

UVZ-Nr. S 0535 / 2023 Sc

**Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung
sowie Baubeschreibung**

Heute, den zweiundzwanzigsten März
zweitausenddreißig

- 22. März 2023 -

erschien vor mir,

Dr. Jürgen Schlögel,

Notar in Bad Aibling, an meiner Geschäftsstelle Maximiliansplatz 1,
83043 Bad Aibling:

Herr Florian **Eisner**,

geboren am 10. Mai 1981,

geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,

mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für
die Firma

Werndl & Partner GmbH

mit dem Sitz in Kolbermoor

(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor),

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für
die Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Kolbermoor

(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor)

- im Folgenden „Eigentümer“ oder „Firma Werndl & Partner“ genannt -.

Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein bescheinige ich, der Notar, dass dort unter

- a) HRB 24367 die Firma Werndl & Partner GmbH mit dem Sitz in Kolbermoor und als deren zur Alleinvertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer Herr Florian Eisner,
- b) HRA 12325 die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kolbermoor und als deren alleinige persönlich haftende Gesellschafterin die vorgenannte GmbH eingetragen sind.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Der Erschienene - handelnd wie angegeben - erklärte:

I. Grundbuchstand, Vorbemerkung

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts **Rosenheim** für
Bad Aibling Blatt 9330

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

BV. Nr. 6, rechtlich vereinigt:

Fl.Nr. 9	Kirchzeile 7a, Gebäude- und Freifläche	zu	858 m ² ,
Fl.Nr. 9/1	Nähe Kirchzeile, Gebäude- und Freifläche	zu	59 m ² ,
Fl.Nr. 9/2	Nähe Kirchzeile, Gebäude- und		

	Freifläche	zu	165 m ² ;
BV. Nr. 7, rechtlich vereinigt:			
FI.Nr. 10	Nähe Kirchzeile, Gebäude- und Freifläche	zu	170 m ² ,
FI.Nr. 10/1	Kirchzeile 7, Gebäude- und Freifläche	zu	342 m ² ;

Eigentümer:

Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, Kolbermoor,
Amtsgericht Traunstein, HRA 12325;

Abteilung II:

- lfd. Nr. 7, lastend an beiden BV.Nrn.: Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling;
- lfd. Nr. 8, lastend an BV.Nr. 4: Gewerbebetriebsbeschränkung für Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling.

Abteilung III:

- lfd. Nrn. 1, 2, künftig ausschließlich lastend an FI.Nrn. 10/1, 9/2: Grundpfandrechte, hinsichtlich derer auf eine detaillierte Aufführung verzichtet wird;
- lfd. Nr. 6, künftig zur Mithaft lastend an FI.Nrn. 9, 10, 1/2: Grundschuld ohne Brief über € 40.290.000,00 für die MERKUR PRIVAT-BANK KGaA, München.

(2) Mit Urkunde des amtierenden Notars vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S 694/2022, nebst Messungsnachtrag hierzu wurde zwischen dem Eigentümer und der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling eine grenzregulierende Tauschvereinbarung geschlossen. Im Rahmen vorgenannter

Tauschvereinbarung hat der Eigentümer an die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling das zwischenzeitlich neu vermessene, in Ziff. I. (1) näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 9/1 veräußert, vorgesehen zur Verschmelzung mit dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling. Im Gegenzug hat der Eigentümer von der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling das zwischenzeitlich neu vermessene Grundstück Fl.Nr. 1/2 der Gemarkung Bad Aibling zu 84 m² erworben. Am neu vermessenen Grundstück Fl.Nr. 1/2 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Dienstbarkeiten, welche vom Eigentümer zur fernerer Duldung und Erfüllung übernommen wurden, soweit das erworbene Grundstück hiervon nicht freigestellt werden kann:

- lfd. Nr. 1: Verbot des Betriebes einer Brauerei und eines Bierdepots für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 155, 206, 150, 152;
- lfd. Nr. 2: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8;
- lfd. Nr. 3: Starkstromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5;
- lfd. Nr. 4: Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8;
- lfd. Nr. 5: Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 6, 6/2, 6/5 und 8;
- lfd. Nr. 6: Fensterrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst. 6;
- lfd. Nr. 7: Geh- und Fahrrecht mit Benützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 6;
- lfd. Nr. 8: PKW-Stellplatznutzungsrecht (Tiefgarage) für Stadt Bad Aibling;
- lfd. Nr. 9: Geh- und Fahrrecht für Stadt Bad Aibling;
- lfd. Nr. 10: Gebäudeanbau – und Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1;

- lfd. Nr. 11: Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Flst. 1 auf Überbaurente;
- lfd. Nr. 14: Überbauduldungsverpflichtung für jeweiligen Eigentümer von Flst. 6.

(3) Gegenstand nachfolgender Teilungserklärung sind die in Ziff. I. (1) näher beschriebenen Grundstücke Fl.Nrn. 9 und 10 der Gemarkung Bad Aibling unter Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 1/2 der Gemarkung Bad Aibling, nachfolgend als „Baugelände“ bezeichnet.

Dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegt ist ein amtlicher Lageplan, aus dem die vorbezeichneten Grundstücke ersichtlich sind. Der Lageplan (Anlage 1) wurde zur Durchsicht vorgelegt.

Anhand des aufliegenden Lageplanes wird festgestellt, dass das wegfallende Grundstück Fl.Nr. 10 vorgesehen ist zur Verschmelzung mit dem aufnehmenden Grundstück Fl.Nr. 9. Ein entsprechender Verschmelzungsantrag wird zu gesonderter Erklärung gestellt. Für das weitere, von gegenwärtiger Aufteilung betroffene Grundstück Fl.Nr. 1/2 werden aufgrund der vorstehend beschriebenen Belastungsverhältnisse keine Anträge auf Verschmelzung mit dem Grundstück Fl.Nr. 9 gestellt.

Westlich angrenzend an das Baugelände verläuft der sogenannte, im Grundbuch nicht gebuchte Mühlbach. Hierbei handelt es sich um ein Fließgewässer nach Art. 6 Abs. 1 BayWG, welches Bestandteil der Ufergrundstücke ist und eigentumsrechtlich das Schicksal der Grundstücke teilt, zwischen denen das Fließgewässer hindurchfließt. Verwiesen wird auf die dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 2** beigelegte Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim.

(4) Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG errichtet auf dem in Ziff. I. (3) näher bezeichneten Baugelände ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 23 Wohnungen, 85 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 12 oberirdischen Kfz-Stellplätzen innerhalb des Baugeländes. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Übersichtsplan, in welchem das geplante Bauvorhaben zeichnerisch dargestellt ist. Der Lagenplan (Anlage 3) wurde zur Durchsicht vorgelegt.

Folgende Stellplätze in der Tiefgarage werden jeweils in einem halbautomatischen Parksystem für drei Parkebenen übereinander zusammengefasst:

- Stellplätze Nrn. 1 bis fortlaufend einschließlich 16;
- Stellplätze Nrn. 17 bis fortlaufend einschließlich 32;
- Stellplätze Nrn. 33 bis fortlaufend einschließlich 48;
- Stellplätze Nrn. 49 bis fortlaufend einschließlich 64;
- Stellplätze Nrn. 65 bis fortlaufend einschließlich 80.

Hierzu wird festgestellt, dass die einzelnen Stellplätze innerhalb des jeweiligen Parksystems fest zugeordnet sind und von keinem anderen Sondereigentümer befahren werden können bzw. müssen, um an den eigenen fest zugeordneten Stellplatz zu gelangen.

Das Landratsamt Rosenheim hat das Bauvorhaben mit Bescheid vom 21.09.2022, AZ: BG-2022-1452/Bad Aibling, baurechtlich genehmigt.

Sondernutzungsrechte werden begründet an Abstellräumen im Kellergeschoss sowie am Dachgarten und an Gartenflächen einschließlich über die einzelnen Gärten zugänglicher Stege zum Mühlbach, vgl. vorstehend Ziff. I. (3).

Die auf dem Baugelände vorgesehenen oberirdischen Kfz-Stellplätze

– soweit nicht mit Dienstbarkeiten Dritter behaftet – sind grundsätzlich als Besucherstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Eigentümer vorgesehen. Vier der vorgesehenen Stellplätze werden außerhalb des Baugeländes innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling angelegt und gem. nachfolgender Ziff. VI. mittels Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Unter dem Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit bleibt dem aufteilenden Eigentümer im Rahmen der nachfolgend getroffenen Bestimmungen das Recht vorbehalten, über maximal drei der vorhandenen Stellplätze einen Vertrag mit einem Car-Sharing-Betreiber abzuschließen. Eine Verpflichtung zum Abschluss entsprechender Verträge besteht nicht.

Innerhalb des Baugeländes vorgesehen ist die Anlegung eines Kinderspielplatzes.

Das sich auf dem Baugelände sammelnde Niederschlagswasser darf in den angrenzenden Mühlbach eingeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Rosenheim vom 23.11.2022 ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 2.1** beigelegt.

(5) Das Bauwerk wird in Form eines ober- und unterirdischen Überbaus zum Teil im Bereich der südlich an das Baugelände angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 1/1 und 9/1 der Gemarkung Bad Aibling im Eigentum der Sparkasse Rosenheim Bad Aibling errichtet. Zudem ragt die geplante Tiefgarage unterirdisch über in die in Ziff. I. (1) näher bezeichneten Grundstücke Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling.

Der Überbau im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1/1 und 9/1 der Gemarkung Bad Aibling wurde mittels Grunddienstbarkeit geregelt zufolge Urkunde des amtierenden Notars vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S

694/2022 nebst Messungsnachtrag hierzu. Die Überbauduldungsverpflichtung wird gem. § 9 GBO am künftigen WEG-Grundstück aktiv vermerkt. Auf Zahlung einer Überbaurente wurde verzichtet, was am künftigen WEG-Grundstück in Abteilung II des Grundbuchs ebenfalls vermerkt wird. Im Rahmen vorbezeichneter Urkunde wurden weitere Grunddienstbarkeiten an den Grundstücken Fl.Nrn. 1/1 und 9/1 der Gemarkung Bad Aibling zur Sicherung der Erschließung des künftigen WEG-Grundstückes bestellt. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 4** beigefügt.

Wegen des Überbaus im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling wird verwiesen auf nachfolgend Ziff. V.

(6) Innerhalb des Grundstückes Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling befindet sich eine Tiefgarage mit Zufahrt über eine im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 7/1 der Gemarkung Bad Aibling befindliche Tiefgaragenrampe. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan.

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens entsteht innerhalb des Baugeländes ein weiteres, rechtlich selbständiges Tiefgaragenbauwerk. Die Baudurchführung erfolgt mittels baulicher Erweiterung und Öffnung der im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1/1 bestehenden Tiefgarage gen Norden hin.

Mit weiteren Urkunden des amtierenden Notars vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S 693/2022 nebst Messungsnachtrag hierzu wurden Regelungen zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und dessen künftiger Erschließung getroffen. Die im Bereich des Baugeländes im Zuge

der Baudurchführung ober- und unterirdische entstehenden Kfz-Stellplatzflächen wurden zum Teil mittels Bestellung entsprechender Dienstbarkeiten der Nutzung durch die künftige Wohnungseigentümergeinschaft entzogen.

Der innerhalb des Baugeländes zur Ausführung gelangende Kinderspielplatz ist vorgesehen zur Mitbenutzung durch die künftigen Eigentümer/Mieter/Besucher/sonstige Nutzungsberechtigte des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling. Zufolge weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom heutigen Tage, vorausgehende UVZ-Nr., wird das Mitbenutzungsrecht dinglich gesichert mittels Grunddienstbarkeit.

Innerhalb des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling geplant ist eine zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehene Paketbox zur Mitbenutzung durch die künftigen Eigentümer/Mieter/sonstige Nutzungsberechtigte des gegenständlichen Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“. Zufolge vorgenannter Urkunde wird das Mitbenutzungsrecht dinglich gesichert mittels Grunddienstbarkeit. Die Rahmenbedingungen mit dem Paketboxbetreiber werden gesondert vertraglich festgelegt.

Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 5** (UVZ-Nr. S 693/2022 nebst Vollzugsanträge im Messungsnachtrag) bzw. als **Anlage 5.1** (vorausgehende UVZ-Nr.) beigefügt.

(7) Die Beheizung und Warmwasserversorgung des gegenständlichen Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ und des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der

Gemarkung Bad Aibling erfolgt im Verbund mittels Wärmepumpen und Holz Pelletheizung. Die Stromversorgung der Wärmeerzeugungsanlagen erfolgt über Photovoltaikanlagen auf den Dächern beider Bauvorhaben. Der Wärmeerzeugungsgemeinschaft sollen die Eigentümer weiterer Grundstücke beitreten können.

Einzelheiten wurden festgelegt zufolge weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom heutigen Tage, vorausgehende UVZ-Nr. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis-zwecken als **Anlage 5.1** beigefügt.

II. Teilungserklärung

Gemäß § 8 WEG teilt hiermit der Eigentümer das Eigentum an dem in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugelände in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt Nebenräumen bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird.

Im Einzelnen erfolgt die Aufteilung wie folgt:

(1) mit einem Miteigentumsanteil zu 43,87/1.000
an dem in Ziff. I. (3) beschriebenen Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-0.1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

(2) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,35/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-0.2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss;

- (3) mit einem Miteigentumsanteil zu 42,94/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.1 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;
- (4) mit einem Miteigentumsanteil zu 41,71/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.2 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;
- (5) mit einem Miteigentumsanteil zu 45,16/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;
- (6) mit einem Miteigentumsanteil zu 45,20/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;
- (7) mit einem Miteigentumsanteil zu 18,22/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.5 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;
- (8) mit einem Miteigentumsanteil zu 15,45/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.6 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;
- (9) mit einem Miteigentumsanteil zu 18,27/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.7 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;

(10) mit einem Miteigentumsanteil zu 19,03/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-1.8 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon;

(11) mit einem Miteigentumsanteil zu 43,05/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-2.1 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon;

(12) mit einem Miteigentumsanteil zu 41,71/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-2.2 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon;

(13) mit einem Miteigentumsanteil zu 45,20/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-2.3 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon;

(14) mit einem Miteigentumsanteil zu 50,55/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-2.4 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon/Terrasse;

(15) mit einem Miteigentumsanteil zu 20,67/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-2.5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Terrasse;

(16) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,67/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-2.6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Terrasse;

(17) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,06/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-3.1 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Terrasse;

(18) mit einem Miteigentumsanteil zu 41,71/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-3.2 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Terrasse;

(19) mit einem Miteigentumsanteil zu 45,16/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-3.3 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Terrasse;

(20) mit einem Miteigentumsanteil zu 49,41/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-3.4 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Terrasse;

(21) mit einem Miteigentumsanteil zu 18,65/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-3.5 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Terrasse;

(22) mit einem Miteigentumsanteil zu 23,80/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-3.6 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Terrasse;

(23) mit einem Miteigentumsanteil zu 139,16/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-4.1 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss nebst Terrasse im 4. Obergeschoss;

(24) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(25) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(26) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(27) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(28) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(29) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(30) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(31) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(32) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(33) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(34) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(35) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(36) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(37) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Stellplatz

innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(38) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(39) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1-16 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(40) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(41) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(42) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(43) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(44) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(45) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(46) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(47) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(48) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(49) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(50) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(51) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(52) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(53) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichneten Stellplatz

innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(54) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(55) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 17-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(56) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(57) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(58) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(59) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(60) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(61) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(62) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 39 Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(63) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(64) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 41 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(65) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(66) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(67) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(68) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(69) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichneten Stellplatz

innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(70) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(71) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 33-48 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(72) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(73) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 50 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(74) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(75) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(76) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(77) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(78) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(79) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 56 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(80) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(81) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 58 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(82) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 59 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(83) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 60 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(84) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 61 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(85) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 62 bezeichneten Stellplatz

innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(86) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 63 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(87) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 49-64 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(88) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 65 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(89) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(90) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 67 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(91) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(92) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(93) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(94) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 71 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(95) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 72 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(96) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(97) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 74 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(98) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 75 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(99) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 76 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(100) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 77 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(101) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 78 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(102) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 79 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(103) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 80 bezeichneten Stellplatz innerhalb des in der Tiefgarage gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nrn. 65-80 bezeichneten Parksystems, bestehend aus 16 Stellplätzen;

(104) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichneten Einzelstellplatz in der Tiefgarage;

(105) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 82 bezeichneten Einzelstellplatz in der Tiefgarage;

(106) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 83 bezeichneten Einzelstellplatz in der Tiefgarage;

(107) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 84 bezeichneten Einzelstellplatz in der Tiefgarage;

(108) mit einem Miteigentumsanteil zu 1/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 85 bezeichneten Einzelstellplatz in der Tiefgarage;

Lage und Größe der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume ergeben sich aus den bestätigten Aufteilungsplänen. Diese wurden den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und sind dieser Urkunde als **Anlage 6** beigelegt.

Die zum Sondereigentum erklärten Räume sind entsprechend der Bescheinigung der zuständigen Baubehörde vom 16.01.2023, AZ: AB-2022-4163/Bad Aibling, in sich abgeschlossen. Die Bescheinigung ist dieser Urkunde beigeheftet.

Klargestellt wird, dass an den in den Aufteilungsplänen eingezeichneten und mit der Nummer der jeweiligen Wohnung gekennzeichneten Terrassen und Gärten im Erdgeschoss kein Sondereigentum begründet wird. Gleiches gilt für Abstellräume in den Untergeschossen.

III. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach der Gemeinschaftsordnung, die dieser Urkunde als **Anlage 7** beigelegt ist. Auf diese Anlage wird als Bestandteil dieser Urkunde verwiesen.

IV. Bestellung der Dienstbarkeit „Erhaltung des architektonischen Gesamtbildes“

Es wird hiermit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Werndl & Partner GmbH, Kolbermoor, des Inhalts bestellt, dass es dem jeweiligen Eigentümer des Baugeländes (dienendes Grundstück) auf Dauer untersagt bleibt, ohne schriftliche Zustimmung der Berechtigten,

- die äußere Fassadengestaltung, insbesondere auch die Farb- und Materialauswahl der auf dem dienenden Grundstück aufstehenden Gebäude abzuändern, soweit nicht ausdrücklich durch die in dieser Urkunde als Anlage 7 beigefügte Gemeinschaftsordnung oder vom aufteilenden Eigentümer hierzu vorgenommene Nachträge gestattet/zugelassen werden;
- Anbauten, die über die Erstbaumaßnahme der Werndl & Partner hinausgehen, zu errichten;
- das Grundstück zu umfrieden, z.B. mit Sichtschutzzäunen, Wällen, Stapeln oder auf andere Weise, soweit diese Umfriedung nicht bereits durch den aufteilenden Eigentümer im Rahmen der Erstbaumaßnahme angelegt worden ist;
- auf den Garten- /Terrassen-/Balkon-/Dachterrassenflächen Garten- und/oder Gerätehäuschen zu errichten bzw. aufzustellen, die nach der von der Werndl & Partner vorgegebenen Gemeinschaftsordnung (Anlage) unzulässig sind,
- die im Bereich des angrenzenden Mühlbaches im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme angebrachten Geländer und Absturzsicherungen zu beseitigen oder zu verändern.

V. Überbaurecht (unterirdisch)

(1) Durch die neue Grenzziehung ragt die Tiefgarage des gegenständlichen Bauvorhabens unterirdisch auf den in Ziff. I. (1) näher beschriebenen Grundbesitz Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling über. Hierzu wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Übersichtsplan Bezug genommen. Die Außenwand der Tiefgarage ist hierin zeichnerisch dargestellt und **schwarz gestrichelt** eingezeichnet.

Bezug nehmend hierauf bestellt der Eigentümer an dem Grundbesitz, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugeländes - mehrere Grundstücke als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB - eine Grunddienstbarkeit

- Tiefgaragenerrichtungs- und –nutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist auf Dauer berechtigt, im Bereich des dienenden Grundstückes im Wege des Überbaus unterirdisch eine Tiefgarage samt allen zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (Entwässerung, Lüftung samt Lüftungsschächten und Elektrik, Beleuchtung etc.) zu errichten. Der von diesem Recht erfasste Teil des Tiefgaragengebäudes ist damit wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstückes.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist auf Dauer berechtigt, die Tiefgarage sowie alle zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zu unterhalten und zu benutzen. Das Recht zur Nutzung kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes ist von einer Nutzung dieses

Teils der Tiefgarage ausgeschlossen; dies gilt nicht, wenn er zugleich auch Wohnungs-/Teileigentümer von Raumeinheiten des herrschenden Grundstücks ist.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist, soweit erforderlich, berechtigt, das dienende Grundstück zur Durchführung der von ihm geplanten Baumaßnahme zu betreten und zu befahren. Erforderliche Arbeiten kann er auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Oberflächenzustand wieder herzustellen.

Die Kosten der Errichtung der Tiefgarage inklusive aller damit im Zusammenhang stehenden Anlagen, insbesondere der Zu- und Abfahrten, trägt im Verhältnis der betroffenen Grundstücke der Eigentümer des herrschenden Grundstückes, ebenso die Kosten der laufenden Unterhaltung und des laufenden Betriebs des überbauten Tiefgaragenteils.

Auch die Verkehrssicherung für die Tiefgarage und damit verbundene Kosten obliegen ausschließlich dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes. Dieser ist verpflichtet, die Risiken zu versichern, die sich aus der Nutzung der Tiefgarage ergeben. Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes stellt insofern den Eigentümer des dienenden Grundstückes von jeglicher Haftungsanspruchnahme Dritter frei.

Der Eigentümer des dienenden Grundstückes hat alle Maßnahmen zu unterlassen, welche den Bestand und den Betrieb der Tiefgarage inklusive aller damit im Zusammenhang stehenden Anlagen gefährden könnten. Hierzu wird festgestellt, dass die Decke des Tiefgaragenbau-

werks vom Eigentümer des herrschenden Grundstückes für die Brückenklasse 16/16 bemessen wurde. Ein kurzfristiges Befahren der Decke mit Fahrzeugen von maximal 16 Tonnen ist somit zulässig. Fahrzeuge mit mehr als 16 Tonnen dürfen die Decke nicht befahren.

(2) Der Eigentümer des dienenden (überbauten) Grundstückes verzichtet hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger ausdrücklich auf die Zahlung einer Überbaurente durch den Eigentümer des herrschenden (überbauenden) Grundstückes.

VI. Kfz-Stellplatznutzungsrecht (oberirdisch)

(1) Innerhalb des Grundbesitzes, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling sind – Stand heute - insgesamt 4 oberirdische Kfz-Stellplätze vorgesehen, welche ausschließlich der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb des in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugeländes zu Kfz-Abstellzwecken zur Verfügung stehen sollen. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Lageplan sowie auf den dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Aufteilungsplan. Die betroffenen Stellplätze sind im Aufteilungsplan zeichnerisch dargestellt und mit Nrn. ST 51 bis einschließlich ST 54 bezeichnet. Die in Bezug genommenen Anlagen wurden zur Durchsicht vorgelegt. Je nach bautechnischen Erfordernissen besteht die Möglichkeit, dass auch der unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorgesehene Stellplatz Nr. ST 50, lt. Anlage 6 zum Teil innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling zum Liegen kommt.

Bezug nehmend hierauf bestellt der Eigentümer an dem Grundbesitz, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugeländes - mehrere Grundstücke als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB - eine Grunddienstbarkeit

- Kfz-Stellplatznutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist auf Dauer berechtigt, die vorbezeichneten oberirdischen Kfz-Stellplätze - ggf. einschließlich des Stellplatz Nr. ST 50, lt. Anlage 6 - unter Ausschluss des Eigentümers des dienenden Grundstückes zu Pkw-Abstellzwecken zu nutzen sowie das dienende Grundstück als Zu- und Abfahrt sowie als Zu- und Abweg zu den Stellplätzen und zum herrschenden Grundstück zu benutzen.

Die Kosten für die Unterhaltung der jeweiligen Stellplatzfläche trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstückes. Vom Eigentümer des herrschenden Grundstückes zu übernehmen ist ferner die Verkehrssicherungspflicht für die jeweilige Stellplatzfläche.

Die Unterhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht für die Zu- und Abwege sowie hierbei anfallende Kosten trägt im Verhältnis der betroffenen Grundstücke der Eigentümer des herrschenden Grundstückes. Diesem bleibt das Recht vorbehalten, eine Kostenbeteiligung weiterer überfahrtsberechtigter Grundstücke zu vereinbaren.

(2) Bezug nehmend auf vorstehend Abs. (1) bestellt der Eigentümer an dem verbleibenden Restgrundbesitz, Fl.Nrn. 9 und 10 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch

das Landratsamt Rosenheim, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

- Kfz-Stellplatznutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der Freistaat Bayern ist auf Dauer berechtigt, die vorstehend in Abs. (1) beschriebenen Stellplätze einschließlich Zu- und Abfahrten **mitzubenutzen**.

Das Nutzungsrecht wird dahingehend **eingeschränkt**, dass dieses nur ausgeübt werden kann, soweit die betroffenen Stellplätze anderen Personen, als den jeweiligen Eigentümern des herrschenden Grundstückes gem. vorstehend Abs. (1), dessen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur Nutzung überlassen werden. Insoweit ist der Freistaat Bayern berechtigt, die ihm eingeräumten Rechte dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes gem. vorstehend Abs. (1) bzw. Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten des genannten Grundstückes zur Ausübung zu überlassen, ohne dass es hierzu einer weiteren Zustimmung des Eigentümers des dienenden Grundstückes bedarf.

Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind vom Freistaat Bayern **nicht** zu übernehmen.

VII. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Innerhalb des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling vorgesehen sind verschiedene Leitungen zur Erschließung des in Ziff. I. (3) näher bezeichneten Baugeländes. Verwiesen wird auf den

dieser Urkunde als **Anlage 8** beigefügten Spartenplan. Die vorgesehenen Leitungen u.a. für MSR-Technik, Strom, Telekommunikation, Trinkwasser, Entwässerung und Kanalisation sind hierin zeichnerisch dargestellt und entsprechend beschrieben. Der Spartenplan (Anlage 8) wurde zur Durchsicht vorgelegt.

Bezug nehmend hierauf bestellt der Eigentümer an dem Grundbesitz, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugeländes – als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB - eine Grunddienstbarkeit

- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, in dem dienenden Grundstück die vorbezeichneten Leitungen unterirdisch zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, hierzu das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren. Erforderliche Arbeiten kann er auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Oberflächenzustand möglichst wieder herzustellen.

Die Unterhaltungspflicht für die Leitungen und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, soweit die Leitungen von ihm allein genutzt werden, im Übrigen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

VIII. Geh- und Fahrrecht

Der Eigentümer verweist auf den dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Übersichtsplan. Demgemäß werden innerhalb des in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugeländes verschiedene Verkehrsflächen zur wegemäßigen Erschließung der auf dem Baugelände geplanten Wohnanlage angelegt. Der in Bezug genommene Übersichtsplan (Anlage 3) wurde zur Durchsicht vorgelegt. Rein vorsorglich wird festgestellt, dass der Übersichtsplan (Anlage 3) vorrangig zu dem dieser Urkunde als Anlage 6 beigefügten Aufteilungsplan zu behandeln ist. Dem jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling soll das Recht der Mitbenutzung der im Bereich des Baugeländes geplanten, zur gemeinschaftlichen Nutzung der künftigen Wohnungseigentümer vorgesehenen Verkehrsfläche zustehen. Der Ausübungsbereich richtet sich nach der tatsächlichen Bauausführung.

Bezug nehmend hierauf bestellt der Eigentümer an dem in Ziff. I. (3) näher bezeichneten Baugelände zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundbesitzes, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling – als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB - eine Grunddienstbarkeit

- Geh- und Fahrrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, das dienende Grundstück zum Gehen und zum Fahren zum herrschenden Grundstück mitzubnutzen, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen. Das Fahrrecht kann mit Fahrzeugen aller Art ausgeübt werden.

Die Unterhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche sowie hierbei anfallende Kosten tragen ausschließlich die Eigentümer des dienenden Grundstückes. Festgelegt wird, dass die Ausübung des Geh- und Fahrtrechtes durch den Eigentümer des herrschenden Grundstückes auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr erfolgt. Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist verpflichtet, den Eigentümer des dienenden Grundstückes von jeglicher Haftungsanspruchnahme Dritter freizuhalten.

IX. Regenwasserentsorgungsrecht

(1) Im Dachbereich der im Bereich des in Ziff. I. (3) näher beschriebenen Baugeländes geplanten Tiefgarage sind Retentionskörbe zur Entwässerung des beschriebenen Baugeländes vorgesehen. Infolge des gem. Ziff. V. vorgesehenen Überbaus befinden sich diese Retentionskörbe zum Teil innerhalb des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling. Die Lichtschachtentwässerung des auf dem Baugelände geplanten Bauvorhabens erfolgt ebenfalls über den Grundbesitz Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling.

Bezug nehmend hierauf bestellt der Eigentümer an dem Grundbesitz, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in Ziff. I. (3) näher bezeichneten Baugeländes eine Grunddienstbarkeit–

- Regenwasserableitungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist auf Dauer berechtigt, das sich auf dem herrschenden Grundstück sammelnde

Regenwasser in dem dienenden Grundstück bzw. die darin vorgesehenen Entwässerungsanlagen abzuleiten. Mehrere herrschende Grundstücke sind ggf. gesamtberechtigt gem. § 428 BGB.

Die Unterhaltungspflicht für die geplanten Entwässerungsanlagen und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Geltendmachung etwaiger Schadenersatzansprüche durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks werden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für auftretende Schäden infolge Vorsatz.

(2) Das sich im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling sammelnde Regenwasser wird grundsätzlich innerhalb des genannten Grundbesitzes entwässert. Dem Eigentümer des genannten Grundbesitzes soll jedoch bei Eintritt entsprechender Starkregenereignisse das Recht der Notentwässerung über die innerhalb des Baugeländes befindlichen Retentionskörbe zustehen.

Bezug nehmend hierauf bestellt der Eigentümer an dem in Ziff. I. (3) näher bezeichneten Baugelände zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundbesitzes, Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling eine Grunddienstbarkeit–

- Regenwasserableitungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, das sich auf dem herrschenden Grundstück sammelnde Regenwasser bei Eintritt entsprechender Starkregenereignisse über

die innerhalb des dienenden Grundstückes vorgesehenen Retentionskörbe abzuleiten. Mehrere herrschende Grundstücke sind ggf. gesamtberechtigt gem. § 428 BGB.

Die Unterhaltungspflicht für die geplanten Retentionskörbe und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Die Geltendmachung etwaiger Schadenersatzansprüche durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks werden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für auftretende Schäden infolge Vorsatz.

X. Grundbuchanträge

Der Eigentümer bewilligt und

beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Vereinigung der zum Baugelände zählenden Grundstücke Fl.Nrn. 10, 9 und 1/2 zu einem Grundstück im Rechtssinne,
- b) die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Ziff. II. dieser Urkunde,
- c) die Gemeinschaftsordnung gemäß Ziff. III. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums, mit dem Vermerk im Bestandsverzeichnis, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber eines Raumeigentums für Wohngeldrückstände des Voreigentümers haftet, vgl. Ziff. XI. (5) der Gemeinschaftsordnung;
- d) die Dienstbarkeiten gem. Ziff. IV., V. (1), VI., VII., VIII. und IX. dieser Urkunde; wobei die Grunddienstbarkeit gem. Ziff. V. (1) beim herrschenden Grundstück gem. **§ 9 GBO** zu vermerken ist;
- e) den Verzicht auf Überbaurente gem. Ziff. V. (2).

Die neu bestellten Dienstbarkeiten sollen im Rang vor den in Abteilung III des Grundbuchs am jeweils dienenden Grundstück bestehenden Belastungen eingetragen werden. Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Auf besonderen Antrag des Notars kann die Eintragung vorerst an nächstfolgender Rangstelle erfolgen. Auf die Gefahren einer nachrangigen Eintragung hat der Notar vorsorglich hingewiesen.

Der Notar, dessen amtlich bestellter Vertreter oder Nachfolger im Amt wird ermächtigt, den Beschrieb des in Ziff. I. (3) näher bezeichneten Baugeländes sowie den Beschrieb der in den Ziff. IV. bis einschließlich IX. behandelten Grundstücke anhand des im Zuge der beabsichtigten Verschmelzung zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

XI. Genehmigung

Der Notar hat auf die Bestimmung des § 22 BauGB hingewiesen. Er wird **ggf.** beauftragt, eine entsprechende Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis zu erholen.

XII. Verwalterbestellung, Wartungsverträge, Car-Sharing

(1) Die Firma Werndl & Partner behält sich das Recht vor, den ersten Verwalter der Anlage im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für die ersten drei Jahre nach Bezugsfertigkeit der ersten Wohnung zu bestimmen. Für die Verwaltung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Sollte der aufteilende Eigentümer von dem vorbehaltenen Bestimmungsrecht keinen Gebrauch machen, so ist der Verwalter von der

Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ersten Wohnungseigentümerversammlung zu bestellen.

Für die Verwaltung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Die Firma Werndl & Partner behält sich das Recht zum Abschluss von Bewirtschaftungs-, Gestattungs-, Miet- und Unterhaltsverträgen der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Außen- und Erschließungsanlagen, insbesondere zum Abschluss von Miet- bzw. Leasingverträgen bezüglich der Wärmemessgeräte und Rauchmelder, von Wartungsverträgen insbesondere für Aufzüge, Heizungsanlagen, falls vorhanden Rauchabzugsanlage und für den Tiefgaragenboden einschließlich Beschichtungen sowie von betriebsnotwendigen Versorgungsverträgen (z. B. Wärmelieferungsvertrag) sowie sonstiger Wartungsverträge, die dem Erhalt bzw. der Sicherung von Gewährleistungsfristen dienen, vor.

(3) Die Firma Werndl & Partner behält sich zeitlich befristet bis zum Ablauf des 30.06.2027 (dreißigsten Juni zweitausendsiebenundzwanzig) das Recht vor, einen Vertrag mit einem von ihr zu benennenden Car-Sharing-Betreiber abzuschließen. Der Vorbehalt gilt für maximal drei der gem. vorstehend Ziff. I. (4) geplanten oberirdischen Kfz-Stellplätze. Möglich ist sowohl der Betrieb eines sog. „geschlossenen Car-Sharings“, als auch der Betrieb eines sog. „offenen Car-Sharings“. Für das offene Car-Sharing dürfen der WEG keine Kosten entstehen. Im Übrigen ist der aufteilende Eigentümer berechtigt, die Bedingungen des Car-Sharings im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft festzulegen.

XIII. Baubeschreibung, Abnahme des Gemeinschaftseigentums, Hinweise

(1) Die Ausführung der Baumaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Baubeschreibung, die dieser Urkunde als **Anlage 9** beigelegt ist. Hierauf wird als Bestandteil dieser Urkunde verwiesen.

Die Firma Werndl & Partner verpflichtet sich gegenüber jedem Erstkäufer von Wohnungs- und Teileigentum in der hier behandelten Anlage, den jeweiligen Vertragsgegenstand nach Maßgabe der in Bezug genommenen Baubeschreibung unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach den anerkannten Regeln der Baukunst technisch einwandfrei und schlüsselfertig zu erstellen, wobei für diese Herstellungsverpflichtung ergänzend die Bestimmungen des Werkvertragsrechtes des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten.

Die Firma Werndl & Partner behält sich Änderungen in der Planung und Bauausführung vor, soweit sich diese Änderungen technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen, oder soweit sie auf behördlicher Anordnung beruhen.

Generell dürfen im Bereich des Penthauses anstelle der lt. Baubeschreibung vorgesehenen Hebeschiebetüren Drehflügeltüren eingebaut werden, auch, soweit sich dadurch die Fassadenansicht verändert.

(2) Update-Pflicht („Digitale-Inhalte-Richtlinien“)

Soweit in vorgenannter Baubeschreibung Leistungen beschrieben werden, die von der am 01.01.2022 beschlossenen „Digitale-Inhalte-Richtlinie“ betroffen sind, weist die Firma Werndl & Partner darauf hin, dass Sie für eine evtl. vorhandene Gerätesoftware oder andere Soft-

ware keinerlei Pflicht zur Aktualisierung von Software oder zur Bereitstellung von funktionserhaltenden Updates sowie Sicherheitsupdates übernimmt.

(3) Die Sondereigentumseinheiten werden vom aufteilenden Eigentümer errichtet und im Rahmen einer Bauträgermaßnahme ganz oder teilweise veräußert. Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch jeden einzelnen Sondereigentümer. Regelungen hierzu werden in den einzelnen Bauträgerverträgen getroffen. Die technische Abnahmereife wird jedoch in jedem Fall von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München, oder eines Unternehmens der DEKRA-Gruppe nach Auswahl des Bauträgers festgestellt. Die Kosten der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München oder des ausgewählten Unternehmens der DEKRA-Gruppe sind bereits im Kaufpreis enthalten.

(4) Die Firma Werndl und Partner erklärt, die KfW Förderung 55 EE für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben selbst in Anspruch genommen zu haben (BzA-ID 967-6171-7977-7514). Förderbedingung ist, dass sich in den ersten 10 Jahren die energetische Qualität der Wohnung / des Gebäudes nicht verschlechtert. Dies beinhaltet auch, dass neben- oder übereinanderliegende Wohnungen innerhalb der ersten 10 Jahre nicht zusammengelegt werden dürfen, vgl. Ziff. IX. (2) der Gemeinschaftsordnung.

Dieser Urkunde als **Anlage 10** beigelegt sind Richtlinien des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vom 17.12.2020 - Bundesförderung für effiziente Gebäude – „Wohngebäude (BEG WG)“ BEG Wohngebäude Zuschuss Effizienzhaus“.

Im Rahmen des Verkaufs der einzelnen Sondereigentumseinheiten bestätigt jeder Erstkäufer von Wohnungs- und Teileigentum unter Verweis auf die Bestimmungen der §§ 46 GEG und 57 GEG dem aufteilenden Eigentümer gegenüber die Übernahme der Pflichten nach den Nummern 7.1 und 9.7 der als Anlage 10 beigefügten Richtlinien. Die zitierten Nummern wurden vom Notar verlesen. Im Übrigen wird darauf verzichtet, die genannte Anlage zu verlesen.

(5) Der aufteilende Eigentümer weist in Ergänzung zu der dieser Urkunde als Anlage 9 beigefügten Baubeschreibung darauf hin, dass u.U. die Decken innerhalb der Sondereigentumseinheiten in Teilbereichen zur Durchführung notwendiger Installationsmaßnahmen abgehängt werden und sich dadurch die Raumhöhen ggf. leicht vermindern, wobei jedoch die nach der Bayerischen Bauordnung zulässige Mindesthöhe stets eingehalten wird.

Die Firma Werndl & Partner weist ferner auf folgendes hin:

- auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitungen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen Steuerungselemente, Wetterstationen, Entrauchungsanlagen, Abgasanlagen, Abluftanlage Kamine, Klimageräte, PV-Module etc.); es wird darauf hingewiesen, dass die von diesen Geräten ausgehenden Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optischen Beeinträchtigungen hinzunehmen sind;
- aufgrund der Platzverhältnisse sind Rampenneigungen von teilweise bis zu 20 - zwanzig - % notwendig; dies stellt eine Abweichung von der Richtlinie zur Garagenstellplatzverordnung (15 – fünfzehn - % dar); die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt, die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die teilweise

öffentlich genutzte Tiefgarage der Wohnanlage Lichtspielhaus und der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling; die Zufahrtsberechtigung wird über mehrere Garagentore geregelt;

- 230-Volt-Schuko-Steckdosen dürfen aus brandschutzrechtlichen Gründen nicht zum Laden von Elektrofahrzeugen verwendet werden; ein sicheres Laden von Elektrofahrzeugen muss über Wallboxen erfolgen; hierfür wird eine separate Struktur errichtet, die den sofortigen, aber auch nachträglichen Einbau von Wallboxen über einen externen Dienstleister ermöglicht; Errichtung, Abrechnung und Zählung der Wallboxen erfolgt über den externen Dienstleister und erfordert keine gesonderte Zustimmung der WEG, vgl. Ziff. IX. (9) der Gemeinschaftsordnung;
- jede Wohnung ist mit einem(r) Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse ausgestattet; diese Flächen sind mit einem Stein, Feinsteinzeug, oder einem Holzbelag nach Vorgabe des Architekten ausgestattet; Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten; es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln kann; ebenso kann der Holzbelag Schiefer oder Risse aufweisen; hingewiesen wird ferner darauf, dass Hölzer und Plattenbeläge an Stellen, an denen sie mit Metall in Berührung kommen, Verfärbungen aufweisen können; unter den Bodenbelägen der Balkone, Loggien, Freisitze oder Terrassen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt; bei überdachten Bereichen kann die Abdichtung unter den Belägen vom Mindestgefälle abweichen und stellenweise ohne Gefälle ausgeführt werden; Terrassen von Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen; hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt; die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht oder nur mit geringen Gefälle verlegt,

was dazu führen kann, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen kann; in Wintermonaten kann es zu Eisbildung auf den Belägen kommen;

- um Niveauunterschiede zwischen Außen und Innen zu minimieren werden folgende Maßnahmen bewusst getroffen:
 - von der nach DIN 18195 vorgeschriebenen Abdichtungshöhe wird im Bereich der Türen und Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen abgewichen;
 - es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden; so werden z. B. Anflanschungsweiten von Flüssigkunststoff unterschritten;
 - bei Belägen können die nach den DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindesthöhen stellenweise unterschritten werden; wo nötig, werden Sonderbauweisen vorbehalten;
 - bei Terrassenbereichen, welche überdacht sind, kann die Abdichtung unter den Bodenbelägen ohne Gefälle ausgeführt werden.

Trotz der vorstehenden Abweichungen werden Vorkehrungen getroffen, damit Niederschlagswasser möglichst nicht in das Gebäudennere eindringt; bei extremen Wettersituationen kann jedoch bei allen Fassadensystemen die Gefahr von Wassereintritt bestehen; in den Bereichen, in denen es technisch möglich ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter dem Belag entwässern; dort, wo es die Aufbauhöhen erlauben und die Bewitterungssituation sowie Unterkonstruktion es erfordert, sind Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angebunden oder werden direkt an die Retentionsboxen angeschlossen.

XIV. Vollzugsauftrag, Vollmacht

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den amtierenden Notar, für ihn alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung des Rechtsgeschäftes erforderlich oder zweckdienlich sind.

XV. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

- der Eigentümer (25, wovon 23 zunächst zur späteren Versendung oder Aushändigung an die einzelnen Käufer beim Notar verbleiben)
- das Grundbuchamt,
- das Finanzamt - Bewertungsstelle - ,
- die Finanzierungsgläubigerin

Samt Anlagen 7, 9 (Textteil) und 10 im Auszug vorgelesen vom

Notar, von dem Beteiligten

genehmigt und eigenhändig unterschrieben:






Anlage 1
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

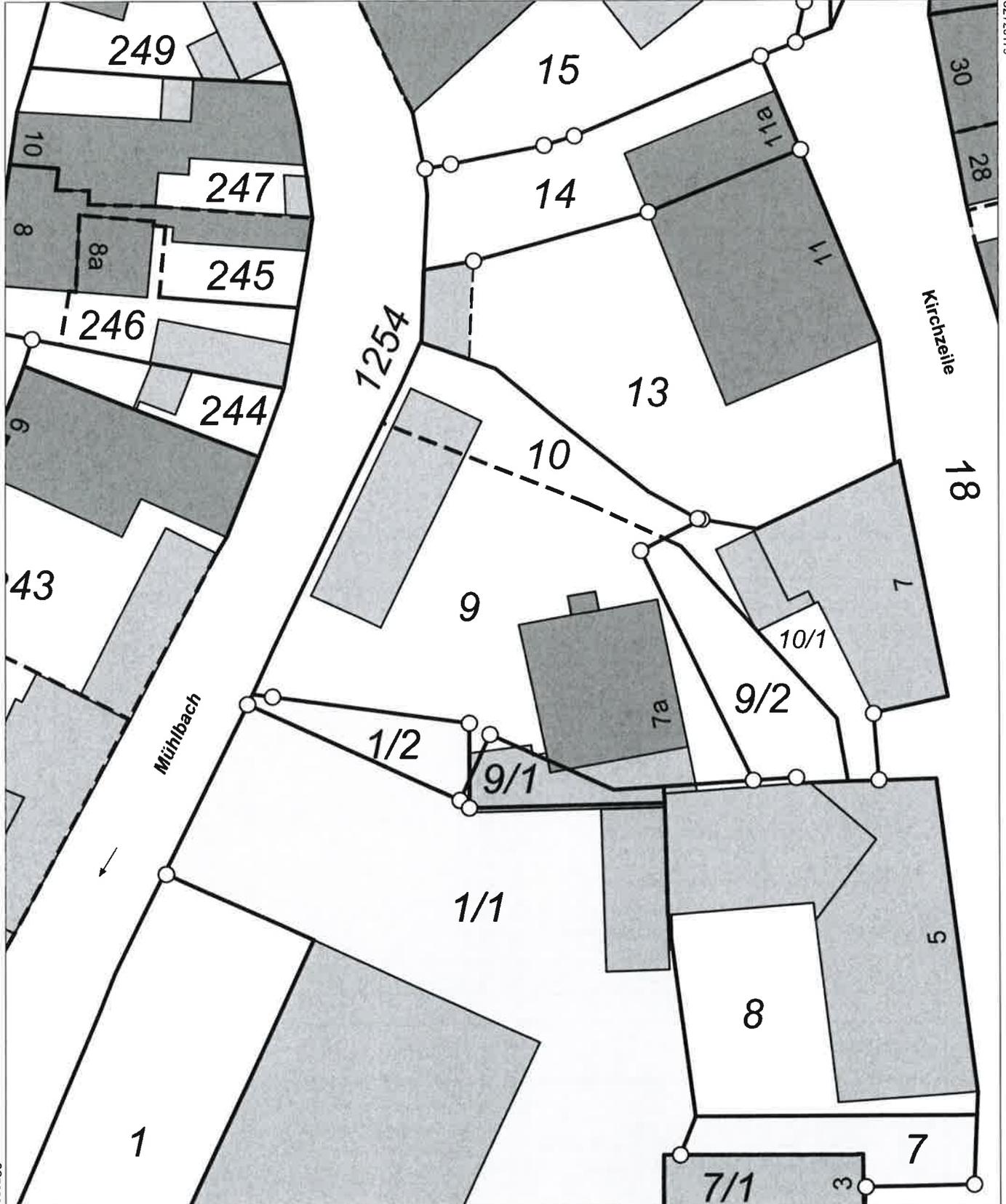
Erstellt am 25.10.2022

Flurstück: 9
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305724

32725179



32725089

5305814

Maßstab 1:500



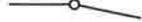
Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte



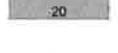
Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

HsNr. 20

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

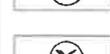
Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

- | | |
|--|---|
|  Industrie- und Gewerbefläche |  Landwirtschaft Grünland |
|  Waid |  Gehölz |
|  Fließgewässer |  Stehendes Gewässer |
|  Unkultivierte Fläche |  Hafenbecken |
|  Sumpf |  Moor |
|  Spielplatz / Bolzplatz |  Wildpark |
|  Flugverkehr / Segelfluggelände |  Parkplatz |
|  Campingplatz |  Park |

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Anlage 2
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

Bescheinigung

Die anliegende Teilfläche des Mühlbaches (Anliegerwasserlauf), Flurstück 1254 der Gemarkung Bad Aibling, ist Bestandteil der Ufergrundstücke Flurstück 9 und 10 der Gemarkung Bad Aibling (Art. 6 Bayer. Wassergesetz).

Rosenheim, den 05.09.2022

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim



Griebel

Vermessungsobersekretärin



Anlage 2.1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023



LANDRATSAMT ROSENHEIM

Wasserrecht, Wasserwirtschaft

LANDRATSAMT ROSENHEIM Postfach 10 04 65 · 83004 Rosenheim

Alois Feichtner
Zimmer-Nr. 04.007
Tel. 08031 392-3409
Fax 08031 392-93409
alois.feichtner@lra-rosenheim.de

Gegen Zustellungsurkunde
Werndl & Partner
Lichtspielhaus GmbH & Co. KG
An der Alten Spinnerei 3
83059 Kolbermoor

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSER ZEICHEN	DATUM
-	05.07.2022	34-6326-1 F	23.11.2022

**Vollzug der Wassergesetze;
wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich
eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 9 und 10, Gemarkung und Stadt
Bad Aibling**

Anlagen

- 1 Plansatz
- 1 Baubeginns- und Bauvollendungsanzeige
- 1 Kostenrechnung mit Überweisungsträger

Das Landratsamt Rosenheim erlässt folgenden:

B e s c h e i d :

- 1. Beschränkte Erlaubnis
- 1.1 Gegenstand der Erlaubnis, Zweck und Plan der Gewässerbenutzung
- 1.1.1 Gegenstand der Erlaubnis

Die Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG- im Folgenden "Unternehmerin" genannt - erhält auf Antrag vom 05.07.2022 die stets widerrufliche

b e s c h r ä n k t e E r l a u b n i s

nach §§ 8 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes -WHG- in Verbindung mit Art. 15 des Bayerischen Wassergesetzes -BayWG-, das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Bereich eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 9 und 10, Gemarkung und Stadt Bad Aibling, in den Mühlbach zu leiten.



1.1.2 Zweck der Benutzung

Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des im Bereich eines Mehrfamilienhauses anfallenden Niederschlagswassers.

1.1.3 Plan

Der Benutzung liegen folgende Antragsunterlagen zugrunde:

- Erläuterung
- Übersichtslageplan
- Lageplan
- Lageplan M 1: 500
- Lageplan M 1: 375

Die Unterlagen sind mit dem Bescheidvermerk des Landratsamtes Rosenheim vom 23.11.2022 versehen.

1.2 Beschreibung der Maßnahme

Die Flachdächer des Wohn- und Geschäftshauses sollen als Gründächer, das Verkehrsdach der Tiefgaragenerweiterung soll als 0° Dach und Retentionsdach ausgeführt werden. Auf dem Tiefgaragendach sollen flächendeckend Retentionskörbe (z.B. System optigrün) ausgelegt werden. Die Niederschlagswässer der Dachentwässerung (extensive Begrünung ≥ 10 cm), der Balkone und der Dachterrasse sollen über außenliegende Regenfallleitungen dem Retentionsdach zugeführt werden. Die Hofflächen sollen über Regenwassereinläufe entwässern. Vor den Eingängen sollen Rinnen mit Anschluss an das Retentionsdach gesetzt werden.

Das gesamte Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Mühlbach eingeleitet werden. Aufgrund der bestehenden Bestandsbauten (Tiefgarage Sparkasse) kann südwestlich des geplanten Neubaus die Regenentwässerung nicht zur Retentionsebene abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Regenfallleitung Nr. 1 soll deshalb ungedrosselt in den Vorfluter abgeführt werden.

1.3 Inhalts- und Nebenbestimmungen der Erlaubnis

Für die erlaubte Gewässerbenutzung sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes -WHG- und des Bayerischen Wassergesetzes -BayWG- mit den dazu ergangenen Verordnungen maßgebend. Die hiernach bestehenden Rechte, Verpflichtungen und Vorbehalte sind in den folgenden Inhalts- und Nebenbestimmungen nicht ausdrücklich genannt.

1.3.1 Dauer der Erlaubnis

Die beschränkte Erlaubnis wird **bis 31.12.2042** erteilt, wenn sie nicht vorher widerrufen wird.

1.3.2 Umfang der erlaubten Benutzung

Die Erlaubnis gewährt die Befugnis für die Einleitung aus einer undurchlässig befestigten (abflusswirksamen) Fläche von 1.187 m².

1.3.3 Anzeige- und Vorlagepflichten

- 1.3.3.1 Der Baubeginn ist dem Landratsamt Rosenheim mindestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich mittels beiliegender Baubeginnsanzeige anzuzeigen.
- 1.3.3.2 Die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Landratsamt Rosenheim innerhalb einer Woche nach Bauvollendung mittels beiliegender Bauvollendungsanzeige anzuzeigen.
- 1.3.3.3 Innerhalb eines Monats nach Fertigstellung des Vorhabens dem Landratsamt Rosenheim eine Bestätigung (Bauabnahme) eines anerkannten privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) vorzulegen, aus der sich ergibt, dass die Baumaßnahmen entsprechend diesem Bescheid ausgeführt wurden. Zur Bauabnahme müssen Bestandspläne der Anlage vorliegen.
- 1.3.3.4 Innerhalb von 3 Monaten nach Inbetriebnahme sind dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Bestandspläne der Anlage zu übermitteln. Wurde von den geprüften Bauunterlagen nicht abgewichen, genügt eine entsprechende Mitteilung.
- 1.3.3.5 Änderungen der erlaubten Art der Einleitung, Änderung der baulichen Anlagen sowie Änderungen der Betriebs- und Verfahrensweise sind unverzüglich dem Landratsamt Rosenheim zu melden und durch entsprechende Unterlagen zu belegen. Außerdem ist rechtzeitig eine hierzu erforderliche bau- und wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

1.3.4 Bauausführung

- 1.3.4.1 Die Unternehmerin hat die gesamten Maßnahmen plan- und sachgemäß nach den vorgeschriebenen Inhalts- und Nebenbestimmungen, ferner nach den geltenden Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen.
- 1.3.4.2 Aus der zulässigen hydraulischen Gewässerbelastung an den Einleitungsstellen ergeben sich folgende Anforderungen:

Bezeichnung der Einleitung	Zulässiger Drosselabfluss in das Gewässer Q_{dr} (l/s)	Mindestens erforderliches Retentionsvolumen (m^3)	Überschreitungshäufigkeit für Bemessungslastfall (1/a)
Falleitung Nr. 1	1,2	0	0,2
Regenrückhaltebecken	8,8	21,4	0,2

Aus der zulässigen qualitativen Gewässerbelastung an der Einleitungsstelle den Einleitungsstellen ergeben sich folgende Anforderungen:

Bezeichnung der Einleitung	Mindestens erforderliche Niederschlagswasserbehandlung
Falleitung Nr. 1	keine Regenwasserbehandlung erf., da Stoffabtrag ≤ 280 kg/(ha
Regenrückhaltebecken	keine Regenwasserbehandlung erf., da Stoffabtrag ≤ 280 kg/(ha

1.3.5 Betrieb und Unterhaltung der Anlagen

Die Unternehmerin hat die Regenwasserbeseitigungsanlage stets ordnungsgemäß zu betreiben, instand zu halten und zu warten.

Eine Dienstanweisung und eine Betriebsanweisung ist auszuarbeiten und regelmäßig zu aktualisieren. Dienst- und Betriebsanweisung sind für das Betriebspersonal zugänglich an geeigneter Stelle auszulegen und der Kreisverwaltungsbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt auf Verlangen vorzulegen. Wesentliche Änderungen sind mitzuteilen.

Die Dienstanweisung regelt den Dienstbetrieb und muss Einzelheiten zu Organisation, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Mitarbeiter enthalten. Des Weiteren sind darin Regelungen zum Verhalten im Betrieb zur Vermeidung von Unfall- und Gesundheitsgefahren zu treffen.

In der Betriebsanweisung müssen Vorgaben zur Durchführung des regelmäßigen Betriebs mit Wartung und Unterhaltung sowie zur Bewältigung besonderer Betriebszustände enthalten sein. Dazu gehören u. a. Alarm- und Benachrichtigungspläne für den Fall von Betriebsstörungen. Der Mindestumfang nach den einschlägigen technischen Regeln ist zu beachten:

Für Anlagen der zentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung: Arbeitsblatt DWA-A 166, Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung. Konstruktive Gestaltung und Ausrüstung und Merkblatt DWA-M 176, Hinweise zur konstruktiven Gestaltung und Ausrüstung von Bauwerken der zentralen Regenwasserbehandlung

1.3.6 Unterhaltung und Ausbau des Gewässers

Der Betreiber hat das Auslaufbauwerk sowie das Gewässerufer oberhalb und unterhalb der Einleitungsstelle im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem ansonsten Unterhaltungsverpflichteten zu sichern und zu unterhalten. Die Einleitstellen sind zudem durch bauliche Maßnahmen erosionssicher zu gestalten und zwecks Lurch- und Amphibienschutz mit einer Froschklappe auszuführen.

Darüber hinaus hat die Unternehmerin nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen alle Mehrkosten zu tragen, die beim Ausbau oder bei der Unterhaltung des benutzten Gewässers aus der Anlage mittelbar oder unmittelbar entstehen.

1.4 Rechtsnachfolge

Die Genehmigung geht mit allen Befugnissen und Pflichten auf einen anderen Unternehmer über, wenn die gesamten Anlagen übertragen werden.

1.5 Betretungs- und Besichtigungsrecht

Unbeschadet der behördlichen Überwachung und der sich daraus ergebenden Rechte nach § 101 WHG sind die Beauftragten des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim und des Landratsamtes Rosenheim berechtigt, die Anlagen zu besichtigen und Proben für Laboruntersuchungen zu entnehmen.

1.6 Vorbehalt weiterer Inhalts- und Nebenbestimmungen

Weitere Inhalts- und Nebenbestimmungen bleiben vorbehalten, soweit sie sich im öffentlichen Interesse oder aus dem Bau und dem Betrieb der Anlage für erforderlich erweisen sollten.

2. Kosten

- 2.1 Die Unternehmerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- 2.2 Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von 250,-- € festgesetzt. Auslagen sind in einer Höhe von 332,76 € angefallen. Die Gesamtkosten in Höhe von 582,76 € bitten wir an die Kreiskasse des Landratsamtes Rosenheim zu überweisen.

Gründe:

1. Die Unternehmerin beantragt die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 9 und 10, Gemarkung und Stadt Bad Aibling.
2. Das Landratsamt Rosenheim ist zur Entscheidung über den Antrag gemäß Art. 75 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes -BayWG- sachlich und nach Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes -BayVwVfG- örtlich zuständig.
3. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Gewässerbenutzung im Sinne von § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes -WHG- für die nach § 8 WHG eine behördliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das Unternehmen wurde vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim als amtlichem Gewässersachverständigen geprüft. Danach werden bei plangemäßer Errichtung sowie bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Regenwasserbeseitigungsanlage unter Beachtung der angeordneten Benutzungsbestimmungen gegen die Erteilung der Erlaubnis keine Bedenken erhoben.

Eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit, insbesondere eine Gefährdung des Mühlbachs ist nicht zu erwarten (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG).

