den Büroräumen des Verwalters statt. Besteht kein Verwaltungsbeirat, haben die Wohnungseigentümer einen Wohnungseigentümer zu bevollmächtigen, dieses Prüfungsrecht auszuüben.

Wenn nicht innerhalb von 3 Wochen nach Absendung an den Wohnungseigentümer schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt; hierauf ist bei Absendung hinzuweisen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Beirat oder der vorstehend bezeichnete Ersatzprüfungsberechtigte zum Zeitpunkt der Versendung die Prüfung der Unterlagen noch nicht vorgenommen hatte. Etwa zu viel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer zu erstatten, etwaige Fehlbeträge sind von ihm mit der nächsten fälligen Zahlung auszugleichen. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

7. Für Zahlungsrückstände auf die monatlichen Vorauszahlungen und auf etwaige jährliche Nachzahlungen kann der Verwalter ab Fälligkeit Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz verlangen, die der Gemeinschaft zustehen. Werden Teilzahlungen geleistet, so bestimmt der Verwalter die Art der Verwendung; im Zweifel gilt § 367 BGB. Die Leistung von Zahlungen auf ein Sperrkonto gilt als Fall der Säumnis mit den damit verbundenen Folgen; Aufrechnung, Zurückbehaltung oder Hinterlegung sind nicht zulässig, ausgenommen wegen unbestrittener oder in einem gesonderten Verfahren rechtskräftig festgestellter Gegenansprüche. Für berechnigte Mahnungen kann der Verwalter für jede Mahnung eine ihm zustehende angemessene Verwaltungsgebühr fordern.
8. Gegenstand der Abrechnung und Umlage sind folgende Posten:
 - a) Steuern und öffentliche Abgaben,
 - b) Versicherungsprämien,
 - c) die Betriebskosten der Wohnanlage, insbesondere die Kosten der Wasser- und

Stromversorgung, soweit sie nicht durch gesonderte Hauptzähler für die einzelnen Wohnungen ermittelt und direkt bezahlt werden,

- d) Kosten für Instandhaltung und Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage,
 - e) Kosten für Betrieb von Sondereinrichtungen, wie z.B. einer Sammelantenne oder einer Gemeinschaftswaschküche,
 - f) Kosten für Reinigung und Pflege von Haus- und Außenanlagen einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung,
 - g) Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung soweit nicht durch Verbrauchszähler im jeweiligen Sondereigentum erfasst,
 - h) Kosten der Verwaltung,
 - i) sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Wohnanlage unmittelbar zusammenhängen und nach pflichtgemäßem Ermessen eines ordentlichen Verwalters notwendig sind.
9. Die Höhe der umzulegenden Beträge folgt aus dem Wirtschaftsplan. Der Verwalter ist ermächtigt, den Umlageschlüssel unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Paragraphen festzusetzen. Der Verwalter erstellt einen Wirtschaftsplan mit Einzelwirtschaftsplänen und eine Jahresgesamtabrechnung mit Einzelabrechnungen, die die Wohnungs- und Teileigentümer mehrheitlich beschließen.
- Der Verwalter kann den Wirtschaftsplan auch für unbestimmte Zeit aufstellen. Der Wirtschaftsplan bedarf nicht eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, um verbindlich zu sein. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann jedoch beschließen, dass der Wirtschaftsplan durch sie beschlossen werden muss. Der Verwalter soll den Wirtschaftsplan im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat - soweit vorhanden - aufstellen.
10. Bewirtschaftungskosten, die ein Wohnungseigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen.

§ 13. Wohnungseigentümerversammlung

- 1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist mindestens einmal jährlich einzuberufen.
- 2. Dies muss der Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen, wenn dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- 3. Fehlt ein Verwalter oder weigert dieser sich pflichtwidrig, die Versammlung einzuberufen, so kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Stellvertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer einberufen.
- 4. Der Verwalter führt den Vorsitz in der Versammlung der Wohnungseigentümer, es sei denn diese beschließen anderes.

5. Über die Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen.
6. Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheiden bei der Beschlussfassung. Das Stimmrecht bestimmt sich abweichend vom WEG nach Miteigentumsanteilen. Steht das Wohnungseigentum mehreren zu, können diese nur einheitlich ihr Stimmrecht ausüben.
7. Soweit die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung/ Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 WEG rechtskräftig verurteilt ist, steht dem betroffenen Wohnungseigentümer das Stimmrecht nicht zu (§ 25 Abs. 4 WEG).
8. Vollmachten zur Ausübung des Stimmrechts bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform (§ 25 Abs. 3 WEG).

