

UVZ-Nr. S 0792 / 2023 Sc/bs

**Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung
sowie Baubeschreibung**

Heute, den neunten Mai zweitausenddreißig

- 09. Mai 2023 -

erschien vor mir,

Dr. Jürgen Schlögel,

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

Frau Olivia **Prenntzell,**

geboren am 25.08.1997,

geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,

dem Notar von Person bekannt,

hier handelnd für die im Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein
unter HRA 12325 eingetragene Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

mit Sitz in Kolbermoor,

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

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

aufgrund in Urschrift vorgelegter Vollmacht vom 18.05.2021, URNr. S
1132/2021 des amtierenden Notars, welche dieser Urkunde in beglau-
bigter Abschrift beigelegt ist.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Die 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, 3, Marienplatz 4 a,
Gebäude- und Freifläche zu 391 m²;

BVNr. 2: reale Tafelngerechtsame;

BVNr. 3/zu 1:

- Wasserleitungsrecht an dem Grundstück Fl.Nr. 8,
- Starkstromleitungsrecht an den Grundstücken Fl.Nrn. 8, 6/2, 7;
- Wegerecht an den Grundstücken Fl.Nrn. 8, 6/2, 7;
- Bebauungs- und Bepflanzungsverbot an dem Grundstück Fl.Nr. 6/2;

BVNr. 4/zu 1:

Überbaurecht an dem Grundstück Fl.Nr. 1/1;

Eigentümer:

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

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: Verbot des Betriebes einer Brauerei und eines Bierdepots für die jeweiligen Eigentümer von Fl.Nrn. 203 a, b, c, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug des Mess. Verz. 131/28, Fl.Nr. 155 a, b, c, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug der Mess. Verz. 62/33 und 12/49, Fl.Nr.

206 a, b, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug der Mess. Verz. 12/18 und 60/28, Fl.Nr. 150 a, b, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug des VN 768/58, Fl.Nr. 152 a, b, c, d, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug des Mess. Verz. 62/33; gem. Eintragungsbewilligung v. 03.03.1919 bzw. v. 14.03.1919;

- lfd. Nr. 2:
 - a) Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 8, 6/2, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,1069 ha, 9, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,0019 ha und 7;
 - b) Bau- und Bepflanzungsverbot für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 8, 6/2, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,1069 ha, 9, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,0019 ha, und 7,
 - c) Balkonanbringungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 7;
je gem. Eintragungsbewilligung v. 07.01.1929, 23.02.1929, 26.02.1929 und 16.01.1930;
- lfd. Nr. 3: Fensterrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 6/5 und 6/4; gem. Eintragungsbewilligung v. 28.01.1941 und 28.03.1942;
- lfd. Nr. 6: Gewerbebetriebsbeschränkung für die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling; gem. Eintragungsbewilligung v. 23.08.2017;
- lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenerweiterungs-, errichtungs- und -nutzungsecht zum bestimmungsgemäßen Gebrauch) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 7/1 und Flst. 1/1; gem. Eintragungsbewilligung vom 30.03.2022 und 01.02.2023;

Eigentümer:

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

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: Gewerbebetriebsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 203, 155, 206, 150, 152; gem. Eintragungsbewilligung v. 03.03.1919/14.03.1919;
- lfd. Nr. 2:
 - a) Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 8, 6/2;
 - b) Bau- und Bepflanzungsverbot für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 8, 6/2;
je gem. Eintragungsbewilligung v. 07.01.1929, 23.02.1929;
26.02.1929, 16.01.1930;
- lfd. Nr. 3: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 6/3; gem. Eintragungsbewilligung v. 13.01.1937;
- lfd. Nr. 4: Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 6; gem. Eintragungsbewilligung v. 28.01.1941/28.03.1942;
- lfd. Nr. 5: Geh- und Fahrrecht sowie Benützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 6; gem. Eintragungsbewilligung v. 28.01.1941/28.03.1942;
- lfd. Nr. 6: Gewerbebetriebsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 133 und 134; gem. Eintragungsbewilligung v. 13.06.1918;
- lfd. Nr. 7: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1 (früher 3); gem. Eintragungsbewilligung v. 05.07.1922;

- lfd. Nr. 8: Recht auf Benützung des Hofraums, der Aschengrube, der Waschküche und der Holzlege für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 4/2; gem. Eintragungsbewilligung v. 29.12.1933/26.06.1936;
- lfd. Nr. 9: Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1; gem. Eintragungsbewilligung v. 09.10.1970/15.10.1973;
- lfd. Nr. 10: Betretungs- und Gerüstaufstellrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1; die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden; gem. Eintragungsbewilligung v. 09.10.1970/15.10.1973;
- lfd. Nr. 13: Gewerbebetriebsbeschränkung für Flötzinger Brauerei Franz Steegmüller GmbH & Co. KG, Rosenheim;
- lfd. Nr. 14: Gewerbebetriebsbeschränkung für die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling; gem. Eintragungsbewilligung v. 23.08.2017;

Abteilung III:

- lfd. Nr. 2, künftig zur Mithaft lastend: Grundschuld ohne Brief über € 40.290.000,00 für die MERKUR PRIVATBANK KGaA, München.

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

Bad Aibling Blatt 9330

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

BV. Nr. 3:

Fl.Nr. 7/1 Kirchzeile 3, Gebäude- und

Freifläche

zu 104 m²,

Eigentümer:

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

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: Verbot des Betriebes einer Brauerei und eines Bierdepots für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 155, 206, 150, 152; gem. Eintragungsbewilligung v. 03.03.1919 bzw. v. 14.03.1919;
- lfd. Nr. 2: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8; gem. Eintragungsbewilligung v. 26.02.1929 und 11.06.1930;
- lfd. Nr. 3: Starkstromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5; gem. Eintragungsbewilligung v. 26.02.1929 und 16.01.1930;
- lfd. Nr. 4: Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8; gem. Eintragungsbewilligung v. 26.02.1929 und 16.01.1930;
- lfd. Nr. 5: Geh- und Fahrrecht mit Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 6; gem. Eintragungsbewilligung v. 28.01.1941 und 29.03.1942;
- lfd. Nr. 6: PKW-Stellplatznutzungsrecht (Tiefgarage) für Stadt Bad Aibling; gem. Eintragungsbewilligung v. 05.05.1976 und 28.07.1986;
- lfd. Nr. 8: Gewerbebetriebsbeschränkung für die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling; gem. Eintragungsbewilligung v. 23.08.2017;
- lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Tiefgaragennutzungsrecht zum bestimmungsgemäßen Gebrauch) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 1/1, Flst. 1/2, Flst. 6, Flst. 6/5, Flst.

9, Flst. 10; gem. Eintragungsbewilligung vom 30.03.2022 und 01.02.2023;

- lfd. Nr. 16: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 1/2, Flst. 6, Flst. 6/5, Flst. 9, Flst. 9/1, Flst. 9/2, Flst. 10, Flst. 10/1; gem. Eintragungsbewilligung vom 30.03.2022 und 01.02.2023;

Abteilung III:

- lfd. Nr. 1, künftig nicht mehr lastend an gegenwärtiger Grundbuchblattstelle: Grundpfandrecht, hinsichtlich dessen auf eine detaillierte Aufführung verzichtet wird;
- lfd. Nr. 4, künftig zur Mithaft lastend: Grundschuld ohne Brief über € 40.290.000,00 für die MERKUR PRIVATBANK KGaA, München.

