

Nr. 2548 K/2012 (Wo)

Vom 13.8.2012

Bezugsurkunde
Objekt: „Campus affines Wohnen“ -Heidelberg
Baufeld Z 7
Noetherstraße 1 (Haus C)

Heute, den dreizehnten August zweitausendzwoölf

- 13. August 2012 -

Erschien vor mir,

Dr. jur. Robert **K i e f e r**,
Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel, Wasgaustraße 4:

Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG mit dem
Sitz in Karlsruhe

Anschrift: Nowackanlage 13, in 76137 Karlsruhe

-im folgenden auch als „IWP KG“ bezeichnet-,

vertreten durch den von Person bekannten

Herrn Norman Seith, geb. am 26. Februar 1968,

geschäftsansässig ebenda, aufgrund Vollmacht vom 20. Dezember 2010,

die in Ausfertigung vorliegt und in beglaubigter Kopie beigelegt ist.

Auf Ersuchen beurkunde ich, was folgt:

A.

Vorbemerkungen, Verweisung

I.

Grundbuchstand, Vermessung

1. Im Grundbuch des Amtsgerichtsbezirks Heidelberg
von Heidelberg Blatt 58116

ist die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG
als Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Heidelberg

lfd.Nr. 3

Flst.Nr. 8023 Gebäude-und Freifläche, Noetherstraße 1 zu 5,48 ar.

Das vorgenannte Grundstück ist im Grundbuch belastet wie folgt:

Abt. II

- a) Entwicklungsvermerk,
- b) Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs
aus dem Ankaufsrecht für die Stadt Heidelberg,
- c) Grunddienstbarkeit (Geh-und Fahrrecht) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8021, 8022, 8024, 8025 und
8026;
- d) Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Flst.Nr. 8021, 8022, 8024, 8025 und 8026;
- e) Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8024,
- f) Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8026,
- g) Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8022,
- h) Grunddienstbarkeit (Recht für Überbauung) für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8024,
- i) Grunddienstbarkeit (Geh-und Fahrrecht sowie Mitbenutzungsrecht
des Innenhofes, des Spielplatzes, der Grünfläche und
Versickerungsfläche) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
Flst.Nr. 8021, 8022, 8024, 8025 und 8026.

Abt. III

280.000,--€ Buchgrundschuld für die Sparkasse Heidelberg, Heidelberg;
2.500.000,--€ Buchgrundschuld für dieselbe Gläubigerin.

- 2. Das Grundbuch wurde am 13. August 2012 eingesehen.
- 3. Zur heutigen Urkunde ist die Genehmigung der Stadt Heidelberg
(Entwicklungsvermerk) erforderlich, welche hiermit beantragt wird.
Der Notar wird beauftragt, diese Genehmigung für die Beteiligten zu
beschaffen.

II.

Bauerrichtung, Nutzen, Grunddienstbarkeiten, Teilungserklärung

1. IWP KG errichtet auf dem vorgenannten Flst.Nr. 8023 ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 22 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten sowie 23 Tiefgaragenstellplätze gemäß den als Anlagen beigefügten Planunterlagen (Anlage 1) und der als Anlage 2 beigefügten Baubeschreibung.
IWP KG ist berechtigt, einen Vertrag betreffend „Campus Affines Wohnen/Service Wohnen“ abzuschließen (Konzept ist als Anlage 6 beigefügt). Für diese Grundleistung wird im Rahmen der Betriebskosten eine Grundgebühr von 0,10 EUR/qm-Wohnfläche zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer fällig.
Den Inhalt des Vertrages darf IWP KG festlegen. Die Heizung und Warmwasserversorgung des Grundstücks erfolgt mit Fernwärme, die von der Stadt Heidelberg beliefert wird.
Die erforderliche Übergabestation mit Verteilerpunkt wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 8024 errichtet; der Eigentümer dieses Grundstücks ist verpflichtet, u.a. den Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8023 zu beliefern.
Die Kosten und Gebühren für die Belieferung mit Fernwärme werden zunächst dem jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flst.Nr. 8024 in Rechnung gestellt. Diese Kosten sind entsprechend dem Verbrauch auf die jeweiligen Eigentümer der einzelnen Grundstücke zu verteilen. Der jeweilige Verwalter wird die Kosten errechnen, abrechnen und umlegen. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8024 ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen, welche vom Verwalter festzulegen und anzufordern sind. Die vorgenannten Rechte sind durch in nachstehendem Absatz 2 genannte Dienstbarkeit gesichert.
2. Die Nutzung der Tiefgarage und sonstige Regelungen des Grundstücks sowie der angrenzenden Grundstücke einschließlich der Verteilung der Kosten wurden durch Dienstbarkeiten geregelt. Der Inhalt dieser Dienstbarkeiten ergibt sich aus der diesamtlichen Urkunde vom 16. Mai 2011.
Diese Urkunde liegt im Original vor. Ihr Inhalt ist bekannt.
Hierauf wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Auf Verlesen wird nach Belehrung verzichtet. Text dieser Urkunde mit verkleinerten Plänen ist hier beigefügt (Anlage 7).
IWP KG hat sich gegenüber der Stadt Heidelberg verpflichtet, eine Baulast oder Dienstbarkeit mit jedwedem Inhalt nach Vorgabe der Stadt

Heidelberg auf den Grundstücksflächen bzw. Teilflächen von Z 7 zu übernehmen, bezüglich Duldung aller Einwirkungen der gewerblichen Nutzung des angrenzenden „Campusareals“.

Des weiteren wird der Verkäufer noch eine Vereinigungsbaulast bezüglich der Vereinigung der Grundstücksflächen von Baufeld Z 7 bestellen.

3. IWP KG wird das vorgenannte Grundstück in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufteilen. Entwurf der Teilungserklärung (Anlage 3) ist beigelegt.
- Die Pläne sind als Anlage 1 beigelegt und haben zur Durchsicht vorgelegen.
4. Des weiteren sind beigelegt:
- Planunterlagen (Anlage 1)
 - Baubeschreibung (Anlage 2)
 - Entwurf Teilungserklärung samt Sondernutzungsplan (Anlagen 3)
 - Lageplan (Anlage 4)
 - Kopie der Baugenehmigung (auszugsweise schriftlicher Teil Seiten 1,2) Anlage 5
 - Nutzungskonzept „Campus Affines Wohnen/Service Wohnen“ (Anlage 6)
 - Text Dienstbarkeit mit verkleinerten Plänen (Anlage 7)
 - Entwurf Service und Dienstleistungsvertrag (Anlage 8)

Samt Anlagen 2,3

Vorgelesen, von den
Beteiligten genehmigt
und unterschrieben

Manu J. H.



*ELF
Notar*

Beglaubigte Kopie

Ausfertigung

Nr. ³³⁶⁶ B/2010 (Wo)
Vom 20.12.2010

Vollmacht

Heute, den zwanzigsten Dezember zweitausendzehn
- 20. Dezember 2010 -
erschieden vor mir,

Dr. jur. Peter **B a s t i a n**,
Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel, Wasgaustraße 4:

Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG mit dem
Sitz in Karlsruhe

Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe,
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin

Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH mit dem Sitz in Karlsruhe

Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe, diese wiederum vertreten
durch ihren Geschäftsführer, Herrn Gerd Göbelbecker, geb. am 08. Januar
1969, geschäftsansässig ebenda, von Person bekannt.

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim
vom heutigen Tage, HRB 111301 und HRA 702868 wird bescheinigt, dass

1. Herr Gerd Göbelbecker als Geschäftsführer einzeln zur Vertretung der
Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH,
2. diese wiederum als persönlich haftende Gesellschafterin alleine zur
Vertretung der Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein
Neckar KG,

berechtigt sind.

Der Erschienene ist von Person bekannt.

Auf Ersuchen beurkunde ich, was folgt:

I.

Die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG erteilt hiermit

- Herrn Norman Seith, geb. am 26. Februar 1968,
- Herrn Ullrich Paulick, geb. am 27. März 1959,
- Frau Michaela Guckert, geboren am 28. August 1966,
alle geschäftsansässig in 76137 Karlsruhe, Nowackanlage 13,
je einzeln

V o l l m a c h t,

sie bei der Veräußerung von Grundbesitz zu vertreten, soweit Stellvertretung gesetzlich zulässig ist.

II.

Die Vollmacht erstreckt sich auch auf die Vertretung bei der Beurkundung der Veräußerung, der realen Teilung und der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum, sowie der Abgabe aller erforderlichen Erklärungen, Grundbuchbewilligungen und -anträge einschließlich der Auflassung, sowie die Belastung des Grundbesitzes mit Grundpfandrechten zur Sicherung der Kaufpreisfinanzierung, unter der Voraussetzung, dass

1. persönliche Verbindlichkeiten zu Lasten des Eigentümers nicht begründet werden und
2. in der Urkunde das betreffende Grundpfandrecht und seine Zweckbestimmung dahingehend eingeschränkt werden, dass Kreditauszahlungen vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch nur zum Zwecke der Begleichung des Kaufpreises erfolgen dürfen.

Insoweit haben die Bevollmächtigten das Recht, Erklärungen aller Art vor Gerichten und Behörden sowie gegenüber Privaten abzugeben, solche Erklärungen entgegenzunehmen, auch Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit Stellvertretung gesetzlich zulässig ist.

Insbesondere können die Bevollmächtigten

- Rechtsgeschäften zustimmen oder sie genehmigen,
- die Vollmacht für einzelne Rechtsgeschäfte oder im ganzen Umfang auf Dritte übertragen.

Die Bevollmächtigten sind hierbei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Alle bisher von den Bevollmächtigten abgegebenen Erklärungen werden genehmigt.

III.

Von dieser Urkunde erhalten Vollmachtgeber und jeder Bevollmächtigter je eine Ausfertigung.

Der Notar ist berechtigt, den Bevollmächtigten weitere Ausfertigungen zu erteilen, solange der Vollmachtgeber ihm keinen Widerruf mitgeteilt hat.

Vom Notar vorgelesen,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben.



W. G. L. Müller, Vater



Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende Ausfertigung
wird hiermit

Herrn Norman Selth

auf Ansuchen erteilt.

Kandel, den 20. Dezember 2010


Notar

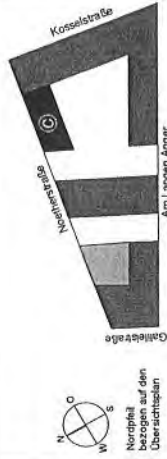
Die Übereinstimmung der vorstehenden Kopie
mit der mir heute vorliegenden Ausfertigung
wird hiermit beglaubigt.

Kandel, den 13. Aug. 2012

Der Notar:

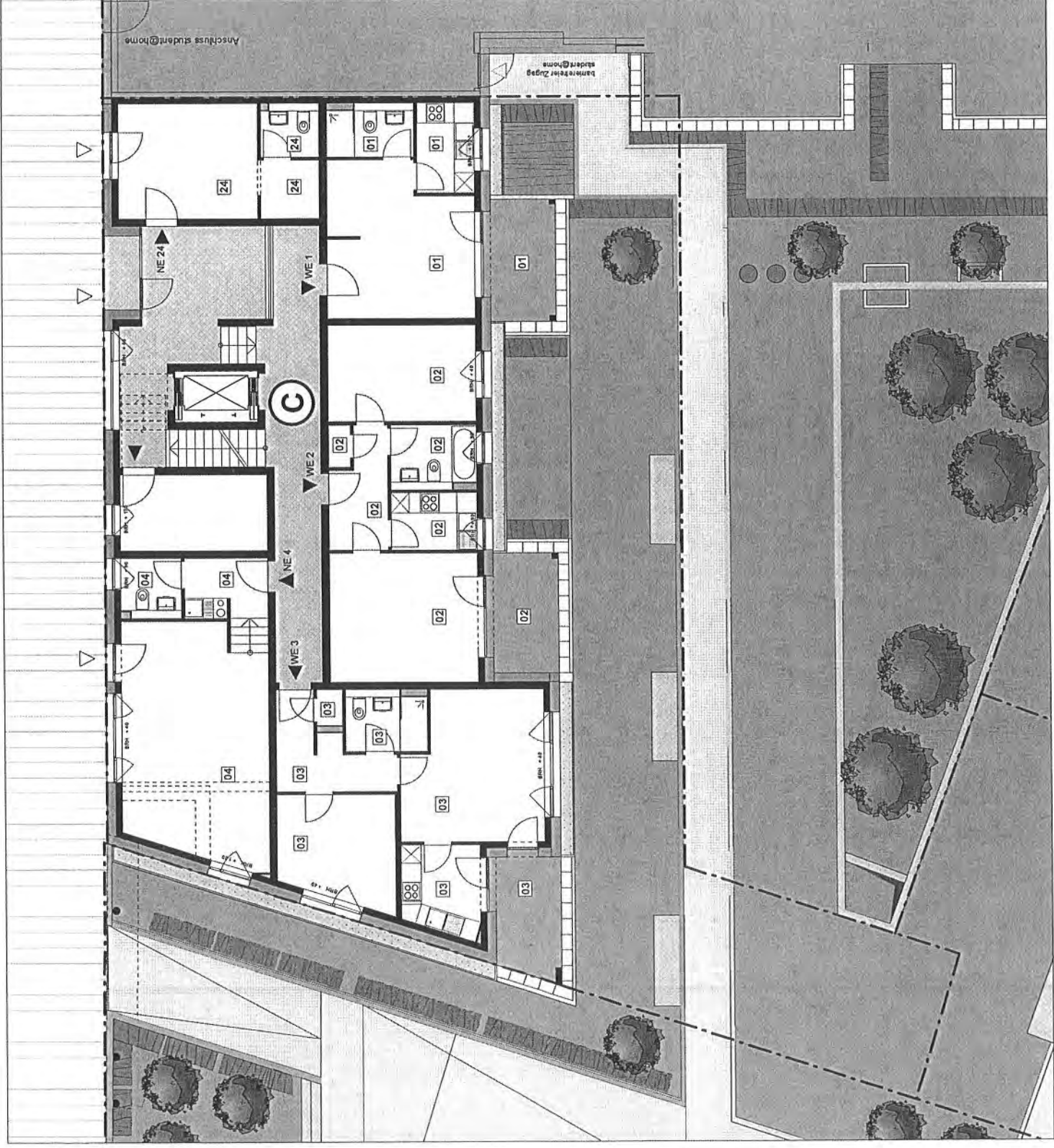


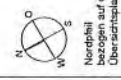
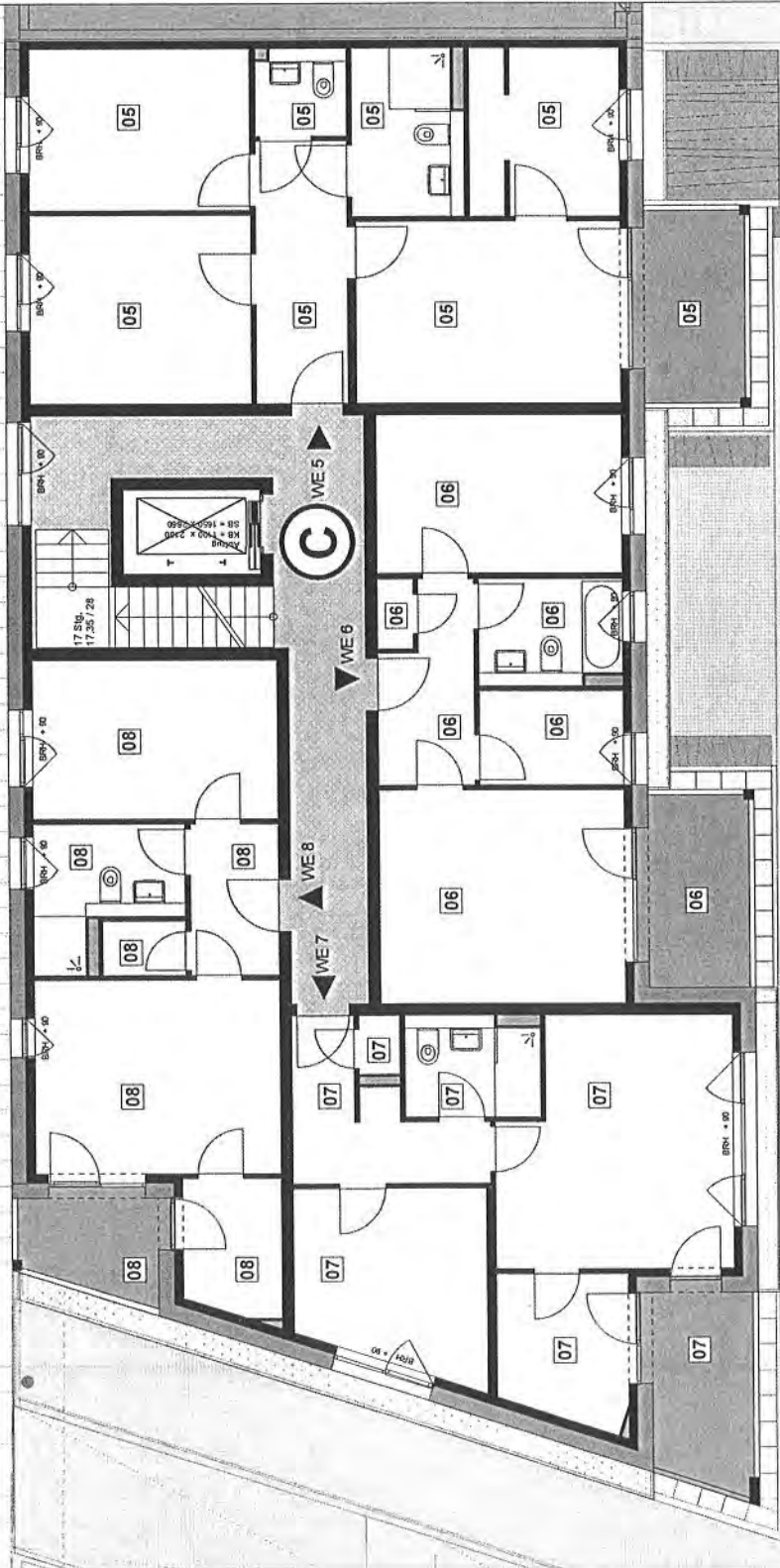
Anlage 1



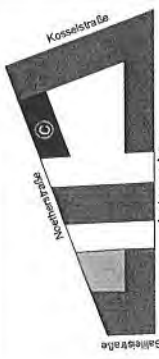
Bahnstadt Heidelberg
Baufeld 27, Am Längern Anger, Flurstück 8023

Bauherr: IVP INSTITUT FÜR VERBUNDENES PROJEKT ARCHITECTURE PROJEKT VERBUNDENES PROJEKT	Architekt: jürgen mayer architekten Jürgen Mayer Architekten Vollstraße 3 69115 Heidelberg fon: 0 62 21 - 40 28 48 fax: 0 62 21 - 47 35 48 e-mail: info@mayer-architekten.de
Heidelberg Ort, Datum, Version Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C) Grundriss Erdgeschoss Teilungsplan Gez.: ar / pw Gepr.: Inp Datum: 21.11.2011 Planformat: 420 x 297 Index: a Mediastab: Plan-Nr.: G.100.00	





Nordpfeil
bezogen auf den
Übersichtsplan



Bahnstadt Heidelberg
Baufeld Z7, Am Langen Anger, Flurstück 8023

Bauherr: **IWP**
Architekt: **Jürgen Mayer Architekten**

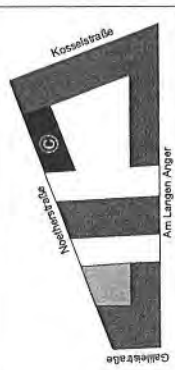
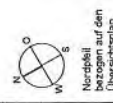
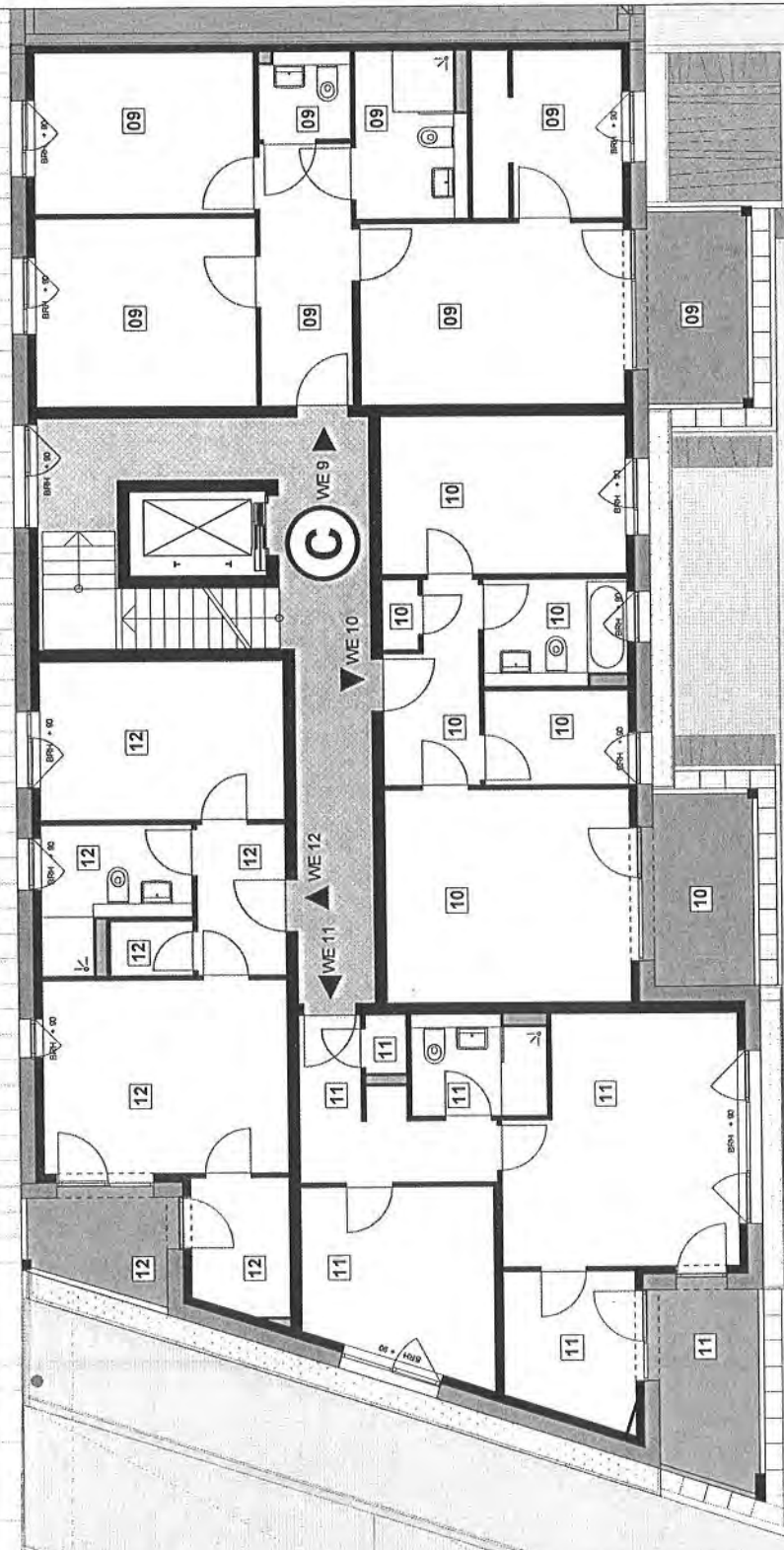
IWP
IMMO - WOHNBAU - PROJEKT
GmbH & Co Rhein-Neckar KG
Neckarstraße 13
76137 Karlsruhe
fon: 0 62 21 - 40 28 48
fax: 0 62 21 - 47 35 48
e-mail: info@iwp-architekten.de

Jürgen Mayer Architekten
Volzstraße 3
69115 Heidelberg
fon: 0 62 21 - 40 28 48
fax: 0 62 21 - 47 35 48
e-mail: info@jma-architekten.de

