

Nr. 4/12 H/1997

Vom 11.12.1997

Beglaubigte Kopie

Ki

Teilungserklärung

Heute, den elften Dezember
neunzehnhundertsiebenundneunzig

- 11. Dezember 1997 -
erschieden vor mir,

Oskar H e r b ,

Notar mit dem Amtssitz in Kandel,
in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel,
Wasgaustraße 4:

Die Firma zelch-haus Baubetreuungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in 76135 Karlsruhe, Breite Straße 42,
vertreten durch Herrn Hans Zelch, geschäftsansässig
ebenda.

Hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund Einsichtnahme
in das Handelsregister des Amtsgerichts Karlsruhe,
HRB 3644, vom 14. November 1997, daß Herr Hans Zelch
als Geschäftsführer allein zur Vertretung der
vorgenannten GmbH berechtigt ist.

Der Erschienene ist mir, Notar, persönlich bekannt.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen
Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

1.

Grundbuchstand



Die Fotokopie stimmt mit
dem Original überein.
Karlsruhe, den 17.03.98
Für die Richtigkeit:



Im Grundbuch des Amtsgerichtsbezirks Karlsruhe
für Karlsruhe
Blätter 52251 und 56454
ist bzw. wird die Firma zelch-haus
Baubetreuungsgesellschaft mbH
als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes
eingetragen:

Gemarkung Karlsruhe

- a) Blatt 52251
lfd.Nr. 1
Flst.Nr. 12626 - Gebäude- und Freifläche,
Jagdstr. 4 zu 3,73 ar,
- b) Blatt 56454
Flst.Nr. 12625/100 - Gebäude- und Freifläche,
Wohnen, Jagdstr. 4 zu 3,09
ar.

Dieser Grundbesitz wird insgesamt lastenfrei
vorgetragen sein.

Die Firma zelch-haus Baubetreuungsgesellschaft mbH
vereinigt den vorgenannten Grundbesitz zu einem
Grundstück unter einer lfd.Nummer gemäß § 890 Abs.1.
BGB.

Der Vollzug der Vereinigung im Grundbuch wird hiermit
bewilligt und beantragt.

Das Grundbuch konnte vor Beurkundung nicht eingesehen
werden. Nach Belehrung verzichteten die Beteiligten
auf eine Grundbucheinsicht durch den Notar und
bestanden auf sofortiger Beurkundung.

2.

Die Firma zelch-haus Baubetreuungsgesellschaft mbH
errichtet auf dem vorgenannten Grundbesitz zwei
Doppelhäuser gemäß der dieser Urkunde als Anlage
beigefügten Baubeschreibung und gemäß dem

nachgenannten Aufteilungsplan; welcher zugleich Bauplan für das Objekt ist.

II.

Aufteilung gemäß § 8 WEG

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit verbunden ist.

Hierbei verweist der Beteiligte auf den ihm zur Durchsicht vorliegenden, mit Unterschrift und Siegel der zuständigen Baubehörde -Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe- versehenen Aufteilungsplan nebst Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten samt Nebenräumen vom 01.12.1997 und erklärt, daß ihm deren Inhalt bekannt ist und er auf Verlesen deren Textes und Beifügung zu dieser Urkunde verzichtet.

Gemäß dem vorerwähnten Aufteilungsplan wird die Aufteilung wie folgt durchgeführt:

1. Mit einem Miteigentumsanteil von 1/4 ist verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß (Haus Nr. 4).
Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der nicht überbauten Grundstücksfläche, welche in der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze mit A bezeichnet ist.

2. Mit einem Miteigentumsanteil von 1/4
ist verbunden das Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit
im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß
(Haus Nr. 4a).

Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der nicht
überbauten Grundstücksfläche, welche in der dieser
Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze mit B
bezeichnet ist.

3. Mit einem Miteigentumsanteil von 1/4
ist verbunden das Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit
im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß
(Haus Nr. 4b).

Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der nicht
überbauten Grundstücksfläche, welche in der dieser
Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze mit C
bezeichnet ist.

4. Mit einem Miteigentumsanteil von 1/4
ist verbunden das Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit
im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß
(Haus Nr. 4c).

Hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der nicht
überbauten Grundstücksfläche, welche in der dieser
Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze mit D
bezeichnet ist.

III.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander

1. Veränderung der Außenansicht

Jeder Sondereigentümer hat das Recht, im Rahmen des baurechtlich zulässigen im Bereich seines Sondereigentums und seines Sondernutzungsrechtes das bestehende Gebäude zu ergänzen und zu verändern.

