

Verhandelt in der Geschäftsstelle Beyerstraße 28, 09113 Chemnitz, heute, den 27.05.2025 (siebenundzwanzigsten Mai zweitausendfünfundzwanzig).

Vor mir, dem unterzeichnenden

Notar Arne Schwerd

mit dem Amtssitz in Chemnitz

erschien:

Herr Dirk Neumann, geb. am 17.11.1966,
wohnhaft in 09130 Chemnitz, Planitzwiese 27a,
nach Angabe ledig,
dem Notar auf Grund früherer Identifikation von Person bekannt,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

MediProject Chemnitz GmbH
mit dem Sitz in Chemnitz
Geschäftsanschrift: 09130 Chemnitz, Bayreuther Straße 12
(eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz, HRB 23477),

Der Notar bestätigte die Vertretungsbefugnis nach heutiger elektronischer Einsichtnahme in das vorgenannte Handelsregister des vorbezeichneten Amtsgerichts.

Die MediProject Chemnitz GmbH mit Sitz in Chemnitz

- nachstehend "**Eigentümer**" genannt -

erklärt zu notarieller Niederschrift die folgende:

Begründung von Wohnungseigentum

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG zur Eigentumswohnanlage „HAPPINEST“ Chemnitz, Trützschlerstraße 6 (nebst Baubeschreibung)

I.

Vorbemerkung

1. Laut Vortrag im Grundbuch ist die MediProject Chemnitz GmbH, Chemnitz, Amtsgericht Chemnitz, HRB 23477, als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Grundbuch von **Niederrabenstein** Blatt **93** des Amtsgerichts Chemnitz
Gemarkung Niederrabenstein

lfd. Nr. 5

Flurstück 102/10, Trützschlerstraße 6, Gebäude- und Freifläche,
Erholungsfläche, groß 2080 m²,

lfd. Nr. 5

Flurstück 102/9, Gebäude- und Freifläche, groß 50 m²

Das **Grundbuchblatt 93** enthält folgende Belastungen:

Abteilung II

- lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Haltung einer Rohrschleuse durch das Flst. 102) für die Landgemeinde Rabenstein; gemäß Bewilligung; Teil belastet; ,
- lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Kläranlagen- und Rohrleitungsrecht) für jeweilige Eigentümer in Blatt 953 (Flst. 102/4); gemäß Bewilligung vom 03.02.1994 -URNr. 217/94, Notarin Kleindienst, Chemnitz-; ,
- lfd. Nr. 4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochdruckgasleitungsrecht) für die Stadtwerke Chemnitz AG, Chemnitz; gemäß § 9 Abs. 5 GBBerG -Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 23.04.2004, Reg-Nr.: 14-3043/2004.008-; .

Abteilung III

Keine

2. Nach Angaben der Beteiligten befindet sich auf dem vorgenannten Grundbesitz kein unbewegliches Kulturdenkmal.
3. Der Grundbesitz ist unbebaut und in Chemnitz, Trützschlerstraße 6 belegen. Der Grundstückseigentümer errichtet auf dem vorbezeichneten Grundbesitz eine Eigentumswohnanlage mit 9 Wohneinheiten und 4 Doppelgaragen.
4. Das Bauvorhaben soll gemäß dem Inhalt der als **Anlage III** beigefügten Baubeschreibung und den als **Anlage IV** beigefügten Aufteilungsplänen, die Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung sind und auf die verwiesen wird, nach weiterer Maßgabe der Verkaufsverträge verwirklicht werden.

II.

Teilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I. genannten Grundbesitz gemäß § 8 Wohnungseigentümergebot (WEG) in Miteigentum in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen wie folgt verbunden ist.

Die Aufteilung erfolgt gemäß der als **Anlage I** dieser Niederschrift beigefügten Aufstellung.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden zugehörigen Räume sowie die weiteren nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen i. S. von § 3 Abs. 3 WEG.

Nach der Erklärung des Eigentümers wurden die Miteigentumsanteile, mit denen Sondereigentum verbunden wird, ausdrücklich nicht auf Grundlage einer Wohnflächenverordnung nach dem Wohnflächen- oder Nutzungsflächenverhältnisses der in den Gebäuden befindlichen Sondereigentumseinheiten gebildet. Bei der Bildung der Miteigentumsteile wurden jedoch Loggien sowie der Abstellraum an Terrasse im Haus A mit 50 % der Fläche berücksichtigt, nicht überdachte Dachterrassen und/oder Terrassen wurden mit 25 % der Fläche berücksichtigt. Der Notar wies auf die damit verbundenen, ggf. ungleiche Lastenverteilung hin. Die Beurkundung wurde trotz Belehrung wie folgt gewünscht.

2. Grundlage der heutigen Teilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Chemnitz – Untere Behörde – Bauordnungs- und Vermessungsamt vom 10.09.2024 zum Aktenzeichen Nr. 240789/3/GN nebst den dieser Bescheinigung beigefügten Aufteilungsplänen. Sie sind dem teilenden Eigentümer in allen Einzelheiten bekannt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lag bei Beurkundung in Ausfertigung vor. Auf die vorgenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungspläne wird gemäß § 13a BeurkG unter Verzicht auf deren nochmalige Verlesung und Beifügung verwiesen. Es wird ausdrücklich klargestellt, dass diese Aufteilungspläne maßgeblich sind.

Eine Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst verkleinerter Aufteilungspläne wird lediglich zu Beweis Zwecken als **Anlage IV** zu dieser Urkunde genommen, deren Übereinstimmung mit mir vorliegender Ausfertigung ich, der beurkundende Notar, hiermit beglaubige.

3. Bei einer Diskrepanz zwischen dem Aufteilungsplan und dem textlichen Teil dieser Urkunde ist der Aufteilungsplan maßgeblich, sofern nicht ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen wird. Das Sondereigentum ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 3 WEG und in dem Aufteilungsplan mit den entsprechenden Ziffern bezeichnet. Etwaige in den Aufteilungsplänen enthal-

tene Nutzungsangaben stellen nur unverbindliche Nutzungsvorschläge dar. Etwaige in den Aufteilungsplänen enthaltenen Quadratmeterangaben (Wohn- und Nutzflächen) stellen nur eine unverbindliche Orientierungshilfe dar und bilden keinen Rechtsanspruch auf Herstellung in gleicher Größe.

4. Abweichend von den Aufteilungsplänen erklärt der Eigentümer Folgendes:
 - a) Die im Lageplan „Blatt 02 Grundriss Erdgeschoss“ im Eingangsbereich des Haus A mit eingekreister Nummer „01“ und im Haus B im Eingangsbereich mit eingekreister Nummer „05“ bezeichneten Treppenhäuser sollen ausdrücklich nicht Sondereigentum sein. Es wird klargestellt, dass die Treppenhäuser im Erdgeschoss und im Obergeschoss Gemeinschaftseigentum sind.
 - b) Die im Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit eingekreister Nummer „18“ bis „26“ bezeichneten Pkw-Stellplätze auf den Flurstücken 102/10 und 102/9 sollen ausdrücklich nicht Sondereigentum sein. Die Pkw-Stellplätze „18“ bis „26“ werden als Sondernutzungsrechte begründet.

III.

Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in der dieser Urkunde als **Anlage II** beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Auf diese Anlage wird verwiesen. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit dem einzelnen Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

IV.

Sondernutzungsrechte

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

Sondernutzungsrechte sind zur späteren Zuordnung vorgesehen an den Kfz-Stellplätzen im Freien:

- a) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 18 bezeichnet (**Anlage V**);
- b) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 19 bezeichnet (**Anlage V**);
- c) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 20 bezeichnet (**Anlage V**);
- d) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 21 bezeichnet (**Anlage V**);
- e) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 22 bezeichnet (**Anlage V**);
- f) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 23 bezeichnet (**Anlage V**);
- g) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 24 bezeichnet (**Anlage V**);
- h) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 25 bezeichnet (**Anlage V**);
- i) Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz im Freien, im anliegenden Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“ mit Nr. 26 bezeichnet (**Anlage V**).

Der teilende Eigentümer hat das Recht der Bildung dieser weiteren Sondernutzungsrechte und ihrer Zuordnung zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten. Dieses Recht endet mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit. Mit der Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen Erwerber wird die Zuordnung gegenüber dem Erwerber bindend. Der Eigentümer hat die Grundbucheintragung zu bewirken. Die dingliche Zuordnung des Sondernutzungsrechts zu einer Sondereigentumseinheit geschieht durch den dahin gerichteten Eintragungsantrag des Eigentümers.

2. Auf den als Anlage V beigefügten Lageplan wird verwiesen; dieser wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt.

3. Für sämtliche Sondernutzungsrechte gilt:

- a) Die Begründung der Sondernutzungsrechte erfolgt jeweils in der Weise, dass die diesen Rechten unterworfenen Flächen oder Gebäudeteile im gemeinschaftlichen Eigentum verbleiben. Das Sondernutzungsrecht wird jedoch in der Weise zugeteilt, dass die übrigen Eigentümer und Nutzungsberechtigten des vorbezeichneten Grundbesitzes von dieser Nutzung ausgeschlossen werden. Das dauernde, ausschließliche und auch durch Mehrheitsbeschluss unentziehbare Sondernutzungsrecht ist unentgeltlich.
- b) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die Reinigung, Erhaltung, Erneuerung und Verkehrssicherung durchzuführen und hierfür anfallende Kosten zu tragen, bei mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander. In Bezug auf die zum Sondernutzungsrecht gehörenden Straßen- und sonstigen Flächen ist allein der Sondernutzungsberechtigte zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet.
- c) Sondernutzungsrechte dürfen ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer Dritten zum Gebrauch überlassen werden. Im Übrigen können sie nur an einen anderen Sondereigentümer der Eigentümergemeinschaft übertragen werden.
- d) Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat alle Maßnahmen zu dulden, auch das Betreten der sondergenutzten Flächen, soweit dies für die Erhaltung und Erneuerung gemeinschaftlicher Ver- und Versorgungsanlagen oder gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile und Einrichtungen erforderlich ist.
- e) Die Nutzung wird jeweils durch die Gemeinschaftsordnung, durch zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Vorschriften beschränkt.

4. Eine Änderung der vorstehenden Bestimmungen ist nur allstimmig möglich.

V.

Verteilung der Belastungen

Die Rechte Abt. II lfd. Nrn. 1, 3 und 4 werden nicht verteilt und bleiben entsprechend der Aufteilung auf allen Wohnungseigentumseinheiten bestehen.

VI. Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

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

- a) die Teilung des in Abschnitt I. der Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde,
- b) die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Anlage II dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums, insbesondere die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden gemäß Abschnitt I Ziffer 4. der Gemeinschaftsordnung.

Um Vollzugsmitteilung an den Notar wird gebeten.

VII. Verwalterbestellung

1. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft kann erst mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher bestellt werden.
2. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz (§ 27 WEG).
3. Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

VIII. Änderungsbefugnis, Vollmacht

Im Zuge von Neubau, Umbau, Sanierung bzw. Modernisierung des Gebäudes sind unter Umständen folgende Maßnahmen durchzuführen und gegebenenfalls insoweit die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung entsprechend zu ändern:

1. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum;
2. Zusammenlegung von einzelnen Sondereigentumseinheiten, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann;
3. weitere Unterteilung einzelner Sondereigentumseinheiten mit damit verbundener Neubildung von Sondereigentumseinheiten;
4. Zuordnung von Räumen oder Teilen von Räumen einer Sondereigentumseinheit zu einer anderen Sondereigentumseinheit, wobei auch gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein kann, sowie damit verbundene entsprechende Änderungen der Miteigentumsanteile;
5. Neubildung von Sondereigentumseinheiten, auch durch Anbau von Balkonen, einschließlich der Änderung der Fassaden-, Dach-, Fenster- und Außentürenflächen;
6. Begründung von Sondernutzungsrechten an Teilen und Flächen des Gemeinschaftseigentums bzw. an Teilen und Flächen, die im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht einzelner Sondereigentümer stehen, und Zuordnung dieser neu begründeten Sondernutzungsrechte zu einzelnen Sondereigentumseinheiten;
7. Aufhebung von Sondernutzungsrechten;
8. Änderung der Raumgrößen einzelner Sondereigentumseinheiten;
9. Änderung der Miteigentumsanteile, mit denen das Sondereigentum an einer bestimmten Raumeinheit verbunden ist, bei einer Änderung der Nutzfläche einer Raumeinheit wegen einer etwaigen Planänderung, tatsächlicher Bauausführung oder sonstigen Gründen;
10. Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Gemeinschafts- und Sondereigentum;

11. Vornahme von sonstigen Änderungen von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, soweit diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, des Verfahrens über die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung oder eines späteren, insbesondere grundbuchrechtlichen Verfahrens erforderlich werden;
12. Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten aller Art und Abschluss von Bewirtschaftungs-, Gestattungs- und Unterhaltungsverträgen wegen Ver- und Entsorgungsanlagen und Außen- und Erschließungsanlagen;
13. Regelung der Verhältnisse zu Nachbargrundstücken im Hinblick auf das öffentliche Baurecht (insbesondere Eintragungen in das Baulastenverzeichnis und die grundbuchliche Sicherung durch Eintragung von Dienstbarkeiten), etwaige Überbauten, Flächenausgleichungen und Grenzberichtigungen;
14. Beantragen des Breitbandkabelnetzanschlusses oder alternative Beauftragung der Erstellung einer Antennenanlage für den jeweiligen Sondereigentümer;
15. Änderung von Zahl und Anordnung von Pkw-Stellplätzen und Änderung der Gestaltung nicht überbauter Flächen.

Die MediProjekt Chemnitz GmbH mit dem Sitz in Chemnitz gilt als befugt und bevollmächtigt, die vorstehenden Maßnahmen wie vorbeschrieben durchzuführen und die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen in Bezug auf die Aufteilung gemäß § 8 WEG vorzunehmen und entsprechenden Vollzug im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Von vorstehender Befugnis und Ermächtigung darf nur an der hiesigen Notarstelle in Chemnitz Gebrauch gemacht werden.

Das Sonderrecht des teilenden Eigentümers erlischt 1 Jahr nach der Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit und der Stellung des Antrages auf Eigentumsumschreibung für diese Einheit.

**IX.
Vollzugsauftrag, Vollmacht**

Dem Notar wird hiermit durch alle Beteiligten der Vollzugsauftrag sowie dem Notar und dessen jeweiligen Angestellten – jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – darüber hinaus jeweils eine Vollzugs-, Änderungs- und Ergänzungsvollmacht für diese Urkunde im weitesten Sinne erteilt. Die Vollmacht kann nur an der heutigen Notarstelle des beurkundenden Notars ausgeübt werden und berechtigt auch zur Anforderung von Erklärungen und deren Entgegennahme, soweit sie ohne Einschränkungen erteilt werden.

**X.
Wirksamkeitsklausel**

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt es die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Beteiligten verpflichten sich, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geiste und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung soweit wie möglich entspricht, dasselbe gilt für etwaige Lücken im Vertrag.

**XI.
Belehrung**

Der Notar hat sich über den Grundbuchstand unterrichtet. Der Grundbuchstand wurde mit den Beteiligten erörtert.

Die Beteiligten werden insbesondere noch darüber belehrt, dass der Notar über die baurechtliche Zulässigkeit der in dieser Teilungserklärung vorgenommenen Nutzungs- und sonstigen Bestimmungen keine Aussage treffen kann.

**XII.
Kosten, Abschriften**

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten: je eine beglaubigte Abschrift

- das Grundbuchamt
- der Eigentümer

Vorstehende Niederschrift nebst Anlagen I, II und III wurden vom Notar dem Erschienenen vorgelesen, die weiter anliegende Pläne zur Durchsicht vorgelegt, sodann Niederschrift und Pläne genehmigt, die Pläne von dem Erschienenen abgezeichnet und diese Niederschrift eigenhändig unterschrieben wie folgt:


Dirk
Neumann





Anlage I zur Urkunde vom 27.05.2025
UVZ-Nr. 04488 /2025

Aufteilung

der Wohnungs- und Teileigentumsrechte an dem in Abschnitt I. der Niederschrift bezeichneten Grundbesitz

1. Miteigentumsanteil von 1.005/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 01 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Erdgeschoss Haus A) nebst vorgelagerter Terrasse mit der gleichen Nummer;

2. Miteigentumsanteil von 863/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 02 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Obergeschoss Haus A) nebst Loggia/Dachterrasse/Gründach mit der gleichen Nummer;

3. Miteigentumsanteil von 1.034/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Obergeschoss Haus A) nebst Loggia mit der gleichen Nummer;

4. Miteigentumsanteil von 1.288/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Dachgeschoss Haus A) nebst Dachterrasse/Gründächer mit der gleichen Nummer;

5. Miteigentumsanteil von 700/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichneten Räumlichkeiten

(Wohnung im Erdgeschoss Haus B) nebst vorgelagerter Terrasse mit der gleichen Nummer;

6. Miteigentumsanteil von 815/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 06 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Erdgeschoss Haus B) nebst vorgelagerter Terrasse mit der gleichen Nummer;

7. Miteigentumsanteil von 776/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 07 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Obergeschoss Haus B) nebst Loggia mit der gleichen Nummer;

8. Miteigentumsanteil von 1.027/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 08 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Obergeschoss Haus B) nebst Loggia mit der gleichen Nummer;

9. Miteigentumsanteil von 1.292/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 09 bezeichneten Räumlichkeiten (Wohnung im Dachgeschoss Haus B) nebst Dachterrasse/Gründächer mit der gleichen Nummer;

10. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet;

11. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet;

12. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet;

13. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet;

14. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet;

15. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet;

16. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet;

17. Miteigentumsanteil von 150/10.000

an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet;

Als Anlage I zur Urkunde
des Notars Arne Schwerd in Chemnitz
vom heutigen Tage genommen

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer
untereinander und über die Verwaltung

- Gemeinschaftsordnung -

I.

Begriffsbestimmung

1. Begriffsbestimmungen

- a) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Absatz 3 WEG), insbesondere an Läden, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätzen.

- b) Gemeinschaftliches Eigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen.

2. Umfang des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in den Wohnungs- und Teileigentumseinheiten befindlichen Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird.

Die im Sondereigentum stehenden Räume sind im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Sollten Terrassen sowie Balkone und Loggien oder sonstige als Sondereigentum bezeichnete und als abgeschlossen bescheinigte Flächen nicht sondereigentumsfähig sein, wird dem jeweiligen Eigentümer der betreffenden Einheit an diesen Flächen ein ausschließliches Sondernutzungsrecht eingeräumt, hilfsweise sind alle Sondereigentümer verpflichtet, diese Einräumung zu bewirken und verlautbaren zu lassen.

3. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht kraft Gesetzes zum Sondereigentum gehören. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen und die Erhaltungsrücklage.
4. Die gemeinschaftlichen Gelder sind kraft Gesetzes Eigentum des rechtsfähigen Verbandes der Wohnungseigentümer. Kein Sondereigentümer kann demnach verlangen, dass sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn der Inhaber des Sondereigentums wechselt. Der Anteil an diesen Geldern und Vermögenswerten steht dem neuen Sondereigentümer aufgrund dessen Eintritts in den Verband der Wohnungseigentümer zu, ohne dass es einer besonderen Vereinbarung bedürfte. Die Abtretung solcher Rechte und Ansprüche ist ausgeschlossen. Der Sonderrechtsnachfolger haftet der Gemeinschaft gegenüber neben dem Veräußerer für etwaige Rückstände gesamtschuldnerisch. Dies gilt nicht für den Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung.

II.

Gemeinschaftsverhältnis

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10-29 WEG, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu benutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und im Widerspruch zu den Bestimmungen dieser Teilungserklärung steht.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu dulden, die zur Einrichtung einer Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlage und von Energieversorgungsleitungen zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind.

Ein hierdurch an seinem Sondereigentum entstehender Schaden ist von demjenigen zu ersetzen, auf dessen Veranlassung eine derartige Maßnahme erfolgt.

III.

Veräußerung

Jedes Wohnungseigentum ist frei veräußerlich. Eine Veräußerungsbeschränkung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird nicht festgelegt.

Jeder Wohnungseigentümer ist jedoch verpflichtet, jede Veräußerung seines Wohnungseigentums, ebenso auch jede Vermietung, dem Verwalter gegenüber unverzüglich mitzuteilen.

IV.

Nutzungsbeschränkung

Wohnungen und die dazu gehörigen Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung samt Nebenräumen bedarf der schriftlichen, widerruflichen Zustimmung des Verwalters, bei Eigenverwaltung durch Wohnungseigentümer der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Die Zustimmung kann unter Auflagen erteilt werden.

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes erfahrungsgemäß eine über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden bzw. zu befürchten ist oder der Charakter des Hauses wesentlich verändert wird.

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude dürfen Vorrichtungen, die der Werbung, beruflichen oder gewerblichen Zwecken die-

nen, sowie Aufschriften nur mit schriftlicher, widerruflicher Zustimmung des Verwalters an und im Gebäude und auf dem Grundstück angebracht oder aufgestellt werden. Dasselbe gilt für Außenantennen, Markisen, Pergolen und Sichtschutzelemente.

Der Verwalter kann eine erteilte Zustimmung nur widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen wesentlich geändert haben, wenn Auflagen nicht eingehalten wurden oder wenn sich für das gemeinschaftliche Eigentum, die übrigen Wohnungseigentümer oder die Nachbarn, erhebliche Unzuträglichkeiten ergeben haben.

Erteilt der Verwalter eine beantragte Zustimmung nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine erteilte Zustimmung, so entscheidet auf Antrag die nächste Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit. Die Bezeichnung von Räumen in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan ist, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist, keine Gebrauchsregelung im Sinne von § 19 WEG.

Änderungen der Außengestaltung und der Farbgebung des Gebäudes bedürfen eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung. Gleiches gilt für Fenster, Außentüren und Balkone sowie für die Außenanlagen.

V.

Nutzungen, Lasten, Kosten

Für die Beteiligung an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gilt § 16 WEG, vorbehaltlich der Festlegungen in dieser Teilungserklärung.

Alle Lasten und Kosten, soweit sie nicht für den betreffenden Eigentümer gesondert festgestellt und erhoben werden, werden von der Gemeinschaft bezahlt und auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist. Die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen werden vom Verwalter betrieben.

Zu den Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gehören insbesondere:

- die Versicherungsprämien,
- die regelmäßig wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben,
- die Kosten der Beleuchtung, Reinigung und Unterhaltung gemeinschaftlicher Grundstücksflächen, des Treppenhauses und der gemeinschaftlichen Flure und Räume,
- die Kosten der Erhaltung und Wartung sowie Betriebskosten der und Satelliten-

ten- oder sonstige Antennenanlage bzw. Rundfunkempfangsvorrichtung.

Die Unterhaltungs- und Betriebswirtschaftskosten für die Zentralheizung und Warmwasserversorgung sind von den Eigentümern mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt, zu zahlen. Die Eigentümer können eine Änderung des Verteilungsschlüssels jederzeit allstimmig vornehmen.

Das Wasser (Kaltwasser) ebenso der Strom und die Heizenergie für die einzelne Einheit wird entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch nach den eingerichteten Verbrauchszählern abgerechnet. Die Kosten der Unterhaltung derjenigen Grundstücksflächen, Räume, Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, sind von dem betreffenden Nutzungsberechtigten ausschließlich selbst zu tragen und zwar in dem Umfang, wie wenn Sondereigentum bestehen würde.

In Abweichung der vorstehenden Regelung wird die Verwaltergebühr des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern je Wohneinheit erhoben.

Der Verwalter hat vor Beginn eines jeden Kalenderjahres für dieses einen Wirtschaftsplan aufzustellen, aus welchem der von jedem Wohnungseigentümer an die Gemeinschaft zu zahlende Kostenbeitrag (Hausgeld) ersichtlich ist. Das Hausgeld ist monatlich im Voraus auf ein Sonderkonto des Verwalters einzuzahlen.

Nach Ende eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter über seine Tätigkeit im vorausgegangenen Jahr abzurechnen. Nachzahlungen und Guthaben sind innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.

Zur Abwicklung der gemeinschaftlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten erfolgt die Erhebung einer monatlich im Voraus zahlbaren Pauschale (Hausgeld), deren Berechnung und Abrechnung dem Verwalter obliegt.

Der Verwalter ist berechtigt, jegliche Zahlungsrückstände im Wege der Prozessstandschaft für die Eigentümergemeinschaft gegen den Sondereigentümer geltend zu machen, der sich in Zahlungsverzug befindet, ohne dass es hierzu eines vorherigen Beschlusses der Eigentümer bedarf.

VI.

Erhaltung von Sondereigentum

Jeder Wohnungseigentümer ist - auch im Interesse der Gemeinschaft - verpflichtet, die seinem Sondereigentum oder seinem ausschließlichen Gebrauch unterliegenden Gebäudeteile, Grundstücksflächen, Anlagen und Einrichtungen nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zu erhalten. Unter die ordnungsmäßige Bewirtschaftung fällt insbesondere auch die gehörige Reinigung, gegebenenfalls auch die Lüftung und Beheizung.

Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, z. B. auch der Innenanstrich der Außenfenster, Balkontüren und Abschlusstüren, obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer, steht aber in seinem Ermessen. Hierbei ist jedoch das einheitliche farbliche Erscheinungsbild der Fassade einschließlich der Fenster und Türen zu gewährleisten.

Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsmäßigen Erhaltung anzuhalten. Er kann zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums und den Bereich von Sondernutzungsrechten überprüfen. Aus Anlass der Überprüfung schriftlich mitgeteilte Mängel hat der betreffende Wohnungseigentümer innerhalb einer vom Verwalter zu setzenden angemessenen Frist zu beseitigen.

VII.

Erhaltung von Gemeinschaftseigentum

Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile und das Grundstück schonend und pfleglich zu behandeln.

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

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die nach ordnungsmäßiger Bewirtschaftung zur Erhaltung und nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung zur Werterhaltung erforderlich oder zweckmäßig sind.

Im räumlichen Bereich seines Sondereigentums und seines Sondernutzungsrechtes obliegt dem betreffenden Wohnungseigentümer auf seine Kosten auch die Beseitigung von Schäden, insbesondere von Glasschäden und die Erhaltung von Fenstern, jeglichen Abschlusstüren, Balkonverkleidungen, Balkonbelägen und Pflasterflächen oder vergleichbare Beläge von Stellplatzflächen oder sonstigen Sondernutzungsflächen, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Ersatzansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft sind ausgeschlossen; §§ 823 ff. BGB bleiben unberührt.

Die Erhaltung einschließlich des Außenanstrichs von Fenstern, Türen, Balkonverkleidungen und Balkonbelägen, die im Bereich des jeweiligen Sondereigentums liegen, erfolgt durch den Sondereigentümer oder durch die Eigentümergemeinschaft auf Kosten des Sondereigentümers, und zwar auch insoweit, als diese an sich Gemeinschaftseigentum sind.

Soweit sich nicht aus den vorstehenden Bestimmungen etwas anderes ergibt, obliegt Art, Umfang und Zeitpunkt der Erhaltung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter durchzuführen.

VIII.

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, wer berechtigt ist, für sie in Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum Willenserklärungen einschließlich der Stimmrechtsabgabe abzugeben und Zustellungen für und gegen den anderen Teil entgegenzunehmen. Die erteilte Vollmacht ist über den Tod hinaus und somit auch für und gegen den Erben des Vollmachtgebers zu bestellen.

IX.

Erhaltungsrückstellung

Sämtliche Wohnungseigentümer sind einander verpflichtet, zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eine angemessene Rückstellung anzusammeln. Über die Höhe der Rückstellung und den hierauf zu leistenden laufenden Beitrag entscheidet der Verwalter. Die Eigentümerversammlung kann jederzeit Änderungen beschließen.

X.

Schadenshaftung

Jeder Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Erhaltungs- und Sorgfaltspflichten an ihrem Sondereigentum oder am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen.

Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, für die ein Wohnungseigentümer einstehen muss, hat er unverzüglich zu beseitigen. Anderenfalls kann der Verwalter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des säumigen Wohnungseigentümers vornehmen lassen.

XI.

Bauliche Veränderungen

Für bauliche Veränderungen gilt das Gesetz, insbesondere die §§ 20 und 21 WEG.

XII.

Versicherungen

Neben der Versicherung gegen Brand- und Elementarschäden ist für die Wohnungseigentümergeinschaft eine angemessene Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Haus- und Grundbesitzer und eine angemessene Versicherung gegen Leitungswasserschäden durch den Verwalter abzuschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt dem Verwalter. Diese Versicherungen sind dauernd aufrecht zu erhalten. Über den Abschluss weiterer Versicherungen beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft.

XIII.

Entziehung des Wohnungseigentums

Die Entziehung des Wohnungseigentums regelt sich gegebenenfalls nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bei Erlass eines rechtskräftigen Urteils auf Veräußerung des Wohnungseigentums hat jeder Wohnungseigentümer und auch der Verwalter gegen den verurteilten Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Räumung.

XIV.

Wiederaufbaupflicht

Die Wohnungseigentümer sind bei ganzer oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes untereinander entsprechend ihrer Miteigentumsbeteiligung zum Wiederaufbau verpflichtet, wenn die Kosten des Wiederaufbaus durch eine Versicherung oder in anderer Weise voll gedeckt sind. Sind diese Kosten mindestens zur Hälfte gedeckt, so gilt dasselbe, falls nicht die Eigentümergemeinschaft mit der Mehrheit von 3/4 aller Stimmen etwas anderes beschließt.

Besteht hiernach keine Wiederaufbaupflicht, kann jeder Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, es sei denn, dass sich die anderen Wohnungseigentümer, einer derselben oder ein Dritter bereit erklärt, dessen Anteil gegen Wertsatz zu übernehmen.

XV.

Eigentümersversammlung

Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geregelt, für deren Einberufung und Durchführung die gesetzlichen Regelungen gelten, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

Die Einberufung kann durch Versand per Post, per Telefax, per E-Mail oder sonst elektronisch erfolgen, wobei immer der Kontakt gilt, der dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, gilt die Zustellung der Ladung als erfolgt, wenn die Absendung der Einberufung an den mitgeteilten Kontakt eines Miteigentümers erfolgt ist; ist ein bevollmächtigter Miteigentümer genannt worden, hat die Ladung an diesen zu erfolgen.

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung sollen vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festgestellt werden. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Miteigentumsanteilen; steht das Wohnungs- und Teileigentum gleichzeitig mehreren Personen zu oder ist es aufgeteilt worden, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Wohnungseigentümer nicht gerechnet.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung durch einen anderen Miteigentümer der Gesamtanlage oder den Verwalter vertreten lassen. Ferner können der Ehegatte oder der eingetragene Lebenspartner des jeweiligen Eigentümers oder ein Erwerber bevollmächtigt werden. Die Vertretungsvollmacht ist in Textform zu erteilen und spätestens vor Beschlussfassung zu den Akten des Verwalters zu übergeben.

Ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

XVI. **Verwaltung**

Der erste Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft kann erst mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher bestellt werden.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Verwaltervertrag und im Übrigen aus § 27 WEG sowie aus den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung.

Als Anlage II zur Urkunde
des Notars Arne Schwerd in Chemnitz
vom heutigen Tage genommen

Baubeschreibung

INHALT

1	Allgemeine Vorbemerkung	28
2	Erschließung / Baustelleneinrichtung / Erdarbeiten	28
3	Rohbau	29
3.1	Gründung und Garage	29
3.2	Geschossdecken	30
3.3	Außenwände	30
3.4	Wohnungstrennwände	30
3.5	Dachabdichtung Decke über Dachgeschossen und Terrassendecken	30
3.6	Dachentwässerung	31
3.7	Loggien / Dachterrassen	31
4	Ausbau	31
4.1	Fenster	31
4.2	Fensterbänke	31
4.3	Raffstores und Sonnenschutz	32
4.4	Innenwände - nicht tragend	32
4.5	Innenputz	32
4.6	Estrich und Oberbeläge	33
4.7	Wandfliesen	33
4.8	Türen	33
4.9	Malerarbeiten	34
4.10	Treppenhäuser	34
4.11	Trennwände in Garagen	34
4.12	Briefkastenanlage und Klingel	34
4.13	Schlüssel	35
5	Haustechnischer Ausbau	35
5.1	Wärmeerzeugung (Warmwasser / Heizung / Lüftung)	35
5.2	Sanitär	35

5.3	Gebäudeentwässerung	36
5.4	Sanitäre Objektinstallation	37
5.5	Lüftung	38
5.6	Weitere sanitäre Installationen	38
5.7	Elektroinstallation	38
5.8	Verbrauchs-Erfassungsgeräte	42
6	Außenanlagen und Begrünung / Kunstwerke	42
7	Ergänzungen	43
7.1	Reinigung	43
7.2	Allgemeine Hinweise	43
7.3	Schallschutz	44
7.4	Abschluss von Wartungsverträgen	45
8	Sonderwünsche und Änderungen der Ausstattung	45
8.1	Allgemeines	45
8.2	Ausführung Sonderwünsche durch Verkäufer	46
8.3	Ausführung von Sonderwünschen durch Käufer oder von ihm beauftragte Firmen	46
8.4	Abweichung von der Standardausstattung	47
8.5	Verarbeitung von bereitgestellten Materialien	47
8.6	Materialverrechnungspreise	47
9	Revisionsunterlagen	47

1 Allgemeine Vorbemerkung

Es werden zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 9 Wohnungen und 4 ebenerdigen Doppel-Garagen sowie Nebenräumen (Müllstellplatz, Fahrradabstellraum, Hausmeister) und 9 PKW-Freistellplätzen auf Grundlage der Bauantragstellung vom 26.10.2023 / Baugenehmigung-Nr. 23/3593/3/BE vom 27.06.2024 errichtet.

Baugrundstück sind die Flurstücke 102/10 und 102/9, Gemarkung Niederrabenstein.

Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung, Teilungserklärung, vorliegender Bau- und Leistungsbeschreibung und den jeweiligen Kaufverträgen sowie den Ausführungsplänen des Architekten und der Fachingenieure, einschließlich geprüfter Statik. Bei der Durchführung aller Arbeiten werden die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und die anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechend den baulichen Voraussetzungen angewendet. Grundlage der Planung sind u.a. ein Bodengutachten mit Altlastenuntersuchung. Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben vorbehalten.

Die Ausführung der Gebäude erfolgt auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2020 und der DIN 4108 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden. Ausführung Schallschutz erfolgt auf Basis der DIN 4109:2018 mit teilweise verbesserten Werten für einen erhöhten Schallschutz.

Zugang / Hauptzufahrt auf das Grundstück erfolgt über die öffentliche Trützscherstraße. Ein zusätzlicher PKW-Stellplatz befindet sich auf dem Flurstück 102/9. Dort besteht ab Dorfbachgasse ein Nebenzugang.

Alle 3 Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar.

2 Erschließung / Baustelleneinrichtung / Erdarbeiten

Öffentliche Erschließung

Die Kosten für die öffentliche Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge für die erstmalige Erschließung des Erwerbsobjektes gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

Nichtöffentliche Erschließung

Private Erschließungswege, Zufahrten sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Kaufpreis enthalten.

Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser und für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung errichtet werden, sind im Kaufpreis enthalten.

Multimedia- und Telefonanschluss mit Übergabepunkten befinden sich im erdgeschossigen Hausanschlussraum im Haus A.

Der Käufer tritt mit dem Kauf der Wohnung in evtl. schon geschlossene Ver- und Entsorgungsverträge ein.

Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und der Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag, Brandschutzkonzept, Baugenehmigung, statische Berechnungen, Prüfstatik, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten und Fachingenieurleistungen enthalten. Während der Bauzeit werden verkäuferseits erforderliche Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

Baustelleneinrichtung

Die Einrichtung der Baustelle erfolgt mit Geräten, Gerüsten, Lagerräumen und Baustraßen, ggf. Krananlagen. Das Vorhalten erstreckt sich über die Bauzeit und die Beräumung erfolgt mit fortschreitender Baufertigstellung.

Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstücks, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Leitungsgräben, das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume sowie die Abfuhr überschüssiger Bodenmassen.

3 Rohbau

3.1 Gründung und Garage

Die Gebäude sind nicht unterkellert. Die Gründung erfolgt auf tragender Stahlbeton-Bodenplatte entsprechend statischer Berechnung mit außenseitig umlaufenden Frostschrüzen.

Die Größe von Garagen und Frestellplätzen entspricht mind. den Mindestanforderungen (z.B. Garagenverordnung = GarVO). Frestellplätze sind mit ca. 2,60 m breiter als erforderlich. Trotzdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einzel-

fall Stellplätze - in Abhängigkeit von der Fahrzeuggröße - möglicherweise nur mit mehreren Rangiervorgängen anfahrbar sind. Dies stellt keinen Mangel dar.