§ 14. Verwalter

Für die Verwaltung, Abberufung und der Beendigung des Verwaltervertrages gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung nach September 2020. Die Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 27 Abs. 1 WEG) können durch Beschluss der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt und nicht erweitert werden (§ 27 Abs. 2 WEG). Der Verwalter führt eine Beschluss-Sammlung. Fehlt ein Verwalter, so ist der Wohnungseigentümer, der die Versammlung führt, verpflichtet, die Beschluss- Sammlung zu führen, wenn die Wohnungseigentümer keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

§ 15. Mehrheit von Eigentümern einer Wohnung

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu oder geht es auf mehrere Personen über, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten zu bestellen und diesen dem Verwalter namhaft zu machen.
2. Die Vollmacht muss enthalten:
 - a. die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere alle Willenserklärungen mit Zustellung mit Wirkung für die Vollmachtgeber im Empfang zu nehmen,
 - b. die Berechtigung zur Bestellung von Unterbevollmächtigten,
 - c. die Bestimmung, dass sie auch für die Erben eines Vollmachtgebers gilt.
3. Bis zur Erteilung dieser Vollmacht gilt jeder Mitberechtigte als von allen übrigen Mitberechtigten bevollmächtigt, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für die anderen Mitberechtigten abzugeben und in Empfang zu nehmen.

§ 16. Haftung

Die Personenmehrheit, insbesondere auch Ehegatten, haftet für sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

§ 17. Abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer

1. Ist zu einer die Wohnanlage betreffenden Maßnahme die Mitwirkung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich, oder bedarf es zur Verwaltung einer von einem Wohnungseigentümer nicht selbst bewohnten Wohnung dringend einer Entscheidung, und ist von dem Wohnungseigentümer eine Stellungnahme oder die Vornahme der notwendigen Rechtshandlung nicht zu erreichen, z.B., weil er Briefe nicht beantwortet oder weil sein Aufenthaltsort unbekannt ist oder weil er, etwa bei einem Erbgang, nicht bekannt ist, so gilt folgendes:
 - a. Der Verwalter ist beauftragt, die Bestellung eines Abwesenheits- oder Nachlasspflegers zu beantragen.
 - b. Kann die Bestellung eines Pflegers nicht oder nicht fristgerecht erreicht werden, so gilt der Verwaltungsbeirat als ermächtigt, den Verwalter oder einen Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit zum Bevollmächtigten des abwesenden Wohnungseigentümers zu bestellen.
2. Der Verwaltungsbeirat darf die Vollmacht nur erteilen, wenn
 - a. der Verwalter den Wohnungseigentümer mit eingeschriebenem Brief an die letzte bekannte Anschrift zu der Willenserklärung unter Setzung einer angemessenen Frist aufgefordert oder zur Teilnahme an einer Versammlung der Wohnungseigentümer eingeladen hat,
 - b. in der Einladung oder Aufforderung der Gegenstand, der zu entscheiden ist, bekannt gegeben und darauf hingewiesen ist, dass der Verwaltungsbeirat für den Fall des Nichterscheins oder einer Nichterklärung eines Wohnungseigentümers innerhalb der gesetzten Frist gemäß Ziffer 1b) ermächtigt ist, einen Bevollmächtigten für die Vornahme der unaufschiebbaren Rechtshandlung oder Entscheidung zu bestellen
 - c. der Wohnungseigentümer zur Versammlung nicht erschienen bzw. die gesetzte Frist fruchtlos verstrichen ist.

§ 18. Änderungen, Öffnungsklausel

1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller

Wohnungseigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Wohnungseigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer.

2. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels und der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums, ist jedoch auch mit einer Mehrheit von drei Viertel aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben. Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung in der Form des § 29 GBO zur Grundbucheintragung abzugeben.

§ 19. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung ungültig sein, so sollen die übrigen Bestimmungen dennoch gelten. Der unwirksame Teil der Erklärung ist durch diejenige zulässige Regelung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zweck des unzulässigen Teils mit der weitestgehend möglichen Annäherung erreicht.