Die Inhalts- und Nebenbestimmungen in diesem Bescheid sind insbesondere aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit zur Verhütung nachteiliger Wirkungen für die Ordnung des Wasserhaushalts und der öffentlichen Wasserversorgung sowie für einen geordneten Betrieb der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage erforderlich. Sie stützen sich auf § 13 WHG.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1,2,6 und 10 des Kostengesetzes -KG- in Verbindung mit Tarif-Nr. 8.IV.0/1.1.4.5 des Kostenverzeichnisses zum KG -KVz-.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht in München,
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!
- Ab 01.01.2022 muss der in § 55d der Verwaltungsgerichtsordnung -VwGO- genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.
- Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften

WHG	Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl I S. 3901)
BayWG	Bayerisches Wassergesetz (BayRS 753-1-UG)
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayRS 2010-1-I)
KG	Kostengesetz (BayRS 2013-1-1-F)
KVz	Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (BayRS 2013-1-2-F)



Feichtner



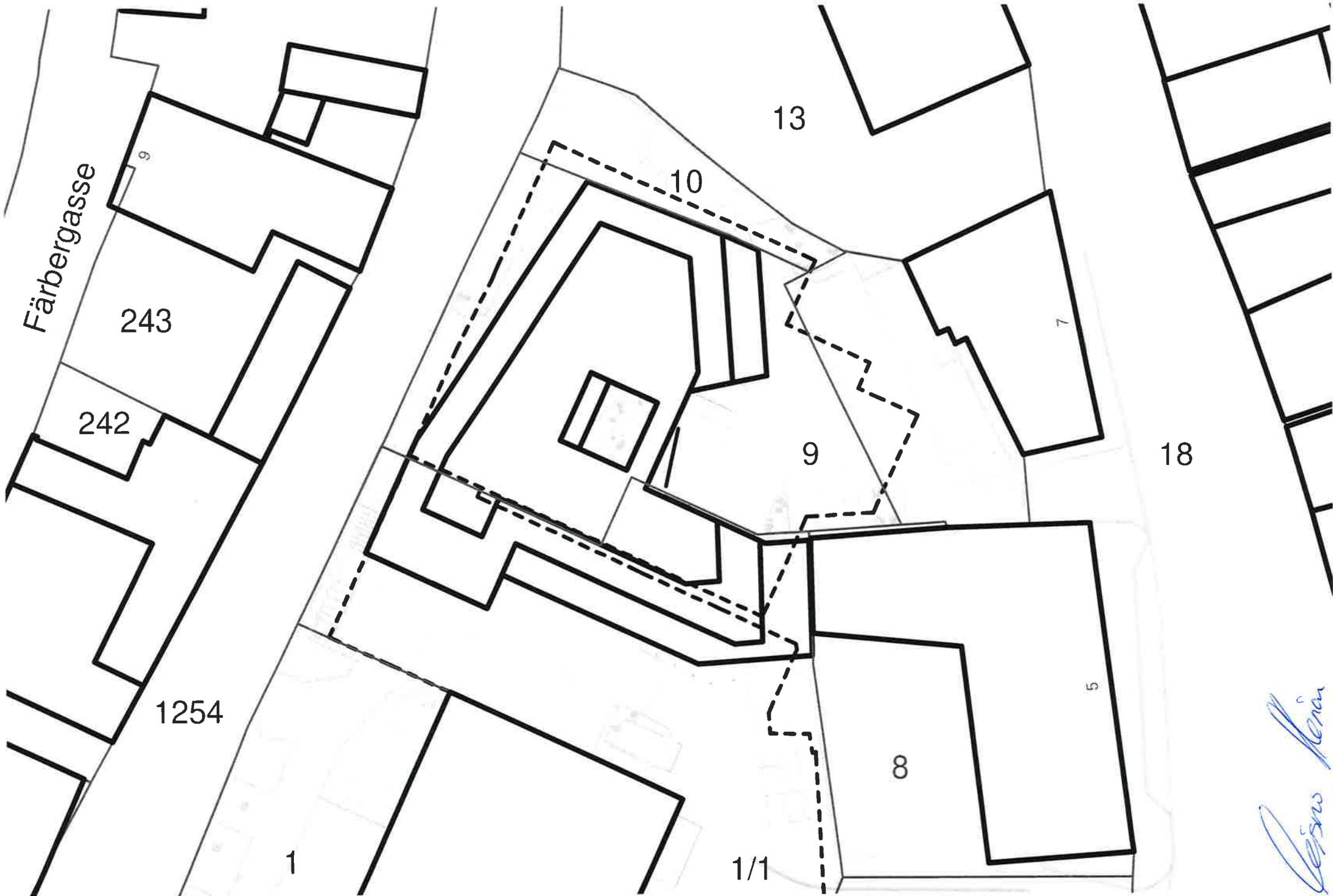
Hinweise:

1. Mit der Ausführung der auf Standsicherheit zu prüfenden Bauteile darf erst begonnen werden, wenn die geprüften Nachweise der Kreisverwaltungsbehörde vorliegen.

Für Anlagen und Einrichtungen, die nicht nach BayBO genehmigungspflichtig sind, wird angeregt, die Standsicherheitsnachweise durch ein Prüfamts für Baustatik oder einen anerkannten Prüfenieur für Baustatik prüfen zu lassen.

2. Die Unternehmerin haftet - im Rahmen der geltenden Gesetze - für alle Schäden, die nachweisbar durch den Bau und den Betrieb der Anlage entstehen.

Anlage 3
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023



Färbergasse

243

242

1254

1

10

13

9

7

18

8

5

1/1

Carlson Kinn

Anlage 4
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

Überbaurecht (oberirdisch)

(1) Die Beteiligten nehmen Bezug auf vorstehend Abschnitt I. (9). Demgemäß beabsichtigt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG als Eigentümerin der benachbarten Grundstücke Fl.Nr 9 und 10 das Grundstück Fl.Nr. 1/1 gemäß der **grün schraffierten** Einzeichnung im als **Anlage 3a** beigefügten Plan zu überbauen.

(2) Hiermit bestellt der Eigentümer an dem dienenden Grundstück Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks Flst. 9 Gemarkung Bad Aibling eine Grunddienstbarkeit

Überbauduldungsverpflichtung

folgenden Inhalts:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, den Überbau auf dem dienenden Grundstück durch das Gebäude auf dem herrschenden Grundstück zu errichten, auf Dauer zu belassen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Der Überbau muss jedoch **mindestens in einem Abstand von 2,50 m** zur Oberfläche des dienenden Grundstücks errichtet werden, um die Nutzung der vorhandenen Stellplätze, wie neu definiert gemäß Vorurkunde 2, uneingeschränkt zu ermöglichen.

Der von diesem Recht erfasste Teil des Gebäudes ist damit wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 9, worüber die Parteien einig sind.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, den zu duldbaren Überbau dauerhaft zu unterhalten und dauerhaft in einem guten, der Umgebungsbebauung entsprechenden Zustand zu erhalten. Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks obliegt hinsichtlich des zu duldbaren Überbaus (= Gebäudeteil des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“) die Verkehrssicherungspflicht. Alle Schäden, die am dienenden Grundstück aus oder im

Zusammenhang mit der vorstehend vereinbarten Überbaugrunddienstbarkeit entstehen, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks – sofern sie nicht auf einem Verschulden des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks beruhen – verschuldensunabhängig zu ersetzen.

(3) Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit sowie einen entsprechenden Vermerk gemäß § 9 GBO am herrschenden Grundstück in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle und Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde bestellten Rechten.

Der Notar oder dessen Vertreter wird vorsorglich ermächtigt, die zu belastenden Grundstücke anhand des zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

(4) Der Eigentümer des dienenden (überbauten) Grundstücks verzichtet hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger ausdrücklich auf die Zahlung einer Überbaurente durch den Eigentümer des herrschenden (überbauenden) Grundstückes.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

den Verzicht auf Überbaurente beim herrschenden (überbauenden) Grundstück in das Grundbuch einzutragen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass hierzu die Zustimmung der am dienenden (rentenberechtigten) Grundstück eingetragenen dinglichen Berechtigten erforderlich ist, soweit deren Rechte durch den Verzicht berührt werden. Vorsorglich erteilt die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling als eingetragene Gläubigerin ihre Zustimmung.

Überbaurecht (unterirdisch) und Rampenrecht

(1) Die Beteiligten nehmen Bezug auf vorstehend Abschnitt I. (10) und (11). Demgemäß beabsichtigt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG als Eigentümerin der benachbarten Grundstücke Fl.Nr 9 und 10 das Grundstück Fl.Nr. 1/1 gemäß der **gelb schraffierten** Einzeichnung im als **Anlage 4** beigefügten Plan unterirdisch mit einem Tiefgaragenbauwerk zu überbauen, ferner in dem rot

gekennzeichneten Bereich gemäß **Anlage 5** das vorhandene Tiefgaragenbauwerk baulich zu verändern (Rampenschaffung/Ausrundung). Klargestellt wird, dass es für die Bestandsgarage TG1 gemäß Vorurkunde 1 bei den dort in Abschnitt III. getroffenen Vereinbarungen bleibt.

(2) Hiermit bestellt der Eigentümer an dem dienenden Grundstück Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstücke Flst. 9 und 10 - jeweils Gemarkung Bad Aibling – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Tiefgaragenerrichtungs- und –nutzungsrecht sowie Rampenrecht -
folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist auf Dauer berechtigt, im Bereich des dienenden Grundstückes im Wege des Überbaus unterirdisch eine Tiefgarage samt allen zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (Entwässerung, Lüftung und Elektrik, Beleuchtung etc.) zu errichten. Der von diesem Recht erfasste Teil des Tiefgaragengebäudes ist damit wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstückes Fl.Nr. 9, worüber die Parteien einig sind. Er ist ferner zu den vorstehend beschriebenen baulichen Maßnahmen (Rampenschaffung/Ausrundung) auf eigene Kosten und Gefahr berechtigt, ferner den so geschaffenen Zustand dauernd zu belassen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist auf Dauer berechtigt, die Tiefgarage sowie alle zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zu unterhalten und zu benutzen. Das Recht zur Nutzung kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes ist von einer Nutzung dieses Teils der Tiefgarage ausgeschlossen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist, soweit erforderlich, berechtigt, das dienende Grundstück zur Durchführung der von ihm geplanten Baumaßnahme zu betreten und zu befahren. Erforderliche Arbeiten kann er auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Oberflächenzustand wieder herzustellen.

(3) Die Kosten der Errichtung der Tiefgarage und Rampenschaffung inklusive aller damit im Zusammenhang stehenden Anlagen, insbesondere der Zu- und Abfahrten, trägt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG.

Die Kosten der laufenden Unterhaltung und des laufenden Betriebs des überbauten Tiefgaragenteils (im Lageplan **Anlage 4** farbig gelb schraffiert eingezeichnet) trägt ausschließlich der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Auch die Verkehrssicherung für die Tiefgarage und damit verbundene Kosten obliegen ausschließlich dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes. Dieser ist verpflichtet, die Risiken zu versichern, die sich aus der Nutzung der Tiefgarage ergeben. Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes stellt insofern den Eigentümer des dienenden Grundstückes von jeglicher Haftungsanspruchnahme Dritter frei.

(4) Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit sowie einen entsprechenden Vermerk gemäß § 9 GBO am herrschenden Grundstück in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle und Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde bestellten Rechten.

Der Notar oder dessen Vertreter wird vorsorglich ermächtigt, die zu belastenden Grundstücke anhand des zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

(5) Der Eigentümer des dienenden (überbauten) Grundstückes verzichtet hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger ausdrücklich auf die Zahlung einer Überbaurente durch den Eigentümer des herrschenden (überbauenden) Grundstückes.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

den Verzicht auf Überbaurente beim herrschenden (überbauenden) Grundstück in das Grundbuch einzutragen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass hierzu die Zustimmung der am dienenden (rentenberechtigten) Grundstück eingetragenen dinglichen Berechtigten erforderlich ist, soweit deren Rechte durch den Verzicht

berührt werden. Vorsorglich erteilt die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling als eingetragene Gläubigerin ihre Zustimmung.

Trafostationsrecht

Die Beteiligten nehmen Bezug auf vorstehend Abschnitt I. (12) a). Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 Gemarkung Bad Aibling im Eigentum der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling wird eine Trafostation der Stadtwerke Bad Aibling zur Errichtung gelangen, die auch der Versorgung der Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“ dient.

Der genaue Standort der Trafostation ist im Lageplan (**Anlage 6a**) **violett umrandet** eingezeichnet.

Hiermit bestellt der Eigentümer, die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling mit Sitz in Rosenheim und Bad Aibling, an dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 zugunsten der Stadtwerke Bad Aibling mit Sitz in Bad Aibling (AG Traunstein HRA 7023) als kommunalem Eigenbetrieb der Stadt Bad Aibling eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit

- Trafostationsrecht -

folgenden Inhalts:

Der Grundstückseigentümer, die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling mit Sitz in Rosenheim und Bad Aibling, erklärt sich mit der Errichtung einer Trafostation im Ausmaß von ca. 4,3m x 1,9 m, sowie den zugehörigen 20 kV- und Niederspannungskabeln, auf der FlurNr. 1/1 einverstanden.

Der Grundstückseigentümer räumt den Stadtwerken Bad Aibling folgende Berechtigungen ein und erkennt folgende Bedingungen an:

1. Die Verlegung von 20 kV- und Niederspannungskabeln in einer Trassenbreite von ca. 1 m und einer Trassentiefe bis zu 1 m von der östlichen Grundstücksgrenze bis zur Transformatorstation
2. Die Kabel samt Zubehör dauernd zu belassen
3. Die erforderlichen Instandsetzungs- und Auswechslungsarbeiten durchführen zu lassen, bei Gefahr in Verzug auch ohne vorherige Verständigung des Grundstückseigentümers

4. Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, welche den Bestand und Betrieb der unter Punkt 1 bezeichneten Kabel gefährden könnten, insbesondere dafür zu sorgen, dass Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf, beiderseits der Kabel nur mit mindestens 1 m Abstand angepflanzt bzw. errichtet werden.

5. Die Stadtwerke Bad Aibling erhalten ein ständiges Zugangs- und Zufahrtsrecht zu der Trafostation, außerdem ist ihnen die Begehung der Kabeltrasse zu Kontrollzwecken gestattet.

6. Die Stadtwerke Bad Aibling ihrerseits sichern dem Grundstückseigentümer bei Reparaturarbeiten die ordnungsgemäße Wiederherstellung der in Anspruch genommener Grundstücksflächen zu, Flurschäden werden gesondert vergütet.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle und Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde bestellten Rechten.

Der Notar oder dessen Vertreter wird vorsorglich ermächtigt, die zu belastenden Grundstücke anhand des zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

Die Kosten der Eintragung trägt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG.

Löschwasserversorgung

Die Beteiligten nehmen Bezug auf vorstehend Abschnitt I. (12) b). Hiermit bestellt der Eigentümer an dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 9 und 10 - jeweils Gemarkung Bad Aibling - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Löschwasserversorgungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, die für die Löschwasserversorgung des herrschenden Grundstücks samt Löschwassereinspeisepunkt (Einspeiseschrank) erforderlichen Leitungen und Einrichtungen aller Art in dem dienenden Grundstück ober- und unterirdisch zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, hierzu das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks haftet dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks gegenüber nicht für die Zugänglichkeit zum Einspeisepunkt, wird sich jedoch bemühen, diese dauerhaft zu erhalten. Erforderliche Arbeiten kann der Eigentümer des herrschenden Grundstücks auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Oberflächenzustand möglichst wieder herzustellen.

Die Unterhaltungspflicht für die Leitungen, den Einspeisepunkt/-schrank und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, soweit die Leitung/Einrichtung von ihm allein genutzt wird, im Übrigen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

Der Standort des Löschwassereinspeisepunkts ist in dem beigefügten Lageplan (**Anlage 6a**) eingezeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Kosten einer etwaigen Verlegung des Ausübungsbereichs gem. § 1023 BGB trägt allein der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle und Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde bestellten Rechten.

Der Notar oder dessen Vertreter wird vorsorglich ermächtigt, die zu belastenden Grundstücke anhand des zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Die Beteiligten nehmen Bezug auf vorstehend Abschnitt I. (12) c). Hiermit bestellt der Eigentümer an dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 6, 6/5, 7/1, 9 und 10 - jeweils Gemarkung Bad Aibling - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für das herrschende Grundstück (z.B. für Wasser, Abwasser, Heizwärme, Gas, Strom und Telefon) in dem dienenden Grundstück unterirdisch zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, hierzu das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren. Erforderliche Arbeiten kann er auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Oberflächenzustand möglichst wieder herzustellen.

Die Unterhaltungspflicht für die Leitungen und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, soweit die Leitung von ihm allein genutzt wird, im Übrigen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

Der Ausübungsbereich der jeweiligen Leitungen ist in dem beigefügten Lageplan (**Anlage 6a**) eingezeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Kosten einer etwaigen Verlegung des Ausübungsbereichs gem. § 1023 BGB trägt allein der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält nächstfolgende Rangstelle und Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde bestellten Rechten.

Der Notar oder dessen Vertreter wird vorsorglich ermächtigt, die zu belastenden Grundstücke anhand des zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

Brandmeldezentrale/-schaltkasten

(1) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf vorstehend Abschnitt I. (12) d). Im Keller des geplanten Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ auf Fl.Nr. 6, 6/5 und 7/1 befindet sich für die gesamte Tiefgaragenanlage auch auf Fl.Nr. 1/1, 9 und 10 die entsprechende Brandmeldezentrale („Technik“/oder „Elektro“), die entsprechenden Leitungen verlaufen durch die Bestandgarage auf Fl.Nr. 1/1. Verwiesen wird insoweit auf die Einzeichnung in den Lageplänen **Anlage 6b und 6c**.

(2) Bezugnehmend hierauf sowie auf vorstehend Abschnitt I. (12) d) bestellt der Eigentümer an dem Grundstück Fl.Nr. 6 und 6/5 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1/1, 9 und 10 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Betretungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, das dienende Grundstück unterirdisch zu betreten, um für Wartungs- und Kontrollzwecke die Brandmeldezentrale zu erreichen. Das Recht kann dabei Dritten zur Ausübung überlassen werden. Die Kosten für die Unterhaltung der Brandmeldeeinrichtungen insgesamt fallen der drei Tiefgaragen (TG Lichtspielhaus, TG Bestand und TG Wohnen am Mühlbach) im Verhältnis der TG-Stellplätze zur Last. Die Kosten der Ersterrichtung trägt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, der Betrieb der Brandmeldeanlage selbst wird von der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft „Lichtspielhaus“ verantwortet.

(3) Bezugnehmend hierauf sowie auf vorstehend Abschnitt I. (12) d) bestellt der Eigentümer an dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 9 und 10 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Leitungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, die Leitungen zur Verbindung mit der Brandmeldezentrale auf Fl.Nr. 6 und 6/5 Gemarkung Bad Aibling in dem dienenden Grundstück zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, hierzu das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren. Erforderliche Arbeiten kann er auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Zustand möglichst wieder herzustellen.

Die Unterhaltungspflicht für die Leitungen und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks, soweit die Leitung von ihm allein genutzt wird, im Übrigen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

(4) Der jeweilige Eigentümer bewilligt und

beantragt,

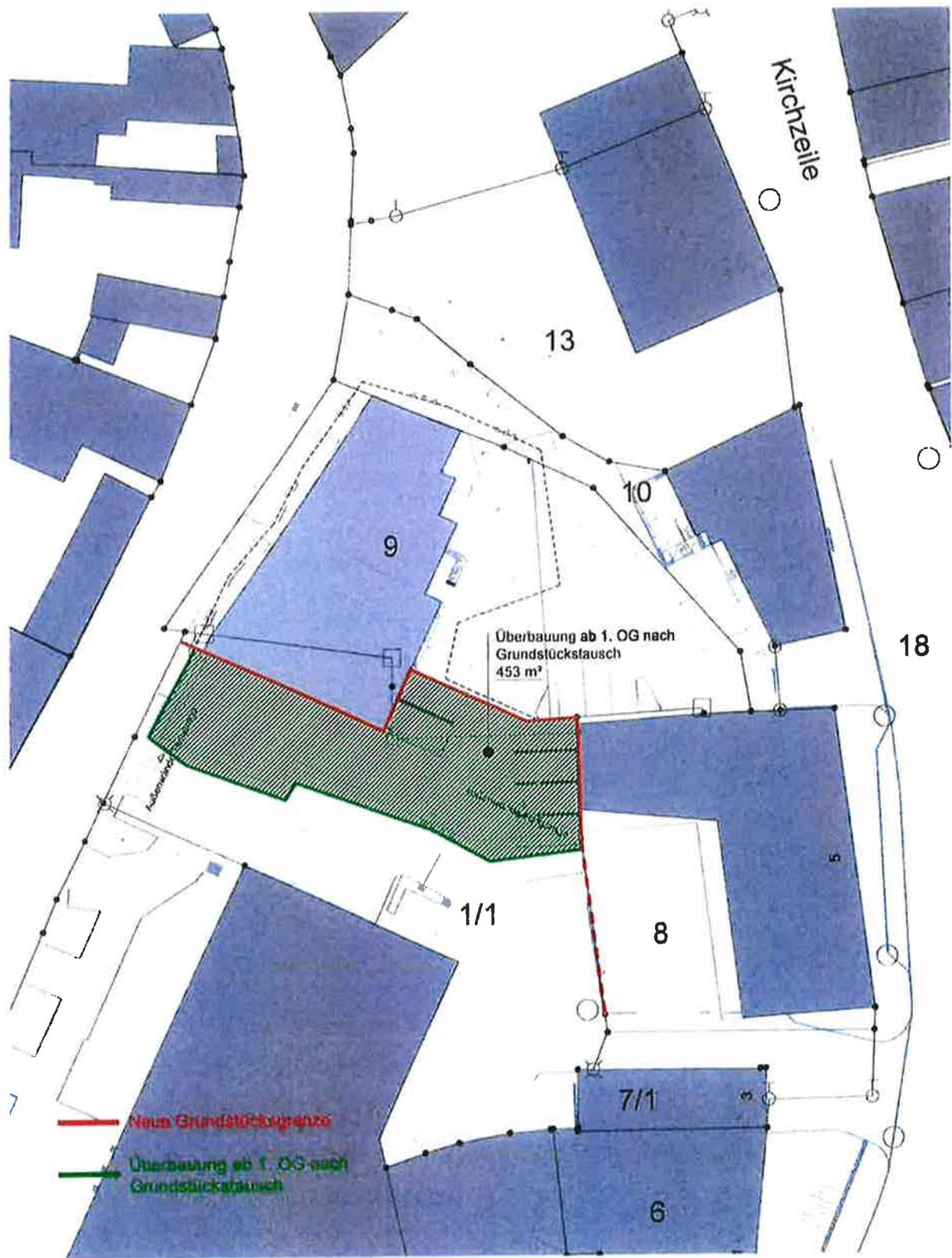
die vorstehenden Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Die Grunddienstbarkeit erhält nächststoffene Rangstelle und Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde bestellten Rechten.

Der Notar oder dessen Vertreter wird vorsorglich ermächtigt, die zu belastenden Grundstücke anhand des zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

Ende der Anlage

Anlage 3a
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022

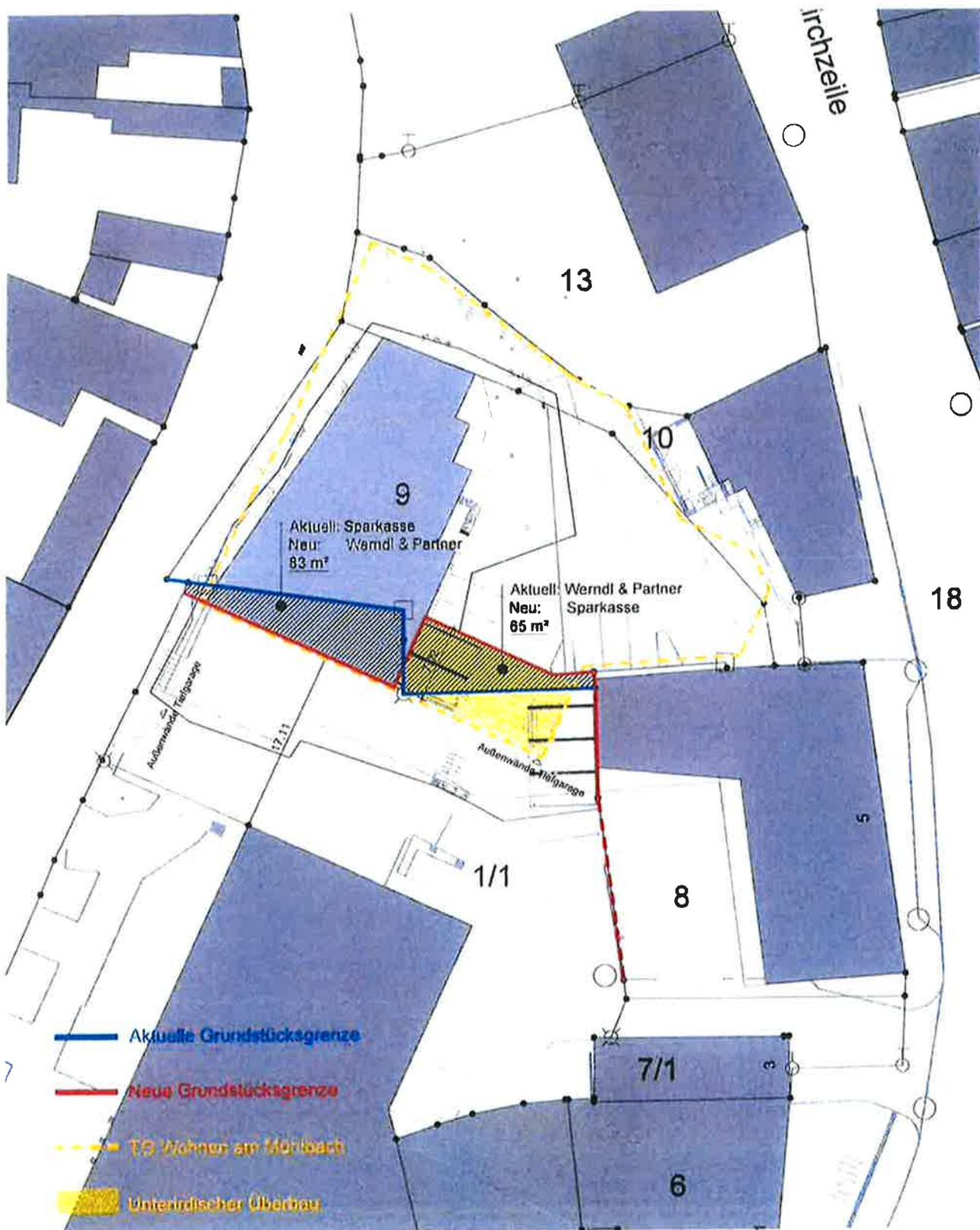


Anlage zum Notarvertrag

ÜBERBAURECHT NACH GRUNDSTÜCKSTAUSCH

WOHNEN AM MÜHLBACH, BAD AIBLING
01.02.2022 (DIN A4, M 1:500)

Anlage 4
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



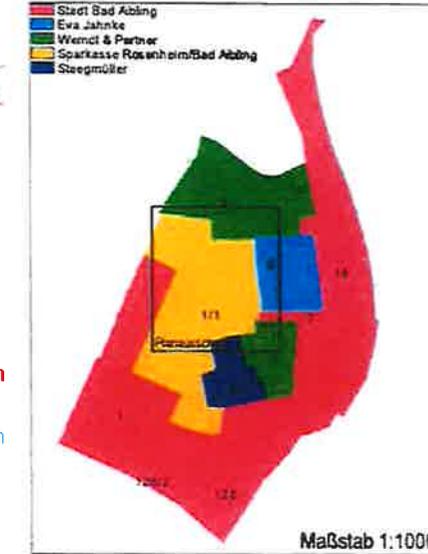
Anlage zum Notarvertrag

WOHNEN AM MÜHLBACH. BAD AIBLING

Anlage 5
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022

Der Übersichtlichkeit halber wurden nicht relevante Leitungen ausgeblendet.

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER



G 541.G0.01 - DIENSTBARKEIT SPARKASSE RC/BAD AIBLING

Hausanschluss
Wohnen am Mühlbach
Telekom / Vodafone
Wohnen am Mühlbach

Trafostation

INGENIEURBÜRO FÜR GEBÄUDETECHNIK



KAS + MAIER

Planungsbüro für Gebäudetechnik mbH

PLANUNG + ÜBERWACHUNG

- Netzplantechnik
- Sanitärtechnik
- Raumlufttechnik
- Abrechnung Energieleistungen

ALBENBURGER
STRASSE 17A | 8
83114 MÜNCHEN

TELEFON 082248000-0
TELEFAX 082248000-28
E-MAIL info@kas-maier.de
INTERNET www.kas-maier.de

PROJEKT LICHTSPELHAUS UND WOHNEN AM MÜHLBACH REG. Nr. 148 0215213

BAUHERR WEMDL & PARTNER LICHTSPELHAUS GMBH & CO KG SPANNERREISEL 2, 83059 KOLLESMOOS

ARCHITEKT ARCHITEXTEN ASP PROJEKT LICHTSPELHAUS ARCHITEXTEN LOGO PROJEKT WOHNEN AM MÜHLBACH

BAUTEIL KELLER-/ERGOGESCHOSS 1:100 1:100

PLANBEZEICHNUNG DIENSTBARKEIT SPARKASSE ROSBAD AIBLING 1:100 1:100

DATEI 08.11.2011 08.11.2011

DRUCKART DRUCK 1:100 1:100

DRUCK 4x3 130x854

PROJEKT 130x854

PROJEKT 130x854

ERDGESCHOSS

Handwritten signatures in blue ink.

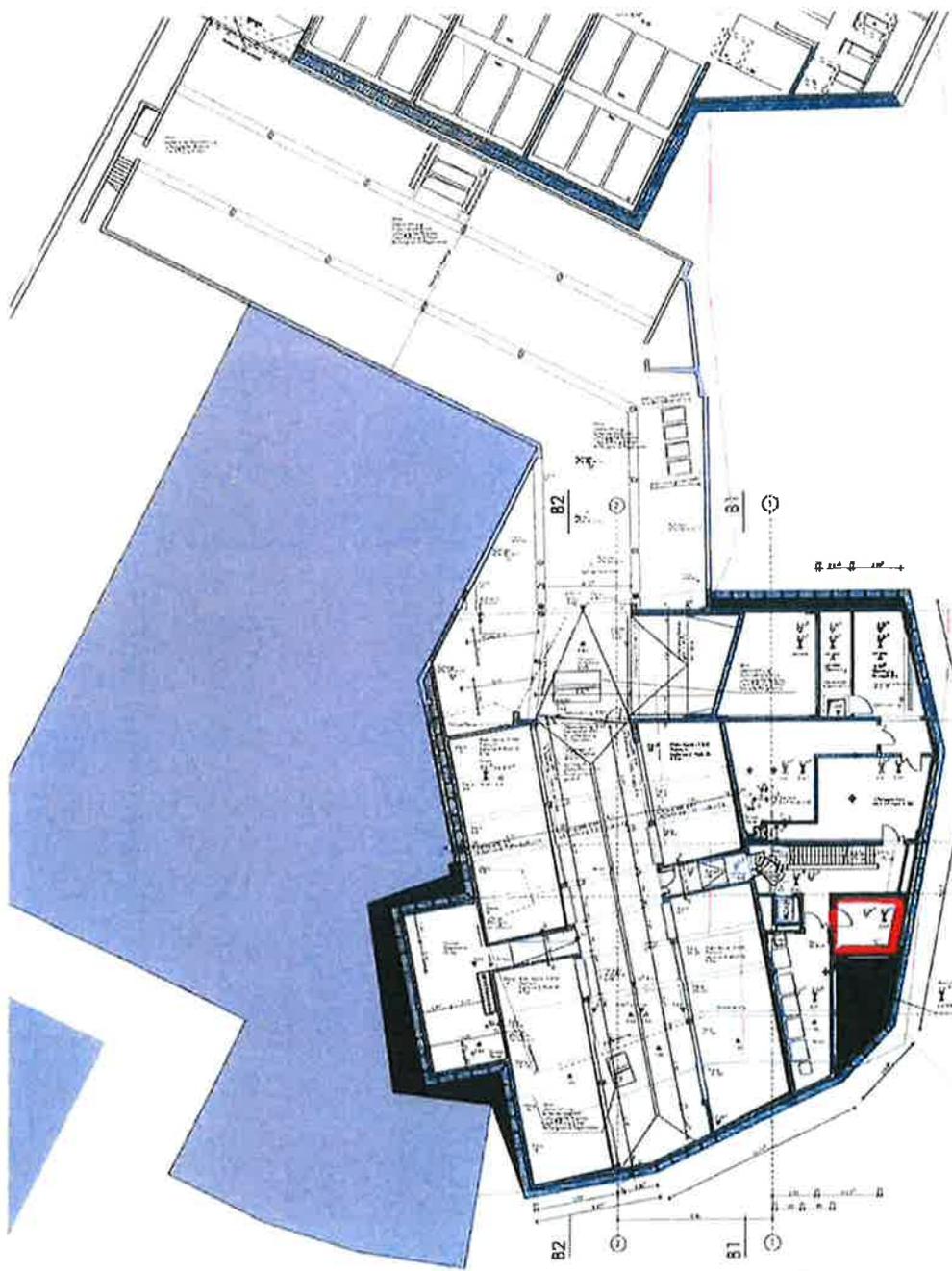
Anlage 6b
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



UNTERGESCHOSS

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.

Anlage 6c
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



1. GENERAL NOTES
 2. MATERIALS
 3. FINISHES
 4. DIMENSIONS
 5. REFERENCES
 6. LEGEND
 7. INDEX

Handwritten signature

Handwritten signature
 No. 1

Grundbuchanträge lt. Messungsnachtrag

(1) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt XIV. der Vorurkunde (Überbaurecht oberirdisch).

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird festgestellt, dass die Dienstbarkeiten wie folgt einzutragen sind:

- das Überbaurecht am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 1/2 und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05), jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB.

Im Hinblick darauf, dass auf den vorgenannten berechtigten Grundstücken 9, 1/2 und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05) die Errichtung einer grundstücksübergreifenden Wohnanlage vorgesehen ist, soll die Eintragung zugunsten sämtlicher dort bezeichneter Grundstücke erfolgen.

- den Verzicht auf Überbaurechte am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) jeweils der Gemarkung Bad Aibling.

(2) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt XV. der Vorurkunde (Überbaurecht unterirdisch und Rampenrecht).

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird festgestellt, dass die Dienstbarkeiten wie folgt einzutragen sind:

- das Überbaurecht sowie das Rampenrecht am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 1/2 und 10 (nach

Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05), jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB.

Im Hinblick darauf, dass auf den vorgenannten berechtigten Grundstücken 9, 1/2 und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05) die Errichtung einer grundstücksübergreifenden Tiefgaragenanlage vorgesehen ist, soll die Eintragung zugunsten sämtlicher dort bezeichneter Grundstücke erfolgen.

- den Verzicht auf Überbaurente am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) jeweils der Gemarkung Bad Aibling.

(3) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt XVI. der Vorurkunde (Trafostationsrecht).

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird festgestellt, dass die Dienstbarkeit wie folgt einzutragen ist:

- am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) zugunsten der Stadtwerke Bad Aibling mit Sitz in Bad Aibling (AG Traunstein HRA 7023) als kommunalem Eigenbetrieb der Stadt Bad Aibling.

(4) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt XVII. der Vorurkunde (Löschwasserversorgung).

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird festgestellt, dass die Dienstbarkeit wie folgt einzutragen ist:

- am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 1/2 und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05), jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB.

(5) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt XVIII. der Vorurkunde (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht).

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird festgestellt, dass die Dienstbarkeit wie folgt einzutragen ist:

- am Grundstück Fl.Nr. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 9/2, 1/2, 10 und 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05), 6, 6/5 und 7/1 jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB.

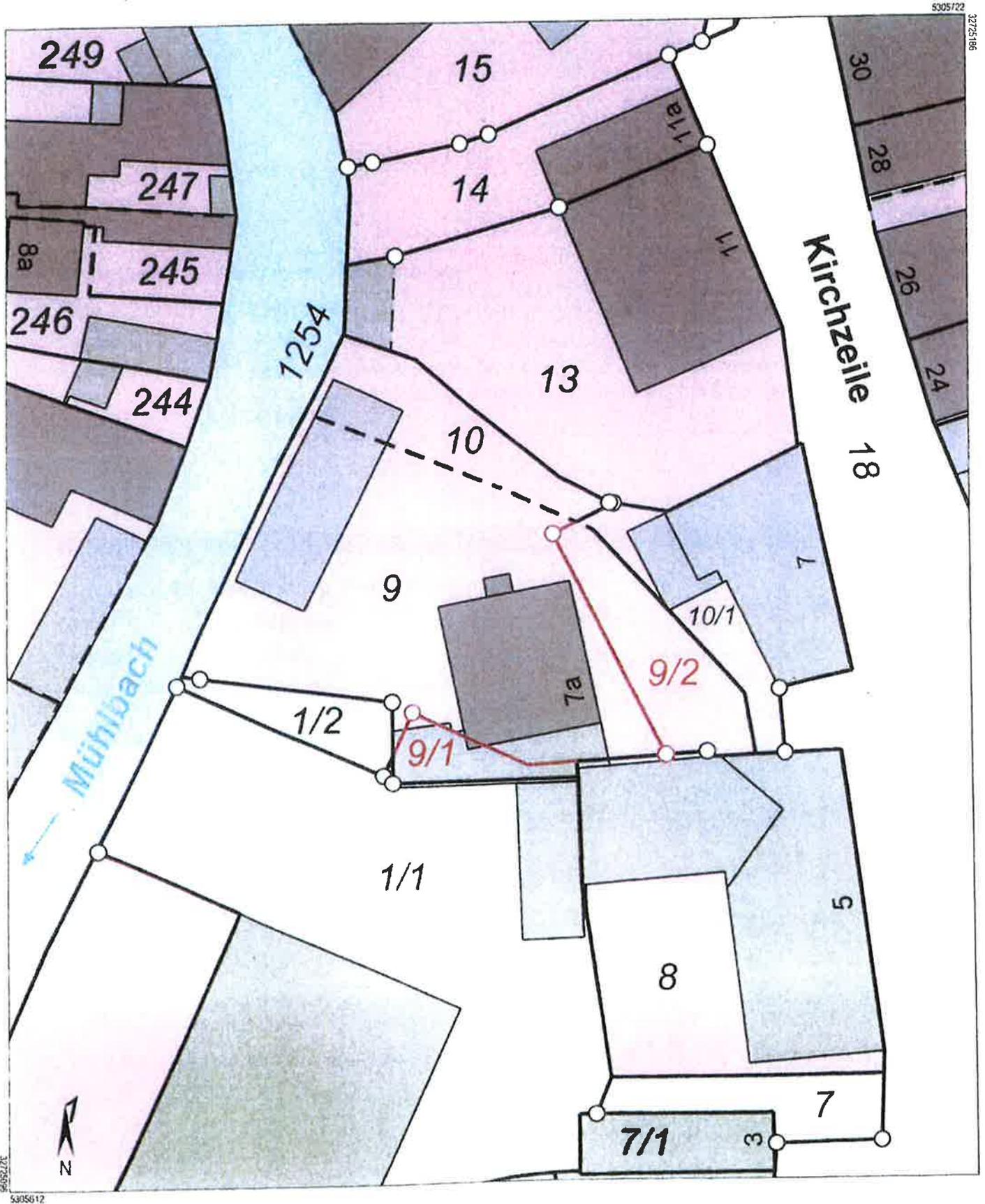
(6) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt XIX. der Vorurkunde (Brandmeldezentrale/-schaltkasten).

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird festgestellt, dass die Dienstbarkeit wie folgt einzutragen ist:

- das Betretungsrecht gemäß Abschnitt XIX. (2) der Vorurkunde am Grundstück 6, 6/5 und 7/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) 9, 1/2 und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05) jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB.
- das Leitungsrecht gemäß Abschnitt XIX. (3) der Vorurkunde am Grundstück Fl.Nrn. 1/1 und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03 und FN 3057 04) **und zusätzlich auch an 6, 6/5 und 7/1** zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke 9, 1/2 und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03, FN 3057 04 und FN 3057 05) jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB. Die zusätzliche Eintragung wird von den Vertragsteilen bewilligt und beantragt; auf den erforderlichen Vorvollzug bzgl. Fl.Nr. 6/5 wurde vom Notar hingewiesen.

Ende der Anlage

Darstellung in der Flurkarte



53057/22
32725196

53056/12
32725196

Anlage 5
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

I. Grundbuchstand

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts **Rosenheim** für
Bad Aibling Blatt 11357

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

lfd. Nr. 1:

Fl.Nr. 1/1 Marienpl. 3, Gebäude- und Freifläche zu 2.608 m²;

Eigentümer:

Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling.

Abteilung II u.a.:

- lfd. Nr. 8: PKW-Stellplatznutzungsrecht (Tiefgarage) für Stadt Bad Aibling;

(2) Im Grundbuch des Amtsgerichts **Rosenheim** für
Bad Aibling Blatt 9330

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

lfd. Nr. 1:

Fl.Nr. 9 Kirchzeile 7a, Gebäude- und Freifläche zu 1.080 m²;

lfd. Nr. 2:

Fl.Nr. 10 Kirchzeile 7, Gebäude- und Freifläche zu 498 m²;

lfd. Nr. 3:

Fl.Nr. 7/1 Kirchzeile 3, Gebäude- und Freifläche zu 104 m².

Eigentümer:

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG.

(3) Im Grundbuch des Amtsgerichts **Rosenheim** für
Bad Aibling Blatt 12073

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

lfd. Nr. 1:

Fl.Nr. 6 Kirchzeile 1, Gebäude- und Freifläche zu 391 m²;

Eigentümer:

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG.

(4) Im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für

Bad Aibling Blatt 3297

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling:

BVNr. 150

Fl.Nr. 7 An der Kirchzeile,
Hof- und Gebäudeflächen zu 123 qm;

Eigentümer:

Stadt Bad Aibling.

(5) Im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für

Bad Aibling Blatt 4266

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

BV.Nr. 1:

Fl.Nr. 6/5 Marienplatz 4, Wohnhaus mit
Gastwirtschaft, Hofraum, zu 571 m²,

Eigentümer:

Herr Franz Steegmüller, geb. 15. Dezember 1963;

(6) Dieser Urkunde ist als **Anlage 1** ein Lageplan beigelegt, aus dem die vorgenannten Grundstücke ersichtlich sind. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

(7) Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 6/5 sowie der benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 6

und 7/1 je der Gemarkung Bad Aibling (im Folgenden auch bezeichnet als Bauvorhaben „Lichtspielhaus“), ferner in einem separaten Bauvorhaben die Bebauung der Grundstücke 9 und 10 unter Einbeziehung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1/1, hinsichtlich derer ein Optionsrecht besteht (im Folgenden auch bezeichnet als Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“).

(8) Die derzeit vorhandene Tiefgarage erstreckt sich ausgehend von der Einfahrt auf Fl.Nr. 7/1 unterirdisch in das Grundstück Fl.Nr. 1/1; die Nutzung ist geregelt durch die vorstehend Abschnitt I. (1) II/8 geregelte Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Aibling, bestellt mit Urkunde des Notars Dr. Günter Graßmann in Bad Aibling vom 05.05.1976, URNr. 840/1976, samt Messungsanerkennung hierzu vom 28.07.1986, URNr. G 1743 desselben Notars. Verwiesen wird insofern auf den beigefügten Lageplan (**Anlage 2**), in der die derzeitige Nutzung der vorhandenen 38 Tiefgaragenplätze gekennzeichnet ist.

Im Zuge der vorstehenden Bauvorhaben soll zunächst für das Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ durch bauliche Erweiterung auf Fl.Nr. 6, 6/5 und 7/1 eine Öffnung der Tiefgarage gen Süden hin erfolgen; ferner soll für das weitere Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“ auf Fl.Nr. 1/1 (Teilfläche), 9 und 10 eine Öffnung gen Norden hin erfolgen, um jeweils durch eine entsprechende Tiefgaragenerweiterung Stellplätze für die künftigen Bewohner schaffen zu können. Die neu entstehenden Tiefgaragenbereiche für die vorgenannten Bauvorhaben sollen nur den jeweiligen Eigentümern/Nutzungsberechtigten zustehen und werden insofern baulich abgetrennt. Durch die Erweiterung in der bisherigen Tiefgaragenfläche vorhandene, sodann wegfallende Stellplätze sollen durch unter- bzw. oberirdische Stellplätze kompensiert werden. Ferner sind Stellplätze für das Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ im Bereich des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ zu sichern.

Im Zuge dessen und im Zuge der oberirdischen Inanspruchnahme der Teilfläche aus Fl.Nr. 1/1, die teilweise von der Stadt Bad Aibling für Stellplatzzwecke genutzt wird, sind die vorhandenen Dienstbarkeiten neu zu regeln.

(9) Der vorgenannte Grundbesitz befindet sich im Geltungsbereich des bereits öffentlich bekannt gemachten Bebauungsplans Nr. 100 „Kirchzeile West“ der Stadt Bad Aibling. Dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügt ist eine Ablichtung des

vorbezeichneten Bebauungsplans (Planteil). Dieser wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

II. Tiefgaragenerweiterung

Entfällt in der auszugsweisen Abschrift.

III. Neuregelung zur Tiefgaragennutzung

Die Vereinbarungen zur Tiefgaragennutzung werden zusammen mit der Dienstbarkeitsberechtigten Abteilung II/8 an Fl.Nr. 1/1 Gemarkung Bad Aibling, der Stadt Bad Aibling, wie folgt geregelt:

- (1) Bezug nehmend auf vorstehend Abschnitt I. (8) bestellen die Beteiligten
- am Grundstück Flst. 7/1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1/1, 6, 6/5, 9 und 10 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, sowie
 - am Grundstück 1/1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 6, 6/5, 9 und 10 sowie der Teilfläche aus 1/1 (Optionsfläche) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB

jeweils eine Grunddienstbarkeit

- Geh- und Fahrrecht sowie Tiefgaragennutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, das dienende Grundstück 7/1, bzw. 1/1 im Bereich der vorhandenen Tiefgarage bzw. der geplanten verbreiterten Einfahrt zum Gehen und zum Fahren zum herrschenden Grundstück **mitzubnutzen**, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen. Für die derzeit vorhandenen Stellplatzflächen bleibt es bei einer Nutzung durch die Stadt Bad Aibling bzw. die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, vgl. nachstehend Ziff. (2). Das Fahrrecht kann mit Fahrzeugen aller Art ausgeübt werden, für die die Tiefgarage baulich ausgelegt ist. Das Recht zur Nutzung kann Dritten zur Ausübung überlassen werden, insbesondere Mietern/Nutzern der zu bildenden Sondereigentumseinheiten. Im Zuge

der beabsichtigten Erweiterung ist der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks auch berechtigt, auf seine Kosten eine Öffnung der Tiefgaragenbegrenzung hin zu Fl.Nr. 6 und 6/5 bzw. zu Fl.Nr. 9 und 10 hin vorzunehmen. Ebenso ist es ihm gestattet, unter Einhaltung der Regeln der Baukunst und statischer Erfordernisse sowie nach vorheriger Absprache mit dem Eigentümer und der Stadt Bad Aibling Öffnungen für Rauch- und Wärmeabzug, ggf. Stützen und eine Erweiterung der RWA-Öffnung am Treppenaufgang West vorzunehmen.

Anfallende Schäden in diesem Zusammenhang sind vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Der jeweilige Ausübungsbereich ist im Lageplan (Anlage 4) bezeichnet; dort ist

- der geplante Zufahrtsbereich (Rampe mit Einfahrt) für alle Tiefgaragennutzer **pink umrandet**,
- der geplante Bereich der Tiefgarage für das Bauvorhaben auf Flst. 6 und 6/5 („Lichtspielhaus“) **orange umrandet** und mit TG 2 bezeichnet,
- der geplante Bereich der Tiefgarage für das Bauvorhaben auf Flst. 1/1, 9 und 10 („Wohnen am Mühlbach“) **blau umrandet** und mit TG 3 bezeichnet,
- die bisherigen Stellplätze bzw. der bisherige Tiefgaragenbereich **grün unumrandet** und mit TG 1 bezeichnet,
- der gemeinsame Zu- bzw. Durchfahrtsbereich von TG 1 und TG 3 **gelb gedeckt**

ingezeichnet.

Bedingung für die Ausübung des vereinbarten Geh- und Fahrrechts und Tiefgaragennutzungsrechts ist, dass sich der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks an der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche sowie an hierbei anfallenden Kosten beteiligt.

Für die laufende Unterhaltung und Verkehrssicherung gilt daher was folgt:

Die laufende Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung obliegt den Eigentümern des dienenden und der herrschenden Grundstücke unter Berücksichtigung der

nachfolgend getroffenen Vereinbarungen gemeinschaftlich. Dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks obliegt unter Übernahme der damit verbundenen Kosten die dauerhafte Unterhaltung bzw. ggf. Erneuerung seines Teils der Tiefgarage incl. aller zum Betrieb der Tiefgarage notwendigen und zweckdienlichen Einrichtungen und Anlagen. Dies gilt insbesondere für erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen an den Außenwänden der Tiefgarage sowie am Fundament, ebenso für die Instandhaltung der jeweiligen Fahrflächen.

Für anfallende Betriebskosten (Garagentor, Beleuchtung, Belüftung, Entwässerung etc.) treffen die Eigentümer der betroffenen Grundstücke folgende Regelung:

Die Kostentragung obliegt grundsätzlich der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling als Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr 1/1 Gemarkung Bad Aibling. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 6, 6/5 und 7/1 (Bauvorhaben „Lichtspielhaus“) einerseits sowie der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 9 und 10 (Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“) andererseits beteiligt sich an diesen Kosten mit einem pauschalen Betrag von jeweils EUR 1.250,00 – i.W. eintausendzweihundertfünfzig – jährlich. Dieser Betrag ist zahlbar jeweils am Ersten eines jeden Jahres im Voraus, erstmals im Jahr der Aufnahme der Nutzung und dann bei Nutzungsbeginn, für das erste Jahr zeitanteilig.

Ändert sich künftig der Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes auf der Basis 2015 = 100 gegenüber dem Stand dieses Monats, ändert sich die Höhe des zu zahlenden Betrages im gleichen Verhältnis. Eine Änderung des zu zahlenden Betrages tritt jedoch erst ein, wenn die in Punkten ausgedrückte Indexänderung zu einer Erhöhung oder Verminderung des zu zahlenden Betrages um mindestens 5 % führt. Der erhöhte oder verminderte Betrag ist erstmals in dem Jahr zu zahlen, der auf die Veröffentlichung der entsprechenden Indexänderung folgt (bei einer Überschreitung der Schwelle z.B. im Juli 2028 ab dem Kalenderjahr 2029). Nach jeder Anpassung des Pauschalbetrages auf Grund der vorstehenden Wertsicherungsklausel ändert sich dieser erneut bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex um 5 Prozent.

Die Beteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass die vorstehend vereinbarte Wertsicherungsklausel gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 a) PreisklauselG zulässig ist. Sollte die Wertsicherungsklausel gleichwohl ganz oder teilweise gem. § 8 PreisklauselG

unwirksam werden, bleiben die übrigen in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Beteiligten verpflichten sich, in diesem Fall eine wirksame Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, die dem mit der vorstehend vereinbarten Klausel wirtschaftlich und rechtlich Gewollten möglichst nahe kommt.

Hinsichtlich der Kostenbeteiligung der Stadt Bad Aibling wird auf die Vereinbarungen nachstehend Ziff. (2) verwiesen, so dass im Ergebnis auf der Basis von jährlichen Betriebskosten im vorgenannten Sinne von EUR 7.500,00 jährlich diese zu einem Drittel von der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling als Eigentümer der Fl.Nr. 1/1, zu je einem Sechstel von den Eigentümern des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“, und zu einem Drittel von der Stadt Bad Aibling getragen werden sollen.

Hierzu wird klargestellt, dass eine sonstige Kostenbeteiligung der Stadt Bad Aibling, insbesondere für Unterhaltung und Instandhaltung, nicht besteht.

Über Angelegenheiten, die TG 1 – TG 3 insgesamt bzw. TG 1 und TG 3 gemeinsam betreffen, entscheiden die Eigentümer der herrschenden Grundstücke und des dienenden Grundstücks mit einfacher Stimmenmehrheit. Jeder Stellplatz gewährt dabei eine Stimme; das Stimmrecht für die TG 2 und TG 3 ist dabei jedoch nach Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum einheitlich auszuüben, nach Bestellung eines Verwalters ausschließlich durch diesen, soweit rechtlich zulässig. Klargestellt wird, dass die Nutzung der derzeit vorhandenen Stellplätze von TG 1 unverändert Angelegenheit des heutigen Eigentümers gemeinsam mit der Stadt Bad Aibling ist, wobei auf die weiteren Vereinbarungen hierzu in Ziff. (2) verwiesen wird.

Der Eigentümer des dienenden Grundstückes ist verpflichtet, auf seinem Grundstück sämtliche Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und den Betrieb der Tiefgarage und deren Anlagen gefährden könnten. Gleichwohl bleibt dem Eigentümer des dienenden Grundstückes das Recht vorbehalten, die Tiefgarage oberirdisch zu nutzen. Der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks hat das Recht, nach Vorankündigung einmal jährlich zu Wartungs- und Kontrollzwecken den oberirdischen Bereich zu betreten. Eine Überbauung der betroffenen Grundstücksfläche, gleich welcher Art, bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Eigentümers des herrschenden Grundstückes. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes haftet gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes für Schäden im Zusammenhang mit der

oberirdischen Nutzung des betroffenen Grundstücksteiles sowie deren unverzügliche Beseitigung.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält Rang vor etwaigen Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs, Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde begründeten Rechten, im Übrigen nächst offene Rangstelle. Die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling als dingliche Berechtigte in Abteilung III erklärt den Rangrücktritt mit der zu ihren Gunsten eingetragenen Rechten mit dem Antrag auf Vollzug im Grundbuch. Auf dingliche Sicherung durch Vormerkung wird verzichtet. Hinsichtlich der Optionsfläche aus Fl.Nr. 1/1 wird der Notar ggf. zur Bezeichnung des herrschenden Grundstücks und Ergänzung der Dienstbarkeit zur Eintragung in das Grundbuch allseits ermächtigt.

(2) Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit Abteilung II/8 an Fl.Nr. 1/1 und II/6 an Fl.Nr. 7/1 zugunsten der Stadt Bad Aibling bleibt bestehen. Hinsichtlich der anfallenden Betriebskosten wird die Kostenbeteiligung der Stadt Bad Aibling, die bisher in Abschnitt D 3. b) der Urkunde A 840/76 des Notars Dr. Günter Graßmann, Bad Aibling im Verhältnis zur Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling geregelt wurde, wie folgt neu vereinbart:

Entsprechend der unter Ziff. (1) geregelten Kostenbeteiligung der Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“ treffen die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die Stadt Bad Aibling für anfallende Betriebskosten (Garagentor, Beleuchtung, Belüftung, Entwässerung etc.) folgende Regelung:

Die Stadt Bad Aibling beteiligt sich an diesen Kosten mit einem pauschalen Betrag von EUR 2.500,00 – i.W. zweitausendfünfhundert - jährlich.

Dieser Betrag ist zahlbar an den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1/1 (Sparkasse Rosenheim Bad Aibling) jeweils am Ersten eines jeden Jahres im Voraus, erstmals mit Nutzungsaufnahme der Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“, und dann bei Nutzungsbeginn, für das erste Jahr zeitanteilig. Bis dahin verbleibt es bei den bisherigen Vereinbarungen.

Ändert sich künftig der Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes auf der Basis 2015 = 100 gegenüber dem Stand dieses Monats, ändert sich die Höhe des zu zahlenden Betrages im gleichen Verhältnis. Eine Änderung des zu zahlenden Betrages tritt jedoch erst ein, wenn die in Punkten ausgedrückte Indexänderung zu einer Erhöhung oder Verminderung des zu zahlenden Betrages um mindestens 5 % führt. Der erhöhte oder verminderte Betrag ist erstmals in dem Jahr zu zahlen, der auf die Veröffentlichung der entsprechenden Indexänderung folgt (bei einer Überschreitung der Schwelle z.B. im Juli 2028 ab dem Kalenderjahr 2029). Nach jeder Anpassung des Pauschalbetrages auf Grund der vorstehenden Wertsicherungsklausel ändert sich dieser erneut bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex um 5 Prozent.

Die Beteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass die vorstehend vereinbarte Wertsicherungsklausel gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 a) PreisklauselG zulässig ist. Sollte die Wertsicherungsklausel gleichwohl ganz oder teilweise gem. § 8 PreisklauselG unwirksam werden, bleiben die übrigen in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Beteiligten verpflichten sich, in diesem Fall eine wirksame Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, die dem mit der vorstehend vereinbarten Klausel wirtschaftlich und rechtlich Gewollten möglichst nahe kommt.

(3) Die Stadt Bad Aibling bewilligt und der jeweilige Eigentümer

beantragt,

die Inhaltsänderung der vorstehenden Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling erklärt als eingetragene Gläubigerin hiermit vorsorglich ihre Zustimmung.

(4) Durch die Baumaßnahme der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG entfallen durch erforderliche Durchbrüche, oder zusätzliche Abstützungen durch Säulen oder dergleichen im Bereich TG 1 insgesamt 3 unterirdische Stellplätze. Diese insgesamt drei, der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling zustehenden Stellplätze werden durch die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG durch Gestellung entsprechender unterirdischer Stellplätze in gleicher Anzahl im Bereich der TG 3 kompensiert.

Dementsprechend erhält die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling 3 TG-Stellplätze im Bereich des Bauvorhabens Wohnen am Mühlbach, wie im beigefügten Lageplan (Anlage 4) farbig **grün** im Bereich der TG 3 gekennzeichnet, zugewiesen.

Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG **verpflichtet sich** im Zuge der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum an die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling ohne weitere Gegenleistung diese drei neugebildeten Sondereigentumseinheiten in Abteilung III lastenfrei und in Abteilung II nur mit den an den an allen Sondereigentumseinheiten eingetragenen Rechten belastet zu übertragen.

Sie verpflichtet sich ferner zur Errichtung der vorbezeichneten Sondereigentumseinheiten nach Maßgabe der noch zu erstellenden, für die gesamte TG-Einheit dienenden Baubeschreibung. Die Durchführung der Maßnahmen hat im Übrigen technisch einwandfrei und nach den anerkannten Regeln der Baukunst sowie unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse zu erfolgen.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten hat nach erfolgter Abnahme und im Zuge der Übergabe der sonstigen TG-Stellplätze an die weiteren Erwerber innerhalb der geplanten Wohnungseigentumseinheit zu erfolgen. Für die Mängelhaftung gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling hat im Übrigen in die dann bestehende Wohnungseigentümergeinschaft mit allen Rechten und Pflichten einzutreten.