(4) Mit Urkunde des amtierenden Notars vom 22.02.2021, UVZ-Nr. S 332/2021, nebst noch ausstehendem Messungsnachtrag hierzu wurde zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bad Aibling eine grenzregulierende Tauschvereinbarung geschlossen. Im Rahmen vorgenannter Tauschvereinbarung hat der Eigentümer an die Stadt Bad Aibling das zwischenzeitlich neu vermessene, in Ziff. I. (2) näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 6/6 abgetreten. Im Gegenzug hat der Eigentümer von der Stadt Bad Aibling die zwischenzeitlich neu vermessenen Grundstücke Fl.Nr. 128/4 der Gemarkung Bad Aibling zu 11 m² und Fl.Nr. 128/5 der Gemarkung Bad Aibling zu 5 m² erworben. Die Umschreibung des Eigentums auf den Eigentümer erfolgt lastenfrei.

(5) Gegenstand nachfolgender Teilungserklärung sind die in Ziff. I. (1), (2) und (3) näher beschriebenen Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 der Gemarkung Bad Aibling unter Einbeziehung der Grundstücke

Fl.Nrn. 128/4 und 128/5 der Gemarkung Bad Aibling, nachfolgend als „Baugelände“ bezeichnet.

Dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügt 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. 128/4 vorgesehen ist zur Verschmelzung mit dem aufnehmenden Grundstück Fl.Nr. 6/5. Das wegfallende Grundstück Fl.Nr. 128/5 ist vorgesehen zur Verschmelzung mit dem aufnehmenden Grundstück Fl.Nr. 6 der Gemarkung Bad Aibling. Entsprechende Verschmelzungsanträge werden zu gesonderter Erklärung gestellt. Anträge auf Verschmelzung der Grundstücke Fl.Nr. 6, 6/5 und 7/1 werden aufgrund der vorstehend beschriebenen Belastungsverhältnisse nicht gestellt.

(6) Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG errichtet auf dem in Ziff. I. (5) näher bezeichneten Baugelände im Rahmen des Bauvorhabens „Lichtspielhaus Bad Aibling“ ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 20 Wohnungen, einer/m Praxis/Büro, zwei Ladeneinheiten und einer Gastronomie. Unterirdisch entsteht eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen in Stapelanlagen, 21 Kellerabteilen, einem separaten Abstellbereich für Fahrräder, ebenfalls in Stapelanlagen sowie einem Müllraum. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Übersichtsplan, in welchem das geplante Bauvorhaben zeichnerisch dargestellt ist. Der Übersichtsplan (Anlage 2) wurde zur Durchsicht vorgelegt.

Folgende Stellplätze in der Tiefgarage werden jeweils in Form entsprechender Stapelanlagen zusammengefasst:

- Stellplätze Nrn. 1 bis fortlaufend einschließlich 9;
- Stellplätze Nrn. 10 bis fortlaufend einschließlich 18;
- Stellplätze Nrn. 19 bis fortlaufend einschließlich 27;
- Stellplätze Nrn. 28 bis fortlaufend einschließlich 32.

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.

Oberirdisch sind insgesamt acht Kfz-Stellplätze vorgesehen, wovon ein Stellplatz zum Teil innerhalb des Baugeländes, zum Teil innerhalb des nördlich an das Baugelände angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling angelegt wird. Die weiteren sieben Kfz-Stellplätze sind vorgesehen zur Anlegung außerhalb des Baugeländes im Bereich des innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 geplanten Bauvorhabens „Wohnen Am Mühlbach“ sowie innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 2.1** beigefügten Übersichtsplan, in welchem die dem gegenwärtigen Bauvorhaben zugeordneten Stellplätze zeichnerisch dargestellt und farbig blau eingezeichnet sind. Der Übersichtsplan (Anlage 2.1) wurde zur Durchsicht vorgelegt. Die künftige Nutzung der Stellplätze durch die Eigentümer des gegenwärtigen Bauvorhabens erfolgt mittels Grunddienstbarkeit. Verwiesen wird auf nachfolgend Abs. (7).

Das Landratsamt Rosenheim hat das Bauvorhaben mit Bescheid vom 03.08.2022, AZ: BG-2022-1451/Bad Aibling, baurechtlich genehmigt.

Sondernutzungsrechte werden begründet an Abstellräumen im 2. Untergeschoss sowie an der künftigen Freischankfläche sowie an einzelnen Terrassenflächen in den Obergeschossen.

Innerhalb des Baugeländes geplant ist eine zum externen Betrieb vorgesehene Paketbox.

Die für das Baugelände vorgesehenen oberirdischen Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich als Besucherstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Eigentümer vorgesehen. 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. Ergänzend hierzu wird festgestellt, dass innerhalb des im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 geplanten Bauvorhabens „Wohnen Am Mühlbach“ durch die Firma Werndl & Partner ebenfalls maximal drei oberirdische Kfz-Stellplätze zur künftigen Nutzung durch einen externen Car-Sharing-Betreiber belegt werden können. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Sämtliche innerhalb der Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“ und „Lichtspielhaus“ mit einem möglichen Car-Sharing belegten Stellplätze innerhalb beider Bauvorhaben sollen insgesamt den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten innerhalb **beider** Bauvorhaben bzw. deren Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Mit weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom heutigen Tage, vorausgehende UVZ-Nr., wurden an den beiden Bauvorhaben gegenseitige Dienstbarkeiten bestellt. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 2.2** beigelegt.

Es ist vorgesehen, die lichtverteilende Innenhoffassade ggf. mit einer lichtverteilenden Skulptur zu ergänzen. Größe, Material und Wert der

Skulptur bestimmt die Firma Werndl & Partner bzw. alternativ von dieser beauftragte Dritte (Architekten, Künstler).

(7) Das Bauwerk wird in Form eines oberirdischen Überbaus zum Teil im Bereich des nördlich an das Baugelände angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling im Eigentum der Sparkasse Rosenheim Bad Aibling errichtet. Der Überbau im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1/1 wurde mittels Grunddienstbarkeit geregelt zufolge Urkunde des amtierenden Notars vom 23.08.2017, Ur.Nr. S 1516/2017. 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. Den Bestimmungen vorgenannter Urkunde zufolge gelangen am künftigen WEG-Grundstück sowie an den umliegenden Grundstücken gegenseitig weitere Dienstbarkeiten zur Eintragung, soweit dies nicht bereits erfolgt ist. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde insgesamt zu Beweis Zwecken als **Anlage 3** beigefügt.