Heidelberg, 2011
von Jürgen Mayer, IWP

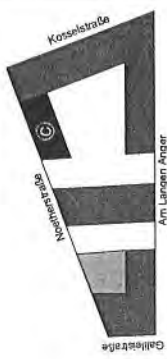
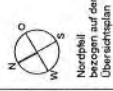
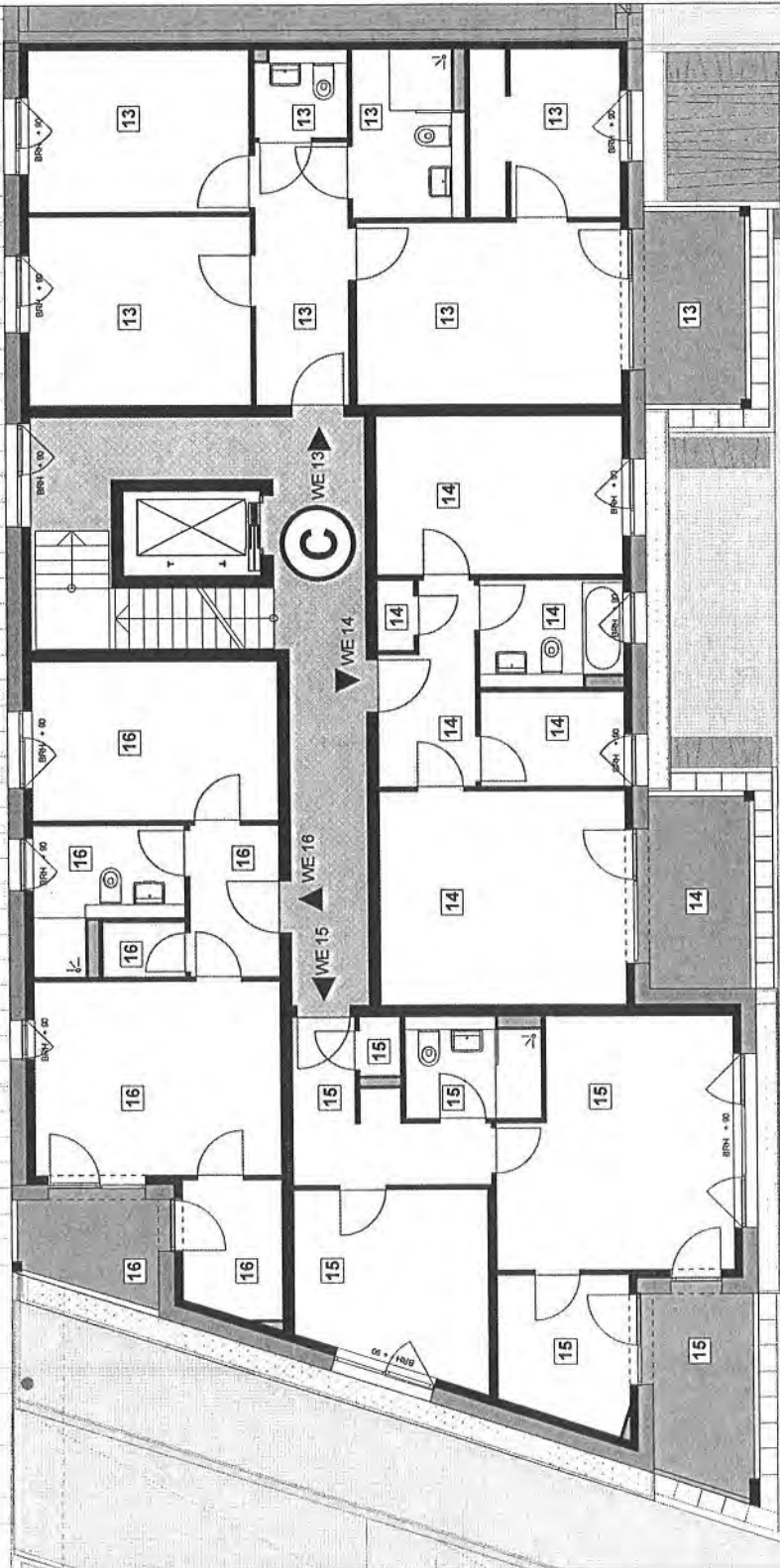
Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen
(Baukörper C)
Grundriss 1. Obergeschoss Teilungsplan

Ges.	ar / pw	Gep.	Imp	Datum:	21.11.2011
Planformat:	420 x 287	Index:	a		
Maßstab:	1:100	Planabz.	G.100.00		



Bahnstadt Heidelberg
 Baufeld 27, Am Längen Anger, Flurstück 8023

Bauherr:	 IWP IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG Novardenstraße 13 76137 Karlsruhe		Architekt: Jürgen Mayer architekten Jürgen Mayer Architekten Voltersstraße 3 69115 Heidelberg fon: 0 62 21 - 40 28 48 fax: 0 62 21 - 47 35 48 (ab dem 11.04.2011 ersatzlos unter der Telefonnummer: 06221 - 65 32 00) e-mail: info@mayer-architekten.de
Heidelberg	Ort: D-69115, Umland		Ort: D-69115, Umland
Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C) Grundriss 2. Obergeschoss Teilungsplan			
Grz.:	er / pw	Gpr.:	ihp
Planformat:	420 x 297	Index:	a
Maßstab:	1:100	Plan-Nr.:	G-100.00



Bahnstadt Heidelberg
Baufeld Z7, Am Langen Anger, Flurstück 8023

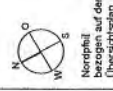
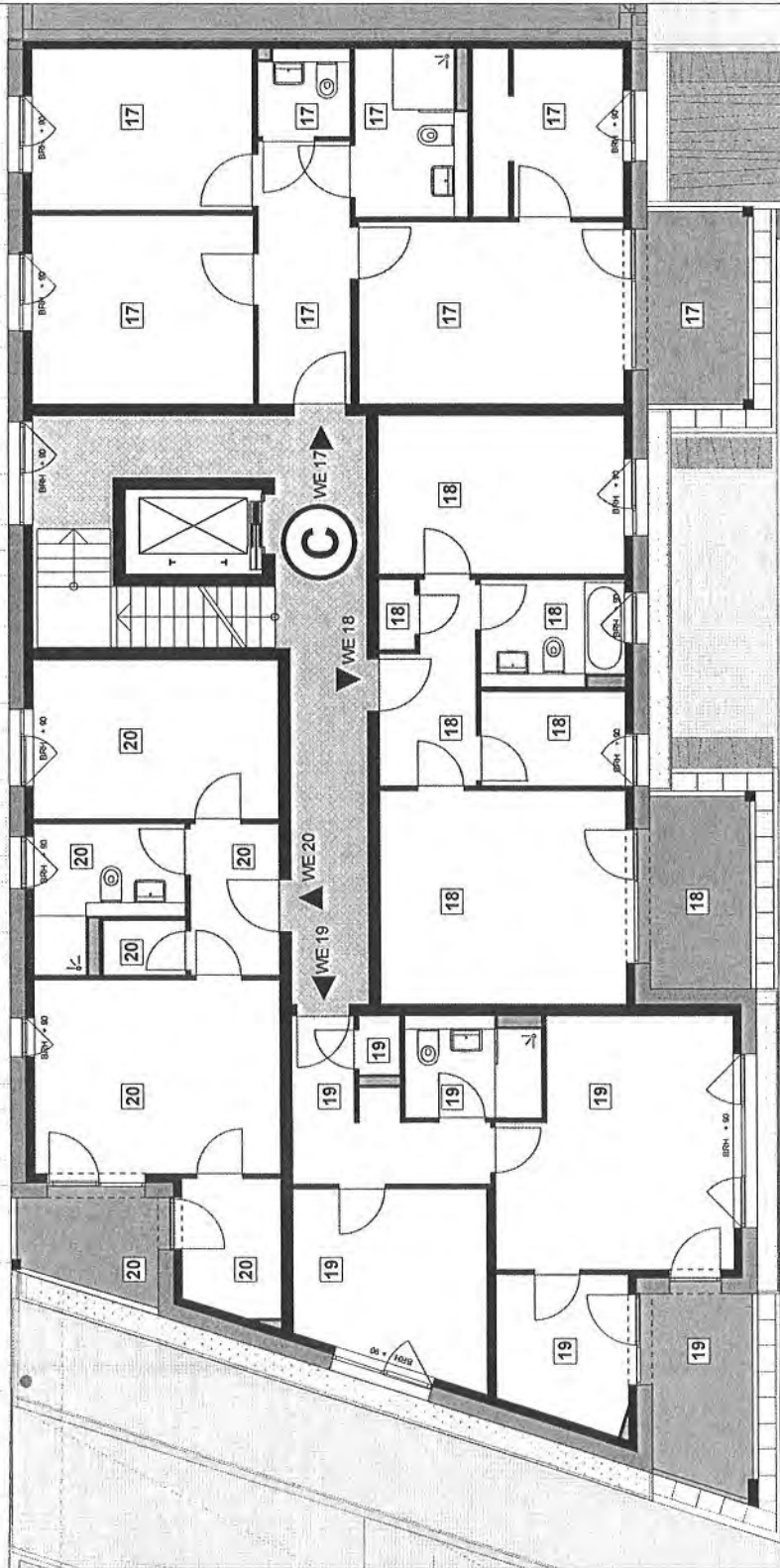
Bauherr: **IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG**
Architekt: **jürgen mayer architekten**

Jürgen Mayer Architekten
Vollstraße 3
69115 Heidelberg
fon: 0 62 21 - 40 28 48
fax: 0 62 21 - 47 35 48
e-mail: info@mayer-architekten.de

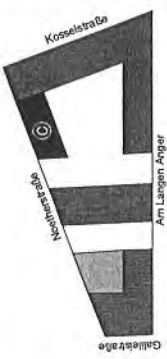
Heidelberg, 21.11.2011
Dr. Jürgen Mayer

Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C)
Grundriss 3. Obergeschoss Teilungsplan

Ges.	er / pw	Gepr.	Datum:	21.11.2011
Flächeninh.	420 x 237	Indiz:	a	
Maßstab:	1:100	Plan-Nr.	G.100.00	

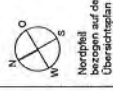
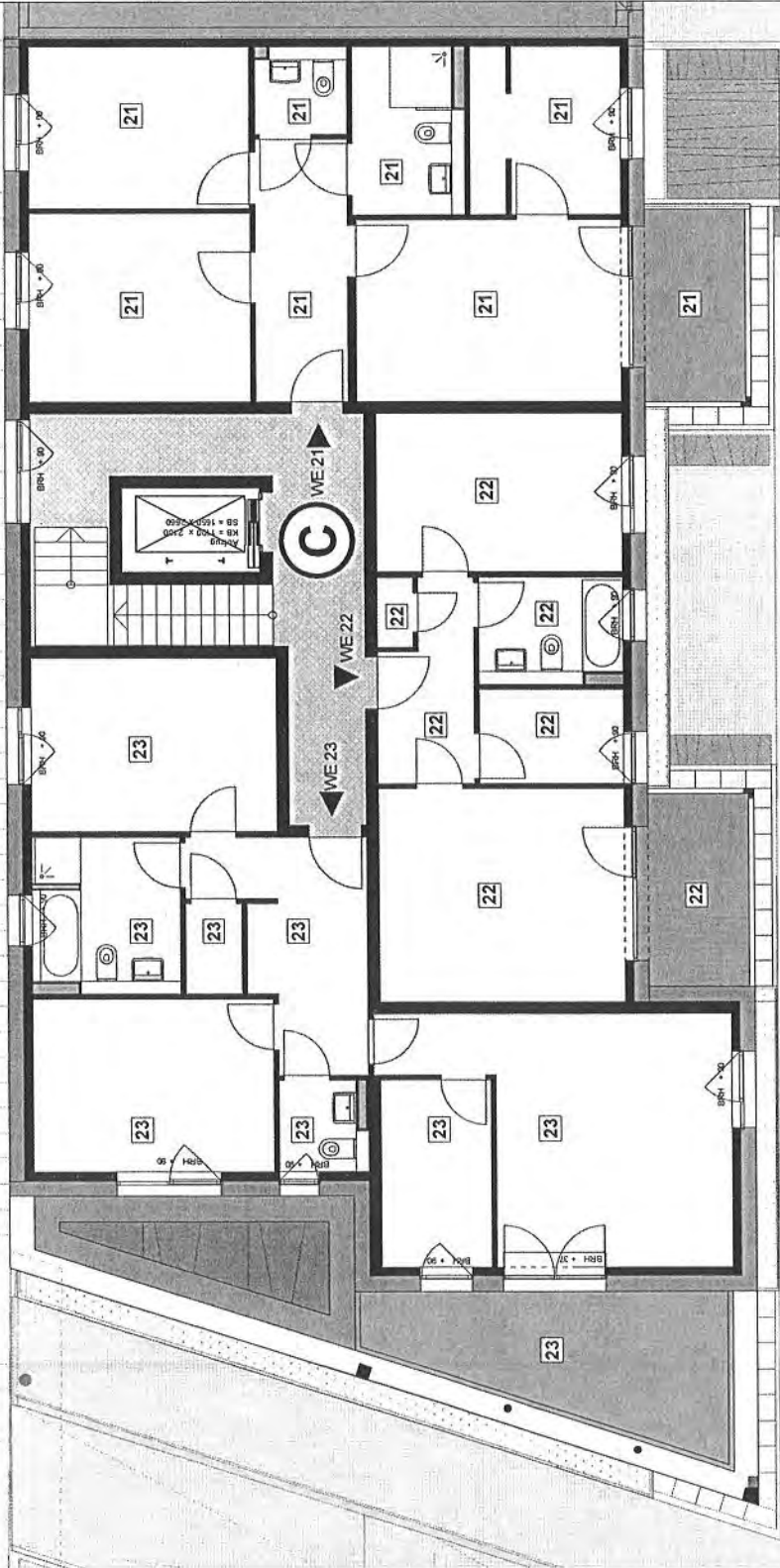


Nordpfeil
bezogen auf den
Übersichtsplan

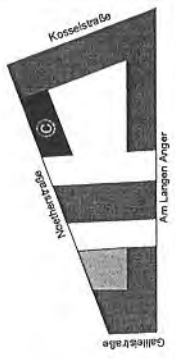


Bahnstadt Heidelberg
Baufeld 27, Am Längen Anger, Flurstück 8023

Bauherr: IWP IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co. Rhein-Neckar KG Neuenstein 13 76137 Karlsruhe		Architekt: Jürgen Mayer Architekten Volzstraße 3 69115 Heidelberg Fon: 0 62 21 - 40 38 48 Fax: 0 62 21 - 47 35 48 (ab dem 15.04.2011 ausschließl. unter der Telefonnummer: 06221 - 49 32 00) e-mail: info@jue-mayer-architekten.de	
Heizung: OK, Dämm, Unterverk.		Grundriss: Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C) Grundriss 4. Obergeschoss Teilungsplan	
Dat.	er / pw	Gepr.	Datum:
		jhp	21.11.2011
Planformat:	400 x 297	Heizung:	a
Maßstab:	1:100	Plan-Nr.:	G-100.00

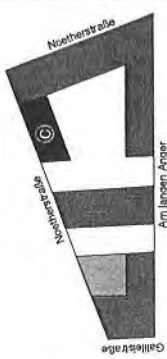
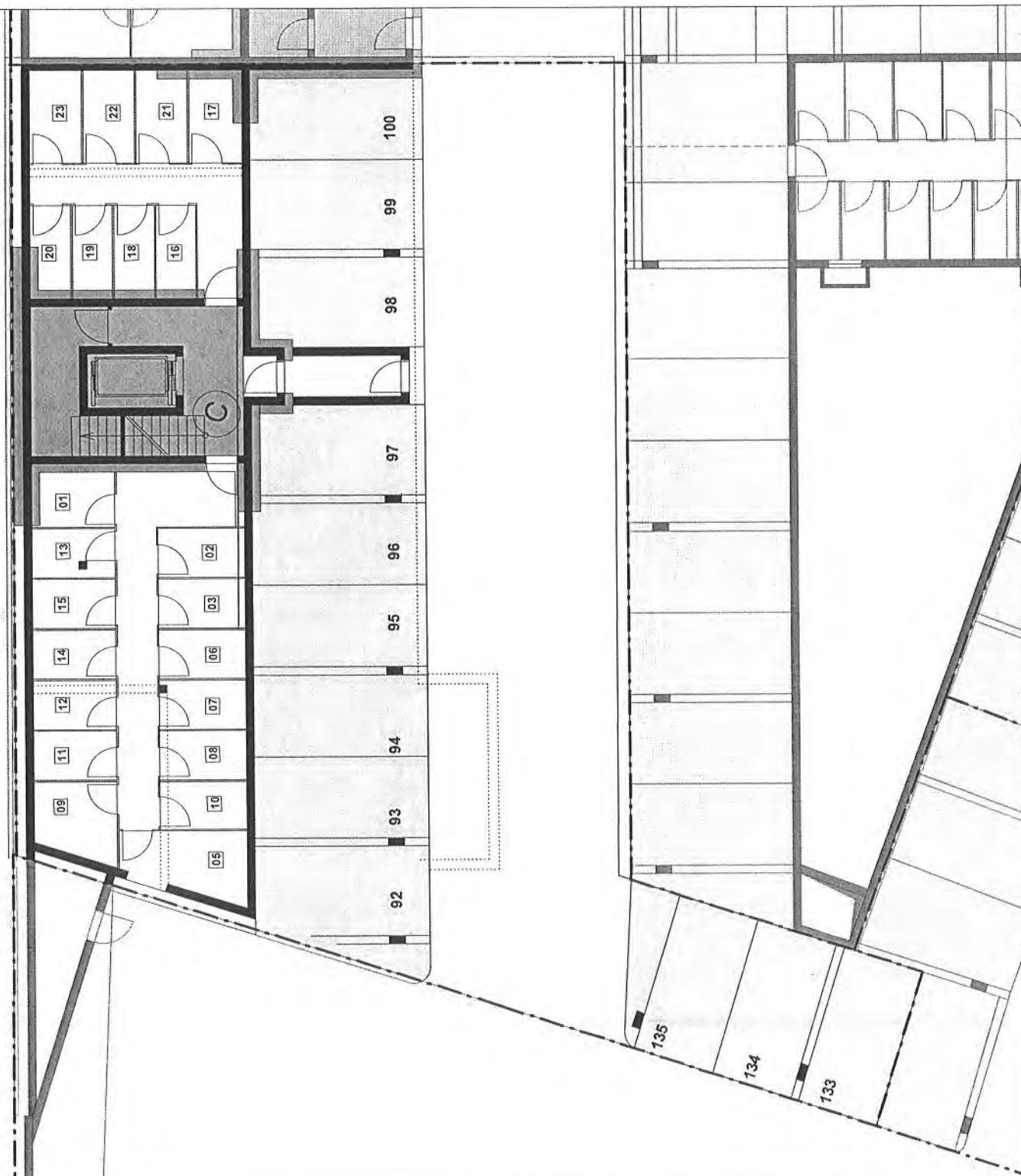


Nordpfeil
bezogen auf den
Übersichtsplan



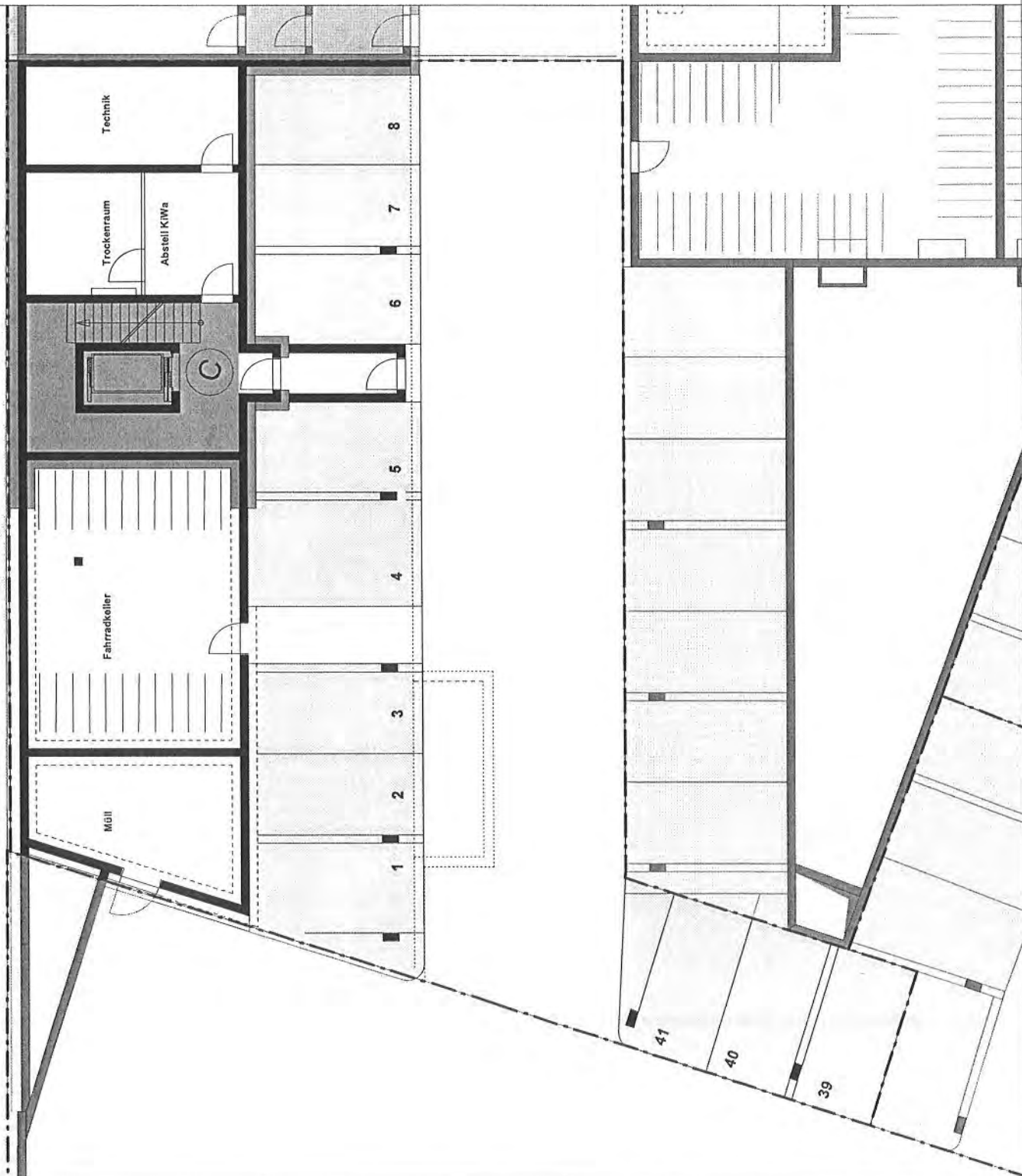
Bahnstadt Heidelberg
Baufeld 27, Am Langen Anger, Flurstück 8023

Bauherr:	 IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG Nowackstraße 13 76137 Karlsruhe		Architekt:	jürgen mayer architekten
Heidelberg	Heidelberg St. Georg, Darmstadt		Jürgen Mayer Architekten Voltairestraße 3 69115 Heidelberg fon: 0 62 21 - 40 28 48 fax: 0 62 21 - 47 35 48 (e-mail: info@juergenmayer-architekten.de) e-mail: info@juergenmayer-architekten.de	
Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C) Grundriss Dachgeschoss Teilungsplan				
Ges.:	gr / pw	gegr.:	flp	Datum: 21.11.2011
Planformat:	420 x 297			Index: 8
Maßstab:	1:100			Fläche: 5100,00

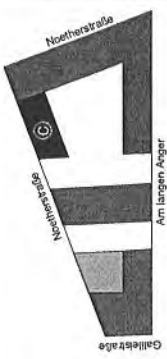


Bahnstadt Heidelberg
Baufeld Z7, Am Langen Anger, Flurstück 80/23

Bauplan: IWP IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG Neuwiedanlage 13 76137 Karlsruhe	Architekt: jürgen mayer architekten Jürgen Mayer Architekten Volldorferstraße 3 69115 Heidelberg fon: 0 62 21 - 40 28 48 fax: 0 62 21 - 47 35 48 e-mail: info@jmayr-architekten.de	Heidelberg, 2011 Ort: Baden, Unterraum	
		Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C) Grundriss Untergeschoss 2 Teilungsplan	
Ort:	Ort:	Datum:	21.11.2011
Ort:	Ort:	Index:	a
Ort:	Ort:	Plan-Nr.:	G.100.00