Die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling verzichtet trotz Hinweis des Notars auf dingliche Sicherung des vorbezeichneten Anspruchs auf Einräumung von Sondereigentum.

IV. Stellplatznutzungsrecht (oberirdisch)

(1) Die Beteiligten verweisen auf vorstehend Abschnitt I. (8). Im Hinblick auf den Stellplatzschlüssel im Bereich der TG 1 und die durch die Baumaßnahme der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG notwendigen lokalen Anpassungen der Stellplatzflächen werden diese wie nachstehend vereinbart neu geregelt.

Ferner sind Stellplätze für das Bauvorhaben Lichtspielhaus im Bereich des Bauvorhabens Wohnen am Mühlbach zu sichern.

(1) In dem dieser Urkunde als **Anlage 4** beigefügten Lageplan **grün gedeckt** eingezeichnet sind insgesamt 22 oberirdische Kfz-Stellplätze und 3 Garagen im Bereich des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ und Fl.Nr. 1/1 (teilweise im Bereich des vertraglich eingeräumten Überbaurechts), welche ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1/1 zur künftigen ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen, für letztere auch nach Ausübung des Optionsrechts gemäß vorstehend Abschnitt I. (7). Ferner sind dort **blau gedeckt** eingezeichnet insgesamt 8 oberirdische Kfz-Stellplätze im Bereich des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ und auf Fl.Nr. 1/1 (dort im Bereich des vertraglich eingeräumten Überbaurechts), welche ausschließlich den jeweiligen Eigentümern des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ bzw. einzelnen Sondereigentümern hieraus zur künftigen ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Ferner sind dort **ockerfarben gedeckt** eingezeichnet insgesamt 7 oberirdische Kfz-Stellplätze und 2 Garagenstellplätze im Bereich des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ sowie auf Fl.Nr. 1/1, welche ausschließlich der Stadt Bad Aibling zur künftigen ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

Der Lageplan (**Anlage 4**) wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Bezug nehmend hierauf bestellt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG an den Grundstücken Fl.Nr. 9, 10 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 1/1 sowie 6, 6/5 und 7/1 jeweils der Gemarkung Bad Aibling eine Grunddienstbarkeit bzw. der Stadt Bad Aibling eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, sowie die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling am Grundstück Fl.Nr. 1/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 jeweils der Gemarkung Bad Aibling eine Grunddienstbarkeit bzw. der Stadt Bad Aibling eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

- Stellplatznutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes bzw. die Stadt Bad Aibling ist auf Dauer berechtigt, die vorbezeichneten Kfz-Stellplätze bzw. Garagenstellplätze innerhalb des dienenden Grundstücks für Kfz-Abstellzwecke zu nutzen sowie das

jeweils dienende Grundstück als Zu- und Abfahrt sowie als Zu- und Abweg zu den Stellplätzen zu benutzen. Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes bzw. die Stadt Bad Aibling ist berechtigt, die ihm eingeräumten Rechte Dritten zur Ausübung zu überlassen, ohne dass es hierzu einer weiteren Zustimmung des Eigentümers des dienenden Grundstückes bedarf. Mit rein schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Vertragsteile: Soweit die Stellplätze in der Natur noch nicht angelegt sind, ist der Eigentümer des dienenden Grundstückes zu deren Anlegung verpflichtet. Die Kosten der Anlegung sind vom Eigentümer des dienenden Grundstückes zu tragen. Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG ist ferner zur Herstellung der zwei Garagen auf den der Stadt zugewiesenen Garagenstellplätzen im mindestens der bisherigen Art und dem bisherigen Umfang verpflichtet.

Die Kosten für die Unterhaltung der zugewiesenen Stellplätze trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstückes bzw. die Stadt Bad Aibling. Dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes bzw. der Stadt Bad Aibling obliegen in vollem Umfang auch die Verkehrssicherungspflicht und die hierbei anfallenden Kosten. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes wird von jeglicher Haftung frei gestellt.

Die Unterhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht für die Zu- und Abfahrten bzw. Zu- und Abwege sowie hierbei anfallende Kosten tragen die Stellplatznutzungsberechtigten im Verhältnis ihres Anteils an der Gesamtzahl der vom Zufahrtbereich erfassten Stellplätze.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die Eintragung der vorstehenden Rechte im Grundbuch. Die Dienstbarkeiten erhalten nächststoffene Rangstelle, jedoch Rang vor Rechten in Abt. III des Grundbuchs. Allen der Rangbeschaffung dienenden Erklärungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt.

(2) Zug um Zug mit rangrichtiger dinglicher Sicherung bewilligt und

beantragt

die Stadt Bad Aibling die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Dienstbarkeit Abt. II/12 an Fl.Nr. 1/1.

V. Geh- und Fahrrecht

(1) Hiermit bestellt der Eigentümer an dem Grundstück Fl.Nr. 1/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 6, 6/5, 7/1, 9 und 10 je Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Geh- und Fahrrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, das dienende Grundstück zum Gehen und zum Fahren zum herrschenden Grundstück mitzubedenutzen, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen, soweit nicht vorstehend Abschnitt IV. (Stellplatznutzungsrecht) abweichend geregelt. Das Fahrrecht kann mit Fahrzeugen aller Art ausgeübt werden.

Der Ausübungsbereich entspricht der Zufahrtsfläche zu den jeweiligen Stellplätzen, der Ausübungsbereich des Gehrechts auch den Zu- und Abwegen, wie in **Anlage 4** dargestellt. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

Die Unterhaltungs- und die Verkehrssicherungspflicht für die Wegefläche tragen die Stellplatznutzungsberechtigten des dienenden und herrschenden Grundstücke im Verhältnis ihres Anteils an der Gesamtzahl der Stellplätze.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält Rang vor etwaigen Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs, Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde begründeten Rechten, im Übrigen nächst offene Rangstelle. Auf dingliche Sicherung durch Vormerkung wird verzichtet.

Hinsichtlich der Zu- und Abfahrtsmöglichkeit der einzelnen Stellplatznutzer wird auf das vorstehend Abschnitt IV. (2) begründete Stellplatznutzungsrecht verwiesen, wonach das jeweils dienende Grundstück als Zu- und Abfahrt sowie als Zu- und Abweg zu den Stellplätzen benutzt werden darf.

(2) Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, die vorstehende Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde im

Grundbuch löschen zu lassen und diese Verpflichtung auch einem etwaigen Sonderrechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe aufzuerlegen.

(3) Auf dingliche Sicherung an Grundstück Fl.Nr. 7 im Eigentum der Stadt Bad Aibling wird verzichtet.

VI. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

(1) Die zur Erschließung der Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“ notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Bereich der vorhandenen Tiefgarage TG 1 mit verlegt werden können.

Bezug nehmend hierauf bestellen die Beteiligten

am Grundstück 1/1 und 7/1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 6, 6/5, 9 und 10 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB

eine Grunddienstbarkeit

- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art für das jeweils herrschende Grundstück (z.B. für Wasser, Abwasser, Gas, Wärme, Kälte, Strom, Telefon und Kabel) in dem dienenden Grundstück unterirdisch im Bereich der vorhandenen Tiefgaragenanlage zu verlegen, zu unterhalten, zu erneuern und zu benutzen.

Der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks ist berechtigt, hierzu das jeweils dienende Grundstück zu betreten und zu befahren. Erforderliche Arbeiten kann er auch durch Dritte ausführen lassen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der alte Oberflächenzustand möglichst wiederherzustellen.

Die Unterhaltungspflicht für die Leitungen und hierbei anfallende Kosten trägt der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks, soweit die Leitung von ihm allein genutzt wird, im Übrigen die Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks und des jeweils dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.

Der Ausübungsbereich wird durch die tatsächliche Lage der jeweiligen Leitung in der Natur bestimmt. Diese bestimmt der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks entsprechend den bautechnischen Erfordernissen nach billigem Ermessen.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen,

die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Grunddienstbarkeit erhält Rang vor etwaigen Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs, Gleichrang mit den weiteren in dieser Urkunde begründeten Rechten, im Übrigen nächst offene Rangstelle. Auf dingliche Sicherung durch Vormerkung wird verzichtet.

Ende der Anlage

Anlage 1
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim**

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

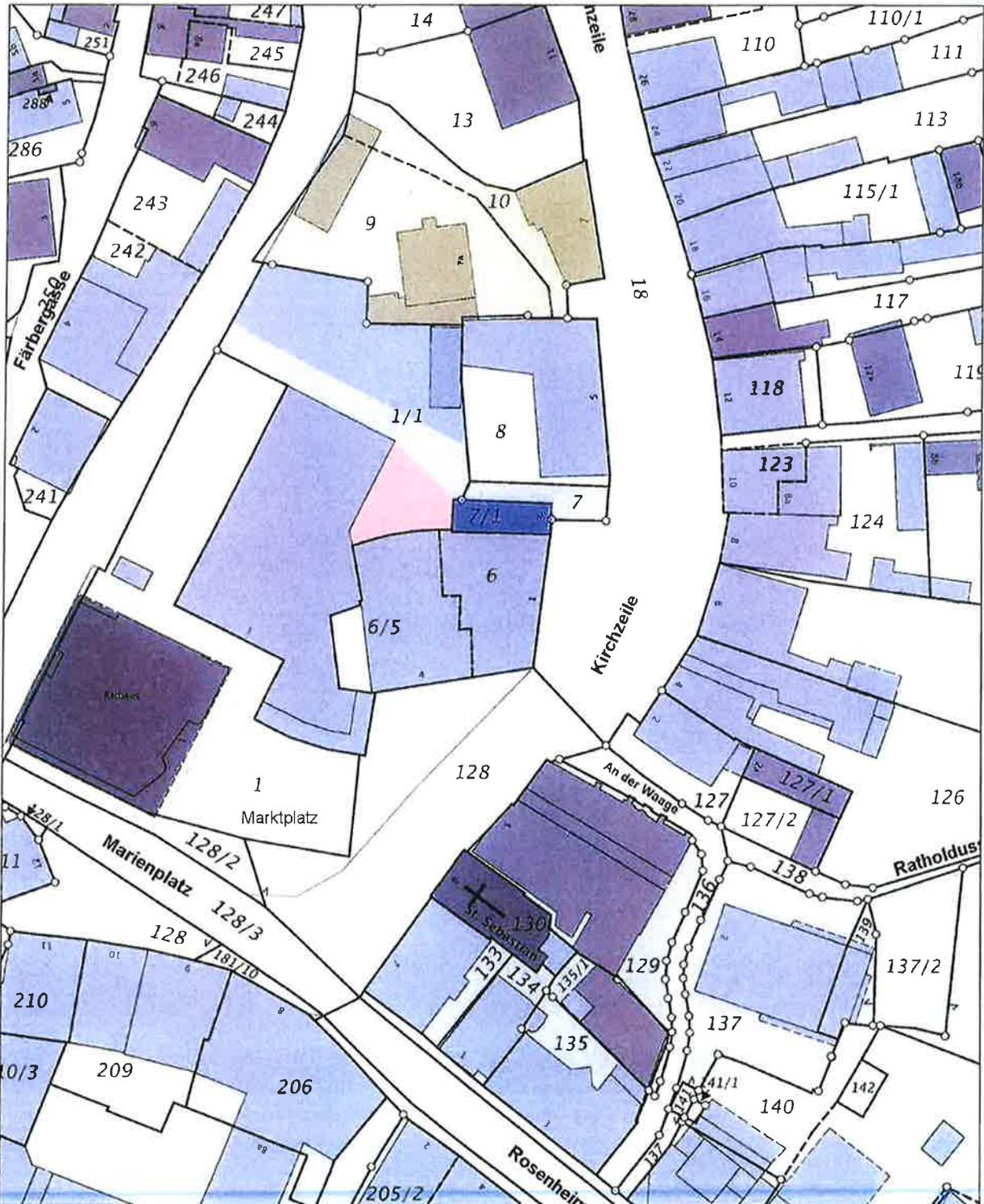
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.03.2017

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



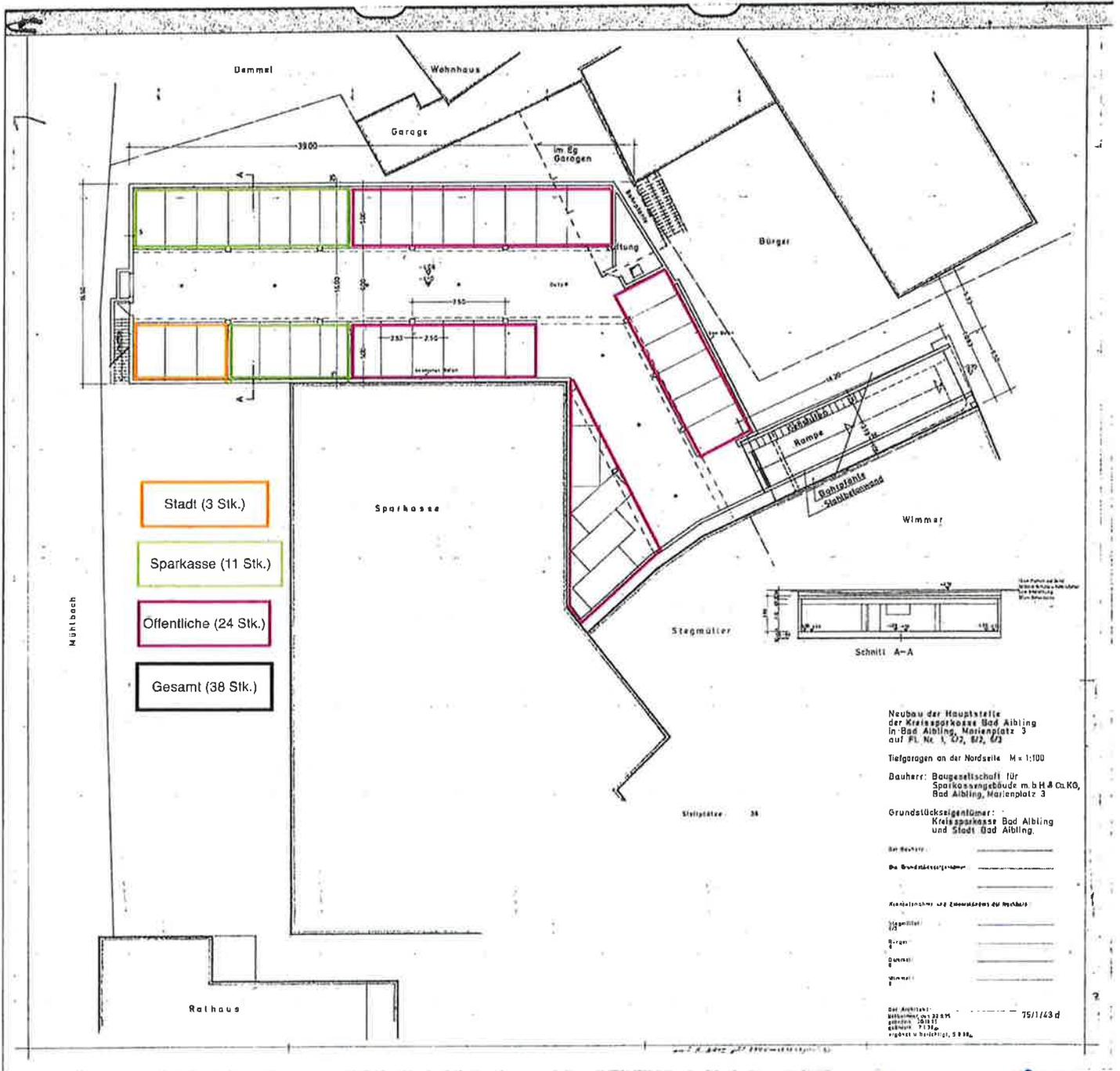
5302779

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Handwritten signature in blue ink.

Anlage 2
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



- Stadt (3 Stk.)
- Sparkasse (11 Stk.)
- Öffentliche (24 Stk.)
- Gesamt (38 Stk.)

Neubau der Hauptstelle
der Kreissparkasse Bad Aibling
in Bad Aibling, Marienplatz 3
auf Fl. Nr. 1, 4/2, 8/2, 6/2

Tiefgaragen an der Nordseite M = 1:100

Bauherr: Baugesellschaft für
Sparkassengebäude m.b.H. & Co. KG,
Bad Aibling, Marienplatz 3

Grundstückseigentümer:
Kreissparkasse Bad Aibling
und Stadt Bad Aibling.

Der Bauherr: _____

Der Grundstückseigentümer: _____

Genehmigungen und Erklärungen des Bauherrn

Eigentümer: _____

Bauherr: _____

Genehmigt: _____

Genehmigt: _____

Genehmigt: _____

Genehmigt: _____

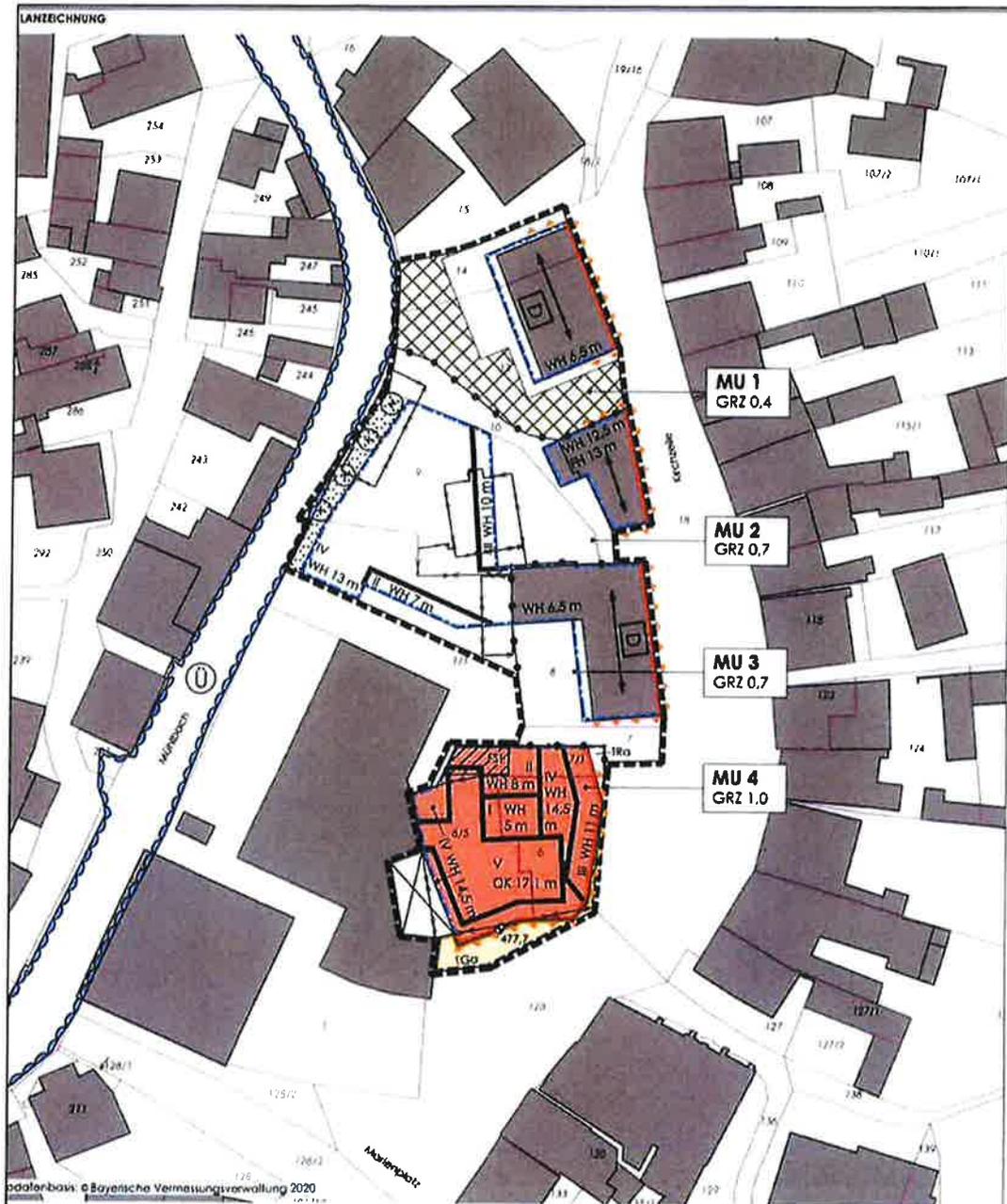
Der Architekt:
Wolfgang Huber, 80329 München
Gebäude 50101
E-Mail: w.huber@architektur-huber.de
Registrierungsnummer: 50101

75/1143 d

Handwritten signatures and notes in blue ink.

Anlage 3
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022

Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 100 „Kirchzeile“ (Planteil)



ÄRÄMSEL

Der Stadtrat der Stadt Bad Abbang erließ auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a der Bayerischen Bauordnung (BauBO) i. V. m. §§ 1 - 23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Verfassung des Freistaats Bayern (GV), jeweils in der zum Zeitpunkt der Fassung des Bebauungsplans anzuwendenden Fassung, den Bebauungsplan als **Satzung**.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

3.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6

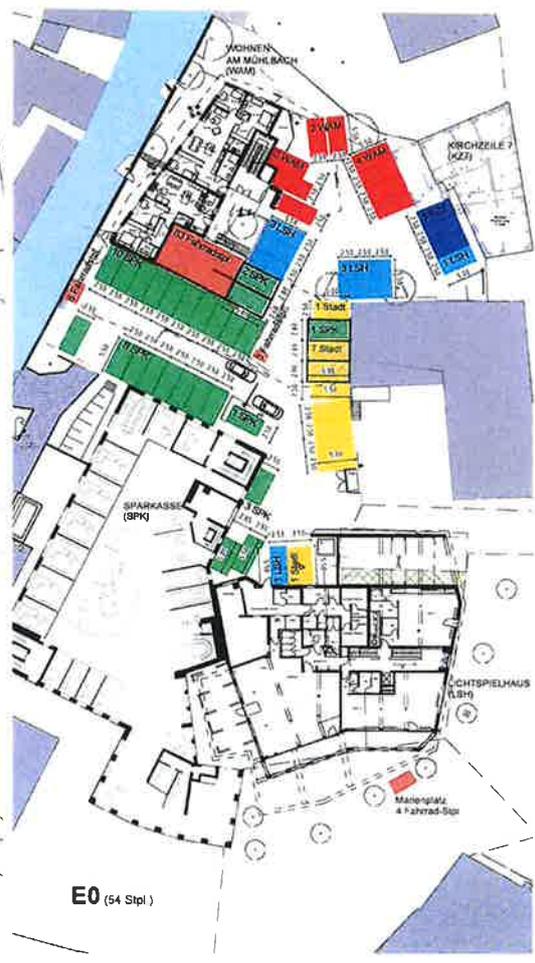
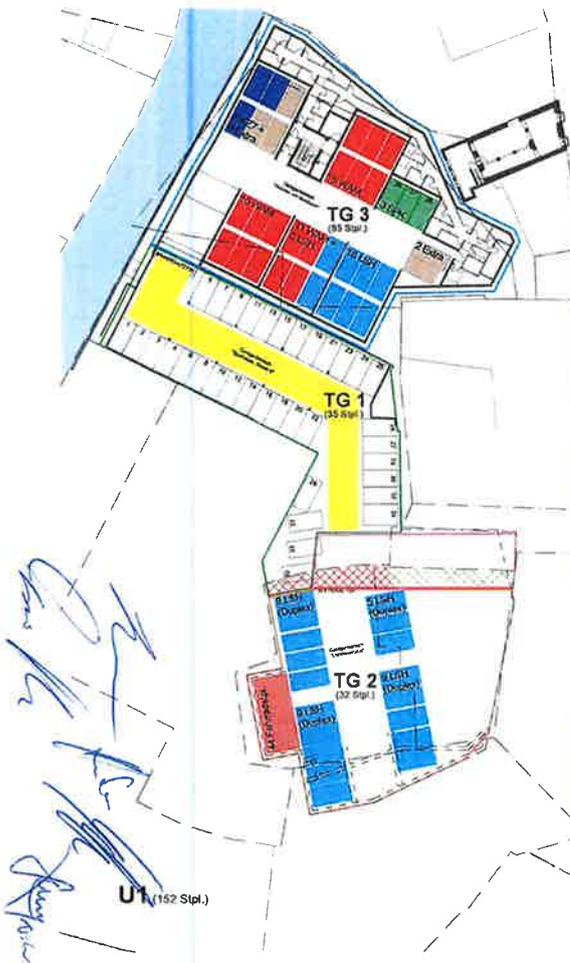
3.2 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

3.3 WH 11 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 11 m

3.4 OK 17 m Oberkante in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 17 m

3.5 FH 13 m Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 13 m

Anlage 4
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



Grundbuchanträge lt. Messungsnachtrag

Grundbuchanträge zu den vereinbarten Dienstbarkeiten

(1) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt II. der Vorurkunde (Tiefgaragenerweiterungsrecht). Sie stellen zunächst unter Bezugnahme auf Abschnitt II. (6) der Vorurkunde hinsichtlich des dort bezeichneten Optionsrechtes fest, dass zwischen der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling und der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG mit Urkunde des amtierenden Notars vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S 694/22, eine entsprechende Überbaudienstbarkeit vereinbart wurde, so dass hinsichtlich der auf dem Bestandsgrundstück Fl.Nr. 1/1 (neu nach Vermessung) vorhandenen Tiefgarage keine Überbaudienstbarkeit notwendig ist, da das Tiefgaragengebäude (Bestand) nicht auf das neu vermessene Grundstück Fl.Nr. 1/2 herüberraagt.

Sodann wird festgestellt, dass berechnigte Grundstücke der in Abschnitt II. der Vorurkunde bestellten Dienstbarkeit (Tiefgaragenerweiterung) die Grundstücke Fl.Nr. 7/1 (unverändert) und Fl.Nr. 1/1 (nach erfolgter Vermessung gemäß FN 3057 03) sind.

Die Eintragungsanträge gemäß Vorurkunde werden vorsorglich bestätigt und wiederholt.

(2) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt III. der Vorurkunde (Neuregelung der Tiefgaragennutzung).

Es wird festgestellt, dass infolge Nichtausübung des Optionsrechts hinsichtlich einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1/1 (siehe vorstehend (1)) diesbezüglich keine Dienstbarkeit zu bestellen ist; ferner sind infolge der Heraussmessung von Teilflächen aus Fl.Nr. 9 und 10 die Fl.Nrn. 9/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) nicht Berechnigte der Dienstbarkeit. Diese sind daher wie folgt einzutragen:

- am Grundstück Fl.Nr. 7/1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1/1 und 1/2 (je nach Vermessung gemäß FN 3057 03), 6,

6/5, 9 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, sowie

- am Grundstück 1/1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 6, 6/5, 1/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03), 9 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB

Die Eintragungsanträge gemäß Vorurkunde werden vorsorglich bestätigt und wiederholt.

Das auf Fl.Nr. 9 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04), 1/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03) und 10 (neu nach Vermessung gemäß FN 3057 05) zur Errichtung gelangende Tiefgaragengebäude ragt in das Grundstück Fl.Nr. 9/2 (neu) über; dies wird voraussichtlich über eine entsprechende Überbaudienstbarkeit geregelt, so dass der überbaute Teil Bestandteil des Stammgrundstücks Fl.Nr. 9 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) wird. Vorsorglich stimmen die Vertragsteile einer entsprechenden Bestellung zu.

(3) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt IV. der Vorurkunde (Stellplatznutzungsrecht oberirdisch).

Es wird festgestellt, dass infolge Nichtausübung des Optionsrechts hinsichtlich einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1/1 (siehe vorstehend (1)) diesbezüglich keine Dienstbarkeit zu bestellen ist; ferner sind infolge der Herausmessung von Teilflächen aus Fl.Nr. 9 und 10 die Fl.Nrn. 9/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) nicht dienende Grundstücke der Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Aibling und Fl.Nr. 1/1; lediglich ein Stellplatz zugunsten der Grundstücke Fl.Nr. 6, 6/5 und 7/1 ist auf Fl.Nr. 9/2 (neu nach Vermessung gemäß FN 3057 04) gelegen.

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird daher festgestellt, dass die Dienstbarkeiten wie folgt einzutragen sind:

- an den Grundstücken Fl.Nr. 9 , 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 1/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03) und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057

- 04) sowie 6, 6/5 und 7/1 jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB sowie zugunsten der Stadt Bad Aibling,
- am Grundstück Fl.Nr. 1/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03) und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB sowie zugunsten der Stadt Bad Aibling, sowie
 - am Grundstück Fl.Nr. 9/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) sowie Fl.Nr. 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke 6, 6/5 und 7/1 jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.

Die Eintragungsanträge gemäß Vorurkunde werden vorsorglich bestätigt und wiederholt.

(4) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt V. der Vorurkunde (Geh- und Fahrtrecht).

Es wird festgestellt, dass infolge Nichtausübung des Optionsrechts hinsichtlich einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1/1 (siehe vorstehend (1)) diesbezüglich keine Dienstbarkeit zu bestellen ist; ferner sind infolge der Herausmessung von Teilflächen aus Fl.Nr. 9 und 10 die Fl.Nrn. 9/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) nicht herrschende Grundstücke der Dienstbarkeit. Ferner sind die Vertragsteile einig, dass die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen, welche Gegenstand des vorbezeichneten Stellplatznutzungsrechts sind, auch über die Fl.Nr. 10/1 (neu nach Vermessung gemäß FN 3057 05), 9 und 9/2 (neu nach Vermessung gemäß FN 3057 04) erfolgen soll.

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird daher festgestellt, dass die Dienstbarkeiten wie folgt einzutragen sind:

- an den Grundstücken Fl.Nr. 1/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03) und 9/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04), 10/1 (neu nach Vermessung gemäß FN 3057 05), 9 und 9/2 (neu nach Vermessung gemäß FN 3057 04) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nr. 6, 6/5, 7/1, 1/2

(nach Vermessung gemäß FN 3057 03), 9 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB sowie mit dem gleichen Inhalt wie in Abschnitt V. der Vorurkunde auch zugunsten der Stadt Bad Aibling als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Gleichrang mit der Grunddienstbarkeit.

Die Eintragungsanträge gemäß Vorurkunde werden vorsorglich bestätigt und wiederholt.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, die vorstehende Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch löschen zu lassen und diese Verpflichtung auch einem etwaigen Sonderrechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe aufzuerlegen.

(5) Die Vertragsteile nehmen Bezug auf Abschnitt VI. der Vorurkunde (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht).

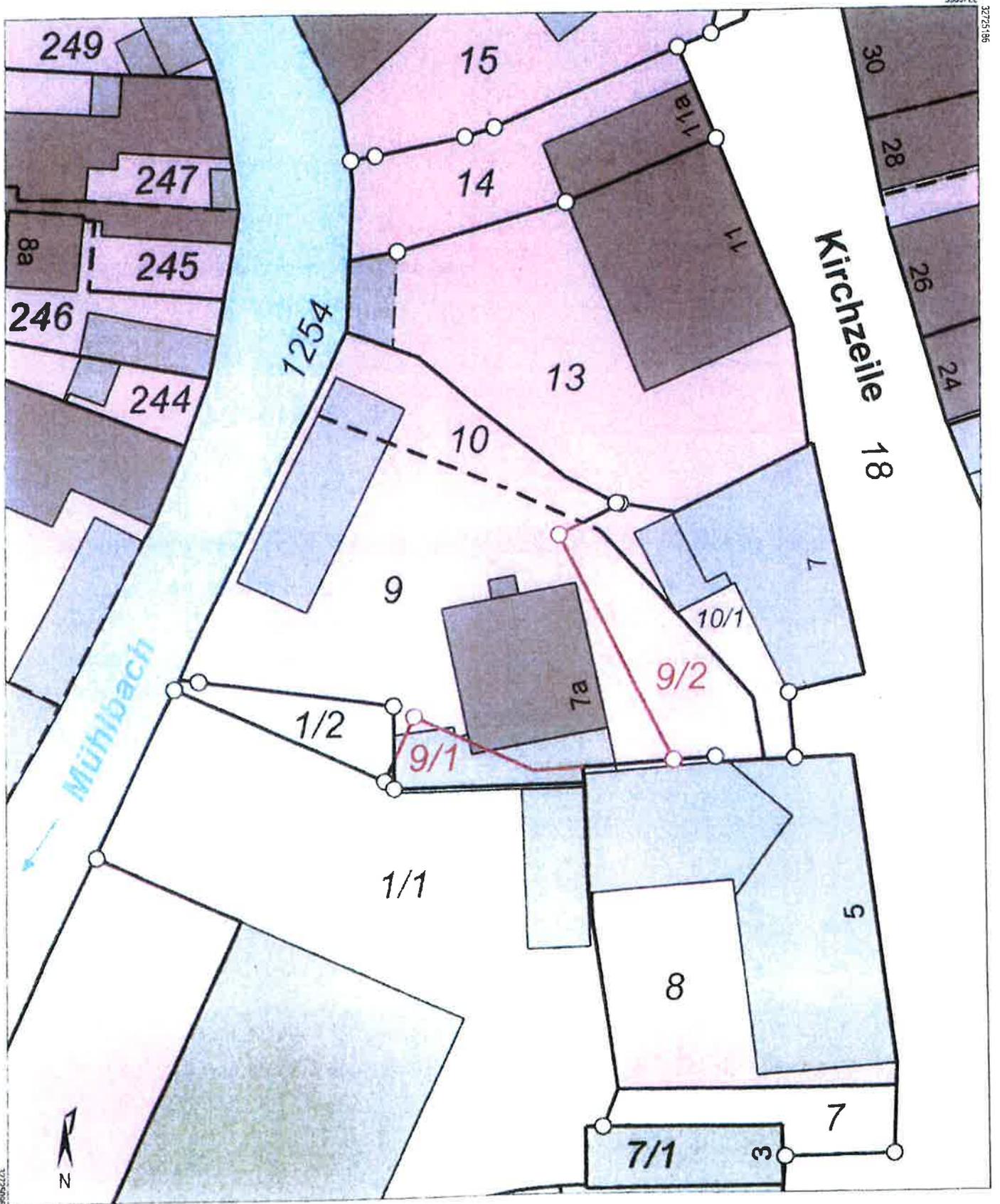
Es wird festgestellt, dass infolge Nichtausübung des Optionsrechts hinsichtlich einer Teilfläche aus Fl.Nr. 1/1 (siehe vorstehend (1)) diesbezüglich keine Dienstbarkeit zu bestellen ist; ferner sind infolge der Heraussmessung von Teilflächen aus Fl.Nr. 9 und 10 die Fl.Nrn. 9/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04) und 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) nicht herrschende Grundstücke der Dienstbarkeit.

Infolge der mittlerweile durchgeführten Vermessung wird daher festgestellt, dass die Dienstbarkeiten wie folgt einzutragen sind:

- am Grundstück Fl.Nr. 1/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03) und 7/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5, 1/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 03), 9, 9/1 und 9/2 (nach Vermessung gemäß FN 3057 04), 10 und 10/1 (nach Vermessung gemäß FN 3057 05) jeweils der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB.

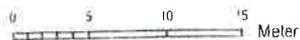
Ende der Anlage

Darstellung in der Flurkarte



940082727

5305812



Anlage 5.1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

UVZ-Nr. S 0534 / 2023 Sc

**Bestellung von Dienstbarkeiten
und Reallasten**

Heute, den zweiundzwanzigsten März
zweitausenddreißig

- 22. März 2023-

erschien vor mir,

Dr. Jürgen Schlögel,

Notar in Bad Aibling, an meiner Geschäftsstelle Maximiliansplatz 1,
83043 Bad Aibling:

Herr Florian **Eisner**,

geboren am 10. Mai 1981,

geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,
dem Notar von Person bekannt,

hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für
die Firma

Werndl & Partner GmbH

mit dem Sitz in Kolbermoor

(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor),

diese wiederum handelnd als persönlich haftende Gesellschafterin für
die Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Kolbermoor

(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor)

im Folgenden „Firma Werndl & Partner“ genannt -.

Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein bescheinige ich, der Notar, dass dort unter

- a) HRB 24367 die Firma Werndl & Partner GmbH mit dem Sitz in Kolbermoor und als deren zur Alleinvertretung berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer Herr Florian Eisner,
- b) HRA 12325 die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Kolbermoor und als deren alleinige persönlich haftende Gesellschafterin die vorgenannte GmbH eingetragen sind.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Der Erschienene - handelnd wie angegeben - erklärte:

I. Grundbuchstand, Vorbemerkung

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts **Rosenheim** für

Bad Aibling Blatt 12073

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

BV.Nr. 1:

Fl.Nr. 6 Kirchzeile 1, Gebäude- und

Freifläche

zu 391 m²;

Eigentümer:

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, AG Traunstein,
HRA 12325.

BV. Nr. 7, rechtlich vereinigt:

Fl.Nr. 10	Nähe Kirchzeile, Gebäude- und Freifläche	zu	170 m ² ,
Fl.Nr. 10/1	Kirchzeile 7, Gebäude- und Freifläche	zu	342 m ² ;

Eigentümer:

Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, Kolbermoor,
AG Traunstein, HRA 12325.

(4) Im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim für

Bad Aibling Blatt 4257

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

BV.Nr. 1:

Fl.Nr. 243	Färbergasse 6, Wohnhaus mit Laden, Werkstätte, Nebengebäude, Hofraum, Garten	zu	550 m ² ;
------------	--	----	----------------------

BV.Nr. 3:

Fl.Nr. 244	Nähe Färbergasse, Gebäude- und Freifläche	zu	105 m ² ;
------------	--	----	----------------------

Eigentümer:

Werndl & Eisner GbR, Kolbermoor, bestehend aus den Gesellschaf-
tern Maximilian Werndl, geb. 15.01.1988, Anna Eisner, geb. Werndl,
geb. 05.02.1986 und Florian Eisner, wie vor.

(5) Der in Ziff. I. (1) bis (4) näher bezeichnete Grundbesitz ist in Abtei-
lung II und III des Grundbuchs belastet. Es wird darauf verzichtet, die
bestehenden Belastungsverhältnisse im Detail aufzuführen.

(6) Dieser Urkunde als **Anlage 1** beigelegt ist ein Lageplan, aus dem die in Ziff. (1) bis (4) näher bezeichneten Grundstücke ersichtlich sind. Der Lageplan (Anlage 1) lag bei der Beurkundung zur Einsicht auf.

(7) Die Firma Werndl & Partner beabsichtigt die Bebauung des vorbezeichneten Grundstücks Fl.Nr. 6/5 unter Einbeziehung der benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 6 und 7/1 je der Gemarkung Bad Aibling (im Folgenden auch bezeichnet als Bauvorhaben „Lichtspielhaus“), ferner in einem separaten Bauvorhaben die Bebauung der vorbezeichneten Grundstücke Fl.Nrn. 9 und 10 der Gemarkung Bad Aibling unter Einbeziehung des benachbarten Grundstückes Fl.Nr. 1/2 der Gemarkung Bad Aibling (im Folgenden auch bezeichnet als Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“).

Zur Durchführung der vorstehend beschriebenen Bauvorhaben werden die in das jeweilige Bauvorhaben mit einbezogenen Grundstücke rechtlich vereinigt. Das Grundstück Fl.Nr 10 als wegfallendes Flurstück ist darüber hinaus vorgesehen zur Verschmelzung mit dem aufnehmenden Flurstück Fl.Nr. 9 der Gemarkung Bad Aibling. Beide rechtlich vereinigten Grundstücke sind vorgesehen zur unmittelbaren Aufteilung gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Das auf dem Grundbesitz Fl.Nrn. 10/1 und 9/2 der Gemarkung Bad Aibling befindliche Bestandsgebäude (Kirchzeile 7) wird fortgeführt. Gleiches gilt für den auf dem Grundbesitz Fl.Nrn. 243 und 244 der Gemarkung Bad Aibling befindlichen Bestand (Färbergasse 6).

(8) Die Beheizung und Warmwasserversorgung des vorstehend beschriebenen Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ sowie des vorstehend beschriebenen Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ erfolgt im Ver-

bund mittels Wärmepumpen und Holz Pelletheizung. Deren Installation ist vorgesehen innerhalb des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“. Die Stromversorgung der Wärmeerzeugungsanlagen erfolgt über Photovoltaikanlagen auf den Dächern beider Bauvorhaben. Beide Bauvorhaben werden verbunden über ein Wärmeleitungsnetz. Der Wärmeerzeugungsgemeinschaft sollen auf Grundlage der nachfolgend festgelegten Bedingungen beitreten können die Eigentümer der Bestandsgebäude Kirchzeile 7 und Färbergasse 6, Bad Aibling.

(9) Innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 der Gemarkung Bad Aibling erfolgt im Rahmen der Durchführung des vorstehend beschriebenen Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ die Anlegung eines Spielplatzes, welcher vorgesehen ist zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten innerhalb der Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“ und „Lichtspielhaus“ sowie durch den Eigentümer des Bestandsgebäudes Kirchzeile 7 im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 10/1 und 9/2 der Gemarkung Bad Aibling.

Verwiesen wird auf die dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügte Planskizze. Die Spielplatzfläche innerhalb des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ ist hierin zeichnerisch dargestellt und farbig **rot** umrandet eingezeichnet. Die Planskizze (Anlage 2) lag bei der Beurkundung zur Einsicht auf.

(10) Innerhalb des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ geplant ist eine zum externen Betrieb vorgesehene Paketbox, vorgesehen zur gemeinschaftlichen Nutzung durch beide Wohnanlagen „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“ bzw. deren Eigentümer/Mieter/sonstige Nutzungsberechtigte. Die Rahmenbedingungen mit dem externen Paketboxbetreiber werden gesondert vertraglich festgelegt.

Der genaue Standort der Paketbox ist in dem dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügten Grundrissplan farbig **rot** eingezeichnet. Der Grundrissplan (Anlage 3) lag bei der Beurkundung zur Einsicht auf.

II. Wärmebezug

(1) Gem. Ziff. I. (8) erfolgt die Wärme- und Warmwasserversorgung des im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 der Gemarkung Bad Aibling (= herrschendes Grundstück) geplanten Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ über im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 (= dienendes Grundstück) vorgesehene Wärmeerzeugungsanlagen. Betreiber der Heizanlage ist die künftige Wohnungseigentümergeinschaft im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling. Die Ersteinrichtung erfolgt noch durch die Firma Werndl & Partner als Bauherrin der vorstehend bezeichneten Bauvorhaben.

Bezug nehmend hierauf bestellt die Firma Werndl & Partner zu Lasten des dienenden Grundstücks und zugunsten der im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 der Gemarkung Bad Aibling im Zuge der geplanten WEG-Teilung entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft „Kirchzeile 7 a, Bad Aibling“ eine **Reallast**, betreffend die ständige Lieferung von Heizwärme und Warmwasser in dem erforderlichen Umfang.

Die aus dem Stammrecht an die einzelnen Bezugsberechtigten zu gewährenden Einzelleistungen sind im Verhältnis des bestehenden Leistungsumfangs gegenseitig beschränkt.

Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur, Vorlauftemperatur der Verteilungsleistungen) ist so zu betreiben, dass die in den einschlägigen DIN-Vorschriften für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Das Gebrauchswasser ist unabhängig von der Jahreszeit mit einer mittleren Temperatur von jeweils 55 ° C am Wohnungsanschluss (= Entnahmetemperatur) zu liefern. Während der Nachtzeit, d.h., während eines Zeitraumes von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr, kann die Temperatur angemessen gesenkt werden.

An die Wärmeerzeugungsanlagen werden ggf. weitere Häuser angeschlossen. Jedes an die Wärmeerzeugungsanlagen angeschlossene Haus bekommt einen eigenen Wärmemengenzähler. Alle nach der Heizkostenverordnung möglichen umlegbaren Kosten werden nach dem für den letzten Abrechnungszeitraum erfassten Verbrauch zwischen den Eigentümern der an die Wärmeerzeugungsanlagen angeschlossenen Häuser aufgeteilt. Die Abrechnung soll dabei insgesamt entsprechend § 7 der Heizkostenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250) zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer erfolgen, zu 30 vom Hundert nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum. Alle nach der Heizkostenverordnung **nicht** umlegbaren Kosten, insbesondere die Kosten des Erhalts (Erneuerung, Reparatur) werden anteilig nach der beheizbaren Wohnfläche, berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003, berechnet. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden hierbei **nicht** angerechnet. Im Falle des Anschlusses weiterer Häuser ist der Kostenverteilungsschlüssel entsprechend anzupassen. Die angeschlossenen Häuser sollen für Abrechnungszwecke wie eine WEG-Einheit

insgesamt behandelt werden. Die Abrechnungserstellung selbst obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 6, 6/5 und 7/1 Gemarkung Bad Aibling („Lichtspielhaus“) bzw. deren jeweiligem Verwalter.

Der Eigentümer des dienenden Grundstückes kann die Wärmelieferung fortdauernd davon abhängig machen, dass von der berechtigten Wohnungseigentümergeinschaft monatlich angemessene Vorschüsse und jährlich nach Abrechnung der jeweiligen Festsetzung Abschlusszahlungen geleistet werden.

Über die Wärmeerzeugungsanlagen betreffende Angelegenheiten entscheiden die nutzungsberechtigten Eigentümer, wobei für Zwecke dieses Vertrages diese wie eine WEG-Einheit zu behandeln sind. Dementsprechend ist das Stimmrecht anhand der Wohn-/Nutzflächen der jeweiligen Einheit im Verhältnis zur Gesamtwohn-/nutzfläche der nutzungsberechtigten Einheiten gem. vorstehendem Berechnungsschlüssel zu bestimmen. Soweit ein Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt ist, wird das Stimmrecht durch den jeweils aktuell bestellten Verwalter ausgeübt..

Vorstehende Regelungen stehen unter dem Vorbehalt anders lautender Regelungen im Zuge des Abschlusses etwaiger privatschriftlicher Wärmelieferungsverträge. Solche sind nach Angabe derzeit nicht beabsichtigt.

(2) In analoger Anwendung der Bestimmungen gem. vorstehend Abs. (1) bestellt die Firma Werndl & Partner ferner an dem Grundbesitz Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 (= dienendes Grundstück) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 10/1 und 9/2 bzw. zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 243 und 244 -

je der Gemarkung Bad Aibling, je als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB - je eine Reallast, betreffend die ständige Lieferung von Heizwärme und Warmwasser in dem erforderlichen Umfang.

Die Verpflichtung zur ständigen Lieferung von Heizwärme und Warmwasser steht unter der Bedingung folgender Kostenbeteiligung:

- a) an den allgemeinen Kosten der Instandhaltung und Erneuerung sowie an den Kosten für die Beschaffung der Pellets haben sich die Eigentümer entsprechend dem in Abs. (1) vereinbarten Schlüssel und mit dem dort vereinbarten Stimmrecht zu beteiligen.
- b) Für den Stromverbrauch gilt: Eigenerzeugter Strom jedes Hauses ist zunächst zur Versorgung der Wärmeerzeugungsanlage zu verwenden und dementsprechend nicht gesondert abzurechnen. Zugekaufter Strom ist entsprechend dem in Abs. (1) vereinbarten Schlüssel abzurechnen. Überschüssiger Strom, der nicht zur Versorgung der Wärmeerzeugungsanlage erforderlich ist, darf vom jeweiligen Eigentümer nach Wahl für den Eigenverbrauch verwendet oder auf eigene Rechnung ins öffentliche Netz eingespeist werden.

Mit rein schuldrechtlicher Wirkung wird festgelegt, dass die Kosten des späteren Anschlusses ausschließlich vom Eigentümer des jeweils anschließenden Grundstückes zu tragen sind. Der Anschluss hat fachgerecht und möglichst ohne Unterbrechung der Wärmeversorgung der übrigen an die Wärmeerzeugungsanlagen angeschlossenen Häuser zu erfolgen. Vor Beginn beabsichtigter Maßnahmen sind die jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaften „Marienplatz 4, 4 a, Kirchzeile 1, 3, Bad Aibling“ und „Kirchzeile 7 a, Bad Aibling“ unter

Einhaltung einer Frist von mindestens 3 Monaten in Kenntnis zu setzen. Der Beginn der Maßnahmen setzt die schriftliche Freigabe der Verwalter beider Wohnanlagen voraus.

III. Strombezug

(1) Gem. Ziff. I. (8) erfolgt die Stromversorgung der im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 vorgesehenen Wärmeerzeugungsanlagen mittels Photovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen der beiden Wohnanlagen „Marienplatz 4, 4 a, Kirchzeile 1, 3, Bad Aibling“ und „Kirchzeile 7 a, Bad Aibling“.

Bezug nehmend hierauf bestellt die Firma Werndl & Partner

- a) zu Lasten des dienenden Grundstücks Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 und zugunsten der im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 der Gemarkung Bad Aibling im Zug der geplanten WEG-Teilung entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft „Kirchzeile 7 a, Bad Aibling“ bzw.
- b) zu Lasten des dienenden Grundstücks Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 der Gemarkung Bad Aibling und zugunsten der im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling im Zug der geplanten WEG-Teilung entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft „Marienplatz 4, 4 a, Kirchzeile 1, 3, Bad Aibling“ je eine **Reallast**, bestehend in der Verpflichtung zur ständigen Lieferung von Photovoltaikleistung zum Betrieb der vorstehend in Ziff. II. (1) beschriebenen Wärmeerzeugungsanlagen in dem erforderlichen Umfang.

Soweit überschießende Leistung erzeugt wird, ist die betroffene Wohnungseigentümergeinschaft zur Eigenverwertung berechtigt. Ziff. II. (2) b) gilt entsprechend

Soweit Photovoltaikleistung in unterschiedlichem Umfang eingebracht wird, erfolgt kein gesonderter Ausgleich zwischen den Eigentümern der beiden betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften. Dies gilt nicht, falls Photovoltaikleistung vorsätzlich zurückgehalten wird. Die vorstehend in Ziff. II. (1) getroffenen Regelungen bleiben hiervon unberührt.

Die Regelungen gem. vorstehend Ziff. II. (1) zum Unterhalt und ggf. zur Erneuerung der Anlagen gelten entsprechend.

IV. Spielplatzmitbenutzungsrecht

Bezug nehmend auf vorstehend Ziff. I. (9) bestellt die Firma Werndl & Partner an dem Grundbesitz Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5, 7/1, bzw. Fl.Nrn. 10/1, 9/2 je der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Spielplatzmitbenutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks ist auf Dauer unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Ruhezeiten zur Mitbenutzung des auf dem dienenden Grundstück geplanten Spielplatzes berechtigt. Das Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden, insbesondere Mietern, Besuchern oder Inhabern sonstiger Nutzungsrechte.

Die Kosten der erstmaligen Anlegung des Spielplatzes einschließlich Beschaffung und Aufbau der Spielgeräte obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten sowie ggf. unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben ausschließlich dem Eigentümer des dienenden Grundstücks. Das Bestimmungsrecht obliegt dabei ausschließlich dem Eigentümer des dienenden Grundstückes nach billigem Ermessen. Die Anlegung des Spielplatzes hat zu erfolgen innerhalb einer Frist von 4 Monaten nach Abschluss der im Bereich des dienenden Grundstückes geplanten Hochbaumaßnahmen.

Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den Spielplatz einschließlich Spielgeräte obliegt den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Verhältnis der Anzahl der auf dem dienenden und auf den herrschenden Grundstücken befindlichen Wohneinheiten. Gewerbeeinheiten innerhalb der betroffenen Grundstücke sind von der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

Über die Durchführung erforderlicher Maßnahmen entscheiden ausschließlich die Eigentümer des dienenden Grundstückes im Rahmen einer für das Grundstück festzulegenden Gemeinschaftsordnung.

V. Paketboxmitbenutzungsrecht

Bezug nehmend auf vorstehend Ziff. I. (10) bestellt die Firma Werndl & Partner an dem Grundbesitz Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5, 7/1, je der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB eine Grunddienstbarkeit

- Paketboxmitbenutzungsrecht -

folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, die innerhalb des dienenden Grundstückes vorgesehene Paketbox mitzubedenutzen. Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks bzw. deren Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte sind befugt, hierzu das dienende Grundstück zu betreten, soweit dies zur Ausübung des Nutzungsrechtes erforderlich ist. Die Ausübung des Betretungsrechtes erfolgt auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Die Unterhaltungspflicht für die Anlage sowie hierbei anfallende Kosten tragen der Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Anteilen.

Über die Paketbox betreffende Angelegenheiten entscheidet ausschließlich der Eigentümer des dienenden Grundstückes, wobei der Eigentümer des dienenden Grundstückes verpflichtet ist, den Eigentümer des herrschenden Grundstückes über dessen Hausverwaltung in Kenntnis zu setzen.

Vorstehende Regelungen stehen unter dem Vorbehalt anders lautender Regelungen im Zuge des Abschlusses etwaiger privatschriftlicher Betreiberverträge.

VI. Grundbucheinträge

(1) Es wird bewilligt und

beantragt,

in das Grundbuch einzutragen

- die Reallast gem. Ziff. II. (1);
- die Reallasten gem. Ziff. II. (2);

- die Reallasten gem. Ziff. III.
- die Grunddienstbarkeiten gem. Ziff. IV. und V.

Sämtliche Rechte sollen im Grundbuch untereinander im Gleichrang ohne Vorgang von Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs eingetragen werden. Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Auf besonderen Antrag des Notars kann die Eintragung vorerst an nächstoffener Rangstelle erfolgen.

(2) Die Firma Werndl & Partner bewilligt und

beantragt

je die Eintragung einer Vormerkung für sich selbst auf Eintragung einer zu vorstehend Ziff. II. (1) und III. inhalts- und ranggleichen Reallast zu Gunsten der jeweiligen von der Firma Werndl & Partner zu benennenden künftigen Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vormerkungen soll im Grundbuch an nächstoffener Rangstelle eingetragen werden.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Reallasten selbst erst mit dem Entstehen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft zur Eintragung gelangen können.

(3) Den Grundstücken Fl.Nrn. 6/5 und 6 als Bestandteil zugeschrieben werden die Grundstücke Fl.Nr. 128/4 (Fl.Nr. 6/5) bzw. Fl.Nr. 128/5 (Fl.Nr. 6). Verwiesen auf den dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Lageplan. Unter Verweis auf den zu erstellenden Fortführungsnachweis wird bereits heute die Lastenerstreckung der an den Grundstücken Fl.Nrn. 6 und 6/5 zur Eintragung gelangenden Belastungen auf die Grundstücke Fl.Nrn. 128/4 und 128/5 der Gemarkung Bad Aibling

beantragt.

Gleichzeitig erklärt der Eigentümer die Lastenfreistellung Grundstückes Fl.Nr. 6/6 zu 1 m² von den vorstehend bestellten Belastungen und bewilligt und

beantragt

den Vollzug der Lastenfreistellung im Grundbuch.

VII. Ermächtigung

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere zur Rangbestimmung.

Der amtierende Notar, dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt werden ermächtigt, die von gegenwärtiger Urkunde betroffenen Grundstücke anhand der im Zuge beabsichtigter Verschmelzungen erstellten Fortführungsnachweise gesondert festzustellen.

Teilvollzug ist zulässig.

VIII. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs tragen die Firma Werndl und Partner.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

- die Beteiligten,
- das Grundbuchamt,
- die Grundpfandrechtgläubiger.