Innerhalb des nördlich an das Baugelände angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 1/1 der Gemarkung Bad Aibling befindet sich in Form eines selbständigen Bauwerks 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 Süden hin. Das Tiefgaragen-

bauwerk wird in Form eines unterirdischen Überbaus zum Teil im Bereich des südlich an das Baugelände angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 128 der Gemarkung Bad Aibling im Eigentum der Stadt Bad Aibling errichtet. Der unterirdische Überbau wurde mittels Grunddienstbarkeit geregelt zufolge Urkunde des amtierenden Notars vom 22.02.2021, UR-Nr. S 332/2021. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 3.1** beigefügt. Mit weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S 693/2022 nebst Messungsnachtrag hierzu wurden Vereinbarungen zur künftigen Nutzung der Tiefgarage getroffen. Vorstehende Vereinbarung enthält ferner Regelungen zur künftigen Nutzung der entstehenden oberirdischen Kfz-Stellplätze innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 (=Bauvorhaben „Wohnen Am Mühlbach“) sowie innerhalb der Grundstücke Fl.Nrn. 9/2 und 10/1 der Gemarkung Bad Aibling, außerdem Regelungen zur künftigen Erschließung des Gesamtareals. Regelungen zur künftigen Erschließung des Gesamtareals wurden ferner getroffen zufolge weiterer Urkunde des amtierenden vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S 694/2022 nebst Messungsnachtrag hierzu. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 3.2** (UVZ-Nr. S 693/2022 nebst Messungsnachtrag) bzw. als **Anlage 3.3** (UVZ-Nr. S 694/2022 nebst Messungsnachtrag) beigefügt.

Mit Vollzug der in Ziff. I. (2) näher bezeichneten Erwerbsurkunde gelangt die darin zugunsten der Flötzinger Brauerei Franz Steegmüller GmbH & Co. KG vereinbarte Gewerbebetriebsbeschränkung zusätzlich an dem in Ziff. I. (1) näher bezeichneten Grundstück Fl.Nr. 6 der Gemarkung Bad Aibling zur Eintragung. Auf dem dienenden Grundstück dürfen demnach ohne Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten keinerlei Brauereierzeugnisse, also insbesondere kein Bier,

keine Biermischgetränke und keine nichtalkoholischen Getränke erzeugt, vertrieben, verkauft oder gewerbsmäßig gelagert werden, ferner darf auf dem dienenden Grundstück keine Gaststätte oder sonstige Verkaufsstätte oder ein Depot für solche Erzeugnisse betrieben werden.

Der innerhalb des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 zur Ausführung gelangende Kinderspielplatz ist vorgesehen zur Mitbenützung durch die künftigen Eigentümer/Mieter/Besucher/sonstige Nutzungsberechtigte des gegenständlichen Bauvorhabens „Lichtspielhaus“. Innerhalb des gegenständlichen Bauvorhabens geplant ist eine zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehene Paketbox zur Mitbenützung durch die künftigen Eigentümer/Mieter/sonstige Nutzungsberechtigten des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“. Zufolge weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom 22.03.2023, UVZ-Nr. S 534/2023, werden die Mitbenützungsrechte gegenseitig dinglich gesichert mittels Grunddienstbarkeit. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 3.4** beigefügt.

(8) Die Beheizung und Warmwasserversorgung des gegenständlichen Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ und des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 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 Urkunde des amtierenden Notars vom 22.03.2023, UVZ-Nr. S 534/2023. Der Wortlaut der getroffenen Vereinbarungen ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 3.4** beigefügt.

II. Teilungserklärung

Gemäß § 8 WEG teilt hiermit der Eigentümer das Eigentum an dem in Ziff. I. (5) 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 30,65/1.000
an dem in Ziff. I. (5) beschriebenen Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. L01 bezeichneten Ladeneinheit im Erdgeschoss;

(2) mit einem Miteigentumsanteil zu 37,88/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. L02 bezeichneten Ladeneinheit im Erdgeschoss;

(3) mit einem Miteigentumsanteil zu 131,04/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G01 bezeichneten Gastronomie im Erdgeschoss;

(4) mit einem Miteigentumsanteil zu 41,48/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-01 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss;

(5) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,35/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-02 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Freisitz;

(6) mit einem Miteigentumsanteil zu 26,62/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-03 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Freisitz;

(7) mit einem Miteigentumsanteil zu 41,76/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-04 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Freisitz;

(8) mit einem Miteigentumsanteil zu 30,77/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-05 bezeichneten Wohnung im ersten Obergeschoss nebst Freisitz und Balkon;

(9) mit einem Miteigentumsanteil zu 67,03/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an dem/der im Aufteilungsplan mit Nr. B-01 bezeichneten Büro/Praxis im ersten Obergeschoss;

(10) mit einem Miteigentumsanteil zu 52,60/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-06 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss;

(11) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,30/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-07 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Freisitz;

(12) mit einem Miteigentumsanteil zu 26,62/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-08 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Freisitz;

(13) mit einem Miteigentumsanteil zu 42,55/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-09 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Freisitz;

(14) mit einem Miteigentumsanteil zu 30,91/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-10 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss nebst Freisitz und Balkon;

(15) mit einem Miteigentumsanteil zu 25,86/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-11 bezeichneten Wohnung im zweiten Obergeschoss;

(16) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,03/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-12 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Balkon;

(17) mit einem Miteigentumsanteil zu 34,40/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-13 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Freisitz;

(18) mit einem Miteigentumsanteil zu 26,62/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-14 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Freisitz;

(19) mit einem Miteigentumsanteil zu 42,28/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-15 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Freisitz;

(20) mit einem Miteigentumsanteil zu 30,04/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-16 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Freisitz und Balkon;

(21) mit einem Miteigentumsanteil zu 24,86/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-17 bezeichneten Wohnung im dritten Obergeschoss nebst Balkon;

(22) mit einem Miteigentumsanteil zu 35,15/1.000

an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-18 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Terrasse;

(23) mit einem Miteigentumsanteil zu 36,16/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-19 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Terrasse;

(24) mit einem Miteigentumsanteil zu 47,04/1.000
an dem vorbezeichneten Baugelände wird verbunden das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. WE-20 bezeichneten Wohnung im vierten Obergeschoss nebst Terrassen;

(25) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(26) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(27) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(28) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(29) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(30) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(31) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(32) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(33) 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. 1-9 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(34) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(35) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(36) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(37) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(38) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(39) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(40) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(41) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(42) 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. 10-18 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(43) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(44) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(45) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(46) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(47) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(48) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(49) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(50) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(51) 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. 19-27 bezeichneten Parksystems, bestehend aus neun Stellplätzen;

(52) 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. 28-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus fünf Stellplätzen;

(53) 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. 28-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus fünf Stellplätzen;

(54) 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. 28-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus fünf Stellplätzen;

(55) 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. 28-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus fünf Stellplätzen;

(56) 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. 28-32 bezeichneten Parksystems, bestehend aus fünf Stellplätzen.

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 4** beigelegt.

Die zum Sondereigentum erklärten Räume sind entsprechend der Bescheinigung der zuständigen Baubehörde vom 27.09.2022, AZ: AB-2022-2880 / Bad Aibling, in sich abgeschlossen. Die Bescheinigung ist dieser Urkunde beigelegt.

Klargestellt wird, dass an den Abstellräumen in den Untergeschossen kein Sondereigentum begründet wird.

III. Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Eigentümer bestimmt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach der Gemeinschaftsordnung, die dieser Urkunde als **Anlage 5** beigefügt 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,

- a) die äußere Fassadengestaltung sowie die Gestaltung der Innenhoffassade, insbesondere auch die Farb- und Materialauswahl der auf dem dienenden Grundstück aufstehenden Gebäude abzuändern, soweit nicht ausdrücklich durch die in dieser Urkunde als Anlage 5 beigefügte Gemeinschaftsordnung oder vom aufteilenden Eigentümer hierzu vorgenommene Nachträge gestattet/zugelassen;
- b) eine im Zuge der Erstbaumaßnahme zur Aufstellung kommende Skulptur zu entfernen;
- c) Anbauten, die über die Erstbaumaßnahme der Werndl & Partner hinausgehen, zu errichten;
- d) 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;

- e) auf den Garten- /Terrassen-/Balkon-/Freisitzen-/Dachterrassenflächen Garten- und/oder Gerätehäuschen zu errichten bzw. aufzustellen, die nach der von der Werndl & Partner vorgegebenen Gemeinschaftsordnung (Anlage 5) unzulässig sind.

V. Grundbuchanträge

Der Eigentümer bewilligt und

beantragt,

in das Grundbuch einzutragen:

- a) die Vereinigung der zum Baugelände zählenden Grundstücke Fl.Nrn. 6, 6/5, 7/1, 128/4 und 128/5 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 Dienstbarkeit gem. Ziff. IV.

Die neu bestellte Dienstbarkeit soll im Rang vor den in Abteilung III des Grundbuchs am 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. (5) näher bezeichneten Baugeländes sowie den Beschrieb der in den Ziff. IV. behandelten Grundstücke anhand des im Zuge beabsichtigter Verschmelzungen zu erstellenden Fortführungsnachweises gesondert festzustellen.

Der Eigentümer erklärt hiermit seinen Verzicht auf die gem. Ziff. I. (1) im Bestandsverzeichnis vermerkte Taferngerechsamkeit und bewilligt und

beantragt,

diese zu löschen.

VI. Genehmigung

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

VII. Verwalterbestellung, Wartungsverträge, Paketbox, 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 Wohnungseigentümersammlung 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, besonders 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 das Recht vor, einen Vertrag mit einem von ihr zu benennenden Paketbox-Betreiber abzuschließen und die Bedingungen hierfür im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft festzulegen.

(4) 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. (6) 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.

VIII. Baubeschreibung, Abnahme des Gemeinschaftseigentums, Hinweise

(1) Die Ausführung der Baumaßnahmen erfolgt grundsätzlich nach Maßgabe der Baubeschreibung, die dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügt ist. Hierauf wird als Bestandteil dieser Urkunde verwiesen. Ergänzend hierzu erklärt die Firma Werndl & Partner, für die Gastronomie bzw. für die Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie der Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss im Zuge deren Abverkaufs in Ergänzung zu beigefügter Anlage 6 eine individualisierte Baubeschreibung zu erstellen, welche im Rahmen des späteren Abverkaufs mit beurkundet wird.

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.

Entgegen den dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Ansichten bleibt der Firma Werndl & Partner vorbehalten, im 1., 2. und 3. Obergeschoss Dreh-Kipp-Flügeltüren anstelle der in den Ansichten darge-

stellten Hebe-Schiebe-Türen zu verbauen, was wiederum zu einer geringfügigen Veränderung der in den Grundrissplänen (Anlage 4) enthaltenen Flächenangaben führen würde.

(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 er für eine evtl. vorhandene Gerätesoftware oder andere Software 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 ersten Verwalters 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 (Wohngebäude) bzw. KfW 40 (Gewerbe) für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben selbst in Anspruch genommen zu haben (BzA-ID 379-7660-5254-5210 = Wohngebäude bzw. BzA-ID: 42D-WPB-5ZK-DFS-5VR = Gewerbe). 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, ferner, dass pro Penthauswohnung maximal ein Drittel der Wohnfläche gekühlt werden darf, vgl. Ziff. 2.3 der dieser Urkunde als Anlage 6 beigefügten Baubeschreibung.

Dieser Urkunde als **Anlage 7** beigefügt 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 7 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 6 beigefügten Baubeschreibung auf folgendes 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. Technisch notwendige Leitungen können ferner im Bereich der Decken und Wände der zur Sondernutzung zugewiesenen Abstellräume angebracht werden.

Die Firma Werndl & Partner weist ferner auf folgendes hin:

- die Grundleitungen sind aufgrund der bestehenden Grundwasser-
verhältnisse in die Bodenplatte integriert; dies stellt eine Abwei-
chung des Gefälles nach DIN 1986 dar;
- auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Ge-
räte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitun-
gen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen Steuerungselemente,
Wetterstationen, Entrauchungsanlagen, Abgasanlagen, Abluftan-
lage Kamine, Klimageräte etc.); es wird darauf hingewiesen, dass
die von diesen Geräten ausgehenden Geräusche, Gerüche und
möglicherweise auch optischen Beeinträchtigungen hinzunehmen
sind;
- zum Teil wird die Entwässerung der Balkone, Loggien, Freisitze
und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Haupt-
entwässerung des Daches eingeleitet; Flachdächer, Balkone,
Loggien, Freisitze und Terrassen benötigen ggf. sog. Notüber-
läufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwäs-
serungssysteme versagen; Notüberläufe können ggf. auf Son-
dernutzungsrechtsflächen entwässert und als sog. Kaskadenent-
wässerung über andere zu entwässernde Dachflächen, Balkone,
Loggien, Freisitze und Terrassen führen; dies entspricht nicht den
gültigen Normen und Regelwerken;
- aufgrund der Platzverhältnisse sind Rampenneigungen von teil-
weise bis zu 20 - zwanzig - % notwendig; dies stellt eine Abwei-
chung von der Richtlinie zur Garagenstellplatzverordnung (15 –
fünfzehn - % dar); die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausge-
führt, die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die teilweise
öffentlich genutzte Tiefgarage 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. (6) der Gemeinschaftsordnung;
- jede Wohnung bzw. Büro/Praxis 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 Erdgeschoseinheiten 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;
- die Küchenabluft der gewerblichen Einrichtung im Erdgeschoss besitzt eine Reinigungseinrichtung, die Fettbelastung und Geruchsemissionen reduziert; diese wird im Tiefgaragenrampenbereich geführt, was nicht den gültigen Normen und Regelwerken entspricht;
 - es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerüche wahrgenommen werden können; insbesondere Dachterrasse und Fassadenöffnungen auf der vom Wind abgeneigten Seite des Gebäudes können diesen Einflüssen unterliegen; dieser Umstand ist klargestellt und stellt keinen Mangel dar;
 - nordseitig des LICHTSPIELHAUSES befindet sich eine Hoffläche mit Parkplätzen; aufgrund im Bestand vorhandener, funktional notwendiger Höhenunterschiede werden diese Flächen mit unterschiedlichen Gefälleneigungen geplant; dort befindet sich außerdem die Anlieferung und Entsorgung der Gastronomie; bedingt ist mit einem erhöhten Geräuschpegel durch die dort platzierten Kältemaschinen der Sparkasse, die Warenanlieferung oder Entsorgung zu rechnen;
 - 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. Anflanschbreiten 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.