Nordpfeil
bezogen auf den
Überichtsplan

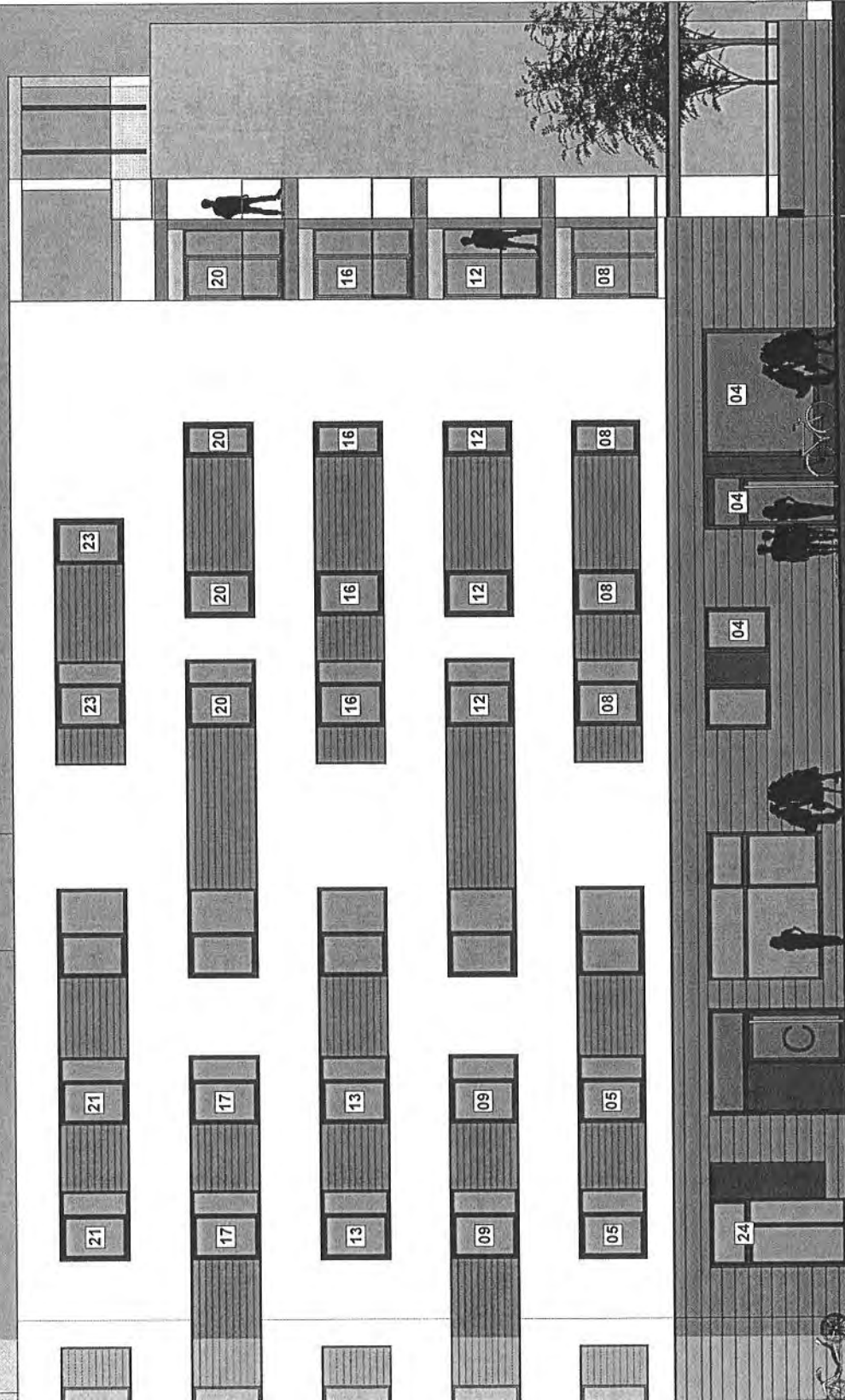


Bahnstadt Heidelberg Baufeld 27, Am langen Ager, Flurstück 8023

Bauherr:	 IWP IMMO-WOHNEBAU-PROJEKT GmbH & Co. Rhein-Neckar KG Neckarstraße 13 76137 Karlsruhe	Architekt: jürgen mayer architekten	Jürgen Mayer Architekten Volzstraße 3 69115 Heidelberg fon: 0 62 21 - 40 28 48 fax 0 62 21 - 47 35 48 E-Mail: info@juegenmayerarchitekten.de Telefonnummer 0 62 21 - 40 28 48
HASSELBERG OTC DEUTSCH UNTERNEHMT	 HASSELBERG OTC DEUTSCH UNTERNEHMT	e-mail: info@juegenmayerarchitekten.de	Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C) Grundriss Untergeschoss 1 Teilungsplan
Datum: 21.11.2015			
Index: a			
Planformat: 420 x 297			
Maststab: G:100,00			

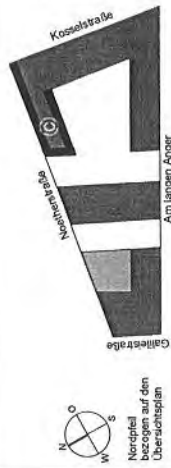
Ansicht von Norden / Noetherstraße

C



gewerbe

Haus C Campusaffines Wohnen
Ansicht Kesselstraße (nord)



Bahnstadt Heidelberg
Baufeld 27, Am Langer Anger, Flurstück 8023

Bauherr:



IWP
IMMO - WOHNBAU - PROJEKT
GmbH & Co. KG
Neuwiedanlage 13
76137 Karlsruhe

Architekt:

jürgen mayer
architekten

Jürgen Mayer Architekten
Volzstraße 3
69113 Heidelberg
fon: 0 62 21 - 40 28 48
fax: 0 62 21 - 47 35 48
www.jma-architekten.de
handy: 0151 16 32 32 00
e-mail: info@jma-architekten.de

Heidelberg
Dr. Detlev Uwehuth

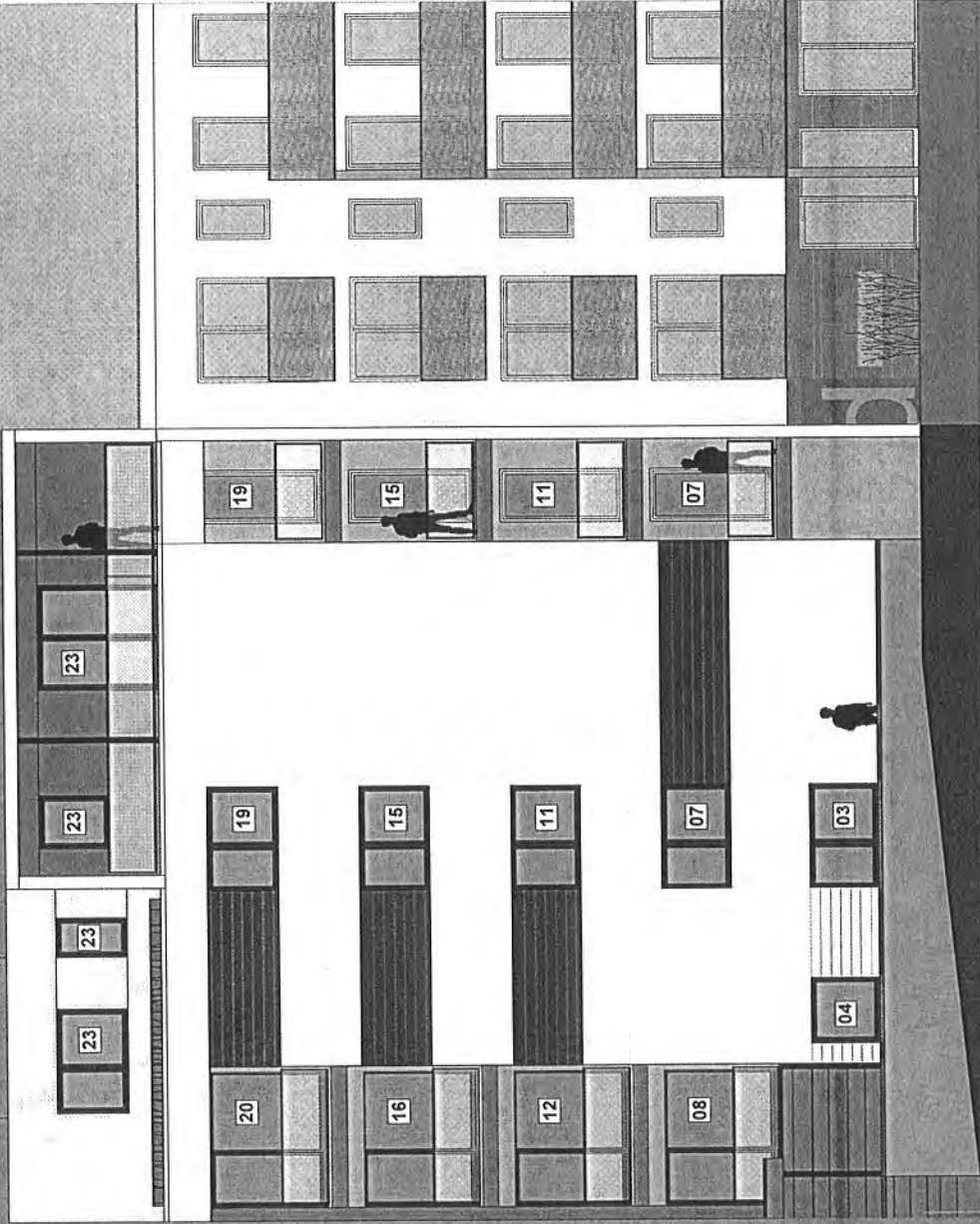
**Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen
(Baukörper C)**

Ansicht Nord Teilungsplan

Gaz:	gr / pw	Gepr.:	ihp	Datum:	30. März 2011
Planformat:	420 x 297	Index:	8		
Maßstab:	1:100	Plan-Nr.:	G.100.00		

Ansicht von Westen / Hofseite

C



Haus C Campusaffines Wohnen
Hofansicht (west)

Haus D/E Studentisches Wohnen
Hofansicht (west)



Nordpfeil
beogen auf den
Überdachungen



Bahnstadt Heidelberg
Baufeld 27, Am langen Anger, Flurstück 8023

Bauherr:



IMMO - WOHNBAU - PROJEKT
GmbH & Co. Rhein-Neckar KG
Neckarstraße 13
76137 Karlsruhe

Architekt:

jürgen mayer
architekten

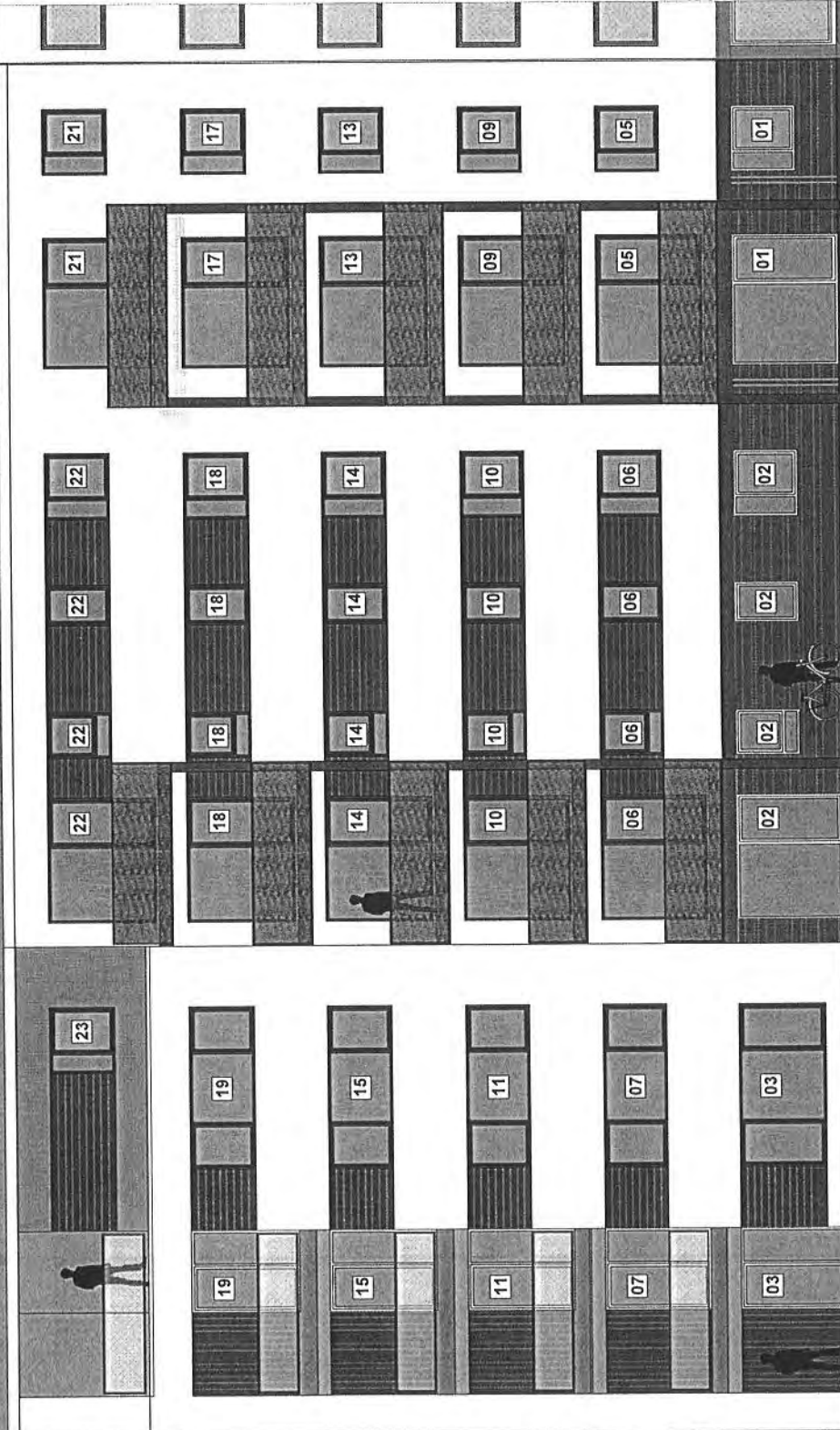
Jürgen Mayer Architekten
Volzstraße 3
69115 Heidelberg
fon: 0 62 21 - 40 28 48
fax: 0 62 21 - 47 35 48
www.juergenmayerarchitekten.de
e-mail: info@juergenmayerarchitekten.de

Heidelberg, Ort: Baden, Ursprung

**Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen
(Baukörper C)**

Ansicht West Teilungsplan

Ges.	gr / fw	Gepl.	ihp	Datum:	30. März 2011
Planformat:	420 x 297			Index:	a
Maßstab:	1:100			Plan-Nr.:	G.100.00



Nordteil
bezogen auf den
Übersichtsplan

Bahnstadt Heidelberg
Baufeld Z7, Am Langen Anger, Flurstück 8023

Bauherr: **IVP**
IMMO - WOHNBAU - PROJEKT
GmbH & Co Rhen-Neckar KG
Neuwiedstraße 13
76137 Karlsruhe

Architekt: **Jürgen Mayer Architekten**
Jürgen Mayer Architekten
Vollstraße 3
69115 Heidelberg
fon: 0 62 21 - 40 28 48
fax: 0 62 21 - 47 35 48
E-Mail: info@mayer-architekten.de

Heidelberg, Ort: Dorn, Umriss
Ort: Dorn, Umriss

**Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen
(Baukörper C)**
Ansicht Süd Teilungsplan

Ges:	57 / PW	Ges:	ihp	Datum:	30. März 2011
Planformat:	420 x 297	Index:	9		
Maßstab:	1:100	Plan-Nr.:	G 100.00		

„Campus Affines Wohnen“, Haus C, Noether Str. 1, Heidelberg

Neubau von insgesamt 22 Zwei- u. Dreizimmer Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, sowie 23 TG- Stellplätze und Fahrradstellplätze im Haus C. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk – oder Detailzeichnungen erstellt. Änderungen in der Planungsgestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen, der gemeinschaftlichen Anlage und die Außengestaltung des Gebäudes werden vom Bauherrn in Abstimmung mit der Baubehörde festgelegt.

ROHBAU

Fundamente

Nach Angaben des Statikers.

Entwässerung

Entwässerung nach örtlicher Vorschrift und Entwässerungskonzept der Rahmenplanung „Bahnstadt Heidelberg“ sowie Entwässerungsgesuch.

Umfassungswände Wohngeschosse

Mauerwände in Kalksandstein mit Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung 2009, Passivhausstandard gem. Energiekonzept „Bahnstadt Heidelberg“ und nach dem erneuerbare Energiegesetz. Stahlbeton oder KSV, wo statisch erforderlich. Festlegung erfolgt durch den Bauherrn.

Innenwände KG - DG

Tragende Innenwände aus Kalksandstein oder Beton nach Statik und entsprechend Schallschutzanforderungen. Nichttragende Zwischenwände 11,5 cm KSV oder Gipsvollstein 10 cm oder Gipskartonständerwand, in Bädern und WC's wasserabweisend. Trennwände zwischen Bädern und Schlafräumen mit besserem Schallschutz.

Abstellräume im 2. UG

Metallgitterwände mit Nummerierung.

Decken

Stahlbeton, Massiv-Fertigteildecken, tapezierfähig. Im Bereich der Lüftungsanlage teilweise abgehängte Decke (Gipskarton) tapeziert.

Treppen

Alle Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton. Oberbelag Treppenläufe und Podeste aus Naturstein nach Mustervorlage durch den Bauherrn.

Dach

Stahlbetonflachdach mit Wärmedämmung. Dachkuppel oder Oberlicht im Treppenhaus als RWA – Anlage (Rauch-Wärme-Abzug) elektrisch.

Dachentwässerung

Flachdachentwässerung nach DIN.

AUSBAU

Fassade

Sandsteinverblendung gemäß Festlegung des Bauherrn.

Außenputz

Kunstharzputz, Wärmedämmverbundsystem gemäß Energieeinsparverordnung. Oberfläche, Farbe nach Konzept des Bauherrn.

Innenputz

Einlagiger Fertigputz wo erforderlich, sonst streich- und tapezierfähige Wandoberflächen. Trennwände aus Gipsvollsteinen wo notwendig gespachtelt. Streich- und tapezierfertig.

Technik-, Waschmaschinen- und Müllraum, Neben- und Abstellräume

Die Decken und Wände erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe, weiß.

FENSTER

Fenster, Balkon- und Terrassentüren (der Wohnungen)

Kunststofffenster, Isolierverglasung mit umlaufender Lippen-dichtung. Fenstergriffe Leichtmetall. Fenster mit Dreh- oder Dreh-/Kippbeschlag zum Teil auch feststehende Verglasung

(Festlegung gemäß Planung).

Innenfenstersimse

Kunststein an allen Fenstern innerhalb der Wohnungen mit massiver Brüstung.

Außenfenstersimse

Leichtmetall, an Terrassen und Balkontüren mit Aluminiumschienen

Rollläden / Jalousien

Alle Fenster / Fenstertüren innerhalb der Wohnung, erhalten elektrische Rollläden. Die Clubräume erhalten an der Nord- und Südseite elektrische Aussenjalousien.

TÜREN

Haustüren

Haustüranlage in Pfosten Riegel Konstruktion, pulverbeschichtet oder einbrennlackiert. Farbton gemäß Festlegung des Bauherrn. Isolierverglasung, außen Griffholm, innen Drücker mit Rosette, mit elektrischem Türöffner, Klingel, Haussprechanlage.

Übrige Aussentüren (Fahrrad- und Briefkastenräume)

Metalltür pulverbeschichtet oder einbrennlackiert mit geschlossener Paneelfüllung, oder Glasfüllung, gemäß Festlegung des Bauherrn.

Flurabschlusstüren

Leichtmetallkonstruktion mit Glasfüllung als selbst schließende Rauchschutztür oder Brandschutztür gemäß behördlicher Auflage.

Zugangstür für WM Raum

Holzstür, Ausführung nach Festlegung des Bauherrn

Nebenraumtüren im 1. und 2. UG

Stahltüren, lackiert mit Obentürschliesser.

Wohnungseingangstüren

Doppelfalz- Stahlzarge lackiert, mit Doppelfalz-Vollspantürblatt nach DIN, einschließlich Spion, Phonstoppschiene und Profil-zylinder, Türblatt kunststoffbeschichtet, mit Dreifachverriegelung. Gestaltung der Zargen und Türblätter erfolgt durch den Bauherrn.

Zimmertüren

Umfassungszarge und Türblatt Holz DD-Lack oder furniert. Einsteckschloss mit Buntbart und Leichtmetall-Drückergarnitur. Türblatt Küche (bei 2 Zimmer) mit Glasausschnitt.

Bad- und WC- Türen

Ausführungen wie zuvor, jedoch Türblatt bei innen liegenden Räumen mit erhöhtem Bodenabstand (Zuluft) und Badgarnitur.

Briefkastenanlagen

Leichtmetallkonstruktion mit Einbrennlackierung, nach Festlegung des Bauherrn. (z.B. Fabrikat Renz oder gleichwertig).

Zentralschließanlage

Hauseingangstür, Wohnungstür, Flurtüren, Abstell-, Fahrrad-, Wasch- und Müllraum gleich schließend.

Balkongeländer

Stahlkonstruktion gestrichen oder pulverbeschichtet, mit Balkonbrüstungen aus Glas oder Streckmetall nach Festlegung des Bauherrn.

Balkontrennwände

Balkontrennwände in Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und pulverbeschichtet mit Füllung nach Festlegung des Bauherrn.

Treppengeländer

Stahlgeländer lackiert mit Holz- oder Edelstahlhandlauf nach Festlegung des Bauherrn.

BODENBELÄGE

Nebenräume

Fahrradabstellraum (1 UG), Müllraum (1 UG), Abstellräume (2 UG) Technikräume (1 UG) erhalten einen Betonglattstrich mit Farbanstrich.

„Campus Affines Wohnen“, Haus C, Noether Str. 1, Heidelberg

Waschmaschinenraum

in EG erhält einen schwimmend verlegten Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung und Fliesenbelag mit Sockel.

Wohngeschoss

Alle Räume innerhalb der Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung. Bei der Materialauswahl und der Festlegung der Konstruktionshöhe werden die geltenden DIN-Vorschriften berücksichtigt.

Küchen/Bäder der 2 und 3 Zimmer

Fliesenformat bis 30 x 60 oder 40 x 40 cm. Die bodengleichen Duschen erhalten Mosaikfliesen 5 x 5 cm. Fliesenbelag nach Mustervorlage des Bauherrn.

Übrige Wohnräume

Industrieparkettboden Eiche hochkant (10 mm) geölt, mit Holzsockelleiste nach Mustervorlage des Bauherrn.

Balkone/Loggia

Plattenbelag (frostsicher) oder Betonwerkstein mit Feuchtigkeitsisolierung nach Festlegung des Bauherrn.

Terrassen EG/ Dachterrassen teilw. Balkone/Loggien

Betonwerkstein im Rieselbett nach Festlegung des Bauherrn.

WANDBELÄGE

Bäder

Keramische Wandfliesen, Format bis 30 x 60 cm nach Mustervorlage des Bauherrn. Raumhoch gefliest. Alle Raumecken sowie Anschlüsse des Fliesenbelages an bodengleiche geflieste Dusche und Bodenbelägen werden mit dauerelastischem Fugenmaterial ausgespritzt.

Küche

Keramische Wandfliesen, und Fliesenspiegel, nach Angaben des Bauherrn (Materialpreis 20,-€/m² inkl. MwSt.).

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Wände / Decken

Sämtliche Wände und Decken innerhalb der Wohnung (ausgenommen der gefliesten Wände) werden mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Treppenhaus

Wände mit Rauputz, Körnung 2 mm, Farbton nach Festlegung des Bauherrn. Treppen - und Podestuntersichten mit Dispersionsfarbe gestrichen.

ELEKTRISCHE ANLAGEN

Allgemein

Die gesamte elektrische Anlage wird nach Richtlinien der VDE und des Stromlieferanten ausgeführt. Die Elektrozähler für die einzelnen Wohnungen sind mit der jeweiligen Hauptsicherung geschossweise in einem Schacht am Treppenhaus installiert. Die einzelnen Stromkreise innerhalb der Wohnungen werden durch Sicherungsautomaten in einer Unterverteilung abgesichert. Alle Stromentnahmestellen in den gemeinschaftlichen Räumen und der Außenanlage sind an einen Allgemeinzähler angeschlossen. Der Stromverbrauch der Heizungsanlage wird über einen Zwischenzähler gemessen.

Zweizimmerwohnungen

Diele

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose.

Zimmer 1

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen.

Zimmer 2

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen.

Küche

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose für Dunstfilter über dem Herd, 1 Anschluss 380 Volt für Elektroherd, 1 Steckdose für Kühlschrank, 2 Steckdosen über der Arbeitsplatte, 1 Steckdose.

Bad /WC

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass über dem Waschtisch mit Ausschaltung, bei innen liegendem Bad Lüfter mit Nachlaufrelais, 2 Steckdosen neben dem Waschtisch.

Abstellraum (sofern vorhanden)

1 Deckenanschluß mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Balkon / Terrasse

1 Steckdose wassergeschützt (im EG schaltbar), 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschaltung.

Dreizimmerwohnung

Diele

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose.