Vorgelesen vom Notar, von dem

Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Ernst Korian

Ernst Korian





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

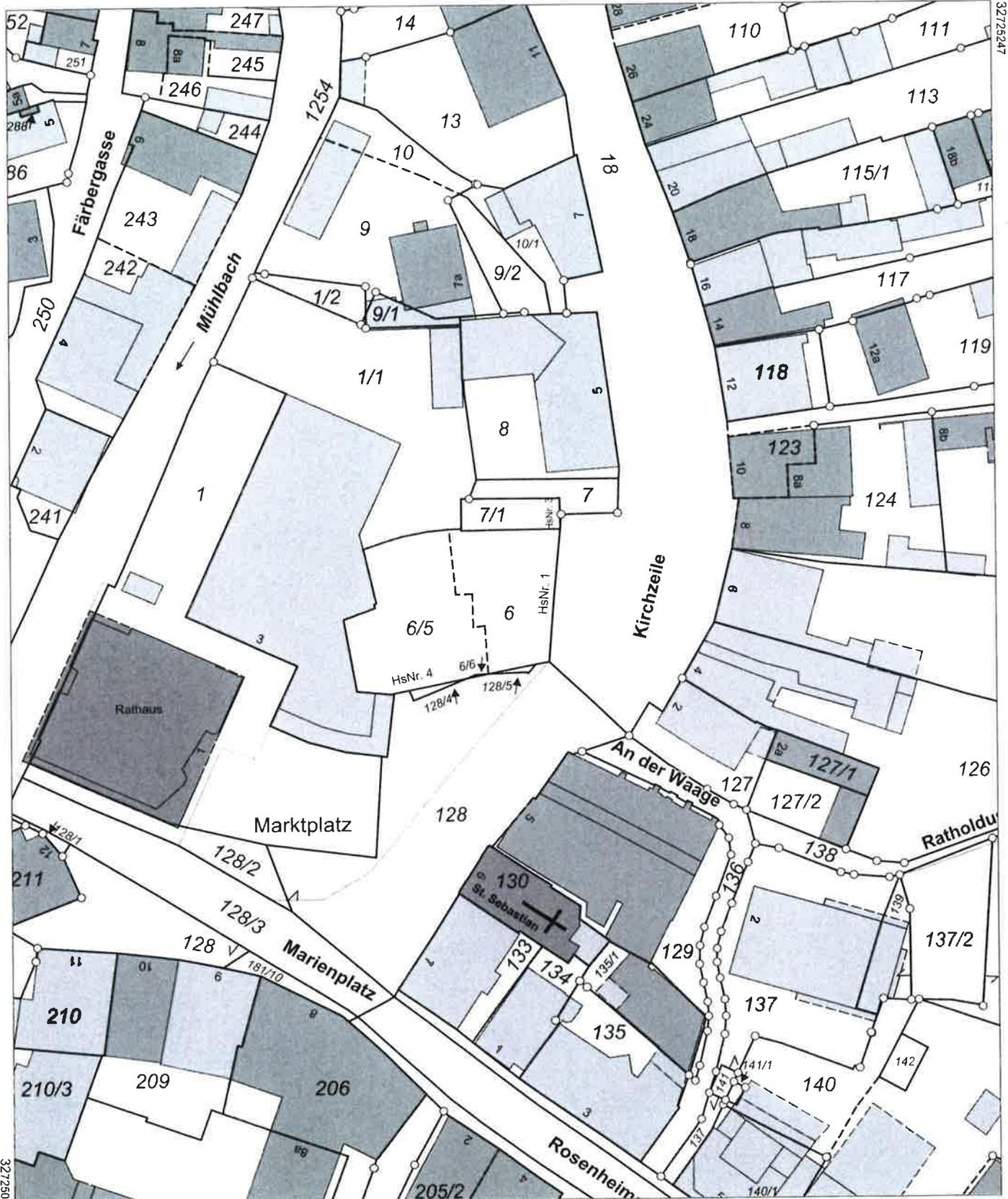
Erstellt am 14.03.2023

Anlage 1

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305709



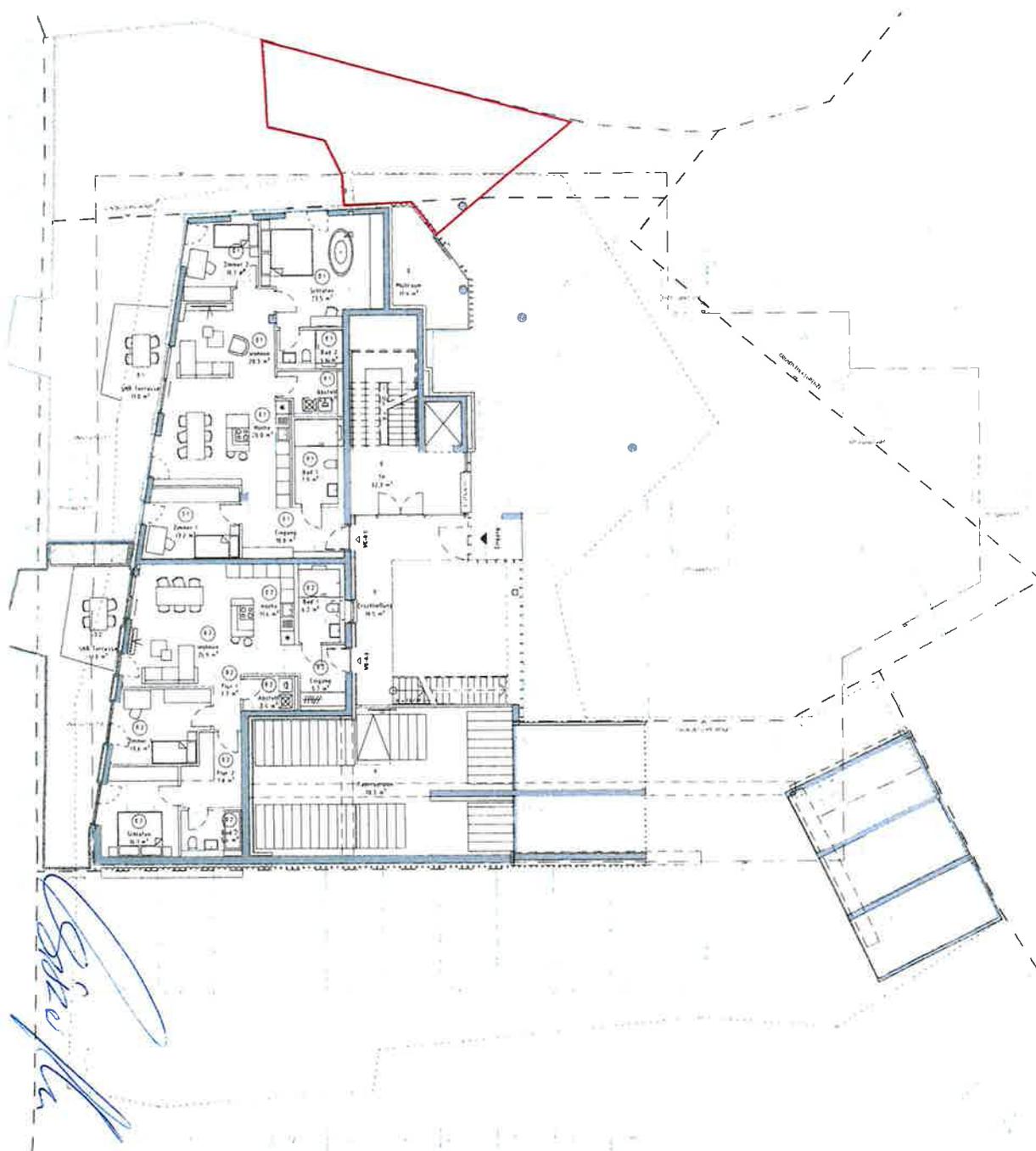
32725247

32725067

5305489

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



AUFTEILUNGSPÄNE

Titel

A

Autor

02

Type Doc

E0

Ebene

1:200

Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3
Tel: 08031 391143-0

83059 Kolbermoor

Architekt: Leupold Brown Goldbach Architekten GbR

Lindwurmstraße 11
Tel: 089 2554288-0

80337 München
Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

Planbezeichnung:

Maßstab: 1:200

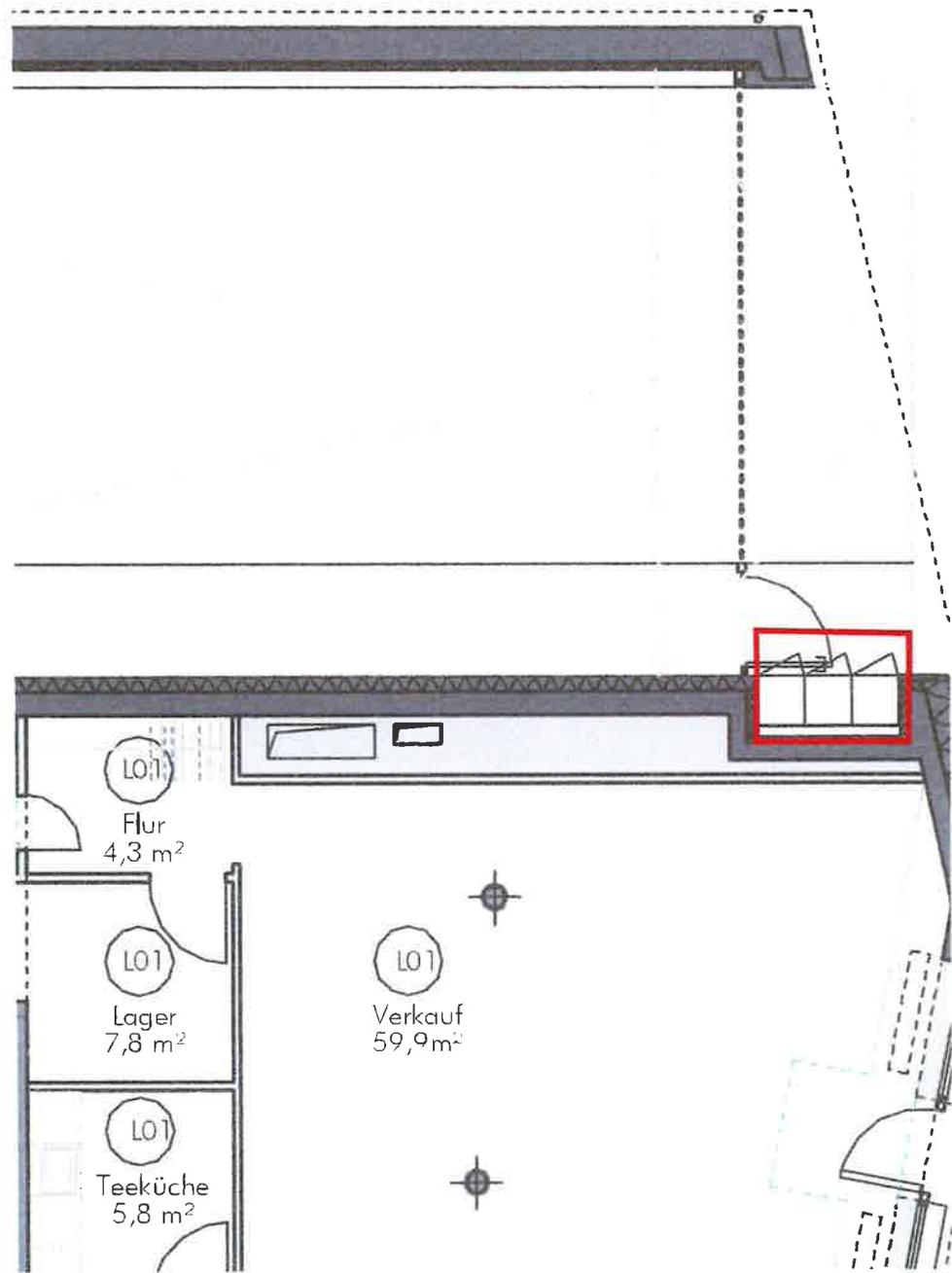
AUFTEILUNGSPÄNE

Format: A3

E0

Anlage 2

Handwritten signature



Handwritten text: Pulegr 3

Anlage 6
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023



LANDRATSAMT ROSENHEIM

Kreisbauamt

Florian Leisl
Zimmer-Nr. 04.212
Tel. 08031 392-3111
Fax 08031 392-93191
bauteam1@lra-rosenheim.de

LANDRATSAMT ROSENHEIM Postfach 10 04 65 83004 Rosenheim

Firma
Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co.
KG
Frau Theresa Ober
An der Alten Spinnerei 3
83059 Kolbermoor

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

DATUM

AB-2022-4163 / Bad Aibling

16.01.2023

Antragsteller: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, Theresa Ober, An
der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung
Bauort: Bad Aibling, Kirchzeile
Lage: Gemarkung Bad Aibling, Flurstücke 9, 10

Anlagen: Aufteilungspläne
Kostenrechnung mit Zahlschein

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

Auf Grundlage des beiliegenden Aufteilungsplans für das Grundstück in Bad Aibling, Kirchzeile, Gemarkung Bad Aibling, Flurstücke 9, 10 wird bescheinigt:

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) liegen vor.

Für diese Bescheinigung wird eine Gebühr in Höhe von **3.275,00 €** erhoben. Die Gebührenfestsetzung beruht auf Art. 1, 2 und 6 Kostengesetz (KG) i.V.m. Tarif-Nr. 2.1.2/16 Kostenverzeichnis (KVz).

Ob der Zustand und/oder die Ausführung des Bauvorhabens auch mit den Vorschriften des formellen oder materiellen Bauordnungs- oder Bauplanungsrechts übereinstimmt, wird durch diese Bescheinigung nicht bestätigt.

Leisl



DIENSTGEBÄUDE

Wittelsbacherstraße 55 83022 Rosenheim
Tel 08031 392-01 Fax 08031 392-9031
poststelle@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de

ÖFFNUNGSZEITEN

MO-FR 08 15 - 12 00 Uhr
DO 14 00 - 17 00 Uhr

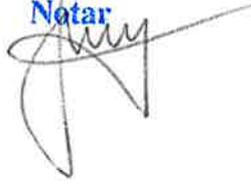
BANKVERBINDUNGEN

SPARKASSE ROSENHEIM-BAD AIBLING
IBAN DE71 7115 0000 0000 0220 12 BIC: BYLADEM1ROS
VB RB ROSENHEIM-CHIEMSEE EG
IBAN DE91 7116 0000 0000 0007 44 BIC: GENODEF1VRR



Diese Fotokopie ist ein einwandfreies
und vollständiges Lichtbild der Urschrift
Bad Aibling, den 22.03.2023

Notar





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim**

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

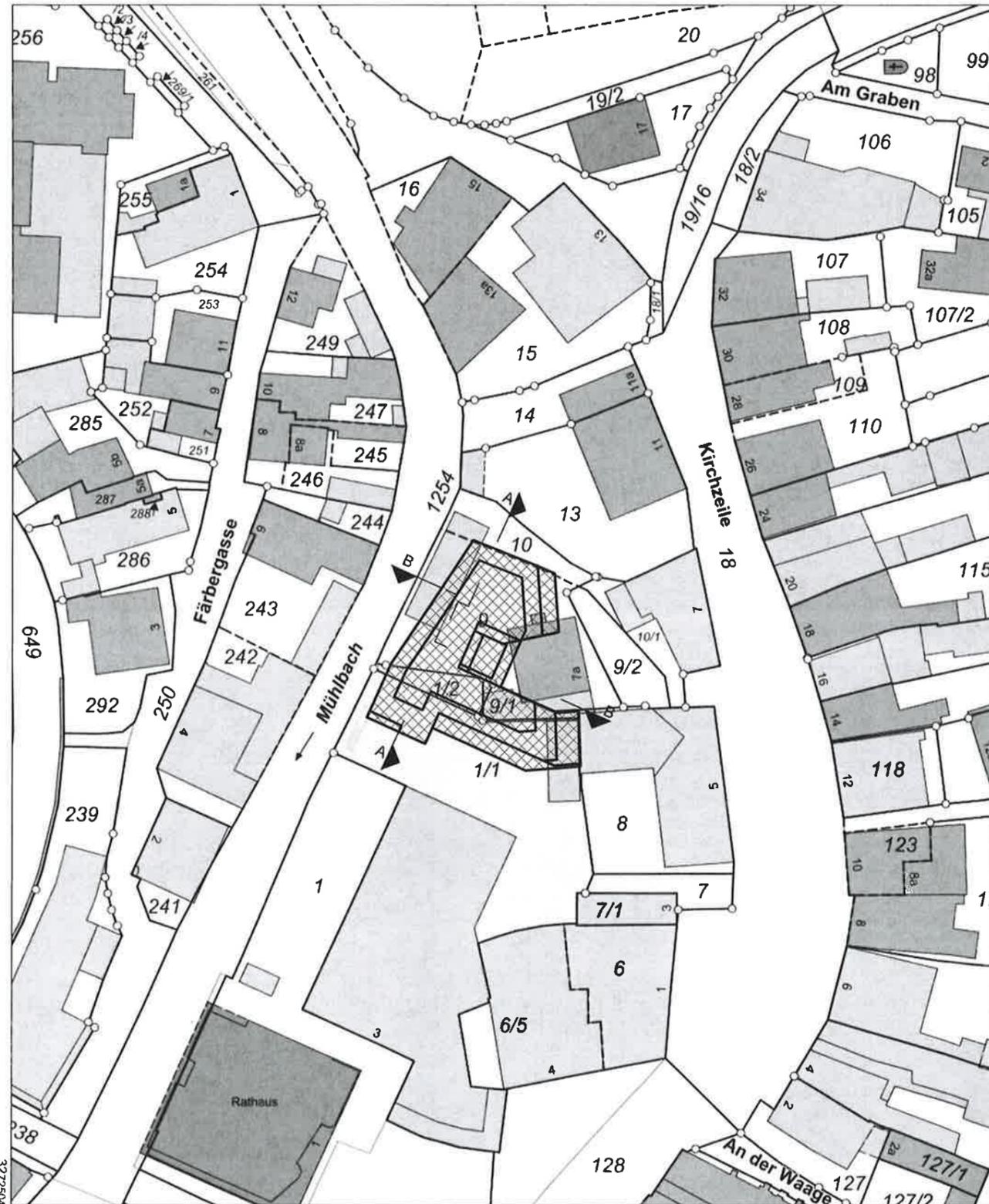
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.09.2022

Flurstück: 9
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Be-
scheinigung des Landratsamtes Rosenheim
vom 16. Jan. 2023 SG 31 AB 2022-4163
Rosenheim, 16. Jan. 2023
LANDRATSAMT



AUFTEILUNGSPLÄNE

Titel

A

Autor

01

Type Doc.

Lageplan

Ebene

1:1000

Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr:	Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG	An der Alten Spinnerei 3 Tel: 08031 391143-0	83059 Kolbermoor
Architekt:	Leupold Brown Goldbach Architekten GbR	Lindwurmstraße 11 Tel: 089 2554288-0	80337 München Fax: 089 2554288-14

Datum: **08.12.2022**

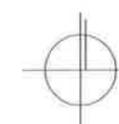
Planbezeichnung:

Maßstab: **1:1000**

AUFTEILUNGSPLÄNE

Format: **A3**

Lageplan



leupold brown goldbach architekten



Maßstab 1:1000 Meter

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Eie-
 scheinung des Landratsamtes Rosenheim
 vom 16. Jan. 2023 SG 31 AB 2022-4163
 Rosenheim, 15. Jan. 2023
 LANDRATSAMT



Ansicht Süd



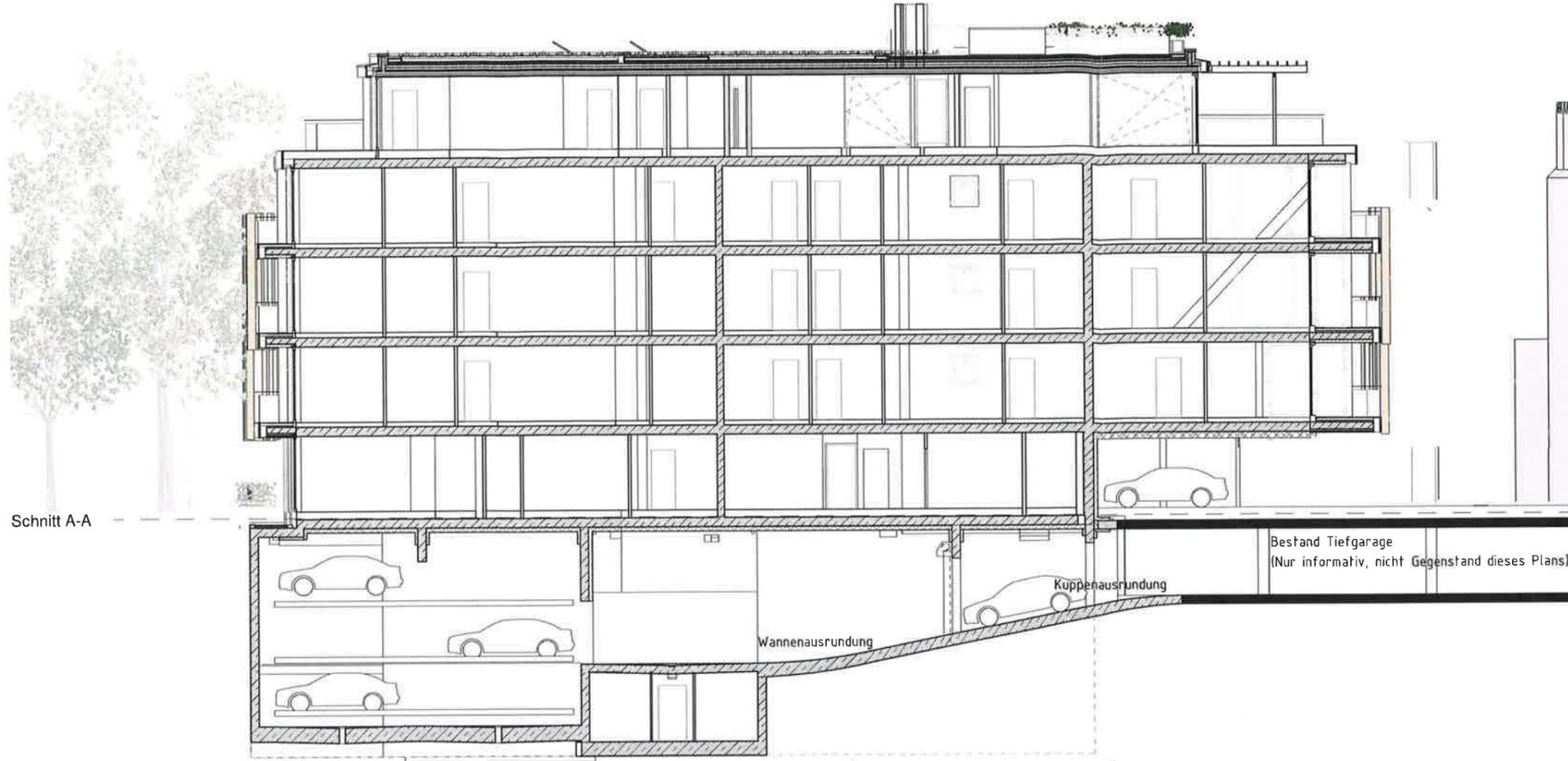
Ansicht West

AUFTEILUNGSPLÄNE	A	A04	SW	1:200
Titel	Autor	Type Doc.	Ebene	Maßstab

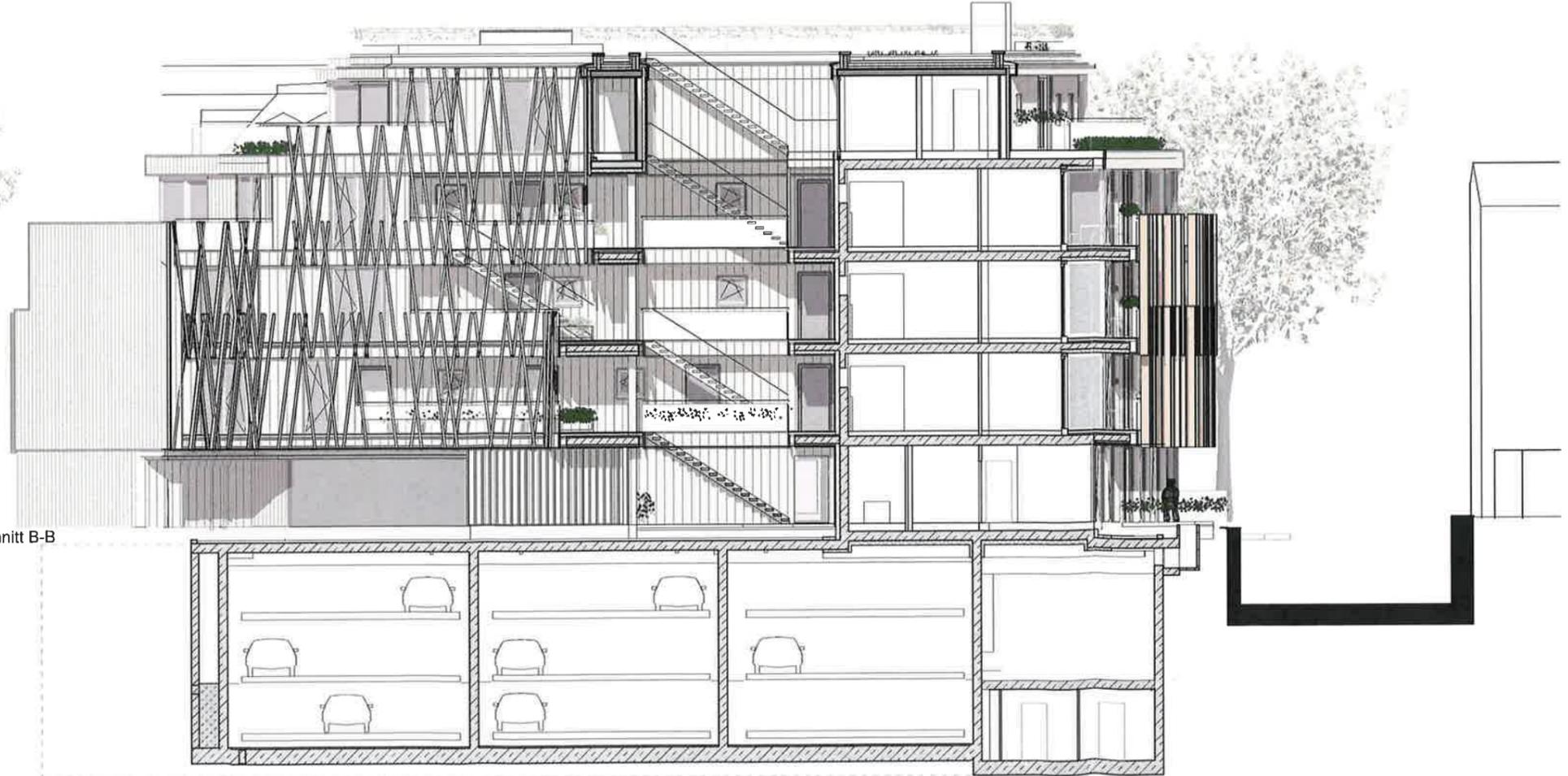
Wohnen am Mühlbach

Bauherr:	Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG	An der Alten Spinnerei 3 Tel: 08031 391143-0	83059 Kolbermoor
Architekt:	Leupold Brown Goldbach Architekten GbR	Lindwurmstraße 11 Tel: 089 2554288-0	80337 München Fax: 089 2554288-14

Datum:	15.12.2022	Planbezeichnung:	AUFTEILUNGSPLÄNE
Maßstab:	1:200		SW
Format:	DIN A3		



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 16. Jan. 2023 SG 31 AB 2022-4163
 Rosenheim, 16. Jan. 2023
 LANDRATSAMT



AUFTEILUNGSPLÄNE	A	A03	XXA	1:200
Titel	Autor	Type Doc.	Ebene	Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Wernl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG An der Alten Spinnerei 3 83059 Kolbermoor
 Tel: 08031 391143-0

Architekt: Leupold Brown Goldbach Architekten Lindwurmstraße 11 80337 München
 Tel: 089 2554288-0 Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022 Planbezeichnung:
 Maßstab: 1:200 AUFTEILUNGSPLÄNE
 Format: DIN A3 XXA



Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 16. Jan. 2023 SG 31 AB2022-4163
 Rosenheim, 16. Jan. 2023
 LANDRATSAMT

Leisl
 Leisl




Ansicht Nord



Ansicht Ost

AUFTEILUNGSPÄNE	A	A04	NO	1:200
Titel	Autor	Type Doc.	Ebene	Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr:	Wemdl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG	An der Alten Spinnerei 3 Tel: 08031 391143-0	83059 Kolbermoor
Architekt:	Leupold Brown Goldbach Architekten GbR	Lindwurmstraße 11 Tel: 089 2554288-0	80337 München Fax: 089 2554288-14

Datum:	15.12.2022	Planbezeichnung:	AUFTEILUNGSPÄNE
Maßstab:	1:200		
Format:	DIN A3		NO

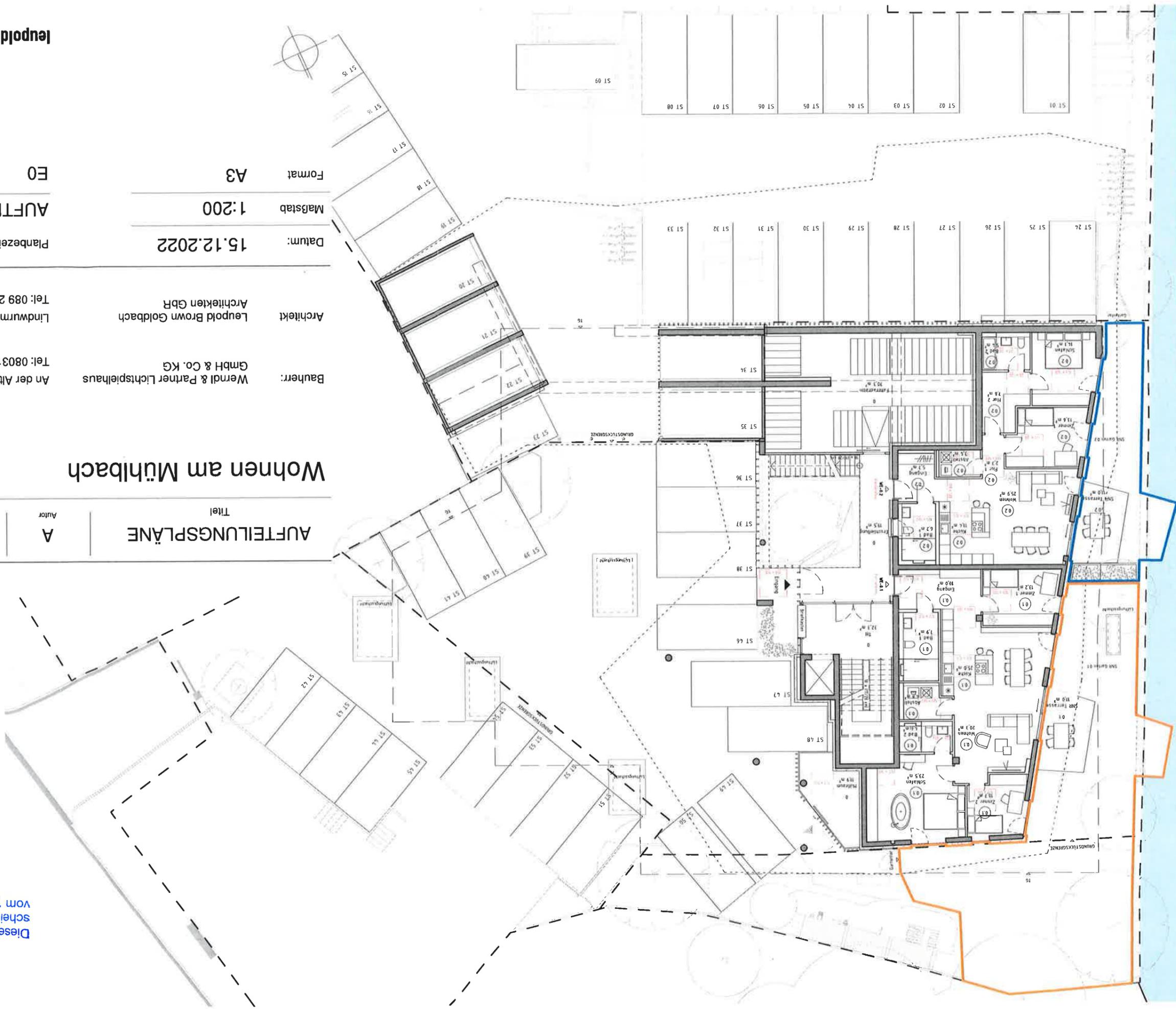
AUFTEILUNGSPÄNE
Format: A3
Maßstab: 1:200
Datum: 15.12.2022
Planbezeichnung: E0

Bauherr: Wernld & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG
An der Alten Spinnerei 3
83059 Kolbermoor
Tel: 08031 391143-0

Architekt: Leupold Brown Goldbach Architekten GbR
Lindwurmstraße 11
80337 München
Tel: 089 2554288-0
Fax: 089 2554288-14

Wohnen am Mühbach

AUFTEILUNGSPÄNE		Titel	
A	02	Autor	1:200
E0	02	Type Doc.	Maßstab
E0	02	Ebene	

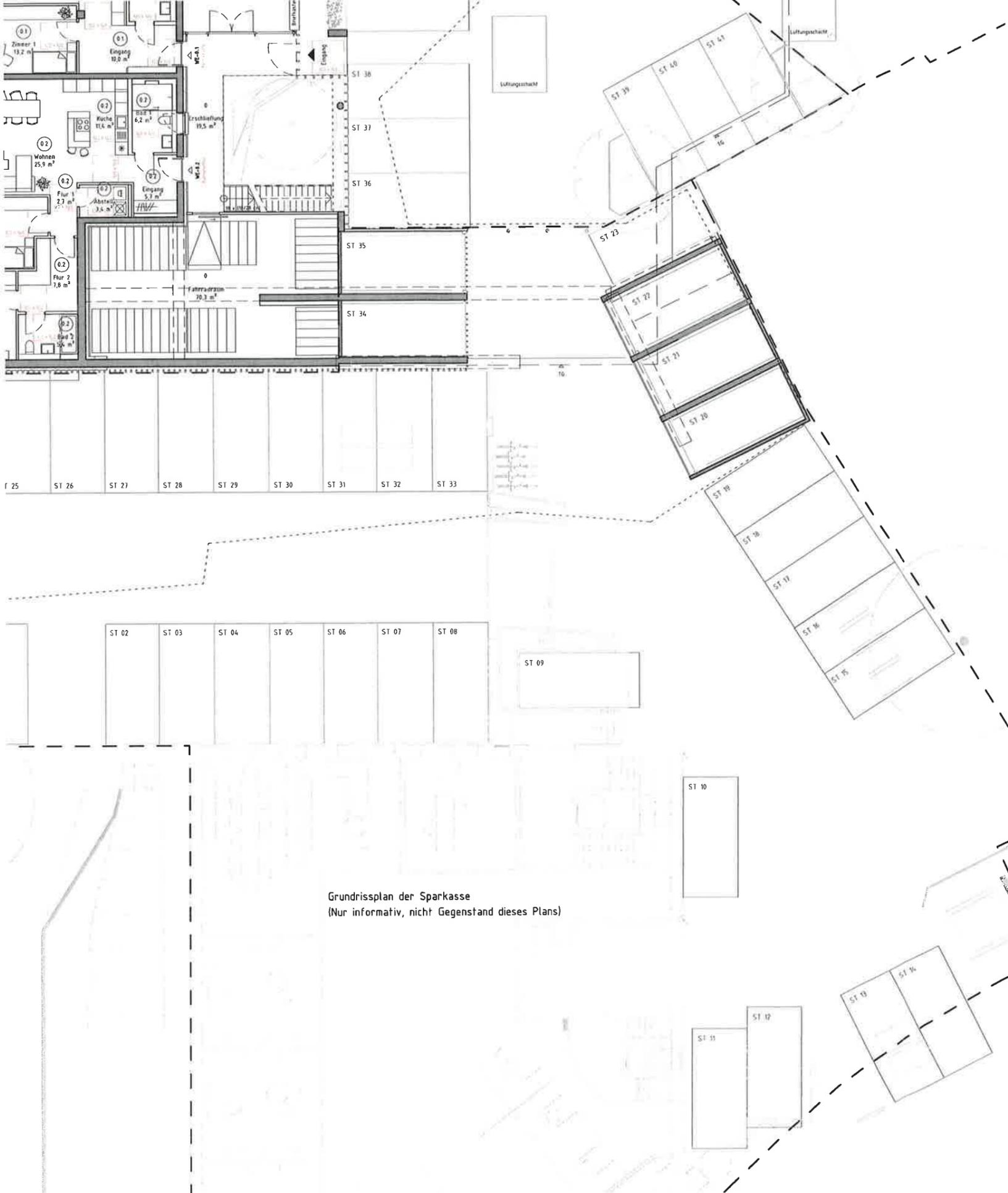


Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 1. b. Jahr, 2023sg 37/162002-4163
Rosenheim, 16. Jan. 2023
LANDRAT

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Entscheidung des Landratsamtes Rosenheim vom 16. Jan. 2023 SG 31 AB 2022-4163

Rosenheim, 16. Jan. 2023
LANDRAT

Leisl



AUFTEILUNGSPLÄNE
Titel

A
Autor

02
Type Doc.

E0
Ebene

1:200
Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3
Tel: 08031 391143-0

83059 Kolbermoor

Architekt: Leopold Brown Goldbach Architekten GbR

Lindwurmstraße 11
Tel: 089 2554288-0

80337 München
Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

Planbezeichnung:

Maßstab: 1:200

AUFTEILUNGSPLÄNE

Format: A3

E0



leopold brown goldbach architekten



Leisl




AUFTEILUNGSPLÄNE
 Titel

A
 Autor

02
 Type Doc.

E1
 Ebene

1:200
 Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3
 Tel: 08031 391143-0

83059 Kolbermoor

Architekt: Leupold Brown Goldbach Architekten GbR

Lindwurmstraße 11
 Tel: 089 2554288-0

80337 München
 Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

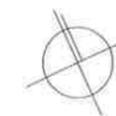
Planbezeichnung:

Maßstab: 1:200

AUFTEILUNGSPLÄNE

Format: A3

E1





AUFTEILUNGSPÄNE

Titel

A
Autor

02
Type Doc.

E2
Ebene

1:200
Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3
Tel: 08031 391143-0

83059 Kolbermoor

Architekt: Leopold Brown Goldbach Architekten GbR

Lindwurmstraße 11
Tel: 089 2554288-0

80337 München
Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

Planbezeichnung:

Maßstab 1:200

AUFTEILUNGSPÄNE

Format A3

E2



Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 16. Jan. 2023 SG 3 AB002-6163
 16. Jan. 2023
 Rosenheim, LANDRATSAMT

Leisl




AUFTEILUNGSPÄNE

Titel

A
 Autor

02
 Type Doc.

E3
 Ebene

1:200
 Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3
 Tel: 08031 391143-0

83059 Kolbermoor

Architekt: Leupold Brown Goldbach Architekten GbR

Lindwurmstraße 11
 Tel: 089 2554288-0

80337 München
 Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

Planbezeichnung:

Maßstab: 1:200

AUFTEILUNGSPÄNE

Format: A3

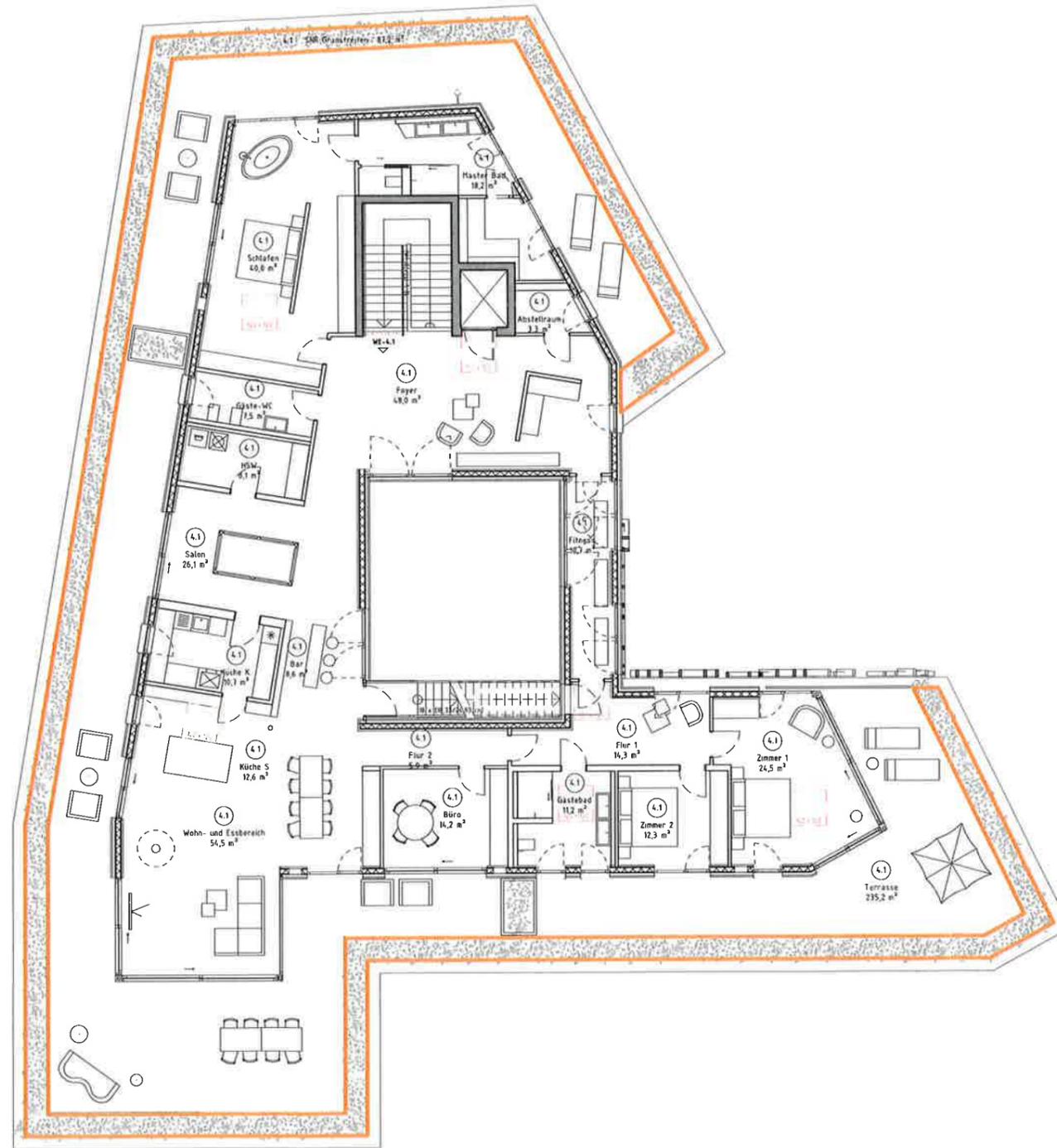
E3



leupold brown goldbach architekten

lbgo

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 16. Jan. 2023 SG 31 AB2022-4163
 Rosenheim, 16. Jan. 2023
 LANDRATSAMT



AUFTEILUNGSPLÄNE Titel	A Autor	02 Type Doc.	E4 Ebene	1:200 Maßstab
----------------------------------	-------------------	------------------------	--------------------	-------------------------

Wohnen am Mühlbach

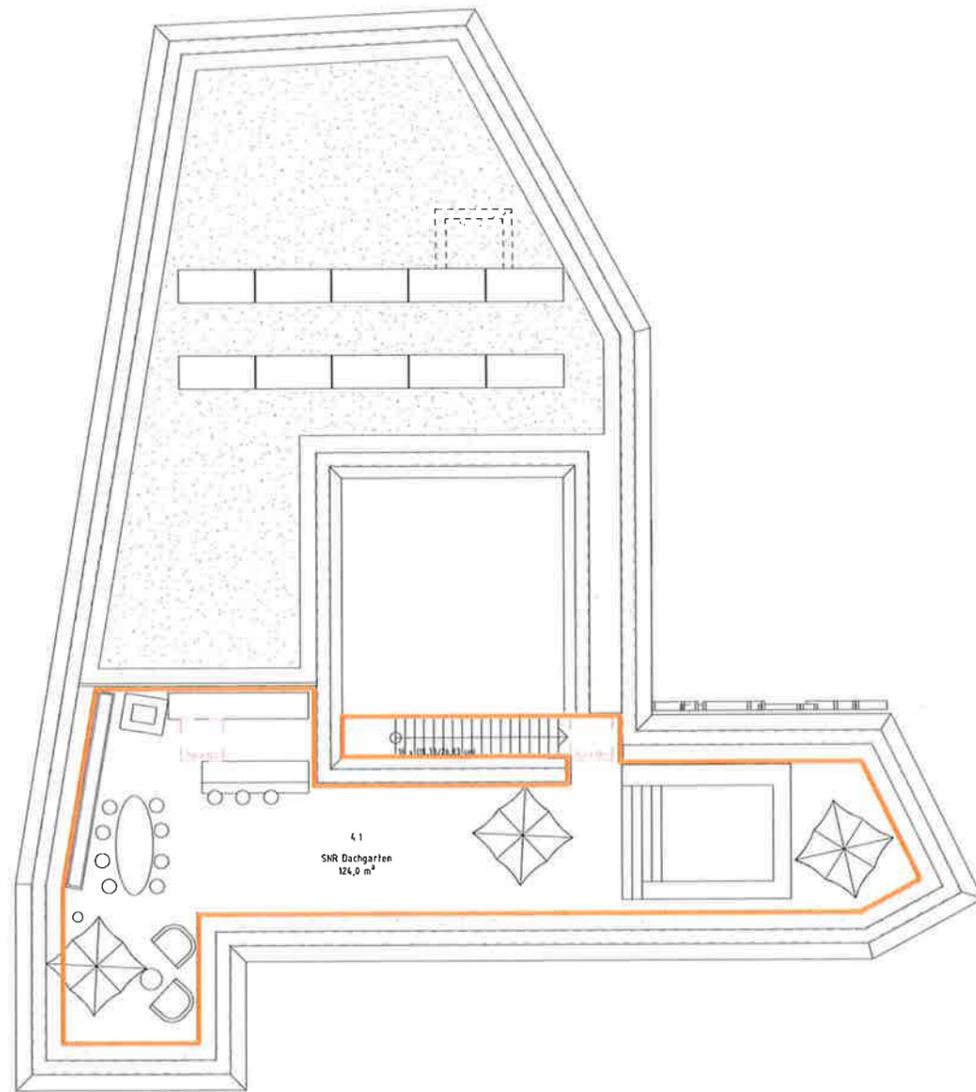
Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG	An der Alten Spinnerei 3 Tel: 08031 391143-0	83059 Kolbermoor
Architekt: Leopold Brown Goldbach Architekten GbR	Lindwurmstraße 11 Tel: 089 2554288-0	80337 München Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022	Planbezeichnung:
Maßstab: 1:200	AUFTEILUNGSPLÄNE
Format: A3	E4



Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 16. Jan. 2023 SG 31/16202-4163
 Rosenheim, 16. Jan. 2023
 LANDRATSAMT

Leisl

AUFTEILUNGSPÄNE
 Titel

A
 Autor

02
 Type Doc.

E5
 Ebene

1:200
 Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG
 An der Alten Spinnerei 3
 Tel: 08031 391143-0
 83059 Kolbermoor

Architekt: Leopold Brown Goldbach Architekten GbR
 Lindwurmstraße 11
 Tel: 089 2554288-0
 80337 München
 Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

Planbezeichnung:

Maßstab: 1:200

AUFTEILUNGSPÄNE

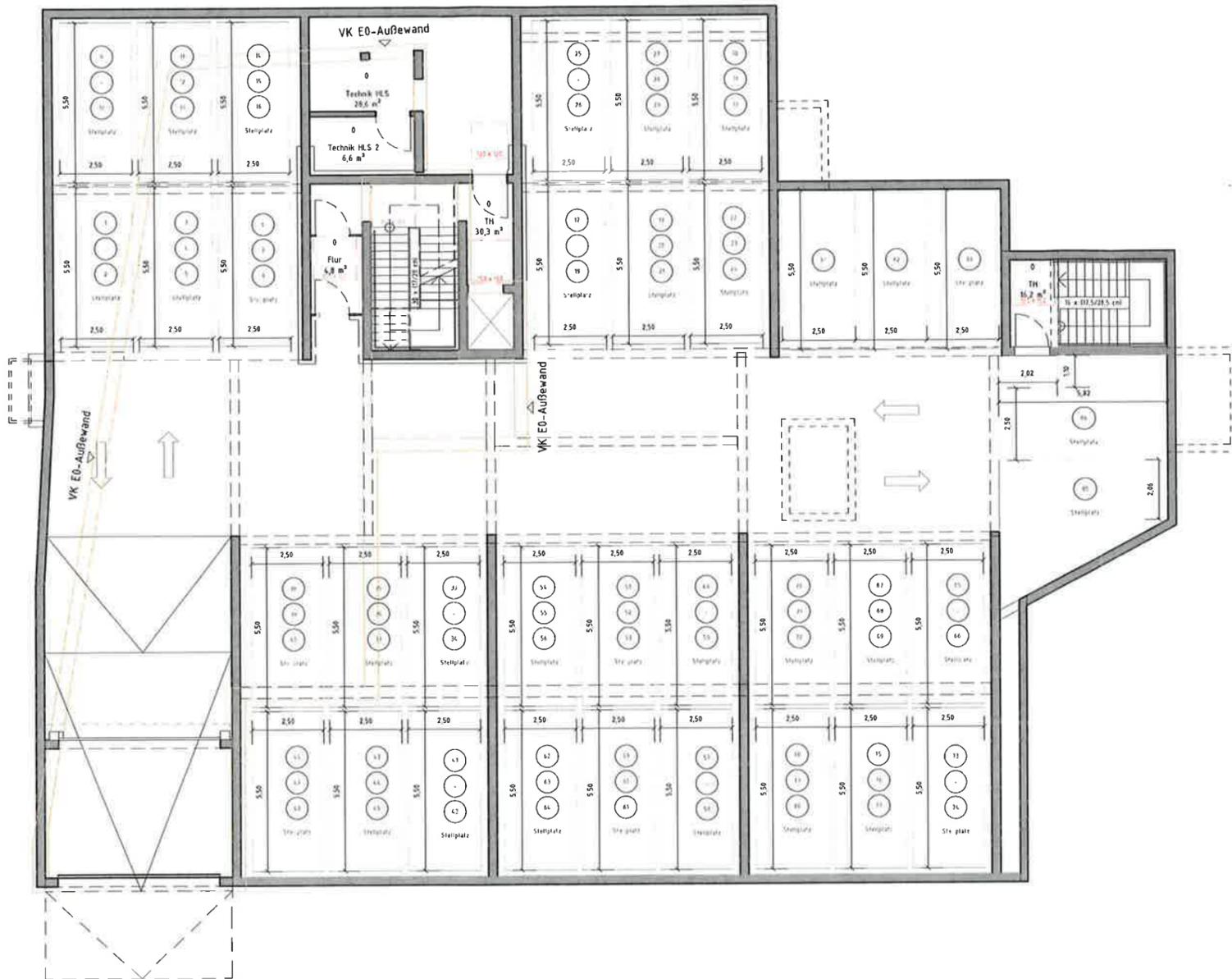
Format: A3

E5



leopold brown goldbach architekten





AUFTEILUNGSPÄNE
 Titel

A
 Autor

02
 Type Doc.

U1
 Ebene

1:200
 Maßstab

Wohnen am Mühlbach

Bauherr: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3
 Tel: 08031 391143-0

83059 Kolbermoor

Architekt: Leupold Brown Goldbach Architekten GbR

Lindwurmstraße 11
 Tel: 089 2554288-0

80337 München
 Fax: 089 2554288-14

Datum: 15.12.2022

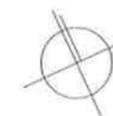
Planbezeichnung:

Maßstab: 1:200

AUFTEILUNGSPÄNE

Format: A3

U1





leupold brown goldbach architekten



Format	A3
Maßstab	1:200
Datum:	15.12.2022
Planbezeichnung:	AUFTEILUNGSPÄNE
	U2

Bauherr:	Wendl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG An der Alten Spinnerei 3 83059 Kolbermoor Tel: 08031 391 143-0	Architekt:	Leupold Brown Goldbach Architekten GbR Lindwurmstraße 11 80337 München Tel: 089 2554288-0 Fax: 089 2554288-14
----------	--	------------	---

Wohnen am Mühlbach

Titel		AUFTEILUNGSPÄNE		Autor		A	
Type Doc.		02		Ebene		U2	
Maßstab		1:200					



Leisl

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 6. Jan. 2023 SG 31/192002-4163
Rosenheim, 16. Jan. 2023
LANDRAT

Anlage 6.1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

MÜHLBACH

Übergebäude
Schwanz

Wassereinleitung in Mühlbach

Fläche auf TG
für Retentionsboxen

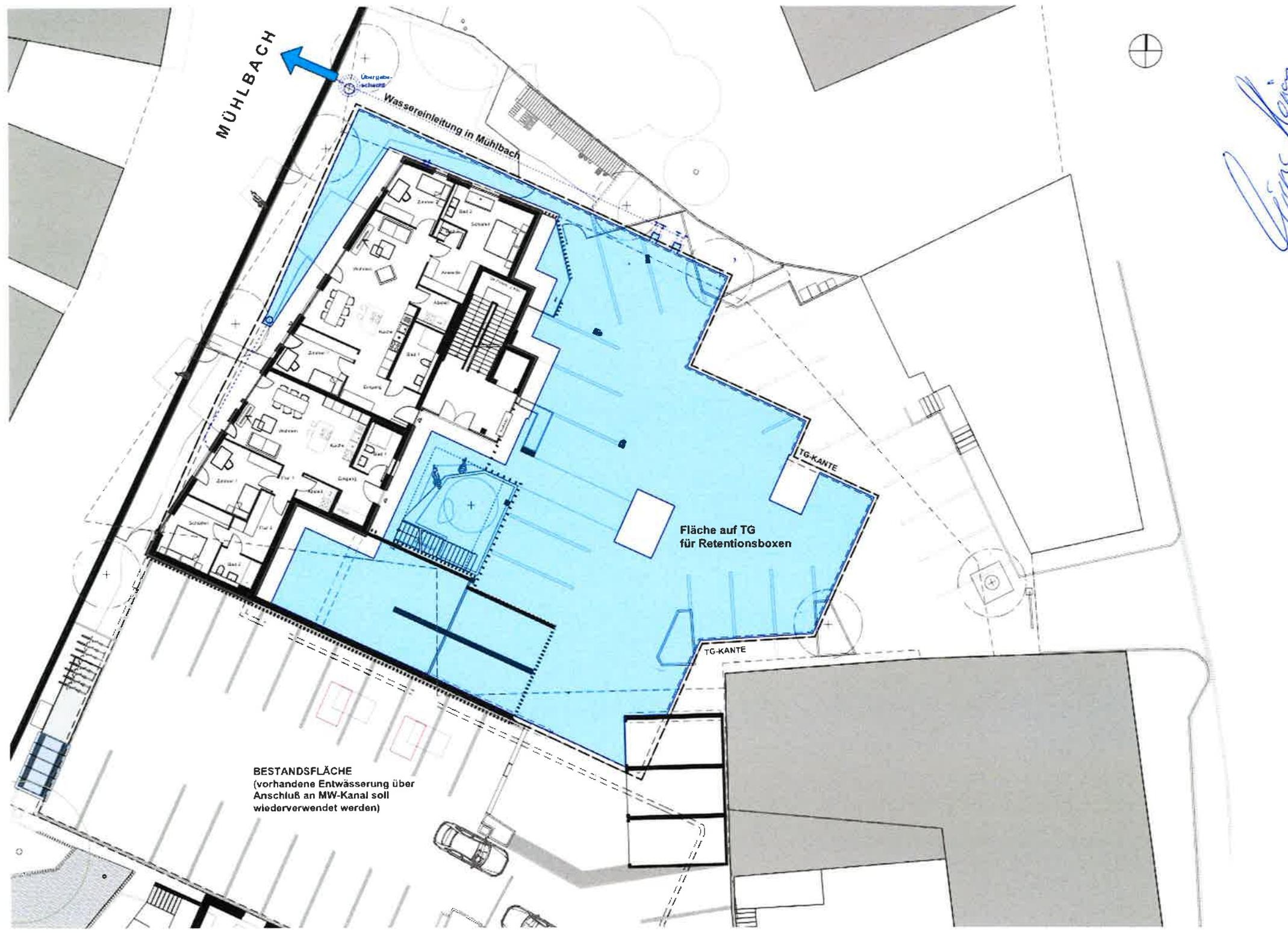
TG-KANTE

TG-KANTE

BESTANDSFLÄCHE
(vorhandene Entwässerung über
Anschluß an MW-Kanal soll
wiederverwendet werden)



Line Plan



Anlage 7
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

Gemeinschaftsordnung
(der Wohnungseigentümergeinschaft
„Kirchzeile 7 a, Bad Aibling“)

I. Grundsatz

(1) Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist und - soweit dieses keine besonderen Vorschriften enthält - nach den Vorschriften über die Gemeinschaft, §§ 741 ff. BGB.

(2) Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit den einzelnen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungs- und Teileigentümer.

(3) Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend als "Raumeigentum" und/oder Sondereigentum bezeichnet.

(4) Sollte der Straßename oder die Hausnummer geändert werden, so wird der Name der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend angepasst.

II. Begriffsbestimmung

(1) **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(2) **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Soweit nachfolgend von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümern die Rede ist, gelten die Bestimmungen für das Teileigentum und die Teileigentümer entsprechend, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

(3) **Gegenstand des Sondereigentums** sind die Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume - bei Einzelräumen der betreffende Raum - sowie die hierzu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Die zu einer Einheit gehörenden Einzelräume sind im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer der Einheit bezeichnet. Dies gilt auch für Balkone, Dachterrassen und eventuelle weitere Nebenräume. Der Gegenstand des Sondereigentums richtet sich nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG; das Sondereigentum wird also soweit, als möglich ausgedehnt.

(4) **Gemeinschaftliches Eigentum** sind der Grund und Boden, Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder dessen äußere Gestaltung bestimmen, sowie Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zum Gemeinschaftseigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

(5) **Sondernutzungsrecht** ist das Recht eines Wohnungseigentümers, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der

übrigen Eigentümer allein zu nutzen. Auf Sondernutzungsrechte finden grundsätzlich, soweit zulässig, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.

III. Nutzung des Sondereigentums

(1) Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht nach dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung Beschränkungen ergeben.

(2) Für die Nutzungsart der im Sondereigentum stehenden Räume ist die Bezeichnung in der Teilungserklärung verbindlich. Die als Wohnungen bezeichneten Räume dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die Nutzung im Rahmen eines Homeoffice ist zulässig. Eine weitergehende berufliche oder gewerbliche Nutzung der Räume ist - vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - zulässig, soweit diese Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung keine größeren Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer und/oder des Gemeinschaftseigentums mit sich bringt und die Eigentümerversammlung der geänderten Nutzung mittels Mehrheitsbeschluss zugestimmt hat. Die Zustimmung soll nur erteilt werden, wenn dem Antrag auf Beschluss eine öffentlich-rechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung durch den betroffenen Wohnungseigentümer beigefügt wird. Alle hierdurch entstehenden Kosten und etwaige Folgekosten hat der jeweilige Wohnungseigentümer alleine zu tragen.

(3) Ungeachtet der in Abs. (2) festgelegten Bestimmungen bleibt dem aufteilenden Eigentümer das Recht zur Nutzungsänderung (Umwidmung) einzelner Einheiten vorbehalten, ohne dass es hierzu der Zustimmung der anderen Eigentümer bedarf.

(4) Soweit es für die ordnungsgemäße Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstückes erforderlich ist, muss jeder Sondereigentümer in diesem Zusammenhang das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Teile sowie Einwirkungen hierauf dulden. Dies gilt insbesondere für Pflege und Wartung von auskragenden Bauteilen, der Fassade, des Dachs, der Pflanztröge, den Austausch von Lichtdioden in der Stabwolke sowie für technische Anlagen auf dem Dach, für die der Zugang über die Dachgeschoßeinheit erfolgt. Ergänzend hierzu wird festgestellt, dass innerhalb des lt. Aufteilungsplan vorgesehenen Grünstreifens der Terrasse und des Dachgartens der Sondereigentumseinheit WE-4.1 eine Lüftungsleitung verläuft, auf deren uneingeschränktem Bestand und Betrieb der betroffene Sondereigentümer Rücksicht zu nehmen hat. Emittede Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen sind vom betroffenen Sondereigentümer zu dulden. Entsprechend den vorstehend getroffenen Regelungen ist der betroffene Sondereigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums zu dulden. Gleiches gilt, soweit Gefahr in Verzug ist, insbesondere im Brandfall. Ein in diesem Zusammenhang entstehender Schaden ist von der Eigentümergemeinschaft zu ersetzen.

Für Sondernutzungsrechte gilt das vorstehend für Sondereigentum Geregelter entsprechend. Hierzu wird insbesondere festgestellt, dass die nach der Brandschutzverordnung bzw. die nach dem Brandschutzgutachten geforderten Anleiterflächen im Bereich der den Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoß nachfolgend zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenflächen von den betroffenen Eigentümern dauerhaft frei bzw. frei zugänglich zu halten sind. Entsprechendes gilt für die innerhalb der gem. nachfolgender Ziff. IV. (1) zur Sondernutzung ausgewiesenen Gartenflächen befindlichen Revisionsschächte, Nach-

strömöffnungen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage, Löschwasser-einspeisevorrichtungen, Flächenretentionsanlagen, Übergabedrosseln und Traufstreifen. Entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen sind zu dulden.

Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Leitungsschächte im Bereich der Tiefgaragenstellplätze und im Bereich der Abstellräume im Kellergeschoss sind vom betroffenen Eigentümer bzw. vom Inhaber des betroffenen Sondernutzungsrechtes unter entsprechender Anwendung der vorstehend getroffenen Regelungen zu dulden.

(5) Die Tiefgaragenstellplätze dienen zur Unterstellung von Personenkraftwagen oder kleineren Motorfahrzeugen. Das Abstellen von dauerhaft abgemeldeten (nicht Saisonfahrzeuge) oder nicht mehr fahrtüchtigen Personenkraftwagen oder kleineren Motorfahrzeugen ist untersagt. Das Waschen, Reparieren oder Lackieren von Fahrzeugen ist untersagt.

Die Lagerung fester Brennstoffe und leicht entzündbarer fester Abfälle von Werkstoffen im Bereich der Tiefgaragenstellplätze ist untersagt, ebenso die Lagerung von Reifen.

Es ist unzulässig, dass PKWs abgestellt werden, die einen Treib- und Schmierstoffverlust aufweisen. Abfließende Treib- und Schmierstoffe sind zu Lasten des Verursachers unverzüglich auf unschädliche Weise zu entfernen.

Vorbehaltlich brandschutzrechtlicher Auflagen gilt zur Nutzung der Tiefgarage ferner folgende einschränkende Regelung: Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen, deren Mieter oder Nutzer, die nicht gleichzeitig Eigentümer, Mieter oder Nutzer einer Wohnung sind, dürfen bzw. können die Tiefgarage nur über das Tiefgaragentor bzw. die

Tiefgaragenrampe betreten oder verlassen. Sie werden darüber hinaus vom Zutritt zur übrigen Wohnanlage ausgeschlossen. Vorstehende Einschränkung gilt nicht für Sondereigentümer, die auch Sondereigentum am Grundbesitz Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 Gemarkung Bad Aibling oder am Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ innerhalb der Grundstücken Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 Gemarkung Bad Aibling haben, bzw. deren Mieter/Nutzer; diese dürfen auch das Treppenhaus/Aufzug bis zum Erdgeschoss nutzen.

(6) Das Grillen im Bereich der Balkone und Dachterrassen ist unter strikter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen nur mittels Gas- und Elektrogrill zulässig.

(7) Im Bereich der dem Sondereigentum einzelner Wohnungen unterstellten Balkone oder Terrassen in den Obergeschossen sowie voraussichtlich auch im Erdgeschoß, soweit durch den aufteilenden Eigentümer ausgeführt, befinden sich sog. Pflanztröge im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Aufteilungsplan, der den voraussichtlichen Standort darstellt.

Für die künftige Instandhaltung/Nutzung der Pflanztröge gelten folgende Regelungen:

- a) die einzelnen Sondereigentümer sind verpflichtet, die innerhalb ihres Sondereigentums befindlichen Tröge dauerhaft zu dulden;
- b) die Instandhaltung und ggf. Erneuerung der Tröge obliegt der Gemeinschaft; die betroffenen Sondereigentümer sind verpflichtet, hierzu dem Verwalter oder sonstigen von Seiten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragten Dritten auf Verlangen freien Zutritt zu gewähren; ein in diesem Zusammenhang entstehender Schaden ist von der Eigentümergeinschaft zu ersetzen;

- c) die Tröge dienen zum einen der Bepflanzung; hierzu wird festgelegt, dass die beiden Eigentümer der an den Trog angrenzenden Wohnungen jeweils hälftig zur Bepflanzung des Troges berechtigt und verpflichtet sind; eine Bepflanzung sowie etwaige Ersatzbepflanzung und auch die Bewässerung obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten dem jeweiligen Sondereigentümer für seinen Nutzungsbereich;
- d) die Tröge dienen zum anderen der Unterbringung und dem Betrieb eines Kühlgerätes, wobei das Recht nur dem Eigentümer derjenigen Wohnung zusteht, innerhalb deren Sondereigentums sich der Trog befindet; im Falle des Betriebes eines Kühlgerätes darf nur eine bestimmte Fläche der betroffenen Sondereigentumseinheit gekühlt werden; im Detail wird verwiesen auf Ziff. 2.3 der Mantelurkunde als Anlage 9 beigefügten Baubeschreibung;
- e) die Tröge werden ggf. mittig mit einem Sichtschutz aus Holz getrennt; der laufende Unterhalt der Sichtschutzwand obliegt ggf. unter gleichmäßiger Kostenübernahme den Eigentümern der beiden betroffenen Sondereigentumseinheiten, wobei erforderliche Maßnahmen vorab mit der Hausverwaltung abzustimmen sind; die Erneuerung obliegt ggf. der Wohnungseigentümergeinschaft.

(8) Aus schallschutztechnischen Gründen ist es unzulässig, in Wohnungstrennwänden Einbauten oder Installationen (mit Ausnahme der bauseits bereits vorhandenen) durchzuführen. Jeder Sondereigentümer hat dafür zu sorgen, dass bei Montage von Waschmaschinen, Trocknern, Küchen etc. geeignete Vorkehrungen getroffen werden, die Schallübertragungen auf den Baukörper verhindern (z. B.. Schallentkoppelungsbänder oder Bautenschutzmatte).

(9) Im Bereich folgender Terrassen/Gärten dürfen Pools oder Jacuzzis mit einer maximalen Flächenlast von 400 kg/m² errichtet werden: Wohnungen Nrn. WE-0.1, WE-0.2, WE-2.4, WE-2.5, WE-2.6, WE-3.1, WE-3.6, WE-4.1. Hierdurch darf die Dachfolie nicht beschädigt werden. Um die Belange der Statik zu wahren und das Gemeinschaftseigentum zu schützen, hat der sondernutzungsberechtigte Eigentümer vor dem Aufstellen des Pools/Jacuzzis - außer im Rahmen der Erstbaumaßnahme - dem Verwalter ein Gutachten eines Statikers vorzulegen, nachdem die den vorgenannten Einheiten vorgelagerten Terrassenfläche/Gärten zum Aufstellen des gewünschten Pools/Jacuzzis statisch geeignet ist. Das Aufstellen des Pools/Jacuzzis darf nur durch Fachfirmen erfolgen. Im Übrigen sind stets öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten.

Im Übrigen ist das Aufstellen von Pools oder Jacuzzis im Bereich der Terrassen/Balkone aller Geschosse unzulässig.

(10) In Ergänzung zu § 14 Ziffer 2 WEG wird bestimmt, dass ein Eigentümer im Falle der Vermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung seines Raumeigentums den Mieter durch Mietvertrag verpflichten muss, den Pflichten des Eigentümers nachzukommen, die sich aus dem Gesetz, dieser Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen der Gemeinschaft der Eigentümer sowie der Hausordnung ergeben, soweit sie mit dem Raumeigentum, oder den übrigen Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum stehenden Räumen zusammenhängen. Der Eigentümer wird jedoch durch diese mietvertragliche Regelung mit seinem Mieter von seinen Pflichten und Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht entbunden. Er haftet für Verstöße des Mieters oder sonstiger Nutzungsberechtigter sowie für eigene Verstöße.

IV. Veräußerung des Eigentums

(1) Zur Veräußerung eines Raumeigentums ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer oder des Verwalters nicht erforderlich.

Dem Verwalter ist jeder Eigentümerwechsel unverzüglich anzuzeigen.

(2) Der rechtsgeschäftliche Erwerber eines Raumeigentums ist verpflichtet, in etwa bestehende Versorgungsverträge, in den bestehenden Verwaltervertrag sowie in die Regelungen der Gemeinschaftsordnung einzutreten.

V. Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

(1) Soweit nichts anderes bestimmt ist, darf jeder Eigentümer die Räume und Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums und das Grundstück nutzen. Die Nutzung hat unter Beachtung des Nutzungsrechtes der anderen Eigentümer schonend und pfleglich zu erfolgen.

(2) Die Kellerabteile dürfen nur so verwendet werden, dass das Lüftungssystem des Kellers in seiner Funktion nicht eingeschränkt wird, d.h., kein Verschluss der zur Zirkulation der Luft benötigten Abstände zwischen Kellerabteil-Trennwänden und Decke. Kühlschränke und Gefriertruhen dürfen betrieben werden, soweit brandschutzrechtlich zulässig.

(3) Die Mehrhausanlage wird voraussichtlich mit einer Breitbandkabelverteileranlage oder alternativ mit Glasfaser und einem digitalen Kabelanschluss versorgt. Jeder Erwerber einer Sondereigentumseinheit ist im Falle einer entsprechenden Versorgung zur Abnahme der Programmregelleistung verpflichtet. Vereinbarungen zur Abnahme der angebotenen Leistung trifft jeder Eigentümer einer Sondereigentums-

einheit mit dem Anbieter eigenständig. Die Errichtung von Satellitenschüsseln/Parabolantennen o.ä. an Balkonen, Fassaden- und Terrassenflächen ist den einzelnen Eigentümern nicht gestattet. Dies gilt nur dann nicht, wenn im Rahmen der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze die Versagung grob unbillig und mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht vereinbar wäre. Über eine ausnahmsweise Gestattung entscheidet der Verwalter.

(4) Stellplätze im Freien, an denen nachfolgend keine Sondernutzungsrechte begründet werden, sind für Besucher bereit zu stellen, soweit keine Nutzung im Rahmen eines möglichen Car-Sharing-Modells erfolgt. Aus einem möglichen Car-Sharing resultierende Einwirkungen sind von Seiten der Wohnungseigentümergeinschaft zu dulden. Eine vorübergehende kurzzeitige Nutzung der Besucherstellplätze durch die Eigentümer zum Be- und Entladen ist zulässig.

Im Übrigen gilt für oberirdische Kfz-Stellplätze vorstehend Ziff. III. (5) entsprechend.

(5) Fahrräder, Mülltonnen etc. müssen auf oder in den hierfür vorgesehenen Flächen oder Räumen abgestellt werden; Fahrräder dürfen auch in den privaten Kellerräumen abgestellt werden.

(6) Auf den Terrassen und Laubengängen ist das Streuen von Taumitteln wegen Korrosionsgefahr der Bauteile untersagt.

(7) Art und Weise der Ausübung der den Sondereigentümern zustehenden Rechte der Nutzung des Sondereigentums, der Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und der Sondernutzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums sind zusätzlich durch eine Hausordnung zu regeln, die die Eigentümerversammlung auf Vorschlag des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss aufstellt oder aber –

in Ermangelung eines Beschlusses und in der Zeit bis zur Beschlussfassung – der Verwalter erlässt, wozu er ermächtigt ist.

(8) Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten, wie für sein eigenes.

(9) Öffentlich-rechtliche Einschränkungen der Nutzung sind stets zu beachten.

VI. Sondernutzungsrechte

(1) Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Aufteilungsplan, welcher zur Durchsicht auflieg.

In beigefügter Anlage 6 sind 24 Abstellräume im 2. Untergeschoss eingezeichnet und fortlaufend mit den Nrn. „SNR KA 6“ bis einschließlich „SNR KA 29“ gekennzeichnet.

Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den vorbezeichneten Abstellräumen im 2. Untergeschoss einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuordnen. Die Zuordnung erfolgt in dem jeweiligen notariellen Vertrag über die Veräußerung einer Sondereigentumseinheit, einen Nachtrag hierzu oder durch eine entsprechende notariell beglaubigte Erklärung gegenüber dem jeweiligen Verwalter der Anlage. Eine beglaubigte Abschrift der Erklärung ist zu den Grundakten des Grundbuchamtes zu geben.

Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der jeweilige sondernutzungsberechtigte Eigentümer in der vorstehenden Form bestimmt wird, sind die jeweils anderen Eigentümer von der Nutzung des jeweiligen Abstellraumes ausgeschlossen, wobei zu den Abstellräumen

„SNR KA 6“, „SNR KA 11“ und „SNR KA 17“ festgestellt wird, dass diese für den Notfall Entleerungsmöglichkeiten für Parkergruben bieten. Das Sondernutzungsrecht an den genannten Abstellräumen wird daher dahingehend **eingeschränkt**, dass für die Feuerwehr bzw. den Hausmeisterservice bei Bedarf der Zugang gewährleistet sein muss. Dies gilt insbesondere auch für Wartungszwecke.

Das Recht der Zuordnung des aufteilenden Eigentümers endet, wenn die letzte Sondereigentumseinheit im Grundbuch auf die künftigen Erwerber umgeschrieben ist.

(2) Unter Verweis auf den dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Aufteilungsplan werden unter Ausschluss des Mitbenützungrechtes der anderen Eigentümer zur Nutzung zu Abstellzwecken eingeräumt:

- dem Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Stellplatzes in der Tiefgarage das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „SNR KA 1“ bezeichneten Abstellraum im Keller (Ebene U2);
- dem Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatzes in der Tiefgarage das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „SNR KA 2“ bezeichneten Abstellraum im Keller (Ebene U2);
- dem Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Stellplatzes in der Tiefgarage das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „SNR KA 3“ bezeichneten Abstellraum im Keller (Ebene U2);
- dem Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Stellplatzes in der Tiefgarage das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „SNR KA 4“ bezeichneten Abstellraum im Keller (Ebene U2);
- dem Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Stellplatzes in der Tiefgarage das Sondernutzungsrecht an dem

im Aufteilungsplan mit „SNR KA 5“ bezeichneten Abstellraum im Keller (Ebene U2).

(3) Unter Verweis auf den dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Aufteilungsplan werden unter Ausschluss des Mitbenützungsrechts der anderen Eigentümer zur Nutzung als Terrasse sowie als Nutz- und Ziergarten eingeräumt:

- dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-0.1 bezeichneten Wohnung das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan **orange umrandet** eingezeichneten Grundstücksfläche einschließlich Terrasse und Steg, vgl. I. (4) der Mantelurkunde;
- dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-0.2 bezeichneten Wohnung das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan **blau umrandet** eingezeichneten Grundstücksfläche einschließlich Terrasse und Steg, vgl. I. (4) der Mantelurkunde.

Die Eigentümer dieser Wohnungen sind jeweils verpflichtet, ihren Gartenanteil auf eigene Kosten als Nutz- und Ziergarten anzulegen und in einem dem Gesamtcharakter der Anlage nicht störenden Zustand zu halten. Die in einem exklusiven Sondernutzungsrecht stehenden Garten- und Terrassenflächen sind vom Sondernutzungsberechtigten stets in ordentlichem, den Gesamtcharakter der Anlage nicht störendem Zustand zu erhalten und zu unterhalten. Sämtliche hierfür anfallenden Kosten und Lasten sind ausschließlich vom sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer zu tragen. Der Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, den vorhandenen Bodenbelag der Terrasse auf seine Kosten zu erhalten und ggf. durch einen in Art, Beschaffenheit und Ausführung dem ursprünglichen Belag entsprechenden Belag zu erneuern. Kommt der Sondernutzungsberechtigte diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht innerhalb

angemessener Frist nach, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, die zur Erfüllung dieser Verpflichtungen notwendigen Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme anstelle des Sondernutzungsberechtigten vorzunehmen und die hierfür anfallenden Kosten vom Sondernutzungsberechtigten ersetzt zu verlangen.

Eine Bepflanzung mit an der Fassade rankenden Gewächsen ist - soweit nicht vom aufteilenden Eigentümer im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt - unzulässig.

Für die Grenzen zwischen den einzelnen Sondernutzungsflächen gelten die allgemeinen Nachbarvorschriften entsprechend. Brandschutzrechtliche Vorgaben, insbesondere vorgeschriebene Laufwege der Feuerwehr, sind zwingend einzuhalten. Einfriedungen und Zäune – soweit nicht vom aufteilenden Eigentümer im Rahmen der Baumaßnahme angelegt - sind unzulässig. Die die einzelnen Sondernutzungsflächen umfriedende Hecke, der die einzelnen Sondernutzungsflächen umfriedende Zaun oder eine andere Vorrichtung ist Teil der Sondernutzungsrechtsfläche und ist daher von dem Sondernutzungsberechtigten Eigentümer auf eigene Kosten zu pflegen, unterhalten und ggf. zu erneuern. Hiervon ausgenommen sind Hecken und Zäune, welche das WEG-Grundstück insgesamt umfrieden. Deren Unterhalt obliegt vollumfänglich der Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Grillen im Bereich der Gärten und Terrassen direkt unter den darüber liegenden Balkonen ist unter strikter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen nur mittels Gas- und Elektrogrill zulässig. Im Übrigen, also außerhalb der darüber liegenden Balkone und im Bereich der Dachterrasse/Dachgarten werden keine diesbezüglichen Einschränkungen festgelegt.

Die Errichtung von Gartenhäusern oder Geräteschuppen ist unzulässig, soweit keine Ausführung durch den aufteilenden Eigentümer erfolgt ist. In diesem Falle sind diese bzw. deren Instandhaltung/Erneuerung zu dulden.

Die dauerhafte Haltung von Kleintieren in Ställen und offenen Gehegen ist unzulässig, ebenso wie das Aufstellen von Kompostierungsanlagen.

Im Bereich vorbezeichneter Sondernutzungsrechtsflächen dürfen Pools oder Jacuzzis aufgestellt werden. Vorstehend Ziff. III. (9) gilt entsprechend.

Auf die unter den Gärten befindliche Tiefgarage und deren Anlagen ist im Zuge der Anlegung bzw. des Unterhalts des jeweiligen Gartenanteils generell Rücksicht zu nehmen. Gleiches gilt für die innerhalb des jeweiligen Gartenanteils vorgesehene Retentionsflächen in beigefügter **Anlage 6.1** zeichnerisch dargestellt. Die Anlage wurde vom Notar zur Durchsicht vorgelegt. Maßnahmen, die den Bestand der Tiefgarage bzw. der Retentionsflächen und deren Anlagen gefährden könnten, sind zu unterlassen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die vorhandene Abdichtung der Tiefgarage im Zuge der Anlegung bzw. des Unterhalts des jeweiligen Gartenanteils nicht gefährdet oder beschädigt wird. In gleicher Weise ist die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Retentionsflächen vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch entsprechende Bewirtschaftung seines Gartenanteils auf Dauer zu gewährleisten. Im Bereich der Tiefgarage dürfen keine tiefwurzelnenden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

Soweit zur Versorgung der Tiefgarage und des Kellers mit Licht und Luft entsprechende Schächte/Übergabedrosseln sowie Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich einer Sondernutzungsrechtsfläche plat-

ziert werden, hat dies der Sondernutzungsberechtigte ebenso zu dulden, wie das Betreten der entsprechenden Flächen zur Instandsetzung oder Instandhaltung dieser Einrichtungen auf Kosten der Gemeinschaft.

Innerhalb des jeweiligen Gartenanteils ist entlang der Hausfassaden die Anlegung eines Traufstreifens vorgesehen. Dieser ist von Seiten der Sondernutzungsberechtigten auf Dauer zu dulden. Der laufende Unterhalt obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten dem betroffenen Sondernutzungsberechtigten. Ein etwaiger Austausch der Steine obliegt dagegen der Gemeinschaft. Wegen etwaiger bauseits im Bereich der Traufstreifen zur Ausführung gelangender Pflanztröge wird verwiesen auf vorstehend Ziff. III. (7).

Die dieser Urkunde als **Anlage 9** beigefügte Baubeschreibung enthält unter Ziff. 5.3 Hinweise zur Nutzung und Traglast der zur Sondernutzung zugewiesenen Stege. Hierauf wird verwiesen. Demnach dürfen Stege mit maximal 2 Personen gleichzeitig betreten werden. Insoweit gilt das jeweilige Sondernutzungsrecht als eingeschränkt. Der laufende Unterhalt der Stege sowie ein etwaiger Austausch obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten dem betroffenen Sondernutzungsberechtigten. Die temporäre Beseitigung der Stege und deren Wiederaufbau im Zuge der turnusmäßig stattfindenden Bachabkehr obliegt dagegen der Gemeinschaft.

(4) Unter Verweis auf den dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Aufteilungsplan wird dem Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-4.1 bezeichneten Wohnung das alleinige Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan eingezeichneten und mit Nr. 4.1 bezeichneten Dachgarten nebst Treppenaufgang zur dementsprechenden Nutzung eingeräumt. Die Terrassenflächen sind vom Sondernutzungsberechtigten stets in ordentlichem, dem Gesamtcharakter der

Anlage nicht störenden Zustand zu erhalten und zu unterhalten. Sämtliche hierfür anfallende Kosten hat ausschließlich der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer zu tragen. Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ist verpflichtet, den vorhandenen Bodenbelag bis zur Dachfolie auf seine Kosten zu erhalten und ggf. durch einen in Art, Beschaffenheit und Ausführung dem ursprünglichen Belag entsprechenden Belag zu erneuern. Im Falle der Erneuerung des Bodenbelags ist darauf zu achten, dass die Dachfolie nicht beschädigt wird.

Zulässig ist auf der Dachterrassenfläche nach vorheriger statischer Prüfung das Aufstellen eines Pools oder eines Jacuzzis. Vorstehend Ziff. III. (9) gilt entsprechend. Der laufende Unterhalt des Treppenaufgangs obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten dem Sondernutzungsberechtigten. Eine etwaige Erneuerung des Treppenaufgangs obliegt ungeachtet der vorstehend getroffenen Sondernutzungsrechtszuweisung der Gemeinschaft.

VII. Instandhaltungspflicht der einzelnen Eigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie die Teile des Gemeinschaftseigentums, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, grundsätzlich auf eigene Rechnung ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen, soweit im Rahmen gegenwärtiger Gemeinschaftsordnung nicht abweichend geregelt, vgl. insbesondere vorstehend Ziff. III. (7). Dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen insbesondere folgende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, unabhängig davon, ob sich die genannten Gebäudeteile in Sonder- oder Gemeinschaftseigentum befinden:

- a) die Durchführung üblicher Schönheitsreparaturen innerhalb des Raumeigentums, einschließlich des Anstrichs der Innenseiten der

Fenster und der Wohnungsabschlusstüren einschließlich Rahmen; dagegen sind zur Erhaltung des Gesamtbildes der Anlage sämtliche Außenanstriche Sache der Gemeinschaft der Eigentümer;

- b) die Instandhaltung der Fenster (einschließlich der Behebung von Glasschäden), des vertikalen Sonnenschutzes und der Wohnungsabschlusstüren einschließlich Rahmen; dagegen sind die Instandsetzung und Erneuerung dieser Gegenstände ebenfalls zur Erhaltung des Gesamtbildes der Anlage Sache der Gemeinschaft der Eigentümer;
- c) die Instandhaltung und Instandsetzung nichttragender Innenwände, der Bodenbeläge, des Wand- und Deckenverputzes innerhalb des Sondereigentums, sowie der Bodenbeläge und Innenseiten der Balkone/Loggien/Terrassen; dagegen ist die Instandhaltung und Instandsetzung der Teile, die tragende, dichtende oder dämmende Funktion haben, sowie der Außenteile, Gitter, Verkleidungen und Sanitärinstallationen bis zur räumlichen Grenze der Sondereigentumseinheiten und bis zu den Absperrhähnen in den Wohnungen sowie Heizungseinrichtungen samt Thermostatventilen und Absperrhähnen in den Sondereigentumseinheiten und der Heiz- und Warmwassermessgeräte, soweit sie nicht im Eigentum des Versorgers oder Abrechnungsdienstleisters stehen, Sache der Gemeinschaft der Eigentümer;
- d) die Instandhaltung und Instandsetzung von Grundstücksflächen, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen, insbesondere Terrassenflächen oder Anpflanzungen und die Bewässerung von Gartenflächen.

Hinsichtlich der Wohnungseingangstüren, der Außenfenster, Vertikalmarkisen etc. ist auf ein einheitliches Bild der Wohnanlage zu achten.

Insoweit wird auf Ziff. IV. der Mantelurkunde sowie auf nachstehend Ziff. IX. (5) verwiesen.

VIII. Versicherungen

Auf gemeinsame Kosten sind Gemeinschafts- und Sondereigentum wie folgt zu versichern:

- Gebäudebrandversicherung
- Leitungswasserschadensversicherung
- Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
- Sturm- und Hagelschadenversicherung
- Elementarschadenversicherung, soweit möglich.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert und die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft obliegt dem Verwalter.

IX. Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

(1) Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum bedürfen **grundsätzlich** der schriftlichen Zustimmung aller anderen Eigentümer oder des Verwalters, wobei Ziff. IV. der Teilungserklärung und die dort begründete Dienstbarkeit vorrangig zu beachten sind. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sind zu fassen mit einfacher Stimmenmehrheit.

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn durch die Maßnahme die Rechte der anderen Eigentümer nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

(2) Eigentümer neben- oder übereinanderliegender Wohnungseigentumseinheiten sind nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren ab Erstbezug berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Durchbrüche) diese Sondereigentumseinheiten miteinander zu verbinden. Voraussetzung für die Zulässigkeit entsprechender baulicher Maßnahmen ist jedoch, dass die Standsicherheit und die Belange des Schall- und Wärmeschutzes hinsichtlich des übrigen Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt werden. Dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur durch Fachbetriebe nach den Regeln der Baukunst vorgenommen werden; auch dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Mit diesen baulichen Maßnahmen verbundene Kosten sowie alle durch diese Eingriffe am Gemeinschaftseigentum evtl. später entstehende Folgekosten trägt der jeweilige Eigentümer der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten allein. Darüber hinaus ist der jeweilige Eigentümer solcher baulich verbundenen Wohnungseigentumseinheiten berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer diese Wohnungen zu einer Sondereigentumseinheit im Rechtssinne zusammenzulegen. An der Verteilung der Gemeinschaftskosten tritt hierdurch keine Änderung ein.

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum - vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen - baulich verändern und verbessern, sofern die Rechte der anderen Wohnungseigentümer sowie die Standsicherheit, die Belange des Schall- und Wärmeschutzes und die äußere Gestalt und Zweckbestimmung der Anlage nicht beeinträchtigt werden und soweit sich aus dieser Gemeinschaftsordnung keine Einschränkungen ergeben.

(4) Veränderungen und Verbesserungen am gemeinschaftlichen Eigentum, die die äußere Gestalt und Farbe des Gebäudes verändern oder Einfluss auf die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden

Gegenstände haben, sind, auch soweit dieses Sondereigentümern zur Sondernutzung zugewiesen ist, nur mit zustimmendem Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit zulässig. Wohnungseigentümer dürfen in keinem Fall ohne ihre Zustimmung unbillig benachteiligt werden.

(5) Dieser Urkunde als **Anlage 11** beigelegt ist ein sog. Markisenplan, welcher dem Eigentümer zur Durchsicht und Genehmigung vorgelegt wurde. Im Bereich der darin **blau markiert** kenntlich gemachten Terrassen/Balkone ist es den einzelnen Eigentümern gestattet, soweit baurechtlich zulässig und technisch machbar, horizontale Markisen anzubringen. Die in beigelegter Anlage 11 enthaltene Bemaßung gilt dabei in der Tiefe für den betroffenen Eigentümer als verbindlich. Die in beigelegter Anlage 11 enthaltene Ausführungsbreite ist lediglich eine Empfehlung. Klargestellt wird, dass die in beigelegter Anlage 11 dargestellten Grundrisse unverbindlich sind und einen veralteten Planungsstand wiedergeben können.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur Fachbetriebe nach den anerkannten Regeln der Technik vornehmen; dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Die Kosten der Installation, Instandhaltung und der Instandsetzung trägt der jeweilige Eigentümer. Mit den baulichen Maßnahmen verbundene Kosten sowie alle durch Eingriffe am Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft etwa entstehende Folgekosten trägt der betroffene Eigentümer allein. Um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, sind Markisen nur in dem Fabrikat und Farbe zulässig, wie sie vom Bauträger im Rahmen der Erstbaumaßnahme angebracht werden. Soweit dieses Fabrikat/Farbe nicht mehr hergestellt wird, hat die Wohnungseigentümergemeinschaft durch Beschluss Vorgaben zur Farbe und Fabrikat zu beschließen. Das Verkleiden oder Verändern von Balkongeländern oder sonstiger Geländer ist hingegen unzulässig.

(6) Das Anbringen von Lichterketten während der Monate Februar bis einschließlich Oktober ist ausgeschlossen, im Übrigen, also während der Monate November, Dezember und Januar nur in warmweißem Ton mit 3000 k zulässig.

(7) Das Anbringen von Schildern oder Reklameeinrichtungen ist unzulässig. Diese Bestimmung gilt nicht für die vom teilenden Eigentümer bauseits vorgegebenen Gegenstände.

(8) Der aufteilende Eigentümer ist in unbedingter Weise berechtigt, die Tiefgaragenstellplätze Nrn. 81 bis einschließlich 85 durch Errichtung entsprechender Abtrennungen in offenem Gittersystem mit Kipp- oder Rolltor abzutrennen. Die technische Ausstattung muss den jeweils aktuellen Brand-, Lärm- und Schallschutzvorschriften entsprechen.

Im Übrigen erteilt die Eigentümergemeinschaft zur nachträglichen Durchführung entsprechender Maßnahmen im Bereich vorbezeichneter Stellplätze bereits heute unwiderruflich ihre Zustimmung, auch, soweit hierbei Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Vor Beginn der jeweiligen Maßnahme ist der Verwalter entsprechend in Kenntnis zu setzen. Die Bauausführung hat technisch einwandfrei nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erfolgen. Etwaige im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen entstehende Schäden am Gemeinschaftseigentum sind vom bauausführenden Eigentümer unverzüglich zu beheben. Alle im Zusammenhang mit der Bauausführung stehenden Kosten gehen in vollem Umfang zu Lasten des bauausführenden Eigentümers.

(9) Die Eigentümer einzelner Tiefgaragenstellplätze dürfen unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten **ohne** weitere Zustimmung der anderen Eigentümer oder des Verwalters Wallboxen bzw. Ladesäulen nachrüsten. Hiervon entbunden ist der aufteilende Eigentümer

im Rahmen der Durchführung der geplanten Bauträgermaßnahme. Inhaber einer Ladestation sind zum Schutz des Gemeinschaftseigentums verpflichtet, diese in ausreichender Höhe gegen auftretende Schäden zu versichern und hierüber auf erstes Verlangen gegenüber der Hausverwaltung den Nachweis zu führen. Das Laden von Fahrzeugen über 230-Volt-Schuko-Steckdosen ist aus brandschutzrechtlichen Gründen untersagt.

Es wird auch einem fachlich qualifizierten externen von der Eigentümergemeinschaft zu benennenden Dienstleister, gestattet, eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu errichten, samt hierfür erforderliche technische Einrichtungen (wie z.B. auch Ladestationen). Der externe Dienstleister ist zu diesem Zweck berechtigt, die Bau- und Bestandteile für die Ladeinfrastruktur im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, auch soweit dieses Sondernutzungsberechtigten exklusiv oder gemeinschaftlich zugewiesen ist, auf eigene Kosten einzubringen, zu verlegen und jedenfalls während des Vertragsverhältnisses mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu belassen. Der externe Dienstleister ist in diesem Zusammenhang berechtigt, auf eigene Kosten bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorzunehmen; diese dürfen jedoch die Stromversorgung der Wohnanlage im Übrigen nicht beeinträchtigen und müssen den öffentlich-rechtlichen Vorgaben, insbesondere der Baugenehmigung inklusive Brandschutz und Statik entsprechen. Der externe Dienstleister ist ferner berechtigt, mit den Wohnungseigentümern bzw. Stellplatzeigentümern direkte Verträge für die Errichtung und den Betrieb von Ladestationen abzuschließen. Die Einzelheiten dieser Gestattung regelt die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf.

(10) Im Penthausgeschoss wird bauseits eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut. Eine konventionelle Klimaanlage kann im Bedarfsfall ohne weitere Zustimmung der anderen Eigentümer oder des Verwalters nachgerüstet werden. Gleiches gilt für Gartenwohnungen, für welche ein Aufstellort in den Gärten oder Gartenmöbeln bauseits vorgerüstet wird. Die Einschränkung gem. Ziff. III. (7) lit. d) S 2 und 3 gilt entsprechend. Hinsichtlich der Wohnungen in den Obergeschossen wird verwiesen auf vorstehend Ziff. III. (7).

Die Fassadendurchführung der Kühlmittleitungen, des Elektroanschlusses sowie der Leitungsverzug innerhalb der betroffenen Wohnungen und die Geräteinstallation erfolgt in eigener Verantwortung des betroffenen Eigentümers. Es darf maximal ein Drittel der jeweils eigenen Wohnfläche infolge nachträglichen Einbaus eines Kühlgerätes gekühlt werden.

Bei der Auswahl des Kühlaggregates sind die betroffenen Eigentümer verpflichtet, darauf zu achten, dass sie beim Kühlen den maximal zulässigen Schalldruckpegel von 48db(A) einhalten.

(11) Ziff. IV. der Mantelurkunde bleibt von den vorstehend getroffenen Bestimmungen unberührt. Insoweit wird hierauf verwiesen.

X. Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums

(1) Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums haben die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Hierzu gehören insbesondere:

- die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks, wozu auch alle Reinigungskosten zählen,
- die öffentlichen Abgaben und Lasten,

- die Kosten für den Wasserverbrauch einschließlich der Kosten für die Wasserenthärtung,
- die Kanalgebühren,
- die Müllgebühren,
- die Kaminkehrergebühren,
- die Versicherungsprämien,
- die Kosten für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes,
- die Kosten für die Sprinkleranlage,
- die Kosten für den Aufzug,
- Service- und Wartungsverträge, soweit im Folgenden nicht abweichend vereinbart.

Ob im Einzelfall für die von der Gemeinschaft zu tragenden Kosten eine getrennte Kostenermittlung erfolgen soll oder nicht, liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters.

(2) Die Kosten der Verwaltung tragen die Eigentümer zu gleichen Teilen.

(3) Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden zu 30 % nach den Wohn- und Nutzflächen aufgrund des Aufteilungsplanes und zu 70 % aufgrund des erfassten Verbrauchs zwischen den Eigentümern aufgeteilt.

Im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung. Soweit nach dieser Verordnung zulässig, kann vorstehende Regelung jederzeit durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

Mit der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist eine geeignete Firma zu beauftragen.

Die Verbrauchsregistrierung erfolgt ggf. durch Wärme- und Warmwassermesser, die von den Beauftragten der mit der Abrechnung betrauten Firma im Rahmen entsprechender Gerätemietverträge montiert, justiert und abgelesen werden. Diesen Beauftragten ist zu üblicher Tageszeit freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten.

(4) Der Sondereigentümer der Dachgeschoßeinheit Nr. WE-4.1 erhält auf Wunsch auf Grundlage der dieser Urkunde als **Anlage 9** beigefügten Baubeschreibung einen Kamin zum Anschluss eines Kachelofens oder offenen Kamins. Für die zum Einsatz kommenden Kamine werden raumluftunabhängige Systeme mit Unterdruckwächtern zwingend vorgeschrieben. Sämtliche mit dem Betrieb des Kamins verbundenen Kosten, insbesondere für die Instandsetzung sowie die Instandhaltung inkl. Wartungsarbeiten trägt ausschließlich der nutzungsberechtigte Sondereigentümer in voller Höhe. Im Falle einer etwaigen Unterteilung der genannten Sondereigentumseinheit in zwei oder mehrere eigenständige Sondereigentumseinheiten bleibt sämtlichen Eigentümern der Einheiten im Dachgeschoss der Einbau eines Kamins zum Anschluss eines Kachelofens oder offenen Kamins vorbehalten.

(5) Die Terrasse der Sondereigentumseinheit WE-4.1 verfügt über einen umliegenden Grünstreifen außerhalb der Absturzsicherung, welcher Teil des Sondernutzungsrechtes der genannten Sondereigentumseinheit ist. Die Pflege, Instandhaltung und Bewässerung des Grünstreifens obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten dem Eigentümer vorbezeichneter Sondereigentumseinheit.

(6) Eine Änderung der vorstehenden Verteilerschlüssel kann von der Eigentümerversammlung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Dies gilt insbesondere, wenn

sich ergibt, dass durch die Nutzung eines Raumeigentums unverhältnismäßig hohe zusätzliche Kosten entstehen.

XI. Wohngeld, Erhaltungsrücklage

(1) Die Eigentümer haben monatliche Vorschüsse (Wohngeld) auf die laufenden Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Instandhaltungsrücklage zu zahlen.

Die Höhe der Vorschüsse ist nach den Ansätzen im Wirtschaftsplan, welchen der Verwalter jährlich aufstellt, festzulegen. Bei außerordentlichen Mehraufwendungen kann eine Erhöhung der Vorschüsse oder eine sofortige Kostenumlage beschlossen werden. Ein etwaiger Überschuss wird jeweils auf den im folgenden Jahr zu entrichtenden Betrag angerechnet.

Die Vorschüsse sind in monatlichen Teilbeträgen auf ein hierfür vom Verwalter geführtes Sonderkonto der Gemeinschaft zu zahlen. Die Zahlungen sind kostenfrei im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Kalendermonats zu leisten. Eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung ist ausgeschlossen.

Der Verwalter ist berechtigt, zu Beginn seiner Verwaltungstätigkeit von den Eigentümern ein angemessenes "Startgeld" in Höhe von zwei Hausgeldraten zu verlangen, um anfallende erste Kosten, die die Gemeinschaft betreffen, begleichen zu können.

Hinsichtlich der laufenden Kosten und Lasten einschließlich Verwaltungskosten beginnt die Zahlungspflicht mit Nutzungsbeginn der ersten Sondereigentumseinheit.

(2) Für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

Die Instandhaltungsrücklage haben die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzubringen.

(3) Die Eigentümer der gebildeten Sondereigentumseinheiten stimmen dem Lastschriftverfahren zu. Die aufgrund des jeweils beschlossenen Wirtschaftsplans von den Sondereigentümern zu zahlenden Vorschüsse auf das Wohngeld sind – soweit nicht abweichend durch den Verwalter festgelegt - jeweils am 1. Werktag eines Kalendermonats im Voraus fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang auf dem vom Verwalter angegebenen Verwaltungskonto maßgeblich. Die Sondereigentümer haben für eine ausreichende Kontendeckung im Rahmen des Lastschriftverfahrens zum Fälligkeitszeitpunkt zu sorgen. Für den Fall, dass ein Sondereigentümer mit der Entrichtung des Wohngelds für zwei aufeinanderfolgende Monate oder für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Zahlung eines Wohngeldbetrages in Verzug gerät, der dem Vorauszahlungsbetrag von Wohngeld für zwei Monate entspricht, ist sofort das restliche, für die jeweilige Wirtschaftsperiode zu entrichtende Wohngeld in voller Höhe zur Zahlung fällig. Einer vorhergehenden Mahnung des Verwalters bedarf es nicht. Im Verzugsfall sind offene Wohngelder mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

(4) Die Verpflichtung zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage beginnt mit dem Wirtschaftsjahr, welches auf das Wirtschaftsjahr der Inbetriebnahme folgt, frühestens nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten nach Inbetriebnahme.

(5) Der rechtsgeschäftliche Erwerber eines Raumeigentums haftet für Wohngeldrückstände des Voreigentümers.

XII. Entziehung des Wohnungseigentums

Soweit das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinsam zusteht, kann die Entziehung gegenüber allen dann verlangt werden, wenn in der Person auch nur eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für die Entziehung vorliegen. Es gilt insoweit Ziff. XIII. Abs. (1) S. 2 dieser Gemeinschaftsordnung.

XIII. Mehrheit von Wohnungseigentümern, Vollmacht

(1) Steht ein Wohnungseigentum im Eigentum mehrerer Personen, so haften diese als Gesamtschuldner. Tatsachen für und gegen einen Wohnungseigentümer wirken für und gegen alle.

(2) Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder dieser Miteigentümer zum Empfang von Zustellungen und zur Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung als bevollmächtigt, bis einer dieser Miteigentümer schriftlich dem Verwalter widerspricht.

(3) Wohnungseigentümer, die ihren Wohnsitz oder dauernden Aufenthalt ins Ausland verlegen, haben einen Bevollmächtigten im Inland zu benennen, über den sämtlicher Schriftverkehr abgewickelt werden kann.

Bevollmächtigt werden können nur Miteigentümer, Ehegatten oder der Verwalter.

(4) Ist ein Eigentümer unbekannt verzogen, genügt die Abgabe einer Erklärung an einen Bewohner seines Sondereigentums oder das Einwerfen der Erklärung in den dazu gehörigen Briefkasten. Es soll ein Zeuge hinzugezogen werden.

(5) Steht ein Miteigentumsanteil mehreren Personen zu, so können diese das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

XIV. Eigentümerversammlung

(1) Für die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gelten die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine abweichenden oder ergänzenden Bestimmungen enthält.

(2) Die Eigentümerversammlung kann werktags (Montag bis Donnerstag) ab 15.00 Uhr stattfinden. Eine Durchführung der Versammlung im Büro des Verwalters ist möglich.

(3) Die für einen Beschluss erforderliche Mehrheit berechnet sich nach der Zahl der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält.

(4) Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Die Vollmacht bedarf der Schriftform.

Bevollmächtigt werden können nur der Verwalter, andere Sondereigentümer, Ehegatten, Eltern oder Abkömmlinge. Bei Ehegatten gilt die Bevollmächtigung als gegeben. Die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht ist entbehrlich. Im Übrigen ist die Vollmacht zu den Akten des Verwalters zu übergeben.

(5) Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(6) Die neu zu errichtenden Sondereigentumseinheiten sind frühestens ab ihrer Lasten- und Kostentragungspflicht gemäß vorstehend Ziff. X. stimmberechtigt.

XV. Verwalter

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit, soweit nicht die erstmalige Bestellung betroffen ist.

(2) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, dieser Gemeinschaftsordnung und dem Verwaltervertrag.

(3) Der Verwalter ist verpflichtet, die Beschlüsse der Eigentümer schriftlich niederzulegen und alle Unterlagen ordnungsgemäß aufzubewahren.

(4) Jeder Eigentümer hat im Fall der ganzen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten.

(5) Jeder Wohnungseigentümer ist auf Verlangen der Verwaltung verpflichtet, dieser, soweit vorhanden, eine aktuelle E-Mail-Adresse mitzuteilen, über die in allen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum und seiner Verwaltung stehen, kommuniziert werden kann (z.B. Ladungen zur Eigentümerversammlung mit Tagesordnung, Unterrichtung über Rechtsstreitigkeiten, Übersendung von Eigentümerlisten, Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen, Sonderumlageanteilen, Kontoauszügen, Rechnungsbelegen, Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Versammlungsprotokollen, Auszügen aus der Beschluss-Sammlung, Kostenvoranschlägen, Vergleichsangeboten und sonstigen Verwaltungsunterlagen), soweit nicht das Gesetz die Kommunikation in anderer Form zwingend vorschreibt.

Eine Ladung zur Eigentümerversammlung gilt einem Wohnungs- oder Teileigentümer drei Tage nach Absendung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift oder Emailadresse als zugegangen.

(6) Ergänzend zu den gesetzlichen Befugnissen nach § 27 WEG ist der Verwalter befugt,

- a) ohne Beschluss Erhaltungsmaßnahmen, d.h. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bis zu einem Betrag von € 5.000,00 (Euro fünftausend) pro Einzelfall und maximal € 10.000,00 (Euro zehntausend) pro Kalenderjahr begrenzten Kostenrahmen im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beauftragen. Der Verwalter ist in diesem Zusammenhang befugt, über die Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 WEG hinaus im Rahmen seiner Aufgabe zur Erhaltung, d.h. zur Erhaltung und Erneuerung des Gemeinschaftseigentums Rechtsgeschäfte mit Dritten abzuschließen,
- b) einen Rechtsstreit für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Aktivprozess) im Rahmen der Beitreibung rückständiger Wohngelder, Sonderumlagebeiträge oder sonstiger Zahlungsrückstände säumiger Wohnungseigentümer gegenüber der WEG zu führen und insoweit einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dieses Befugnis im Innenverhältnis umfasst das Erkenntnisverfahren in allen Rechtszügen sowie das Zwangsvollstreckungsverfahren, nicht aber den Antrag auf Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als betreibende Gläubigerin; hierfür ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen,
- c) die Zuweisung der für die Instandhaltungsrücklage vereinnahmter Beiträge der Wohnungseigentümer für ein Wirtschaftsjahr jeweils solange zurück zu stellen und zur Deckung laufender Verpflichtungen der Gemeinschaft zu verwenden, bis die Abrechnung für

dieses Wirtschaftsjahr vorliegt und etwaige Fehlbeträge durch die Eigentümer ausgeglichen sind,

- d) das Stimmrecht der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der in Ziff. I. (7) der Mantelurkunde näher beschriebenen Wärmeerzeugungsgemeinschaft wahr zu nehmen und entsprechende Beschlüsse für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu fassen, auch soweit hieraus Zahlungspflichten zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft resultieren.

Darüber hinaus ist der Verwalter bei entsprechender Beauftragung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer gegen ein im Einzelfall in diesem Beschluss zu vereinbarendes Sonderhonorar berechtigt, alle Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln und Durchführung von Restarbeiten am Gemeinschaftseigentum gerichtlich und außergerichtlich zu betreiben und dabei auch Kostenvorschüsse, Minderungsbeträge oder Erstattungen unter Mitwirkung eines öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Eigentümergemeinschaft auszuhandeln und entgegenzunehmen. Er darf auch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft zur Sicherung der Durchführung von Restarbeiten für die Eigentümergemeinschaft entgegennehmen, verwahren und nach Durchführung der notwendigen Arbeiten zurückgeben. Bei einer etwaigen Beschlussfassung über die Geltendmachung dieser Rechte hat der aufteilende Eigentümer (Bauträger) kein Stimmrecht. Die Wohnungseigentümer können in dem Beschluss zur Beauftragung des Verwalters Maßnahmen festlegen, deren Erledigung ihrer Zustimmung bedarf.

Vorstehende Regelungen lassen die übrigen Rechte der einzelnen Erwerber gegen den Bauträger auf vertragsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums unberührt.

XVI. Prüfungsrecht des Verwalters, Anzeigepflicht

(1) Der Verwalter ist berechtigt, aus wichtigem Grund nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten im Sinne von Ziff. VII. und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des Gemeinschaftseigentums überprüfen zu lassen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, werterhöhende Ein- oder Umbaumaßnahmen in der Wohnung dem Verwalter anzuzeigen, um den ausreichenden Versicherungsschutz nicht zu gefährden.

XVII. Sonstige Bestimmungen

(1) Jeder Wohnungseigentümer hat im Fall der Veräußerung seines Wohnungs- oder Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in einen etwa bestehenden Verwaltervertrag zu verpflichten.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

(3) Alle Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend für Teileigentumsrecht und Teileigentümer.

XVIII. Öffnungsklausel

(1) Die Wohnungseigentümer können, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung vereinzelt nichts anderes bestimmt ist, mit einer Mehrheit von drei Viertel der Stimmen aller Wohnungseigentümer einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen

oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern bzw. aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Auch solche Beschlüsse können nur mit der entsprechenden qualifizierten Mehrheit unter den genannten Voraussetzungen aufgehoben oder geändert werden.

Im Wohnungseigentumsgesetz verankerte Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelung nicht eingeschränkt, haben also Vorrang. Die Regelung dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.

(2) Das Erreichen der qualifizierten Mehrheit im Sinne von Abs. (1) ist Beschlussexistenzvoraussetzung. Die Beachtung der geforderten Beschlussinhalte (sachliche Gründe, keine unbillige Benachteiligung) ist Gültigkeitsvoraussetzung.

(3) Unberührt bleibt die Abänderbarkeit etwaiger Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, die nicht „Vereinbarung“ sind, also mehrheitlich beschlossen und abgeändert werden können, obwohl sie formeller Bestandteil der Gemeinschaftsordnung sind.

(4) Die Begründung von Sondernutzungsrechten bedarf der Zustimmung aller damit vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümer. Dies ist Beschlussgültigkeitsvoraussetzung.

(5) Vereinbarte und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrechte können nur mit Zustimmung des sondernutzungsberechtigten Eigentümers geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden. Ein ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers gefasster Beschluss ist nichtig.

(6) Durch Beschluss nach Abs. (4) wirksam begründete Sondernutzungsrechte können ebenfalls nur mit Zustimmung des sondernutzungsberechtigten Eigentümers geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden. Dies ist aber lediglich Beschlussgültigkeitsvoraussetzung.

XIX. Verpflichtung zum Wiederaufbau

(1) Werden das Gebäude oder dessen Bestandteile ganz oder teilweise zerstört, sind die Eigentümer zur Wiederherstellung verpflichtet, wenn die Kosten hierfür durch Versicherungsleistungen oder Ansprüche gegen einen der Eigentümer oder Dritte zu mindestens 75 % gedeckt sind. Die Mehrkosten tragen die Eigentümer für das gemeinschaftliche Eigentum im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, für das Sondereigentum der jeweilige Eigentümer.

(2) Besteht danach keine Wiederherstellungsverpflichtung kann jeder Eigentümer mit einer Frist von sechs Wochen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich innerhalb dieser Frist ein anderer Eigentümer oder ein von ihm bezeichneter Dritter bereit erklärt, gegen Zahlung des gemeinen Wertes die Einheit des Eigentümers zu erwerben, der die Auflösung fordert.

XX. Sonderregelungen für die Tiefgarage

Für das gemeinschaftliche Eigentum an der Tiefgarage und deren Bestandteile gelten folgende Sonderregelungen:

(1) Die Geh- und Fahrflächen der Tiefgarage dürfen nur von den Eigentümern und deren Mieter der Tiefgaragenstellplätze benutzt, befahren und begangen werden.

(2) Die Erhaltung und Instandsetzung obliegt allein den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze.

Die Lasten und Kosten der laufenden Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung haben die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze zu gleichen Teilen zu tragen.

Vorstehende Kostenregelung gilt insbesondere für die Erhaltung und Instandsetzung der halbautomatischen Parksyste me innerhalb der Tiefgarage, einschließlich technischer Anlagen wie Hebevorrichtungen, Rampen, Geländer sowie zugehörige hydraulische und elektrische Installationen. Gleiches gilt für die anfallenden Betriebskosten. Die Kosten der Einzelteile an der jeweiligen Plattform sowie für sonstige Verschleißteile treffen die Eigentümer des jeweiligen in Ziff. II. der Mantelurkunde näher definierten Systems zu gleichen Anteilen.

Für die Tiefgarage und deren Bestandteile wird eine eigene Erhaltungsrücklage gebildet. Diese ist von den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze zu gleichen Teilen aufzubringen. Die Verpflichtung zur Bildung einer Erhaltungsrücklage beginnt mit dem Wirtschaftsjahr, welches auf das Wirtschaftsjahr der Inbetriebnahme folgt, frühestens nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten nach Inbetriebnahme.

(3) Über Angelegenheiten, die ausschließlich die Tiefgarage betreffen, entscheiden nur die Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen. Jeder Stellplatz gewährt eine Stimme. Ziff. XIII. und XIV. gelten entsprechend.

XXI. Sonstige Bestimmungen

(1) Jeder Wohnungseigentümer hat im Fall der Veräußerung seines Wohnungs- oder Teileigentums den Erwerber zum Eintritt in die Gemeinschaftsordnung und in einen etwa bestehenden Verwaltervertrag zu verpflichten.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

(3) Alle Bestimmungen gegenwärtiger Gemeinschaftsordnung gelten entsprechend für Teileigentumsrecht und Teileigentümer.

- Ende der Anlage -

Anlage 8
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

Anlage 9
zur Urkunde des Notars
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling
vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

BAUBESCHREIBUNG
WOHNEN AM MÜHLBACH



INHALT

1	EINLEITENDE BEMERKUNGEN	4
1.1	Objektbeschreibung	4
1.2	Energiebedarf und Wärmeschutz	4
1.3	Schallschutz	4
1.4	Brandschutz	5
1.5	Barrierefreiheit	6
2	HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN	6
2.1	Heizen	6
2.2	Lüften	7
2.3	Kühlen	8
3	VER- UND ENTSORGUNG	8
3.1	Wärme	8
3.2	Wasser	9
3.3	Abwasser	10
3.4	Müll	10
3.5	Strom	10
3.6	Daten/Telefon	10
3.7	Post	10
4	BAULEISTUNGEN	11
4.1	Konstruktion/Werkstoffe	11
4.2	Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze	13
4.3	Fassade	15
4.4	Fenster und Fenstertüren	16
4.5	Absturzsicherungen und Brüstungen	17
4.6	Verschattungen	17
4.7	Dachgarten	18
4.8	Schornsteine	18
4.9	Putz- und Malerarbeiten	18
4.10	Bodenbeläge	19
4.11	Türen	20
4.12	Beleuchtung	20

4.13	Erschließung/Zugangsberechtigungen	21
4.14	Parken	22
4.15	Aufzugsanlagen	22
5	AUSSTATTUNG	23
5.1	Bad- und Sanitärausstattung	23
5.2	Elektroausstattung	27
5.3	Außenanlagen	27
6	KUNDENBETREUUNG	29
6.1	Änderungspolitik	29
6.2	Pläne	29
7	RESTARBEITEN POLITIK	29
8	ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN	30
8.1	Bauüberwachung -Technische Nachweise, Prüfdokumente	30
8.2	Positionierung von Möbeln	30
8.3	Verschleissteile und Eingriffe des Käufers	30
8.4	Wartungsfugen, Haarrisse und Setzungen	31
8.5	Nachträgliches Schlitzen in tragende Teile und Wohnungstrennwände	31
8.6	Holzelemente im Aussenbereich	31
8.7	Verzinkte Stahlbauteile	31
9	FERTIGSTELLUNG	32
9.1	Bauendreinigung	32
10	SCHLUSSBEMERKUNG	32
11	ANLAGE	34
11.1	Elektroausstattung	34

1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1.1 OBJEKTbeschreibung

Auf dem Grundstück Kirchzeile 7a in Bad Aibling entsteht das Bauvorhaben „WOHNEN AM MÜHLBACH“. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit insgesamt 23 Wohneinheiten. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss E0, 3 Obergeschossen E1-E3 und einem Staffel-Penthausgeschoss E4 mit Dachterrassen und zugehörigen Dachgarten in E5. Erdgeschossig ist ein Fahrradraum mit ca. 83 überdachten und absperrbaren Fahrradstellplätzen mit Stapelanlagen integriert.

Ferner gibt es im Außenbereich neun oberirdische KFZ-Stellplätze, Spielflächen für Kinder, sowie einen Mülltonnenraum im Norden. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Garagen und Außenstellplätze, welche anderen Liegenschaften zugeordnet sind.

Unterirdisch entsteht über zwei Geschossen eine Tiefgarage mit 85 Tiefgaragenstellplätzen mit großteils Combilift-System, Technikräume und 29 Kellerabteile. In der Tiefgarage befinden sich außerdem Stellplätze und Kellerabteile, welche anderen Liegenschaften zugeordnet sind.

Die Gebäude Sparkasse (Marienplatz 3), LICHTSPIELHAUS (Marienplatz 4 und Kirchzeile 1) und WOHNEN AM MÜHLBACH sind unterirdisch durch die Tiefgarage verbunden.

Der südliche Teil des Gebäudes stellt ab dem 1.OG (ausgenommen E4/E5) zum Teil eine Überbauung eines fremden Grundstücks (FINr.1/1) dar. Dies ist mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gesichert.

1.2 ENERGIEBEDARF UND WÄRMESCHUTZ

Bei der Errichtung der Wohnungen werden die Anforderungen an ein Kfw-Effizienzhaus 55 angestrebt. Den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung entsprochen. Die Erfüllung eines höheren Energiestandards behält sich der Bauträger vor. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 werden erfüllt.

HINWEIS: Der Bauträger hat die finanziellen Fördermittel, die damit in Zusammenhang stehen, beantragt und bereits in den Kaufpreis eingerechnet.

1.3 SCHALLSCHUTZ

Die in der nachstehenden Auflistung genannten, schalltechnischen Kennwerte werden für den Schallschutz zwischen den Wohnungen zugesichert. Dabei steht das bewertete Schalldämm-Maß R'_{w} (in dB) als Kenngröße für die Luftschalldämmung von Decken und Kommunwänden sowie der bewertete Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB) als Kenngröße für die Trittschalldämmung von Decken.

Das rechnerische Schalldämm-Maß $R_{w,R}$ gibt Auskunft über die Qualität der Luftschalldämmung von Türen, der Schalldruckpegel LAF,max ist als kennzeichnende Größe

für Geräusche aus haustechnischen Anlagen (Wasserinstallationen, Aufzüge etc.) zu verstehen.

Die im Anschluss aufgeführten Schalldämmwerte entsprechen den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020 "Schallschutz im Hochbau – erhöhte Anforderungen".

- Wohnungstrenndecken $R'w \geq 57 \text{ dB}$ und $L'n,w \leq 45 \text{ dB}$
- Wohnungstrennwände $R'w \geq 56 \text{ dB}$
- Treppenraumwände u. Wände neben Hausfluren $R'w \geq 56 \text{ dB}$

Für die Wohnungseingangstüren zu Wohnungen mit Fluren wird ein $Rw,R \geq 37 \text{ dB}$ angestrebt.

Die Werte beziehen sich auf den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen.

Der wohnungsinterne Schallschutz ist hiervon ausgenommen.

Für Geräusche aus gebäudetechnischen Anlagen werden die Anforderungen an den Mindestschallschutz der in Bayern baurechtlich eingeführten DIN 4109-1:2018

„Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ festgelegt:

- zulässige Schalldruckpegel aus Wasser- und Sanitärinstallationen in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF,max,n \leq 30 \text{ dB(A)}$, wobei kurzzeitige Geräuschspitzen beim bestimmungsgemäßen Betätigen von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation darüber liegen dürfen
- im Bereich der Anschlüsse der freistehenden Badewannen kann es zu Körperschallbrücken zwischen den Wohngeschossen kommen.
- zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlage) in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF,max,n \leq 30 \text{ dB(A)}$
- Betreffend der installierten kontrollierten Wohnraumlüftung werden oben genannte Anforderungen der DIN 4109 gesichert nur in der Stufe „reduzierte Lüftung“ (geringe Luftmenge) eingehalten. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

1.4 BRANDSCHUTZ

Der Brandschutz erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung und den bauaufsichtlich eingeführten Technischen Baubestimmungen (BayTB) mit Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, vom Prüfsachverständigen Brandschutz bescheinigte Abweichungen sind zulässig und Teil der Baugenehmigung. Im Prüfverfahren können ggf. weitere Abweichungen hinzukommen, welche vom Prüfsachverständigen genehmigt und von den Planern berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung mit autarken Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 (d.h. ohne Verbindung zur Brandmeldezentrale) ausgestattet. Die Funktionssicherheit der Rauchwarnmelder muss durch den Käufer durch Wiederholungsprüfungen in Intervallen nach Herstellerangabe, mindestens jährlich, sichergestellt werden. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen. Es wird auf die Möglichkeit des Melder-Leasings mit Wartungs-Service hingewiesen.