Garagen und Nebenräume sind nicht beheizt, jedoch belüftet.

Jede Doppelgarage erhält ein gedämmtes Sektionaltor mit Fernbedienung sowie Dämmung an der Unterseite der Betondecke. Im hinteren Bereich der Garagen sind offene Nischen als Abstellfläche vorgesehen, die jeweils individuell abgetrennt und verschlossen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass hier nur feuchteunempfindliche Gegenstände gelagert werden können, die keinerlei Emissionen verursachen und keine unerlaubte Brandlast darstellen.

3.2 Geschossdecken

Die Geschossdecken, Treppenläufe und Stützen werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Rohdeckenstärke entspricht den statischen Erfordernissen. Die lichten Raumhöhen der Wohnungen betragen ca. 2,64 m.

Alle Räume innerhalb der Wohnungen erhalten eine ca. 18 cm abgehängte Gipskarton-Unterdecke.

Innerhalb der Unterdecke verlaufen tlw. Unterzüge, werden tlw. Leitungen geführt bzw. technische Einrichtungen untergebracht. In Garagen und anderen Nebenräumen wird keine Unterdecke angebracht - Unterzüge und ggf. an der Decke angebrachte Leitungen bzw. andere technische Einrichtungen sind sichtbar. Alle Höhenangaben gelten mit einer Abweichung von +/- 5 cm.

3.3 Außenwände

Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem gemäß Anforderungen des Wärmeschutznachweises sowie mineralischer oder Kunststoff-Oberputz in Farbe und Gestaltung der Architektenpläne.

3.4 Wohnungstrennwände

Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbetonwände gemäß Schallschutznachweis und Statik.

3.5 Dachabdichtung Decke über Dachgeschossen und Terrassendecken

Abdichtung der Flachdächer (auch flach geneigte Dächer bis 5°) gemäß Flachdachrichtlinie. Herstellung von Wartungswegen mit Kiesschüttung in Teilbereichen.

Dachterrassen erhalten Betonplattenbelag auf Stelzlagern.

3.6 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung erfolgt über die in den Dachflächen eingedichteten Dachabläufe in schalldämmten Fallrohren innerhalb des Gebäudes. Notentwässerung wird über Wasserspeicher gewährleistet.

3.7 Loggien / Dachterrassen

Loggien und begehbare Dachterrassen besitzen eine geschlossene Brüstung von mind. 60 cm Höhe über OK Fertigfußboden. Absturzsicherung wird mit einem horizontalen Profil in 90 cm Höhe gewährleistet.

Der Bodenbelag besteht aus Betonplatten nach Vorgaben des Architekten. Die Verlegung der Platten erfolgt waagrecht mit ca. 5 mm breiten Fugen auf Stelzlagern.

4 Ausbau

4.1 Fenster

Die Fensterelemente werden als thermisch getrennte, dreifachverglaste Kunststofffenster ausgeführt, deren Rahmen außen und innen anthrazitfarben (ca. RAL 7016) sind.

Fenster bestehen i.d.R. aus Kunststofffensterrahmen. Hauseingangstüren und andere bewegliche Elemente werden - sofern technisch-konstruktiv erforderlich - aus Aluminiumprofilen gefertigt.

Fenster als Dreh- oder Dreh-Kipp-Flügel bzw. tlw. Festverglasung gemäß den Eintragungen im Grundriss lt. Kaufvertrag, mit Falzdichtung, Schalldämmmaß der Fenster gemäß Schallschutznachweis, verdeckt liegende Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge mit Zentralverriegelung, Fenstergriffe in Edelstahl, Fensterteilung gemäß Fassadenzeichnungen.

Erhöhter Einbruchschutz der Fenster und Terrassentüren im Erdgeschoss in Qualität RC 2. Absturzsicherung an Fenstertüren mit Brüstungsholmen und absturzsichernde VSG-Verglasung.

4.2 Fensterbänke

Außenfensterbänke aus stranggepresstem Aluprofil. Farbton entsprechend Ausführungsplanung Architekt. Innenfensterbänke werden in Natur- oder Kunststein ausgeführt. Material, Stärke und Farbton der Innenfensterbänke erfolgt nach Vorgaben des Architekten.

4.3 Raffstores und Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten außenseitig elektrisch zu bedienende Sonnenschutz-Raffstores (Außenjalousien in Farbe Alusilber). Führungsschienen und Grundkonstruktionen werden in Farbe der Fenster ausgeführt.

Die Elektroantriebe können bei unsachgemäßer Benutzung (z.B. Betrieb nach Eisregen) Schaden nehmen. Derartige Schäden stellen keinen Mangel dar.

Die Raffstores erhalten Einzelbedienung mittels Taster und eine Zentralsteuerung je Wohneinheit.

4.4 Innenwände - nicht tragend

Nicht tragende Innenwände werden als Metallständerwände mit Schalldämmung nach Erfordernissen ausgeführt und jeweils zweifach mit Gipskartonplatten beplankt. Die Gesamtdicke beträgt i.d.R. 15 cm, in Einzelfällen mindestens 10 cm. Alle Wände erhalten eine Oberfläche in Qualität Q2.

In Bädern erfolgt die Beplankung mit hydrophobierten GK-Feuchtraumplatten.

In spritzwassergefährdeten Bereichen erfolgt eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Verkleidungen von Installationsschächten werden als Gipskarton-Vorsatzschalen mit zweifacher Beplankung errichtet.

4.5 Innenputz

Sämtliche Mauerwerks- und Stahlbetonwände in den Wohnräumen, Fluren und Treppenanlagen erhalten einen einlagigen, geglätteten Gipsputz in Qualität Q2, gemauerte Wände in den Bädern Kalk-Zementputz.

Aufgrund der Gipskartonunterdecken sind Betondecken innerhalb der Wohnungen nicht sichtbar. Stahlbetondecken in Treppenhäusern einschließlich der Unterseite der Treppenläufe werden verputzt oder nach Entgratung der Fugen vollflächig gespachtelt.

Für Garagen und Nebenräume gilt:

Gemauerte Wände erhalten streichfähigen, nicht gefilzten Kellenputz. Betonierete Wände sind in glatter Betonschalung erstellt, Schalungsstöße werden entgratet.

Stahlbetondecken erhalten hier keinen Verputz. Fugen werden entgratet und ggf. gespachtelt.

4.6 Estrich und Oberbeläge

In den Wohnbereichen wird schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung und Trägermatte (für die Fußbodenheizung) eingebracht. Bäder und WC-Räume erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel. Wohnräume und die integrierten offenen Küchen, Flure sowie die restlichen Räume werden mit Fertigparkett Eich-weiß lackiert ausgestattet. Das Parkett wird vollflächig verklebt und erhält eine weiße kunststoffbeschichtete MDF-Sockelleiste.

Parkett und Fliesen können - sofern es der Baufortschritt zulässt - nach Bemusterung ausgewählt werden.

Garagen und die sonstigen erdgeschossigen Nebenräume erhalten als Fußboden Betonsteinpflaster gemäß Preisliste in Ziffer 8.6 (Materialverrechnungspreise).

4.7 Wandfliesen

In Bädern und WC-Räumen werden Wände tlw. gefliest, in Bereichen von Dusche und/bzw. Badewanne raumhoch. In den für die eigentümer- bzw. mieterseitig Einrichtung vorgesehenen Küchenbereichen wird kein Fliesenspiegel ausgeführt.

Wandfliesen können - sofern es der Baufortschritt zulässt - nach Bemusterung ausgewählt werden. Hinweis: Aus technischen Gründen müssen elastische Fugen (sog. Wartungsfugen) vom Käufer nach 1 Jahr überprüft und nachgearbeitet werden.

4.8 Türen

Hauseingangstüren werden als Alukonstruktion mit außenseitig rahmenüberdeckender Verglasung ausgeführt. Sie erhalten eine 3-fach-Verriegelung, 3-seitige Gummilippendichtung, stabiles PZ-Haustürschloss, 3-teilige schwere Bänder, Türgriff innen Edelstahl (Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam oder gleichwertig), außen türhohe senkrechte Griffstange aus gebürstetem Edelstahl, Ausstattung in Anlehnung an RC 2, Obentürschließer, Elektroöffner und Panikschloss, Rahmenfarbe RAL 7016 bzw. ähnlich.

Vor den Hauseingangstüren werden innenseitig Sauberlaufzonen eingebaut (Fabrikat Emco - Diplomat mit Ripseinlage / Kassettenbürste oder gleichwertiges Produkt anderer Hersteller).

Die Wohnungseingangstüren sind aus Brandschutzgründen selbstschließend.

Sie werden als Holztüren in kunststoffbeschichteter Oberfläche HPL oder CPL, weiß, 3-fach-Verriegelung, ausgeführt. Türbeschlag (Edelstahl) und Spion innen, Drehknopf-Zylinder innen, Ausführung in Klimaklasse III, Schallschutzklasse gemäß Schallschutznachweis sowie Sicherheitsklasse RC 2, mit umlaufender Holz-

umfassungszarge, Türgriff Edelstahl, Fabrikat Hoppe Typ Amsterdam oder gleichwertig.

Innentüren

Holztüren, kunststoffbeschichtet CPL, weiß mit Holzumfassungszargen, Türgriff Edelstahl Fabrikat Hoppe Typ Amsterdam oder gleichwertig, Buntbart-Schloss, bei Bädern und Gäste-WC mit WC-Garnitur

Die Rohbau-Türhöhen betragen 2,13 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass die lichten Durchgangsmaße von Türen im Endzustand geringer sind, als die in Bauzeichnungen angegebenen Rohbaumaße.

4.9 Malerarbeiten

Wände und Decken von Garagen und Nebenräumen erhalten zweifach weißen Anstrich.

Die Wand- und Deckenflächen der Treppenhäuser sowie in den Wohnungen werden glatt verputzt oder gespachtelt (Qualität Q2), vollflächig mit Malervlies beklebt und mit Dispersionsfarbe 2x deckend weiß gestrichen.

4.10 Treppenhäuser

In den Treppenhäusern werden der Boden sowie die Trittstufen mit Naturstein entsprechend der Ausführungsplanung des Architekten belegt.

Wandseitig wird ein runder Handlauf aus gebürstetem Edelstahl montiert.

Die offene Treppenseite erhält als Absturzsicherung senkrechte Edelstahlprofile im Abstand < 12 cm.

4.11 Trennwände in Garagen

Aus statischen Gründen sind die Doppelgaragen tw. durch tragende Wandpfeiler räumlich getrennt.

4.12 Briefkastenanlage und Klingel

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten mit integrierter Klingel- und Video-Gegensprechanlage sowie Namensschild. Die Briefkastenanlage wird je Haus A bzw. B neben dem Hauseingang installiert. Einwurf und Leerung befinden sich außenseitig. Ausführung erfolgt in farbig lackiertem Stahlblech. Die Auswahl der Farbe erfolgt nach Vorgaben des Architekten.

An jeder Wohnungseingangstür befindet sich ein Klingeltaster mit Namensschild.

In jeder Wohnung ist als Gegenstelle eine Video-Türsprechanlage mit Türöffner angeordnet.

4.13 Schlüssel

Jeder Käufer erhält seinen persönlichen Schlüssel, der die Wohnungseingangstür, den Müllraum und die Hauseingangstür schließt. Alle Wohnungen erhalten jeweils 6 dieser Schlüssel und 2 gesonderte Briefkastenschlüssel.

5 Haustechnischer Ausbau

5.1 Wärmeerzeugung (Warmwasser / Heizung / Lüftung)

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung mit Heizkreisverteiler je Wohneinheit.

Jeder Raumbereich wird mit einer Einzelraumsteuerung versehen. Flure erhalten keine eigenen Raumthermostate, sind aber mit Heizleitungen ausgestattet und werden mit über benachbarte Heizkreise gesteuert. Abstellräume erhalten keine eigene Beheizung. Über die Fußbodenheizung ist eine moderate Kühlung im Sommer möglich.

Alle Bäder erhalten zusätzliche einen ca. 60 cm breiten Handtuchheizkörper.

Die entsprechende Dimensionierung erfolgt in Abstimmung mit dem Fachplaner.

Die Versorgung des Gebäudekomplexes mit Heizenergie erfolgt über die im Hausanschluss-/Technikraum befindliche Zentrale mittels einer hocheffizienten Sole-Wärmepumpe in Verbindung mit PVT-Kollektoren und Erdtiefenbohrungen.

Jede Wohnung erhält eine Wohnungsenergiestation. Diese wird möglichst zentral eingebaut - entweder in den Bädern, im Abstellraum oder im als Unterstation im Bereich des Spülenunterschrankes der Küche.

Über die Station erfolgt die Energieversorgung für die Fußbodenheizung und Warmwassererzeugung.

Für die Heizung werden ein funkablesbarer Wärmemengenzähler und für Brauchwasser ein funkablesbarer Trinkwasserzähler eingebaut.

5.2 Sanitär

Das gesamte Trinkwassernetz innerhalb des Gebäudes wird ab Hausanschlussraum aus korrosionsfreien Edelstahlrohren und innerhalb der Wohnungen aus

hochwertigen PE-X-Rohren nach Festlegung des Fachplaners erstellt. Der Verbrauch wird wohnungsbezogen durch einen funkablesbaren Unterputzzähler in der Hausstation erfasst. Sanitäre Installationsvorbereitung für die vom Käufer bzw. späteren Mieter einzubauende Küchenspüle, bestehend aus 2 Eckventilen mit Spülmaschinenanschluss und Abwasseranschluss.

Bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen wird die Installation frei vor Wand bzw. Decke geführt.

Wohnungen mit erdgeschossigen Terrassen und die beiden Penthauswohnungen (DG) erhalten je einen Außenwasserhahn an der Gebäudeaußenwand im Terrassenbereich.

Auf Sonderwunsch kann ein verblombter Wasserzähler gesetzt werden.

5.3 Gebäudeentwässerung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über Abwasserstränge bis zum Erdgeschoss mit Anschluss an die unter der Bodenplatte liegende Sammelleitung, die bis zum in der Trützscherstraße liegenden Mischwasserkanal führt.

OK Straße ist Rückstauenebene!

Ein Rohrsystem für Schmutz- und Regenwasser für die Steigleitungen und anbindende Leitungen in den Wohnungen werden in HT-Rohr oder gleichwertig ausgeführt.

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über Fallstränge innerhalb des Gebäudes. Außenseitig sind - nicht zuletzt aus gestalterischen Gründen - keine Fallrohre sichtbar.

Das Regenwassersystem innen erhält eine diffusionsdichte Wärme- und Schalldämmung.

Das Regenwasser wird unter der Bodenplatte gesammelt und - mangels Sickerfähigkeit des vorhanden natürlichen Untergrundes - nach Rückhaltung in einer südlich von Haus A eingeordneten Zisterne mittels Überlauf nach Querung des Übergabeschachtes in den in der Trützscherstraße befindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Zur Gartenbewässerung (z.B. durch den Hausmeister) ist zur Regenwassernutzung eine Entnahme aus der Zisterne vorgesehen.

Tiefer gelegene Objekte, also alle Sanitärobjekte und Bodeneinläufe im Erdgeschoss, die sich unter der Rückstauenebene = Straßenniveau Trützscherstraße befinden, werden über eine Hebeanlage mit Doppelpumpen und optischer und akustischer Alarmierung im anliegenden Treppenhaus über Niveau gepumpt und rückstausicher bis zum Kanalnetz (Mischwasserkanal Trützscherstraße) geführt.

5.4 Sanitäre Objektinstallation

Hochwertige Wandtiefspül-WCs aus Porzellan (spülrandlos), inkl. Vorwandinstallation, in Keramik weiß. Einbauspülkasten mit edler Bestätigungsplatte zur Zweimengen-Spültechnik, WC Sitz mit Absenkautomatik.

Porzellan-Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, bodengleiche Duschtasse und Acrylbadewanne

Produktübersicht			
Produkt	Fabrikat	Serie	Abmaße
Waschbecken Bad 1	Vigour	derby style	650 x 480 mm
Waschbecken Bad 2	Vigour	derby style	500 x 350 mm
Doppelwaschtisch	Vigour	derby style	1200 x 480 mm
Waschbecken Armatur	Vigour	derby style	H - 155mm
Duschkabine Walk-In	Vigour	individual 3.0	1000 x 2000mm
Ablaufrinne Dusche mit Rost befliedbar	Vigour	individual 3.0	1000 mm
Duscharmatur Thermostat	Vigour	derby style	B - 300 mm
Badewanne	Vigour	derby	1800 x 800 mm
Badewannenarmatur UP	Vigour	derby style	170 mm
WC-Becken	Vigour	derby style	540 x 360 mm

Die Produktdarstellung dient als Orientierung in Bezug auf deren Wertigkeit. Es können auch vergleichbare Produkte anderer deutscher Hersteller verwendet werden.

5.5 Lüftung

Abzugseinrichtungen für Küchenherde sind nicht vorgesehen. Möglich bzw. zulässig sind nur Umlufthauben (z.B. betrieben mit effizientem Aktivkohlefilter), die käuferseits zusammen mit der KÜcheneinrichtung zu montieren sind.

Innenliegende Sanitärräume erhalten Abluftventilatoren gemäß DIN 18017.

Die Versorgung mit Außenluft erfolgt raumbezogen über dezentrale Einzellüfter mit Wärmerückgewinnung, die in der Außenwand integriert werden. Das äußere Lüftungsgitter befindet sich jeweils in der Fensterlaibung. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Erhalt der Funktionsfähigkeit die raumseitige Lüftungsöffnung nicht mit Möbeln oder anderen Einrichtungsgegenständen verstellt werden darf.

Alle Innentüren werden mit Unterschnitt hergestellt, so dass Luft nachströmen kann. Eine zeitweilig erhöhte Lüftung zum Abbau von Lastspitzen muss weiterhin durch Fensterlüftung erfolgen. Der Käufer hat die Lüftungstechnischen Anlagen dauerhaft zu betreiben in Instand zu halten, z.B. ggf. vorhandene Filter in den Zuluft-Elementen und Ventilatoren in den vorgegebenen Intervallen zu reinigen bzw. auszutauschen.

5.6 Weitere sanitäre Installationen

Weitere Wasseranschlüsse im Außenbereich der allgemeinen Flächen für die Wasserversorgung der Gartenbereiche und Hausmeisterbelange nach Angabe des HLS-Fachplaners.

Jede Wohnung erhält im Bad einen Kalt- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine. Abluftanschlüsse für Wäschetrockner sind nicht vorgesehen - nur Kondentrockner möglich.