* * * * *

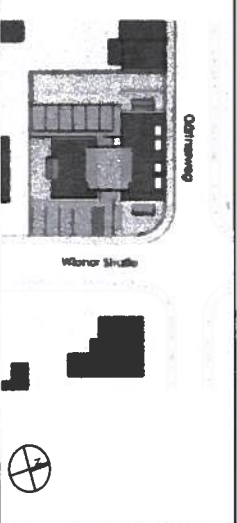
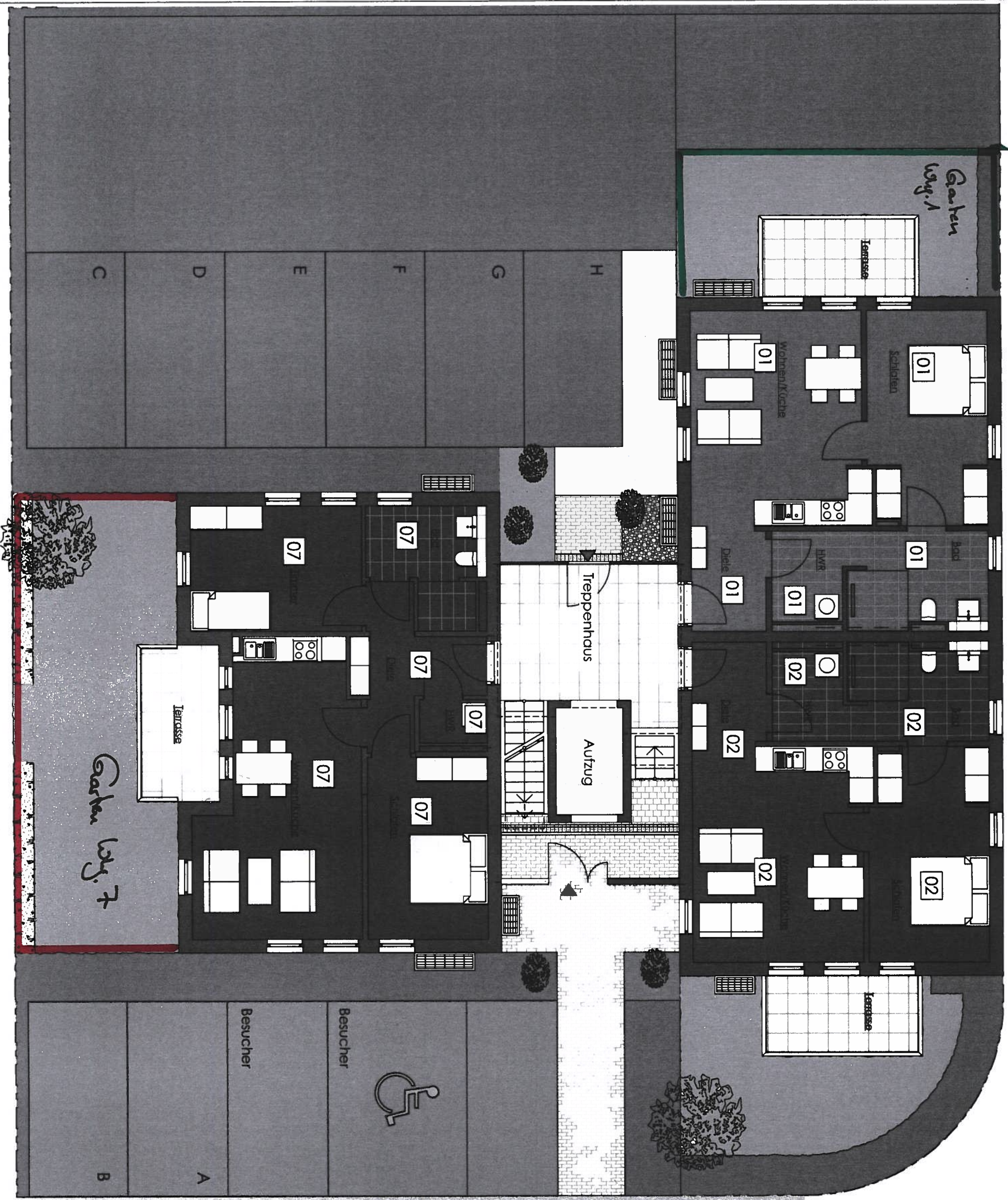
Anlage 6 zu UR Nr. 294/21

- 1

Erdgeschoss
- 2
- 7
- 3

Obergeschoss
- 4
- 8
- 5

Dachgeschoss
- 6
- 9



0.00 OK FRB EG = 208.55 U NNN

BAUVERBEN
Wohnanlage Gartenweg
Neubau eines Mehrfamilienhauses
Gartenweg 4
61381 Friedrichsdorf - Köppern

BAUHER
Klaus Bernhard
H&B Wohnbau GmbH
Hugenrotenstraße 123
61381 Friedrichsdorf

PLANLEITER
GHB
Architekten
Schieg Vornmann Wärmann
Postfach 140
61381 Friedrichsdorf
Tel. 0371 6277 20
www.groendelmann.de

PLANNAME
Abgeschlossenheit

ETAGE
Erdgeschoss

PROJEKT	ZEICHNUNG	BLATT	STADT	PROJEKT	STADT
ZA04	4	AE	00		
MASSSTAB	1:100	DIN A3	IV	PROJEKT	31.08.2020
PLANNAME	Abgeschlossenheit			PROJEKT	05.11.2020