Die Erschließung und Entfluchtung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenanlagen, welche von jedem oberirdischen Geschoss (E1-E4) erreichbar sind. Unterirdisch, im 2.

Untergeschoss, gibt es 2 Treppenanlagen, welche in das 1. Untergeschoss fluchten. Von dort führt ein Treppenhaus ins Erdgeschoss.

Die Tiefgarage, Kellerabteile und Nebenräume sind mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr ausgestattet. Außerdem befindet sich in der Tiefgarage in den Bereichen der Parksysteme eine trockene, automatische Sprinkleranlage, welche im Brandfall bis zum Eintreffen der Feuerwehr von gebäudeeigenen Pumpsystemen über den Mühlbach gespeist wird. Ferner verfügt die Anlage auch über Anschlüsse für Löschanlagen der Feuerwehr.

HINWEIS: Diese Sprinkleranlage entspricht nicht dem Regelwerk CEA4001

Es handelt sich hierbei um ein ganzheitlich verbundenes Brandschutzkonzept, welches auch die Tiefgarage LICHTSPIELHAUS und Sparkasse beinhaltet. Zugänge, Betrieb und Aufteilung der Wartungskosten sind dinglich gesichert.

HINWEIS: Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen und Brandschutzklappen der Brandabschnitte müssen in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Dies ist mit Wartungskosten verbunden.

1.5 BARRIEREFREIHEIT

Barrierefreiheit ist essenziell für diejenigen, die darauf angewiesen sind und umfasst eine bequeme und komfortable Nutzung für Alle.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gebäude an manchen Bauteilen von DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien gewisser Baustoffe im Hinblick auf die Barrierefreiheit bewusst abweichen, um die ästhetischen und funktionalen Ziele zu erreichen.

Die baurechtlich als barrierefrei ausgewiesenen und entsprechend fertiggestellten Wohnungen müssen die hergestellten Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß BayBO dauerhaft einhalten. Es handelt sich hierbei um folgende Wohnungen: E0: 0.1 und 0.2; E1: 1.3 und 1.4; E2: 2.3 und 2.4, E3: 3.3 und 3.4, E4: 4.1

Dies schließt die Tatsache ein, dass Türen von barrierefreien Badezimmern ausnahmslos nach außen zu öffnen sind.

2 HEIZEN/LÜFTEN/KÜHLEN

2.1 HEIZEN

Die Wärme wird in den Wohnungen per Fußbodenheizung eingebracht. Die Regelung erfolgt einzelraumgesteuert über Raumthermostate in den jeweiligen Räumen. Abgerechnet wird die verbrauchte Wärme über Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteilern innerhalb der Wohnungen. Um unbemerkte Undichtigkeiten im Heizkreisverteiler schnellstmöglich aufdecken zu können, werden batteriebetriebene Nässemelder in den Heizkreisverteilern installiert, welche bei Wasserkontakt ein akustisches Alarmsignal abgeben. Ähnlich wie bei

den Rauchwarnmeldern obliegt die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit und der Batteriewechsel dem Erwerber.

HINWEIS: Das innenliegende Treppenhaus wird nicht beheizt. Frostfreiheit ist dennoch sichergestellt.

2.2 LÜFTEN

Alle Wohnungen werden, zum Schutz vor Feuchteschäden, unabhängig voneinander kontrolliert be- und entlüftet. Die Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung sind platzsparend in die Fassade integriert und sorgen für einen kontinuierlichen Luftwechsel. Sie sind wohnungsweise steuerbar jedoch nicht komplett abschaltbar. Die Luftnachströmung erfolgt teilweise über Türunterschnitte (nur Innentüren).

Die Lüftungsgeräte sind so ausgelegt, dass sie mindestens die nach DIN1946 definierten Lüfterstufen „Feuchteschutz“, „reduzierte Lüftung“ und „Nennlüftung“ abdecken können.

Bis zur Stufe „reduzierte Lüftung“ sind die Schallschutz-Vorgaben der DIN4109 (Siehe Punkt 1.3) gewährleistet. Bei höheren Lüfterstufen, z.B. Stufe „Nennlüftung“, kann es zu Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

Das Penthausgeschoss ist ebenfalls mit Fassadenlüftungsgeräten ausgestattet. In den Bädern und Abstellräumen in diesem Geschoss werden einfache Abluftanlagen installiert. Die Abluft wird über das Dach geführt. Luft-Nachströmung innerhalb der Wohnung erfolgt über unterschrittene Türblätter.

HINWEIS: Die Lüftungsgeräte erfordern eine regelmäßige Wartung und Filterwechsel. Hierbei entstehen laufende Kosten.

Die Frisch- und Fortlufterschließung erfolgt im Bereich der Terrassen und Balkone. Tabakrauch oder andere Gerüche können hier wahrnehmbar von außen nach innen und umgekehrt transportiert werden.

An den Luftdurchlässen der Fassadenlüfter können sich im Winter, je nach Witterung vorübergehend kleine Eiszapfen bilden.

Küchen müssen mit einem Umluftabzug ausgestattet werden.

Die Garage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht.

Die Lüftungsschächte der Tiefgarage enden teilweise im Innenhof und in privaten Gärten.

HINWEIS: Mögliche Geruchs- und Schallemissionen, die von diesen Schächten ausgehen, sind nicht vermeidbar. Auf diesen Umstand wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Technik- und Kellerabteile werden maschinell be- und entlüftet. Zur Verhinderung eines Brandübertrages sind Brandschutzbereiche im UG2 hergestellt. Im Bereich der Kellerabteile wird die Fortluft über Brandschutzklappen in die benachbarten Parksysteime eingebracht.

Der Bauträger behält sich vor, zusätzlich Trocknungsgeräte zu installieren, um Feuchteschäden durch Fehlbedienung oder Fehlfunktion vorzubeugen.

HINWEIS: Lüftungs-, und Entfeuchtungsanlagen sowie Brandschutzklappen sind mit Wartungs- und Betriebskosten verbunden. Ferner gilt der Hinweis, dass das Lüften der kühleren Untergeschosse bei warmfeuchten Wetterlagen zu Tauwasserbildung und Schimmelpilzbefall führen kann.

2.3 KÜHLEN

Im Penthausgeschoss ist eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut, sodass eine konventionelle Klimaanlage, z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall einfach nachgerüstet werden kann. Für die Gartenwohnungen ist ein Aufstellort in den Gärten oder Gartenmöbeln vorgerüstet, sodass auch hier konventionelle Klimaanlagen, z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall ergänzt werden können.

In allen anderen Wohnungen wird Platz in den trennenden Pflanzgefäßen auf den Balkonen/Terrassen für ein Splitgerät mit Leerrohranbindung zur elektrischen Versorgung vorgehalten. In Wohnungen ohne Pflanzgefäße wird ein entsprechender Platz für ein Splitgerät mit Leerrohranbindung zur elektrischen Versorgung bereitgestellt.

HINWEIS: Pro Wohneinheit darf maximal 1/3 der Wohnfläche gekühlt werden.

HINWEIS: Das Recht zum Aufstellen konventioneller Kühlgeräte ist u.a. in der Gemeinschaftsordnung gesichert, daher ist hierfür keine gesonderte Zustimmung der WEG erforderlich. Die Fassadendurchführung der Kühlmittelleitungen des Elektroanschlusses, sowie der Leitungsverzug innerhalb der Wohnungen und die Geräteinstallation erfolgt bei nachträglicher Installation in eigener Verantwortung durch den Erwerber.

Bei der Auswahl des außenliegenden Kühlaggregates ist darauf zu achten, dass dieses die Bestimmungen der TA Lärm einhält. Der Schalldruckpegel von 48db(A) sollte nicht überschritten werden.

HINWEIS: Zeitweise können erhöhte Geräuschpegel benachbarter Kühlgeräte während des Betriebes wahrgenommen werden. Dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

3 Ver- und Entsorgung

3.1 WÄRME

Die Gebäude LICHTSPIELHAUS und WOHNEN AM MÜHLBACH sind über ein Wärmeleitungsnetz miteinander verbunden, welches von einer Luft-Wärmepumpe, einer Booster-Wärmepumpe und einem Holzpellets-Spitzenlastkessel im LICHTSPIELHAUS gespeist wird. Dabei befindet sich die Wärmepumpe oberhalb der Tiefgaragenrampe beim LICHTSPIELHAUS und die Booster-Wärmepumpe, sowie der Pelletkessel in den Technikräumen des LICHTSPIELHAUSES. Das Pelletlager befindet sich unterhalb der Tiefgaragenrampe beim LICHTSPIELHAUS.

Die Wärmeerzeugungsanlagen werden ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern von LICHTSPIELHAUS (ca. 30 kWp) und WOHNEN AM MÜHLBACH (ca. 14 kWp), welche einen Teil des Strombedarfs für die Wärmeerzeugung decken.

Die Wärme- und Stromerzeugungsanlagen der Projekte LICHTSPIELHAUS und WOHNEN AM MÜHLBACH, sowie das Wärmeverteilnetz sind durch Dienstbarkeiten und Reallasten gesichert. Anfallende laufende Kosten im Zusammenhang mit dieser Anlage werden anteilig abgerechnet.

HINWEISE:

Der Bauträger behält sich das Recht vor weitere Gebäude an das Wärmenetz anzuschließen, wie zum Beispiel das Gebäude KIRCHZEILE 7 und die FÄRBERGASSE 6. Hierzu bestehen entsprechende Dienstbarkeiten und Reallasten.

Der auf den Dächern produzierte Strom wird hauptsächlich in die Wärmeerzeugung gespeist. Sollte überschüssiger Strom verfügbar sein, so wird dieser in den Häusern im Allgemeinstrom verbraucht. Der Veräußerer behält sich das Recht vor, im Sinne der WEG ein anderweitiges Nutzungskonzept für den überschüssigen Strom zu verwenden, z.B. Mieterstrom oder Einspeisung.

Der auf den Dächern produzierte Strom kann den benötigten Bedarf für die Wärmeerzeugung nicht decken. Die Kosten für erforderlichen Netzstrom und Pellets werden anteilig verrechnet.

Die genannten technischen Anlagen zur Wärme- und Stromerzeugung benötigen regelmäßige Wartung. Dies löst laufende Kosten aus, welche anteilig verrechnet werden.

Beim Anfahren und Betrieb des Pellet-Spitzenlastkessels beim LICHTSPIELHAUS entstehen Rauchgase, die bei besonderen Wetterlagen unter das Kaminniveau herunterfallen können und somit am und im Gebäude wahrnehmbar sein können.

3.2 WASSER

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über einen Hauswasseranschluss im Untergeschoss an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bad Aibling.

Das Warm- und Kaltwasser wird durch Enthärtungsanlagen enthärtet. Die Warmwasserbereitung mittels Frischwasserstation und Enthärtung erfolgt in den Technikräumen.

Die Warmwasseranlage des Gebäudes ist eine Großanlage im Sinne der Trinkwasserverordnung. Es muss in regelmäßigen Abständen eine Trinkwasserprüfung auf Legionellen durchgeführt werden. Die Eigentümer, Bewohner sowie die Nutzer der Gewerbeeinheiten sind für die Einhaltung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Trinkwasseranlage ihrer Einheit, gem. den Vorgaben der Trinkwasserverordnung verantwortlich.

HINWEIS: Wasserenthärtung kann den Geschmack des Wassers beeinflussen. Für die Enthärtung fallen laufende Kosten für Wartung und Betrieb an.

Zur Versorgung der Grünanlagen werden frostsichere Gartenwasseranschlüsse auf den privaten Terrassen/Balkonen der Wohnungen, sowie auf dem Areal vorgesehen. Teile der gemeinschaftlichen Grünanlagen werden, wenn erforderlich, mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet. Das Wasser zur Bewässerung der allgemeinen Grünflächen wird anteilig auf alle Eigentümer verrechnet. Wasser aus automatischen Bewässerungssystemen verliert seine Tauglichkeit als Trinkwasser.

3.3 ABWASSER

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Bad Aibling.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser wird über eine Retentionsanlage gesammelt und in den Mühlbach geleitet.

HINWEIS: Für die Entwässerungsanlage fallen Wartungs- und Inspektionskosten an.

3.4 MÜLL

Mülltonnen für Hausmüll sind in einem belüfteten Müllraum im EG untergebracht, welche zur Abholung, z.B. von Hausmeistern an die Grundstücksgrenze gerollt werden.

3.5 STROM

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an das Niederspannungs-Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Aibling in einem Technikraum im Untergeschoss.

3.6 DATEN/TELEFON

Die Versorgung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Anbindung an das Telefonnetz von Vodafone Kabel Deutschland GmbH in einem Technikraum im Untergeschoss.

3.7 POST

Die Briefkästen befinden sich beim Haupteingang im Erdgeschoss. Für eine möglichst barrierefreie Bedienung werden die Briefkästen etwas niedriger als herkömmlich befestigt.

Es wird eine Paketstation (evtl. DHL-Packstation, PaketIn oder Renz) beim LICHTSPIELHAUS installiert, die den Bewohnern von WOHNEN AM MÜHLBACH und LICHTSPIELHAUS trotz Abwesenheit den Empfang von Paketen ermöglicht. Der Unterhalt und Betrieb der Packstation können zu Kosten führen, diese gehen zu Lasten der WEG.

4 BAULEISTUNGEN

4.1 KONSTRUKTION/WERKSTOFFE

Keller und Tiefgarage in U1:

Fundamente und die Bodenplatte werden nach den Anforderungen der Statik aus Stahlbeton hergestellt.

Die Untergeschosse werden als sogenannte Weiße Wanne in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die Einstufung erfolgt in die Nutzungsklasse B, begrenzter Wasserdurchtritt zulässig. Die Kellerbodenplatten bzw. die Kelleraußenwände enthalten einen Fundamenterder. Die Treppenhauswände des Haupttreppenhauses zu Kaltbereichen, sowie die Kellerbodenplatte angrenzend an das Haupttreppenhaus sind gedämmt. Alle anderen Flächen und Treppen in den Untergeschossen sind nicht gedämmt.

Der Tiefgaragenboden und die Tiefgaragenrampe werden mit einer zum Zeitpunkt der Ausführung anerkannten Regel der Technik beschichtet.

HINWEIS: Beschichtungen von Tiefgaragen schützen das Bauteil vor eindringender Nässe und vor allem vor dem Einfluss von Taumitteln auf den Betonstahl. Die Beschichtung muss zwingend in regelmäßigen Abständen, aber mindestens einmal im Jahr von einem Fachmann geprüft und ggf. ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Für diese Wartungsarbeiten müssen alle Fahrzeuge die Tiefgarage räumen und alle Bodenflächen frei sein. Diese Wartungsarbeiten sind mit laufenden Kosten verbunden.

Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über ein flächiges Gefälle in Entwässerungsrinnen. Die Rinnen im UG1 besitzen einen Ablaufkörper. Dieser Bodenablauf entwässert direkt in die Parkergruben der Combilifte. Die Entwässerung der Parkergruben erfolgt über Rinnen und Schöpfgruben mit einer automatischen Entwässerung, welche über Saugpumpen in das Abwassersystem entleert werden.

HINWEIS: Die Saugpumpen müssen regelmäßigen Wartungen und Prüfungen unterzogen werden, was mit laufenden Kosten verbunden ist. Die Schöpfgruben und Rinnen müssen in regelmäßigen Abständen von Sedimenten gereinigt werden.

HINWEIS: Auf ein Schrammbord an der Tiefgaragenabfahrt entlang der Rampe und am Rampenfuß wird verzichtet.

Die Abtrennung der Kellerabteile wird über Kellersystemtrennwände auf einem Ständersystem hergestellt, welche zur Decke und zum Boden hin nicht raumabschließend ausgeführt werden müssen.
Die Abstellräume sind nicht beheizt.

HINWEIS: In manchen Kellerabteilen kann es zu technisch notwendigen Leitungsführungen unter der Decke kommen.

Wohngeschosse

Die Geschossdecken sowie die Treppenhaus-, Aufzugsschacht-, Wohnungstrenn- und Außenwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, sowie nach

Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Stellenweise können auch Außenwandkonstruktionen aus Holz zum Einsatz kommen.

Decken und Außenwände des Penthauses werden in Holzbauweise (Massivholz oder Holzständer- oder Holzrahmenbau und Brettstapeldecken) ausgeführt. Das Penthaus erhält aus statischen Gründen vereinzelt Stahlstützen. Ggf. wird die Decke im Penthaus wegen Leitungsverzug abgehängt.

In E1, E2 und E3 können Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt werden.

Die tragenden und nicht tragenden Außenwände sind mit WDVS oder einer Dämmung/Gefachdämmung nach Anforderungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes ausgeführt sowie nach Wahl des Architekten verputzt und gestrichen oder mit einer vorgehängten Holzfassade konstruiert. Deckenuntersichten zu Warmräumen sind mit gedämmten Holzwoleleichtbauplatten (z.B. Heraklit, Tektalan) oder mit WDVS, Putz und Anstrich versehen.

Weitere tragende Elemente in den Wohnungen, wie Stahlbetonstützen, werden eckig oder rund nach Vorgabe der Architekten ausgeführt. Weiter kommen auch nichttragende Außenwandbauteile zum Einsatz. Diese können aus anderen Baustoffen bestehen, sofern sie den Schall- und Wärmeschutzanforderungen genügen.

Nicht tragende Innenwände innerhalb der einzelnen Wohneinheiten werden in Gipskartonständerbauweise, nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Diese Trockenbauwände werden stellenweise für Möbelmontage zusätzlich verstärkt: Alle Wohnungen erhalten Verstärkungen in den exemplarisch dargestellten Küchen, ab ca. 1,50m Höhe bis zur Decke. In den Wohnzimmern im Bereich der TV-Anschlüsse raumhoch, auf einer Breite von ca. 3m. In den Bädern hinter dem WC, neben dem Waschtisch, hinter den optionalen Handtuchheizkörpern und an der Wand der Duscharmatur. In Nassräumen werden hydrophobierte Platten verwendet.

Treppenhäuser

Es gibt 4 Treppenanlagen: Eine innenliegende im Haupttreppenhaus vom UG2 bis E4, eine außenliegende im Innenhof von E0 bis E5, eine Fluchttreppe vom UG2 in UG1, sowie eine private Treppe von E4 in E5 (Dachgarten). Beim innenliegenden Haupttreppenhaus, sowie bei der Fluchttreppe von UG2 in UG1 kommen Stahlbetonfertigteiltreppen mit mindestens einem einseitigen Handlauf zur Ausführung. Der Bauträger sieht vor, die Treppe des Haupttreppenhauses und die Podeste mit einem Belag oder einer Beschichtung nach Vorgabe des Architekten zu belegen. Die Fluchttreppe UG-UG1 verbleibt in unbehandeltem Beton oder wird mit einem staubbindenden Anstrich versehen. Der Bauträger behält sich vor, im Haupttreppenhaus Kunst auszustellen. Die außenliegende Treppenanlage im Innenhof besteht aus einer leichten Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen oder einer anderen rutschfesten Trittstufenkonstruktion. Die private Treppe von E4 auf E5 erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Laubengänge

Wände und Decken der Laubengänge sind Teil der Fassade und werden dort genauer beschrieben. Der Boden bekommt einen Belag oder eine Beschichtung nach Vorgabe des Architekten.

HINWEIS: Die Laubengänge unterliegen trotz ihrer Überdachung den Wettereinflüssen und können nass, schneebedeckt, vereist und verschmutzt werden. Ferner verzichtet man aus gestalterischen Gründen, diese Flächen im Gefälle zu verlegen, sodass Wasser auf diesem

Belag möglicherweise weniger gut abläuft und sich dort Moos und Algenbewuchs bilden kann. Die Laubengänge dürfen nicht mit Taumitteln behandelt werden.

HINWEIS: Das Streuen von Taumitteln ist auf den Laubengängen und Terrassen wegen Korrosionsgefahr der Bauteile strengstens untersagt.

Dachausbildung/Dachentwässerung

Das Dach ist als Flachdach ausgebildet und an den Seiten von einer Attika oder einem Dachrandabschlussprofil umschlossen. Die Dachflächen werden teils als begehbare Dachgarten und Dachterrasse genutzt, teilweise aber auch begrünt und mit Photovoltaik oder Solarthermie versehen. Die Dachabdichtung des Hauptdaches erfolgt durch ein Foliendachsystem.

Ferner gibt es unterirdische Flachdächer auf den Teilen des Untergeschosses, welche unter den Gebäudeaußenwänden hinausragen. Die Dachabdichtung der Hauptflachdächer wird mit einem Foliendachsystem, die des unterirdischen Daches mit bituminöser Abdichtung ausgeführt. Teils liegt die Dachabdichtung im Gefälle, um das Wasser abzuleiten, teils werden Retentionsdächer ohne Gefälle hergestellt, um Wasser zurückzuhalten und zu speichern. Dies dient stellenweise zur Feuchtigkeitsversorgung der Begrünungen und entlastet die Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen.

HINWEIS: Pfützenbildung und zurückgehaltenes Wasser kann zu Algenwuchs und Verunreinigungen führen, welche bedarfsorientiert oder regelmäßig auf Kosten der WEG beseitigt werden müssen.

Die Abdichtung der Flachdächer auf den Untergeschossen wird mit bituminöser Abdichtung ausgeführt.

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt außen- und innenliegend über Regenrinnen und Fallrohre, Punkteinläufe und Notüberläufe. Innenliegende Fallrohre sind gedämmt, können aber bei Starkregenereignissen Fließgeräusche verursachen. Teils wird die Entwässerung der Balkone, Freisitze, Loggien und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet.

HINWEIS: Flachdächer, Balkone und Terrassen benötigen ggf. sogenannte Notüberläufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwässerungssysteme versagen. Diese Notüberläufe können ggf. auf Sondernutzungsflächen entwässern.

4.2 TERRASSEN/BALKONE/LOGGIEN/FREISITZE

Jede Wohnung ist mit einem Balkon/Loggia/Freisitz/Terrasse ausgestattet. Diese Flächen sind mit einem Stein-, Feinsteinzeug- oder Holzbelag nach Vorgabe des Architekten ausgestattet.

Holzbeläge können im Laufe der Zeit, je nach Bewitterung, eine hell- bis dunkelgraue Patina erhalten. Es handelt sich um ein Naturprodukt, welches arbeitet und Verformungen entwickeln kann. Ebenso kann der Holzbelag Schiefer und Risse aufweisen. Ebenso möchten wir darauf aufmerksam machen, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen, wo sie mit Metall in Berührung kommen, Verfärbungen aufweisen können.

Unter den Bodenbelägen der Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen wird die Abdichtung zur Entwässerung im Gefälle ausgeführt. Bei überdachten Bereichen kann die Abdichtung unter den Belägen vom Mindestgefälle abweichen und stellenweise ohne Gefälle ausgeführt werden. Terrassen von Gartenwohnungen können auf Retentionsflächen liegen, hier ist die Abdichtung nicht im Gefälle ausgeführt.

Die Terrassenbeläge selbst werden abweichend von den empfohlenen Richtlinien aus optischen Gründen nicht im Gefälle oder nur mit geringem Gefälle verlegt. Das kann dazu führen, dass geringe Mengen Wasser auf den Belägen verbleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zu Eisbildung auf den Belägen kommen. Alle Punkte in diesem Absatz sind ausdrücklich Vertragsgegenstand und stellen keinen Mangel dar.

HINWEIS: Um die Niveauunterschiede zwischen Außen und Innen zu minimieren werden folgende Maßnahmen bewusst getroffen:

- Von den nach DIN 18195 vorgeschriebenen Abdichtungshöhen wird im Bereich der Türen und Fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen abgewichen.
- Es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden. So werden z.B. Anflansungsbreiten von Flüssigkunststoff teilweise unterschritten.
- Bei Belägen können, die von den DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestaufbauhöhen stellenweise unterschritten werden. Wo nötig, sind Sonderbauweisen vorbehalten.
- Bei Terrassenbereichen, welche überdacht sind, kann die Abdichtung unter den Bodenbelägen ohne Gefälle ausgeführt werden.

Trotz dieser Abweichungen werden Vorkehrungen getroffen, damit Niederschlagswasser möglichst nicht in das Gebäudeinnere eindringt. Bei extremen Wettersituationen kann jedoch bei allen Fassadensystemen die Gefahr von Wassereintritt bestehen. Hierüber wurde der Käufer aufgeklärt, weshalb dies ausdrücklich keinen Mangel darstellt. Wo es technisch nötig ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter den Belag entwässern. Dort wo es die Aufbauhöhen erlauben, die Bewitterungssituation und die Unterkonstruktion es erfordern, sind die Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angebunden oder werden direkt an die Retentionsboxen angeschlossen.

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Die Terrassen/Balkone werden mittels Pflanzgefäßen mit ggf. einer Trennwand voneinander getrennt (siehe auch Ziffer 2.3 Kühlung). Diese Pflanzgefäße halten Platz für ein Kühlgerät vor, sind Teil des Gemeinschaftseigentums und werden nicht bewässert. Sie können von den Bewohnern auf der jeweiligen Seite individuell bepflanzt werden.

HINWEIS: Die Pflanzen müssen eigenständig gepflegt und bewässert werden. Bei den Pflanzarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass die Abdichtung nicht beschädigt wird. Die Instandsetzung der Pflanztröge auf den Balkonen/Terrassen obliegt der WEG.

Ferner gibt es weitere Pflanzanlagen im Innenhof und den Parkplätzen. Tröge, Gefäße, Überläufe, Abläufe sowie mögliche Bewässerungsanlagen der gemeinschaftlichen Pflanzanlagen sind Teil des Gemeinschaftseigentums. Das Wasser und die Energie, der Bewässerungsanlage werden anteilig verrechnet. Anspruch auf eine Bewässerungsanlage besteht nicht.

HINWEIS:

- Einmal im Frühjahr und einmal zum Wintereinbruch muss eine automatische Bewässerungsanlage der gemeinschaftlichen Pflanzanlagen, sofern sie installiert ist, in oder außer Betrieb genommen werden. Dies geschieht durch eine Fachfirma bzw. eine autorisierte Service-Person.
- Die Kosten für Pflege, Instandsetzung und Wartung der Pflanzanlagen wird entsprechend dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt
- Für die Entwicklung, das Wachstum und Lebensdauer einzelner Pflanzen kann keine Haftung übernommen werden.

Die Penthasterrasse (E4) verfügt über einen umliegenden Grünstreifen außerhalb der Absturzsicherung, welcher Teil des Sondernutzungsrechts ist. Mögliche Pflege/Instandsetzung und Bewässerung obliegt dem Eigentümer des Penthouses.

HINWEIS: In dem umliegenden Grünstreifen der Penthasterrasse befinden sich Entlüftungsleitungen, welche im Grünstreifen verzogen werden und an der östlichen Fassade entlüften. Dies stellt eine Abweichung vom Regelwerk DIN 1986-100 dar. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass emittierte Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Auf folgenden Terrassen/Gärten dürfen Jacuzzis/bzw. Whirlpools mit einer maximalen Flächenlast von 400kg/m^2 errichtet werden: 0.1, 0.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.6, 4.1 in E4 und E5.

4.3 FASSADE

Die Fassade ist teils als Lochfassade mit unterschiedlich großen Öffnungen, teils als Pfosten-Riegel-Fassade und/oder teils mit nichttragenden Fassadenelementen konzipiert. Die nicht verglasten Fassadenbereiche erhalten eine Holzschalung, Stahl-/Aluminiumverkleidung, Putz, sichtbare Holzwolle-Leichtbauplatten oder betonsichtige Oberflächen.

Stabwolke

Ein wesentliches architektonisches Merkmal von WOHNEN AM MÜHLBACH ist die sog. Stabwolke, welche in Form von langen Holzelementen unregelmäßig im Bereich der Balkonbrüstungen vertikal, teils über mehrere Geschosse, angebracht sind. Die Stabwolke wird nur an Teilbereichen der Fassade geplant. Diese Holzelemente sind nach Vorgabe des Architekten unbehandelt oder vorbehandelt. Lage, Form und Anzahl dieser Stäbe erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Es kann zu Abweichungen in Plänen und Illustrationen kommen, sofern diese den Wert der Immobilie nicht mindern. Ein Anspruch des Erwerbers auf Einflussnahme und Veränderung besteht ausdrücklich nicht.

Davon abweichende, gleichwertige Ausführungen behält sich der Bauträger jedoch vor, sofern dies für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen erforderlich wird. Der Bauträger ist bemüht, die Fassade so zu gestalten, dass sie einfach in Stand gehalten und gereinigt werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Teile der Fassade nur schwer, nicht oder nur mit einem Hubsteiger erreicht werden können.

Der Bauträger weist darauf hin, dass die Fassade einem witterungsbedingten Prozess unterliegt, mit dem Verfärbungen und Verschmutzungen einhergehen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bereiche in der Nähe von Pflanzen schneller verschmutzen und andere Verfärbungen hervorrufen können.

Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente, also Fassaden, Fenster, Geländer, Eingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Einfriedungen, Außenbeleuchtungen, etc. unterliegen dem Gestaltungskonzept des Architekten und des Bauträgers unter Einbeziehung der beteiligten Fachplaner und Behörden. Es wird um Verständnis gebeten, dass es während der baubegleitenden Bemusterung der einzelnen Bauteile von der ursprünglichen Planung zu abweichenden Oberflächen, Farben und Konstruktionen kommen kann. Die Abweichungen dürfen jedoch keine wesentliche Veränderung darstellen oder den Wert der Immobilie mindern.

HINWEIS: Trotz der Vorbehandlung können bei den Holzelementen Verfärbungen, Verformungen, Rissbildungen und Verwitterungserscheinungen auftreten. Diese Veränderungen sind dem Werkstoff geschuldet und stellen keinen Mangel dar. Das Holz kann auch Harzgallen enthalten. Fleckenbildungen durch Harztropfen können nicht verhindert werden und stellen keinen Mangel dar.

Spengler

Die Spenglerarbeiten werden in den sichtbaren Bereichen in Uginox, Titanzink, Aluminium, Folienverbundblechen oder ähnlichem Material ausgeführt. Sie umfassen Regenrinnen, Attikaabdeckungen mit allen notwendigen Formstücken, Kamineinfassungen, Abdeck- und Tropfbleche sowie Wandanschlussbleche etc.

4.4 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster werden als beschichtete Holzfenster, Holz-Alu,- oder Alufenster mit 3-Scheiben-Verglasung nach Vorgabe der Architekten und den Anforderungen des Wärmeschutzes ausgeführt. Es handelt sich dabei um Dreh-Kippflügel, Stulpenfenster, Hebe-Schiebe-Fenster und Festverglasungen. Die im Kaufobjekt enthaltenen Fensterkonstruktionen sind der Planung zu entnehmen.

Die Fenster und Fenstertüren werden ggf. je nach Ausrichtung mit Wärme-, Sonnen- und Schallschutzverglasung nach bauphysikalischen Vorgaben eingebaut. Die Beschichtung bzw. Lackierung der Rahmen erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Der Bauträger behält sich vor, Fensterrahmen im Spritzwasserbereich von Duschen in anderen Materialien als Holz einzubauen, z.B. Aluminium. Ein Anspruch des Käufers auf alternatives Fensterrahmenmaterial besteht jedoch ausdrücklich nicht.

Sicherheit

Die Fenster und Türen im EG werden einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2N) ausgestattet.

4.5 ABSTURZSICHERUNGEN UND BRÜSTUNGEN

Absturzsicherungen der Balkone, Loggien, Freisitze Innenhof und Terrassen bestehen aus verzinktem, lackiertem oder beschichtetem Stahl, Stahlnetzen, Aluminium, Holz oder Glas nach Vorgabe des Architekten.

Verletzungen der Verzinkung/Beschichtung/Lackierung bei der Herstellung und Montage können nicht ausgeschlossen werden. Diese Fehlstellen werden nachgebessert, was jedoch farbliche und haptische Unterschiede hinterlassen kann. Diese stellen keinen Mangel dar.

Treppengeländer im Treppenhaus sind in Stahl oder Holz ausgeführt, Form und Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

4.6 VERSCHATTUNGEN

Sommerlicher Wärmeschutz

Im Bauvorhaben WOHNEN AM MÜHLBACH erhalten Wohnungen nur an den Stellen einen außenliegenden Sonnenschutz, wo es aus Gründen des sommerlichen Wärmeschutzes notwendig ist. Die Art des Sonnenschutzes, sollte dieser zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich sein, erfolgt nach Vorgabe des Architekten als elektrische Vertikalmarkisen am äußeren Rand der Balkonüberdachung oder als elektrische Raffstoreanlagen, sowie Vertikalmarkisen direkt am Glaselement. Das Penthaus wird größtenteils mit Raffstoreanlagen am Glaselement ausgestattet, so auch die Glasflächen zum Innenhof. Weitere Installationen von Sonnenschutzanlagen behält sich der Bauträger vor.

Einige Wohnungen erhalten die Möglichkeit zur sofortigen, aber auch nachträglichen Installation von Markisen. Die Gestaltung und Konstruktion der Markisen erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Hierfür werden Leerrohre zur Elektrifizierung vorgerüstet.

Bei Schnee-, Eis- und Windereignissen sind die Raffstore-Jalousetten und Vertikalmarkisen und Markisen nach oben zu fahren, da es sonst zu Beschädigungen der Anlage und Führungssysteme kommen kann. Dabei ist darauf zu achten, dass die Anlage vor der Bedienung von Schnee und Eis zu befreien ist.

HINWEIS: Eine Teilverschattung der Verglasung kann zu thermisch bedingten Spannungsrissen führen. Daher müssen die Verschattungen immer voll ausgefahren oder voll eingefahren sein. Die Vertikalmarkisen unterliegen Verfärbungsprozessen und verschmutzen mit der Zeit. Beim Einfahren können Insekten mit eingerollt werden, welche Flecken auf dem Textil hinterlassen können.

Die Verschattungselemente werden elektrisch gesteuert. Die Gruppierungen der geschalteten Verschattungselemente und die exakte Position dieser Schalter behält sich der Veräußerer aus technischen Gründen vor. Diese Schaltelemente sind nicht in der Elektroliste in den Anlagen enthalten.

Wünscht der Käufer weitere Verdunklungs- und Sichtschutzelemente, hat er diese innenseitig in seiner Wohnung anzubringen. Auch hier besteht die Gefahr von Spannungsrissen bei ungleichmäßiger Erwärmung. Gleiches gilt auch für Kissen, Möbel oder andere Gegenstände, die innenseitig zu nah am Fensterglas stehen. Eine Komplettverdunkelung ist ausdrücklich nicht vereinbart.

4.7 DACHGARTEN

Das Penthaus verfügt über einen privaten Dachgartenbereich, welcher über einen eigenen Treppenlauf erreichbar ist. Einfriedung, Absturzsicherung, Belag und Bepflanzung erfolgen nach Vorgabe des Architekten und Landschaftsarchitekten.

Der Dachgarten sieht Anschlüsse für einen Speiseaufzug, eine Outdoorküche (Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Strom) und einen Stromanschluss für einen Whirlpool vor. Warm- und Kaltwasseranschlüsse sind bis zum Schachtende frostsicher hergestellt. Sollte eine Spülarmatur angeschlossen werden, muss diese durch den Küchenbauer mit einer Begleitheizung ausgestattet oder vom Eigentümer im Winter vom Netz genommen werden.

HINWEIS: Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitungen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen, Steuerungselemente, Wetterstationen, Entrauchungsanlagen, Abgasanlagen, Abluftanlage, Kamine, Klimageräte, PV-Module, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die von diesen Geräten emittierten Geräusche, Gerüche und möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

4.8 SCHORNSTEINE

Penthaus

Das Penthaus verfügt über die Installationsmöglichkeit eines Schornsteines. Positionen für mögliche Dachdurchbrüche wurden vorab untersucht und können nach Rücksprache und unter Berücksichtigung des Baufortschritts mit unserer Kundenbetreuung abgestimmt werden. Anspruch auf einen Schornstein besteht nicht. Für die zum Einsatz kommenden Kamine sind raumluftunabhängige Systeme mit Unterdruckwächtern vorgeschrieben.

HINWEIS: Rauchgase und Rußbildung von Feststoffbrennöfen können Einfluss auf die Dachterrassen- und Dachgartennutzung haben.

4.9 PUTZ- UND MALERARBEITEN

Die Gestaltung und Farbgebung der öffentlichkeitswirksamen Elemente (Fassaden, Dachterrassen, Geländer, Wohnungseingangstüren, Außenanlagen mit Terrassen, Außenleuchten, etc.) erfolgt nach den Vorgaben des Bauträgers.

Wände und Decken der Treppenhäuser werden entweder z.T. betonsichtig oder mit Spachtelung und Anstrich oder mit Putz und Anstrich versehen. Die Verspachtelungen werden mindestens mit Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionssilikatfarbe.

Die Wände der Wohnungen werden mindestens mit der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt oder verputzt und nach Vorgabe des Architekten weiß gestrichen. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionssilikatfarbe.

Die Decken der Wohnungen werden weitestgehend als unbehandelte Betonoberflächen ausgeführt. Unebenheiten, Lunker, Einschlüsse, Fußabdrücke, Schlagschnurfarbe, Beschriftungen, Stoßfugen, Flecken und Farbunregelmäßigkeiten u.Ä. gehören zum gewünschten, charakteristischen Merkmal dieser betonsichtigen Oberflächen und stellen keinen Mangel dar. Wo es technisch oder architektonisch sinnvoll ist, wird die Decke abgehängt und weiß gestrichen. Die Decken im Penthausgeschoss werden nach Vorgabe des Bauträgers gespachtelt und weiß gestrichen, in Holzoptik belassen oder in Holz abgehängt.

Die Wände und Decken im Keller sowie in der Tiefgarage werden nach Vorgabe des Architekten in sichtbarem Beton belassen, gestrichen, verspachtelt oder verputzt und gestrichen ausgeführt. Die Farbwahl erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Die Wände und Decken, welche Warm- und Kaltbereiche voneinander trennen, werden erforderlichenfalls nach den Vorgaben des Bauträgers gedämmt.

HINWEIS: Die Konstruktionen unterliegen thermischen und setzungsbedingten Bewegungen. Eventuell auftretende Haarrisse in der Fassade, in Decken oder Wänden sind normal und stellen keinen Mangel dar. Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und ggf. erneuert werden.

Bäder, WCs

Die Wandflächen in den Badezimmern und WCs werden im Spritzwasserbereich ca. 1,20 m hoch gefliest. Die Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Nicht geflieste Wände bekommen eine Sockelfliese. Der Fliesenbelag erfolgt nach Mustervorlage des Bauträgers.

4.10 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Flure

Die Wohnungen erhalten als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers und Sockelleisten im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers.

Schlafräume

Alle Wohnungen erhalten in den Schlafräumen als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers. Die Sockelleisten sind im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers ausgeführt. Da in einigen Wohnungen in den Schlafzimmern eine freistehende Badewanne geplant ist, sieht der Bauträger zum Schutz vor Tropfwasser im Badewannenbereich einen in die Parkettfläche eingelassenen Fliesenbelag nach Vorgabe des Architekten vor.

Bäder, WCs, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum der Wohnungen

Der Fliesenbelag der Bäder, WCs und Abstellräume wird nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis ausgeführt. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt.

HINWEIS: Preisangaben zur Festlegung der Qualität

- Parkett gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 75 €/m² brutto zzgl. Verlegung
- Fliese gemäß Ausstattungslinie „Comfort“ ca. 50 €/m² brutto zzgl. Verlegung

Dies entspricht den ca.-Listenpreisen, nicht den Einkaufspreisen von Werndl & Partner. Diese ca.-Listenpreise beziehen sich auf die aktuelle Kalkulation zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung und dienen lediglich zur Festlegung der Qualität.

Hauseingang, Treppenhaus und Tiefgarage

Der Hauseingang, und das Haupttreppenhaus vom UG bis DG sind mit einem Belag nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Technik- und Lagerräume im Keller bestehen aus Beton-/Estrichoberflächen und sind nach Vorgabe des Architekten beschichtet.

Der Tiefgaragenboden wird mit einer zum Zeitpunkt der Ausführung anerkannten Regel der Technik beschichtet.

HINWEIS: Beschichtungen von Tiefgaragen schützen das Bauteil vor eindringender Nässe und vor allem vor dem Einfluss von Taumitteln auf den Betonstahl. Die Tiefgaragenbeschichtung muss jährlich im Rahmen einer Wartung gereinigt und auf Risse, Blasenbildung, Abplatzungen und andere Verletzungen untersucht werden. Erforderlichenfalls müssen diese von einer Fachfirma umgehend ausgebessert werden. Eine fehlende Wartung kann zu einem erheblichen Schaden und zum Ausschluss von Mängelrechten führen. Für diese Wartungsarbeiten müssen alle Fahrzeuge die Tiefgarage räumen und alle Bodenflächen frei sein. Diese Wartungsarbeiten sind mit laufenden Kosten verbunden. Auf die besondere Wichtigkeit dieser Maßnahme wurde hingewiesen.

4.11 TÜREN

Die Hauseingangstüren sind als Metall-, Alu-, Holz- oder Holz-Alurahmentüren mit Glaseinsatz ausgeführt.

Die Hauseingangstüren im EG sind einbruchshemmend (in Anlehnung an RC2 N) und gemäß den bauphysikalischen Anforderungen ausgerüstet.

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holzwerkstoffen, einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2) und gemäß den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen konstruiert, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

Wohnungseingangstüren, die an „kalte“ Laubengänge anschließen, können wegen ihrer thermischen Anforderungen auch aus anderen Materialien bestehen.

Die Wohnungseingangstüre vom Aufzug direkt ins Penthaus ist eine Brandschutztüre.

Keller- und Schleusentüren nach behördlichem Erfordernis.

Die Innentüren der Wohnungen bestehen aus Holzwerkstoffen, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

4.12 BELEUCHTUNG

Die Auslegung der Beleuchtung in der Tiefgarage erfolgt gemäß der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (Ga StellV). Der Bauträger behält sich vor bewegte Effektbeleuchtung zu installieren.

Die Installation der Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungen erfolgt durch den Käufer bzw. den Nutzer in Eigenregie. Der Käufer akzeptiert eine Übergabe der Wohnung mit losen Kabelenden und Klemmen als Kontaktschutz bei den Leuchtauslässen. Der Käufer

verzichtet auf Abzweigdosens, Gehäuse oder andere Vorkehrungen, die die losen Kabelenden an den Leuchtenauslässen verstauen sollen.

Die allgemeinen Bereiche, wie z. B. der Hauptzugangsbereich, das Treppenhaus und die Laubengänge erhalten Leuchten nach Vorgabe des Bauträgers. Die Technikräume, Kellerabteile und allgemeinen Nebenräume werden mittels Deckenaufbauleuchten als auf Putz montierte Leuchten ausgestattet.

Auf den Balkonen/Terrassen/Loggien/Freisitzen werden Einbaudownlights, Aufbaudownlights oder andere gleichwertige Beleuchtungen verbaut. Nichtüberdachte Loggien, Freisitze und die Terrassen der Penthäuser bekommen Wandaufbauleuchten oder eine andere gleichwertige Beleuchtung. Die Dachterrassen und Dachgärten sind mit einer Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten ausgestattet.

Es wird eine Außenbeleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers installiert. Dabei kommen Einbaudownlights, Aufbaudownlights oder andere gleichwertige Beleuchtung zum Einsatz.

Zudem sieht der Bauträger vor, eine Fassadenbeleuchtung nach Vorgabe des Lichtplaners vorzunehmen. Dabei soll ggf. die den Balkonbrüstungen vorgelagerte „Stabwolke“ mit Beleuchtungstechnik versehen werden.

HINWEIS: Die allgemeine Beleuchtung kann vom einzelnen Bewohner nicht beeinflusst werden. Hiervon ausgehende Einflüsse in Bereiche des Sondereigentums oder der Sondernutzungsrechte werden so gering wie möglich gehalten, sind aber zu dulden. Außerdem wird die Außenbeleuchtung und Beleuchtung der Treppen und Laubengänge zum Schutze der Anwohner nicht mit Bewegungsmeldern gesteuert, sondern mit Schaltzeiten versehen. Zu Wartungs- und Reparaturzwecken muss dem Wartungspersonal Zugang zu den privaten Terrassen gewährt werden. Die Betriebskosten werden anteilig auf die Gebäudenutzer umgelegt.

4.13 ERSCHLIEßUNG/ZUGANGSBERECHTIGUNGEN

Es ist eine Klingelanlage an der Haustür im Erdgeschoss mit akustischen Sprechstellen in den Wohnungen vorgesehen. An den Wohnungstüren werden zusätzlich Klingeltaster mit Ruftonunterscheidung installiert.

Die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt. Die Erschließung der Tiefgarage von WOHNEN AM MÜHLBACH erfolgt durch die teilweise öffentliche Tiefgarage des LICHTSPIELHAUSES und der benachbarten Sparkasse.

HINWEIS: Aufgrund der Platzverhältnisse sind Rampenneigungen von teilweise bis zu 20% notwendig. Dies stellt eine Abweichung von der Richtlinie zur Garagenstellplatzverordnung (15%) dar. Hierüber wurde der Erwerber informiert; und die Abweichung ist Teil der vertraglichen Vereinbarung.

Die Zufahrtsberechtigung wird über ein oder mehrere Garagentore geregelt. Hierbei können industrielle Schnellauftore zum Einsatz kommen. Diese Garagentore öffnen und schließen schneller als herkömmliche Tore.

HINWEIS: Schnellauftore sind etwas lauter als herkömmliche Garagentore. Alle Tore benötigen regelmäßige Wartung.

Das Tiefgaragentor zwischen öffentlicher Tiefgarage und Kirchzeile unterliegt Öffnungszeiten und ist regelmäßig über Nacht geschlossen.

Die Garagentore können von außen mit einem Handsender über Funk, und/oder mit einem RFID-Chip geöffnet werden. Von innen öffnen die Tore mittels Lichtschranke, Radar oder mit Handsender.

Die Tiefgarage ist aus Brandschutzgründen zusätzlich mit einem Brandschutztor inklusive Fluchttür ausgestattet, welches im Brandfall schließt und die umgebenen Bebauungen vor Brandübertrag schützt.

Die Gebäude bekommen eine mechanische und/oder elektronische Schließanlage mit Schließplan und Schließkarte zum Schutz vor unbefugtem Kopieren der Schlüssel.

4.14 PARKEN

Die meisten Stellplätze werden als halbautomatisches Parksystem errichtet (wie z.B. Woehr Combilift 543) - mit drei Parkebenen übereinander. Das Auto wird auf der mittleren Ebene eingefahren. Auf geringem Raum werden dadurch Fahrzeuge in drei Parkebenen übereinandergestapelt. Der Nutzer wählt per Fernbedienung oder Bedienfeld seine Plattform an. Die Autos sind hinter Toren untergebracht, welche sich erst nach dem abgeschlossenen Verschiebevorgang öffnen lassen.

Die Plattformen, auf welchen die Fahrzeuge abgestellt und sortiert werden, sind den Eigentümern direkt zugewiesen. Diese sind unter Vorbehalt nach Angaben des Herstellers in folgenden Schutzraum-Größen (Fahrzeugmaße) und Maximalgewichte erhältlich:

Plattformbreite 2,5m; Fahrzeugbreite ohne Spiegel 1,9m; Fahrzeugbreite mit Spiegel 2,20m; Fahrzeuglänge 5,2m; Gewicht 2600kg

Stellplatz: Fahrzeughöhe von 1,75m - 1,8m (Stellplatz oben und unten)
Stellplatz max.: Fahrzeughöhe von 2,05m (Stellplatz Mitte Zufahrtsbereich)

Betriebs- und Wartungsaufwand wird anteilig abgerechnet.

Zudem gibt es auch herkömmliche Stellplätze.

4.15 AUFZUGSANLAGEN

Das Haus ist mit einem Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und einer Haltestelle je Geschoss, mit Ausnahme des Dachgartens, ausgeführt. Es gibt keine Zwischengeschosse. Der Aufzug ist nicht rollstuhlgerecht und nicht für Liegendtransporte geeignet.

Der Aufzug fährt direkt in das Penthausgeschoss. Aus Brand- und Schallschutzgründen wird dieser von den Wohnräumen des Penthauses durch eine feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Wohnungstüre getrennt. Damit ist einer Brandweiterleitung hinreichend vorgebeugt.

HINWEIS: Aufzüge verbrauchen Strom, besitzen eine Notrufanlage und bedürfen regelmäßiger Wartung. Die Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen verrechnet. Die

Aufzugsanlage ist im Brandfall nicht zu benutzen. Aus technischen Gründen können Personen, die auf Höhe des Penthaus-Geschosses in der Aufzugskabine eingeschlossen sind, nicht ohne weiteres befreit werden. Deswegen wird jeder Sondereigentümer einer Penthaus-Wohnung auf Anforderung des Verwalters einen Schlüssel zu seiner Wohnung, bei der vom Verwalter zu benennenden Hinterlegungsstelle, aus brandschutzrechtlichen Gründen und für den Fall einer Personenbefreiung hinterlegen.

5 AUSSTATTUNG

5.1 BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG

Installation

Alle Abwasserrohre innerhalb des Gebäudes bestehen aus heißwasserbeständigen Stahlguss- oder Kunststoffrohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind in Kunststoff, Mehrschichtverbund oder Edelstahl inkl. fachgerechter Isolierung verlegt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung. Es sind Wohnungsabsperrventile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser vorgesehen.

Je nach technischer Notwendigkeit, können zusätzlich Zirkulationsventile Unterputz in den Wohnungen vorgesehen werden.

Jede Wohnung verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und wird mit Mietgeräten zur Zählung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs ausgerüstet. Wohnungswasserzähler sind entweder unter der Waschtischanlage oder in den Abstellräumen vorgesehen. Zähleranlagen müssen ggf. erneuert werden. Die Zugänglichkeit ist herzustellen.

Ausstattung Bäder

Sanitärporzellan ist in Weiß und Armaturen sind verchromt vorgesehen. Die Anordnung und Anzahl der Sanitärobjekte sind dem Verbriefungsgrundriss zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise die Mindestabstände nach VDI 6000 bzw. der ehemaligen DIN 18022 in manchen Räumen wegen baulicher Zwänge nicht eingehalten werden können. Die Parteien vereinbaren, dass dies keinen Mangel darstellt.

Die Sanitärausstattung wird entsprechend der Qualität und Merkmale der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Hersteller und Serien geschuldet:

Waschtische

Waschtische in WCs, Gäste-WCs, kleinen Bädern, Masterbädern wie Villeroy & Boch / Memento, Abmessungen (BxT) 600x420mm; 800x470mm; 1000x470mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Weiß, Schwarz oder Chrom, inkl. Wandarmatur, wie Dornbracht / Edition Pro.

Dusche

Alle Duschen werden bodengleich, als begehbare Duschplätze ca. 120x120 cm groß und mit Duschrinne aus Edelstahl ausgestattet. Das Gefälle der Duschbereiche wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Duschen werden mit Duschtrennung hergestellt. Duschtrennungen werden hierbei als Möbelstück betrachtet und können bei Bedarf entfernt werden.

Duscharmatur

UP-Einhandbatterie mit Umsteller und Brauseset mit Stabhandbrause und Regenkopfbrause inkl. Wandarm, Geräuschverhalten DIN 4109 Gruppe I, wie Dornbracht / Edition Pro.

Toiletten

Toiletten als Tiefspülklosett ohne Spülrand aus Sanitärkeramik in weiß, einschließlich WC-Sitz mit Absenkautomatik, wie Villeroy & Boch / Subway 2.0.

Badewannen

Freistehende Badewannen aus Mineralguss, Stahl-Emaillé, Sanitäracryl, oder Keramik, Farbton weiß, Außenform oval (LxB) ca. 200x110 cm, wie Aventi / Vido.

Badewannenarmatur

Wannen-Einhandbatterie mit Standrohr für freistehende Montage und Brauseset inkl. Stabhandbrause, wie Dornbracht / Edition Pro. Wanneneinlauf anhand Überlaufgarnitur in weiß oder chrom.

Sanitäranschlüsse für Küchen

Jede Wohnung erhält im Küchenbereich Eckventile für Kalt- und Warmwasser, sowie Abwasseranschluss. Die Kücheneinrichtung inklusive der erforderlichen Gegenstände ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Verbrauchsmessung kann nach technischem Erfordernis auch im Küchenbereich untergebracht sein. Änderungen der Position und Anzahl bleiben dem Verkäufer vorbehalten.



Waschtisch
Villeroy und Boch MEMENTO 60



Waschtisch
Villeroy und Boch MEMENTO 80



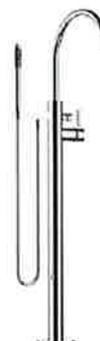
Waschtisch
Villeroy und Boch MEMENTO 100



Toilette
Villeroy und Boch SUBWAY 2.0



freistehende Badewanne
Aventi VIDO



freistehende Badewannenarmatur
Dornbracht EDITION PRO



Waschtischarmatur
Dornbracht EDITION PRO



UP-Einhandbatterie mit Umsteller
Dornbracht EDITION PRO



Kopfbrause mit Wandarm
Dornbracht EDITION PRO



Badetuchstange
Dornbracht EDITION PRO



Toilettenbürste
Dornbracht EDITION PRO



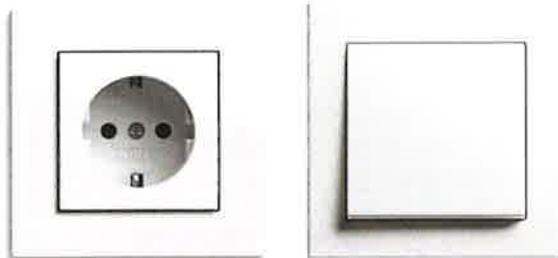
WC-Papierhalter
Dornbracht EDITION PRO



Handtuchhaken
Dornbracht EDITION PRO

5.2 ELEKTROAUSSTATTUNG

Das Schalterprogramm wird in einer Qualität, wie beispielweise Gira E2 System 55 in weiß glänzend, matt oder ähnlich ausgeführt.



Die Grundausstattung weicht teilweise vom Ausstattungsumfang nach DIN 18015-2 ab. Eine Verpflichtung des Verkäufers zur Einhaltung dieser DIN-Norm besteht ausdrücklich nicht.

HINWEIS: Auf Zeichnungen eingetragene Positionen und Höhenangaben der Elektroinstallationen sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Positionierungen um bis zu 15 cm abweichen. Installationen an Waschtischen werden gegebenenfalls aus baulichen Gründen gespiegelt installiert.

Tiefere Einbaudosen und zusätzlicher Platz in der Unterverteilung bieten eine Basis für Smarthome-Systeme wie z.B. „DigitalStrom“. Dabei handelt es sich nicht um eine KNX-Vernetzung oder Ähnliches.

Eine elektrische Versorgung am Tiefgaragenstellplatz ist möglich und kann über die Kundenbetreuung im Bemusterungsablauf bestellt werden. Kosten hierfür trägt der Käufer.

HINWEIS: 230-Volt-Schuko-Steckdosen dürfen nicht zum Laden von Elektrofahrzeugen verwendet werden. Brandgefahr! Ein sicheres Laden von E-Fahrzeugen muss über Wallboxen erfolgen. Hierfür wird eine separate Struktur errichtet, die den sofortigen, aber auch nachträglichen Einbau von Wallboxen über einen externen Dienstleister ermöglicht. Errichtung, Abrechnung und Zählung der Wallboxen erfolgt über den externen Dienstleister und erfordert keine gesonderte Zustimmung der WEG.

5.3 AUßENANLAGEN

Die Freiflächen des Gebäudes haben unterschiedliche Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten.

Östlich des Gebäudes befindet sich eine Hoffläche, die schwerpunktmäßig als Stellplatz- und Wegeverbindungsfläche genutzt wird. Die Fläche ist nicht komplett eingefriedet. Der Bauträger behält sich vor, im Zufahrtsbereich, an der Kirchzeile, eine Schrankenanlage zu errichten. Die Hoffläche ist mit einem wasserdurchlässigen Beton-Verbundstein aus polygonalen Einzelformen, nach Wahl des Architekten belegt. Einzelne Baum- und Strauchpflanzungen sind vorgesehen.

In südlicher Richtung, zu Sparkasse und LICHTSPIELHAUS besteht eine fußläufige Wegeverbindung, aufgrund von fest installierten Pollern ist an dieser Stelle keine Durchfahrt möglich.

Der private Zugangsbereich der Eigentümergemeinschaft ist zur Hoffläche durch senkrechte Elemente der Fassade zониert. In diesem Innenhof ist ein Pflanzbereich vorgesehen. Die Belagsflächen bestehen aus einem Plattenbelag nach Wahl der Architekten. Die genaue Ausführung des Innenhofes behält sich der Bauträger vor.

Im Süden des Gebäudes befinden sich Stellplätze der Nachbarbebauung. Im Norden des Gebäudes befindet sich ein gemeinschaftlicher Spielplatz. Dieser ist mit einem Spielgerät und einer Sitzgelegenheit nach Wahl des Bauträgers ausgestattet.

Den beiden erdgeschossigen Wohnungen sind im Westen über ein Sondernutzungsrecht private Gartenbereiche zugewiesen. Die Gärten befinden sich entlang des Mühlbachs.

Beiden Gartenbereichen ist jeweils ein Holzsteg am Mühlbachufer zugeordnet. Die Stege sind demontierbar oder klappbar konzipiert, um im Fall der Bachabkehr (Reinigung des Mühlbaches), i.d.R. alle drei Jahre, entfernt zu werden. Die temporäre Beseitigung der Stege ist von der WEG zu organisieren und der Aufwand zu tragen. Die Pflege und Instandsetzung der Stege obliegt dem Eigentümer selbst.

HINWEIS: Die Stege erhalten kein Geländer. Die Verantwortung liegt vollumfänglich beim Eigentümer. Des Weiteren dürfen die Stege nur von zwei Personen gleichzeitig betreten werden.

Jeder Garten hat einen separaten Zugang über eine Gartentür. An der nördlichen Gartengrenze befindet sich zudem eine Laubhecke. Der Mühlbach wird über eine Absturzsicherung abgegrenzt. Die Erdgeschosswohnungen besitzen eine Terrasse. Seitlich der Terrassen, entlang der Fassade, befinden sich im überdachten Traufbereich Plattenbeläge, die als Wegeverbindungen dienen.

HINWEIS: Alle Pflanzen und Beläge werden in Abstimmung mit den Architekten und Landschaftsarchitekten nach Wahl des Bauträgers festgelegt und eingebaut.