Zimmer 1

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen.

Zimmer 2

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen.

Zimmer 3

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen.

Küche

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Steckdose für Dunstfilter über dem Herd, 1 Anschluss 380 Volt für Elektroherd, 1 Steckdose für Kühlschrank, 2 Steckdosen über der Arbeitsplatte, 1 Steckdose.

Bad /WC

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass über dem Waschtisch mit Ausschaltung, bei innen liegendem Bad Lüfter mit Nachlaufrelais, 2 Steckdosen neben dem Waschtisch.

Abstellraum (sofern vorhanden)

1 Deckenanschluß mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Balkon / Terrasse

1 Steckdose wassergeschützt (im EG schaltbar), 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschaltung.

Hauseingang

Bewegungsmelder im Eingangsbereich sowie in den Fluren und im Treppenhaus. Stockwerksweise getrennt.

Videogegensprechanlage

Videogegensprechanlage für Flur jeder Wohnung zur Haustür.

Klingelanlage

Am Hauseingang und an der Wohnungstür.

Türöffner / Sprechanlage

Zur Haustür mit Drücker in der Diele in jeder Wohnung.

Fernsehen / Rundfunk

Rundfunk- und Fernsehempfang über Kabelanschluß, jeweils 1 Anschluss in jedem Wohnraum. Kabelanschlussgebühr und Breitbandverteiler (BVT) ist Sache des Käufers.

Telefon

Telefonanschluss im Flur, Wohnzimmer und in den Kinderzimmern. Jeweils mit einer Steckdose für evtl. Telefonstation.

Schalter / Steckdosen

Als Großflächenprogramm, Farbe weiß (Fabrikat Jung od. gleichwertig). Die gemeinschaftlichen Räume werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet. Innerhalb der Wohnungen sind keinerlei Beleuchtungskörper eingebaut. An Hauszugängen und Zugangswege sind Außenleuchten angebracht (dort wo die öffentliche Straßenbeleuchtung nicht ausreicht).

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Allgemein

Die Ausstattung ist in den Grundrissen gekennzeichnet. Sämtliche Bad- und Sanitärgegenstände in Keramik weiß gemäß Mustervorlage Bauherr.

„Campus Affines Wohnen“, Haus C, Noether Str. 1, Heidelberg

BAD

Waschtisch:

Waschtisch mit Einhand-Waschtischbatterie Hans Grohe Talis S oder gleichwertig, verchromt, Handtuchhalter verchromt, Kristallspiegel.

Dusche:

Bodengleich geflieste Dusche, Einhand-UP-Brausebatterie mit Bedienungshebel Fabrikat Hans Grohe Talis S oder gleichwertig, verchromt, Brausegarnitur mit Stange (90 cm), Schlauch und Handbrause verchromt. Duschtrennwand als feststehende Glaswand gemäß Planeintrag und Festlegung des Bauherrn.

WC im Bad:

Wandtiefspülklosett, WC-Sitz weiß, Scharniere Edelstahl, Papierhalter verchromt, Abdeckplatte weiß für UP-Spülkasten.

Spiegel:

Vorgehängter Spiegel. Größe nach Festlegung des Bauherrn.

Wasserinstallation

Hauptwasserzuleitung und Hauptwasserzähler in EG installiert. Sämtliche Versorgungsleitungen in Edelstahlrohr und Metallverbundrohr. Badverteilungsleitung in Kunststoff, System Rohr in Rohr. Für jede Entnahmestelle sind Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden.

Be- und Entlüftung

Die Be- und Entlüftung der Räume erfolgt über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Zuluftöffnungen in den Wohn- und Schlafräumen sowie Abluftöffnungen in Nassräumen, die Zuluft wird mittels Wärmerückgewinnung vorgewärmt dem Raum zugeführt. Die Leitungsführung erfolgt in der abgehängten Decke nach Festlegung des Bauherrn.

HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss an die Heidelberger Stadtwerke GmbH. Der öffentliche Anschluss erfolgt im Haus E mit Unterverteilung und Abrechnungseinrichtungen für Häuser A, B, C, D, F und G.

Heizkörper

In allen Wohnungen gemäß Wärmebedarfsberechnung, Handtuchheizkörper im Badezimmer.

Abrechnung Heizung

Die Abrechnung des Wärme- u. Energieverbrauchs erfolgt über Heizkostenverteiler auf Mietbasis.

Aufzug

Seilaufzug ohne separaten Maschinenraum, Fabrikat (Haushahn oder gleichwertig) rollstuhlgerecht. Innenwände in Edelstahl oder Dekorplatte, mit Spiegel. Türen in Edelstahl, Haltegriff, Notrufeinrichtung, Boden Naturstein (wie Treppenhaus) Aufzugstürleibungen erhalten Edelstahlgargen umlaufend.

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Waschmaschinenraum

Waschmaschinenraum im EG

Müll Lagerung

Müllraum im 1. UG.

Stellplätze für PKW

Einzelparker nach Garagenverordnung in der Tiefgarage. Zufahrten und Fahrbahn nach EAR 05.

Fahrradstellplätze

Fahrradabstellplätze 1 UG.

Außenanlagen

Die Gartengestaltung und die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen wie, Rasen, Bepflanzung und Plattenwege, erfolgt nach Bauauflagen und Außenanlagenplan.

Wärme – und Schallschutz

Wärme – und Schallschutznachweis erfolgen nach PHPP-Standard gem. Energiekonzept der Rahmenplanung „Bahnstadt Heidelberg“. Anforderungen an dem Schallschutz innerhalb einer Wohnung aus dem eigenen Wohnbereich werden nicht vereinbart. Die Trennwände zwischen Bädern und Schlaf- und Wohnzimmer werden mit einem Flächengewicht von 220kg/m² zur Verbesserung des Schallschutzes errichtet. In Bezug auf den Luft- und Trittschallschutz gegenüber fremden Wohnungen gelten die Empfehlungen für erhöhten Schallschutz gem. DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2 als vereinbart.

Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt, Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen o.ä. eintreten. Dazu gehört auch das Anlegen von topographisch bedingten Böschungen oder Stützmauern. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich. Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere, Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, Gartenmöbel etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, insofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Die durch Sonderwünsche eventuell entfallenen Wohnflächen führen nicht zu einer Kaufpreisminderung gegenüber den Quadratmeterangaben der vertraglich vereinbarten Wohnungsgrundrisse.

Karlsruhe, den 22.11.2011

Anlage 3

**Entwurf der
Teilungserklärung
Objekt: „Campus affines Wohnen“ -Heidelberg
Baufeld Z 7
Noetherstraße 1 (Haus C)**

**A.
Teilungserklärung**

**I.
Grundbuchstand, Vorbemerkungen**

1. Im Grundbuch des Amtsgerichtsbezirks Heidelberg von Heidelberg Blatt 58116 ist die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG –nachstehend kurz als „IWP“ bezeichnet –als Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes eingetragen:

Gemarkung Heidelberg

lfd.Nr. 3

Flst.Nr. 8023 Gebäude-und Freifläche, Noetherstraße 1 zu 5,48 ar.

Der Grundbesitz ist im Grundbuch belastet wie folgt:

Abt. II:

Verschiedene Dienstbarkeiten

Abt. III:

280.000,-- € und

2.500.000,-- € Buchgrundschulden für die Sparkasse Heidelberg,
Heidelberg..

2. Das Grundbuch wurde am 13.08.2012 eingesehen.
3. IWP kann noch an Grundstücks- und Gartenflächen sowie Dachflächen Sondernutzungsrechte festlegen und in der endgültigen Teilungserklärung bestellen.
Diese Sondernutzungsrechte werden in den Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten in den Kaufverträgen bzw. der endgültigen Teilungserklärung zugeordnet.

II. Aufteilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück Flst.Nr. 8023 gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise auf, dass mit jedem der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit verbunden ist.

Dazu hat die Bauverwaltung am 17. Januar 2012 bescheinigt, dass die betreffenden Räume abgeschlossen sind und den Anforderungen des WEG entsprechen und diesen Bescheid den Aufteilungsplänen beigesiegelt.

Die Aufteilungspläne mit Abgeschlossenheitsbescheinigung, auf die gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird, liegen heute vor. Der Inhalt ist bekannt. Auf Verlesen und Beifügung wird verzichtet. Die Planunterlagen haben zur Durchsicht vorgelegen.

Danach wird die Aufteilung wie folgt durchgeführt:

Haus C:

1. Miteigentumsanteil von 248/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 01 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Terrasse und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2; hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit SNR TC 01 bezeichneten und blau schraffiert gekennzeichneten Terrasse.
2. Miteigentumsanteil von 385/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 02 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Terrasse und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2; hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit SNR TC 02 bezeichneten und grün schraffiert gekennzeichneten Terrasse.
3. Miteigentumsanteil von 343/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 03 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst Terrasse und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2; hierzu gehört das Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit SNR TC 03 bezeichneten und braun schraffiert gekennzeichneten Terrasse.

Der Sondernutzungsplan liegt im Original vor, wurde zur Durchsicht vorgelegt und ist dieser Urkunde als Anlage beigelegt.

4. Miteigentumsanteil von 300/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 04 bezeichneten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.
5. Miteigentumsanteil von 542/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 05 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2;
6. Miteigentumsanteil von 386/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 06 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2;
7. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 07 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
8. Miteigentumsanteil von 362/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 08 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
9. Miteigentumsanteil von 542/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 09 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
10. Miteigentumsanteil von 386/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 10 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
11. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C

- 11 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
12. Miteigentumsanteil von 362/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 12 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
13. Miteigentumsanteil von 542/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 13 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
14. Miteigentumsanteil von 386/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 14 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
15. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 15 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
16. Miteigentumsanteil von 362/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 16 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
17. Miteigentumsanteil von 542/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 17 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
18. Miteigentumsanteil von 386/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 18 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
19. Miteigentumsanteil von 397/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C

- 19 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
20. Miteigentumsanteil von 362/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 20 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
21. Miteigentumsanteil von 542/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 21 bezeichneten Wohnung im fünften Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
22. Miteigentumsanteil von 386/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 22 bezeichneten Wohnung im fünften Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
23. Miteigentumsanteil von 662/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. C 23 bezeichneten Wohnung im fünften Obergeschoss nebst Balkon und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss 2.
24. Miteigentumsanteil von 156/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 24 bezeichneten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Tiefgarage

25. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 1 in der Tiefgarage.
26. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 2 in der Tiefgarage;
27. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 3 in der Tiefgarage;

28. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 4 in der Tiefgarage;
29. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 5 in der Tiefgarage;
30. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 6 in der Tiefgarage;
31. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 7 in der Tiefgarage;
32. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 8 in der Tiefgarage;
33. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 39 in der Tiefgarage;
34. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 40 in der Tiefgarage;
35. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 41 in der Tiefgarage;
36. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 92 in der Tiefgarage;
37. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 93 in der Tiefgarage;
38. Miteigentumsanteil von 10/10.000

verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 94 in der Tiefgarage;

39. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 95 in der Tiefgarage;

40. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 96 in der Tiefgarage;

41. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 97 in der Tiefgarage;

42. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 98 in der Tiefgarage;

43. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 99 in der Tiefgarage;

44. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 100 in der Tiefgarage;

45. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 133 in der Tiefgarage;

46. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 134 in der Tiefgarage;

47. Miteigentumsanteil von 10/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. TG 135 in der Tiefgarage;

III.

Begriffsbestimmungen

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Stellplätze in der Tiefgarage) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist alles, was nicht Sondereigentum ist.

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind ebenfalls gemeinschaftliches Eigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Gleiches gilt für die zum Außenbereich der Gebäude gehörende Teile.

Hiernach sind Gemeinschaftseigentum insbesondere:

- a) Die Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten, auch soweit sie nichttragende Wände sind,
- b) sämtliche Fenster mit allen Bestandteilen (Außenjalousien, Rollläden, Fensterstöcke, Isolierglasscheiben, außenseitige Fensterbleche und Versiegelungen);
- c) sämtliche Schutzanstriche, Isolierungen und Begrünung des Dachs,
- d) sämtliche Entwässerungs-, Versorgungsleitungen und Rohre (Wasser, Heizung, Fernseekabel, Klingel, Sprech- und Videoüberwachungsanlage, Telefonleitung, Entlüftungsrohre, Schächte, usw.) bis zu den Auslässen, Öffnungen, Armaturen, Sprechgeräten und Steckern bzw. Schaltern im jeweiligen Sondereigentum,

- e) Heizungsraum mit Heizzentrale und allen heiztechnischen Einrichtungsteilen.
- 2. Auf die Gegenstände des gemeinschaftlichen Zubehörs und des sonstigen Verwaltungsvermögens der Eigentümergemeinschaft, also gemeinschaftliche Gelder und Kontenbestände (namentlich die Gegenwerte von Instandhaltungsrücklagen) Forderungen, Sachen, Rechte und andere gemeinschaftsbezogene Vermögensgegenstände (Verwaltungsunterlagen, Werkzeuge, Gartengeräte und Gartenmaschinen) werden die §§ 10 ff WEG und der folgenden Gemeinschaftsordnung hiermit für entsprechend anwendbar erklärt.
- 3. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 3 Abs. 1 WEG bezeichneten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) der auf den Balkonen angebrachte Platten-Oberflächenbelag,
- c) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,
- d) Verputz, Tapeten und Wandverkleidungen sämtlicher im Sondereigentum stehenden Wände sowie aller zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Wände und Decken innenseitig; Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen.
- e) Sämtliche Heizkörper und Bedienungseinrichtungen (Ventile, Thermostate) im Sondereigentum.

- f) Innenbeschläge/Öffnungsmechanik, Verriegelung sowie Fensterbänke innenseitig und Rollladenkästen mit Rollladenmechanik bzw. Jalousien einschließlich Motor, gleiches gilt für Wohnungsabschluss-, Balkon- bzw. Terrassentüren.

IV.

Sondernutzungsrechte

1. Sollten zum Sondereigentum erklärte Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie Gegenstand eines entsprechenden Sondernutzungsrechtes.
2. Für die Ausübung von Sondernutzungsrechten gelten die Bestimmungen über die Benutzung des Sondereigentums, einschließlich der Hausordnung sinngemäß.
3. Die Gartenflächen dürfen nur als Ziergärten genutzt werden.

B.

Gemeinschaftsordnung

Inhalt der Gemeinschaftsordnung ist auch Abschn. V. des Teils A dieser Teilungserklärung.

§ 1

Grundsatz

1. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10-20 WEG, soweit nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist.
2. Die Eigentümer können mit Mehrheit eine Hausordnung zur Regelung der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen oder ändern.

3. Soweit und solange die Eigentümer eine Hausordnung nicht beschlossen haben, kann sie der Verwalter aufstellen.

§ 2

Umfang und Art der Nutzung

1. Der Eigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, in dem sich sein Sondereigentum befindet sowie der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche. Ausgenommen hiervon sind die einem anderen Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile.
2. Das bei der heutigen Aufteilung bestimmte Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist beizubehalten.
3. Der Eigentümer hat die Einheit so zu nutzen, dass dadurch keinem anderen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und Teile des Gebäudes sowie des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln, im übrigen ist Ziffer 4. entsprechend anwendbar.

4. Verstößt ein Besitzer von Räumen oder von Teilen derselben gegen die Benutzungsregelung in dieser Gemeinschaftsordnung, die Hausordnung oder einen sonstigen Beschluss der Eigentümer, haftet dafür der Eigentümer wie für eigenes Verschulden. Nach vergeblicher schriftlicher Abmahnung durch den Verwalter ist der Eigentümer auf Beschluss der Eigentümerversammlung, auf der er kein Stimmrecht hat, verpflichtet, das Überlassungsverhältnis auf den frühesten Zeitpunkt, der rechtlich möglich ist, zu beenden. In gleicher Weise hat er seine Ansprüche auf Unterlassung und Räumung auf die Miteigentümer zu übertragen.
5. Die Anbringung privater Antennenanlagen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen, Amateurfunk und Rundfunk ist nicht zulässig.

6. Die Anbringung von Markisen ist gestattet, Farbe und Ausführung sind aus Gründen der einheitlichen Gestaltung mit dem Verwalter abzustimmen.
7. Der Verwalter kann sämtliche vorwähnten Zustimmungen widerrufen, wenn sich die für die Zustimmung maßgeblichen Voraussetzungen ändern oder Auflagen nicht eingehalten werden, auch wenn dies nicht ausdrücklich vorbehalten war.
8. Gegen die Verweigerung einer Zustimmung, erteilte Auflagen oder einen Widerruf kann innerhalb einer Frist von einem Monat die Eigentümerversammlung einberufen werden. Die Versammlung kann nach freiem Ermessen auch eine spätere Anrufung zulassen. Sie kann auch angerufen werden, wenn der Verwalter eine Einwilligung nicht unverzüglich erklärt.
9. Eigentümer der Dachgeschosswohnungen sind verpflichtet, dem Verwalter und sonst beauftragten Personen und Unternehmen zu gestatten, über die Dachterrassen zu den begrünten Flachdächern zu gehen, um die Reinigungs-, Wartungs-, Überprüfungs- und sonstige anfallenden Arbeiten durchzuführen.

Alle Eigentümer sind verpflichtet, bei etwaigen Auflagen der Baubehörde bzgl. Fluchtwegen und Notausgängen, diese Auflagen zu beachten und entsprechende Durchgänge zur Verfügung zu stellen.

10. Auf dem Dach des Gebäudes dürfen keine Funkantennen errichtet und betrieben werden.

§ 3

Benutzungspflicht von Sammelanlagen

Können Anlagen oder Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums nur von allen oder einem Teil der Eigentümer gemeinsam wirtschaftlich genutzt werden, z.B. zentrale Versorgungsanlage für Raumwärme, Warmwasser oder Klimatisierung, Gemeinschaftsantennen, Müllbeseitigung, sind sie verpflichtet, ihren Bedarf ausschließlich und dauernd mittels dieser Einrichtungen und Anlagen zu decken und insoweit auf den Gebrauch anderer

gleichartiger Anlagen oder Einrichtungen zu verzichten, Zusatzeinrichtungen sind zulässig.

§ 4

Überlassung des Gebrauchs

1. Der Eigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden Räume anderen zum Gebrauch überlassen, insbesondere vermieten. In diesem Fall haftet er für Verstöße des Nutzers, insbesondere des Mieters gegen die Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung oder der Hausordnung wie für eigene Verstöße.
2. Der Eigentümer hat bei Gebrauchsüberlassung dem Verwalter unverzüglich den Namen des Nutzers, insbesondere des Mieters zu benennen.
3. Im Falle eines Verstoßes ist der Eigentümer auf Veranlassung des Verwalters verpflichtet, den Miet- bzw. sonstigen Gebrauchsüberlassungsvertrag zu kündigen, soweit die Kündigung möglich erscheint, oder- unabhängig von dieser Einschränkung - den Verwalter zur Kündigung und zur Durchsetzung der Räumung zu bevollmächtigen.
4. Alle Eigentümer sind gegenüber den Miteigentümern verpflichtet, mit Beginn der Nutzung für Schäden, die von ihrem Sondereigentum ausgehen, eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen. Sie sind weiter verpflichtet, diese Verpflichtung ihrem Mieter sowie Nachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 5

Veräußerung

1. Die Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums bedarf keiner Zustimmung, insbesondere nicht des Verwalters.
2. Der Veräußerer ist jedoch verpflichtet, den Verwalter unverzüglich über jede Veräußerung und die Personendaten des Neuerwerbers zu unterrichten.

3. Der Veräußerer hat den Erwerber zum Eintritt in bestehende Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und die von ihnen abgeschlossenen Verträge zu verpflichten, insbesondere in den Verwaltervertrag mit der Verpflichtung zur Erteilung von Vollmacht und Ermächtigung im Umfang des § 16. Dabei muss das gleiche auch für eine Veräußerung an alle nachfolgenden Erwerber sichergestellt werden.
4. Ein ausscheidender Eigentümer kann nicht verlangen, dass das Verwaltungsvermögen auseinandergesetzt wird, insbesondere nicht der Wert seines Anteils am Verwaltungsvermögen. Der Anteil geht auf Rechtsnachfolger über.

Eine interne Abrechnung hierüber ist ggf. zwischen Veräußerer und Erwerber zu regeln.

Auch eine Teilabrechnung oder Abgrenzung nach Kostenpositionen kann vom jeweiligen Eigentümer nicht verlangt werden.

5. Die Jahresabrechnung wird dem zu diesem Zeitpunkt dem Verwalter bekannten Eigentümer zugestellt, dies wirkt auch gegenüber seinen Vorgängern.

§ 6

Mehrheit von Berechtigten

1. Steht Eigentum mehreren Personen zu, sind sie verpflichtet, dem Verwalter einen Bevollmächtigten zu benennen. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, in der Eigentümergemeinschaft alle Rechte auszuüben und Pflichten zu erfüllen, ebenso auch Erklärungen abzugeben. In die Vollmacht ist das Recht zur Erteilung von Untervollmachten aufzunehmen, sowie die Bestimmung, dass sie auch für Erben eines Vollmachtgebers gilt.
2. Soweit und solange eine solche Vollmacht dem Verwalter nicht vorliegt, gelten Erklärungen gegenüber einem der mehreren als gegenüber allen abgegeben.
3. Sämtliche Beteiligten haften für sämtliche Verpflichtungen als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.

§ 7

Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung der zu dem Sondereigentum gehörenden Räume und Gebäudeteile sowie der zugeordneten Sondernutzungsrechte, sind Angelegenheiten des Eigentümers. Er hat diese Gebäudeteile so instand zu halten und instand zu setzen, dass keinem der anderen Miteigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst oder dem gemeinschaftlichen Eigentum Schaden entsteht. Der Eigentümer ist auch zur rechtzeitigen Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Notwendige Reparaturen müssen grundsätzlich unverzüglich vorgenommen werden. Die Gestaltung und Ansicht des gemeinschaftlichen Eigentums darf dabei nicht verändert werden.
2. Schäden am Gemeinschaftseigentum (insbesondere solche im räumlichen Bereich eines Sondereigentums bzw. sondergenutzter Räume oder Flächen) hat der Eigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen (vgl. auch § 8). Schuldhaft verursachte Schäden am Gemeinschaftseigentum hat der Eigentümer auf eigene Kosten unverzüglich zu beheben.
3. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, desgleichen für gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen ist dann Sache des Sondereigentümers, wenn sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, Angehörige oder durch Personen, denen er die Nutzung überlassen hat, verursacht werden. Dies gilt auch, wenn es sich um Bereiche handelt, die sich außerhalb der zum Sondereigentum gehörenden Räume befinden.
4. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums, d.h. Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken und der Heizkörper steht im Ermessen des Eigentümers.

Bei grober Vernachlässigung (insbesondere zum Schaden anderen Eigentums) kann der Verwalter die angemessenen Maßnahmen fordern und nach ergebnislosem Fristablauf auf Kosten des Wohnungseigentümers durchführen lassen.

5. Soweit sich aus vorgenannten Absätzen nicht etwas anderes ergibt, obliegen die Instandhaltung und die Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Eigentümern gemeinschaftlich, die Durchführung ist Aufgabe des Verwalters.
6. Soweit im Zusammenhang damit Sondereigentum betreten werden muss, hat dies der betreffende Wohnungseigentümer zu dulden.
7. Sondernutzungsberechtigte haben die Kosten der Unterhaltung der ihrem Recht unterliegenden Gebäudeteile zu tragen.

§ 8

Anzeigepflicht des Eigentümers und Besichtigungsrecht des Verwalters

Wenn ein Eigentümer Mängel und Schäden am Grundstück oder anderen Gemeinschaftseigentum bemerkt, ist er verpflichtet, dies dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Das gleiche gilt für Schäden im Bereich des Sondereigentums oder von Sondernutzungsrechten.

§ 9

Bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen an Sonder- und / oder Gemeinschaftseigentum beurteilen sich nach §§ 22 Abs. 1 i.V. m. § 14 WEG.
2. Als modernisierende Instandhaltung gelten alle Maßnahmen, die als Erweiterung / Veränderung des bestehenden Zustandes angesehen werden können und die sich im Rahmen einer vernünftigen Anpassung an den Fortschritt der Technik halten, also damit der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Besitzes dienen (z.B. Arbeiten an der Installationseinrichtung, der Antennenanlage, der Heizanlage). Hierbei sind im Rahmen einer Kosten- / Nutzen - Analyse auch wirtschaftliche Überlegungen anzustellen, insbesondere Amortisationszeiten zu berücksichtigen. Über solche Maßnahmen beschließen die Eigentümer mit Mehrheit.