Dies gilt auch für den Außenanstrich.

2. Lasten und Kosten

- a) Den einzelnen Sondereigentümern obliegen jeweils allein die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung ihres Sondereigentums.

Die nicht sondereigentumsfähigen Gebäudeteile, Anlagen und Grundstücksflächen samt Bestandteilen im Bereich der Sondereigentumseinheiten und der Ausübung von Sondernutzungsrechten sind bzgl. der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und Pflege sowie bzgl. der Kosten- und Lastentragung so anzusehen, als ob sie Sondereigentum wären.

Dies gilt auch für darauf entfallende Kosten, wie z.B. Kanalgebühren -soweit selbständige Hausanschlüsse bestehen-, sowie für öffentliche Abgaben und Lasten, Müllabfuhrgebühren, Kaminkehrergebühren und Versicherungsprämien.

- b) Soweit Kosten für die Einheiten durch Meßvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt jeder Sondereigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten allein.
- c) Ist eine einwandfreie getrennte Feststellung gemäß vorstehendem Abs. 3. nicht möglich, so sind die betreffenden Kosten von den

Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit sich aus dieser Urkunde oder dem Gesetz nicht etwas anderes ergibt.

3. Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist der jeweilige Sondereigentümer verpflichtet, das Gebäude, in dem sich sein Sondereigentum befindet, wieder aufzubauen. Dies gilt auch, wenn die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand decken.
4. Jeder Miteigentümer ist, soweit rechtlich möglich, so zu behandeln, als ob er Eigentümer eines Hauses auf eigenem Grundstück ist.
5. Im übrigen gelten die Bestimmungen des WEG.

IV.

Grundbucherklärungen

Der Grundstückseigentümer

bewilligt und beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des in I. genannten Grundbesitzes nach Maßgabe des Abschnitts II.,
2. die Bestimmungen nach Abschnitt III. als Inhalt des Sondereigentums.

V.

Vollmachten

Der Notar wird bevollmächtigt, den Vollzug dieser Urkunde herbeizuführen und zu überwachen.

Außerdem werden der Notar und ein jeweiliger

Angestellter an dieser Notarstelle je einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, diese Urkunde zu ergänzen und abzuändern.

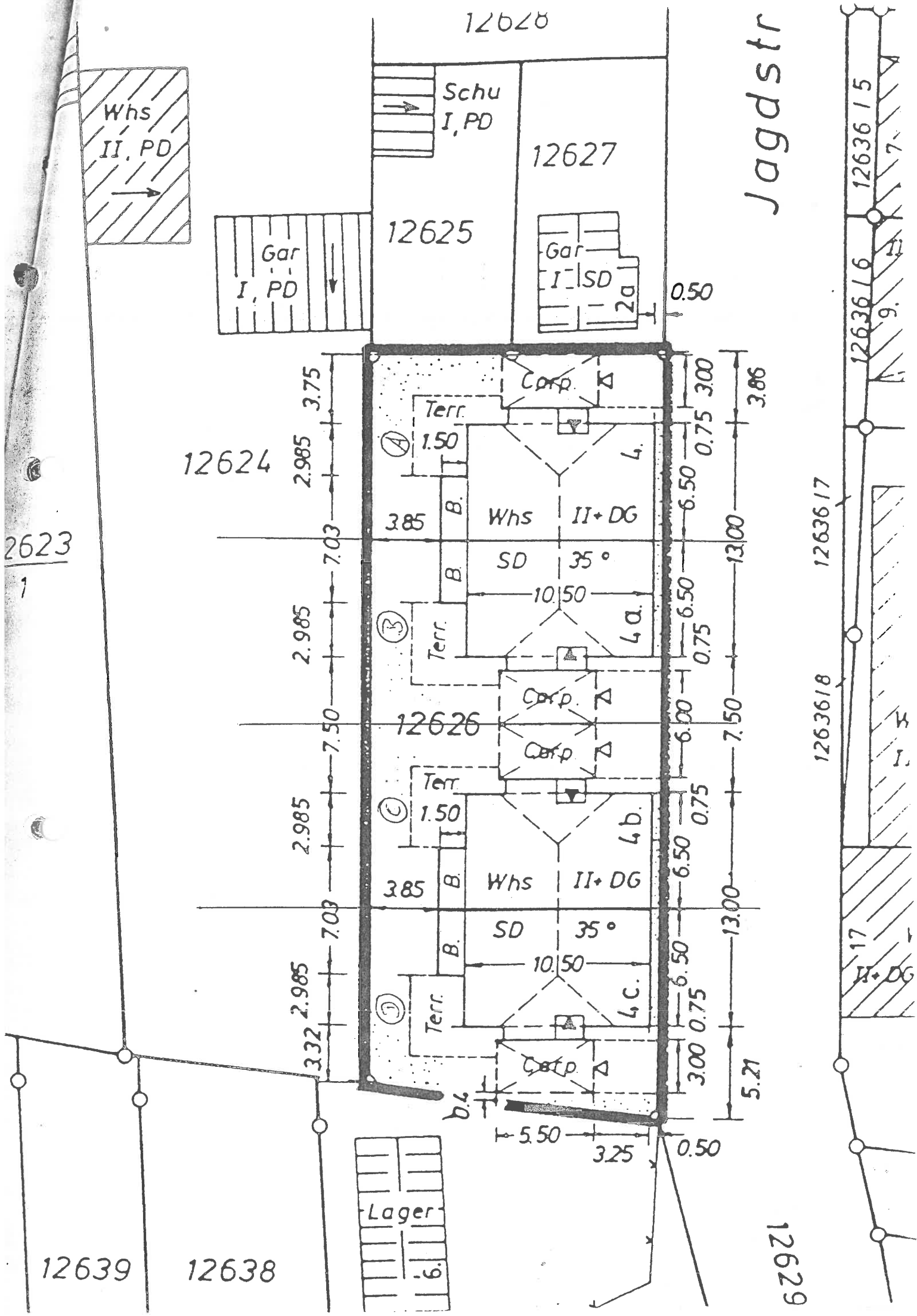
Etwa erforderliche Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar rechtswirksam sein.