HINWEIS: Die Freiflächen von WOHNEN AM MÜHLBACH sind mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Aufbauhöhe zwischen Tiefgaragendecke und geplanter Oberfläche beträgt zwischen 40 und 60 cm. Maßnahmen, die die Dachabdichtung der Tiefgaragendecke beschädigen könnten (Schlag- oder Schraubfundamente, Pfosten, Grabarbeiten, Bepflanzung, o.ä.) sind zu unterlassen bzw. sind diese so durchzuführen, dass ein Verursachen von Schäden ausgeschlossen werden kann.

Das Regenwasser wird nach Möglichkeit oberflächlich in Grünflächen versickert. In den befestigten Flächen des Hofbereichs wird durch Modellierungen der Belagsfläche versucht, Niederschlagswasser weg von den Gebäuden zu den Entwässerungseinrichtungen zu leiten. Gitterroste in den Freiflächen dienen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage und dürfen nicht abgedeckt werden. Teilweise liegen diese in den Sondernutzungsbereichen der privaten Gärten. Abweichungen davon behält sich der Bauträger vor.

Das Dach des Gebäudes wird neben dem privaten Dachgarten des Penthauses als Gründach ausgeführt.

HINWEIS: Sämtliche Grünanlagen benötigen entsprechende Pflege und Versorgung. Die Grünanlagen, welche Teil des Gemeinschaftseigentums sind, werden von einem von der Hausverwaltung beauftragten Gärtner gepflegt und anteilig abgerechnet. Für die Pflege, Versorgung und das ordentliche Gesamtbild der privaten Grünanlagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

6 KUNDENBETREUUNG

6.1 ÄNDERUNGSPOLITIK

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Umsetzung eines Änderungswunsches oder Sonderwunsches.

6.2 PLÄNE

Die Pläne, welche im Rahmen der Kundenbetreuung und der Verbriefung vorgelegt werden, sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Es gelten die in der Wohnflächenberechnung vereinbarten Flächenmaße. Alle in der Baubeschreibung und Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf das Aushändigen von Werkplanungen, auch sind diese ausdrücklich nicht Bestandteil der Vereinbarung.

Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Bei den Visualisierungen im Exposé oder sonstigen Verkaufsprospekten handelt es sich um eine künstlerische Darstellung des Illustrators. Die Ausführung erfolgt ausschließlich auf Basis der Baubeschreibung und Plänen des Kaufvertrags bzw. der Teilungserklärung. Differenzen und Abweichungen von Innenmaßen gegenüber Baueingabeplänen und Prospektplänen, die sich aus technischen und baurechtlichen Gründen bedingen und zu Änderungen der Ausführungspläne führen, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar.

7 RESTARBEITEN POLITIK

An jedem unserer Projekte sind bis zu 300 Menschen bei der Umsetzung beteiligt. Jedes Projekt ist ein Unikat. Die Herstellung der Gebäude erfolgt in Handarbeit und erlaubt daher ein gewisses Maß an Toleranzen. Diese Toleranzen sind in den einschlägigen Normen und Richtlinien definiert.

Über diese Regelwerke hinaus ist es menschlich, dass Fehler passieren. Bei der gemeinsamen Begehung vor der Übergabe werden diese Punkte festgehalten und im Anschluss abgearbeitet.

Die gegenwärtige Situation in der Baubranche lässt dabei die Einhaltung der „angemessenen Fristen“ oftmals nicht zu. Der Erwerber und der Bauträger setzen sich ins Benehmen, insoweit lösungsorientiert, kooperativ sowie mit Maß und Vernunft zu handeln.

8 ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN

8.1 BAUÜBERWACHUNG - TECHNISCHE NACHWEISE, PRÜFDOKUMENTE

Der TÜV Süd, oder die DEKRA sind mit dem baubegleitenden Qualitätscontrolling beauftragt. Dabei wird der Bauablauf in gewissen Abständen kontrolliert und protokolliert. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird die Abnahmereife durch den TÜV Süd, oder DEKRA festgestellt und die Abnahme empfohlen.

8.2 POSITIONIERUNG VON MÖBELN

Wegen der Restfeuchte, die sich in den betonierten und gemauerten Bauteilen befindet, sollten Möbelstücke in den ersten zwei Jahren nur mit ausreichendem Abstand (5-10 cm) an die jeweiligen Wände gestellt werden. Dies gewährleistet eine Luftkonvektion zwischen Wand und Möbel, so dass sich keine Feuchtigkeit ansammeln kann. An die Kelleraußenwände sollten generell keine Möbelstücke gestellt werden oder nur mit ausreichendem Abstand von mindestens 5 bis 10 cm.

8.3 VERSCHLEISSTEILE UND EINGRIFFE DES KÄUFERS

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen, sogenannte Verschleißteile. Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei welchen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung erforderlich ist. Ferner handelt es sich dabei um Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z.B. Pumpen, Lüfter, Klappen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, etc.

Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die auf das Unterlassen der regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar auf eigenmächtige Eingriffe des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen zurückzuführen sind. Auf den Balkonen/Loggien/ Freisitzen/ Terrassen darf kein Streusalz verwendet werden, da das Chlorid sowohl den Belag und die Entwässerungselemente als auch tragende Bauteile angreifen könnte.

HINWEIS: Werden die vorgesehenen Wartungsintervalle der jeweiligen Bauteile nicht eingehalten, entfallen Mängelansprüche. Die vom Bauträger beauftragte Hausverwaltung bekommt zur Übergabe die entsprechenden Wartungskonzepte übergeben.

8.4 WARTUNGSFUGEN, HAARRISSE UND SETZUNGEN

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbarer Weise Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungspflicht des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich. In Bauteilen, Putz oder anderen Oberflächen können aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe Haarrisse entstehen. Bei Zuwegungen, Terrassen, Garagenvorplätzen etc. kann es trotz fachgerechter Verdichtung des Unterbaus zu Setzungen kommen. Haarrisse und Setzungen stellen keinen Mangel dar.

8.5 NACHTRÄGLICHES SCHLITZEN IN TRAGENDE TEILE UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Nachträgliche Schlitz (größere Eingriffe zur Leitungsführung) oder Einbauten (z.B. Steckdosen, Schalter, Lüftungsanlagen) in tragende Teile und Wohnungstrennwände dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit der WEG ausgeführt werden. Während der Gewährleistungsphase muss außerdem Rücksprache mit dem Verkäufer gehalten werden.

8.6 HOLZELEMENTE IM AUSSENBEREICH

Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der eine kontinuierliche Pflege benötigt. Vor allem im Außenbereich reagiert Holz auf die Einflüsse von Bewitterung und Sonneneinstrahlung, wodurch unterschiedliche Farbänderungen auftreten können. Diese optischen Änderungen sind gewünscht und stellen keinen Mangel dar. Verformungen oder Splitterbildungen sind durch den natürlichen Wuchs des Holzes gegeben. Da Holz ein Naturprodukt ist und arbeitet, sind im Laufe der Zeit leichte Verformungen möglich, ebenso kann der Holzbelag Schiefer- oder Harzflecken aufweisen. Diese stellen keinen Mangel dar. Weiter wird auf die begrenzte Haltbarkeit des Naturwerkstoffes Holz hingewiesen.

8.7 VERZINKTE STAHLBAUTEILE

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf der Oberfläche auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt, und die Weißrostbildung stellt keinen Mangel dar.

9 FERTIGSTELLUNG

Das Datum der vollständigen Fertigstellung wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt.

Können geschuldete Pflanzarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen oder sie durch Einzahlung der Brutto-Vergabesumme, der Restleistungen auf das WEG-Konto abzulösen. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, witterungsbedingte Unmöglichkeiten der Baufortführung, Streik, Ausführung von Käuferänderungswünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Dies ist vorrangig und detailliert im Kaufvertrag geregelt.

9.1 BAUENDREINIGUNG

Die Übergabe der Immobilie erfolgt in besenreinem Zustand. Folgende beispielhaft aufgeführte Verunreinigungen stellen keinen Mangel dar:

- Staub und kleinere Schmutzansammlungen
- leicht staubbelegte Scheiben und Klebereste
- Fingerabdrucke auf den Scheiben und Duschgläsern
- abwaschbare Erd- und Schmutzreste an der Fassade, die durch die Außenanlagenarbeiten entstanden sind
- kleinere Farbspritzer, „Tropfnasen“ oder Farbreste
- kleinere Rückstände von Bohrstaub
- verunreinigte oder staubige Fensterbänke innen wie außen.
- Laub in den Regenrinnen
- Erde, Sand oder Kies auf den Terrassen und Pflasterflächen

Auf Wunsch vermitteln wir ein Reinigungsunternehmen, das die Hochglanzreinigung auf Kosten des Erwerbers vornimmt.

10 SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Verkäufers und die zur Verwendung kommenden Materialien auf Basis der derzeitigen Planung. Der Verkäufer behält sich Änderungen der Bauausführung vor. Dies gilt im Besonderen für technisch und behördlich bedingte Abweichungen von der Baubeschreibung und der Bauplanung, sowie weitere Verbesserungen und Weiterentwicklungen in Technik und Gestaltung.

Im Falle der Änderung von Bauausführungen gewährleistet der Verkäufer eine mindestens mit der Baubeschreibung gleichwertige Qualität. Da sich im Zuge der weiteren Planung noch Änderungen ergeben können, sind nur die rechtzeitig vor Beurkundung vorliegenden Pläne und Baubeschreibungen, auf die im Kaufvertrag verwiesen wird, verbindlich. Die Baubeschreibung wird in dieser Form oder mit einer Zusatzvereinbarung bzw. einer Zusatzbaubeschreibung Gegenstand des Kaufvertrages. In der Zusatzbeschreibung müssen

von der angeführten Baubeschreibung abweichende Leistungen, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen schriftlich festgelegt werden, um Gültigkeit zu erlangen.

GENDER KLAUSEL

Das in dieser Baubeschreibung gewählte generische Maskulinum bezieht sich zugleich auf die männlichen, die weiblichen und andere Geschlechteridentitäten.

11 ANLAGE

11.1 ELEKTROAUSSTATTUNG

Hinweis: Die Ausstattungsliste beschreibt die vom Bauträger geleisteten Elektroinstallationen, welche im Kaufpreis enthalten sind. Eine Mehrung der Anzahl kann durch Kundenänderungswünsche entstehen.

Die in der Liste angegebene Anzahl entspricht der Mindestausstattung.
Je nach Grundrissaufteilung kann auch eine höhere Anzahl an Anschlüssen verbaut sein.

A. ERDGESCHOSS

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 0.1																								
Eingang	4						2	1						1	5			1				1	1	1
Wohnen / Küche	3	3					5	5	1	1	1				4	1	1	1						
Waschen / Abstell	1						3								1								1	
Bad 1	3	1					3	1							2								1	
Bad 2	2	1					1	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	4							5	1	1	1	1				1	
Zimmer 1	1						1	3							1	1	1	1	1				1	
Zimmer 2	1						1	3							2	1	1	1	1				1	
Terrasse				10				1													1	1		
Summe	7	12	2	0	10	0	17	1	18	1	1	1	0	1	21	4	4	5	3	1	1	1	7	1
WE - 0.2																								
Eingang	4						2	1							7			1				1	1	1
Flur 1	2						1							1	1									
Flur 2	3						2	1							3			1					1	
Wohnen / Küche	3	3					3	5	1	1	1				1	1	1		1					
Waschen / Abstell	1						3								1								1	
Bad 1	2	1					3	1							2								1	
Bad 2	2	1					2	1							1								1	
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1				1	
Zimmer 1	1						1	4							1	1	1	1					1	
Terrasse				8				1													1	1		
Summe	6	16	2	0	8	0	18	1	17	1	1	1	0	1	21	3	3	4	2	1	1	1	7	1

B. OBERGESCHOSS 1

Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
---------------	------------------	-------------	---------------------	------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	-------------------	--------------------	------------------------------------	---------------------	----------	----------------	--------------------	--------------	-------------------	-------------	---------------------------------------	---	-------------------------------------	----------------------------------	------------	-------------------

WE - 1.1																								
Eingang		2					1	1										1					1	
Wohnen/Küche	3	4				5	4	1	1	1				11	1	1		1					1	
Flur		3				2							1	2			1							
Waschen/Abstell	1					3								1							1	1		
Bad 1		3	1			3	1							2								1		
Bad 2		3	1			3	1							4								1		
Schlafzimmer	1					1	4							5	1	1	1	1					1	
Zimmer 1	1						6							3	1	1	1	1					1	
Ankleide	1					5								1			1						1	
Balkon								1											1	1				
Summe	7	15	2	0	13	0	23	1	17	1	1	1	0	1	30	3	3	5	3	1	1	1	7	1

WE - 1.2																								
Eingang		4					2	1					1	6			1				1	1	1	
Wohnen/Küche	3	4				4	4	1	1	1				5	1	1	1							
Waschen/Abstell	1					3								1									1	
Bad 1		3	1			3	1							2									1	
Bad 2		4	1			2	1							2									1	
Schlafzimmer	2					1	3							4	1	1	1	2					1	
Zimmer 1	2					1	4							1	1	1	1	1					1	
Ankleide	1					2								1									1	
Balkon							15	1											1	1				
Summe	9	15	2	0	15	0	18	1	14	1	1	1	0	1	22	3	3	4	3	1	1	1	7	1

WE - 1.3																								
Eingang		4				2	2							4			1						1	
Flur	1					1								2			1							
Wohnen/Küche	3	5				4	6	1	1	1			1	5	1	1		2					1	
Waschen/Abstell	1					3								1							1	1		
Bad 1		4	1			2	1							2									1	
Bad 2		4	1			1	1							1									1	
Schlafzimmer	1					1	3							4	1	1	1						1	
Zimmer 1	1					1	3							1	1	1	1						1	
Zimmer 2	1					2	3							1	1	1	1	1					1	
Ankleide	1					3	1							1			1						1	
Balkon							9	1											1	1				
Summe	9	17	2	0	9	0	20	1	20	1	1	1	0	1	22	4	4	6	3	1	1	1	8	1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
WE - 1.4																									
Eingang / Flur		6					3	1							2			1				1		1	
Wohnen/Küche	3	4					5	5	1	1	1			1	8	1	1	1	1					1	
Waschen/Abstell	1						3								1									1	
Bad 1		3	1				3	1							2									1	
Bad 2		3	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer		1					1	4							4	1	1	1	1					1	
Zimmer 1		1					1	4							2	1	1	1	1					1	
Ankleide		1					1	4							1			1						1	
Balkon					16			1													1	1			
Summe	7	16	2	0	16	0	20	1	20	1	1	1	0	1	22	3	3	5	3	1	1	1	1	7	1
WE - 1.5																									
Eingang		1					1	1							1			1					1	1	
Wohnen/Küche	2	2					6	3	1	1	1			1	3	1	1		1					1	
Bad		4	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer		2					1	6							4	1	1	1						1	
Balkon					5			1													1	1			
Summe	4	7	1	0	5	0	11	1	11	1	1	1	0	1	10	2	2	2	1	1	1	1	1	3	1
WE - 1.6																									
Eingang / Flur		4					1	1							1			1					1	1	
Wohnen/Küche	2	4					7	4	1	1	1			1	5	1	1		1					1	
Bad		3	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer		1					1	4							3	1	1	1						1	
Balkon					4			1													1	1			
Summe	3	11	1	0	4	0	12	1	9	1	1	1	0	1	11	2	2	2	1	1	1	1	1	3	1
WE - 1.7																									
Eingang / Flur		4					1	1							1			1					1	1	
Wohnen/Küche	2	3					5	3	1	1	1			1	7	1	1		1					1	
Bad		6	1				5	1							2									1	
Schlafzimmer		1					1	4							4	1	1	1	1					1	
Balkon					6			1													1	1			
Summe	3	13	1	0	6	0	12	1	9	1	1	1	0	1	14	2	2	2	2	1	1	1	1	3	1
WE - 1.8																									
Eingang / Flur		5					2	1						1	6			1	1				1	1	
Wohnen/Küche	2	4					6	2	1	1	1				1	1	1		1					1	
Bad		6	1				3	1							2									1	
Schlafzimmer		1					1	4							3	1	1	1						1	
Balkon					5			1													1	1			
Summe	3	15	1	0	5	0	12	1	8	1	1	1	0	1	12	2	2	2	2	1	1	1	1	3	1

C. OBERGESCHOSS 2

Deckenauslass
Deckeneinbautopf
Wandauslass
Deckenauslass außen
Deckeneinbautopf außen
Wandauslass außen
Steckdose einfach
Steckdose einfach außen
Steckdose doppelt
Steckdose dreifach
Geschaltene Steckdose inkl. Taster
Starkstromanschluss
Schalter
Taster Lüftung
Taster Beleuchtung
Antennendose
Telefon/Datendose
Rauchmelder
elektrischer Anschluss Lüftungsanlage
Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)
Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)
elektrischer Anschluss allgemein
Thermostat
Audiosprechanlage

WE - 2.1																
Eingang		2				1	1						1			1
Wohnen/Küche	3	4				5	4	1	1	1			11	1	1	1
Waschen/Abstell	1					3							1			1
Flur		3				2						1	2		1	
Bad 1		3	1			3	1						2			1
Bad 2		3	1			3	1						3			1
Schlafzimmer	1					1	4						5	1	1	1
Zimmer 1	1						6						3	1	1	1
Ankleide	1					5							1		1	1
Balkon					15		1									1
Summe	7	15	2	0	15	0	23	1	17	1	1	1	0	1	29	3

WE - 2.2																
Eingang		4				1	1						1			1
Wohnen/Küche	3	4				6	4	1	1	1			1	10	1	1
Waschen/Abstell	1					3							1			1
Bad 1		3	1			3	1						2			1
Bad 2		4	1			2	1						2			1
Schlafzimmer	2					1	3						4	1	1	1
Zimmer 1	2					1	4						1	1	1	1
Ankleide	1					1							1			1
Balkon					13		1									1
Summe	9	15	2	0	13	0	18	1	14	1	1	1	0	1	22	3

WE - 2.3																
Eingang		4				2	2						4		1	1
Flur	1					1							2		1	
Wohnen/Küche	3	5				4	6	1	1	1			1	5	1	1
Waschen/Abstell	1					3							1			1
Bad 1		4	1			3	1						2			1
Bad 2		4	1			1	1						1			1
Schlafzimmer	1					1	3						4	1	1	1
Zimmer 1	1					1	3						1	1	1	1
Zimmer 2	1					2	3						1	1	1	1
Ankleide	1					3	1						1			1
Balkon					8		1									1
Summe	9	17	2	0	8	0	21	1	20	1	1	1	0	1	22	4

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
WE - 2.4																									
Eingang / Flur		6					3	1							2			2				1		1	
Wohnen/Küche	3	4					5	5	1	1	1		1	8	1	1			1				1		1
Waschen/Abstell 1	1						3							1									1		
Abstell 2	1						1	1						1									1		
Bad 1		4	1				3	1						2									1		
Bad 2		3	1				2	1						2									1		
Schlafzimmer	1						1	4						4	1	1		1	1				1		
Zimmer 1	1						2	4						4	1	1		1	1				1		
Ankleide	1						1	4						1				1					1		
Balkon					21			2													1	1			
Summe	8	17	2	0	21	0	21	2	21	1	1	1	0	1	25	3	3	5	3	1	1	1	8	1	
WE - 2.5																									
Eingangsbereich		3					1	1						1				1							1
Wohnen/Küche	2	4					4	3	1	1	1		1	6	1	1			1				1		1
Waschen/Abstell	1						3							1								1	1		
Bad		4	1				3	1						2									1		
Schlafzimmer	1						1	4						4	1	1		1	1				1		
Terrasse/Balkon					5			1													1	1			
Summe	4	11	1	0	5	0	12	1	9	1	1	1	0	1	14	2	2	2	2	2	1	1	1	4	1
WE - 2.6																									
Eingang		3					1							1				1				1		1	
Flur	1						1							1				1							
Wohnen/Küche	2	2					4	4	1	1	1		1	5	1	1			1				1		1
Waschen/Abstell	1						2							1									1		
Bad		6	1				3	1						2									1		
Schlafzimmer	1						1	4						3	1	1		1	1				1		
Zimmer 1	1						1	3						2	1	1		1	1				1		
Balkon					6			1													1	1			
Summe	6	11	1	0	6	0	13	1	12	1	1	1	0	1	15	3	3	4	3	1	1	1	5	1	

D. OBERGESCHOSS 3

Deckenauslass
Deckeneinbautopf
Wandauslass
Wandauslass außen
Deckeneinbautopf außen
Wandauslass außen
Steckdose einfach
Steckdose einfach außen
Steckdose doppelt
Steckdose dreifach
Geschaltene Steckdose inkl. Taster
Starkstromanschluss
Schalter
Taster Lüftung
Taster Beleuchtung
Antennendose
Telefon/Datendose
Rauchmelder
elektrischer Anschluss Lüftungsanlage
Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)
Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)
elektrischer Anschluss allgemein
Thermostat
Audiosprechanlage

WE - 3.1																								
Eingang							1	1									1	1						
Flur		5					1						1					1						
Wohnen/Küche	2	3					4	4	1	1	1		1	1	1									
Waschen/Abstell	1						3											1						
Bad		3	1				2	1					2					1						
Schlafzimmer	1						1	4					3	1	1	1	1	1						
Zimmer	1						1	3					2	1	1	1		1						
Balkon				5				1									1	1						
Summe	5	13	1	5	0	0	13	1	13	1	1	1	0	1	19	3	3	4	2	1	1	1	5	1

WE - 3.2																									
Eingang		4					1	1							1					1				1	
Wohnen/Küche	3	4					6	3	1	1	1		1	10	1	1	1							1	
Waschen/Abstell	1						3							1										1	
Bad 1		3	1				3	1						2										1	
Bad 2		4	1				2	1						2										1	
Schlafzimmer	2						1	3						4	1	1	1	2						1	
Zimmer 1	2						1	4						1	1	1	1	1						1	
Ankleide	1						2							1										1	
Balkon				4	5			1												1	1				
Summe	9	15	2	4	5	0	19	1	13	1	1	1	0	1	22	3	3	4	3	1	1	1	1	7	1

WE - 3.3																									
Eingang		4					2	2						4			1	1						1	
Flur		1					1							2			1								
Wohnen/Küche	3	5					4	6	1	1	1		1	5	1	1		1						1	
Waschen/Abstell	1						3							1								1		1	
Bad 1		4	1				2	1						2										1	
Bad 2		4	1				1	1						1										1	
Schlafzimmer	1						1	3						4	1	1	1							1	
Zimmer 1	1						1	3						1	1	1	1							1	
Zimmer 2	1						2	3						1	1	1	1	1						1	
Ankleide	1						3	1						1			1							1	
Balkon				6				1												1	1				
Summe	9	17	2	0	6		20	1	20	1	1	1	0	1	22	4	4	6	3	1	1	1	1	8	1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Wandauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage	
WE - 3.4																									
Eingang / Flur		6					3	1							2			2				1		1	
Wohnen/Küche	3	5					5	5	1	1	1			1	8	1	1							1	
Waschen/Abstell 1	1						3								1								1		
Abstellraum 2	1						1								1								1		
Bad 1		4	1				3	1							2								1		
Bad 2		3	1				2	1							2								1		
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1	1				1		
Zimmer	1						2	4							3	1	1	1	1				1		
Ankleide	1						1	4							1			1					1		
Balkon				1	7			1													1	1			
Summe	8	18	2	1	7	0	21	1	20	1	1	1	0	1	23	3	3	5	2	1	1	1	1	8	1
WE - 3.5																									
Eingang		2					1	1							1			1						1	
Wohnen/Küche	2	5					4	3	1	1	1			1	5	1	1		1					1	
Waschen/Abstell	1						3								1							1	1		
Bad		4	1				2	1							2								1		
Schlafzimmer	1						1	4							3	1	1	1	1				1		
Balkon				2				1	1												1	1			
Summe	4	11	1	2	0	0	11	1	10	1	1	1	0	1	12	2	2	2	2	1	1	1	1	4	1
WE - 3.6																									
Eingang		3					1	1							1			1	1			1		1	
Wohnen/Küche	2	3					6	1	1	1	1			1	6	1	1							1	
Bad		4	1				5	1							2								1		
Schlafzimmer	1						1	4							4	1	1	1	1				1		
Balkon				3				2													1	1			
Summe	3	10	1	3	0	0	13	2	7	1	1	1	0	1	13	2	2	2	2	1	1	1	3	1	

E. OBERGESCHOSS 4

	Deckenauslass	Vorrüstung Ein- oder Aufbauleuchte	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 4.1																								
Foyer	16					2		1						4				2	1					1
Fitness	6						1							2				1	1				1	
Flur 1	10					2								4				1			1	1	1	
Zimmer 1	1					2		2	1					3	1	1		1	1				1	
Zimmer 2	1					2		2						3				1					1	
Gästebad	4					2		1						2									1	
Flur 2	4					1								5										
Büro	1					1		2						1	1	1		1	1				1	
Wohnen / Essen	2					1			1					2	1	1		2	1					
Küche S	5					1		1						1										
Küche K	6					3		3		1	1			1								1	1	
Bar	5																							
Salon	1					2								5										
HSW	1					3		1						1								1	1	
Gäste WC	3	1				2		1						2									1	
Master Schlafen	2					2		5						6	1	1		1	2				1	
Master Bad	1	5	1			3		2						3									1	
Sauna	1													1								1		
Abstellraum	1							1						1										
Terrasse						13		4												2	1			
Summe	12	64	2	0	0	13	31	4	21	2	1	1	0	0	47	4	4	10	7	2	1	4	11	2

F. DACHGARTEN

	Deckenauslass	Vorrüstung Ein- oder Aufbauleuchte	Wandauslass	Deckenauslass außen	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose doppelt außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter	Taster Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)	elektrischer Anschluss außen allgemein	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 4.1 Dachgarten																								
Outdoor Küche								2									1							
Whirpool Bereich																						1		
Summe	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0

G. BODENTANKS

Ein Teil der oben aufgeführten Anschlüsse sind in Bodentanks integriert.

- Deckenauslass
- Deckeneinbautopf
- Wandauslass
- Deckenauslass außen
- Deckeneinbautopf außen
- Wandauslass außen
- Steckdose einfach
- Steckdose doppelt außen
- Steckdose doppelt
- Steckdose dreifach
- Geschaltene Steckdose inkl. Taster
- Starkstromanschluss
- Schalter
- Taster Lüftung
- Taster Beleuchtung
- Antennendose
- Telefon/Datendose
- Rauchmelder
- elektrischer Anschluss Lüftungsanlage
- Leerrohr außen (Vorrüstung Klimaanlage)
- elektrischer Anschluss außen allgemein
- elektrischer Anschluss allgemein
- Thermostat
- Audiosprechanlage

Bodentanks											
WE - 1.4:											
1) Wohnen							1			1	1
2) Küche							1				
WE - 1.6:											
1) Wohnen /Küche							1			1	1
WE - 2.4:											
1) Wohnen									1	1	
2) Küche							1				
WE - 3.4:											
1) Wohnen									1	1	
2) Küche							1				
WE - 4.1:											
1) Zimmer 1									1	1	
2) Wohnen / Essen							1			1	1
3) Outdoor Küche							2				1

Anlage 10

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)

Vom 17. Dezember 2020

1 Präambel

Mit der Energiewende hat die Bundesrepublik Deutschland eine umfassende und tiefgreifende Transformation ihrer Energieversorgung und Energienutzung eingeleitet. Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, bis 2030 die Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % gegenüber dem Basisjahr 1990 zu mindern. Für 2030 gilt, dass der Gebäudebereich nach dem Klimaschutzgesetz (gemäß Quellprinzip) nur noch 70 Mio. t CO₂-Äquivalente emittieren darf. Darüber hinaus hat sich Deutschland das Ziel gesetzt, beim Endenergieverbrauch im Wärme- und Kältesektor, der zu ca. 2/3 aus dem Gebäudebereich besteht, einen Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte von 27 % (in 2018: 14,2 %) zu erreichen. Dies wird die Bundesregierung auch in ihrem integrierten Nationalen Energie- und Klimaplan (National Energy and Climate Plan – NECP) weitergeben. Wesentlich für den Gebäudebereich ist zudem die Energieeffizienzstrategie Gebäude (ESG) vom 18. November 2015.

Mit den bisher umgesetzten Maßnahmen zur Erreichung der Energie- und Klimaziele konnten deutliche Fortschritte beim Klimaschutz und der Energieeffizienz erzielt und die Treibhausgasemissionen zwischen 1990 und 2015 so – unter Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Treibhausgasemissionen – um rund 28 % gesenkt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte konnte im selben Zeitraum um rund 12 Prozentpunkte gesteigert werden. Im Gebäudebereich konnten mit den bisherigen Programmen, wie dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, dem Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt, dem Anreizprogramm Energieeffizienz und dem Heizungsoptimierungsprogramm bereits erhebliche Impulse zur spürbaren Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Gebäudebereich gesetzt werden, die zu diesen Entwicklungen wesentlich beigetragen haben. Dennoch zeigen auch wissenschaftliche Analysen, dass zur Erreichung der 2030-Ziele noch eine deutliche Steigerung dieser Anstrengungen und Beschleunigung dieser Entwicklungen notwendig ist. Um im Gebäudebereich Fortschritte bei der Verringerung des Endenergieverbrauchs und der Reduzierung der CO₂-Emissionen in der bis 2030 notwendigen Geschwindigkeit zu erzielen, sind noch deutlich mehr Investitionen pro Jahr in noch ambitioniertere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich erforderlich – sowohl beim Neubau energetisch optimierter Gebäude, als auch bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden.

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird daher die energetische Gebädeförderung des Bundes in Umsetzung der BMWi*-Förderstrategie „Energieeffizienz und Wärme aus Erneuerbaren Energien“ neu aufgesetzt. Die BEG ersetzt die bestehenden Programme CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt, Anreizprogramm Energieeffizienz und Heizungsoptimierungsprogramm. Bewährte Elemente aus diesen Programmen werden übernommen, weiterentwickelt und in den neuen Richtlinien zu den drei Teilprogrammen der BEG gebündelt. Durch Integration der vier bisherigen Bundesförderprogramme werden die Förderung von Effizienz und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich erstmals zusammengeführt. Die BEG soll die inhaltliche Komplexität der bisherigen Förderprogramme reduzieren und sie damit zugänglicher und verständlicher für die Bürger, Unternehmen und Kommunen machen. Die Anreizwirkung für Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien soll spürbar verstärkt werden. Die BEG soll bei Maßnahmen für Effizienz und erneuerbare Energien in

* BMWi = Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Gebäuden ein innovationsfreundliches Umfeld schaffen und Anreize für technologische Innovationen setzen. Die BEG soll die Förderung um Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsmaßnahmen weiterentwickeln bzw. ergänzen und damit neben der Betriebsphase von Gebäuden auch die Treibhausgasemissionen aus der Herstellungsphase einschl. vorgelagerter Lieferketten noch stärker berücksichtigen. Die Förderung wird künftig den Lebenszyklusansatz des Nachhaltigen Bauens über die Einführung von Effizienzgebäude-NH Klassen stärker berücksichtigen. Darüber hinaus soll bis 2023 geprüft werden, inwieweit Nachhaltigkeitsklasse und Erneuerbaren-Energien-Klasse auch kumulativ miteinander verbunden werden können, ob die NH-Klassen auch um Bestandsmaßnahmen (Wohngebäude) erweitert werden können und ob die Emissionen, die aus der Produktion von Baustoffen, Bauteilen und Anlagentechnik entstehen, noch stärker in der Förderung berücksichtigt werden können. Darüber hinaus integriert die BEG Naturschutzbelange und trägt damit auch zur Umsetzung der nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt und des Masterplans „Stadtnatur“ bei. Mit der BEG sollen die Förderbedingungen für Wohn- und Nichtwohngebäude angeglichen werden, einschließlich der Förderung der energetischen Fachplanung und späteren Baubegleitung. Zudem soll die BEG Schnittstellen zur Energieberatung für Wohn- und Nichtwohngebäude verbessern und insbesondere vollständig umgesetzte individuelle Sanierungsfahrpläne erstmals in der investiven Förderung berücksichtigen. Schließlich soll die BEG Antragsverfahren vereinfachen: Antragsteller sollen für ein Sanierungsvorhaben auf der Grundlage eines einzigen Antrags mit der BEG eine Förderung für alle relevanten Teilaspekte – Energieeffizienz, erneuerbare Energien, Fachplanung und Baubegleitung – aus einem Förderprogramm erhalten können. Die BEG verfolgt bewusst einen technologieoffenen Ansatz. Zudem erfolgt die Förderung ab 2023 in jedem Fördertatbestand wahlweise als direkter Investitionszuschuss des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder als zinsverbilligter Förderkredit mit Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Das BMWi berücksichtigt mit diesen Förderoptionen die unterschiedlichen Finanzierungsbedürfnisse der Bauherren.

Für die BEG wird eine jährliche Programmevaluierung durchgeführt, die die Effizienz des Mitteleinsatz im Hinblick auf die erzielten CO₂-Einsparungen und die Kohärenz zur CO₂-Bepreisung untersucht und in deren Rahmen auch die Menge der energetischen Biomassenutzung, die Auswirkungen auf die Luftqualität durch die geförderten Maßnahmen sowie perspektivisch auch Angaben zum Energieverbrauch berücksichtigt werden. Parallel zur jährlichen Programmevaluierung erfolgt im Hinblick auf die Einhaltung der EU-rechtlichen Vorgaben der NEC-Richtlinie ein engmaschiges vierteljährliches Monitoring der Förderung im Bereich der Biomasseheizungen mit Datenaustausch zwischen BAFA, KfW, UBA und DBFZ, um kurzfristig auf Fehlentwicklungen reagieren zu können. Auf Grundlage der Programmevaluierungen erfolgt im Jahr 2023 eine Überprüfung der Wirkungen der BEG mit dem Ziel ihrer weiteren Optimierung; dabei werden auch die bestehenden Effizienzhaus- und Effizienzgebäudestufen und -klassen mit Blick auf ihren Beitrag zu den 2030- und den 2050-Zielen überprüft. Im Jahr 2023 wird auf der Grundlage der Evaluierungen, sowie eines hierfür bis zum Jahr 2023 zu erstellenden wissenschaftlichen Gutachtens – bei dessen Erstellung die Ressorts BMI, BMU und BMEL in die wesentlichen Besprechungen mit den Gutachtern eingebunden werden – ferner geprüft werden, ob und gegebenenfalls wie durch eine Neuordnung der technischen Mindestanforderungen Q_P und H_T im Sinne einer weiteren Spreizung bei den Effizienzhaus- und Effizienzgebäudestufen im Neubau und in der Sanierung der Beitrag des Programms zu den 2030- und 2050-Zielen insgesamt erhöht werden kann. Um die Verwendung von Technologien mit niedrigen oder keinen Klimaauswirkungen zu fördern, wird die Bundesregierung bis spätestens 1. Januar 2025 überprüfen und bewerten, ob Wärmepumpen und Klimaanlage, die fluorierte Treibhausgase enthalten, von der Förderung im Rahmen der BEG künftig ausgeschlossen werden.

Die BEG ist für eine leichtere Zugänglichkeit der einzelnen Zielgruppen in eine Grundstruktur mit drei Teilprogrammen aufgeteilt: In das Teilprogramm Wohngebäude (BEG WG), das Teilprogramm Nichtwohngebäude (BEG NWG) und das Teilprogramm Einzelmaßnahmen (BEG EM).

Das Teilprogramm BEG NWG, dem diese Richtlinie zugrunde liegt, vereint sämtliche Förderangebote für Gesamtmaßnahmen bei Nichtwohngebäuden. Als Gesamtmaßnahmen sind alle Vorhaben zu verstehen, die im Ergebnis zu einem energetischen Zustand des Gebäudes auf Effizienzgebäudeniveau führen, sei es im Wege einer Sanierung oder als Neubau.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bund gewährt Förderungen auf Grundlage dieser Richtlinie und nach Maßgabe insbesondere folgender Regelungen in der jeweils gültigen Fassung:

- §§ 23 und 44 der Bundeshaushaltsordnung (BHO) sowie den zu diesen Regelungen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften;
- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P), wobei anstelle von Nummer 3.1 ab dem dort genannten Schwellenwert folgende Regelung gilt, dass der Zuwendungsempfänger Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben hat. Soweit möglich, sind dazu mindestens drei Angebote einzuholen. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren;
- Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-P-Gk);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) und Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm);
- Verordnung (EU) Nummer 1369/2017 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2017 zur Festlegung eines Rahmens für die Energieverbrauchskennzeichnung und zur Aufhebung der Richtlinie 2010/30/EU (ABl. L 198/1 vom 28.7.2017 – Energieverbrauchskennzeichnungs-VO).

Die in diesem Abschnitt genannten Vorschriften der BHO, die zu diesen Regelungen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften sowie die Vorschriften der ANBest-P und der ANBest-P-Gk sind durch die KfW anzuwenden oder sinngemäß vertragsrechtlich umzusetzen. Das Nähere regelt der zwischen Bund und KfW abzuschließende Mandatarvertrag.

3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Richtlinie sind

- a) **„akkreditierte Zertifizierungsstellen“**: die durch eine nationale Akkreditierungsstelle gem. der VO (EG) 765/2008 akkreditierten Konformitätsbewertungsstellen, die für die Gewährleistungsmarke Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) zugelassen sind (siehe www.nachhaltigesbauen.de);
- b) **„Bestandsgebäude“**: Gebäude, deren Bauantrag bzw. Bauanzeige zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegt;
- c) **„Contractoren“**: natürliche und juristische Personen, die in Einrichtungen oder Räumlichkeiten eines Contractingnehmers Dienstleistungen zur Steigerung der Energieeffizienz oder zur gebäudenahen Energieversorgung aus erneuerbaren Energien erbringen, Investitionen tätigen oder Energieeffizienzmaßnahmen durchführen und dabei in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handeln und das finanzielle Risiko tragen, wobei sich das Entgelt für die erbrachten Dienstleistungen ganz oder teilweise nach der Erzielung von Energieeffizienzverbesserungen und der Versorgung des Gebäudes mit erneuerbarer Energie richtet;
- d) **„Durchführer“**: die mit der Durchführung dieser Richtlinie jeweils beauftragten Förderinstitute BAFA und KfW;
- e) **„Effizienzgebäude“**: Nichtwohngebäude, die sich durch eine energetisch optimierte Bauweise und Anlagentechnik auszeichnen und die die in den technischen Mindestanforderungen zu dieser Richtlinie definierten Vorgaben an die Gesamtenergieeffizienz (Bezugsgröße: Primärenergiebedarf Q_p) und an die Energieeffizienz der Gebäudehülle (Bezugsgröße: Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten \dot{U}) für eine Effizienzgebäude-Stufe erreichen;
- f) **„Eigenstromversorgung“**: Versorgung mit Strom aus erneuerbaren Energien, soweit er im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu dem Gebäude erzeugt wird, vorrangig in dem Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt wird und nur die überschüssige Strommenge in das öffentliche Netz eingespeist wird;
- g) **„Energieeffizienz-Experten“**: die in der Expertenliste unter www.energie-effizienz-experten.de in den Kategorien für „Nichtwohngebäude“ – Effizienzgebäude geführten Personen;
- h) **„Erneuerbare Energien“**: Energie im Sinne von Artikel 2 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2018/2001 vom 11. Dezember 2018 (Erneuerbare-Energien-Richtlinie 2018);
- i) **„Fachunternehmer“**: Personen bzw. Unternehmen, die auf einen oder mehrere Leistungsbereiche (Gewerke) der Bauausführung spezialisiert und in diesem Bereich gewerblich tätig sind;
- j) **„Gebäudenetz“**: nicht öffentliches Wärmenetz zur ausschließlichen Eigenversorgung von mindestens zwei Gebäuden auf einem Grundstück oder mehreren Grundstücken eines Eigentümers, bestehend aus folgenden Komponenten: Wärmeerzeugung, ggf. Wärmespeicherung, Wärmeverteilung, Steuer-, Mess- und Regelungstechnik, sowie Wärmeübergabestationen;
- k) **„Nichtwohngebäude“**: Gebäude, die keine Wohngebäude im Sinne von § 3 Absatz 1 Nummer 33 GEG sind, die also nach ihrer Zweckbestimmung nicht überwiegend dem Wohnen dienen. Hierzu gehören auch Boardinghäuser (als gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit hotelähnlichen Leistungen). Keine Nichtwohngebäude im Sinne dieser Richtlinie sind Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser;
- l) **„Technische Mindestanforderungen“**: die in der Anlage aufgeführten technischen Anforderungen zu den einzelnen Fördertatbeständen, beispielsweise zu den Anforderungen an eine Effizienzgebäude-Stufe;
- m) **„Transaktionskosten“**: sämtliche aus der Verhandlung, Vorbereitung, dem Abschluss und der Durchsetzung eines Kaufvertrags über ein nach dieser Richtlinie förderfähiges Nichtwohngebäude entstehenden Kosten wie beispielsweise Notar- oder Rechtsverfolgungskosten;
- n) **„Umfeldmaßnahmen“**: alle Maßnahmen, die zur Vorbereitung und Umsetzung eines Neubau- oder Sanierungsvorhabens oder zur Inbetriebnahme eines Gebäudes oder der darin eingebauten Anlagen erforderlich sind; hierzu zählen beispielsweise: Arbeiten zur Baustelleneinrichtung, Rüst- und Entsorgungsarbeiten, Baustoffuntersuchungen und bautechnische Voruntersuchungen, Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen, Verlegungs- und Wiederherstellungsarbeiten, Maßnahmen zur Einregulierung mitgeförderter Wärmeerzeuger, Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilsystems und zur Absenkung der Systemtemperatur, die Erschließung von Wärmequellen

für Wärmepumpen, Anschlussleitungen von geförderten Anlagen und digitale Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung. Zu den Umfeldmaßnahmen gehören auch Maßnahmen zum Erhalt und zur Neuanlage von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie zum Erhalt und zur Neuanlage von Fassaden- und Dachbegrünung.

4 Förderziel und Förderzweck

Ziel dieser Richtlinie ist es, Investitionen in Gesamtmaßnahmen anzureizen, mit denen die Energieeffizienz und der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte in Nichtwohngebäuden in Deutschland gesteigert und die CO₂-Emissionen des Gebäudesektors in Deutschland gesenkt werden. Gefördert werden die Errichtung von Nichtwohngebäuden und die Sanierung von Nichtwohngebäuden, die sich durch eine energetisch optimierte Bauweise und Anlagentechnik auszeichnen und die die in den technischen Mindestanforderungen zu dieser Richtlinie definierten Vorgaben an die Gesamtenergieeffizienz (Bezugsgröße: Primärenergiebedarf) und an die Energieeffizienz der Gebäudehülle (Bezugsgröße: Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten) für eine Effizienzgebäude-Stufe erreichen. Der Kohärenz zur CO₂-Bepreisung und dem effizienten Mitteleinsatz im Hinblick auf die erzielten CO₂-Einsparungen wird dabei Rechnung getragen.

Die Förderrichtlinie trägt dazu bei, die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich bis 2030 auf 70 Mio. t CO₂-Äquivalente zu mindern und somit sowohl die nationalen als auch die europäischen Energie- und Klimaziele bis 2030 zu erreichen. Die Förderrichtlinie setzt zudem die 2019 gefassten Beschlüsse des Klimakabinetts sowie das Klimaschutzprogramm 2030 um. Mit dieser Richtlinie sollen pro Jahr etwa 1 500 Gesamtmaßnahmen (Vollsanierungen zum oder Neubau von Effizienzgebäuden) bei Nichtwohngebäuden zugesagt werden, mit einem Bruttoinvestitionsvolumen von ca. 5,5 Mrd. Euro, und dadurch die Menge der Treibhausgasemissionen um ca. 175 000 Tonnen CO₂ pro Jahr reduziert werden.

5 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden die Errichtung, der Ersterwerb sowie die Sanierung von Effizienzgebäuden, die den in der Anlage zu dieser Richtlinie niedergelegten technischen Mindestanforderungen entsprechen, durch Fachunternehmen durchgeführt werden, sowie zu einer Verbesserung des energetischen Niveaus des Gebäudes führen und damit zur Minderung von CO₂-Emissionen, zur Erhöhung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Wärme und Kälte im Gebäudesektor in Deutschland beitragen.

5.1 Neubau: Errichtung und Ersterwerb von Nichtwohngebäuden

Gefördert werden die Errichtung (Neubau) und der Ersterwerb neu errichteter energieeffizienter Nichtwohngebäude, die den energetischen Standard eines Effizienzgebäudes

- 55, 55 EE oder 55 NH;
- 40, 40 EE, 40 NH

gemäß den Technischen Mindestanforderungen in der Anlage erreichen, einschließlich der Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz. Eine Effizienzgebäude-Stufe wird nicht erreicht, wenn der für die Wärmeversorgung des Gebäudes erforderliche Energiebedarf ganz oder teilweise durch mit Heizöl betriebene Wärmeerzeuger gedeckt wird.

Eine „Effizienzgebäude EE“-Klasse wird erreicht, wenn erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen.

Eine „Effizienzgebäude NH“-Klasse wird erreicht, wenn für ein Effizienzgebäude ein Nachhaltigkeitszertifikat im Sinne von Nummer 5.3 dieser Richtlinie ausgestellt wird. Eine Kombination von EE-Klasse und NH-Klasse ist nicht möglich.

Außerdem werden stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Windkraftanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert, wenn für diese Anlagen keine Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in Anspruch genommen wird. Anlagen zur Stromerzeugung, für die eine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen werden soll, erhalten keine Förderung nach dieser Richtlinie. Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung für stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien und für Stromspeicher für die Eigenstromversorgung nach dieser Richtlinie und eine Förderung nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG, KWKAusVO) ist nach Maßgabe des KWKG bzw. der KWKAusVO möglich.

5.2 Sanierung: energetische Sanierung von Nichtwohngebäuden

Gefördert werden die energetische Sanierung und der Ersterwerb von Bestandsgebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erstmals den energetischen Standard eines Effizienzgebäudes

- Denkmal, Denkmal EE oder Denkmal NH;
- 100, 100 EE oder 100 NH;
- 70, 70 EE oder 70 NH;
- 55, 55 EE oder 55 NH;
- 40, 40 EE oder 40 NH

gemäß den Technischen Mindestanforderungen in der Anlage erreichen, einschließlich der Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz.

Eine „Effizienzgebäude EE“-Klasse wird erreicht, wenn erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen. Das Erreichen einer „Effizienzgebäude EE“-Klasse setzt jedoch voraus, dass der auf erneuerbaren Energien basierende Wärme- oder Kälteerzeuger im Rahmen der Sanierung erst eingebaut wird und zuvor kein solcher Wärmeerzeuger im Gebäude vorhanden war. Eine Effizienzgebäudestufe wird auch dann erreicht, wenn der für die Wärmeversorgung des Gebäudes erforderliche Energiebedarf ganz oder teilweise durch mit Heizöl betriebenen Wärmeerzeuger gedeckt wird. Dabei sind die Kosten für den Ein- und Umbau und die Optimierung von mit Heizöl betriebenen Wärmeerzeugern sowie der zugehörigen Umfeldmaßnahmen nicht förderfähig.

Eine „Effizienzgebäude NH“-Klasse wird erreicht, wenn für ein Effizienzgebäude ein Nachhaltigkeitszertifikat im Sinne von Nummer 5.3 dieser Richtlinie ausgestellt wird. Eine Kombination von EE-Klasse und NH-Klasse ist nicht möglich.

Außerdem werden stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien wie Photovoltaik, Windkraftanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sowie Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert, wenn für diese Anlagen keine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen wird. Anlagen zur Stromerzeugung, für die eine Förderung nach dem EEG in Anspruch genommen werden soll, erhalten keine Förderung nach dieser Richtlinie. Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung für stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien und für Stromspeicher für die Eigenstromversorgung nach dieser Richtlinie und eine Förderung nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG, KWKAusVO) ist nach Maßgabe des KWKG bzw. der KWKAusVO möglich.

Die Förderung für ein Effizienzgebäude Denkmal kann nur für Baudenkmale gewährt werden. Bei Erweiterungen bestehender Nichtwohngebäude um mehr als 50 Quadratmeter zusammenhängender Nettogrundfläche besteht die Förderfähigkeit des Erweiterungsbaus ausschließlich als Neubau zum Effizienzgebäude.

5.3 Energetische Fachplanung und Baubegleitung; Nachhaltigkeitszertifizierung

Gefördert werden

- a) energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen im Zusammenhang mit der Umsetzung einer gemäß den Nummern 5.1 und 5.2 geförderten Maßnahme einschließlich einer akustischen Fachplanung in Verbindung mit dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz für relevante technische Anlagen (zum Beispiel Luftwärmepumpen, Klimageräte, Lüftungsanlagen, Klein-Windenergieanlagen sowie sonstige nicht genehmigungsbedürftige KWK-Anlagen) zur Einhaltung des Stands der Technik entsprechend § 22 BImSchG sowie
- b) Nachhaltigkeitszertifizierungen und die damit in Zusammenhang stehenden Beratungs- und Planungsleistungen einer gemäß den Nummern 5.1 und 5.2 geförderten Maßnahme, sofern diese von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle ausgestellt worden sind. Das Zertifikat bestätigt die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“.

Die Leistungen in Buchstabe a können nur dann gefördert werden, wenn sie durch einen Energieeffizienz-Experten oder einen zusätzlich beauftragten Dritten erbracht werden. Wird ein Dritter beauftragt, sind die durch ihn erbrachten Leistungen durch einen Energieeffizienz-Experten auf Plausibilität hinsichtlich der sachlichen Richtigkeit zu prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung zu dokumentieren.

Die Leistungen in Buchstabe b können nur dann gefördert werden, wenn diese durch akkreditierte Zertifizierungsstellen ausgestellt worden sind und das Zertifikat die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ bestätigt.

Dritte, die mit der Erbringung von Leistungen beauftragt werden sollen, dürfen nicht in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen stehen oder Lieferungen und Leistungen für das Bauvorhaben vermitteln.

6 Förderempfänger

6.1 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind die nachfolgend aufgeführten Träger von Investitionsmaßnahmen an Nichtwohngebäuden:

- a) Privatpersonen sowie Einzelunternehmerinnen und Einzelunternehmer;
- b) freiberuflich Tätige;
- c) kommunale Gebietskörperschaften, Gemeinde- und Zweckverbände und rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften, sofern diese zu Zwecken der Daseinsvorsorge handeln;
- d) Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern oder Verbände;
- e) gemeinnützige Organisationen, einschließlich Kirchen;
- f) Unternehmen, einschließlich kommunaler Unternehmen;
- g) sonstige juristische Personen des Privatrechts.

Die Antragsberechtigung gilt für Eigentümer, Pächter oder Mieter des Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils, auf oder in dem die Maßnahme umgesetzt werden soll, sowie Contractoren. Die Antragsberechtigung von Pächtern, Mietern oder Contractoren setzt zusätzlich voraus, dass diese eine schriftliche Erlaubnis des Eigentümers des jeweiligen Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils bzw. eine entsprechende vertragliche Regelung mit dem Eigentümer, die Maßnahme durchführen zu dürfen, nachweisen können.

6.2 Nicht antragsberechtigt

Nicht antragsberechtigt sind:

- der Bund, die Bundesländer und deren Einrichtungen;
- politische Parteien;
- Antragsteller, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet worden ist, sowie Antragsteller, die eine eidesstattliche Versicherung gemäß § 807 der Zivilprozessordnung oder eine Vermögensauskunft gemäß § 802c der Zivilprozessordnung oder § 284 der Abgabenordnung abgegeben haben oder zu deren Abgabe verpflichtet sind.

Von einer Förderung ausgeschlossen sind Insihgeschäfte in Form von entgeltlichen und sonstigen Vermögensübertragungen (zum Beispiel käuflicher Erwerb),

- zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes bzw. die Übernahme des geförderten Unternehmens in einen solchen Unternehmensverbund;
- zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern;
- im Rahmen bzw. infolge von Betriebsaufspaltungen;
- zwischen Ehegatten bzw. Lebenspartnern;
- sowie der Erwerb eigener Anteile

und die Umgehungen der vorgenannten Tatbestände (zum Beispiel durch Treuhandgeschäfte).

7 Fördervoraussetzungen

7.1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

Gefördert werden ausschließlich Investitionsvorhaben, die auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden.

Die geförderten Effizienzgebäude sind mindestens zehn Jahre zweckentsprechend zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums ist bei der Veräußerung eines geförderten Gebäudes der Erwerber auf die Förderung, die Nutzungspflicht und das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach den §§ 46 und 57 GEG hinzuweisen. Die Pflichten nach den Nummern 7.1 und 9.7 sind hinsichtlich des geförderten Gebäudes im Rahmen des Kaufvertrags auf den Erwerber zu übertragen. Die Nutzungsänderung oder -aufgabe und der Abriss eines geförderten Gebäudes innerhalb dieses Zeitraumes sind dem Durchführer, der die Förderung gewährt hat, durch den Antragsteller, bzw. im Falle einer Veräußerung durch den Erwerber, unverzüglich anzuzeigen. Der Durchführer ist in diesen Fällen berechtigt, die Förderung anteilig zurückzufordern, soweit der Förderzweck nicht mehr erreicht werden kann.

Bei der Veräußerung eines geförderten Gebäudes besteht bei Gewährung eines Förderkredits die Verpflichtung, entweder vertraglich eine Übertragung des Kredites auf den Erwerber zu vereinbaren, oder aber den Kredit innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags vollständig zu tilgen.

7.2 Voraussetzungen für Contractoren

Beantragt ein Contractor die Förderung, so ist zusätzlich die gemeinsam durch den Contractor und den oder die Contractingnehmer zu unterzeichnende Erklärung abzugeben, dass:

- ein konsentierter Entwurf eines Contractingvertrages vorliegt, der den Contractor und den oder die Contractingnehmer als Vertragsparteien benennt und das Contractingverhältnis abschließend regelt. Der Vertrag muss inhaltlich die mit dem Förderantrag geltend gemachten Förderbestandteile umfassen. Unterschreitet die Laufzeit des Vertrages die in Nummer 7.1 geregelte Nutzungspflicht, so gelten die für den Fall einer Veräußerung geltenden Hinweis-, Übertragungs- und Anzeigepflichten gemäß Nummer 7.1 entsprechend. Zum Ausschluss einer Doppelförderung muss der Vertrag einen Verzicht des Contractingnehmers auf die Geltendmachung eines eigenen Förderanspruchs enthalten;
- der Contractor den Contractingnehmer über die Inanspruchnahme der Förderung sowie über die Höhe des maximalen Förderbetrages informiert hat;
- alle Parteien der Prüfung gemäß Nummer 9.7 dieser Richtlinie zustimmen;
- der Contractor und der oder die Contractingnehmer sich mit der Verwendungsnachweisprüfung durch den Fördergeber, von ihm mit der Prüfung beauftragte Stellen sowie den Bundesrechnungshof einverstanden erklären. Dazu muss ausdrücklich auch die Bereitschaft erklärt werden, dass Bücher, Belege und sonstige mit dem Fördervorhaben verbundene geschäftliche und technische Unterlagen bereitgehalten und auf Anforderung vorgelegt werden, Auskünfte auch zu Zwecken der Evaluierung erteilt und Vor-Ort-Prüfungen zugelassen werden.

7.3 Voraussetzungen für die Förderung des Ersterwerbs

Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von zwölf Monaten nach Bauabnahme (§ 640 des Bürgerlichen Gesetzbuches) für den Kauf von nach dieser Richtlinie errichteten oder sanierten Nichtwohngebäuden möglich. Der Antrag ist vor Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen. Der Ersterwerber haftet für die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen.

Beim Ersterwerb muss der Kauf- bzw. ein verbundener Kauf- und Werkvertrag oder Bauträgervertrag eine Haftung des Verkäufers für die vereinbarte Effizienzgebäude-Stufe gegenüber dem Käufer enthalten. Der Verkäufer hat den Scha-

den aus der Kündigung des Kreditvertrages oder der Rücknahme des Zuwendungsbescheids zu tragen, wenn die Anforderungen an die Effizienzgebäude-Stufe nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und der Durchführer aus diesen Gründen die Förderung vom Fördernehmer innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung zurückfordert.

Die Errichtung oder Sanierung ist nicht förderfähig, wenn der Ersterwerb in einen Grundstückskaufvertrag und einen separaten Bau- und Werkvertrag für die Errichtung oder Sanierung aufgespalten wird (verdecktes Bauherrenmodell), obwohl auch ein einheitlicher Vertrag über den Grundstückserwerb und die Sanierung des Nichtwohngebäudes geschlossen werden könnte und die Makler- und Bauträgerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde.

Sofern für zu erwerbende Gebäude bereits eine Effizienzgebäudeförderung nach dieser Richtlinie oder den von der KfW durchgeführten Programmen „IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ (217/218), „IKU – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ (219/220) oder „KfW-Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ (276/277/278) gewährt und ausgeschöpft wurde, ist eine erneute Förderung nach dieser Richtlinie für dieselben Maßnahmen zugunsten des Ersterwerbers nicht möglich. In diesen Fällen kann bei einem Erwerb des geförderten Gebäudes die Förderung auf den Ersterwerber übertragen werden.

7.4 Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Förderung besteht nicht. Die Gewährung der Förderung erfolgt aufgrund pflichtgemäßen Ermessens. Die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Haushaltsmittel.

8 Art der Förderung, Spezielle Fördervoraussetzungen und Höhe der Förderung

8.1 Art der Förderung

Die Förderung erfolgt nach Wahl des Antragstellers als Projektförderung auf Ausgabenbasis in Form der Anteilfinanzierung entweder durch einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss (Zuschuss) oder in Form eines Kredits mit Zinsverbilligung aus Bundesmitteln sowie Teilschuldenerlass aus Bundesmitteln (Tilgungszuschuss). Die Zuschuss- oder Kreditförderung ist vom Antragsteller bei dem nach Nummer 9.1 jeweils zuständigen Durchführer zu beantragen.

8.2 Förderfähige Kosten

Förderfähige Kosten sind die vom Antragsteller für die energetische Maßnahme tatsächlich zu tragenden Bruttokosten (einschließlich Mehrwertsteuer); sofern für Teile des Investitionsvorhabens eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Antragstellers besteht, können nur die Nettokosten (ohne Mehrwertsteuer) berücksichtigt werden. Förderfähige Kosten sind:

- a) beim Neubau und Ersterwerb von Effizienzgebäuden gemäß Nummer 5.1 die gesamten gebäudebezogenen Investitionskosten. Dies sind die Kosten der Errichtung oder des Erwerbs des Gebäudes entsprechend der Kostengruppen 300/400 nach DIN 276 sowie die Kosten der mitgeförderten Umfeldmaßnahmen. Nicht förderfähig sind die durch den Erwerb verursachten Transaktionskosten und die Kosten des Grundstückserwerbs;
- b) bei Sanierungen von Bestandsgebäuden auf Effizienzgebäudeniveau und dem Ersterwerb von auf Effizienzgebäude-Niveau sanierten Bestandsgebäuden gemäß Nummer 5.2 die Kosten der energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie die Kosten der mitgeförderten Umfeldmaßnahmen. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind alle Ein-, Umbau- und Optimierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik des Gebäudes, die am Gebäude oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gebäude vorgenommen werden, und auf die Verringerung des Primärenergiebedarfs oder Transmissionswärmeverlustes gerichtet sind, insbesondere
 - die Wärmedämmung von Wänden, Geschosdecken und Dachflächen,
 - die Erneuerung von Fenstern und Außentüren,
 - die Erneuerung der Heizungsanlage im Gebäude,
 - der Einbau und die Erneuerung einer Lüftungsanlage,
 - der Einbau und die Installation von Geräten zur Mess-, Steuer- und Regelungstechnik,
 - die Errichtung eines Wärmespeichers im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude.