An den sich daraus ergebenden Kosten haben sich auch die überstimmten und nicht anwesenden Eigentümer zu beteiligen. Wenn nichts anderes beschlossen wird, gehen solche Kosten zu Lasten der Instandhaltungsrücklage.

Zwingende gesetzliche oder behördliche Auflagen hat die Gemeinschaft / der Verwalter auch ohne Beschlussfassung in geforderter Ausführung zu erfüllen.

3. Eigentümer ist verpflichtet, vor Beginn baulicher Veränderungen in seiner Einheit (Um-, An- und Einbauten) den Verwalter zu unterrichten. Der Verwalter ist berechtigt, Veränderungen zu widersprechen, falls durch sie Bauteile, die nicht zum Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht gehören, nachteilig berührt werden, es sei denn, es wird Sicherheit für mögliche Schäden geleistet. Ohne diese Voraussetzung durchgeführte bauliche Veränderungen im Sondereigentum hat der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herstellen zu lassen.

§ 10

Teilnahme an Lasten und Kosten

1. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten werden gemäß den Bestimmungen in § 11 dieser Urkunde getragen.
2. Soweit Bewirtschaftungskosten nur für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (Teil- oder Sondereinrichtungen oder -anlagen) oder nur für einen Teil der Eigentümer anfallen, sind sie auf die betroffenen Eigentümer umzulegen. Hierbei können Pauschalbeträge angesetzt werden.
3. Das Vorstehende gilt auch für Sonderumlagen und wegen des Aufwands ordnungsgemäß beschlossener Veränderungen und Neuerungen.

§ 11

Gemeinschaftliche Lasten und Kosten

1. Zu den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten gehören

- a) die Betriebskosten wie u.a. die öffentlichen Lasten des Grundstücks, der Aufwand für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Kanalbenutzung, Gartenpflege der gemeinschaftlichen Gartenflächen, Be- und Entwässerung, Wartung technischer Einrichtungen, Schornsteinreinigung, ferner die Stromkosten, die Kosten der Zentralheizung und anderer gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Kosten für den Hausmeister, Unterhaltungskosten für Fahrstühle, Reinigungskosten der Außenanlagen, Kosten für den Winterdienst, die Hausreinigungskosten und die sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung der Anlage unmittelbar zusammenhängen,
 - b) die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Eigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage;
 - c) die Kosten der Beheizung einschließlich der Kosten für Warmwasseraufbereitung, sofern diese von einer Zentrale erfolgt.
- 2. Die Verwaltungskosten werden nach Zahl der Raumeinheiten umgelegt, sie betragen zunächst monatlich
EUR 19,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer je Wohneinheit und EUR 3,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer je Tiefgaragenstellplatz .
 - 3. Die Kosten der gemeinschaftlichen Antennenanlage oder des Kabelanschlusses sowie die Gebühren des laufenden Verwaltungskontos (Girokonto der Gemeinschaft) werden ebenfalls nach Einheiten umgelegt.
 - 4. Sofern die Serviceleistungen „Wohnen mit Optionen“ bereit gestellt werden, wird für diese Grundleistung im Rahmen der Betriebskosten eine Grundgebühr von 0,10 EUR/qm-Wohnfläche zzgl. Mehrwertsteuer monatlich fällig.
 - 5. Die Kostenverteilung der zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt nach der Maßgabe der jeweils gültigen Heizkostenverordnung (Grundlage ist die Wohnfläche der einzelnen Einheiten ohne Terrassen / Balkone).
 - 6. Im übrigen werden die Kosten nach den Miteigentumsanteilen getragen.

7. Die Eigentümer sind zur Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die zu bildenden Rücklagen werden zunächst auf EUR 2,50 je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und EUR 1,50 je Tiefgaragenstellplatz jährlich festgelegt.

§ 12

Hausgeld

1. Der Eigentümer hat auf die laufenden anteiligen Ausgaben und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage angemessene, monatliche Abschlagszahlungen (Hausgeld) zu leisten. Die Höhe der Zahlungen wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplanes festgelegt. Sie sind im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu leisten.

2. Die Pflicht zur Zahlung des Hausgeldes beginnt mit Nutzungsübergang.

Im Fall des Verzuges mit der Zahlung von Hausgeld sind die rückständigen Beträge mit 4 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Eurobank zu verzinsen. Die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts und eine Aufrechnung gegen den Anspruch des Hausgeldes ist ausgeschlossen, soweit nicht die Gegenleistung anerkannt oder rechtskräftig festgestellt ist.

3. Für jede Mahnung darf der Verwalter ein Entgelt bis zu EUR 10,-- in Rechnung stellen.

Bei einem Rückstand von mehr als zwei Monatsbeiträgen ist das Hausgeld für das gesamte restliche Wirtschaftsjahr fällig und kann zusammen mit dem Rückstand eingeklagt werden.

4. Als Hausgeld gelten auch unanfechtbar beschlossene Sonderumlagenbeiträge.
5. Reichen die monatlichen Vorausbeiträge zur Deckung der Lasten und Kosten nicht aus, sind die Eigentümer zur Zahlung von Nachschüssen verpflichtet, ohne, dass es eines Versammlungsbeschlusses bedarf.

6. Über die Verwendung des Hausgeldes rechnet der Verwalter jährlich einmal im darauffolgenden Jahr ab. Das Rechnungsjahr soll ein Kalenderjahr umfassen, Abweichungen aus Gründen der Zweckmäßigkeit sind gestattet.
7. Bei einem Zahlungsrückstand in Höhe von zwei oder mehr Hausgeldraten entfällt die Stundung, der gesamte Jahresrestbetrag ist sofort fällig.

§ 13

Wirtschaftsplan

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr (Geschäftsjahr) einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Eigentümern mit Mehrheit zu beschließen ist. Sofern ein Verwaltungsbeirat gewählt ist, prüft dieser vorab die Verwalterabrechnung und dessen Vorschläge. Beschlüsse hierzu sind Sache der Eigentümerversammlung. Sofern kein Beirat bestellt ist, kann der Verwalter einen Wirtschaftsplan aufstellen und auf dieser Grundlage das Hausgeld berechnen.
2. Die in § 11 dieser Gemeinschaftsordnung aufgeführten Kosten und Lasten sind im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer größerer Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten einer Rücklage zuzuführen ist, seine Höhe beschließen die Eigentümer.
3. Ist nicht mit wesentlichen Kostenänderungen zu rechnen, werden die Werte der zuletzt vorgelegten Jahresabrechnung dem Wirtschaftsplan für das folgende Jahr zugrundegelegt, vermindert um außergewöhnliche Aufwendungen bzw. erhöht bei voraussehbaren Mehraufwendungen. Der Verwalter ist berechtigt, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres bis zu einem neuen Wirtschaftsplan die monatlichen Vorauszahlungen auf das Hausgeld in bis dahin vereinbarter Höhe anzufordern. Treten während des Jahres außergewöhnliche Kostensteigerungen ein, ist der Verwalter verpflichtet, rechtzeitig eine Sonderumlage vorzuschlagen.

§ 14 Versicherung

Der Verwalter ist verpflichtet, insbesondere folgende Versicherungen abzuschließen und aufrechtzuerhalten:

- Gebäude-, Elementar- und Glasversicherung,
- Leitungswasserschadenversicherung einschließlich Abwasserversicherung,
- Sturmschadenversicherung,
- Grundstücks- und Haftpflichtversicherung.

Die Sachversicherungen sind, soweit möglich, als gleitende Neuwertversicherung abzuschließen.

§ 15 Eigentümer

1. Angelegenheiten, die nach dem WEG oder nach dem Inhalt dieser Gemeinschaftsordnung durch Beschluss zu entscheiden sind, werden in einer Versammlung der Eigentümer geregelt.
2. Die Versammlung wird mit einer Frist von mindestens zwei Wochen vom Verwalter einberufen, der sie auch leitet. Die Eigentümerversammlung ist einmal jährlich einzuberufen. Eine außerordentliche Eigentümerversammlung muss u.a. dann einberufen werden, wenn dies von mehr als einem Viertel der Eigentümer mit schriftlicher Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird.
3. Für die Einberufung genügt die Absendung des Ladungsschreibens an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift.
4. Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung beschlussfähig, wenn die Eigentümer mit mehr als der Hälfte der Anteile erschienen oder vertreten sind. Sollte die Versammlung nicht beschlussfähig sein, wird eine neue Versammlung mit gleicher Tagesordnung am gleichen Tagungsort eine halbe Stunde später einberufen. Diese Versammlung ist in jedem Fall beschlussfähig.
5. Ein Eigentümer kann sich in der Versammlung durch seinen Ehegatten, einen Verwandten in gerader Linie, einen Miteigentümer, eine Person

seines Vertrauens oder den Verwalter vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die spätestens vor Beginn der Versammlung dem Versammlungsleiter vorzulegen ist. Ohne ihre Vorlage ist ein Vertreter nicht teilnahmeberechtigt. Ehegatten gelten wechselseitig als bevollmächtigt. Eines Nachweises ihrer Vertretungsmacht bedarf es nicht.

6. Für den Fall einer Veräußerung gilt:
Ist der Verwalter im Besitz einer Abschrift des Veräußerungsvertrages, so ist auch der künftige Erwerber zu einer Eigentümerversammlung zu laden.

Mit der Vorlage seiner notariellen Erwerbsurkunde ist der künftige Erwerber berechtigt, an der Versammlung teilzunehmen.

Der künftige Eigentümer gilt als vom Veräußerer bevollmächtigt, dessen Stimmrecht im eigenen Namen auszuüben, soweit nicht der Veräußerer anwesend ist und dem widerspricht. Ein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG gilt nicht für den Fall, dass zwar der Veräußerer, nicht aber der künftige Erwerber den Ausschlussstatbestand erfüllt.

7. Das Stimmrecht bemisst sich nach Sondereigentumseinheiten; jede Einheit hat eine Stimme. Die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze haben im Innenverhältnis nur ein Stimmrecht, sofern über Belange der Tiefgarage Beschlüsse gefasst werden.
8. Beschlüsse der Versammlung werden mit einfacher Mehrheit gefasst, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung nicht eine höhere Mehrheit verlangen.
9. Das Verfahren der Abstimmung bestimmt der Versammlungsleiter, soweit die Versammlung nicht anderes beschließt.
10. Über die Versammlung und Beschlüsse wird eine Niederschrift aufgenommen, unterzeichnet und verwahrt. Die Eigentümer erhalten nach spätestens vier Wochen eine Kopie der Niederschrift.

§ 16

Verwaltung

1. Zum ersten Verwalter wird hiermit die Firma IMMOSECURITAS Immobilienverwaltungs GmbH, 76137 Karlsruhe, Nowackanlage 13, bestellt. Die Bestellung des Verwalters beginnt mit Übergabe der ersten Einheit an den Käufer und endet drei Jahre ab Anlegung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher.
2. Die Eigentümer können aus wichtigem Grund die Abberufung des Verwalters und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages beschließen.
3. Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem WEG, insbesondere den §§ 27 und 28 WEG, den Bestimmungen dieser Teilungserklärung sowie den Vereinbarungen im Verwaltervertrag.
4. Der Verwalter hat Anspruch auf die im Vertrag festgelegte Vergütung.
5. Die Befugnisse des Verwalters werden über § 27 WEG dahingehend erweitert, dass er Vollmacht hat, alle den Eigentümern gemeinschaftlich zustehenden Ansprüche gegen Dritte oder einzelne Eigentümer im Namen der Miteigentümer geltend zu machen. Wahlweise ist er auch als Treuhänder für die Gemeinschaft zur Geltendmachung in eigenem Namen ermächtigt.
6. Die Eigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine notariell beglaubigte Urkunde auszustellen, aus welcher der Umfang seiner Vertretungsvollmacht und Ermächtigung hervorgeht.

§ 17

Verwaltungsbeirat

Die Eigentümer können einen Verwaltungsbeirat wählen.

§ 18

Aufhebungsverfahren

1. Bei einer Aufhebung der Gemeinschaft durch Vereinbarung sämtlicher Eigentümer wird der Wert der Miteigentumsanteile durch einen Bausachverständigen bestimmt. Dieser ist durch die örtliche Industrie- und Handelskammer zu benennen. Wird gegen das Ergebnis Widerspruch durch mindestens zwei Eigentümer oder durch einen Grundpfandrechtsgläubiger erhoben, wird ein weiteres Gutachten eines Bausachverständigen eingeholt, der auf die gleiche Weise bestellt werden soll. Der Mittelwert beider Schätzungen ist verbindlich.
2. Die Auseinandersetzung erfolgt auf dem Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG. Im übrigen ist eine etwa anfallende Versicherungssumme unter den Eigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen.

§ 19

Baulasten

Der Aufteiler ist berechtigt, öffentlich rechtliche Nachweise für die Gesamtanlage durch Baulasten zu regeln.

§ 20

Loyalitätsklausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Urkunde als Grundbuchinhalt der Teilungserklärung nicht möglich sein, werden diese Bestimmungen nur schuldrechtlich vereinbart. Der Eigentümer wird den Inhalt der Teilungserklärung seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung auferlegen.
2. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch wirksam. Die Eigentümer sind verpflichtet, diese Bestimmung rechtlich wirksam in der Weise anzupassen, dass der wirtschaftlich gleiche oder möglichst gleichwertige Erfolg erzielt wird.

§ 21

Öffnungsklausel

Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz regeln.

Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

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

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist jedoch auch mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller durch die Änderung betroffenen Wohnungseigentümer möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

Sondernutzungsrechte können gegen den Willen des Berechtigten nicht verändert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, zu solchen abändernden Vereinbarungen auf Kosten der Gemeinschaft die erforderliche Bewilligung zur Grundbucheintragung zu erteilen. Alle Wohnungseigentümer bevollmächtigen hiermit den jeweiligen Verwalter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, sie bei der Abgabe der zur Grundbucheintragung notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber Notar und Grundbuchamt zu vertreten, nicht jedoch zu Gegenstandsänderungen der Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte.

Diese Vollmacht gilt gegenüber dem Grundbuchamt unbeschränkt. Der Verwalter ist weiterhin berechtigt, im Namen der betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer auf Kosten der Gemeinschaft eventuell erforderliche Zustimmungen dinglich Berechtigter einzuholen und entgegen zu nehmen.

§ 22

Grundbucherklärungen

Die Eigentümer bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

1. die Teilung des in Teil A. Abschn. I. genannten Grundstücks gemäß Teil B. Abschnitt I.,
2. die Bestimmungen in Teil B Abschn. II. und III. und Teil C, ausgenommen § 16 Abs. 1. Satz 1, § 19, ausgenommen die Vollmacht in §§ 21 und 23 als Inhalt des Sondereigentums.

§ 23

Vollmachten

Der Notar und alle Mitarbeiter an dieser Notarstelle, insbesondere

- a) Herr Dietmar Liewald,
- b) Frau Beate Nuß,
- c) Frau Nadja Plavcic,

werden je einzeln bevollmächtigt, diese Urkunde durch Nachträge an dieser Notarstelle zu ergänzen und zu berichtigen.

Die Bevollmächtigten können auch Untervollmacht erteilen, sie können für alle Vertragsbeteiligten gleichzeitig handeln und sie vertreten (§ 181 BGB).

Etwa erforderliche Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar rechtswirksam sein.

Sondernutzungsplan



Bahnstadt Heidelberg
Baufeld Z7, Am Langen Anger, Flurstück 8023

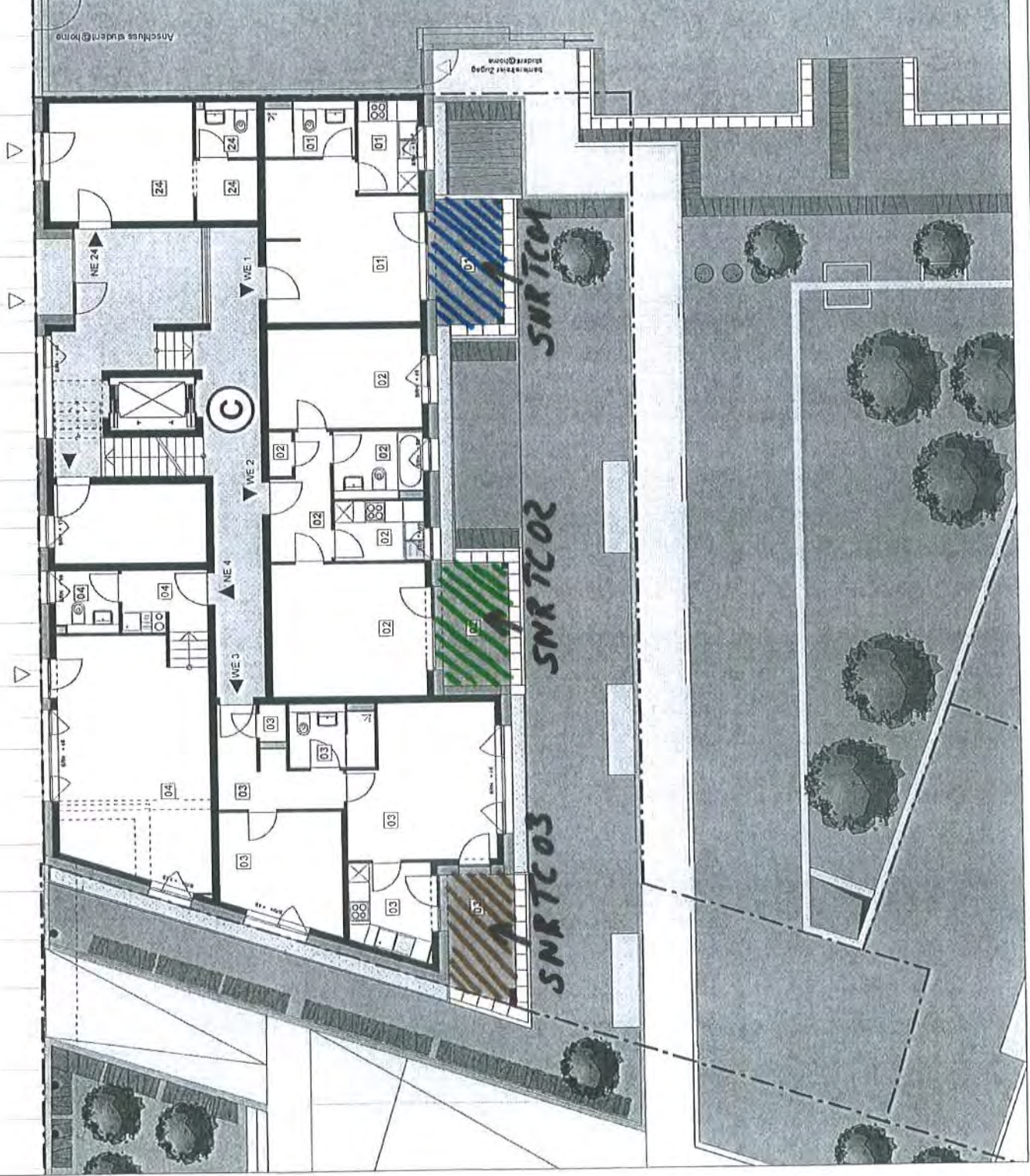
Bauherr: **TWP**
Architekt: **Jürgen Mayer Architekten**

TWP
IMMO - WOHNBAU - PROJEKT
GmbH & Co. KG
Neuwiesenstraße 13
75117 Käfertal
Tel. 0 62 21 - 40 38 45
Fax 0 62 21 - 47 35 48
www.twp-immobilien.de
E-Mail: info@twp-immobilien.de

Heidelberg, 01. März 2011

Neubau Mehrfamilienhaus, Mietwohnungen (Baukörper C)
Grundriss Erdgeschoss Teilungsplan

Gez.	gr / pw	Stp.1	Stp.2	Datum
				21.11.2011
Flächeninh.	420 x 207			Blatt: 3
Maststab:				Plan-Nr.: G 100 00



Karte

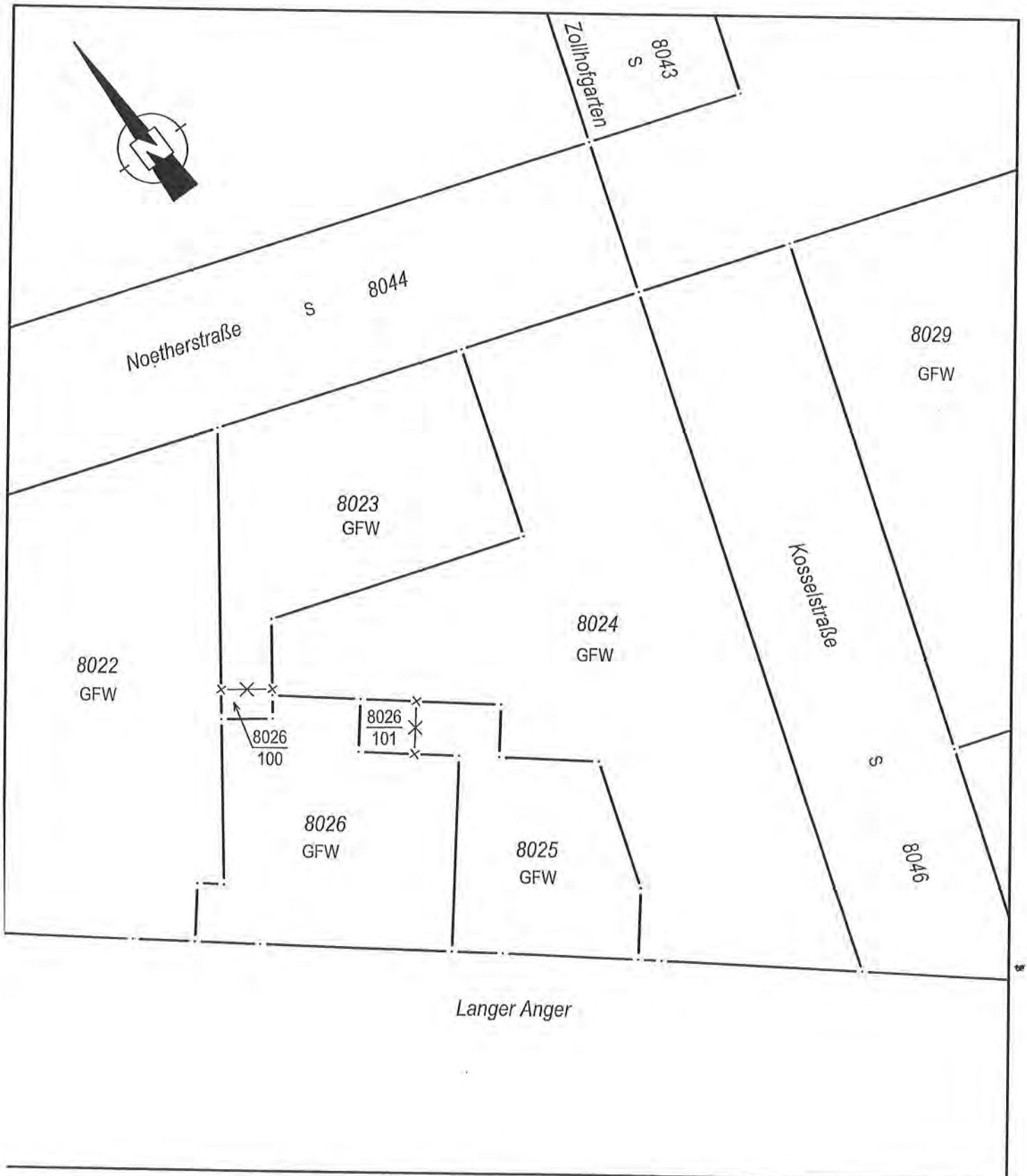
Anlage 4

Gemarkung Heidelberg

Flurkarte 45.88/1

VN Nr. 2011/279

Maßstab 1:500



Vermessungsbüro

F. KLEIN



Draisstraße 1

76448 Durmersheim ÖBVI

Grenze { bestehendbleibend, neu 
wegfallend 

Anlage 5



Stadt Heidelberg

21. JULI 2011

Stadt Heidelberg Postfach 105520 69045 Heidelberg

IWP GmbH & Co. Rhein-Neckar KG
z.H. Herrn Ulrich Paulick
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

Amt/Dienststelle

Verwaltungsgebäude

Bearbeitet von

Zimmer

Durchwahl

Fax

E-Mail

Datum

**Amt für Baurecht
und Denkmalschutz**

-Prinz Carl, Kornmarkt 1-

Herr Danisch

107

(06221) 58-25640

(06221) 58-25900

Baurechtsamt@Heidelberg.de

13.07.2011

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

63.24

BAUGENEHMIGUNG

Aktenzeichen: 2011/0504 (Bei Rückfragen bitte immer angeben!)