Es besteht gegenüber dem aufteilenden Eigentümer kein Anspruch auf tatsächliche Aufstellung einer gem. Ziff. I. (6) möglichen Skulptur sowie auf Ausführung der Innenhoffassade als reflektierende Fassade.

IX. Vollzugsauftrag, Vollmacht

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

X. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Beglaubigte Abschriften erhalten:

- der Eigentümer (22, wovon 20 zunächst zur späteren Versendung oder Aushändigung an die einzelnen Käufer beim Notar verbleiben)
- das Grundbuchamt,
- das Finanzamt - Bewertungsstelle -,
- die Finanzierungsgläubigerin

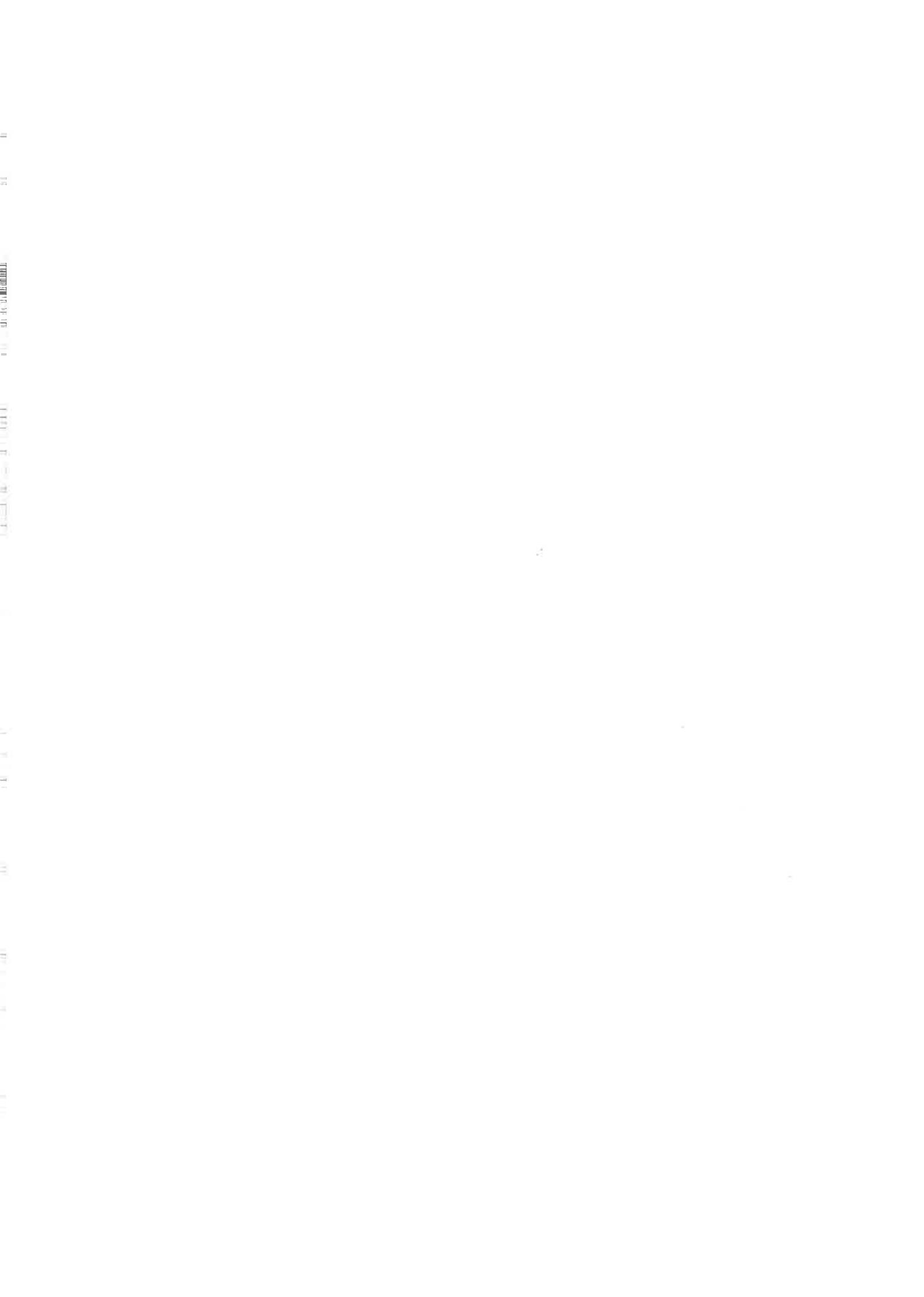
Samt Anlagen 5, 6 (Textteil) und 7 vorgelesen vom Notar,
von dem Beteiligten

genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Olivia Kemdtell



[Handwritten signature]



Beglaubigte Abschrift



Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der
nachstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden
Urschrift.

Bad Aibling, den 9. Mai 2023



Dr. Jürgen Schlögel, Notar

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Schlögel".



§ 1132

WERNDL &
PARTNER

werndl-partner.de

GRUNDSTÜCKSVOLLMACHT

Die Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Kolbermoor
(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor),

vertreten durch den unterzeichneten Geschäftsführer
- nachstehend "Vollmachtgeber" genannt -

bevollmächtigt hiermit einzeln

Frau Olivia Prenntzell
geboren 25.08.1997
geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor
- nachstehend "Bevollmächtigter" genannt -

die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG beim Erwerb und bei der Veräußerung von Grundbesitz, auch Wohnungs- und Teileigentum (auch im Wege von Bauträgermaßnahmen) in jeder Art und Weise uneingeschränkt zu vertreten, d.h. der Bevollmächtigte ist berechtigt, Grundbesitz im Namen der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern, die Vertragsbedingungen beliebig zu vereinbaren, Auflassungen zu erklären, die Eintragung von Auflassungsvormerkungen zu bewilligen, Eintragungsanträge jeglicher Art zu stellen, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen, Wohnungs- und Teileigentum zu bilden und die Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG bei der Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zu vertreten, Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten zu bestellen und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie den Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, auch Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen abzugeben und alle Erklärungen und Anträge abzugeben und zu stellen, die zur Durchführung und zum Vollzug der jeweiligen Verträge und Grundpfandrechtsbestellungen erforderlich oder zweckdienlich sind.

Dem Bevollmächtigten ist es gestattet, im Namen des Vollmachtgebers und zugleich als Vertreter Dritter Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Im Übrigen ist der Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit. Der Bevollmächtigte ist auch zur Vertretung des Vollmachtgebers in deren Eigenschaft als Bevollmächtigter Dritter berechtigt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Bevollmächtigung durch Dritte bereits erfolgt ist oder erst künftig erfolgen wird. Der Bevollmächtigte kann diese Vollmacht zum Vollzug eines Kaufvertrages und/oder einer Finanzierungsgrundschuld auf Dritte, insbesondere den Notar oder Notarangestellte, übertragen. Ansonsten kann Untervollmacht nicht erteilt werden.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

Kolbermoor, den 18.05.21


Florian Eisner

§ 1132

WERNDL & PARTNER Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3 · 83059 Kolbermoor · T +49 80 31 - 391 143 0 · E info@werndl-partner.de

GF Werndl & Partner GmbH vertr. d. d. GF Maximilian Werndl und Florian Eisner · UST.-IDNR. DE 313 669 226 · HRA 12325

REGISTERGERICHT Traunstein · SITZ Kolbermoor · BANK Sparkasse Rosenheim Bad-Aibling · IBAN DE75 7115 0000 0020 1146 17

UR-Nr. S 1132/2021

Ich beglaubige hiermit die Echtheit der heute vor mir vollzogenen Unterschrift von

Herrn Florian **Eisner**, geboren am 10.05.1981,
geschäftsmässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,
mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd als 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).