Vorgelesen, von den
Beteiligten genehmigt
und unterschrieben.

[Handwritten signatures]



[Handwritten signatures]



Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Karlsruhe
über Flurstück Nr.12626 in der Gemarkung Karlsruhe, Jagdstraße 4 - 4c



B = Balkon über EG

Eventuell auf dem Baugrundstück vorhandene Ver- u. Entsorgungsleitungen sind dem Planfertiger nicht bekannt und nicht dargestellt.

Tiefen der Abstandsflächen siehe Blatt d.

Gefertigt u. nach §2 Abs. 4 u. 5
der Bau Vorl VO ausgearbeitet
Karlsruhe, den 17.09.1997

Öffentl. best. Verm. Ing

Jagdstraße 4 - 4c - Baubeschreibung

In unseren Leistungen sind enthalten:

I. PLANUNGS- und BAUNEKENKOSTEN

1. Bauzeichnungen und Bauantrag mit Entwässerungsantrag entsprechend den dem Vertrag zugrundeliegenden Planungs-skizzen.
2. Statik mit den erforderlichen Nachweisen für Wärme- und Schallschutz.
3. Alle Gebühren für Baugenehmigung und Prüfstatik.
4. Honorare für Lagepläne und Schnurgerüst einmessen.
5. Alle Anschlußgebühren für Strom, Wasser und Gas.

II. BAUAUSFÜHRUNG

1. Erdarbeiten
Abheben des Mutterbodens, Wiederverfüllung und Rohplanie entsprechend den örtlichen und planerischen Gegebenheiten.
2. Entwässerung
Abwasserleitungen nach örtlichen Vorschriften in Kunststoff (im KG auf Wand).
3. Fundamente und Betonboden
Fundamente und Betonboden (B15) einschließlich umlaufender Fundamenterde werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt.
4. Kellergeschoß
- 4.1. Wände
Die Kellerumfassungswände werden in Beton (B15) 25 cm stark ausgeführt, falls die statischen Erfordernisse keine stärkere Ausführung notwendig machen.
Die Innenwände bestehen aus 24 cm bzw. 11,5 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk, je nach statischen Erfordernissen.
- 4.2. Abdichtung
Die Kelleraußenwände erhalten einen zweimaligen Anstrich gegen nichtdrückendes Wasser.
- 4.3. Kellerdecke in Kellerräumen
Kellerdecke aus Stahlbeton B 25, Großflächenplatten mit glatter Unterseite und offenen Plattenstößen oder Ortbeton (mit Schaltafeln geschalt).
- 4.4. Kellerfenster
Kellerfenster als Betonfertigteil mit Einfachverglasung und Schutzgitter, Rahmen, Flügel und Gitter verzinkt; ca. 80 x 40 cm oder gleichwertig.
5. Erd-, Ober- und Dachgeschoß
- 5.1. Wände
Außenmauerwerk Erd- und Obergeschoß aus Porenbeton (Hebel) 30 cm. Trennwände der Häuser in Kalksandsteinen.
Innenwände aus Kalksandsteinen, Gips- oder Porenbetonplatten, im Dachgeschoß in Ständerwandkonstruktion, je nach technischen Erfordernissen.
- 5.2. Geschoßdecken
Decken aus Stahlbeton B 25 Großflächenplatten mit glatter Unterseite, Plattenstöße gespachtelt bzw. Decke geputzt.
6. Dach
Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen, Nadelholz Güteklasse II.