Vorhaben: Neubau einer Wohnanlage - 22 WE - campusaffines Wohnen,
mit 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage -Baufeld Z7 Bahnstadt-Haus C

Bauort: Am Langen Anger , 69126 Heidelberg, Flst. Nr.: 8023

Bauherr: IWP GmbH & Co. Rhein-Neckar KG, z.Hd. Herrn Ulrich Paulick, Nowackanlage 13,
76137 Karlsruhe

Sehr geehrter Herr Paulick,

für das Bauvorhaben wird nach § 58 Landesbauordnung die

BAUGENEHMIGUNG

erteilt.

Gleichzeitig wird gemäß §§ 165, 169 Abs. 1 Nr. 3, 144 Abs. 1, 145 Baugesetzbuch – BauGB – in Verbindung mit der Satzung der Stadt Heidelberg über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Bahnstadt Heidelberg" (Entwicklungssatzung) für die oben unter "Vorhaben" beschriebenen Maßnahmen die entwicklungsrechtliche Genehmigung erteilt.

AUSNAHMEN, BEFREIUNGEN, ABWEICHUNGEN, ERLEICHTERUNGEN:

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da:

1. Die im nordwestlichen Grundstücksbereich dieses Baufelds festgesetzte zulässige Höhe von OK 17,50 m bis 18,50 m, auf einer Fläche von 81,32 m², um bis zu + 0,30 m (auf 18,80 m) überschritten wird;

Öffnungszeiten Technisches Bürgeramt: montags und freitags 8.00 – 12.00 Uhr, dienstags und mittwochs 8.00 – 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 – 17.30 Uhr

Stadt Heidelberg
Postfach 105520
69045 Heidelberg

Telefon Vermittlung (06221) 58-10 580
Telefax (06221) 58-10 900
E-Mail stadt@heidelberg.de

Banken Sparkasse Heidelberg Kto. 24007 BLZ 672 500 20
Heidelberger Volksbank e.G. Kto. 20251000
BLZ 672 900 00
Volksbank Kurpfalz H + G Bank eG
Kto. 60360600BLZ 672 901 00

So erreichen Sie uns:
Buslinien 30 und 33
(Rathaus / Bergbahn)

BESTANDTEILE UND ANLAGEN DIESES BESCHEIDES:

Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen), Hinweise
Die mit Genehmigung- bzw. Prüfvermerk (Grünvermerk) versehenen Bauvorlagen
Die Hinweise und Auflagen des Amts für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung vom 27.05.2011
Die Auflagen der Berufsfeuerwehr Heidelberg vom 01.06.2011
Die Auflagen des Stadtplanungsamts vom 06.06.2011
Auflagen v. Amt f. Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, v. 14.06.2011 u. v. 21.06.2011
Die Auflagen der Archäologischen Abteilung des Kurpfälzischen Museums Heidelberg v. 03.06.2011
Die Hinweise der Stadtwerke Heidelberg Netze AG vom 08.06.2011

Wir bitten Sie, Ihren Entwurfsverfasser und Bauleiter selbst zu benachrichtigen.

Das Finanzamt Heidelberg hat Mitteilung von der Erteilung der Baugenehmigung erhalten.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist bei der Stadt Heidelberg (Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Kornmarkt 1) 69117 Heidelberg schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu erheben.

Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf der Frist bei der Stadt Heidelberg eingegangen ist.

Die Widerspruchsfrist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 21) 76247 Karlsruhe eingelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Danisch 



IWP IMMO-WOHNBau-PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG
 Nowackanlage 13, 76137 Karlsruhe
 Stadtplanungsamt
 Frau Annette Friedrich
 Stadtplanungsamt
 Kornmarkt 5
 69117 Heidelberg

7. Februar 2011

Nutzungskonzept Baufeld Z 7 HD Bahnstadt
 Bauteil D + E Studentenwohnungen
 Bauteil B + C Campus Affines Wohnen
 Bauteil A, F + G Mietwohnungen

Sehr geehrte Frau Friedrich,

wir haben erfolgreich Erfahrung in der Realisierung von hochwertigen Eigentumswohnungen mit studentischer Nutzung in Karlsruhe und möchten dieses erprobte Konzept nun auch in Heidelberg fortsetzen. Mit unserer Erfahrung, insbesondere auch für die konstruktive Einbindung in bestehende Stadt- und zukunftsorientierte Wachstumsstrukturen möchten wir Ihnen unser Konzept

„Campus Affines Wohnen“/ServiceWohnen

In der Bahnstadt Heidelberg, Baufeld Z. 7 für die Bauteile B/C vorstellen:

Campus@affines-wohnen.de heißt anspruchsvolles Wohnen für Singles, junge Paare und Pendler, die Leben und Arbeiten miteinander verbinden und über das Internet das gesamte Dienstleistungspaket buchen wollen.

Die propagierte Idee des Wohnraums als Ort der Begegnung und der Kommunikation wird bei der Projektierung des campus@affines-wohnen.de von der IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein-Neckar KG konsequent umgesetzt: offen gestaltete, zum Gespräch einladende Räume mit heller Atmosphäre, zumeist ausgelegt mit entsprechendem Parkettboden sowie jede Menge Serviceangebote für Anwohner und Besucher.

Die Philosophie des Bauherren für dieses Konzept wird im Logo campus@affines-wohnen.de zusammengefasst. Denn campus@affines-wohnen.de bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, ihr Leben und Wohnen höchst individuell zu gestalten.

1.) Zielgruppe:

Eingebettet in ein Lebenskonzept, in dem mehrere Funktionsebenen ineinandergreifen wird Zeitmanagement ein wesentlicher Faktor hinsichtlich der Alltagsqualität. Damit werden Menschen angesprochen, deren Arbeits- und Freizeitwelten einem temporären Bedarf folgen und schnellen Orts- und Wohnwechsel Rechnung tragen

IWP
 IMMO-WOHNBau-PROJEKT
 GmbH & Co.
 Rhein-Neckar KG

Nowackanlage 13
 76137 Karlsruhe

Tel: 0721-46 46 841
 Fax: 0721-46 46 829

Info@iwp-rhein-neckar.de
 www.iwp-rhein-neckar.de

Sparkasse Heidelberg
 Kto 914 73 65
 BLZ 672 500 20

Handelsregister:
 Mannheim
 HRA 702868
 Steuer Nr 35040/63206

Geschäftsführer:
 IWP IMMO-WOHNBau-PROJEKT
 GmbH

Zielgruppe wissenschaftliche Mitarbeiter aus dem neuen Campus

- Singles
- Studenten und Auszubildende
- Hochqualifizierte Fachkräfte (Umlandindustrie)
- Gastdozenten der Universität Heidelberg, Ärzte aus dem Klinikum
- Wochenendheimfahrer
-

- 2.) **Nutzungskonzept Haus B+C, „Campus Affines Wohnen“/ Service Wohnen**
Diese temporären Wohnungsnutzer, ohne umfassend verfügbare Individualseinrichtung, benötigen umfangreiche Dienstleistungsangebote und ein anspruchsvolles Wohnkonzept. Unterstützung und Entlastung in der Alltagsorganisation in Form von abrufbaren Dienstleistungsangeboten der Nah- und Grundversorgung komplettieren unser Konzept:

Dienstleistungsangebote und Wohnungsausstattung:

- Frühstücksservice durch angrenzende Kaffee/Bäckerei
- Hausmeisterservice für Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
- Abwicklung kleinerer Reparaturen
- Waschsalon
- Büroservice
- Hol- und Bringservice
- Reinigungsservice für Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
- Meeting-Point mit Foyer
- Grundversorgungsangebote/Branchenmix in den EG-Zonen
z.B. Fitnessstudio
- Moderne Wohnungen für Singles und Paare mit großzügigen Balkonen und
 - Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
 - Multimediaanschlüsse für wetbewerbsfähige und schnelle Kommunikationsverbindung
 - barrierefreies Duschbecken

- 3.) **Nutzungskonzept Haus A, F + G, Mietwohnungen mit Meeting-Point im Foyer**
Das vorgenannte Dienstleistungsangebot „Campus Affines Wohnen“ können die Mieter der Häuser A, F und G auf Wunsch nach Vereinbarung mit dem Verwalter in Anspruch nehmen. Die IWP verpflichtet sich, die Wohnungen in den Häusern A, F + G ausschließlich an Kapitalanleger zur Vermietung zu veräußern.
- 4.) **Nutzungskonzept Haus D + E, Studentenwohnungen**
Wie bereits in Karlsruhe mehrfach erfolgreich umgesetzt, werden wir in den Bauteilen D + E, 1 u. 2 Zimmer Studentenwohnungen mit Einbauküchen und Gemeinschaftsräumen errichten. Die Wohnungen werden unter dem Arbeitsittel Student@home-heidelberg.de an Kapitalanleger verkauft und im Anschluss über unsere Verwaltung an Studenten vermietet.

Gemäß der gemeinsamen Besprechung vom 27.01.2011 in Ihrem Amt mit der Firma EGH vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Dohmeyer, den Vertretern des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Heidelberg und der Geschäftsleitung unseres Unternehmens bestätigen wir hiermit die einvernehmliche Lösung zum vorgenannten Nutzungskonzept.

Da die vorgenannten Nutzungskonzepte noch nicht vollinhaltlich in den Plänen, die Vertragsgrundlage beim Grundstückskauf sind, eingearbeitet wurden, hat der Inhalt dieses Schreibens Vorrang vor den Plänen. Darüberhinaus verpflichten wir uns vereinbarungsgemäß, eine Baulast bzw. eine Dienstbarkeit mit jedweden Inhalt nach Vorgabe der Stadt Heidelberg auf den Grundstücksflächen bzw. Teilflächen von Z 7 zu übernehmen, die sicherstellt, daß die Nutzung der Flurstücke des „Campus“ durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Es wurde vereinbart, dass dieses Nutzungskonzept zwischen Verkäufer und Käufer Vertragsgrundlage wird und alle Parteien davon ausgehen, dass die vorgesehenen Nutzungen wie im Nutzungskonzept bestätigt, auch genehmigungsfähig sind. Vorausgesetzt, dass der Gemeinderat den von unserem beauftragten Architekten, Herrn Mayer vorgelegten B-Plan-Entwurf bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen


Gerd Göbelbecker

Ø Firma EGH Hr. Dohmeler
Ø Hr. Architekt Mayer
Ø Bauordnungsamt Hr. Fehrer
Ø Firma IBA, Hr. Heinze

Anlage 7

Nr. 1547 K/(Wo)

Vom 16.5.2011

**Vereinbarung von Grunddienstbarkeiten
Heidelberg, Baufeld Z 7**

Heute, den sechzehnten Mai zweitausendelf
- 16. Mai 2011 -
erschien vor mir,

Dr. jur. Robert **K i e f e r**,
Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel, Wasgaustraße 4:

1. Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG mit dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe,
-im Folgenden als „IWP Rhein Neckar KG“ bezeichnet,
2. Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG mit dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe,
-im Folgenden als „IWP Wohnbau KG“ bezeichnet,
jeweils vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin,
Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH mit dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe,
diese wiederum vertretend durch den einzelvertretungsberechtigten
Geschäftsführer, Herrn Gerd **Göbelbecker**, geb. am 08. Januar 1969,
geschäftsansässig ebenda, von Person bekannt.

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim, HRB 111301 vom heutigen Tage wird bescheinigt, dass Herr Gerd Göbelbecker als Geschäftsführer einzeln zur Vertretung der Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH berechtigt ist.

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim, HRA 702868 vom heutigen Tage, wird bescheinigt, dass die vorerwähnte

GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin allein zur Vertretung der Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG berechtigt ist.

Des weiteren wird aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim HRA 701275 vom heutigen Tage wird bescheinigt, dass die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin allein zur Vertretung der Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG berechtigt ist.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, die sie bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgaben, was folgt:

A.

Vorbemerkungen

1. Zufolge diesamtlicher Urkunde vom 28. Februar 2011, Nr. 378 K hat die IWP Rhein-Neckar KG aus dem im Grundbuch des Amtsgerichtsbezirks Heidelberg bisher

Grundbuch von Heidelberg Blatt 54469

eingetragen in dem Grundstück der Gemarkung Heidelberg

Flst.Nr. 6616/1 Verkehrsfläche, Güteramtsstraße 2, 2/1, 4, 28, 30, 32
eine Teilfläche von ca. 436 qm erworben.

Zufolge vorgenannter Urkunde hat die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG auf dem vorgenannten Grundstück eine weitere Teilfläche von ca. 1.179 qm erworben.

Der kaufgegenständliche Grundbesitz wird nach Vollzug der vorgenannten Urkunde im Grundbuch belastet sein wie folgt:

Abt. II:

a) Entwicklungsvermerk,

b) Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Heidelberg

Abt. III:

Diverse Finanzierungsgrundschulden

IWP Rhein-Neckar KG und IWP haben sich gegenüber der Stadt Heidelberg verpflichtet, eine Baulast oder eine Dienstbarkeit mit jedwedem Inhalt nach Vorgabe der Stadt Heidelberg auf den Grundstücksflächen bzw. Teilflächen von Z 7 zu übernehmen, bezüglich Duldung aller Einwirkungen der gewerblichen Nutzung des angrenzenden „Campusareals“.

Des weiteren werden die künftigen Eigentümer der vorgenannten Grundstücke noch eine Vereinigungsbaulast bezüglich der Vereinigung der Grundstücksflächen „Baufeld Z 7“ zur Eintragung im Baulastenbuch bewilligen.

2. Aufgrund Einsichtnahme wird im Hinblick auf den noch ausstehenden Vollzug der vorgenannten Erwerbsurkunde verzichtet.
3. Gemäß des vorliegenden Entwurfs vom Veränderungsnachweis Nr. 2011/56 des Vermessungsingenieurs Klaus Hammer vom 07. April 2011, werden aus den vorerworbenen Teilflächen folgende Grundstücke gebildet:

Gemarkung Heidelberg

Flst.Nr. 8021 zu 1.241 qm

künftiger Eigentümer: „IWP Wohnbau KG“

Flst.Nr. 8022 zu 1.438 qm,

Flst.Nr. 8023 zu 535 qm,

Flst.Nr. 8024 zu 1.494 qm,

Flst.Nr. 8025 zu 342 qm,

Flst.Nr. 8026 zu 515 qm,

künftiger Eigentümer jeweils „IWP Rhein Neckar KG“.

Der Vollzug des noch zu erstellenden Veränderungsnachweises insbesondere die Eintragung der neu zu bildenden Flurstücke als jeweils rechtlich selbstständige Grundstücke wird bereits heute zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt.

Der Notar wird ermächtigt, den endgültigen Beschrieb der vorstehend neuzubildenden Flurstücke festzustellen.

4. Die Eigentümer der vorstehend neuzubildenden Grundstücke errichten auf diesen Grundstücken Gebäude mit Tiefgaragenstellplätzen im ersten und zweiten Untergeschoss, einer gemeinsamen Tiefgaragenein- und ausfahrt, gemeinsamen Wegen, einem gemeinsamen Innenhof nebst Kinderspielfeld.

Zur Absicherung der gemeinschaftlichen Nutzungsrechte werden die in Teil B dieser Urkunde genannten Dienstbarkeiten bestellt.

B.

I.

Dienstbarkeiten

1. Die Eigentümer der vorstehend genannten Grundstücke räumen jeweils dem jeweiligen Eigentümer der anderen Grundstücke als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB folgende Rechte ein:

- a) **-Betrifft Tiefgarage- Geh- und Fahrrecht-**

Auf Dauer ein Geh- und Fahrrecht, dessen Ausübungsbereich sich auf die Teile der Grundstücke beschränkt, die in der beigefügten Planskizze 1 vollflächig gelb eingezeichnet sind, ausgenommen ist jeweils der Teil des herrschenden Grundstücks. Die Wegeflächen sind in Natur noch nicht hergestellt. Bei Abweichung der Planeinzeichnung vom tatsächlichen Verlauf hinsichtlich der Wege, ist der tatsächliche Zustand maßgebend. Die Rechte dürfen nur in schonender Weise ausgeübt werden. Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind berechtigt, diese Wegeflächen für die gleichen Zwecke mitzubেনutzen. Die Kosten der Herstellung der Wegeflächen haben die Eigentümer der herrschenden Grundstücke zu tragen. Die Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung der Wegeflächen sowie die Verkehrssicherungspflicht und die Kosten der Beleuchtung der Wegeflächen sowie die Kosten der Erneuerung und Unterhaltung der Wandhydranten, Entrauchungsanlage, Zufahrt und des Rolltores der Tiefgarage sind von den jeweiligen Eigentümern der herrschenden und dienenden Grundstücke im Verhältnis der sich auf ihren Grundstücken befindlichen Stellplatzanzahl zu tragen, unabhängig davon, ob sich diese im ersten oder zweiten Untergeschoss der Tiefgarage befinden.

Die Kosten für Beleuchtung und sonstigen Strom sowie für notwendige Brandschutztüren werden hierbei zunächst vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst-Nr. 8022 getragen und am jeweiligen Jahresende entsprechend dem vorgenannten Verteilerschlüssel auf die jeweiligen Eigentümer der einzelnen Grundstücke verteilt.

- b) **-Betrifft Gesamtobjekt- -Leitungsrecht-**

Das Recht, die erforderlichen Ver-, Entsorgungsleitungen und

Kanäle, insbesondere für Wärmerversorgung, Strom, Beleuchtung, Wasser, Breitband und Telekom, usw. sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers zu verlegen, zu haben, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern, sowie das dienende Grundstück zur Kontrolle und ggf. Erneuerung zu betreten oder betreten zu lassen. Die Rechte dürfen nur in schonender Weise ausgeübt werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, diese Leitungen mitzubedenutzen und zu diesem Zweck hieran auf seine Kosten anzuschließen.

Hinsichtlich der Kosten der Herstellung, der Unterhaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung -ausgenommen jedoch der Beleuchtung der Wegefläche- wird folgendes vereinbart: Soweit die Leitungen von mehreren Eigentümern gemeinsam benutzt werden, haben diese die Kosten im Verhältnis ihrer Wohneinheiten auf ihrem Grundstück zu tragen und die Leitungen stets in einem gut funktionsfähigen Zustand zu erhalten; soweit die Leitungen nur von einem allein benutzt werden, hat er die Kosten alleine zu tragen und diese allein in einem gut funktionsfähigen Zustand zu erhalten. In gleicher Weise ist die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

Im Falle von Arbeiten an den Leitungen ist nach Beendigung der Arbeiten der ursprüngliche Zustand unverzüglich wieder herzustellen.

2. Zur Sicherung der vorstehenden unter a) und b) eingeräumten Rechte wird hiermit jeweils an den dienenden Grundstücken den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke (mehreren gemäß § 428 BGB) eine entsprechende

Grunddienstbarkeit
eingeräumt und zur Eintragung im Grundbuch
bewilligt und beantragt.

II.

Nutzungsrecht für Fernwärmestation

1. Die für die Versorgung der vorstehend genannten Grundstücke mit Fernwärme erforderliche Übergabestation mit Verteilerpunkt wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 8024 errichtet; der Eigentümer dieses Grundstücks ist verpflichtet, die weiteren Eigentümer der vorgenannten Grundstücke zu beliefern. Die Eigentümer der übrigen vorgenannten Grundstücke sind

berechtigt, die Übergabestation mit Verteilerpunkt und die Leitungen zu haben, zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern sowie das dienende Grundstück zur Kontrolle, zum Ablesen und ggf. Erneuerung zu betreten oder betreten zu lassen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die vorgenannten Anlagen in gleicher Weise mitzubedenutzen.

Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung der Übergabestation samt Zubehör haben die jeweiligen Eigentümer im Verhältnis ihrer Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten auf ihrem Grundstück im Verhältnis zu allen Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten zu tragen.

In gleicher Weise ist die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen.

Die Kosten und Gebühren für die Belieferung mit Fernwärme durch die Stadt Heidelberg werden zunächst dem jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 8024 in Rechnung gestellt. Diese Kosten sind entsprechend dem Verbrauch auf die jeweiligen Eigentümer der einzelnen Grundstücke zu verteilen. Der jeweilige Verwalter wird die Kosten errechnen, abrechnen und umlegen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen, welche ebenfalls vom Verwalter festzulegen und anzufordern sind.

Soweit vorstehende Vereinbarungen nicht dinglicher Inhalt der Dienstbarkeit sein können, werden diese nur schuldrechtlich vereinbart.

Auf die Möglichkeit der Bestellung einer Reallast zur Lieferung mit Fernwärme wurde hingewiesen, von den künftigen Eigentümern der vorgenannten Grundstücke jedoch nicht gewollt.

2. Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte wird hiermit am dienenden Grundstück den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke (mehreren als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) eine entsprechende

Grunddienstbarkeit
eingeräumt und zur Eintragung im Grundbuch
bewilligt und beantragt.

III.

Grenzbebauung

1. Die Eigentümer der nachfolgenden Grundstücke räumen sich gegenseitig je eine Dienstbarkeit mit dem in nachfolgender Ziffer 2 näher bezeichneten Inhalt ein und zwar
 - a) der Grundstücke Flst. Nrn. 8023 und 8024 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 schwarz gekennzeichnet);
 - b) der Grundstücke Flst. Nrn. 8024 und 8025 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 pink gekennzeichnet);
 - c) der Grundstücke Flst. Nrn. 8025 und 8026 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 grün gekennzeichnet);
 - d) der Grundstücke Flst. Nrn. 8024 und 8026 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 hellgrün gekennzeichnet);
 - e) der Grundstücke Flst. Nrn. 8026 und 8022 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 rot gekennzeichnet);
 - f) der Grundstücke Flst. Nrn. 8026 und 8023 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 braun gekennzeichnet);
 - g) der Grundstücke Flst. Nrn. 8021 und 8022 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 blau gekennzeichnet);
 - h) der Grundstücke Flst. Nrn. 8022 und 8023 betreffend der gemeinsamen Grenze (in der beigefügten Planskizze 2 lila gekennzeichnet);
2. Entlang der gemeinsamen Grenzen der Grundstücke ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, unmittelbar auf diese gemeinsame Grenze Grenzbauten sowie Überbauten wegen Wärmedämmungen mit Putz zu errichten, zu unterhalten, zu benutzen, diese instand zu halten und zu erneuern, auch hinsichtlich der Bepflanzung müssen die geltenden nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände nicht eingehalten werden. Maßgebend für die Zulässigkeit der jeweiligen Grenzbebauung ist die baubehördliche Genehmigung bzw. der zulässige Bebauungsplan.
Soweit eine Bebauung unter der Erdoberfläche erfolgt, darf diese

beiderseitig bis zu einer beliebigen Tiefe vorgenommen werden, soweit sichergestellt wird, dass von der Grenzbebauung unter der Erdoberfläche keine Gefahren oder Nachteile für Baulichkeiten auf dem Nachbargrundstück ausgehen.

Jeder der Grenznachbarn ist nach rechtzeitiger Benachrichtigung des anderen berechtigt, das dienende Grundstück zum Zwecke der Instandhaltung, Instandsetzung und auch Bebauung des Grundstücks das andere Grundstücke betreten oder betreten zu lassen und zwar mit der Verpflichtung, den ursprünglichen Zustand auf dem dienenden Grundstück wieder herzustellen und einen etwa verbleibenden Schaden am dienenden Grundstück zu ersetzen. Die Erfüllung dieser Verpflichtung ist jeweils Bedingung für die weitere Rechtsausübung.

An den Grenzmauern dürfen Fenster, Glasbausteine oder sonstige Öffnungen soweit baurechtlich zulässig, angebracht werden. Grenzbauten sind bereits zulässig, bevor auf dem anderen Nachbargrundstück ein entsprechender Grenzbau errichtet ist. Sie bleiben auch nach Abriß eines Grenzbaus auf dem Nachbargrundstück zulässig. An etwa zu errichtende gemeinsame Brandmauern darf angebaut werden. Das Nutzungsrecht gemeinsam errichteter Bauteile steht den Eigentümern zu gleichen Teilen zu; ihnen obliegt sodann zu gleichen Teilen Instandsetzung und Unterhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht.

Ein Entgelt für etwaige Überbauungen (Überbaurente) ist nicht zu entrichten.

3. Zur Sicherung der vorstehend gemäß Ziffern 1. und 2. eingeräumten Rechte wird hiermit jeweils an den dienenden Grundstücken zugunsten der jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke je eine
Grunddienstbarkeit
bestellt und zur Eintragung im Grundbuch
bewilligt und beantragt.

IV.