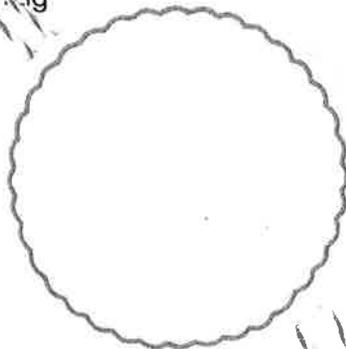
Aufgrund am 06.05.2021 erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein bescheinige ich, der Notar, dass dort unter

- 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.

Die vorstehenden Erklärungen habe ich nach § 15 Absatz 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Bad Aibling, den achtzehnten Mai
zweitausendeinundzwanzig




Dr. Jürgen Schlögel, Notar

Anlage 1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

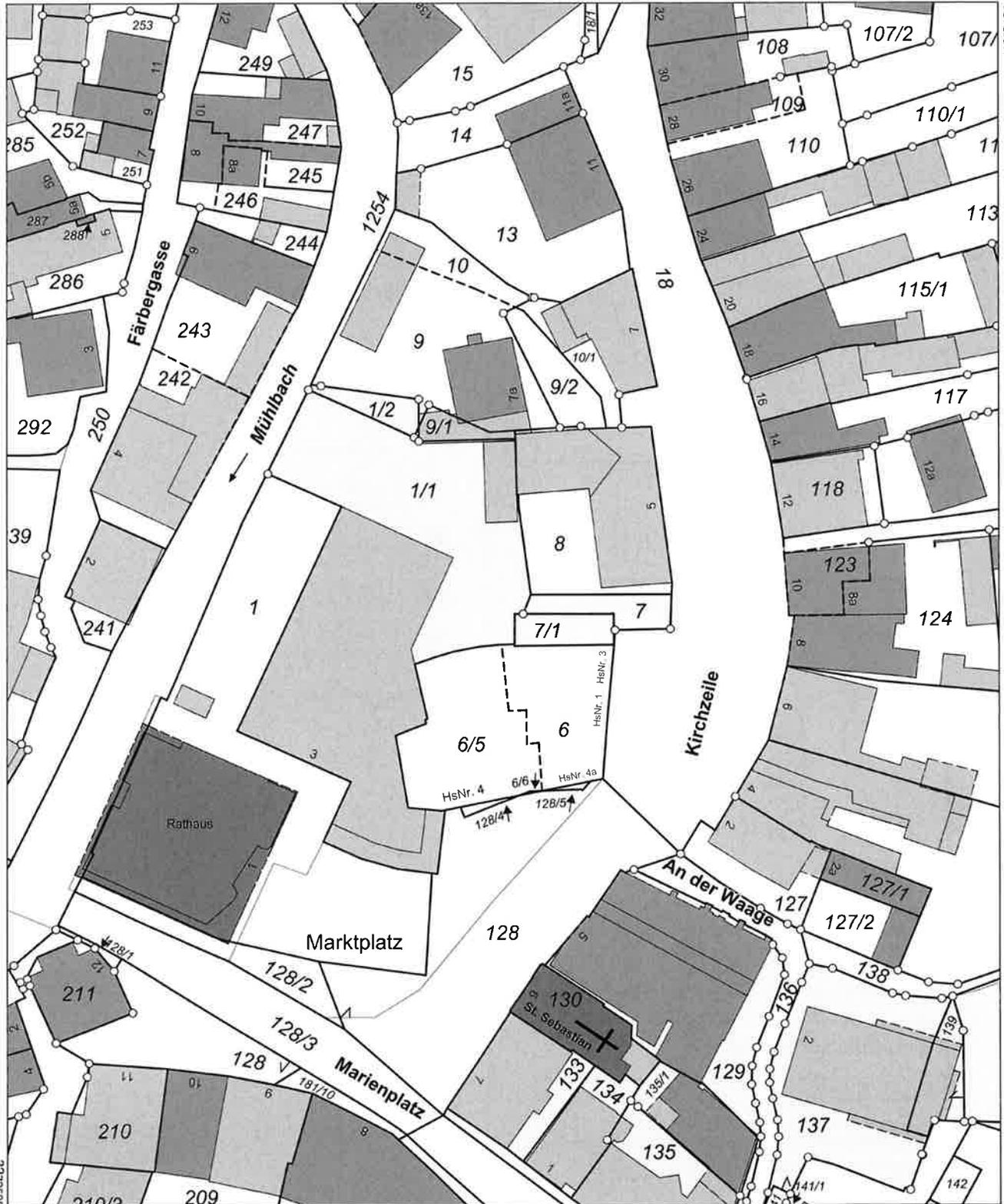
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 09.05.2023

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305730



32725057

5305510

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

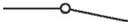
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

32725237

Legende zur Flurkarte



Flurstück

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

Gebietsgrenze

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

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

Tatsächliche Nutzung

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

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)

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.