5.7 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroanlage wird gemäß der gültigen VDE-, DIN-, TAB des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien ausgelegt und installiert.

Beleuchtungskörper sind im Preis nicht enthalten.

Entsprechend notwendige Installationskleinverteiler pro Nutzungseinheit mit erforderlichen Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern sind inbegriffen und werden in der Nutzungseinheit platziert.

Jede Nutzungseinheit erhält einen separaten digitalen Stromzähler.

Auf den beiden Gebäudedächern (Haus A und B) und ggf. auf dem Dach der Doppelgarage zwischen Haus A und B, an der Außenwand des Fahrrad- bzw. Müll-

raums sowie tlw. am Zaun an der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine gemeinschaftliche PV-Anlage von mindestens 45 kWp nach dem Prinzip der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung installiert. Ggf. können anstelle der PV-Panels, PVT-Panels teilweise oder vollständig zum Einsatz kommen. Diese Stromerzeugungsanlage unterstützt die Stromversorgung der Wohnungen, der Gemeinschaftsanlagen wie Treppenhausbeleuchtung, Heizungsanlage, Außenbeleuchtung u.ä.

Darüber hinaus kommt im Technikraum oder Fahrrad- bzw. Müllraum (Westseite) ein Stromspeicher mit Wechselrichter (mit mindestens 100 kW Stromspeicher und mindestens 50 kW Wechselrichter), einem Schaltschrank und digitalem Stromzähler zum Einsatz (siehe **Anlage Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung**). Die elektrische Versorgung der Wohneinheiten erfolgt dynamisch.

Der Gebäudekomplex erhält einen Breitband-Multimedia-Anschluss des örtlichen Breitbandversorgers (Internet, TV, Telefon). Die Kabelverlegung erfolgt innerhalb des Hauses durch den Verkäufer.

Die Verträge für Internet, TV und Telefon sind vom Käufer bzw. späteren Mieter direkt mit dem gewählten Anbieter abzuschließen.

In jeder Wohneinheit wird ein Multimediateilverteiler installiert.

Alle Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer sowie Küche erhalten eine CAT 7-Verkabelung für Internet und TV.

Die Wohnungen werden mit einer intelligenten Bussteuerung von BUSCH-JAEGER ausgestattet.

free@home steuert dabei die Raffstores nach Wind, Sonne und Zeit, sowie die Raumtemperatur für Heizung bzw. Kühlung und die Beleuchtung inkl. Dimmung in Wohnbereich und Lichtszenen.

Ein Panel dient zur zentralen Steuerung und als Videotürsprechanlage.

Die Bedienung aller Funktionen der Steuerung erfolgt per Taster oder am Panel an der Wand oder per Zusatzwunsch von Smartphone, Tablet bzw. Computer.

Sofern in den jeweiligen Wohnungen die benannten Räume vorhanden sind, gilt die folgende Bestückung (Fabrikat: BUSCH-JAEGER – Standard in studioweiß):

Wohn- /Esszimmer (ohne Küchenbereich)

- 2 Deckenauslässe
- 4 Doppelsteckdosen
- 4 Einfach-Steckdosen
- 2 Einfach-Steckdosen in Fensterlaibungen

- 1 Antennendose
- 1 Datenanschlussdose
- 1 Ausschalter für Außensteckdose mit Kontrollleuchte
- 1 Schalter für Außenleuchte mit Kontrollleuchte

Küche / Küchenbereich innerhalb des Wohnraumes

- 1 Deckenauslässe
- 1 Beleuchtung Hängeschrank
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für den Kühlschrank
- 1 Steckdose für die Spülmaschine
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 1 Herdanschluss 400 V
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Antennendose
- 1 Datenanschlussdose

Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfach-Steckdosen
- 1 Einfach-Steckdose in Fensterlaibung
- 1 Antennendose
- 1 Datenanschlussdose

Kinderzimmer

- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Einfach-Steckdose in Fensterlaibung
- 1 Antennendose
- 1 Datenanschlussdose

Flur

- 1-3 LED-Einbauleuchten (je nach Raumgröße)
- 1-2 Steckdosen unter Lichttaster (je nach Raumgröße)
- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Datenanschlussdose

Bad

3-4 LED-Einbaustrahler

- 1 Wandauslass für Spiegelleuchte über Waschtisch
- 1 Doppelsteckdose am Waschtisch

WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose am Waschtisch

Dachterrassen / Loggien / Terrassen

- 1 Doppelsteckdose von innen schaltbar
- 3-7 LED-Decken- oder Wandleuchten, Anzahl je nach Größe der Überdachung von innen schaltbar

Abstellräume bzw. Speisekammer

- 1 Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose

Garagen (je Halbgarage)

- 1 Deckenauslass mit einem Ausschalter auf Putz
- 2 Doppelsteckdosen auf Putz
siehe auch unten „KFZ-Ladestation“

Alle Wand- oder Deckenauslässe innerhalb von Eigentumseinheiten verstehen sich ohne Lieferung und Montage von Leuchten.

Beleuchtung Treppenhaus

Die Beleuchtung erfolgt über Wand und/oder Deckenleuchten. Die Leuchtdauer ist über Zeitschalter einstellbar.

Freiraum-Beleuchtung

Die Beleuchtung der Außenanlagen innerhalb des Grundstücks, insbesondere der Zuwegung bis zu den Hauseingängen und der Zufahrt bis zu den PKW-Freistellplätzen bzw. Garagen erfolgt mit Poller- und/oder Downlight (Deckenleuchten, die in der Unterseite auskragender Gebäudeteile integriert sind).

Die Beleuchtungsstärke wird so bemessen, dass zu üblichen Tageszeiten für die Benutzer der Außenanlagen ein ausreichendes Sicherheitsgefühl besteht und ungenügend ausgeleuchtete Bereiche vermieden werden.

Rauchmelder

Entsprechend brandschutztechnischen Erfordernissen werden die Rauchmelder über den Messdienst in allen Schlafräumen inkl. Kinderzimmern sowie Fluren montiert.

KFZ-Ladestation

In jeder Doppel-Garage wird für eine max. 11 kW-KFZ-Ladestation die Zuleitung vorgesehen. Im Bereich der PKW-Freistellplätze wird ein Leerrohr für die Zuleitung einer Ladestation vorgesehen. Für die Installation und Beantragung der Ladeeinrichtung ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich und trägt deren Kosten.

5.8 Verbrauchs-Erfassungsgeräte

Jede Wohneinheit erhält einen gemieteten Wärmemengen- und Kaltwasserzähler, die über Funk ablesbar sind.

6 Außenanlagen und Begrünung / Kunstwerke

Die südlich von Haus A bzw. B gelegenen Freiflächen sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

Die für gemeinschaftliche Nutzung vorgesehenen Freiraumflächen werden entsprechend Fachplanung begrünt. Bepflanzung mit Bäumen, Hecken, Büschen und sonstigen Pflanzen erfolgt nach fachlich-gestalterischen Aspekten und unter Berücksichtigung zu erhaltender Bäume, insbesondere der grundstücksprägenden streng geschützten Walnuss im südöstliche Grundstücksteil.

Pflanzsymbole in Plänen dienen nur der beispielhaften Plangestaltung und sind nicht geschuldet.

Die westliche Grundstückszufahrt ab Trützscherstraße ist als abfallende Rampe in Asphalt ausgebildet. PKW-Stellplätze werden mit Betonpflaster, Format und Farbe nach Vorgaben des Architekten, befestigt und mit einer für Rasenansaat geeigneten Substratmischung verfüllt. Alle übrigen befestigten Flächen erhalten wasserdurchlässiges graues Betonsteinpflaster mit einem der zu erwartenden Belastung entsprechenden Unterbau.

Sofern nicht bereits durch Eigentümer benachbarter Grundstücke geeignete Abgrenzungen an Grundstücksgrenzen bestehen, wird südlich und östlich ein mind. 1,30 m hoher Metallzaun mit Möglichkeit der Begrünung errichtet.

Im Bereich zwischen Trützscherstraße und Haus A ist kein Zaun vorgesehen. Die Grundstückszufahrt ist offen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ganz oder teilweise ein ca. 1,80 m hoher "Solarzaun" errichtet, der auf der Südseite vollflächig mit Photovoltaikelementen bestückt ist.

Nördlich der PKW-Stellplätze wird das Gelände zur Anpassung an Höhendifferenzen geböscht bzw. in einem Teilbereich mit einer kleinen Stützmauer (z.B. mit Beton-L-Elementen) begrenzt.

Im nordöstlichen Teil des Grundstücks wird entsprechend SächsBO ein Spielplatz für Kleinkinder errichtet.

Dieser wird mit einer Sandfläche, Sitzmöglichkeit sowie einer Schaukel oder einem ähnlichen Spielgerät ausgestattet. Der Verkäufer behält sich vor, stattdessen ein größeres Klettergerüst mit künstlerischem Anspruch, z.B. in Form eines überdimensionalen stilisierten Vogels, zu errichten. Diese Variante ist jedoch nicht geschuldet. Alle Spielplatzelemente entsprechen den geltenden Sicherheitsbestimmungen.

Sofern erforderlich werden Fallschutzmatten verlegt.

7 Ergänzungen

7.1 Reinigung

Die Wohnungen werden im Rahmen der Bauendreinigung beräumt und besenrein übergeben.

7.2 Allgemeine Hinweise

Sofern in Plänen symbolhaft Einrichtungsgegenstände oder andere Elemente dargestellt sind, dienen diese nur der Information und sind nicht geschuldet.

Dies betrifft nicht Einrichtung, die an anderer Stelle als geschuldet beschrieben sind (wie z.B. Sanitärgegenstände).

Anstelle der in der Baubeschreibung genannten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können andere oder gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen.

Allgemein übliche Setzungen, Lastspannungen, Kriechen und Schwinden des Materials, Temperatureinflüsse, sowie Innenecken zwischen verschiedenen Materialien, können ggf. in den ersten 2 Jahren nach Fertigung zu feinen vereinzelt Rissbildungen führen, die keinen Einfluss auf die Qualität haben und keinen Mangel darstellen.

Je nach Witterung und jahreszeitlichem Bezug kann ein hochwärmegedämmtes, dichtes Mauerwerk, wie es die Energieeinsparverordnung fordert, bis zu 2 Jahre

und mehr Austrocknungszeit benötigen. Um thermisch bedingte Feuchteschäden zu vermeiden, ist besonders in dieser Zeit für eine ausreichende Belüftung und Beheizung der Räume zu sorgen.

7.3 Schallschutz

Schallschutz zwischen unterschiedlichen fremden Nutzungseinheiten

Es gelten die Vorschriften der DIN 4109, Stand Januar 2018 gemäß des Schallschutzgutachtens.

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des eigenen Wohnbereiches / Sondereigentums sind nicht vereinbart.

Schallschutz gegenüber gebäudetechnischen Anlagen:

Für den schutzbedürftigen Räumen zulässigen Schalldruckpegel, erzeugt von gebäudetechnischen und raumluftechnischen Anlagen, gelten die Vorschriften der DIN 4109, Stand Januar 2018.

Abweichend davon wird als maximal zulässiger Schalldruckpegel aus Wasserinstallation ein verbesserter Wert $LAF', \max, n, \leq 27 \text{ dB (A)}$ festgesetzt. Es werden ausschließlich Auslaufarmaturen und Auslaufvorrichtungen der Armaturengruppe I (entsprechend DIN 4109, Tabelle 11) verwendet.

Beim Betätigen von elektrischen Jalousien bzw. anderen technischen Einrichtungen kann es kurzzeitig zu Überschreitungen des zulässigen Normwertes kommen.

Schallschutz gegen Außenlärm:

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gemäß Schallschutznachweis nach DIN 4109, Stand Januar 2018, ausgeführt.

Hinweise:

Sofern mit Sonderwunsch von der Baubeschreibung abweichende Duschköpfe zur Ausführung kommen sollen, ist die Eignung bzgl. des Schallschutzes zu prüfen.

Nutzereinbauten, die an Wohnungstrennwänden befestigt sind und eine Körperschallanregung verursachen könnten, sind körperschallgedämmt zu befestigen.

Empfundene Störungen durch Schallereignisse sind u.a. vom Grundgeräuschpegel der Umgebung und vom subjektiven Empfinden der Bewohner abhängig, was in den Nachweisen nicht berücksichtigt werden kann. Hieraus leitet sich insbesondere die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme ab.

7.4 Abschluss von Wartungsverträgen

Notwendige Wartungsverträge (z.B. Heizung, Garagentore, Fenster, Flachdächer usw.) werden durch den Verkäufer oder durch die von der späteren Wohnungseigentümergeinschaft eingesetzte Hausverwaltung mit den jeweiligen Firmen bzw. Handwerkern abgeschlossen. Diese Verträge übernimmt der Käufer mit Kauf der Wohnung. Alle Verbrauchserfassungsverträge werden nicht vom Verkäufer geliefert, sondern von den Käufern von z.B. ISTA oder alternativen Anbietern gemietet und von diesen Firmen gewartet.

Auch diese Verträge übernehmen Käufer mit dem Kauf der Wohnungen.

Die Erstausrüstung mit Verschleißteilen, wie z.B. Luftfiltern, Heizungsanlagendüse, Feuerlöschern und Leuchtmittel ist im Verkaufspreis enthalten. Der übliche gebrauchsbedingte Verschleiß des Gebäudes und der Ausstattung stellt keinen Mangel dar, auch wenn er innerhalb der Gewährleistungsfrist auftritt. Der Verkäufer leistet insoweit Gewähr für den ordnungsgemäßen Einbau, die Funktionsfähigkeit bei Übergabe und die produktübliche Lebensdauer.

8 Sonderwünsche und Änderungen der Ausstattung

8.1 Allgemeines

Sonderwünsche und Eigenleistungen, welche die Tragkonstruktion, die Lage der Nasszellen und die Fassadenansichten nicht beeinflussen, sind möglich, wenn diese rechtzeitig und durch eine Zusatzvereinbarung geregelt werden. Der Verkäufer ist zur Übernahme von Sonderwünschen nicht verpflichtet.

Eigenleistungen sind generell erst **nach Übergabe** des Kaufobjektes möglich und dürfen - wenn erforderlich - nur mit Zustimmung der Eigentümergeinschaft ausgeführt werden.

Diesbezügliche Vereinbarungen, Abstimmungen und Abrechnungen sind ausschließlich zwischen Käufer und den individuell beauftragten Firmen/Handwerkern zu tätigen.

Der Verkäufer ist hierfür von Haftung, Gewährleistung und terminlichen Verpflichtungen befreit.

Der Käufer hat sich der vom Verkäufer geplanten Gesamtfertigstellung des Gebäudes unterzuordnen. Der Verkäufer vergütet im Falle von Eigenleistungen nur die Kosten, die dem Verkäufer bei Ausführung selbst entstehen würden. Einbauteile, wie z.B. Einbauküchen, Einbauschränke und Duschtrennungen können erst nach Übergabe angeliefert und eingebaut werden. Alle in dieser Baubeschreibung

mit "Sonderwunsch" bezeichneten Varianten, Teile, Beläge, Bauteile und Leistungen sind aufpreispflichtig.

8.2 Ausführung Sonderwünsche durch Verkäufer

Zur Abstimmung eventueller Sonderwünsche vereinbart der Käufer einen für ihn kostenfreien Termin mit dem Architekten zeitnah nach Beurkundung des Kaufvertrages. Für jede weitere Beratung bzw. Umplanung bzw. Zusatzplanung hat der Käufer dem Verkäufer den Zeitaufwand des Architekten bzw. anderer Beteiligter mit 95,-€ pro Stunde zzgl. MWSt. zu vergüten.

Will der Käufer den Verkäufer mit der Ausführung von Sonderwünschen beauftragen, erhält er vorher ein schriftliches Angebot oder beschafft ein Angebot von entsprechenden Firmen.

Der Verkäufer ist berechtigt, auf die Abrechnungssumme inkl. MWSt. der Firmen einen Aufschlag von 35 % für Planung und Bauleitung der Sonderwünsche zu erheben. Dies gilt auch für die Sonderwünsche, welche die Baukosten mindern, wenn z.B. Leistungen entfallen.

Sofern die Ausführung von Sonderwünschen die Bauzeit verlängert, verschiebt sich der vertraglich vereinbarte Übergabetermin um einen für diese Arbeiten angemessenen Zeitraum. Werden Sonderwünsche zu spät angemeldet, können sich die Kosten für Planung und Bauleitung weit über die o.a. 35 % Aufschlag erhöhen oder die Ausführung wird ganz unmöglich. Fällt die Abrechnungssumme der Sonderwünsche unter eine Bagatellgrenze von 500,- € kann der Verkäufer die Arbeitszeit des Architekten in Rechnung stellen.

Der Käufer kann unabhängig vom Verkäufer mit dem Architekten individuell direkte Vereinbarungen über zusätzliche Leistungen wie z.B. Innenraumplanung ohne bzw. mit gerenderter 3D-Visualisierung als Entscheidungsgrundlage für die Inneneinrichtung treffen.

8.3 Ausführung von Sonderwünschen durch Käufer oder von ihm beauftragte Firmen

Der Käufer ist nicht berechtigt, vor der Übergabe selbst Eigenleistungen auszuführen bzw. diese durch von ihm beauftragte Dritte ausführen zu lassen.

Wünscht der Käufer, einzelne Gewerke selbst oder von eigenen Handwerkern ausführen zu lassen, ist er verpflichtet, auch nachfolgende Gewerke selbst in Auftrag zu geben und die dafür erforderliche Bauleitung zu beauftragen.

8.4 Abweichung von der Standardausstattung

Der Absatz 8.6 enthält die vom Verkäufer in der vorliegenden Baubeschreibung angebotene Standardausstattung, wie z.B. Badobjekte, Bodenbeläge und Wandoberflächen. Weicht der Käufer von der Standardausstattung ab, gelten die genannten Preise als Grundlage für die Abrechnung oder Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten für die vom Käufer gewählte abweichende Ausstattung.

8.5 Verarbeitung von bereitgestellten Materialien

Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, vom Käufer bereitgestelltes Material zu verarbeiten. Wünscht der Käufer ausdrücklich, Material selbst bereitzustellen, ist er verpflichtet, auch die Verlege- bzw. Montagearbeiten selbst zu beauftragen. Diese Arbeiten sind erst nach Übergabe möglich.