Rechte zur Überbauung von Terrassen und Bauteilen

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst-Nr. 8024, nachstehend „herrschendes Grundstück“ genannt, ist berechtigt, im Rahmen der baurechtlich zulässigen Möglichkeiten Bauteile der von ihm auf diesem Grundstück zu errichtenden Gebäulichkeiten, d.h., Terrassen und Bauteile, auf dem Grundstück Flst-Nr. 8023, nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt, zu überbauen, zu haben, zu unterhalten und unter

Ausschluss der Eigentümer der dienenden Grundstücke zu benutzen, instand zu halten und zu erneuern. Die zu überbauenden bzw. überbauten Bauteile sind aus der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze 3 rot gekennzeichnet. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks stimmt der Überbauung zu. Ein Entgelt für die Überbauung (Überbaurente) bzw. für die Nutzung ist nicht zu entrichten.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, nach rechtzeitiger Benachrichtigung des Eigentümers des dienenden Grundstücks, dasselbe zum Zwecke der Instandhaltung, Instandsetzung und auch Bebauung zu betreten oder betreten zu lassen und zwar mit der Verpflichtung, den ursprünglichen Zustand auf dem dienenden Grundstück wieder herzustellen und einen etwa verbleibenden Schaden am dienenden Grundstück zu ersetzen.

2. In gleicher Weise ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8024, nachstehend „herrschendes Grundstück“ genannt, berechtigt, Terrassen und Bauteile auf dem Grundstück Flst.Nr. 8025, nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt- zu überbauen, zu haben, zu unterhalten, unter Ausschluß des Eigentümers des dienenden Grundstücks zu benutzen, instand zu halten und zu erneuern. Diese zu überbauenden bzw. überbauten Bauteile sind in der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze 3 pink eingezeichnet.
3. In gleicher Weise ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 8021, nachstehend „herrschendes Grundstück“ genannt, berechtigt, Teile der Außenterrasse für Gastronomie auf dem Grundstück Flst.Nr. 8022, nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt- zu überbauen, zu haben, zu unterhalten, unter Ausschluß des Eigentümers des dienenden Grundstücks zu benutzen, instand zu halten und zu erneuern. Diese zu überbauenden bzw. überbauten Bauteile sind in der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze 3 lila eingezeichnet.
4. Zur Sicherung der vorstehend gemäß Ziffern 1. bis 3. eingeräumten Rechte wird hiermit jeweils an den dienenden Grundstücken zugunsten der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke je eine
Grunddienstbarkeit
bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch
bewilligt und beantragt.

V.

Geh- und Fahrrechte sowie Innenhof und Spielplatzmitbenützungsrechte

1. Die Eigentümer der vorgenannten Grundstück Flst.Nrn. 8021, 8022, 8023, 8024, 8025 und 8026 werden die in der beigefügten Planskizze 4 vollflächig rot gekennzeichneten Grundstücksteile (Geh- und Fahrwege, Innenhof und Spielplatz) gemeinsam nutzen und die Wege, Innenhof sowie Spielplatz haben, unterhalten und ggf. erneuern. Das Fahrrecht erstreckt sich nur auf die Teile der vorgenannten Flächen, die mit PKW's befahren werden dürfen. Teile des Innenhofbereichs sind zur Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen, da dies gemäß „Entwässerungskonzept Bahnstadt Heidelberg“ erforderlich ist. Die Eigentümer der vorstehend genannten Grundstücke räumen daher jeweils dem Eigentümer der anderen Grundstücke als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB auf Dauer ein Gehrecht ein sowie ein Recht auf Mitbenutzung des Innenhofes, Spielplatzes, der Grünfläche und Versickerungsfläche. Der Ausübungsbereich ist beschränkt auf die Teile, die in der beigefügten Planskizze 4 vollflächig orange eingezeichnet sind, ausgenommen hiervon ist jeweils der Teil des herrschenden Grundstücks. Die Eigentümer der dienenden Grundstücke sind berechtigt, die Wegeflächen, den Innenhof und den Spielplatz für die gleichen Zwecke mitzubedenutzen.

Die Kosten der Pflege, Reinigung, Erneuerung, Bepflanzung, Bewässerung, Wartung der Geräte und Erneuerung der Geräte des Innenhofes und des Spielplatzes sowie der Pflege und Unterhaltung der Fahr- und Wegeflächen haben die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücke für ihre Grundstücksteile bzw. die sich auf diesen Grundstücksteilen befindlichen Anlagen zu tragen. In gleicher Weise ist jeweils die Verkehrssicherungspflicht zu erbringen. Die Ausübung erfolgt jeweils unentgeltlich.

2. Zur Sicherung der vorstehenden Rechte werden hiermit jeweils am dienenden Grundstück den jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke

Grunddienstbarkeiten
bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch
bewilligt und beantragt.

VI.

Sonstiges

1. Sämtliche in dieser Urkunde bestellten Grunddienstbarkeiten sollen untereinander Gleichrang haben, jedoch Rang vor der Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Heidelberg und vor den in Abt. III eingetragenen Belastungen sowie Rang nach dem Entwicklungsvermerk, notfalls vorerst nächstfolgende Rangstelle.

Allen zur Beschaffung der bedungenen Rangstelle erforderlichen Gläubigererklärungen wird hiermit mit Antrag auf Vollzug zugestimmt. Der Notar wird beauftragt, die erforderlichen Rangrücktrittserklärungen einzuholen.

Für die Einräumung und Ausübung sämtlicher Rechte bzw. in dieser Urkunde bestellten Dienstbarkeiten ist von den Berechtigten kein Entgelt zu entrichten.

2. Die beigelegten Lagepläne und Planskizzen haben dem Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und wurden von ihm genehmigt; sie sind Bestandteil dieser Urkunde.
3. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die Kosten der Unterhaltung der Tiefgaragenzufahrt, Beleuchtung der Brandschutztore und des Rolltors vom jeweiligen Verwalter der Wohnanlage auf dem Grundstück Flst.Nr. 8022 zu errechnen, abzurechnen und umzulegen sind. Der Verwalter darf auch Vorschüsse verlangen

Die Eigentümer verpflichten sich diese Vereinbarungen ihrem Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

C.

Schlussbestimmungen

I.

Vollmachten

Der Notar und alle Mitarbeiter an dieser Notarstelle, insbesondere

- a) Herr Dietmar Liewald,
- b) Frau Beate Nuß,
- c) Frau Nadja Plavcic,

werden je einzeln bevollmächtigt, diese Urkunde durch Nachträge an dieser Notarstelle zu ergänzen und zu berichtigen.

Die Bevollmächtigten können auch Untervollmacht erteilen, sie können für alle Vertragsbeteiligten gleichzeitig handeln und sie vertreten (§ 181 BGB).

Etwa erforderliche Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar rechtswirksam sein.

II.

Verteiler

Von dieser Urkunde erhalten die Beteiligten und das Grundbuchamt je eine Ausfertigung.

Alle künftigen Erwerber und Eigentümer sollen beim Erwerb eine beglaubigte Kopie dieser Vereinbarung erhalten.

III.

Kosten

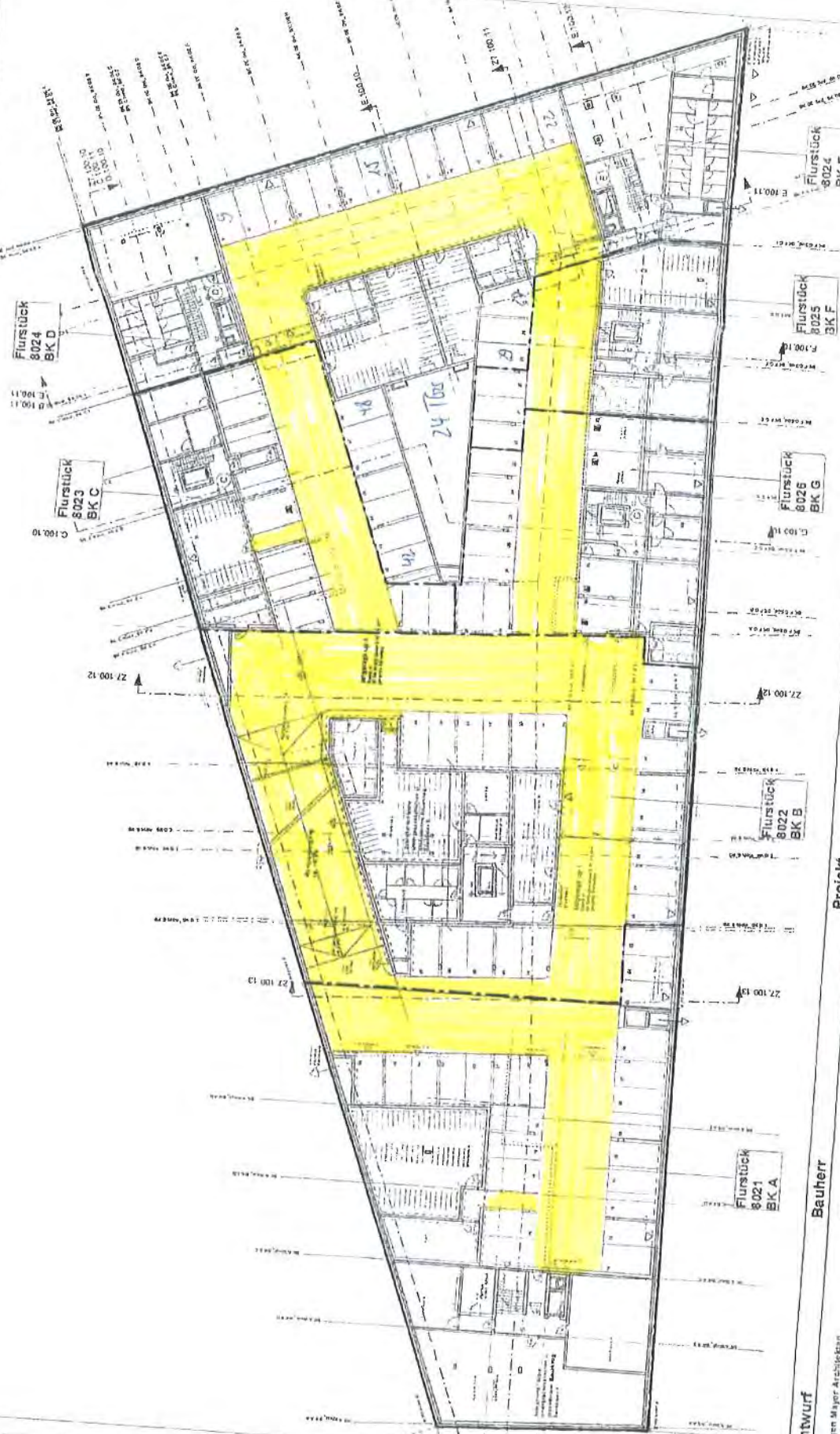
Alle mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug verbundene Kosten trägt die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG.

Vorgelesen, von den
Beteiligten genehmigt
und unterschrieben



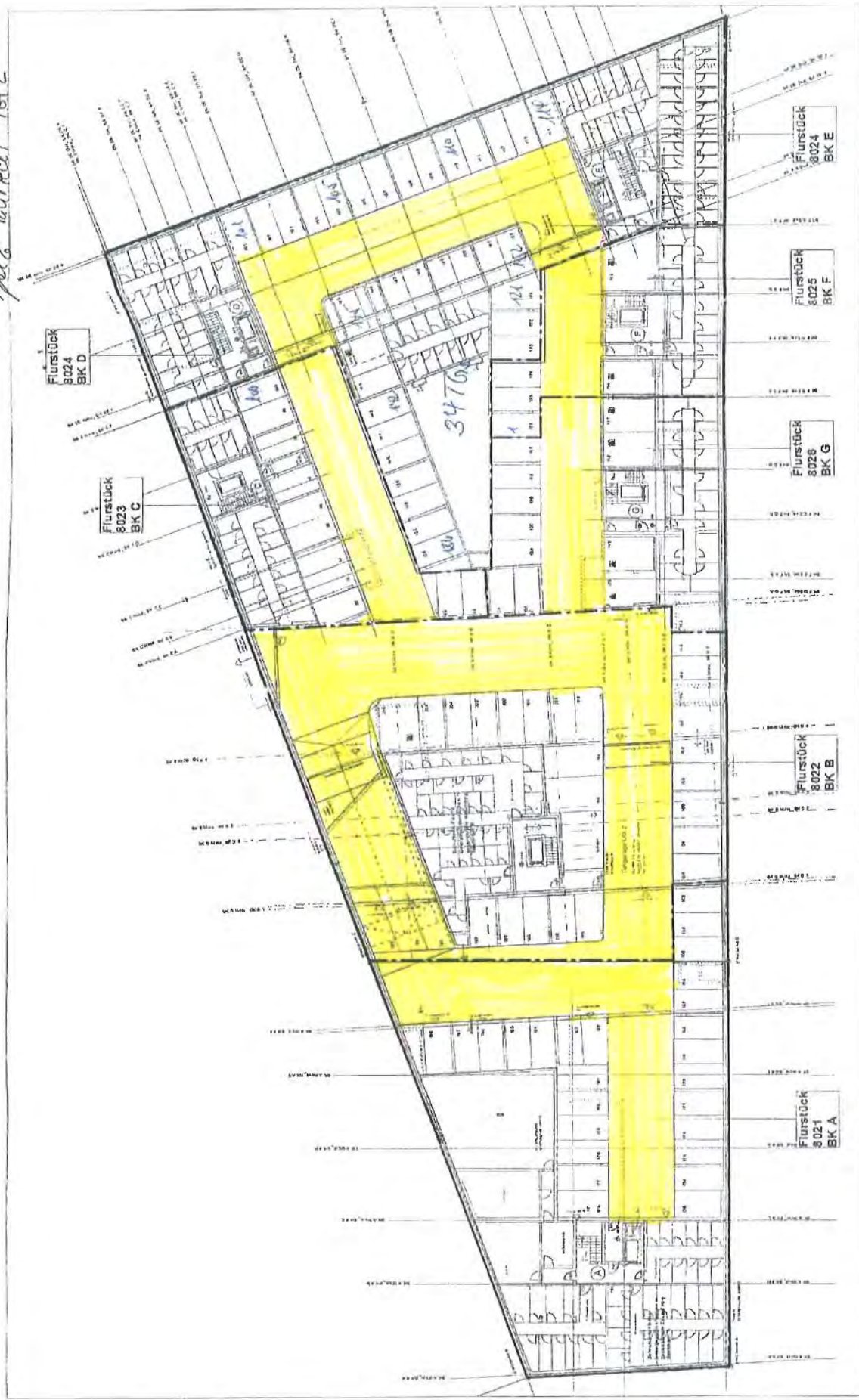
Notar

Planstück 1
R & Flurstück T6.1

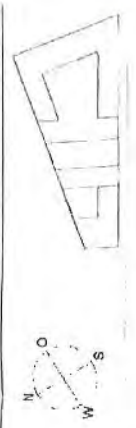


Entwurf Jürgen Mayer Architekten Poststraße 3 69115 Heidelberg Tel. 0 62 21 - 40 23 - 48 Fax 0 62 21 40 23 48 E-Mail: info@mayer-architekten.de	Bauherr IWP IMAG - WOHNSAU - PROJEKT GmbH & Co. Rhein-Neckar AG Neumarktplatz 13 75137 Karlsruhe	 Projekt Bahnhof Heidelberg Baufeld Z7	Maßstab Z7 Format Din A3 Verfasser mb, sr, pw, fhp	Plan Übersichtsan Grundstücksbelegung UG1 Plannummer	6. April 2011 N O W S
--	--	---	--	--	--------------------------

Plan 1:200
9.8.2. Teilplan TG 2

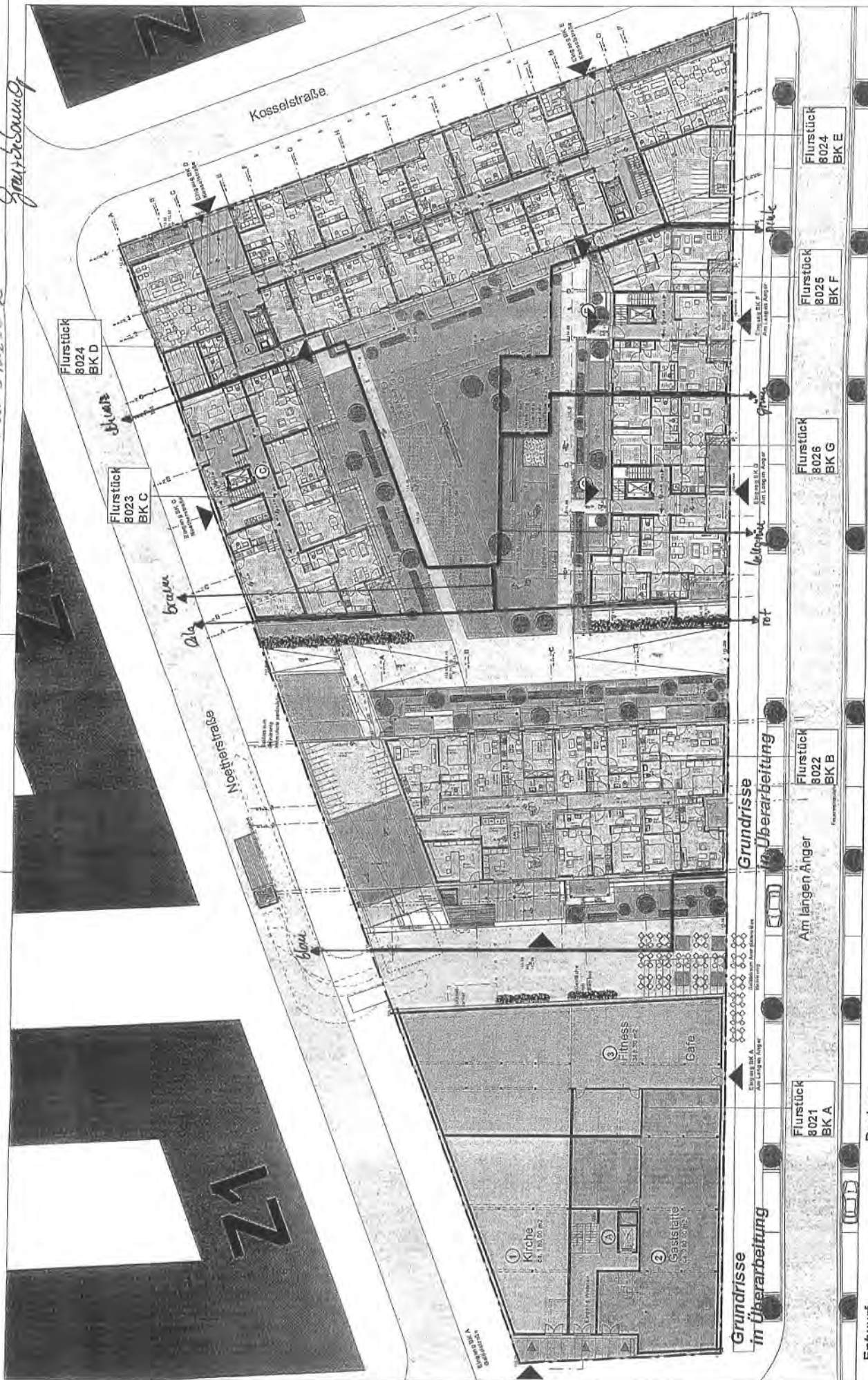


Entwurf	Bauherr	Projekt	Maßstab	Plan	8. April 2011
Jürgen Mayer Architekten Vollstraße 3 69115 Heidelberg Tel: 0 62 21 - 40 28 48 Fax: 0 62 21 - 47 35 48 E-Mail: info@mayer-architekten.de	IMMO - WOHNSAU - PROJEKT GmbH & Co. Rhein-Neckar KG Neueckstraße 13 76137 Karlsruhe	Bahnhof Heidelberg Bauhof Z7	1:500 Format DIN A3 Verfasser mb, sc, pw, lhb	Übersichtsplan Grundstücksteilung UGZ Plannummer	



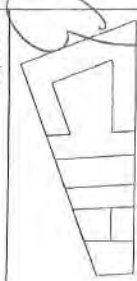
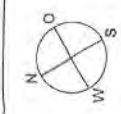
Planskizze 2

Gartenschauung



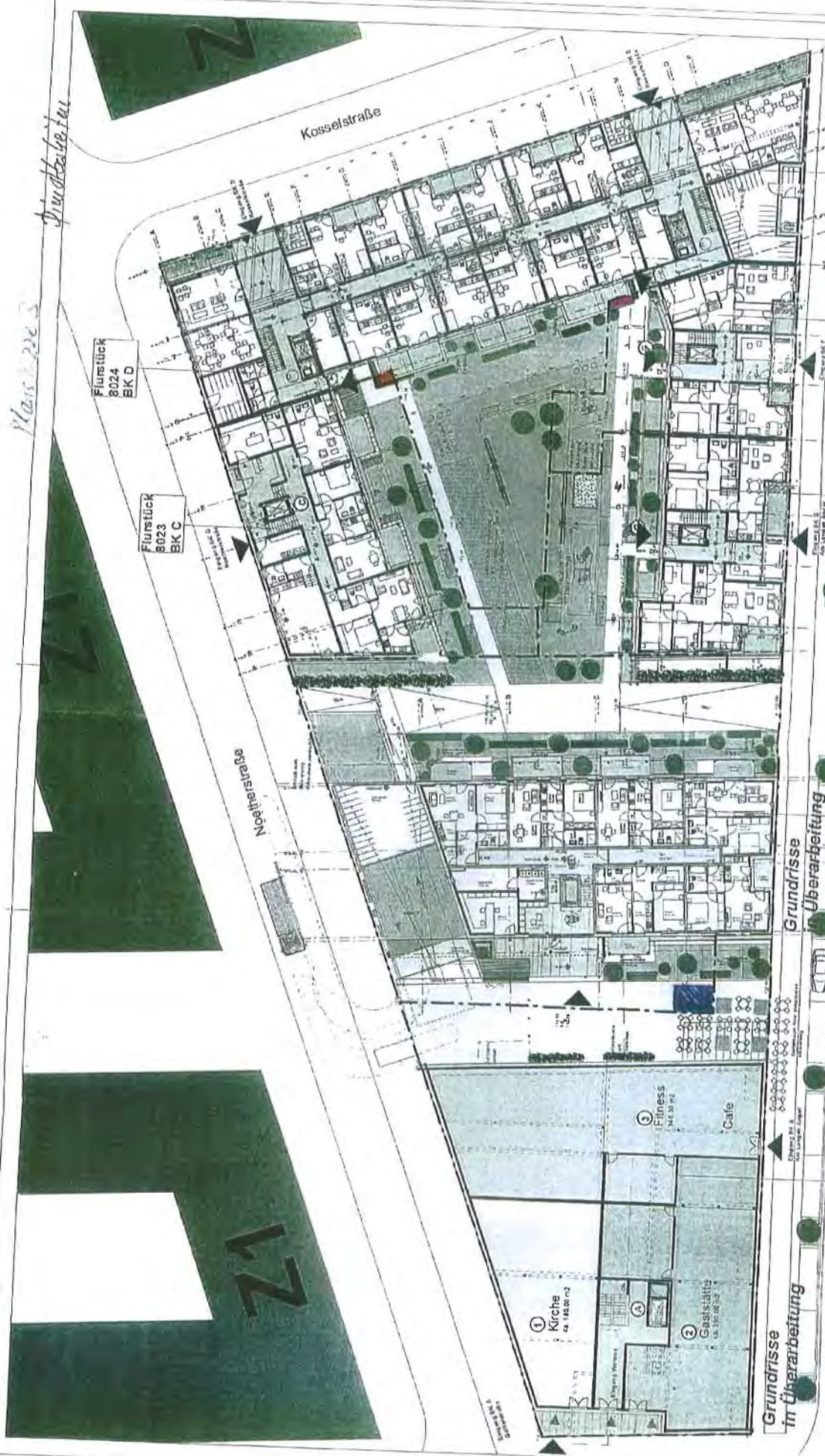
6. april 2011

Entwurf		Bauherr	Projekt	Z7	Plan
Jürgen Mayer Architekten Vobstraße 3 69115 Heidelberg fon: 0 62 21 - 40 28 43 fax: 0 62 21 - 47 35 43 e-mail: info@mayer-architekten.de		IWP IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG Nowackanlage 13 76137 Karlsruhe	Bahnstadt Heidelberg Baufeld Z7	Maßstab Format Din A3 Verfasser mb, sr, pw, lhp	Übersichtsplan Grundstückstellung Außenanlagen Plannummer