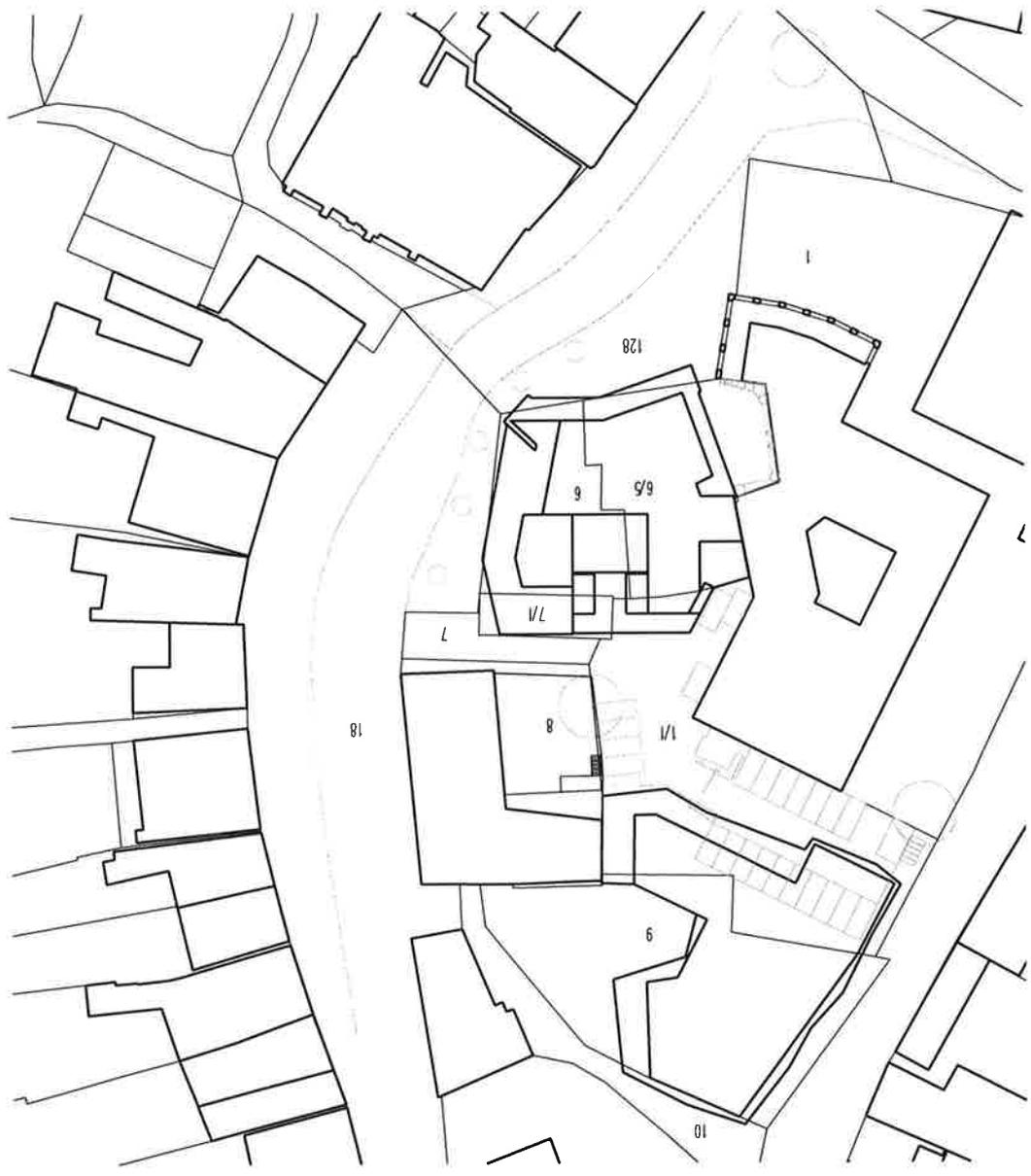
Anlage 2

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023







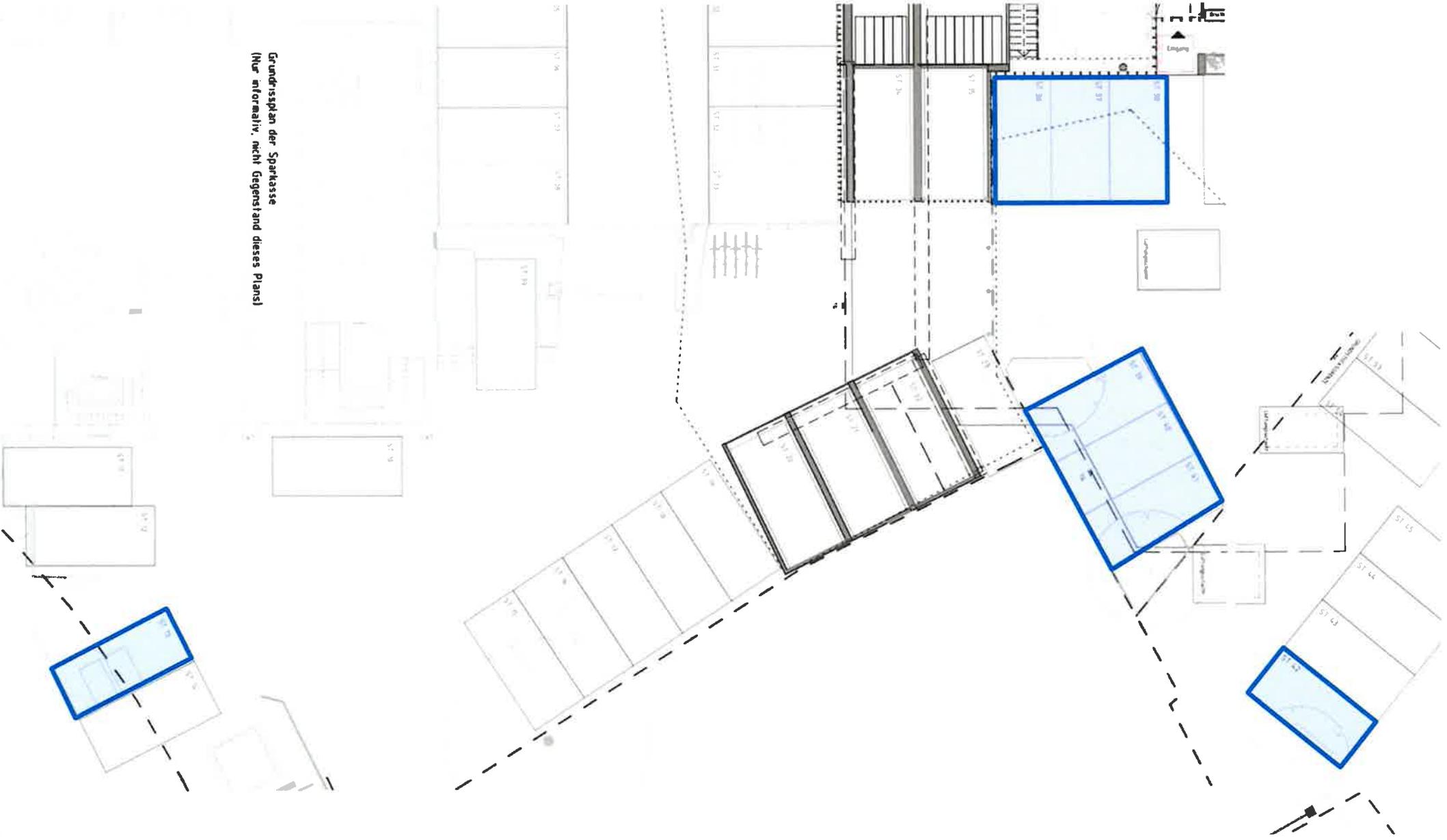
Anlage 2.1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023





Grundrissplan der Sparkasse
 (Nur informativ, nicht Gegenstand dieses Plans)



Anlage 2.2

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



Bestellung von Dienstbarkeiten

Heute, den neunten Mai
zweitausenddreißig

- 09. Mai 2023 -

erschien vor mir,

Dr. Jürgen Schlögel,

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

Frau Olivia **Prenntzell,**

geboren am 25.08.1997,

geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,

dem Notar von Person bekannt,

hier handelnd für die im Handelsregister beim Amtsgericht Traun-
stein unter HRA 12325 eingetragene Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

mit Sitz in Kolbermoor,

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

- im Folgenden „Firma Werndl & Partner“ genannt -,

aufgrund in Urschrift vorgelegter Vollmacht vom 18.05.2021, URNr. S
1132/2021 des amtierenden Notars, welche dieser Urkunde in be-
glaubigter Abschrift beigelegt ist.

Über den Grundbuchinhalt habe ich mich unterrichtet.