8.6 Materialverrechnungspreise

Preisliste für das Standard-Material ohne Verlegung bzw. Montage inkl. MWSt.:

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| 1. | Bodenfliesen ca. 30 x 60 cm | 30,- € / m ² |
| 2. | Wandfliesen ca. 30 x 60 cm | 30,- € / m ² |
| 3. | Fertigparkett Eiche weiß lackiert, vollflächig verklebt und versiegelt
Nutzschicht ca. 3,5 mm, inkl. Sockelleiste weiß | 35,- € / m ² |
| 4. | Betonplatten für Terrasse / Loggien / Dachterrassen:
z.B. LithonPlus, Passand, Farbton Dunkelgrau 40 x 40 cm | 30,- € / m ² |

9 Revisionsunterlagen

Der Hausverwaltung werden als Vertreter der Käufer nach der Übergabe des Gemeinschaftseigentums folgende Unterlagen (wenn möglich in digitaler Form) übergeben:

Elektropläne der Standardausstattung (Planung - nicht Bestandspläne), Grundleitungsplan sowie die geprüfte Statik und die Baugenehmigung. Außerdem werden Beschreibungen bzw. Betriebsvorschriften der Haustechnik, das Abnahmeprotokoll des Schornsteinfegers und alle bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Dienst- und Wartungsverträge.

Zur Information: Der Teilungserklärung ist eine beglaubigte Abschrift der vom Bauamt bestätigten Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen beigelegt, die die letzte Fassung aller zum Bauantrag eingereichten Bauzeichnungen mit Kennzeichnung der Eigentumseinheiten und Sondernutzungsrechte beinhaltet.

Direkt an den Käufer werden übergeben: Energiepass und Betriebshinweise zur Haustechnik in der Wohnung.

Glossar:

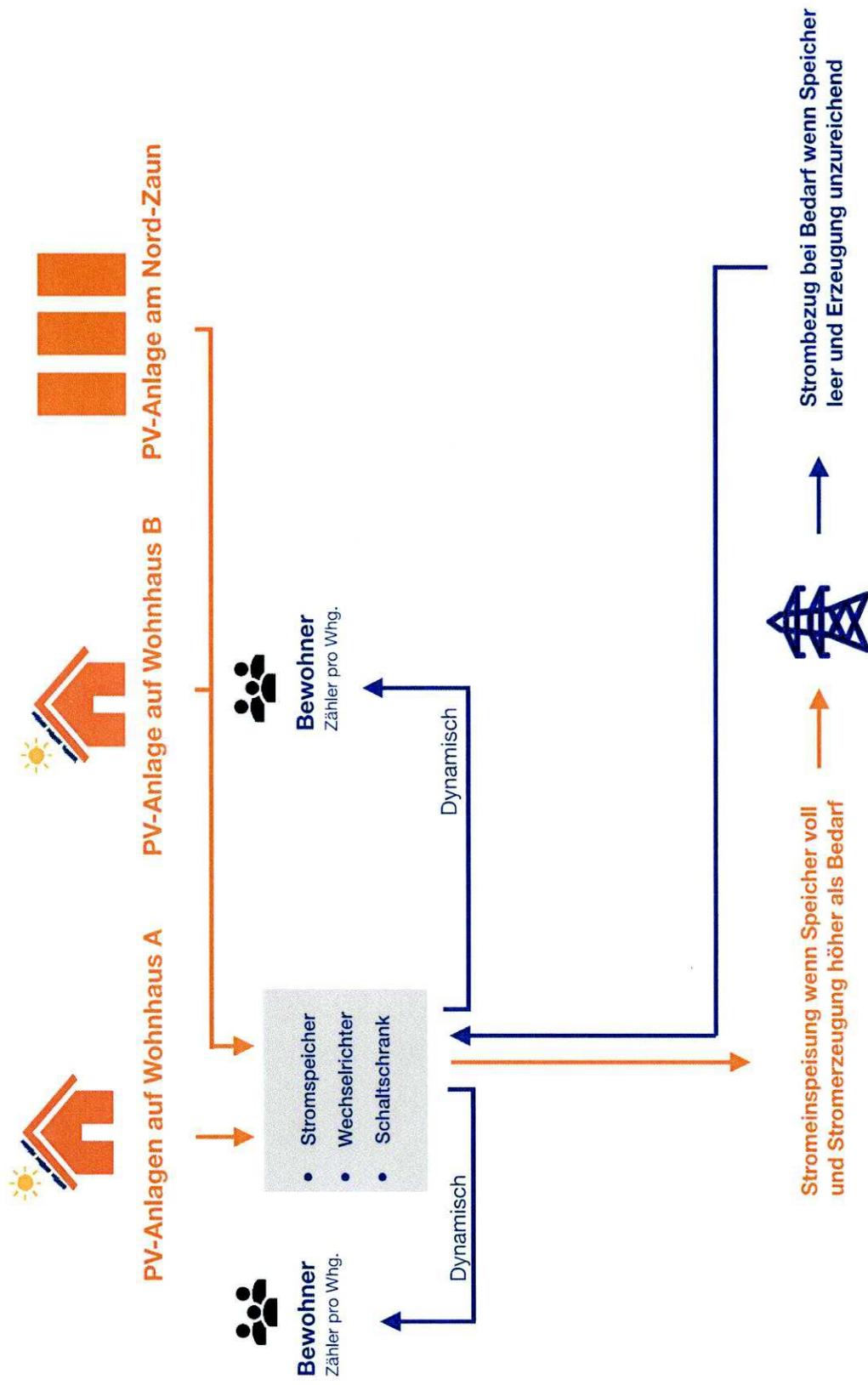
OK	Oberkante
VSG -Verglasung	Verbundsicherheitsglas
MDF-Sockelleiste	Mitteldichter Faserplatte
PZ-Haustürschloss	Profilzylinder Haustürschloss
RC2	Widerstandszeit gegen einen Einbruchversuch (ca. 3 min)
HPL	High Pressure Laminate – also Hochdrucklaminat
CPL	Continuous Pressure Laminate – also kontinuierlich gefertigter Schichtstoff
Klimaklasse III	Klimaklasse III bezieht sich auf die klimatische Beständigkeit von Innentüren, insbesondere im Hinblick auf Temperatur- und Feuchtigkeitsunterschiede
PVT	Photovoltaik-Thermie
PE-X-Rohre	vernetzte Polyethylenrohre
HT-Rohr	Hochtemperatur-Rohr
HLS-Planer	Fachplaner für Heizung, Lüftung und Sanitär
CAT	CAT-Verkabelung (auch Cat-Verkabelung oder Kategorie-Verkabelung) bezieht sich auf standardisierte Netzwirkabel und -installationen nach bestimmten
VDE	Elektrotechnik-Normen
DIN	Technische Normen allgemein
TAB	Netzbetreiber-spezifische Regeln

Als Anlage III zur Urkunde
des Notars Arne Schwerd in Chemnitz
vom heutigen Tage genommen

Anlage:

Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung für das Projekt „HAPPINEST“

WEG_“HAPPINEST“: 9 Wohnungen in Wohnhaus A und Wohnhaus B



[Handwritten signature]

Anlage IV zur Urkunde vom 27.05.2025
UVZ-Nr. 04488 /2025

**Abgeschlossenheitsbescheinigung
nebst
Aufteilungspläne**

Als Anlage IV zur Urkunde
des Notars Arne Schwerd in Chemnitz
vom heutigen Tage genommen



Bauordnungs- und Vermessungsamt

Untere Behörde für
Bauaufsicht, Vermessung und Denkmalschutz



CHEMNITZ
KULTURHAUPTSTADT
EUROPAS 2025

Stadt Chemnitz · Bauordnungs- und Vermessungsamt · 09106 Chemnitz
Zustellungsurkunde

MediProject Chemnitz GmbH
Bayreuther Straße 12
09130 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Datum	10.09.2024
Unser Zeichen	24/0789/3/GN
Durchwahl	0371 488-6316
Auskunft erteilt	Frau Brodauf
Zimmer	A434
Ihr Zeichen	
Ihr Schreiben vom	
E-Mail	Simone.brodauf@stadt-chemnitz.de
	1. Ausfertigung

Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Grundstück: Trützschlerstraße

Gemarkung: Niederrabenstein
Flurstück: 102/10, 102/9
Grundbuch von: Niederrabenstein
Grundbuchblatt: 93, 953

Antragsteller: MediProject Chemnitz GmbH
Bayreuther Straße 12
09130 Chemnitz

Antrag vom: 11.03.2024

Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in Chemnitz, gelegen Trützschlerstraße 6, aktuell noch eingetragen im Grundbuchamt Chemnitz, Grundbücher von Niederrabenstein, Blatt 93 (Flst. 102/10) und Blatt 953 (Flst. 102/9), wird bescheinigt:

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

Hinweise

Bei Erteilung dieser Bescheinigung war die bauplanungsrechtliche und die über das Abgeschlossenheitsgebot hinausgehende bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der zu errichtenden bzw. errichteten Räume und ihrer Nutzung von Amts wegen nicht zu prüfen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Vereinigung/Verschmelzung der beiden Flurstücke zu einem Buchgrundstück im grundbuchrechtlichen Sinn.

Kosten

Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Telefon	0371 488-6301	Fax	0371 488-6399	Erreichbarkeit Bus und Straßenbahn	Sprechzeiten	Ihr direkter Kontakt zur Stadtverwaltung:
Fax	0371 488-6399	Bauaufsicht	6398	Haltestelle:	nur nach vorheriger Terminvereinbarung	Behördenrufnummer 115
E-Mail	buva@stadt-chemnitz.de	Denkmalschutz	6397	Stefan-Heym-Platz		Mo - Fr 08:00 - 18:00 Uhr
Internet	www.chemnitz.de	Bautechnik	6396			

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 1, 2, 3, 7, 9 und 15 Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen (SächsVwKG).

Die Höhe der Kosten beruht auf §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 2, 6 SächsVwKG in Verbindung mit dem Zehnten Sächsischen Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ). Die Festsetzung der Auslagen erfolgte auf Grundlage des § 13 Abs. 1 SächsVwKG.

Die Höhe der Kosten und die Zahlungsart sind nachstehend aufgeführt. Die Zusammenstellung der Kosten (Kostenrechnung) ist der beigegeführten Anlage zu entnehmen.

Wir bitten um Überweisung des Gesamtbetrages in Höhe von **1.149,56 Euro**

unter Angabe des Personenkontos: **20059682**

und der Empfängerbezeichnung **Stadt Chemnitz**

innerhalb von 2 Wochen auf eines der nachfolgend genannten Konten der Stadtverwaltung Chemnitz.

Bankverbindungen

Bank	IBAN	BIC
Sparkasse Chemnitz	DE87 8705 0000 3501 0092 82	CHEKDE81XXX
Volksbank Chemnitz eG	DE81 8709 6214 0300 4480 03	GENODEF1CH1
HypoVereinsbank Chemnitz	DE07 8702 0086 0002 9140 00	HYVEDEMM497

Sollte diese Zahlung nicht innerhalb der genannten Frist nach Erhalt dieses Bescheides erfolgen, so können nach § 22 SächsVwKG Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach ihrer Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift bei der Stadt Chemnitz, Markt 1, 09111 Chemnitz oder jeder anderen Dienststelle oder Bürgerservicestelle der Stadt Chemnitz einzulegen.

Der Widerspruch kann in der elektronischen Form durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz erhoben werden.
Die De-Mail-Adresse lautet: info@stadt-chemnitz.de-mail.de

Bei rechtsanwaltlicher Vertretung kann der Widerspruch auch über das besondere Behördenpostfach (beBPo) erhoben werden und ist an das beBPo "Stadt Chemnitz" zu richten.

Im Auftrag


Rico Raabe
Leiter Bauaufsichtsbehörde



Anlage
Aufteilungsplan

Flur:
Gern

57

54

33317534

563325

Maßstab

Benutz:
Der At
Gefert



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Kreisfreie Stadt Chemnitz

Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

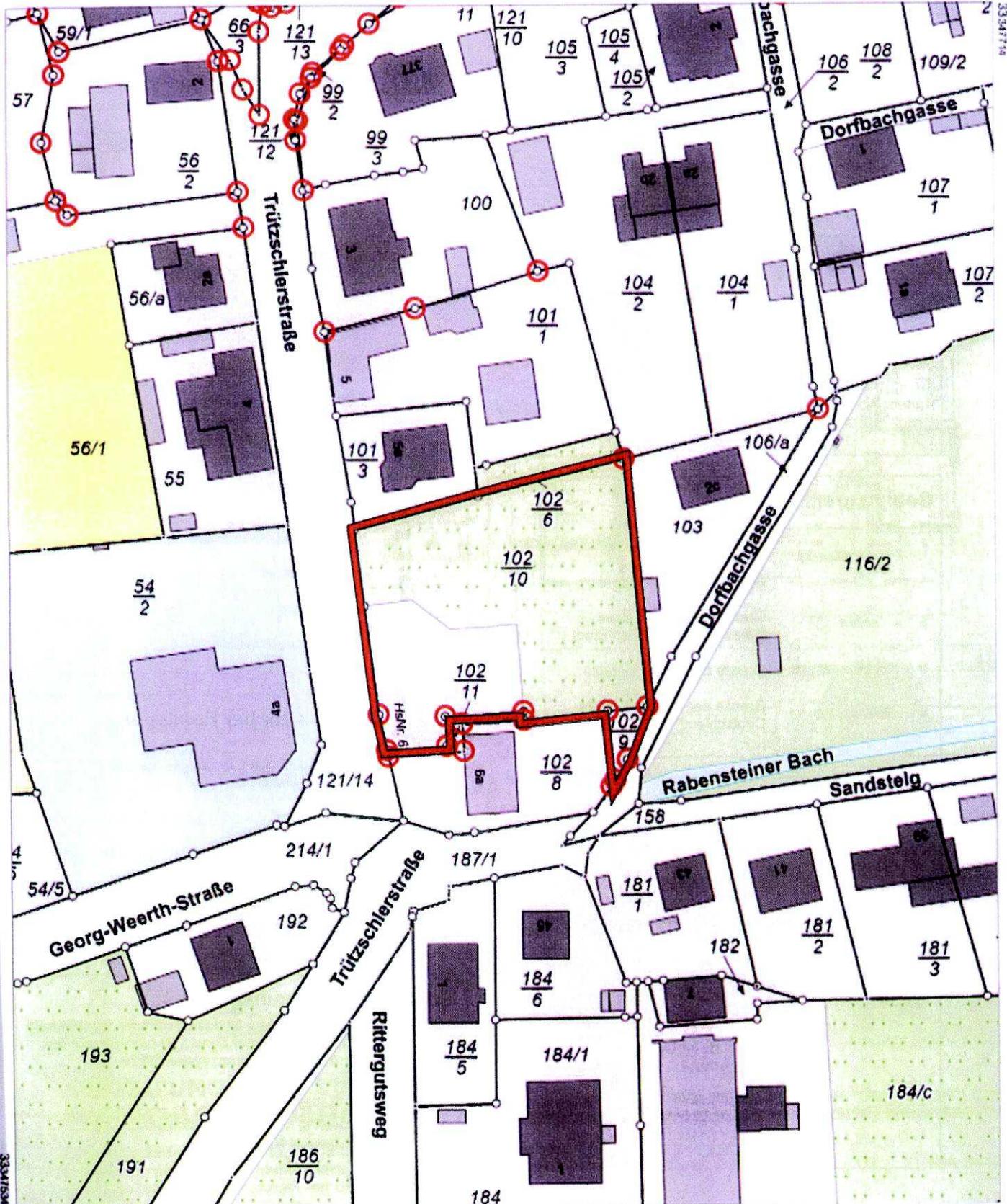
25 JUNI 2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000 mit
Katasternachweis nach § 12 Abs. 2
SächsVermKatGDVO

Flurstück: 102/10
Gemarkung: Niederrabenstein (0121)

Gemeinde: Stadt Chemnitz
Kreis: Kreisfreie Stadt Chemnitz

Erstellt am 24.06.2024



K
11
7

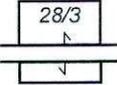
5633259

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: ÖbVI Kraft, Winfried, Henriettenstraße 2, 09112 Chemnitz

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
<small>Kartenzeichen und Schrift in Grau</small>	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
Halde	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
Friedhof	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

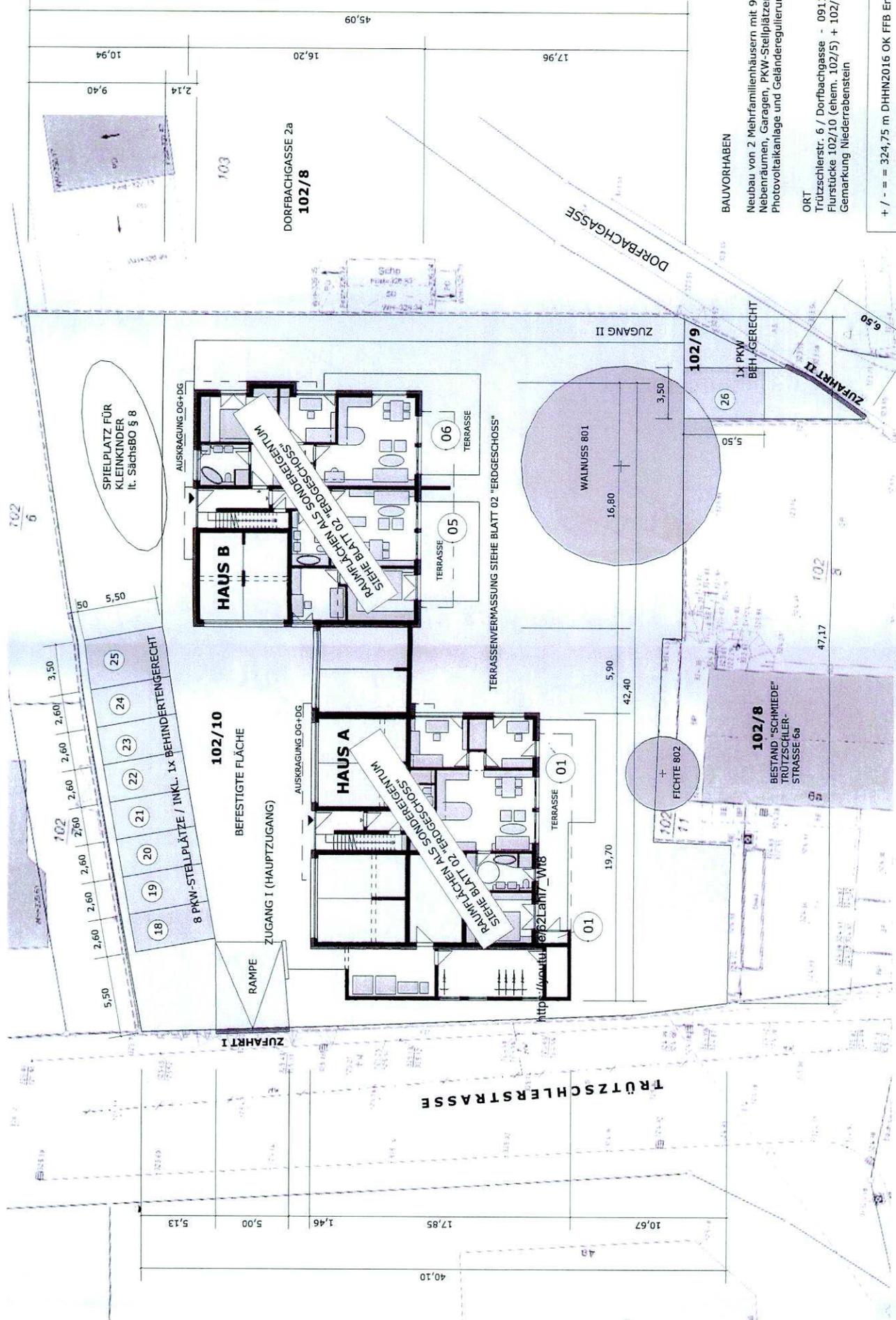
Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern

25. JUNI 2024



AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsklärung bezieht, exakt dargestellt sind. Die Zeichnungen stimmen mit den zur Baugenehmigung eingereichten Unterlagen überein.