7. Dachdeckung
Betondachziegel mit Unterspannbahn oder gleichwertig.
8. Klempnerarbeiten
Vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Titanzinkblech. Fallrohre bis OK-Kellerdecke.
9. Fenster und Türen
- 9.1. Fenster und Terrassentüren in Kiefer weiß, mit einer Rahmenstärke von 68 mm, verdeckten Einhandbeschlägen und umlaufender Spezialdichtung, Isolierverglasung mit 16 mm Luftzwischenraum (erhöhter Isolierwert).
- 9.2. Haustüre passend zu den Fenstern mit Zylindersicherheitsschloß.
- 9.3. Innentüren EG und OG geschoßhoch mit Oberlicht edelholzurniert Buche mit umlaufender Dichtung und eloxierten oder messingpolierten Drückergarnituren. Die Räume im KG erhalten ZK-Türen (kunststoffbeschichtet).
10. Fensterbänke
Außen: In Aluminium helleloxiert.
Innen: Kunststeinbelag "Granitoptik".
11. Rolläden
Wohnraumfenster bzw. Terrassentüren erhalten, sofern konstruktiv möglich, Kunststoffrolläden.
12. Heizung
Gas-Kombi-Therme (Niedertemperatur) mit Luftabgas-Schornstein für Heizung und Warmwasseraufbereitung (Markenfabrikate) Kesselleistung nach Wärmebedarfsberechnung ausgelegt, Steuerung über Raumthermostat mit Nachtabsenkung. Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Bemessung nach Wärmebedarfsberechnung, Rohrleitungen nach DIN sowie den erforderlichen Wärmeschutzisolierungen. Ein Heizkörper im DG.
13. Sanitär
- 13.1. Zentrale Warmwasserversorgung mit wärme-isolierten Kupfer- oder Kunststoffrohren und Zirkulationspumpe, Kaltwasserverteiler mit Schmutzfeinfiler und Armaturen nach DIN-Vorschrift. Die Abflußrohre aus Kunststoff.
- 13.2. Waschmaschinenanschluß in der Küche, im Bad oder WC.
- 13.3. Ausstattung: Die Objektfarben sind manhattan, pergamon und weiß.
Bad: 1 Porzellanwaschtisch 60 cm, Einhebelmischarmatur, Kristall-Spiegel Ø 60 cm, Porzellanablage und verchr. Handtuchhalter.
1 emaillierte Stahleinbauwanne 170 x 75 cm mit Einhebelmischarmatur, Handbrause, Wannengriff u. verchr. Badetuchhalter.
1 emaillierte Stahlduschwanne flache Form 75 x 90 cm mit Einhebelmischarmatur, Handbrause und Duschtrennwand im Wert von DM 1.200,- inkl. MwSt.
1 Porzellanflach- oder Tiefspülklosett mit kompl. Sitz, Unterputzspülkasten, verchr. Papierhalter.
WC: 1 Porzellanflach- oder Tiefspülklosett mit kompl. Sitz, Unterputzspülkasten, verchr. Papierhalter.
1 Handwaschbecken mit Auslaufventil, Kristall-Spiegel
Küche: 1 Anschluß für Spüle
1 Anschluß für Geschirrspüler.