Die im Einzelnen förderfähigen Maßnahmen werden in einer „Liste der im Rahmen der BEG NWG förderfähigen Maßnahmen“ konkretisiert, die auf den Internetseiten der Durchführer eingesehen werden kann. Nicht förderfähig sind die Kosten für den Ein- und Umbau und die Optimierung von mit Heizöl betriebenen Wärmegeräten sowie der zugehörigen Umfeldmaßnahmen:

- c) die Kosten der nach Nummer 5.3 geförderten energetischen Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen sowie Dienstleistungen im Zuge einer Nachhaltigkeitszertifizierung. Die Kosten der energetischen Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen umfassen auch die Kosten, die durch die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten in das Förderverfahren entstehen. Nicht förderfähig sind laufende Lizenzgebühren für die Verwendung des hierbei ausgestellten Nachhaltigkeitszertifikats.

8.3 Höchstgrenze förderfähiger Kosten

Die in Nummer 8.2 genannten Kosten sind im Wege eines Kredits oder Zuschusses bis zur Höhe der nachfolgenden Höchstbeträge förderfähig (Höchstgrenze):

- Kosten nach Nummer 8.2 Buchstabe a und b bis zu einem Betrag von 2 000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal jedoch insgesamt 30 Mio. Euro pro Zusage/Zuwendungsbescheid und Kalenderjahr;
- Kosten nach Nummer 8.2 Buchstabe c bis zu einem Betrag von bis zu 10 Euro pro Quadratmeter, höchstens 40 000 Euro pro Zusage/Zuwendungsbescheid und Kalenderjahr. Dabei können die Kosten für Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen nach Nummer 5.3 Buchstabe a und für Nachhaltigkeitszertifizierung nach Nummer 5.3 Buchstabe b jeweils gesondert bis zu den genannten Höchstgrenzen angesetzt werden.

Fallen nach dem Erreichen einer Effizienzgebäudestufe Kosten nach Nummer 8.2 Buchstabe b und c für die Sanierung auf eine höhere Effizienzgebäudestufe an, so sind diese erneut bis zu den oben genannten Höchstgrenzen förderfähig.

8.4 Fördersätze

8.4.1 Neubau und Ersterwerb

Für das Erreichen der jeweiligen Effizienzgebäude-Stufe wird der nachfolgend aufgeführte Prozentsatz auf die hierfür entstandenen Kosten als Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss gewährt:

- Effizienzgebäude 55: 15 %;
- Effizienzgebäude 40: 20 %.

Bei Erreichen einer „Effizienzgebäude EE“- oder einer „Effizienzgebäude NH“-Klasse erhöht sich der jeweils anzusetzende Prozentwert um zusätzliche 2,5 Prozentpunkte. Auch wenn ein Vorhaben zugleich eine „Effizienzgebäude EE“- und eine „Effizienzgebäude NH“-Klasse erreicht, erhöht sich der Prozentsatz nur einmal um 2,5 Prozentpunkte.

8.4.2 Sanierung

Für das Erreichen der jeweiligen Effizienzgebäude-Stufe wird der nachfolgend aufgeführte Prozentsatz auf die hierfür entstandenen Kosten als Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss gewährt:

- Effizienzgebäude Denkmal: 25 %,
- Effizienzgebäude 100: 27,5 %,
- Effizienzgebäude 70: 35 %,
- Effizienzgebäude 55: 40 %,
- Effizienzgebäude 40: 45 %.

Bei Erreichen einer „Effizienzgebäude EE“- oder einer „Effizienzgebäude NH“-Klasse erhöht sich der jeweils anzusetzende Prozentwert um zusätzliche fünf Prozentpunkte. Auch wenn ein Vorhaben zugleich eine „Effizienzgebäude EE“- und eine „Effizienzgebäude NH“-Klasse erreicht, erhöht sich der Prozentsatz nur einmal um fünf Prozentpunkte.

8.4.3 Sonderregelung für Gebäudenetze

Wird in einem Vorhaben nach den Nummern 5.1 und 5.2 ein Gebäudenetz errichtet, dessen erzeugte Wärme zu mindestens 50 % mit dem Vorhaben neu gebaute oder sanierte Effizienzgebäude versorgt, so richtet sich der Fördersatz für die hierauf entfallenden Kosten nach dem Fördersatz der höchsten mit dem Vorhaben erreichten Effizienzgebäude-Stufe.

8.4.4 Fachplanung und Baubegleitung

Für förderfähige Kosten der energetischen Fachplanung und Baubegleitung sowie Dienstleistungen im Zuge einer Nachhaltigkeitszertifizierung nach Nummer 5.3 beträgt die Förderquote 50 %.

8.5 Zuschuss

Ein Zuschuss wird gewährt, wenn nach Abschluss der in Nummer 5 aufgeführten Maßnahmen ein Nachweis der erreichten Effizienzgebäude-Stufe gemäß Zusage/Zuwendungsbescheid erbracht wird.

Die Höhe des Zuschusses bemisst sich nach einem Prozentsatz der für das Vorhaben insgesamt entstandenen förderfähigen Kosten und einem Höchstbetrag pro Quadratmeter der Nettogrundfläche; mit Ausnahme der nach Nummer 5.3 geförderten Leistungen wird der jeweilige Prozentsatz durch die erreichte Effizienzgebäude-Stufe bestimmt. Im Einzelnen gelten die in Nummer 8.4 genannten Fördersätze. Die maximale Höhe der Förderung ist dabei insgesamt begrenzt durch die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten nach Nummer 8.3.

8.6 Kredit

8.6.1 Kreditbetrag

Ein Kredit kann maximal in Höhe von 100 % der jeweiligen Höchstgrenze förderfähiger Kosten gewährt werden.

8.6.2 Zinssatz

8.6.2.1 Höhe des Zinssatzes

Für Antragsteller nach Nummer 6.1 Buchstabe c orientiert sich der Zinssatz an der Kapitalmarktentwicklung. Für alle übrigen Antragsteller orientiert sich der Zinssatz an der Kapitalmarktentwicklung sowie zusätzlich an der Bonität des Antragstellers. Er wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Antragstellers (Bonität) und der Werthaltigkeit der für den Kredit gestellten Sicherheiten festgelegt.

8.6.2.2 Verbilligung aus Bundesmitteln; Prolongationsangebot

Beim Kredit wird der Zinssatz für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist festgeschrieben. Die Verbilligung aus Bundesmitteln erfolgt maximal für die ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit. Bei Krediten, die eine über die Zinsbindungs-

frist hinausgehende Laufzeit haben, unterbreitet der Durchführer im Fall von Antragstellern nach Nummer 6.1 Buchstabe c unmittelbar dem Antragsteller, in allen übrigen Fällen dem Kreditinstitut des Antragstellers, ein Prolongationsangebot ohne Verbilligung aus Mitteln des Bundes.

Bei endfälligen Darlehen wird der Zinssatz für die gesamte Laufzeit festgeschrieben. Die Verbilligung aus Bundesmitteln erfolgt für maximal zehn Jahre.

8.6.3 Tilgungszuschüsse

Ein Tilgungszuschuss wird gewährt, wenn nach Abschluss der in Nummer 5 aufgeführten Maßnahmen ein Nachweis der erreichten Effizienzgebäude-Stufe gemäß Zusage erbracht wird. Die Höhe des Tilgungszuschusses bemisst sich nach einem Prozentsatz des aufgenommenen Kreditbetrags; mit Ausnahme der nach Nummer 5.3 geförderten Leistungen wird der jeweilige Prozentsatz durch die erreichte Effizienzgebäude-Stufe bestimmt. Im Einzelnen gelten die in Nummer 8.4 genannten Fördersätze.

8.7 Spezielle Fördervoraussetzungen

8.7.1 Anwendungsbereich des Ordnungsrechts

Förderfähig sind die in Nummer 5 genannten Maßnahmen nur bei Gebäuden, die nach Fertigstellung des Gebäudes (bei Nummer 5.1) bzw. Umsetzung aller Maßnahmen (bei Nummer 5.2) unter den Anwendungsbereich des GEG fallen.

8.7.2 Ordnungsrecht und Technische Mindestanforderungen

Die Förderung setzt voraus, dass die Anforderungen des geltenden Ordnungsrechts einschließlich der Anforderungen aus § 22 Absatz 1 BImSchG, insbesondere auch hinsichtlich des Stands der Technik, sowie der in der Anlage zu dieser Richtlinie festgelegten Technischen Mindestanforderungen erfüllt sind.

8.8 Kumulierungsverbot, Kombination mit anderen Förderprogrammen

Eine Kumulierung einer Förderung für dieselbe Maßnahme nach dieser Richtlinie mit anderen Fördermitteln (Kredite oder Zulagen/Zuschüsse) ist grundsätzlich möglich. Eine Kumulierung ist jedoch maximal möglich bis zur Höhe der förderfähigen Kosten nach Nummer 8.2, auch wenn diese die Höchstgrenze gemäß Nummer 8.3 übersteigt. Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung nach dieser Richtlinie und einer Förderung nach dem EEG für dieselben förderfähigen Kosten ist nicht möglich. Eine gleichzeitige Inanspruchnahme mit der Förderung nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG, KWKAusVO) ist nach Maßgabe des KWKG bzw. der KWKAusVO möglich; in diesen Fällen wird im Rahmen einer Beantragung einer Förderung nach dem KWKG bzw. der KWKAusVO eine Erklärung über die bereits erhaltene investive Förderung abzugeben sein.

Ergibt sich infolge der Kumulierung für die zu fördernde Maßnahme eine Förderquote von insgesamt mehr als 60 %, hat dies der Fördernehmer dem jeweiligen Durchführer anzuzeigen. Die nach dieser Richtlinie gewährte Förderung ist in diesem Fall so zu kürzen, dass eine Förderquote von maximal 60 % erreicht wird; soweit bereits erhalten, sind darüber hinausgehende Fördersummen durch den Fördernehmer zurückzuerstatten.

Für dieselbe Maßnahme darf jeweils nur ein Antrag entweder bei der KfW oder dem BAFA gestellt werden; eine doppelte Antragstellung ist ausgeschlossen.

Ebenso ist eine Kumulierung mit der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung ausgeschlossen. Antragsteller müssen sich verpflichten, für dieselbe Maßnahme keinen Antrag auf steuerliche Förderung zu stellen. Bei Durchführung mehrerer unterschiedlicher Maßnahmen kann jedoch eine Förderung nach dieser Richtlinie für einzelne Maßnahmen mit der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung für einzelne andere Maßnahmen kombiniert werden.

9 Verfahren

9.1 Zuständigkeit; Informationen, Merkblätter, Öffentlichkeitsarbeit

Mit der Durchführung dieses Förderprogramms hat das BMWi beauftragt:

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Frankfurter Straße 29 – 35

Referat 526

65760 Eschborn

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Palmengartenstraße 5 – 9

60325 Frankfurt am Main

Die Zuständigkeit für die Durchführung der Kredit- und Zuschussvariante im Teilprogramm BEG NWG liegt vom Programmstart am 1. Juli 2021 bis einschließlich 31. Dezember 2022 zunächst ausschließlich bei der KfW. Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 geht die Zuständigkeit für die Durchführung der Zuschussvariante auf das BAFA über. Das BMWi kann hiervon abweichende Stichtage bestimmen.

Das BAFA und die KfW stellen auf ihren Webseiten unter www.bafa.de und www.kfw.de sowie in geeigneten weiteren Formaten detaillierte Informationen zum Förderprogramm sowie zu ihrer Förderpraxis bereit, regelmäßig unter Verwendung des Namens „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ oder der Kurzbezeichnung BEG des Förderprogramms sowie unter Bezugnahme auf diese Förderrichtlinie. Das BAFA und die KfW erstellen in enger Abstimmung

mit dem BMWi die Antragsverfahren nebst etwaig erforderlichen Bestätigungen bzw. Nachweisen und informieren darüber auf ihren Webseiten.

Von der KfW und vom BAFA erstellte Programminformationen, die Gegenstand, Förderkonditionen und Verfahren dieses Teilprogramms für Interessierte leicht verständlich zusammenfassen, müssen in ihren Inhalten mit der vorliegenden Richtlinie übereinstimmen. Widersprechen sich die Programminformationen und die vorliegende Richtlinie, hat letztere Vorrang.

Das BAFA und die KfW stimmen eine etwaige Öffentlichkeitsarbeit zu diesem Förderprogramm, regelmäßig unter Nutzung des Namens „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ oder der Kurzbezeichnung BEG, eng mit dem BMWi ab. Sie arbeiten in Abstimmung mit dem BMWi eng mit Evaluatoren, dem Bundesrechnungshof sowie den Prüforga- nen der Europäischen Union zusammen.

9.2 Antragstellung

Für die Förderung nach dieser Richtlinie gilt ein zweistufiges Antragsverfahren. Die Antragstellung einschließlich der Einreichung aller erforderlichen Unterlagen und Nachweise zum Antrag erfolgt gemäß den jeweiligen Antragsverfahren der Durchführer. Der zuständige Durchführer ist berechtigt, bei Bedarf weitere Unterlagen zu verlangen sowie verpflichtende elektronische Formulare für notwendige Unterlagen bereitzustellen.

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags; dies gilt auch bei Nachinvestitionen im Rahmen bestehender Contractingverträge, bei denen das Vorhaben der Nachinvestition erst mit Abschluss der weiteren Liefer- und Leistungsverträge des Contractors mit Dritten beginnt. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn. Für den Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrags beim BAFA bzw. bei der KfW maßgeblich.

Ein Verzicht auf die Zusage ist über das kreditdurchleitende Finanzierungsinstitut (Kredit) oder direkt beim Durchführer (Zuschuss) möglich. Frühestens sechs Monate nach Eingang der Verzichtserklärung beim Durchführer kann ein neuer Antrag für das gleiche Vorhaben (identisches Investitionsobjekt und identische Maßnahmen bzw. Effizienzgebäude- Stufe) gestellt werden („Sperrfrist“). Für den neuen Antrag gelten die dann aktuellen Förderbedingungen einschließlich der Regelungen zum Vorhabenbeginn.

9.2.1 Zuschussförderung

Die Antragstellung erfolgt durch den Förderempfänger oder einen Bevollmächtigten gemäß den jeweiligen Antrags- verfahren der Durchführer. Der zuständige Durchführer ist berechtigt, bei Bedarf weitere Unterlagen zu verlangen sowie verpflichtende elektronische Formulare für notwendige Unterlagen bereitzustellen.

9.2.2 Kreditförderung

Antragsteller nach Nummer 6.1 Buchstabe c stellen den Antrag einschließlich notwendiger Anlagen direkt bei der KfW. Alle anderen Antragsteller oder deren Bevollmächtigte stellen den Antrag über ein Finanzinstitut (Hausbank) ihrer Wahl.

9.3 Einbindung eines Energieeffizienz-Experten

Für die Beantragung der Förderung und Begleitung des Vorhabens ist ein Energieeffizienz-Experte einzubinden. Nach Abschluss des Vorhabens quantifiziert und bestätigt der Energieeffizienz-Experte die Einhaltung der in der Anlage aufgeführten Technischen Mindestanforderungen und die Einsparungen von Primär- und Endenergie und CO₂. Er bestätigt auch die für die Maßnahmen angefallenen, förderfähigen Kosten. Der Energieeffizienz-Experte ist für das Bauvorhaben vorhabenbezogen unabhängig zu beauftragen. Neben einer Beratung, Planung und Baubegleitung für das Vorhaben darf der Energieeffizienz-Experte nicht

- in einem Inhaber-, Gesellschafts- oder Beschäftigungsverhältnis zu den bauausführenden Unternehmen oder Lie- feranten stehen oder
- von diesen Unternehmen oder Lieferanten beauftragt werden oder
- Lieferungen oder Leistungen vermitteln.

Nicht unter diese Regelung zur vorhabenbezogenen Unabhängigkeit fallen angestellte Energieeffizienz-Experten von Bau- oder Handwerksunternehmen, deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und über- wacht werden.

Bei der Sanierung zum Effizienzgebäude Denkmal sowie bei der Sanierung von Baudenkmalen zu sonstigen Effizienz- gebäuden sind ausschließlich die in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter [www. energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) geführten Sachverständigen der Kategorie „Energieeffizient Sanieren – Nichtwohnge- bäude Denkmal“ zugelassen.

9.4 Zusage- und Bewilligungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Ver- wendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheids und die Rückforderung der gewährten Zuwendung finden die §§ 48 bis 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes, die §§ 23, 44 BHO und die hierzu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften Anwendung, soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen von den Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zugelassen worden sind.

Für die Kreditförderung sowie die von der KfW durchgeführte Zuschussförderung sind die vorgenannten Regelungen durch die KfW anzuwenden oder sinngemäß vertragsrechtlich umzusetzen. Das Nähere regelt der zwischen Bund und KfW abzuschließende Mandatarvertrag. Abweichungen von der im Zuwendungsbescheid bzw. in der Zusage bewilligten Maßnahme sind dem Durchführer unverzüglich anzuzeigen.

9.4.1 Zuschussförderung

Eine Zuschussförderung wird nur befristet zugesagt. Die Dauer der Befristung beträgt 24 Monate ab Zugang der Zusage/des Zuwendungsbescheids (Bewilligungszeitraum). Die Befristung kann auf begründeten Antrag um insgesamt maximal 24 Monate verlängert werden. Die maximale Bewilligungsfrist beträgt damit 48 Monate.

9.4.2 Kreditförderung

Für die Kreditgewährung ist die Einreichung eines Nachweises über die voraussichtlichen förderfähigen Kosten sowie über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen erforderlich.

Ein Kredit wird nur befristet zugesagt. Der Kredit muss innerhalb von zwölf Monaten nach Kreditzusage abgerufen werden (Abruffrist). Diese Frist wird für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge ohne gesonderten Antrag um bis zu 24 Monate verlängert.

Die Abruffrist kann um weitere zwölf Monate verlängert werden, wenn der Abruf innerhalb der ursprünglichen Frist vom Antragsteller aus Gründen nicht erfolgen konnte, die der Antragsteller nicht zu vertreten hat. Die maximale Abruffrist und damit Bewilligungsfrist beträgt damit 48 Monate.

Für den noch nicht abgerufenen Kreditbetrag wird ab dem 13. Monat nach Zusagedatum eine Bereitstellungsprovision berechnet. Für Antragsteller nach Nummer 6.1 Buchstabe c können abweichende Regelungen gelten.

Der Zeitraum, innerhalb dessen die angeforderten (Teil-)Beträge dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen, beträgt zwölf Monate ab Auszahlung des jeweiligen (Teil-)Betrags (Mittelleinsatzfrist). Im Fall der Überschreitung dieser Frist hat der Antragsteller einen Zinszuschlag zu zahlen.

Der Kredit wird nach Ablauf der Tilgungsfreijahre zurückgezahlt. Während der Zinsbindungsfrist ist eine vorzeitige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Kreditbetrages nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Teilrückzahlungen sind ausgeschlossen. Gesetzliche Kündigungsrechte bleiben hiervon unberührt. Zum Ende der Zinsbindung kann der Kredit ohne Kosten teilweise oder komplett zurückgezahlt werden. Während der Tilgungsfreijahre und bei der endfälligen Kreditvariante werden lediglich die Zinsen auf die abgerufenen Kreditbeträge gezahlt.

9.5 Auszahlung der Fördermittel und Nachweis der Mittelverwendung

Für die Auszahlung des Zuschusses bzw. die Verrechnung eines Tilgungszuschusses ist die Einreichung eines Nachweises über die sachgerechte Verwendung der Fördermittel, über die Höhe der förderfähigen Kosten sowie über die Einhaltung der technischen Mindestanforderungen (Verwendungsnachweis bzw. „Bestätigung nach Durchführung“) erforderlich.

Antragsteller nach Nummer 6.1 Buchstabe c haben bei Durchführung des Gesamtvorhabens in mehreren Bauabschnitten, für die auch gesonderte Anträge gestellt werden, nach jedem Bauabschnitt einen separaten (Zwischen-)Verwendungsnachweis zu erstellen. Nach Abschluss des Gesamtbauvorhabens ist ein abschließender Verwendungsnachweis zu erbringen.

Näheres zu den Anforderungen an den Verwendungsnachweis, insbesondere die zur Nachweisführung beizufügenden Formulare, regelt der zuständige Durchführer. Dieser kann bei Bedarf weitere Unterlagen verlangen und verpflichtende elektronische Formulare für notwendige Unterlagen bzw. Erklärungen bereitstellen.

9.5.1 Zuschussförderung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach positivem Abschluss der Prüfung des Verwendungsnachweises. Der Verwendungsnachweis einschließlich aller erforderlichen Unterlagen ist spätestens sechs Monaten nach Ende des Bewilligungszeitraums mittels der dafür vorgesehenen Formulare einschließlich aller erforderlichen Unterlagen beim zuständigen Durchführer einzureichen.

Wird der Verwendungsnachweis später als sechs Monate nach Ablauf der Bewilligungsfrist eingereicht, führt dies grundsätzlich zur Rücknahme der Zusage/des Zuwendungsbescheids.

9.5.2 Kreditförderung

Die Verrechnung des Tilgungszuschusses erfolgt nach positivem Abschluss der Prüfung des Verwendungsnachweises zum nächsten in der Finanzierungszusage festgelegten Verrechnungszeitpunkt. Die KfW legt in der Finanzierungszusage die möglichen Verrechnungszeitpunkte für einen Tilgungszuschuss mit Abständen von maximal zwei Jahren fest.

Der Tilgungszuschuss wird auf den Zusagebetrag und auf die nach dem Tilgungsplan zuletzt fälligen Raten angeordnet. Sofern zum Zeitpunkt der Gutschrift die Kreditvaluta geringer ist als die Höhe des Gutschriftbetrages, erfolgt die Gutschrift des Tilgungszuschusses nur in Höhe der aktuellen Kreditvaluta. Eine Barauszahlung oder Überweisung des Tilgungszuschusses ist nicht möglich.

Der Verwendungsnachweis einschließlich aller erforderlichen Unterlagen ist innerhalb von 18 Monaten nach Vollabruf des Kredits, spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Abrufzeitraums, gegenüber dem Kreditinstitut (Hausbank) einzureichen. Antragsteller nach Nummer 6.1 Buchstabe c reichen den Verwendungsnachweis direkt bei der KfW ein.

Wird der Verwendungsnachweis später als sechs Monate nach Ablauf der Abruffrist eingereicht, so verliert der Antragsteller grundsätzlich seinen Anspruch auf die Gewährung eines Tilgungszuschusses. Zudem führt dies grundsätzlich zur Kündigung des Darlehens.

9.6 Subventionserheblichkeit

Die nach dieser Richtlinie gewährte Förderung an Unternehmen sind Subventionen im Sinne des § 264 des Strafgesetzbuches. Im Antragsverfahren wird der Antragsteller daher bereits vor der Antragstellung vom Durchführer auf die Strafbarkeit des Subventionsbetrugs und auf seine Mitteilungspflichten nach § 3 des Subventionsgesetzes hingewiesen, sowie vom Durchführer entsprechend Verwaltungsvorschrift Nummer 3.4.6 zu § 44 BHO, nach der die im konkreten Fall subventionserheblichen Tatsachen in Form einer abschließenden Positivliste zu benennen sind, auf die im konkreten Fall subventionserheblichen Tatsachen hingewiesen.

9.7 Auskunfts- und Prüfungsrechte, Monitoring, Öffentlichkeitsarbeit

Den Beauftragten des BMWi, dem Bundesrechnungshof und den Prüforganen der Europäischen Union sind auf Verlangen erforderliche Auskünfte zu erteilen und Einsicht in Bücher und Unterlagen sowie Prüfungen zu gestatten. Der Bundesrechnungshof ist gemäß den §§ 91, 100 BHO zur Prüfung berechtigt.

Der Antragsteller muss sich im Antrag auf Förderung damit einverstanden erklären, dass

- sämtliche mit dem Antrag oder im weiteren Verfahren eingereichten Unterlagen nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorschriften BAFA, KfW und dem BMWi insbesondere auch zur Weitergabe an den Bundestag oder zu Veröffentlichungszwecken zur Verfügung stehen;
 - folgende Unterlagen bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Kreditzusage bzw. Bekanntgabe des Zuwendungsbescheids/der Zuschusszusage aufbewahrt und dem Durchführer innerhalb dieses Zeitraums auf Verlangen vorgelegt werden (auch nach gegebenenfalls vollständiger Tilgung des Förderkredits):
 - Unterlagen zur Dokumentation der vom Energieeffizienz-Experten erbrachten Leistungen (Planung und Baubegleitung) einschließlich Nachweise zum sommerlichen Wärmeschutz, sowie eventueller Unterlagen zur Dokumentation einer optionalen akustischen Fachplanung;
 - Unterlagen zur Dokumentation der für die Nachhaltigkeitszertifizierung erforderlichen und von der akkreditierten Zertifizierungsstelle geprüften Nachweise;
 - die vollständigen Berechnungsunterlagen sowie alle vorhabenbezogenen Rechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen; sowie eine Aufstellung der förderfähigen Investitionsmaßnahmen und Investitionskosten;
 - beim Ersterwerb: die vorgenannten Unterlagen zum Effizienzgebäude; anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers);
 - bei der Sanierung von Baudenkmalen die für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Abstimmungsnachweise und die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde.
 - dem Durchführer oder andere Beauftragte des Bundes innerhalb der Mindestnutzungsdauer von zehn Jahren der geförderten Maßnahme auf Anforderung ein Betretungsrecht für eine Vor-Ort-Kontrolle des geförderten Gebäudes gewährt wird, bzw. zur Qualitätssicherung die geförderten Maßnahmen im Rahmen einer Unterlagen- bzw. Vor-Ort-Kontrolle auf Grundlage eines qualifizierten Stichprobenkonzepts überprüft werden dürfen;
 - er auf Nachfrage, insbesondere im Rahmen einer Evaluierung unter Beachtung datenschutzrechtlicher Regelungen, innerhalb der Mindestnutzungsdauer von zehn Jahren der geförderten Maßnahme weitergehende Auskünfte gibt und die Bereitschaft zur freiwilligen Nennung im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit erfragt werden darf;
 - die Daten seines Förderfalls, insbesondere Gegenstand, Ort und Höhe der erhaltenen Förderung, anonymisiert zu Zwecken der Evaluierung, der parlamentarischen Berichterstattung und der Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden können;
 - für die Förderung auf Grundlage von § 44 BHO in Verbindung mit Verwaltungsvorschrift Nummer 9.1 und Nummer 9.2 zu § 44 BHO bzw. der sinngemäßen Anwendung dieser Vorschriften Daten zu einzelnen Fördermaßnahmen in einem zentralen System des Bundes erfasst werden (Zuwendungsdatenbank);
 - alle im Zusammenhang mit der Förderung bekannt gewordenen Daten und Nachweise von BAFA bzw. KfW und dem BMWi oder einer von diesen beauftragten Stelle auf Datenträger gespeichert werden können. Darüber hinaus dürfen sie von ihnen oder in ihrem Auftrag für Zwecke der Statistik, der Evaluierung und der Erfolgskontrolle für die Wirksamkeit des Förderprogramms verwendet und ausgewertet werden; die Erklärung beinhaltet ferner das Einverständnis mit der Veröffentlichung der Auswertungsergebnisse und deren Weiterleitung an den Deutschen Bundestag und an Einrichtungen des Bundes und der Europäischen Union;
 - das BMWi den Mitgliedern des Deutschen Bundestages im Einzelfall Informationen zur Förderung bekannt gibt.
- Zur Qualitätssicherung werden die im Rahmen der Förderung errichteten bzw. sanierten Gebäude im Rahmen einer Unterlagen- bzw. Vor-Ort-Kontrolle auf Grundlage eines qualifizierten Stichprobenkonzepts überprüft.

10 Geltungsdauer

Die Richtlinie wird im Bundesanzeiger veröffentlicht; sie tritt am 1. Juli 2021 in Kraft und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2030. Mit Inkrafttreten ersetzt sie – gemeinsam mit den Richtlinien für die Teilprogramme BEG WG und BEG EM – die Richtlinie über den Einsatz von Bundesmitteln für die Bereitstellung zinsverbilligter Kredite, zur Gewährung

von Tilgungszuschüssen und für die Bereitstellung von Zuschüssen im Rahmen der Programme für Energieeffizientes Bauen und Sanieren von Wohn- und Nichtwohngebäuden („EBS“) vom 20. Juli 2016.

Für Förderanträge, die vor Inkrafttreten dieser Richtlinie gestellt wurden, gilt die letzte Fassung der ersetzten Richtlinie, auch wenn die Entscheidung über den Antrag erst nach Inkrafttreten dieser Richtlinie erfolgt.

Berlin, den 17. Dezember 2020

Bundesministerium
für Wirtschaft und Energie

Im Auftrag
Thorsten Herdan

**Technische Mindestanforderungen zum Programm
Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude**

Neubau und Sanierung zum Effizienzgebäude

Der energetische Standard eines Effizienzgebäudes wird durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Einbindung erneuerbarer Energien erreicht. Die nachfolgenden Mindestanforderungen sind einzuhalten.

Anforderungen an ein Effizienzgebäude – Neubau und Sanierung

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) eines Effizienzgebäudes darf im Verhältnis zum Jahres-Primärenergiebedarf des entsprechenden Referenzgebäudes ($Q_{P\text{ REF}}$) den in untenstehender Tabelle angegebenen prozentualen Maximalwert des geförderten Effizienzgebäude-Standards nicht überschreiten.

Effizienzgebäude-Standards im Neubau

Effizienzgebäude	EG 40	EG 55
Q_P in % von $Q_{P\text{ REF}}$	40 %	55 %
EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse
NH-Klasse	NH-Klasse	NH-Klasse

Effizienzgebäude-Standards in der Sanierung

Effizienzgebäude	EG 40	EG 55	EG 70	EG 100	EG Denkmal
Q_P in % von $Q_{P\text{ REF}}$	40 %	55 %	70 %	100 %	160 %
EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse
NH-Klasse	NH-Klasse	NH-Klasse	NH-Klasse	NH-Klasse	NH-Klasse

- Die EE-Klasse kann mit allen Effizienzgebäude-Standards im Neubau und in der Sanierung kombiniert werden.
- Die NH-Klasse kann mit allen Effizienzgebäude-Standards im Neubau und in der Sanierung kombiniert werden.
- Für Zonen, die auf eine Raum-Solltemperatur $\geq 19\text{ °C}$ beheizt werden, darf der Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten für die opaken Außenbauteile (\bar{U}_{opak}), die transparenten Außenbauteile ($\bar{U}_{\text{transparent}}$), die Vorhangfassaden (\bar{U}_{Vorhang}) sowie für Glasdächer/Lichtbänder und Lichtkuppeln (\bar{U}_{Licht}) die im Folgenden aufgeführten Werte nicht überschreiten:

Effizienzgebäude ($T \geq 19\text{ °C}$)	EG 40	EG 55	EG 70	EG 100	EG Denkmal
	$[W (m^2 \cdot K)]$	$[W (m^2 \cdot K)]$	$[W/(m^2 \cdot K)]$	$[W/(m^2 \cdot K)]$	$[W/(m^2 \cdot K)]$
\bar{U}_{opak}	0,18	0,22	0,26	0,34	–
$\bar{U}_{\text{transparent}}, \bar{U}_{\text{Vorhang}}$	1,0	1,2	1,4	1,8	–
\bar{U}_{Licht}	1,6	2,0	2,4	3,0	–

- Für Zonen, die auf eine Raum-Solltemperatur von 12 °C bis niedriger als 19 °C beheizt werden, darf der Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten für die wärmeübertragenden Außenbauteile die im Folgenden aufgeführten Werte nicht überschreiten:

Effizienzgebäude ($12\text{ °C} \leq T < 19\text{ °C}$)	EG 40	EG 55	EG 70	EG 100	EG Denkmal
	$[W (m^2 \cdot K)]$	$[W (m^2 \cdot K)]$	$[W/(m^2 \cdot K)]$	$[W/(m^2 \cdot K)]$	$[W/(m^2 \cdot K)]$
\bar{U}_{opak}	0,24	0,28	0,32	0,4	–
$\bar{U}_{\text{transparent}}, \bar{U}_{\text{Vorhang}}$	1,3	1,5	1,7	2,2	–
\bar{U}_{Licht}	2,0	2,5	2,8	3,6	–

- Der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) und der Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsflächen des Effizienzgebäudes sowie des Referenzgebäudes sind nach der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung des GEG und der anzuwendenden Fassung der DIN V 18599 zu berechnen. Bei allen vom GEG in Bezug genommen Normen ist jeweils die bei Antragstellung ordnungsrechtlich geltende Fassung zu verwenden.
- Erweiterungsbauten $> 50\text{ m}^2$ zusammenhängende Netto-Grundfläche: Der Nachweis als Neubau zum Effizienzgebäude kann für den erweiterten Bereich getrennt oder gemeinsam mit dem Bestandsgebäude geführt werden. Die Anforderungen an Neubauten gelten im Falle einer getrennten Bilanzierung für den Erweiterungsbau, im Fall einer gemeinsamen Bilanzierung mit dem Bestandsgebäude für das Gesamtgebäude.
- Bei gemischt genutzten Wohngebäuden (überwiegende Wohnnutzung) kann ein nicht wohnwirtschaftlich genutzter Teil getrennt bilanziert und als Effizienzgebäude nachgewiesen werden, wenn der Flächenanteil der Nichtwohnnutzung an der gesamten Nutzfläche des Gebäudes mehr als 10 % beträgt. Sofern sich darüber hinaus die Art der Nutzung und die gebäudetechnische Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden, muss eine getrennte Bilanzierung erfolgen.

- Bei der Realisierung von Effizienzgebäuden ist stets zu prüfen, ob die Luftvolumenströme den Anforderungen des Gebäudes entsprechen oder Maßnahmen zur Vermeidung von Tauwasserausfall und Schimmelpilzbildung erforderlich sind. Hierzu ist ein Lüftungskonzept zu erstellen, in dem der erforderliche Außenluftvolumenstrom und die Lösung zur Umsetzung spezifiziert werden. Hieraus resultierende Maßnahmen sind umzusetzen. Auf eine wärmebrückenminimierte und möglichst luftdichte Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik ist zu achten.
- Bei wassergeführten Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen ist ein hydraulischer Abgleich der Verteilsysteme durchzuführen und gemäß dem aktuellen Bestätigungsformular für Nichtwohngebäude des „Spitzenverbands für Gebäudetechnik“ (VdZ-Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V., www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich) dokumentieren.
- Die Volumenströme raumlufttechnischer Anlagen sind abzugleichen und die Dichtheit des Luftleitungssystems ist nachzuweisen.

EE-Klasse: Zusatzanforderungen an den Einsatz von Wärme aus erneuerbaren Energien

Der nach den Vorgaben des GEG berechnete Wärme- und Kälteenergiebedarf des Effizienzgebäudes muss bei einer EE-Klasse zu einem Mindestanteil von 55 % durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt werden.

Dabei können folgende Technologien verwendet werden:

- Nutzung von Solarthermie
- Eigene Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung, ausgenommen Stromdirektheizungen auf der Basis von Festkörperwärmespeichern
- Nutzung von Geothermie/Umweltwärme/Abwärme aus Abwasser mittels Wärmepumpe
- Verfeuerung von fester Biomasse
- Verfeuerung von gasförmiger Biomasse
- Kälte aus erneuerbaren Energien
- Anschluss an Fernwärme/Fernkälte, die zu mehr als 55 % durch die Maßnahmen nach den Buchstaben a bis f erzeugt wird

Die Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien können nach den Vorgaben des § 34 GEG kombiniert werden.

Bei der Nutzung erneuerbarer Energien müssen neben den Anforderungen an den Mindestdeckungsanteil alle sonstigen relevanten Anforderungen der §§ 35 bis 42 bzw. § 44 GEG erfüllt werden. Die vereinfachte Flächenformel zur Nutzung von Solarthermie (§ 35 GEG) und Strom aus erneuerbaren Energien (§ 36 GEG) ist nicht anzuwenden.

NH-Klasse: Bei anerkannter Nachhaltigkeitszertifizierung

Bei der Nachhaltigkeitsklasse (NH-Klasse) muss die akkreditierte Zertifizierungsstelle mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat bestätigen. Für detaillierte Anforderungen an die Nachhaltigkeitszertifizierung s. www.nachhaltigesbauen.de.

Regelungen und Hinweise zur Effizienzgebäude-Berechnung

- Der für das Vorhaben zu berücksichtigende Vergleichskennwert für den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes ($Q_{P, REF}$) ist auf Grundlage der Angaben der Anlage 2 GEG (ohne Anwendung des 40 %-Aufschlags nach § 50 Absatz 1 GEG für die Sanierung) zu ermitteln. Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens (Einzonen-Modell) nach § 32 GEG ist der Vergleichskennwert der um 10 % reduzierte Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes. Die Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten sind für normal und niedrig beheizte Zonen nach den Regeln der Anlage 3 GEG zu berechnen. Bis zur Veröffentlichung der Auslegungen zum GEG der Fachkommission „Bautechnik“ der Bauministerkonferenz können die Auslegungen zur EnEV (www.bbsr-energieeinsparung.de) bei der Berechnung eines Effizienzgebäudes angewendet werden, sofern das GEG keine materiell rechtlichen Änderungen der bisherigen EnEV-Regelungen enthält und soweit nach dem Abschnitt „Regelungen und Hinweise zur Effizienzhaus-Berechnung“ keine gesonderten Regelungen bestehen. Die Regelungen sind im Einzelfall abzugleichen.
- Wird ein Wärmebrückenzuschlag $\Delta U_{WB} < 0,10 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ angesetzt, ist dieser gesondert nach den Regeln der Technik zu berechnen bzw. nachzuweisen. § 24 Satz 2 GEG ist nicht anwendbar. Der Einfluss von Wärmebrücken ist nach den Maßgaben der DIN V 18599-2 zu berücksichtigen.
- Berechnung der Energieeinsparung und CO₂-Einsparung (Treibhausgas-Reduktion): Es sind die Einsparung des Jahres-Primärenergiebedarfs und Endenergiebedarfs sowie die Treibhausgas-Reduktion im Vergleich zum Ausgangszustand (Sanierung) beziehungsweise dem geltenden Mindestanforderungsniveau (Neubau) auszuweisen. Die Einsparung ergibt sich aus der Differenz der Energiebedarfsberechnung nach GEG für den Zustand vor Sanierung beziehungsweise dem Anforderungswert für einen vergleichbaren Neubau nach den Vorgaben des GEG und dem berechneten Jahres-Primärenergiebedarfs des Effizienzgebäudes. Die resultierende Treibhausgas-Reduktion ist nach den Vorgaben der Anlage 9 GEG „Umrechnung in Treibhausgasemissionen“ zu berechnen.

- Neubau zum Effizienzgebäude: Es darf kein Wärmeerzeuger auf Basis des Energieträgers Öl (z. B. Öl-Brennwertkessel) eingesetzt werden. Der Ausschluss für den Einsatz gilt auch für Kombinationen, z. B. von Öl-Brennwertkesseln mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Hybridsysteme), im Einsatz von Nahwärmesystemen für die Versorgung von Effizienzhäusern (z. B. Öl-Brennwertkessel als Spitzenlastkessel) oder vergleichbaren Anwendungen. Davon abweichend darf eine auf fossilem Öl basierende Wärmeerzeugung in Nah- und Fernwärmenetzen maximal 10 % der jährlichen Wärmemenge des Netzes liefern; zum Beispiel über ölbetriebene Reservekessel. Als Nachweisverfahren dient das AGFW-Arbeitsblatt FW 309 Teil 5 sowie die darin enthaltene Musterbescheinigung. Der Nachweis wird entsprechend der Anforderungen der FW 309 Teil 5 von dem jeweiligen Wärmenetzbetreiber erbracht. Der Wärmenetzbetreiber gibt Auskunft über den Anteil der auf fossilem Öl basierenden Wärmeerzeugung an der gelieferten Wärmemenge.
- Sanierung zum Effizienzgebäude: Eingesetzte Wärmeerzeuger auf Basis des Energieträgers Öl (zum Beispiel Öl-Brennwertkessel) sind nicht förderfähig. Erfolgt die Wärmeversorgung über einen nicht förderfähigen Wärmeerzeuger, ist dieser bei der energetischen Berechnung eines Effizienzgebäudes zu berücksichtigen.

Notwendige Nachweise und Dokumente für ein Effizienzgebäude

- Vollständige Dokumentation der Berechnung gemäß § 21 GEG inklusive der detaillierten U-Wert-Berechnungen für die einzelnen Bauteile, einer grafischen Übersicht der Zoneneinteilung sowie einer Beschreibung der anlagentechnischen Systeme.
- Sämtliche Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan), auf deren Grundlage die Effizienzgebäude-Berechnung erstellt wurde. Die Bauteile der thermischen Gebäudehülle, die der Berechnung zugrunde gelegt wurden, sind in den Plänen so zu markieren, dass die Zuordnung gemäß Bauteiltabelle nachvollzogen werden kann.
- Nachweise der Übereinstimmung der eingebauten Materialien, Produkte und Komponenten mit der Effizienzgebäude-Berechnung (zum Beispiel Unternehmererklärungen, Herstellernachweise, Lieferscheine, Rechnungen, Fotos).
- Bestätigung eines Fachunternehmens über die Durchführung des hydraulischen Abgleichs unter Verwendung des Bestätigungsformulars für ein Effizienzgebäude (Nichtwohngebäude) des „Spitzenverbands für Gebäudetechnik“ (VdZ-Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V., <https://www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich/>) inklusive Dokumentation der Berechnungsunterlagen (nur bei wassergeführten Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen sowie Klimaanlage).
- Alle vorhabenbezogenen Rechnungen und Nachweise über die geleisteten Zahlungen, beim Ersterwerb anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers).
- Aufstellung der förderfähigen Investitionsmaßnahmen und Investitionskosten.
- Sonstige Unterlagen, soweit für den Effizienzgebäude-Nachweis relevant, zum Beispiel
 - Bestätigung eines Fachunternehmens über die Durchführung der Luftdichtheitsmessung, soweit in der Berechnung die Luftdichtheitskategorie I nach DIN V 18599-2 angesetzt wurde
 - Wärmebrückennachweis, sofern ein Wärmebrückenzuschlag $\Delta U_{WB} < 0,10 \text{ W}/(\text{m}_2 \cdot \text{K})$ angesetzt, wurde (Gleichwertigkeitsnachweis bzw. detaillierte Wärmebrückenberechnung)
 - Thermische Simulation der Solarkollektoranlage
 - Nachweis produktspezifischer anlagentechnischer Kennwerte
 - Nachweis zur Beleuchtungsplanung
 - Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen der EE-Klasse
 - Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen der NH-Klasse
 - Nachweise zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes

Anlage 11

zur Urkunde des Notars

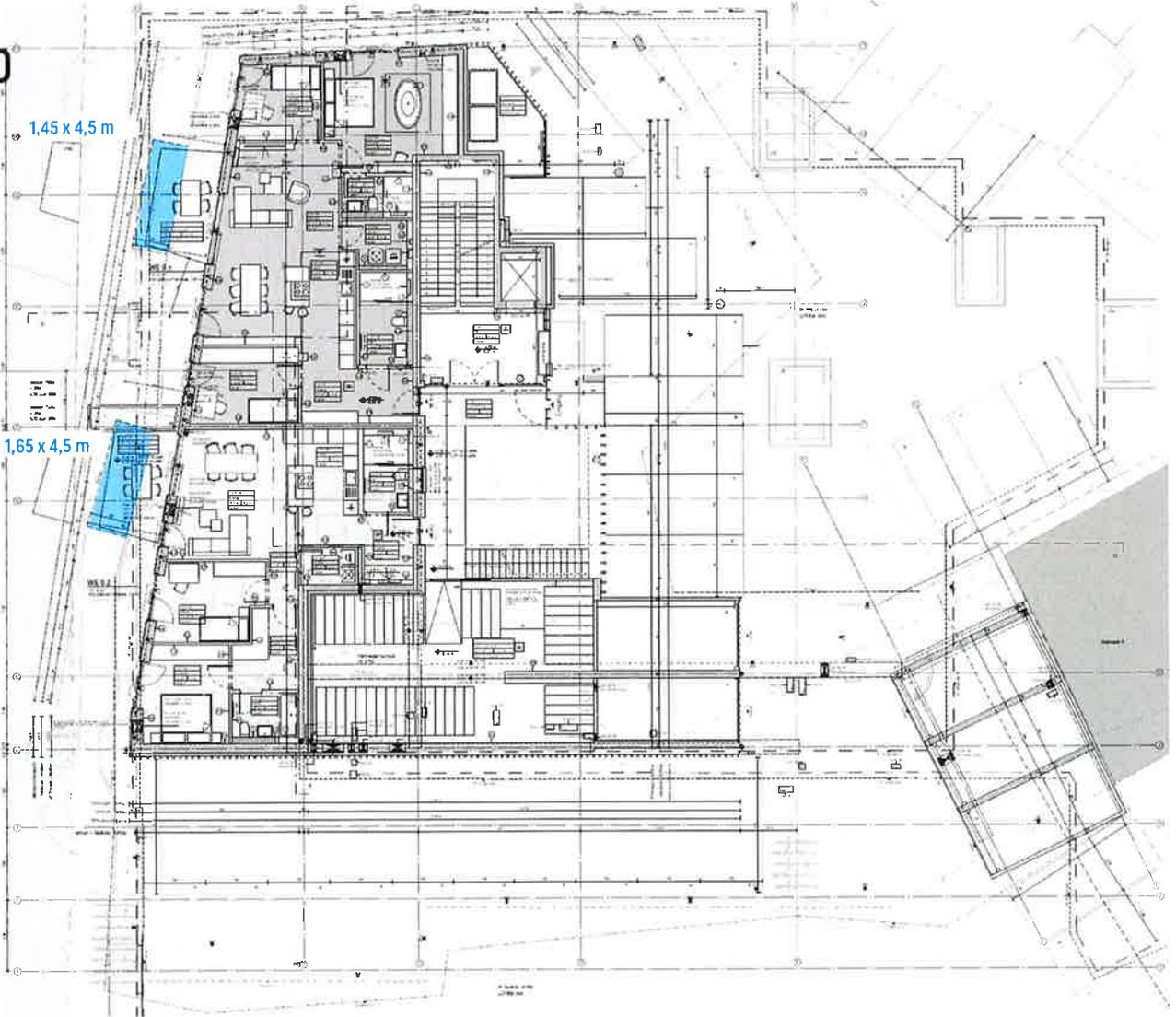
Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023

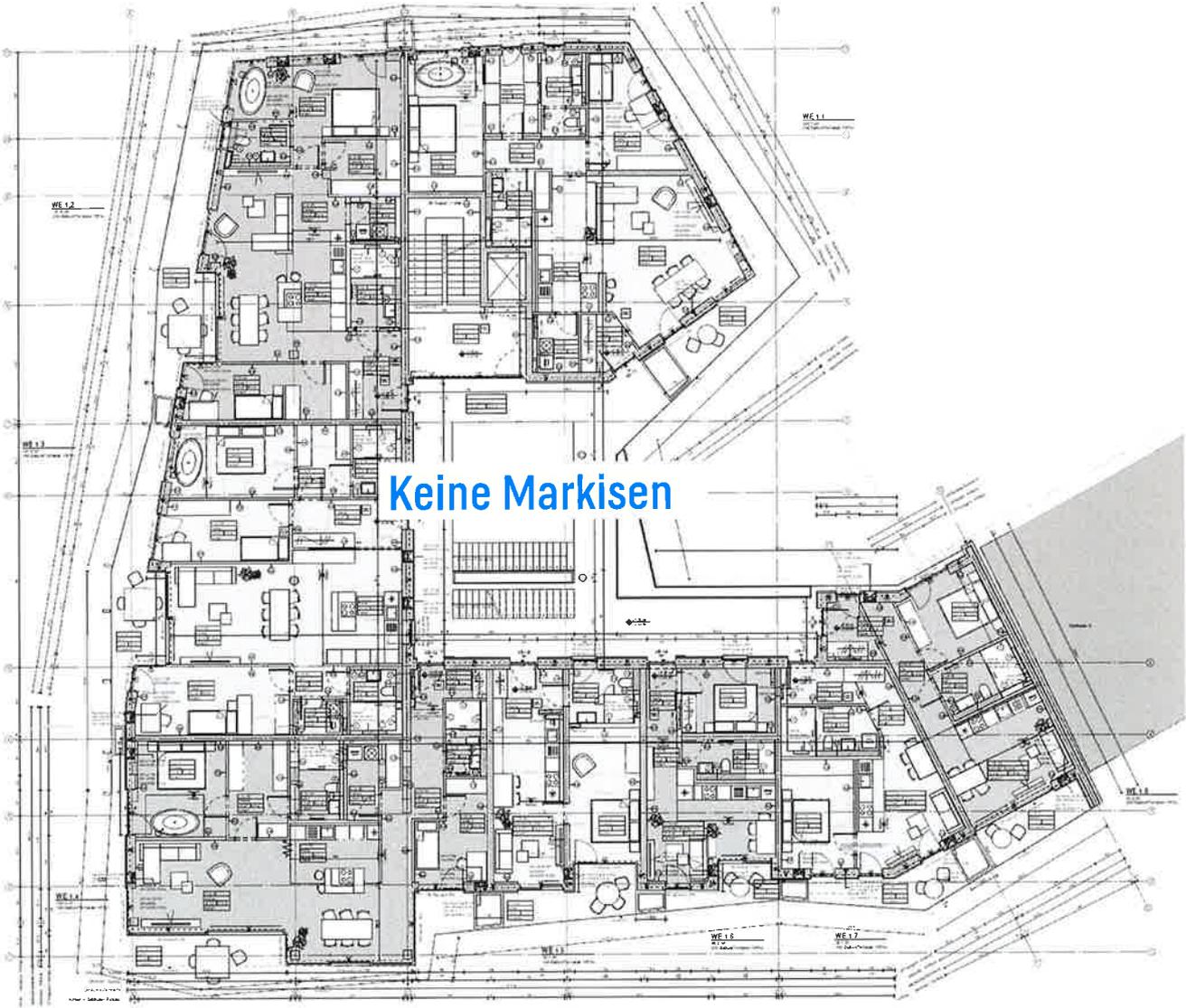
E0

1,45 x 4,5 m

1,65 x 4,5 m

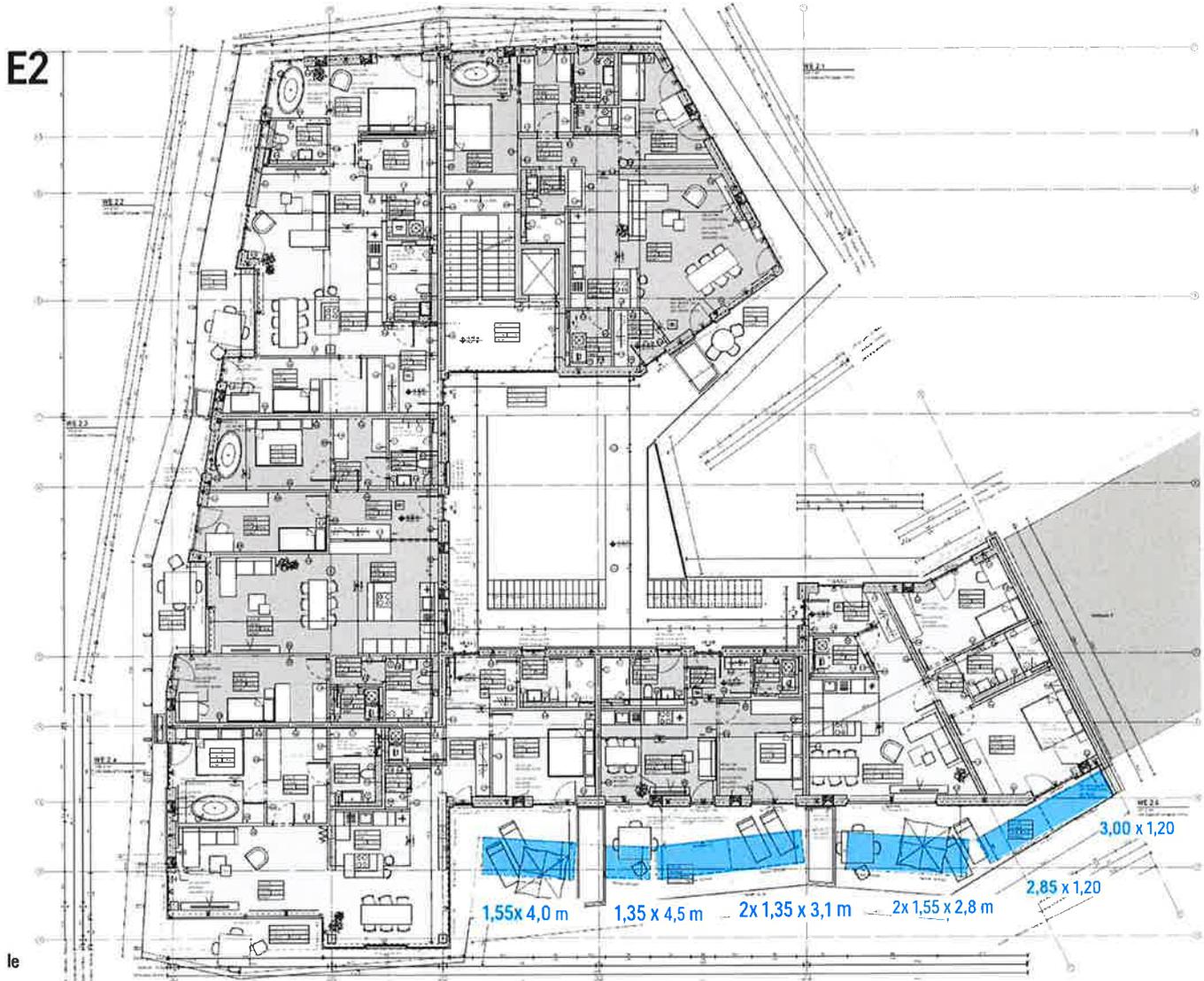


E1



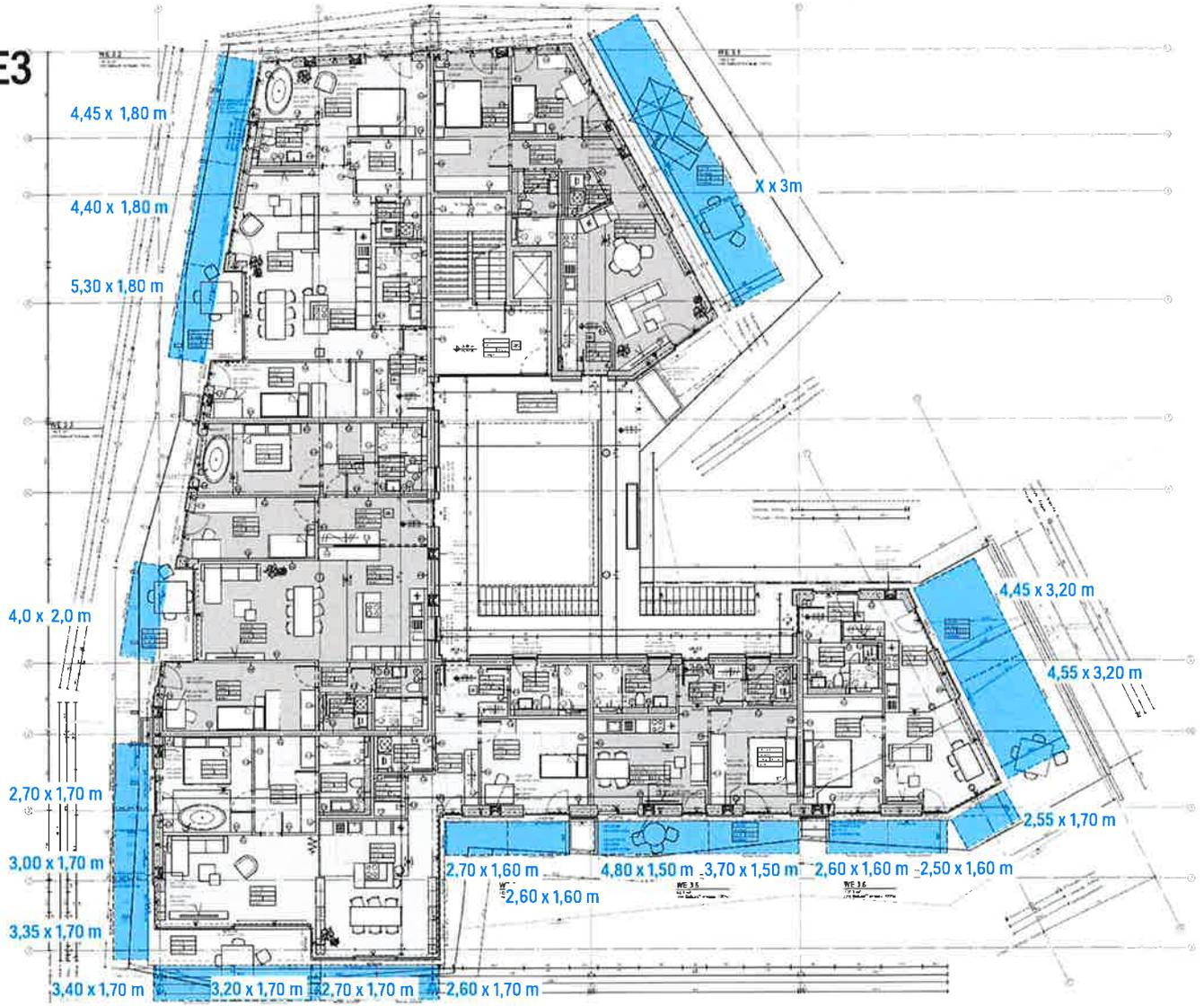
Keine Markisen

E2



le

E3



E4