Mediproject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF - Bayreuther Str. 12 - 09130 Chemnitz Tel 0170-2442717 eMail:-dirk.neumann@admedia.de

Chemnitz, 07.03.2024
Dirk Neumann, Bauherr

IM VORLIEGENDEN PLAN "ÜBERSICHT" SIND NUR PKW-FEISTELLPLÄTZE (SELBSTST. TEILEIGENTUM) U. TERRASSEN (SONDERNUTZUNGSRECHTE) MARKIERT. RAUMFLÄCHEN ALS SONDEREIGENTUM - SIEHE BLATT 02 "ERDGESCHOSS"

01 ZIFFER IM KREIS = SONDEREIGENTUM

PKW-FREISTELLPLÄTZE SOWIE IN DOPPELGARAGEN SIND ALS SELBSTSTÄNDIGES TEILEIGENTUM DURCH FEST IM FUSSBODEN EINGELASSENE MARKIERUNGSTEINE DAUERHAFT ABGEGRENZT. EBENERDIGE TERRASSEN SIND DURCH PLATTENBELAG BEGRENZT.

ENTWURFSVERFASSTER
Andreas Richter | Architekt
Rathenaustraße 2
09648 Mittweida
Tel 03727-9990530 oder 0177-7313174
eMail: ar@architekt-andreas-richter.de

BLATT 01 ÜBERSICHTSPLAN

M 1:250

GENEHMIGUNGSPLANUNG

DATUM
Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023

ORT
Trützschlerstr. 6 / Dorfbachgasse - 09117 Chemnitz
Flurstücke 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
Gemarkung Niederrabenstein

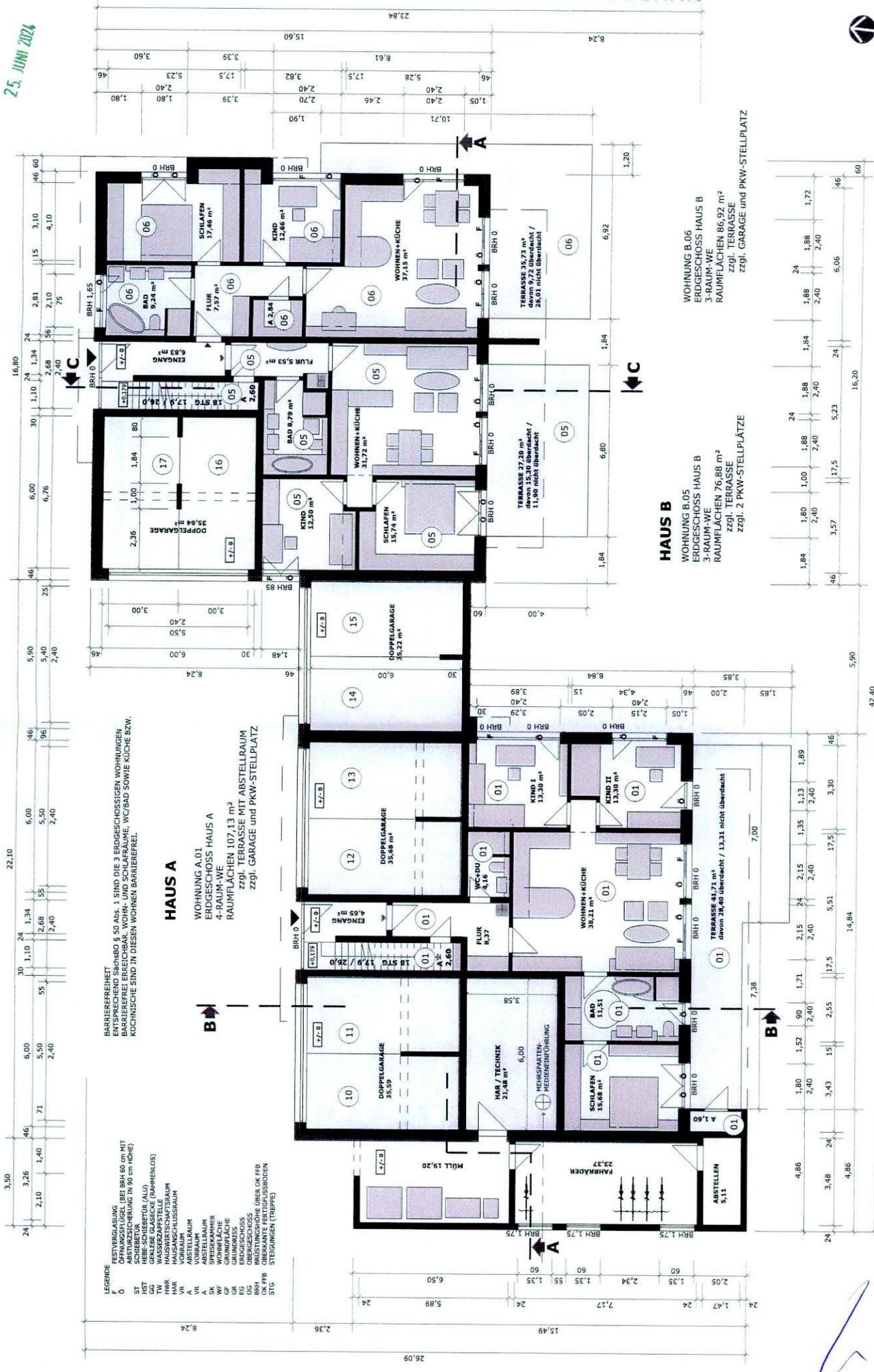
BAUVORHABEN
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Geländeregulierung

+ / - = = 324,75 m DHHN2016 OK FFB Erdgeschoss

5 m

A3

25. JUNI 2024



- LEGENDE**
- F FESTVERGLASUNG
 - BR BRH 60 BRH MIT
 - ABSTURZSCHUTZ
 - ST SCHREIBTUR
 - GS GEGENSTANDS
 - TW WASSERZAPFSTELLE
 - HWK HAUSWIRTSCHAFTSRaum
 - VR VORRAUM
 - AL ABSTELLRAUM
 - A ABSTELLBAUM
 - SK SPERRKÄMMER
 - GR GRUNDRISS
 - OS OBERGESCHOSS
 - BRH BRH 125 BRH 150 BRH 175 BRH 200 BRH 225 BRH 250 BRH 275 BRH 300 BRH 325 BRH 350 BRH 375 BRH 400 BRH 425 BRH 450 BRH 475 BRH 500 BRH 525 BRH 550 BRH 575 BRH 600 BRH 625 BRH 650 BRH 675 BRH 700 BRH 725 BRH 750 BRH 775 BRH 800 BRH 825 BRH 850 BRH 875 BRH 900 BRH 925 BRH 950 BRH 975 BRH 1000
 - STG STIEGHAUSEN (TREPPEN)

HAUS A
 WOHNUMG A.01
 ERDGESCHOSS HAUS A
 3-Raum-WE
 RAUMFLÄCHEN 107,13 m²
 zzgl. TERRASSE UND ABSTELLSTELLE
 zzgl. GARAGE UND PKW-STELLPLATZ

HAUS B
 WOHNUMG B.05
 ERDGESCHOSS HAUS B
 3-Raum-WE
 RAUMFLÄCHEN 76,88 m²
 zzgl. TERRASSE
 zzgl. 2 PKW-STELLPLATZE

WOHNUNG B.06
 ERDGESCHOSS HAUS B
 3-Raum-WE
 RAUMFLÄCHEN 86,92 m²
 zzgl. TERRASSE
 zzgl. GARAGE UND PKW-STELLPLATZ

AUFTEILUNGSPLAN RÜR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich folgende Abgeschlossenheitsklärung bezieht, exakt dargestellt sind und mit den zur Baugenehmigung eingereichten Unterlagen übereinstimmen.
 Chemnitz, 07.03.2024
 Dirk Neumann, Bauherr
 MedProject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF.
 Bayreuther Str. 12 - 09130 Chemnitz, Tel 0170-244217 | eMail: dirk.neumann@admedia.de

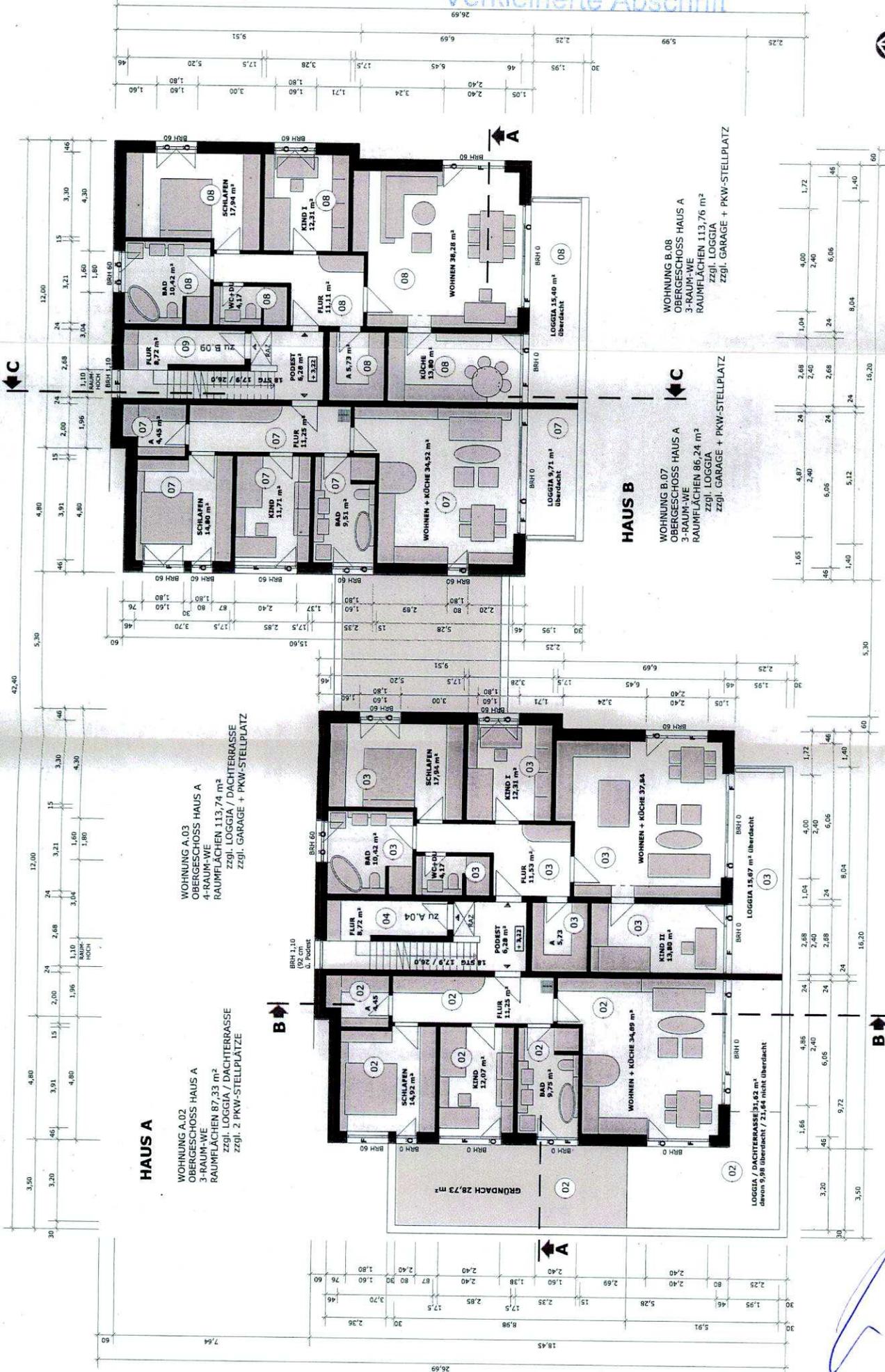
BAUVORHABEN
 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Gebäudesulung
 01 ZIFFER IM KREIS = SONDERGEGENTUM
 PKW-FREISTELLENDE SOWIE IN DOPPELGARAGEN SIND ALS SELBSTSTÄNDIGES TEILEIGENTUM DURCH FEST IM FUSSBODEN EINGEGRENZTE MARKIERUNGSEBENE DAUERHAFT ABGEGRENZT. EBENENHÖHEN SIND DURCH PLATTENBELAG BEGRENZT.

ORT
 Tröbschstraße 6 / Dorfbachgasse
 09117 Chemnitz
 Flurstücke 102/10 (ehem. 102/51 + 102/9)
 Gemarkung Niederrabenstein

BLATT 02
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
M-11199 (A2) VERKLEINERT
 G E H E M I T U N G S P L A N U N G
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tekur 04.12.2023

Redakt.
 ENTWURFSVERFASSER
 Andreas Richter | Architekt
 09648 Mittweida
 Tel 03727-9990530 oder 0177-731374
 email: ar@architekt-andreas-richter.de





AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHENDIGUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsklärung bezieht, einkaufsrechtlich eingetragenen Unterliegen überein.
 Chemnitz, 07.03.2024
 Maßprojekt Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF -
 Bayreuther Str. 12 - 09130 Chemnitz, Tel. 0170-2442717 eMail: dirk.neumann@admedia.de

Dirk Neumann, Bauleiter
 01 ZIFFER IM KREIS = SONDEREIGENTUM
 PKW-FREISTELLPLATZE SOWIE IN DOPPEL GARAGEN SIND ALS SELBSTSTÄNDIGES TEILEGENTUM FEST IM FUSSBODEN EINGELASSENE MARKIERUNGS-STEINE DAUERHAFT ABGEGRENZT.

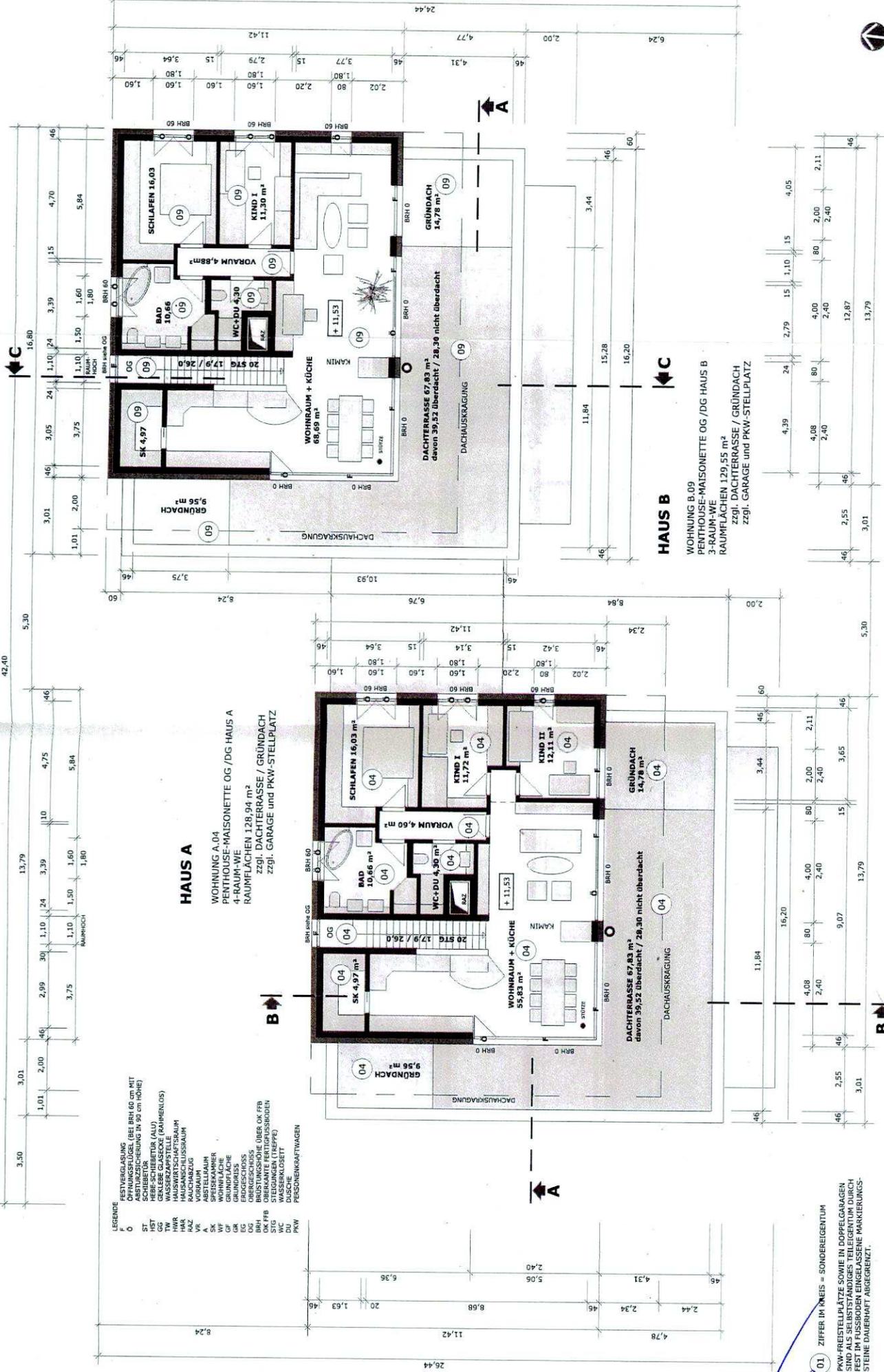
BAUVORHABEN
 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaik-anlage und Geländeregulierung