Jagdstraße 4 - 4c - Baubeschreibung

13.4. Lüftungsanlage im EG und OG, kontrolliert mit Wärmerückgewinnung.

14. Elektroinstallation

EG:

Wohnen/Essen: 1 Ausschaltleitung mit 2
Deckenauslässen
9 Steckdosen, 1 Antennensteckdose

Gast: 1 Ausschaltleitung mit
Deckenauslass
3 Einzelsteckdosen

Küche: 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslaß
1 Steckdose für Dunstabzug
1 Anschluß für Geschirrspüler
1 Herdanschluß
5 Steckdosen

Flur: 1 Wechselschaltung mit 2
Deckenauslässen
1 Steckdose

Terrasse: 1 Ausschaltleitung mit Außenleuchte

WC/Du: 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslaß
1 Wandanschluß

OG:

Schlafzimmer: 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslaß
1 Einzelsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Antennensteckdose

Kind: 1 Ausschaltung

3 Einzelsteckdosen
Flur: 1 Wechselschaltung mit 2
Deckenauslässen
1 Steckdose

Bad: 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslaß
1 Wandauslaß
1 Doppelsteckdose

Abstellraum: 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslaß
1 Einzelsteckdose

KG:

Hobbyraum: 1 Ausschaltleitung
mit Deckenauslaß
1 Einzelsteckdose

Keller: 1 Ausschaltleitung mit Deckenauslaß
1 Einzelsteckdose

Flur: 1 Wechselschaltung mit 2
Deckenauslässen
1 Steckdose

Die Elektroinstallationen entsprechen den VDE- und EVU-Vorschriften.

TV/Rundfunk: Gemeinschaftsanlage mit
Breitbandkabelanschluß, Antennensteckdosen werden in
allen Wohn- / und Schlafräumen eingebaut.

15. Putzarbeiten

15.1. Innenputz: Die Wände aller Wohnräume werden mit Innenputz versehen, soweit nicht andere Oberflächengestaltungen (z. B. Fliesen, Holzverkleidung o. ä.) geplant sind. Die Fugen der Fertigdecken und -soweit erforderlich- auch die Deckenfläche selbst werden gespachtelt.

15.2. Außenputz: Die Außenwände erhalten einen zweilagigen Außenputz (Oberputz mit 3 mm Körnung).

16. Fliesenarbeiten

16.1. Bodenfliesen in Bad, Küche, WC, Windfang und Diele EG (Rechteckformate in Standardabmessungen 15/15 oder 20/20). Materialpreis DM 35,-/m² inkl. MwSt.

16.2. Wandfliesen

(Format ca. 15 x 15, 20 x 15 oder 20 x 20 cm).

Das Bad wird umlaufend durchgehend gefliest und weiß oder farbig verfugt. Das WC wird umlaufend 2,00 m hoch gefliest. In der Küche wird ein Fliesenband von ca. 3,00 m² angelegt. Materialpreis DM 35,-/m².

16.3. Balkone Spaltklinker grau

17. Treppen

Innentreppe in Stahlkonstruktion mit Holzstufen Buche.

18. Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Estrich.

19. Fußbodenbeläge

Alle Wohnräume einschl. Flure erhalten hochwertigen Velourteppichboden u. Teppichfußleisten. Der Abstellraum erhält einen PVC-Belag. Teppichmaterialpreis DM 40,-/m², Verlegen DM 10,-/m².

20. Maler- und Tapezierarbeiten

Alle Wohnräume erhalten Raufasertapeten, die in hellem Farbton gestrichen werden. Tapeten-Rollenpreis bis DM 22,-. Fenster und Dachüberstände werden mit Holzschutzlasur gestrichen. Metallteile (z. B. Treppen, Geländer) werden lackiert. Der Sockel wird mit Dispersionsfarbe gestrichen.

21. Dachschrägen

Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung von 180 mm mit Dampfsperre angebracht.

22. Balkongeländer Stahlkonstruktion feuerverzinkt oder je nach Planung.

23. Außenanlagen

Hauszugang mit Anschluß am öffentlichen Gehweg, sowie Stellplatzzufahrt mit Verbundsteinen (UNI-Verbund) oder Betonplatten und Rasengittersteinen, wie Planung. Terrassen mit Betonplatten belegt auf Betonunterbau. Das sonstige Gelände wird eingeebnet und mit vorhandenem Erdreich ein Feinplanum hergestellt (ohne Einsaat und ohne Pflanzen).

IV. ANMERKUNGEN

Änderungen in der Bauausführung aufgrund der statischen Berechnung, Konstruktion, des wirtschaftlichen Bauablaufes oder wegen örtlicher Bauauflagen bleiben vorbehalten. Dem Bauherrn entstehen dadurch keinerlei Qualitätsminderungen. In den Leistungen nicht enthalten sind eventuell anfallende Heizkosten während der Bauphase.

Stand 03.12.1997