Plan 202.3

Dunkelblau



6. April 2011



Plan
Übersichtsplan
Grundstücksteilung
Außenanlagen

Plannummer

Maßstab
—
Format
Din A3
Verfasser
mb, st, dv, hns

Z7

Projekt
Bahnhof Heidelberg
Baufeld Z7

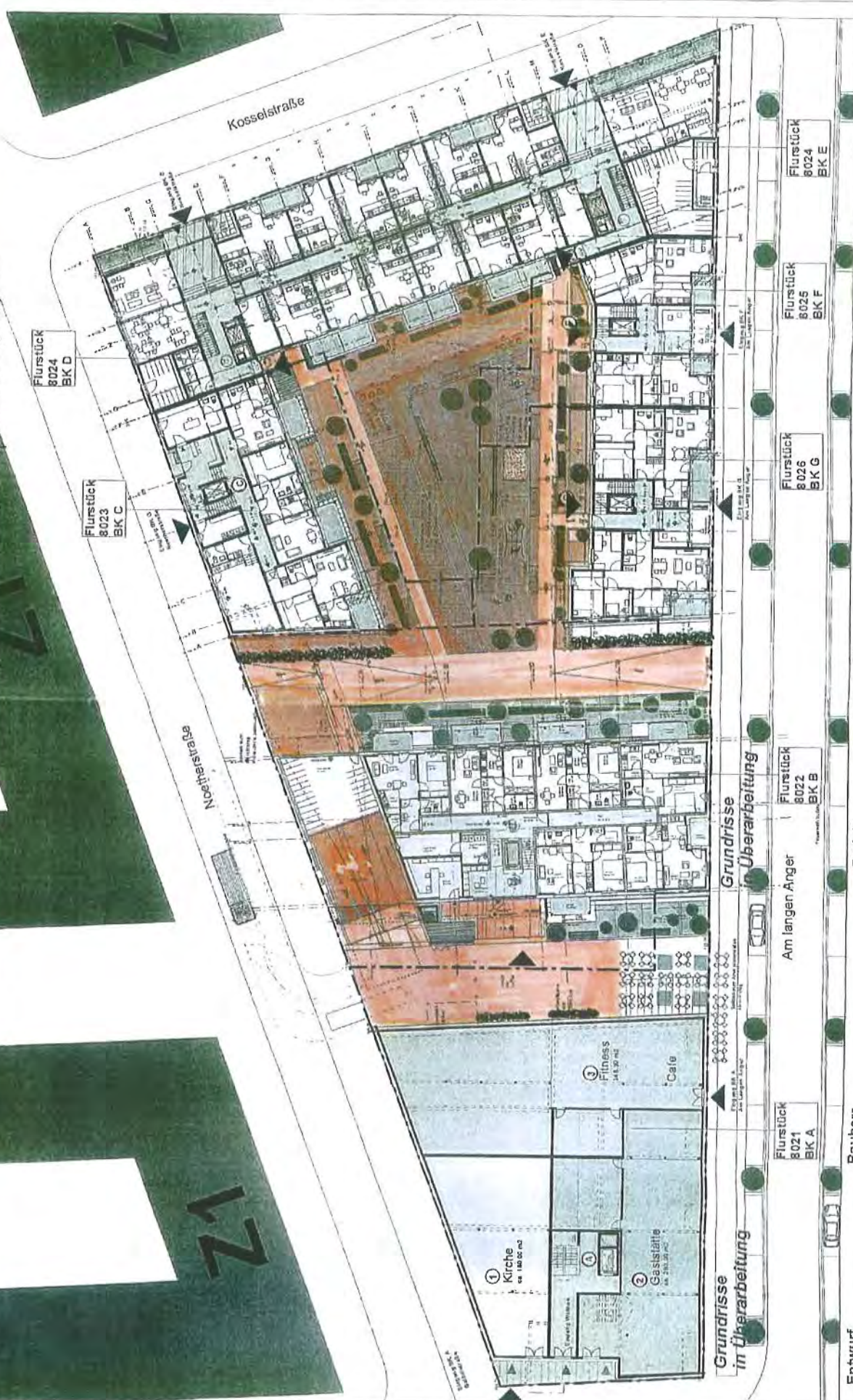


Bauherr
IWP
IMMO - WOHNBau - PROJEKT
GmbH & Co. Rhein-Neckar KG
Neckarstraße 13
70137 Karlsruhe

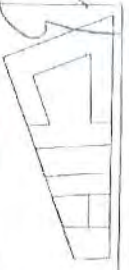
Entwurf
Jürgen Mayer Architekten
Vogelstraße 1
70563 Stuttgart
Tel: 0 71 41 23 11 - 40 38 40
Fax: 0 71 41 23 11 - 47 35 48
E-Mail: info@mayer-architekten.de

Plan 1:222 4

Ammerl Giedt + Partner



Entwurf		Bauherr	Projekt	Z7	Plan
Jürgen Mayer Architekten Völsstraße 3 39115 Heideberg Tel.: 0 52 21 - 40 28 48 Fax: 0 52 21 - 47 35 48 E-Mail: info@mayer-architekten.de		IMMO - WOHNBAU - PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG Nowackanlage 13 78137 Karlsruhe	Bahnstadt Heideberg Baufeld Z7	Maßstab Format Dir A3 Verfasser IMB, St. Pw. JPD	Übersichtsplan Grundstücksteilung Außenanlagen Plannummer
8. April 2011					



Feststellung

zu der diesamtlichen Urkunde vom 16. Mai 2011, Nr. 1547 K/2011

Zu Seite 2 Teil A Ziffer 1. der oben genannten Urkunde wird festgestellt, dass die Größe des Flst.Nr. 6616/1 richtig lautet:

4.368 qm.

Dies wird als offensichtliches Schreibversehen berichtigt.

Kandel, den fünften September zweitausendelf



Notar



Nr. 2970 B/2011 (Wo)
Vom 14.10.2011

Nachtrag
zu der Urkunde des Notars Dr. jur. Robert Kiefer
vom 16. Mai 2011, Nr. 1547 K
-Weitere Grunddienstbarkeit
Objekt Heidelberg, Baufeld Z 7-

Heute, den vierzehnten Oktober zweitausendelf
- 14. Oktober 2011 -
erschien vor mir,

Dr. jur. Peter B a s t i a n,
Notar mit dem Amtssitz in Kandel,

in der Geschäftsstelle in 76870 Kandel, Wasgaustraße 4:

1. Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG mit dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe und
 2. Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG mit dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe.
- beide vertreten durch Frau Michaela **Guckert**, geb. am 28. August 1966, geschäftsansässig ebenda, von Person bekannt, vorbehaltlich Genehmigung.

Auf Ersuchen beurkunde ich, was folgt:

I.
Vorbemerkungen

Gemäß der eingangs erwähnten Vorurkunde haben die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG und die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG Grunddienstbarkeiten zur Absicherung der gemeinschaftlichen Nutzungsrechte der Grundstücke der Gemarkung Heidelberg Flst.Nrn. 8021 bis 8026 bestellt.

Die Vorurkunde liegt im Original vor. Ihr Inhalt ist bekannt.
Hierauf wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen, auf Verlesen und Beifügung wird nach Belehrung verzichtet.

II.

Weitere Dienstbarkeit

1. Aufgrund Planänderungen in Haus B ist die Bestellung einer weiteren Dienstbarkeit betreffend Überbauung von Terrassen und Bauteilen erforderlich.
2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst-Nr. 8022, nachstehend „herrschendes Grundstück“ genannt, ist berechtigt, im Rahmen der baurechtlich zulässigen Möglichkeiten Bauteile der von ihm auf diesem Grundstück zu errichtenden Gebäulichkeiten, d.h., Terrassen und Bauteile, auf dem Grundstück Flst-Nr. 8021, nachstehend „dienendes Grundstück“ genannt, zu überbauen, zu haben, zu unterhalten und unter Ausschluss der Eigentümer der dienenden Grundstücke zu nutzen, instand zu halten und zu erneuern. Die zu überbauenden bzw. überbauten Bauteile sind in der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Planskizze türkisblau gekennzeichnet. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks stimmt der Überbauung zu. Ein Entgelt für die Überbauung (Überbaurente) bzw. für die Nutzung ist nicht zu entrichten.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, nach rechtzeitiger Benachrichtigung des Eigentümers des dienenden Grundstücks, dasselbe zum Zwecke der Instandhaltung, Instandsetzung und auch Bebauung zu betreten oder betreten zu lassen und zwar mit der Verpflichtung, den ursprünglichen Zustand auf dem dienenden Grundstück wieder herzustellen und einen etwa verbleibenden Schaden am dienenden Grundstück zu ersetzen.

3. Zur Sicherung des vorstehend gemäß Ziffer 2. eingeräumten Rechtes wird hiermit an den dienenden Grundstücken zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks je eine
Grunddienstbarkeit
bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch
bewilligt und beantragt.

Die Grunddienstbarkeit soll Gleichrang erhalten mit den gemäß der Vorurkunde bestellten Grunddienstbarkeiten, jedoch Rang vor der Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Heidelberg und vor den in Abt. III eingetragenen Rechten sowie Rang nach dem Entwicklungsvermerk, notfalls vorerst nächstfolgende Rangstelle.

4. Die beigelegte Planskizze hat zur Durchsicht vorgelegen und ist Bestandteil dieser Urkunde.

III.

Vollmachten

Der Notar und alle Mitarbeiter an dieser Notarstelle, insbesondere

a) Herr Dietmar Liewald,

b) Frau Beate Nuß,

c) Frau Nadja Plavcic,

werden je einzeln bevollmächtigt, diese Urkunde durch Nachträge an dieser Notarstelle zu ergänzen und zu berichtigen.

Die Bevollmächtigten können auch Untervollmacht erteilen, sie können für alle Vertragsbeteiligten gleichzeitig handeln und sie vertreten (§ 181 BGB).

Etwa erforderliche Genehmigungen sollen mit Eingang beim Notar rechtswirksam sein.

Der Notar soll außerdem alle zur Durchführung dieses Vorgangs erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen beschaffen, ggf. auch unter Fertigung von Entwürfen.

IV.

Sonstiges

Diese Urkunde ist mit der Vorurkunde zu verbinden und wie diese auszufertigen.

V.

Kosten

Alle mit der heutigen Urkunde und ihrem Vollzug verbundenen Kosten trägt die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG.

von Notar vorgelesen,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben.

Dr. Peter Baßler



Dr. Peter Baßler, Notar

Notare Dr. jur. Peter Bastian - Dr. jur. Robert Kiefer
Wasgaustraße 4 - 76870 Kandel

Tel. 0 72 75/95 51-0 Fax 0 72 75/53 50 E-Mail: info@notare-bastian-kiefer.de

-Wo-

G e n e h m i g u n g

Der Unterzeichner hat Kenntnis vom Inhalt der Urkunde
Nr. 2970 B vom 14.10.2011 des Notars

Dr. jur. Peter Bastian
mit dem Amtssitz in 76870 Kandel

und genehmigt sie ihrem ganzen Umfang nach.

Kandel, den 21. Oktober 2011

lk 

Ich beglaubige hiermit die Echtheit der vorstehenden,
vor mir anerkannten Unterschrift des
Herrn Gerd **Göbelbecker**, geboren am 8. Januar 1969,
wohnhaft 76137 Karlsruhe, Nowackanlage 13,
von Person bekannt.

Herr Göbelbecker handelt bei Abgabe seiner Unterschrift als
alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der
Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH mit dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe,
diese vertretend als persönlich haftende Gesellschafterin der

1. Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein Neckar KG mit
dem Sitz in Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe,
2. Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG mit dem Sitz in
Karlsruhe
Anschrift: Nowackanlage 13 in 76137 Karlsruhe.

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des
Amtsgerichts Mannheim, HRB 111301 vom heutigen Tage wird
bescheinigt, dass Herr Gerd Göbelbecker als Geschäftsführer einzeln zur
Vertretung der Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH berechtigt ist.

Aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts
Mannheim, HRA 702868 vom heutigen Tage, wird bescheinigt, dass die
vorerwähnte GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin allein zur
Vertretung der Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein
Neckar KG berechtigt ist.

Des weiteren wird aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des
Amtsgerichts Mannheim HRA 701275 vom heutigen Tage wird
bescheinigt, dass die Firma IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH als
persönlich haftende Gesellschafterin allein zur Vertretung der Firma IWP
Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Fonds KG berechtigt ist.

Kandel, den vierundzwanzigsten Oktober zweitausendelf

Der Notar:




(Dr. Kiefer)

Service- und Dienstleistungsvertrag

Campus *affines* **Wohnen**

Zwischen

*einen durch die Immo securitas noch
zu benennenden Dienstleister*

- nachstehend „Dienstleister“ genannt-
und

WEG „Noether Straße 1“
c/o IMMOSECURITAS
Immobilienverwaltungs-GmbH
Nowackanlage 13
76137 Karlsruhe

- nachstehend „Eigentümergeinschaft“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt-

§ 1 Bereitstellung von Service und Dienstleistungen

- (1) Mit Bezugsfertigstellung und Übergabe des Objektes beauftragt die Eigentümergeinschaft den Dienstleister mit der Durchführung und/oder Vermittlung von verschiedenen Wahlleistungen. Hierbei wird zwischen der Grundleistung und der Inanspruchnahme von Wahlleistungen unterschieden.
- (2) Soweit die Leistungen nicht selbst erbracht werden können, ist der Dienstleister berechtigt, andere Dienstleistungsträger mit der Durchführung von einzelnen Dienstleistungen zu beauftragen oder zu vermitteln.

§ 2 Wahlfreiheit

Eine Verpflichtung der Bewohner zur Inanspruchnahme von Wahlleistungen besteht nicht.

§ 3 Grundservice

Die nachfolgend aufgeführten Leistungen des Grundservice sind mit der in § 6 aufgeführten Servicepauschale abgegolten:

Personaleinsatz:

Der Dienstleister steht den Bewohnern zu noch zu vereinbarenden Zeiten 6 Stunden/pro Woche zur Vermittlung von Wahlleistungen sowie für allgemeine und individuelle Auskunft und Fragen zur Verfügung.

§ 4 Wahlleistungen

Hauswirtschaftliche Dienste:

Nachfolgende Wahlleistungen sollen durch den Dienstleister angeboten bzw. zusätzlich ausgeführt werden.

- a) Reinigungsservice Ihrer Wohnung
- b) Wäsche-Service/Kleiderreinigung
- c) Hausmeisterservice für Dienstleistungen innerhalb der Wohnung
- d) Büro-Service
- e) House-Sitting /Lüften, Blumen gießen etc.)

Die Wahlleistungen können auf Nachfrage der Bewohner erweitert werden.

§ 5 Vergütung des Grundservice

- (1) Für den Grundservice erhält der Dienstleister von der Eigentümergemeinschaft 0,10 €/m² Wohnfläche zzgl. MwSt. im Monat.

Der jeweilige Betrag ist bis zum dritten Werktag eines Monats im voraus auf das Konto bei der _____ zu überweisen.

- (2) Der Dienstleister ist berechtigt, die Vergütung für den Grundservice zu erhöhen, wenn bei ihm entsprechende Kostenerhöhungen eingetreten sind. Dies wird er durch Nachweis einer entsprechenden Kalkulation darlegen. Die Erhöhung darf nur einmal im Kalenderjahr erfolgen und ist mindestens einen Monat vor Inkrafttreten schriftlich anzukündigen.

§ 7 Vergütung bei Inanspruchnahme von Wahlleistungen

- (1) Für die Wahlleistungen erhält der Dienstleister von den jeweiligen Bewohnern ein gesondertes Entgelt entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme. Sie sind nicht Inhalt der für den Grundservice.
- (2) Für die im Laufe eines Kalendermonates erbrachten Dienstleistungen geht dem Bewohner nach

Ablauf des Monats eine Rechnung zu, welche fristgerecht und in voller Höhe zu begleichen ist.

- (3) Die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Preislisten bezüglich der Wahlleistungen werden rechtzeitig vor Bezugsfertigstellung vorgelegt.

§ 8 Vertragsdauer

- (1) Der Vertrag tritt mit Bezugsfertigkeit und Übergabe des Objektes in Kraft.
- (2) Der Vertrag wird für die Dauer von 3 Jahren fest abgeschlossen.
- (3) Der Dienstleister kann das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen, insbesondere wenn der Bewohner das Vertragsverhältnis nachhaltig grob verletzt.

§ 9 Änderungen und Ergänzungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, ebenso die Vereinbarung des Abweichens von der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- (2) Soweit in diesem Vertrag nicht in zulässiger Weise abweichende Regelungen getroffen worden sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (3) Der Vertrag ist auch gültig, wenn eine seiner Bestimmungen unwirksam oder nichtig ist oder wird. Die Vertragspartner verpflichten sich gegenseitig, eine unwirksame oder nichtige Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlich und konzeptionell gewollten Zweck am nächsten kommt. Diese Regelung gilt insbesondere auch für den Fall, dass Vertragsänderungen aufgrund der Vorgaben des „Qualitätssiegels Baden-Württemberg“ erforderlich werden, dass die Erstattungsfähigkeit von Leistungen durch die Kranken- und/oder Pflegeversicherung für den Bewohner, z.B. aufgrund der Vertragsgestaltung oder einer sich ändernden Rechtsprechung, gefährdet ist, oder die Heimaufsichtsbehörde ihre Zuständigkeit erklärt und hieraus Auflagen erteilt, die wirtschaftliche Grundlage der Vereinbarung verändern.

Karlsruhe, den _____

Karlsruhe, den _____

(Bewohner)

(Dienstleister)

IWP IMMO-WOHNBAU-PROJEKT GmbH & Co Rhein-Neckar KG
 Nowackanlage 13, 76137 Karlsruhe
 Stadtplanungsamt
 Frau Annette Friedrich
 Stadtplanungsamt
 Kornmarkt 5
 69117 Heidelberg

7. Februar 2011

Nutzungskonzept Baufeld Z 7 HD Bahnstadt
Bauteil D + E Studentenwohnungen
Bauteil B + C Campus Affines Wohnen
Bauteil A, F + G Mietwohnungen

Sehr geehrte Frau Friedrich,

wir haben erfolgreich Erfahrung in der Realisierung von hochwertigen Eigentumswohnungen mit studentischer Nutzung in Karlsruhe und möchten dieses erprobte Konzept nun auch in Heidelberg fortsetzen.
 Mit unserer Erfahrung, insbesondere auch für die konstruktive Einbindung in bestehende Stadt- und zukunftsorientierte Wachstumsstrukturen möchten wir Ihnen unser Konzept

„Campus Affines Wohnen“/ServiceWohnen

in der Bahnstadt Heidelberg, Baufeld Z. 7 für die Bauteile B/C vorstellen:

Campus@affines-wohnen.de heißt anspruchsvolles Wohnen für Singles, junge Paare und Pendler, die Leben und Arbeiten miteinander verbinden und über das Internet das gesamte Dienstleistungspaket buchen wollen.

Die propagierte Idee des Wohnraums als Ort der Begegnung und der Kommunikation wird bei der Projektierung des campus@affines-wohnen.de von der IWP Immo-Wohnbau-Projekt GmbH & Co Rhein-Neckar KG konsequent umgesetzt:
 offen gestaltete, zum Gespräch einladende Räume mit heller Atmosphäre, zumeist ausgelegt mit entsprechendem Parkettboden sowie jede Menge Serviceangebote für Anwohner und Besucher.

Die Philosophie des Bauherren für dieses Konzept wird im Logo campus@affines-wohnen.de zusammengefasst. Denn campus@affines-wohnen.de bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, ihr Leben und Wohnen höchst individuell zu gestalten.

1.) Zielgruppe:

Eingebettet in ein Lebenskonzept, in dem mehrere Funktionsebenen ineinandergreifen wird Zeitmanagement ein wesentlicher Faktor hinsichtlich der Alltagsqualität. Damit werden Menschen angesprochen, deren Arbeits- und Freizeitwelten einem temporären Bedarf folgen und schnellen Orts- und Wohnwechsel Rechnung tragen

IWP
 IMMO-WOHNBAU-PROJEKT
 GmbH & Co
 Rhein-Neckar KG

Nowackanlage 13
 76137 Karlsruhe

Tel: 0721-46 46 841
 Fax: 0721-46 46 829

info@iwp-rhein-neckar.de
 www.iwp-rhein-neckar.de

Sparkasse Heidelberg
 Kto 914 73 65
 BLZ 672 500 20

Handelsregister:
 Mannheim
 HRA 702868
 Steuer Nr: 35040/63206

Geschäftsführerin:
 IWP IMMO-WOHNBAU-PROJEKT
 GmbH

Zielgruppe wissenschaftliche Mitarbeiter aus dem neuen Campus

- Singles
- Studenten und Auszubildende
- Hochqualifizierte Fachkräfte (Umlandindustrie)
- Gastdozenten der Universität Heidelberg, Ärzte aus dem Klinikum
- Wochenendheimfahrer
-

2.) Nutzungskonzept Haus B+C, „Campus Affines Wohnen“/ Service Wohnen

Diese temporären Wohnungsnutzer, ohne umfassend verfügbare Individual Einrichtung, benötigen umfangreiche Dienstleistungsangebote und ein anspruchsvolles Wohnkonzept. Unterstützung und Entlastung in der Alltagsorganisation in Form von abrufbaren Dienstleistungsangeboten der Nah- und Grundversorgung komplettieren unser Konzept:

Dienstleistungsangebote und Wohnungsausstattung:

- Frühstückservice durch angrenzende Kaffee/Bäckerei
- Hausmeisterservice für Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
- Abwicklung kleinerer Reparaturen
- Waschsalon
- Büroservice
- Hol- und Bringservice
- Reinigungsservice für Wohnungen und Gemeinschaftsflächen
- Meeting-Point mit Foyer
- Grundversorgungsangebote/Branchenmix in den EG-Zonen
z.B. Fitnessstudio
- Moderne Wohnungen für Singles und Paare mit großzügigen Balkonen und

- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Multimediaanschlüsse für wettbewerbsfähige und schnelle Kommunikationsverbindung
- barrierefreies Duschbecken

3.) Nutzungskonzept Haus A, F + G, Mietwohnungen mit Meeting-Point im Foyer

Das vorgenannte Dienstleistungsangebot „Campus Affines Wohnen“ können die Mieter der Häuser A, F und G auf Wunsch nach Vereinbarung mit dem Verwalter in Anspruch nehmen. Die IWP verpflichtet sich, die Wohnungen in den Häusern A, F + G ausschließlich an Kapitalanleger zur Vermietung zu veräußern.

4.) Nutzungskonzept Haus D + E, Studentenwohnungen

Wie bereits in Karlsruhe mehrfach erfolgreich umgesetzt, werden wir in den Bauteilen D + E, 1 u. 2 Zimmer Studentenwohnungen mit Einbauküchen und Gemeinschaftsräumen errichten. Die Wohnungen werden unter dem Arbeitstitel Student@home-heidelberg.de an Kapitalanleger verkauft und im Anschluss über unsere Verwaltung an Studenten vermietet.

Gemäß der gemeinsamen Besprechung vom 27.01.2011 in Ihrem Amt mit der Firma EGH vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Dohmeier, den Vertretern des Stadtplanung- und Bauordnungssamtes der Stadt Heidelberg und der Geschäftsleitung unseres Unternehmens bestätigen wir hiermit die einvernehmliche Lösung zum vorgenannten Nutzungskonzept.

Da die vorgenannten Nutzungskonzepte noch nicht vollinhaltlich in den Plänen, die Vertragsgrundlage beim Grundstückskauf sind, eingearbeitet wurden, hat der Inhalt dieses Schreibens Vorrang vor den Plänen. Darüberhinaus verpflichten wir uns vereinbarungsgemäß, eine Baulast bzw. eine Dienstbarkeit mit jedweden Inhalt nach Vorgabe der Stadt Heidelberg auf den Grundstücksflächen bzw. Teilflächen von Z 7 zu übernehmen, die sicherstellt, daß die Nutzung der Flurstücke des „Campus“ durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Es wurde vereinbart, dass dieses Nutzungskonzept zwischen Verkäufer und Käufer Vertragsgrundlage wird und alle Parteien davon ausgehen, dass die vorgesehenen Nutzungen wie im Nutzungskonzept bestätigt, auch genehmigungsfähig sind. Vorausgesetzt, dass der Gemeinderat den von unserem beauftragten Architekten, Herrn Mayer vorgelegten B-Plan-Entwurf bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen


Gerd Goppelbecker

Ø Firma EGH Hr. Dohmeler
Ø Hr. Architekt Mayer
Ø Bauordnungsamt Hr. Fehrer
Ø Firma IBA, Hr. Heinze