ORT
 Tritzschlestr. 6 / Dorfbachgasse
 09117 Chemnitz
 Flurstücke 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
 Gemarkung Niederribbenstein

ENTWURFSVERFASSER
 R. Pille
 Andreas Richter / Architekt
 Ribbensteinstr. 1
 09648 Mittweida
 Tel. 03727-999030 oder 0177-7313174
 eMail: argarchitekt-andreas-richter.de

**BLATT 03
 GRUNDRISS OBERGESCHOSS
 M-33-100-(A2) VERKLEINERT**
 G E N E H M I G U N G S P L A N U N G
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tekur 04.12.2023





- LEGENDE**
- F FESTVERGLASUNG
 - O OFFENINGSFLÜGEL (BEI BRH 60 CM MIT SCHERBETÜR)
 - ST HEIßSCHIEBETÜR (ALU)
 - OG OG (GÄHLENLOS)
 - TW WASSERZAPFSTELLE
 - HWS HAUSWIRTSCHAFTSRaum
 - VR VORRAUM
 - WC WC-DU
 - BAZ BAUCHABZUG
 - BRH BRH 60
 - BRH 0 BRH 0
 - SK SK 4,97 m²
 - WF WOHNFÄCHE
 - GR GRUNDFLÄCHE
 - OG OBERGESCHOSS
 - UG UNGEREGELTES OBERGESCHOSS
 - DK DK FFB
 - STG STEIGUNGEN (TREPPEN)
 - DU DUSCHE
 - PKW PERSONENKRAFTWAGEN

HAUS A

WOHNUNG A.04
PENTHOUSE-MAISONNETTE OG / DG HAUS A
3-RAUM-WE
RAUMFLÄCHEN 128,94 m²
DACHTERRASSE / GRÜNDACH
zzgl. GARAGE und PKW-STELLPLATZ

HAUS B

WOHNUNG B.09
PENTHOUSE-MAISONNETTE OG / DG HAUS B
3-RAUM-WE
RAUMFLÄCHEN 129,55 m²
DACHTERRASSE / GRÜNDACH
zzgl. GARAGE und PKW-STELLPLATZ

AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHNEIDUNG

PKW-FREIHEITLICHKEITEN SOWIE IN DOPPEL-GARAGEN SIND ALS SELBSTSTÄNDIGES TEIL EIGENTUM DURCH FEST IM FUßBODEN EINGELASSENE MARKIERUNGS-STEINE DAUERHAFT ABGEGRENZT.

01 ZIFFER IM KREIS = SONDEREIGENTUM

BAUVORHABEN

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaik-anlage und Gebäudesulung

ORT

Tritzschersstraße 6 / Dorfbackgasse
09117 Chemnitz
Flurstücke 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
Gemarkung Nedderbarstein

ENTWURFSVERFASSER

Andreas Richter / Architekt
09117 Chemnitz
09117 Chemnitz
Tel 03727-9990530 oder 0177-7313174
eMail: ar@architekt-andreas-richter.de

**BLATT 04
GRUNDRISS DACHGESCHOSS
M-3-H00-(A2)
VERKLEINERT**

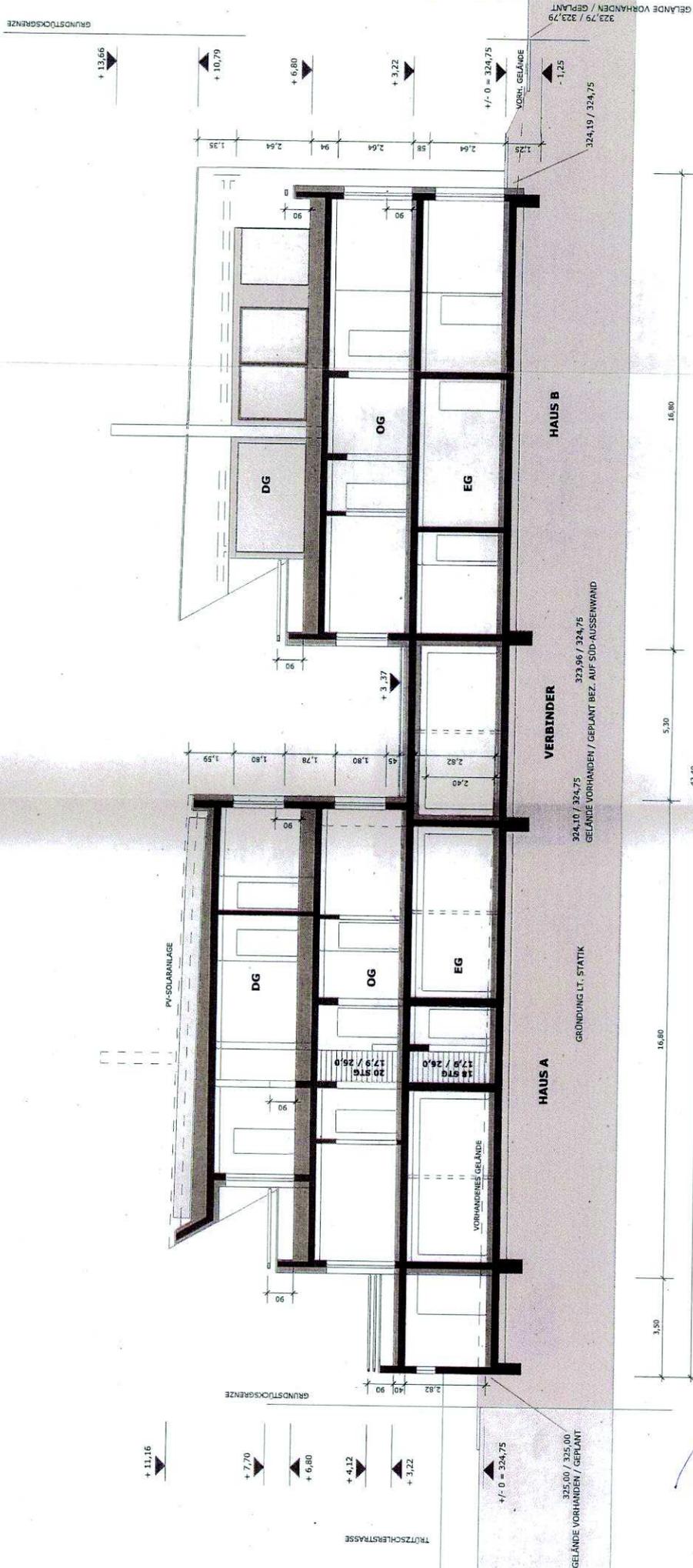
GENEHMIGUNGSPLANUNG
DATUM
Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023



Dirk Neumann, Bauherr

MediProject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF -
Bayreuther Straße 12 - 09130 Chemnitz Tel 0170-242717 eMail: dirk.neumann@gadmedia.de

Verkleinerte Abschrift



AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsklärung bezieht, vollständig und einheitlich eingetragenen Unterlagen überein.
 Chemnitz, 07.03.2024
 Maßprojekt Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF - Bayreuther Straße 12 - 09130 Chemnitz Tel 0170-2442717 eMail: dirk.neumann@edmedia.de

BAUVORHABEN
 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohneinheiten, 2 Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Geländeregulierung
ORT
 Trotzschierstraße 6 / Dorfbachgasse 09117 Chemnitz (ehem. 102/5) + 102/9
 Gemarkung Niederfarnstein

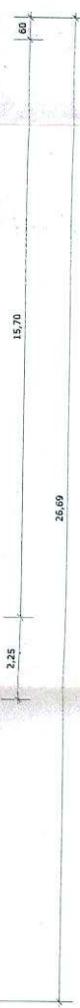
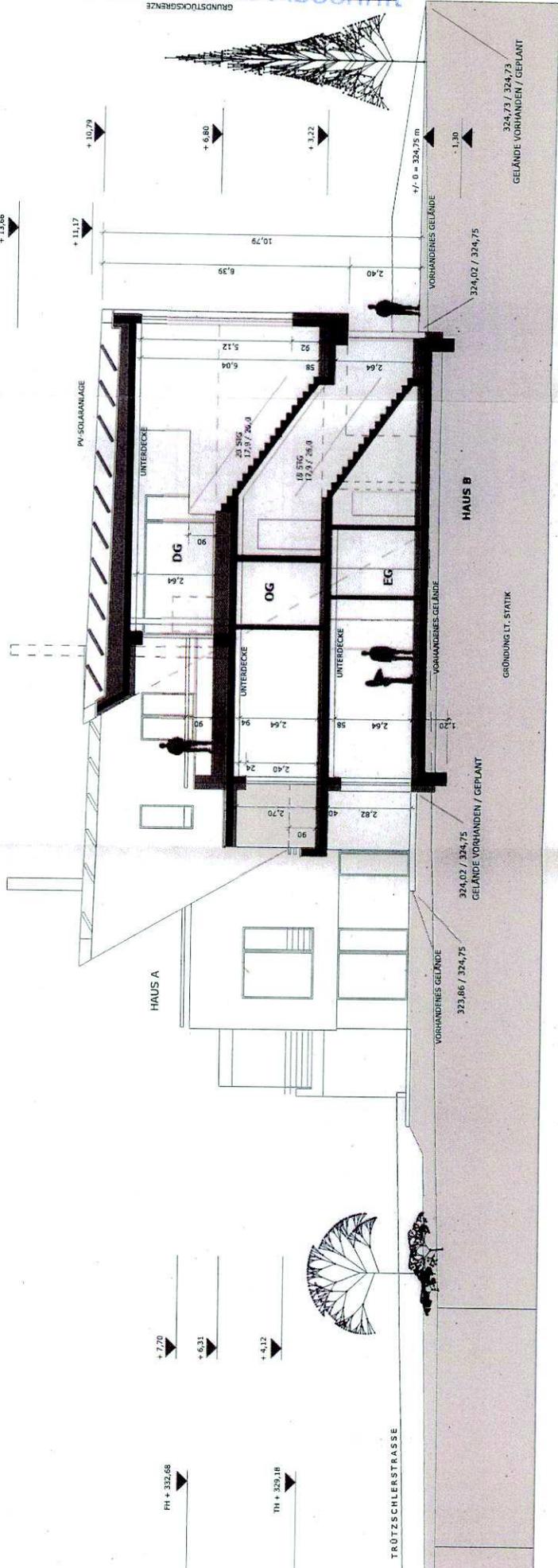
EITWURFSVERFASSEN
 Andreas Richter | Architekt
 Rathausstraße 2
 09648 Mittweida
 03727-9950530 oder 0177-7913174
 email: a.richter@andreas-richter.de

BLATT 05
SCHNITT A-A
M-1100-042 VERKLEINERT
 G E N E R A L P L A N U N G
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023

DIRK NEUMANN, BAUHER
 Dirk Neumann, Bauherr
 Chemnitz, 07.03.2024

GRÜNDUNGS LT. STATIK
 324,10 / 324,75
 GELÄNDE VORHANDEN / GEPLANT BEZ. AUF SÜD-AUSSENWAND
 323,96 / 324,75
HAUS A
 325,00 / 325,00
 GELÄNDE VORHANDEN / GEPLANT
HAUS B
 324,19 / 324,75
 VORH. GELÄNDE
 323,79 / 323,79
 GELÄNDE VORHANDEN / GEPLANT

NACHBARGEBAUDE TRÜTZSCHLERSTRASSE 6a FLURSTÜCK 102/8



DARSTELLUNG VON VEGETATION UND ANDEREN GRAFISCHEN ELEMENTEN NUR ZUR INFORMATION

AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Aufteilung bezieht, exakt dargestellt und den zugrunde liegenden Unterlagen entsprechen.

Chemnitz, 07.03.2024
 Max-Project Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF -
 Max-Projecter Straße 12 - 09130 Chemnitz Tel. 0170-2442717 eMail: dirk.neumann@dmmedia.de



ORT

Trübschlerstraße 6 / Dorfbachgasse
 09117 Chemnitz
 Flurstück 102/10 (chem. 102/5) + 102/9
 Gemarkung Niedersachsen

BAUVORLIEGEN

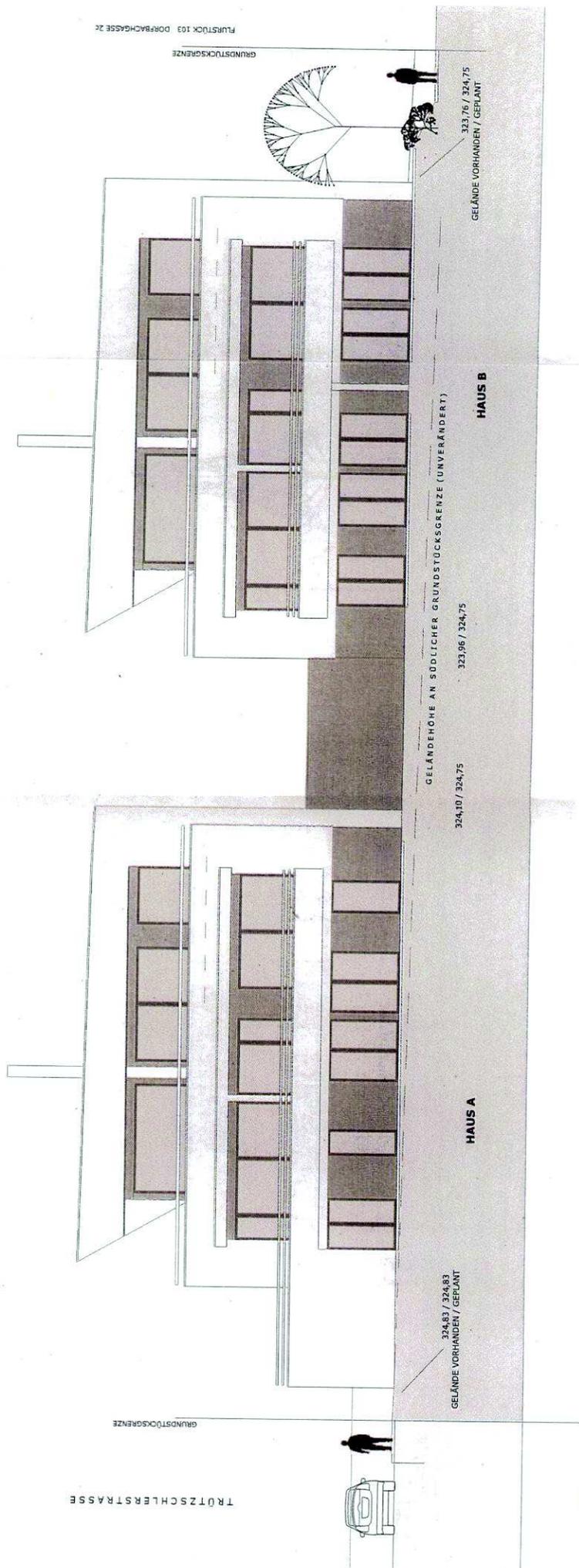
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohneinheiten, Caragen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Gebäuderegelung

ENTWURFSVERFASSER

Andreas Richter | Architekt
 Rathausstraße 2
 09648 Mittweida
 Tel. 03727-9990530 oder 0177-7313174
 eMail: a.r@architect-andreas-richter.de

BLATT 07
 SCHNITT C-C
 M-1:100 (A2) - VERKLEINERT

GENEHMIGUNGSPLANUNG
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023



DARSTELLUNG VON VEGETATION UND ANDEREN GRAFISCHEN ELEMENTEN NUR ZUR INFORMATION



**AUFTEILUNGSPLAN ZUR
ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG**

Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsklärung bezieht, exakt dargestellt sind. Die Zeichnungen stimmen mit den zur Baugenehmigung eingereichten Unterlagen überein.

Chemnitz, 07.03.2024
MediProject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF
Bayreuther Straße 11 - 09130 Chemnitz, Tel: 0170-2442717 eMail: dirk.neumann@admedia.de

BAUVORHABEN

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit
9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen,
PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaik-
anlage und Geländeregulierung

ORT

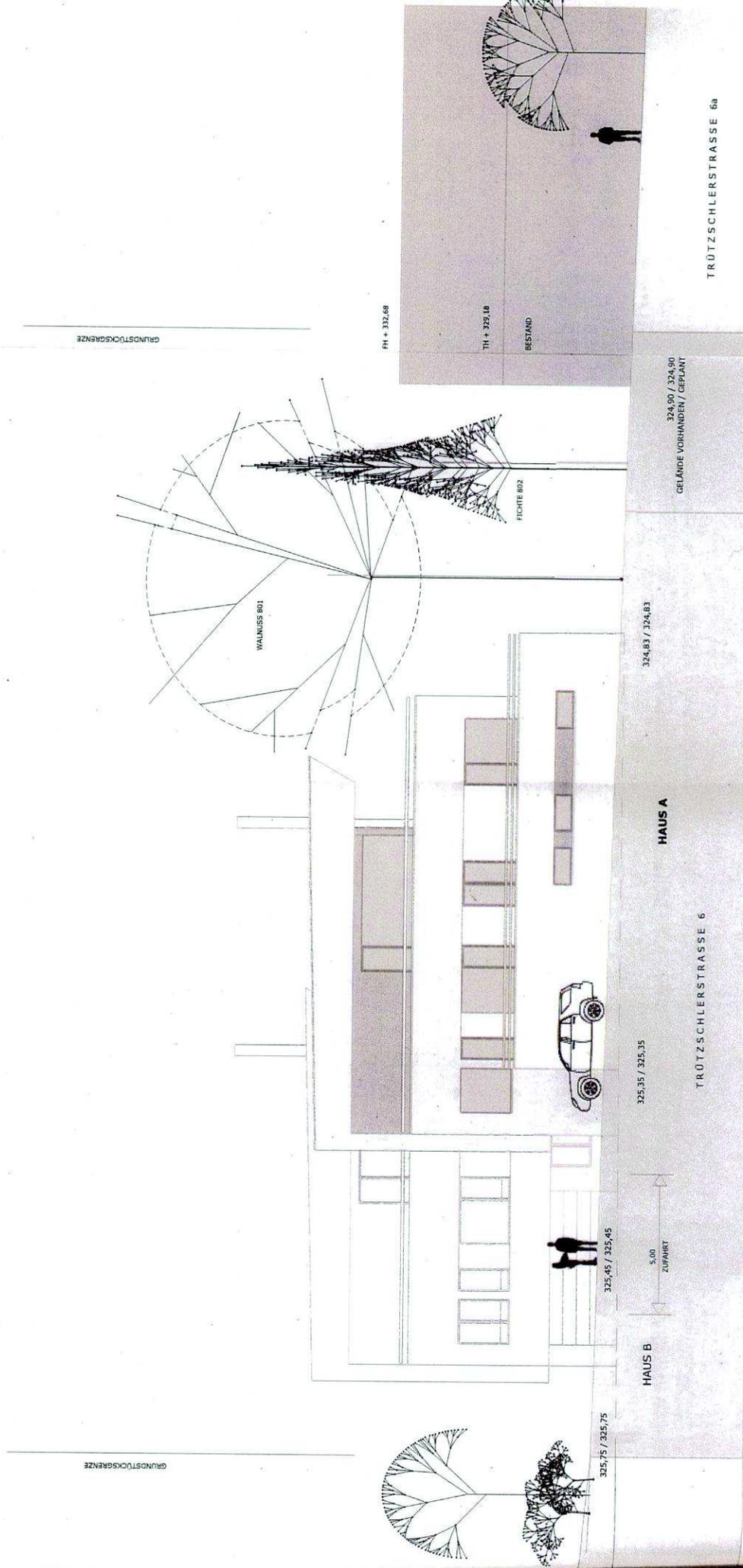
Trütschlerstraße 6 / Dorfbachgasse
09130 Chemnitz
Flurstück 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
Gemarkung Niederrabenstein

**BLATT 08
ANSICHT SÜD
M-11100-(A2)**

VERKLEINERT
GENEHMIGUNGSPLANUNG
DATUM
Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023

ENTWURFSVERFASSTER
Andreas Richter, | Architekt
Katharinastraße 2
09130 Chemnitz
Tel: 0372-999330 oder 0177-7313174
eMail: ar@architekt-andreas-richter.de

Dirk Neumann, Bauherr



DARSTELLUNG VON VEGETATION UND ANDEREN GRAFISCHEN ELEMENTEN NUR ZUR INFORMATION



AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHREIBUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsbeschreibung bezieht, ordnungsgemäß eingereichten Unterlagen überein.
 Chemnitz, 07.03.2024
 RedProject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF - Bayreuther Straße 12 - 09130 Chemnitz Tel. 0170-2442717 eMail: dirk.neumann@gadmedia.de

Dirk Neumann, Bauherr

BAUVORHABEN
 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Geländeregulierung

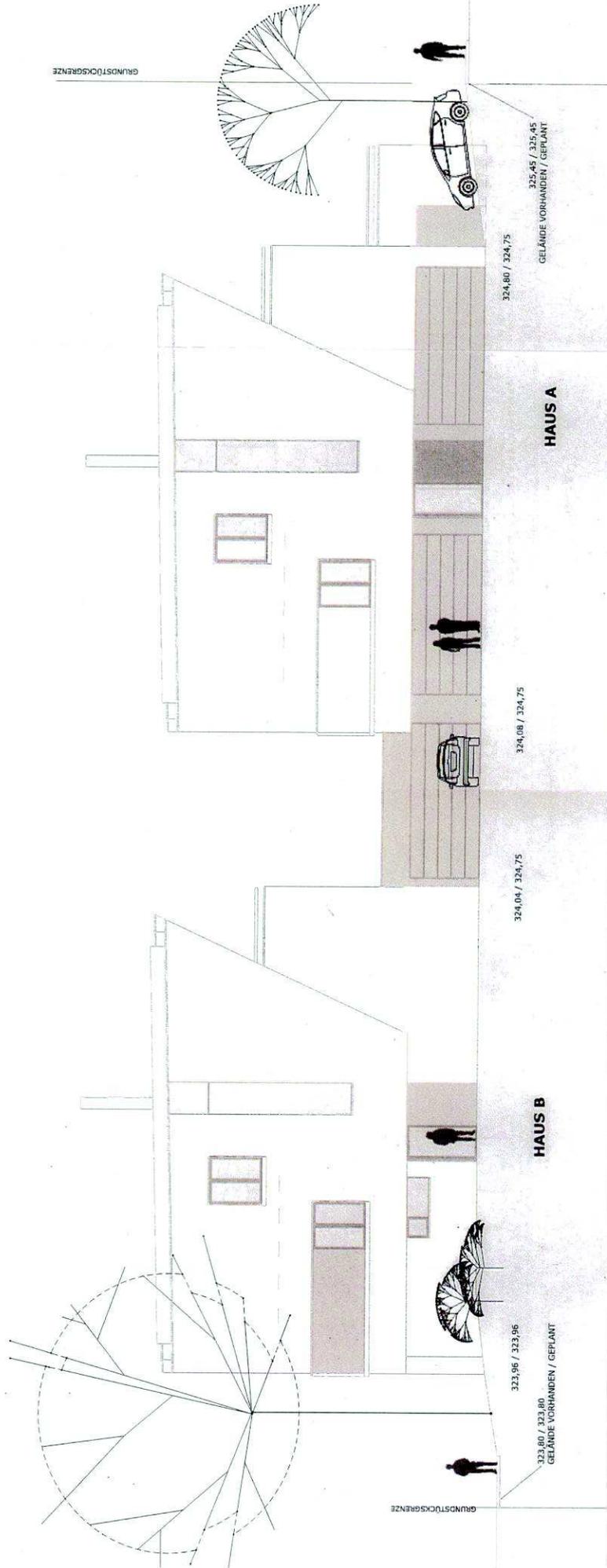
ORT
 Trützscherstraße 6 / Dorfbachgasse 102/10
 Flurstück 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
 Gemarkung Niederrabenstein

ENTWURFSVERFASSER
 Andreas Richter | Architekt
 Rechenauerstraße 2
 Tel. 03727-999530 oder 0177-7313174
 eMail: ar@architekt-andreas-richter.de

BLATT 09
ANSICHT WEST
M-1:100 (A2) VERKLEINERT

GENEHMIGUNGSPLANUNG
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023

+ / - 0 = 324,75 m DHNN2016 OK FBH Erdgeschoss



DARSTELLUNG VON VEGETATION UND ANDEREN GRAFISCHEN ELEMENTEN NUR ZUR INFORMATION

5 m

+ / - 0 = 324,75 m DHHN2016 OK FB Erdgeschoss

**AUFTEILUNGSPLAN ZUR
ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG**

Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung bezieht, eingetragenen Unterlagen überein.

Chemnitz, 07.03.2024

MediProject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF -
Bayreuther Straße 12 - 09130 Chemnitz Tel 0170-5442717 eMail: dirk.neumann@admedia.de

BAUVORHABEN

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit
9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen,
PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaik-
anlage und Geländeregulierung

ORT

Trütschlerstraße 6 / Dorfbachgasse
09117 Chemnitz
Flurstücke 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
Gemarkung Niederarabenstein

ENTWURFSVERFASSTER

Andreas Richter | Architekt
Bayreuther Straße 12
09117 Chemnitz
Tel 03727-9990530 oder 0177-7313174
eMail: ar@architekt-andreas-richter.de



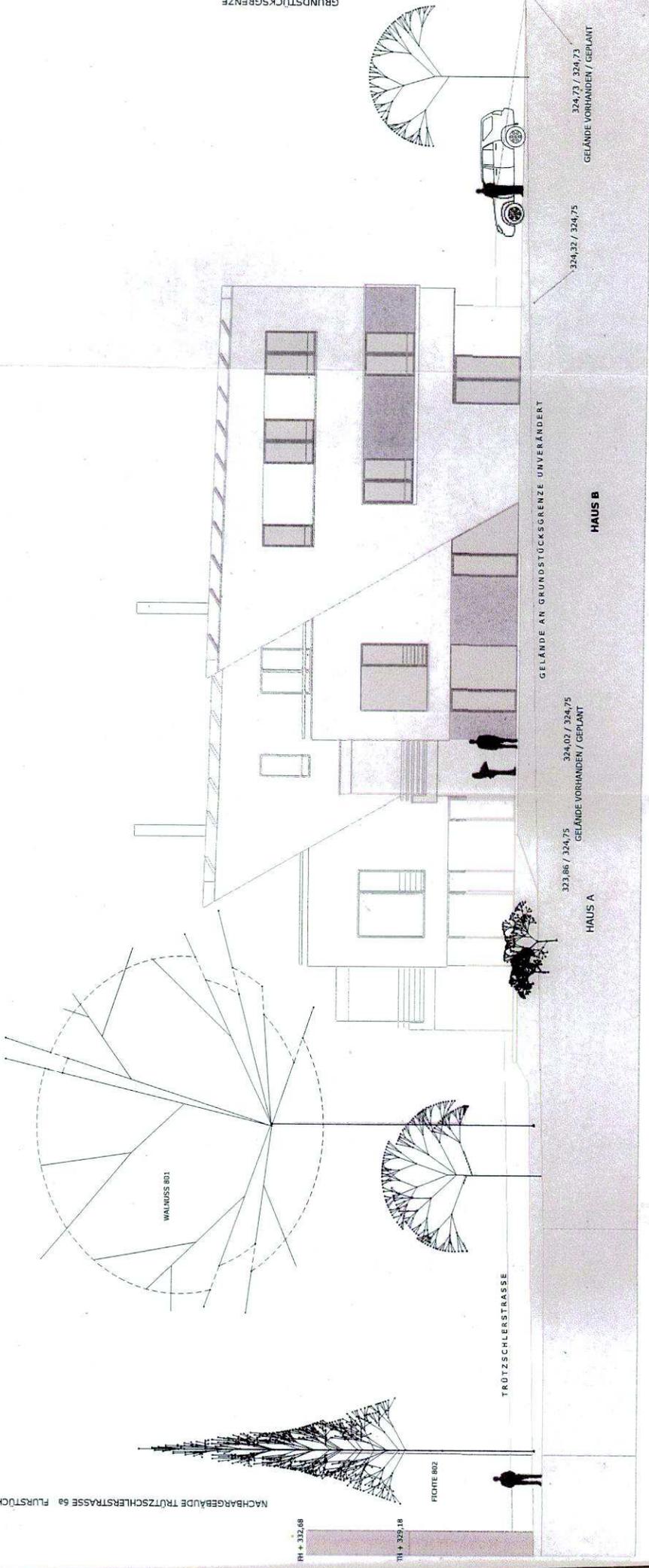
**BLATT 10
ANSICHT NORD
M 1:100 (A3) VERKLEINERT**

GENEHMIGUNGSPLANUNG
DATUM
Chemnitz / Mitweida, 26.10.2023 / Tekkur 04.12.2023

NACHBARGEÄUDE TRÜTZSCHLERSTRASSE 6a FLURSTÜCK 102/8

PH + 332,68

TH + 325,18



DARSTELLUNG VON VEGETATION UND ANDEREN GRAFISCHEN ELEMENTEN NUR ZUR INFORMATION



AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Maßstäbe und Maßstabteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsklärung beziehen, mit den eingereichten Unterlagen überein.
 Chemnitz, 07.03.2024

MediProject Chemnitz GmbH, vertreten durch Dirk Neumann - GF
 Bayreuther Straße 12 - 09130 Chemnitz Tel 0170-2442717 eMail: dirk.neumann@admedia.de

BAUVORHABEN

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Geländeregulierung

ORT

Trottschlerstraße 6 / Dorfbuchgasse
 09117 Chemnitz
 Flurstücke 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
 Gemarkung Niederrabenstein

ENTWURFSVERFASSER

Andreas Richter | Architekt
 Mittelstraße 2
 09548 Mittweida
 Tel 03727-9906530 oder 0177-7313174
 eMail: ar@architekt-andreas-richter.de

BLATT 11
ANSICHT OST
-M-1-100-(A2) VERKLEINERT

GENEHMIGUNGSPLANUNG
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Taktur 04-12-2023

Stadt Chemnitz
Bauordnungs- und Vermessungsamt
09106 Chemnitz

Der Aufteilungsplan ist der vorangestellten Bescheinigung (Az. 24/0789/3/GN) zugehörig.

Chemnitz, den 10.09.2024


Rico Raabe
Leiter Bauaufsichtsbehörde



Anlage V zur Urkunde vom 27.05.2025
UVZ-Nr. 04488 /2025

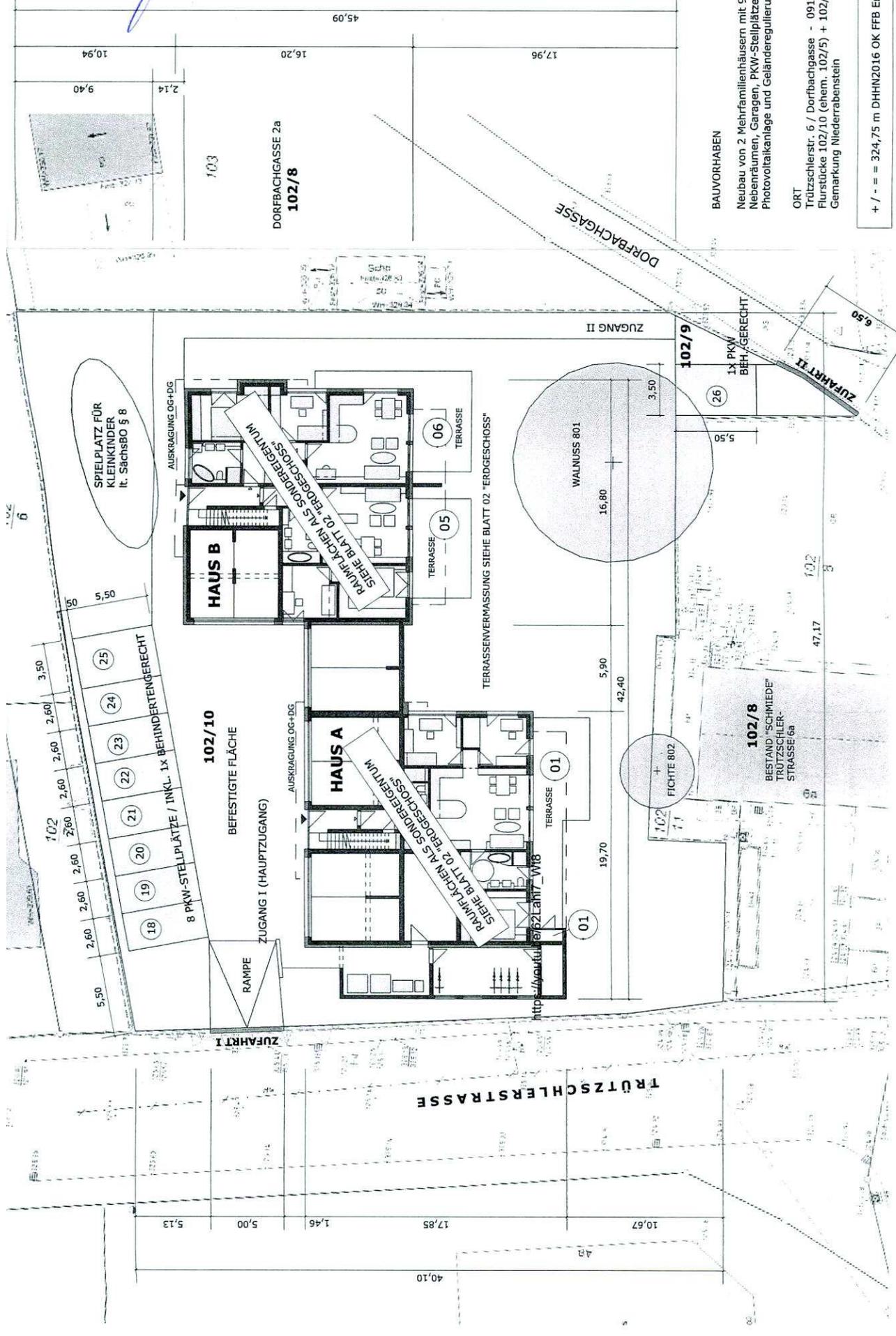
Sondernutzungsrechte

Lageplan „Blatt 01 Übersichtsplan“

Als Anlage V zur Urkunde
des Notars Arne Schwerd in Chemnitz
vom heutigen Tage genommen



25. JUNI 2024



AUFTEILUNGSPLAN ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG
 Es wird bestätigt, dass alle Gebäude und Gebäudeteile, auf die sich vorliegende Abgeschlossenheitsklärung bezieht, exakt dargestellt sind. Die Zeichnungen stimmen mit den zur Baugenehmigung eingereichten Unterlagen überein.

Chemnitz, 07.03.2024
 Dirk Neumann, Bauherr
 eMail: dirk.neumann@admedia.de

IM VORLIEGENDEN PLAN "ÜBERSICHT" SIND NUR PKW-FEISTELLPLÄTZE (SELBSTST. TEILEIGENTUM) U. TERRASSEN (SONDERNUTZUNGSRECHTE) MARKIERT. RAUMFLÄCHEN ALS SONDEREIGENTUM - SIEHE BLATT 02 "ERDGESCHOSS"

01 ZIFFER IM KREIS = SONDEREIGENTUM
 PKW-FREISTELLPLÄTZE SOWIE IN DOPPELGARAGEN SIND ALS SELBSTSTÄNDIGES TEILEIGENTUM DURCH FEST IM FUSSBODEN EINGELASSENE MARKIERUNGSSTEINE DAUERHAFT ABGEGRENZT. EBENERDIGE TERRASSEN SIND DURCH PLATTENBELAG BEGRENZT.

ENTWURFSVERFASSTER
 Andreas Richter | Architekt
 Rathenaustraße 2
 09648 Mittweida
 Tel. 03727-9990530 oder 0177-7313174
 eMail: ar@architekt-andreas-richter.de

BLATT 01 ÜBERSICHTSPLAN
 A3
M 1:250
 G E N E H M I G U N G S P L A N U N G
 DATUM
 Chemnitz / Mittweida, 26.10.2023 / Tektur 04.12.2023

BAUVORHABEN
 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohnungen, Nebenräumen, Garagen, PKW-Stellplätzen, Terrassen, Photovoltaikanlage und Geländeregulierung

ORT
 Trützscherstr. 6 / Dorfbachgasse - 09117 Chemnitz
 Flurstücke 102/10 (ehem. 102/5) + 102/9
 Gemarkung Niederrabenstein

+ / - = = 324,75 m DHHN2016 OK FFB Erdgeschoss



rsale las