Die Erschienene - handelnd wie angegeben - erklärte:

ist vorgetragen:

Gemarkung Bad Aibling

BV.Nr. 3:

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

BV.Nr. 6:

Fl.Nr. 9 Kirchzeile 7a, Gebäude- und
Freifläche zu 858 m²;

BV.Nr. 7:

Fl.Nr. 10 Nähe Kirchzeile, Gebäude- und
Freifläche zu 170 m²;

Eigentümer:

Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, Kolber-
moor, AG Traunstein, HRA 12325.

(4) Mit Urkunde des amtierenden Notars vom 22.02.2021, UVZ-Nr. S 332/2021, nebst noch ausstehendem Messungsnachtrag hat die Firma Werndl & Partner von der Stadt Bad Aibling die Grundstücke Fl.Nr. 128/4 der Gemarkung Bad Aibling zu 11 m² und Fl.Nr. 128//5 der Gemarkung Bad Aibling zu 5 m² erworben.

Mit weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom 30.03.2022, UVZ-Nr. S 694/2022, nebst bereits erfolgtem Messungsnachtrag hierzu hat die Firma Werndl & Partner von der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling das Grundstück Fl.Nr. 1/2 der Gemarkung Bad Aibling zu 84 m² erworben.

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

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

(7) Die Firma Werndl & Partner beabsichtigt die Bebauung des vorbezeichneten Grundstücks Fl.Nr. 6/5 der Gemarkung Bad Aibling unter Einbeziehung der benachbarten Grundstücke Fl.Nrn. 6, 7/1, 128/4 und 128/5 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 und zum Teil verschmolzen. Beide rechtlich vereinigten Grundstücke sind gem. § 8 WEG vorgesehen zur Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Teilungserklärung für das Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“ im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 der Gemarkung Bad Aibling wurde beurkundet zufolge weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 535/2023.

Die Teilungserklärung für das Bauvorhaben „Lichtspielhaus“ im Bereich des Grundbesitzes Fl.Nrn. 6/5, 6, 7/1, 128/4 und 128/5 je der Gemarkung Bad Aibling wird beurkundet zufolge weiterer Urkunde des amtierenden Notars vom heutigen Tage, nachfolgende UVZ-Nr.

(8) Die für das jeweilige Bauvorhaben vorgesehenen oberirdischen Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich als Besucherstellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung aller Eigentümer innerhalb des jeweiligen Bauvorhabens vorgesehen. Unter dem Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit bleibt der Firma Werndl & Partner als aufteilendem Eigentümer das Recht vorbehalten, über maximal drei der vorhandenen Stellplätze innerhalb des jeweiligen Bauvorhabens einen Vertrag mit einem Car-Sharing-Betreiber abzuschließen. 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 jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft keine Kosten entstehen. Eine Verpflichtung gegenüber der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft zum Abschluss entsprechender Verträge besteht nicht. Anzahl und Zuordnung der einem möglichen Car-Sharing unterliegenden Stellplätze bestimmt ausschließlich die Firma Werndl & Partner als aufteilende Eigentümerin.

Die einem möglichen Car-Sharing zugeführten Stellplätze sollen insgesamt den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten innerhalb **beider** Bauvorhaben bzw. deren Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

II. Kfz-Stellplatz-Mitbenutzungsrecht (Car-Sharing)

(1) Gem. Ziff. I. (8) sollen die einem möglichen Car-Sharing zugeführten Kfz-Stellplätze innerhalb der Bauvorhaben „Wohnen am Mühlbach“ und „Lichtspielhaus“ insgesamt den Eigentümern der Sondereigentumseinheiten innerhalb **beider** Bauvorhaben bzw. deren Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Bezug nehmend hierauf bestellt die Firma Werndl & Partner

- a) zu Lasten des dienenden Grundstücks Fl.Nrn. 6, 6/5, 7/1, 128/4 und 128/5 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, 7/1, 128/4 und 128/5 der Gemarkung Bad Aibling im Zug der geplanten WEG-Teilung entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft „Marienplatz 4, 4 a, Kirchzeile 1, 3, Bad Aibling“

gegenseitige Dienstbarkeiten

- Kfz-Stellplatz-Mitbenutzungsrechte -

folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Sondereigentümer innerhalb beider Wohnanlagen sind gegenseitig berechtigt, die einem möglichen Car-Sharing zugeführten oberirdischen Kfz-Stellplätze innerhalb der jeweils anderen Wohnanlage mitzubenutzen. Gleiches gilt für Mieter oder Inhaber sonstiger Nutzungsrechte innerhalb der jeweils anderen Wohnanlage.

Über die einem möglichen Car-Sharing betreffende Angelegenheiten entscheiden alle nutzungsberechtigten Eigentümer innerhalb beider Wohnanlagen, 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 zu bestimmen. Soweit ein Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt ist, wird das Stimmrecht durch den jeweils aktuell bestellten Verwalter ausgeübt. Aus dem Car-Sharing resultierende Kosten – soweit diese von Seiten der jeweiligen WEG zu tragen sind – treffen die Eigentümer beider Wohnanlagen je zur Hälfte.

Anzahl und Zuordnung der einem möglichen Car-Sharing unterliegenden Stellplätze bestimmt ausschließlich die Firma Werndl & Partner als aufteilende Eigentümerin im Rahmen der von ihr geplanten Erstmaßnahme. Hierzu wird klargestellt, dass im Verhältnis der beiden Wohnungseigentümergeinschaften zueinander kein Anspruch auf gleichmäßige Verteilung der dem Car-Sharing unterliegenden Stellplätze auf beide Wohnungseigentümergeinschaften besteht. Im Falle einer ungleichmäßigen Verteilung besteht kein Anspruch auf finanziellen Ausgleich.

Vorstehende Regelungen stehen unter dem Vorbehalt anders lautender Regelungen im Zuge des Abschlusses vertraglicher Vereinbarungen mit einem Car-Sharing-Betreiber.

Es wird bewilligt und

beantragt,

die vorstehenden Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeiten sollen im Grundbuch ohne Vorgang von Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs, im Übrigen an nächstöffener

Rangstelle eingetragen werden. Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Auf besonderen Antrag des Notars kann die Eintragung vorerst insgesamt an nächstoffener Rangstelle erfolgen.

(2) Die Firma Werndl & Partner hat bereits Sondereigentum innerhalb des Bauvorhabens „Wohnen am Mühlbach“ veräußert. Insoweit handelt die Firma Werndl & Partner in der heutigen Beurkundung in Ausübung der ihr in den einzelnen Bauträgerverträgen erteilten Vollmachten zugleich für die Käufer der bereits veräußerten Sondereigentumseinheiten. Namens und im Auftrag derer erklärt die Firma Werndl & Partner unter gleichzeitiger Übernahme der vorstehend bestellten Dienstbarkeit den Rücktritt mit der zugunsten des jeweiligen Käufers bestehenden Vormerkung im Rang hinter die vorbestellte Dienstbarkeit. Der Vollzug der Rangänderung in das Grundbuch wird hiermit bewilligt und

beantragt.

III. 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.

IV. Kosten, Abschriften

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

Beglaubigte Abschriften erhalten:

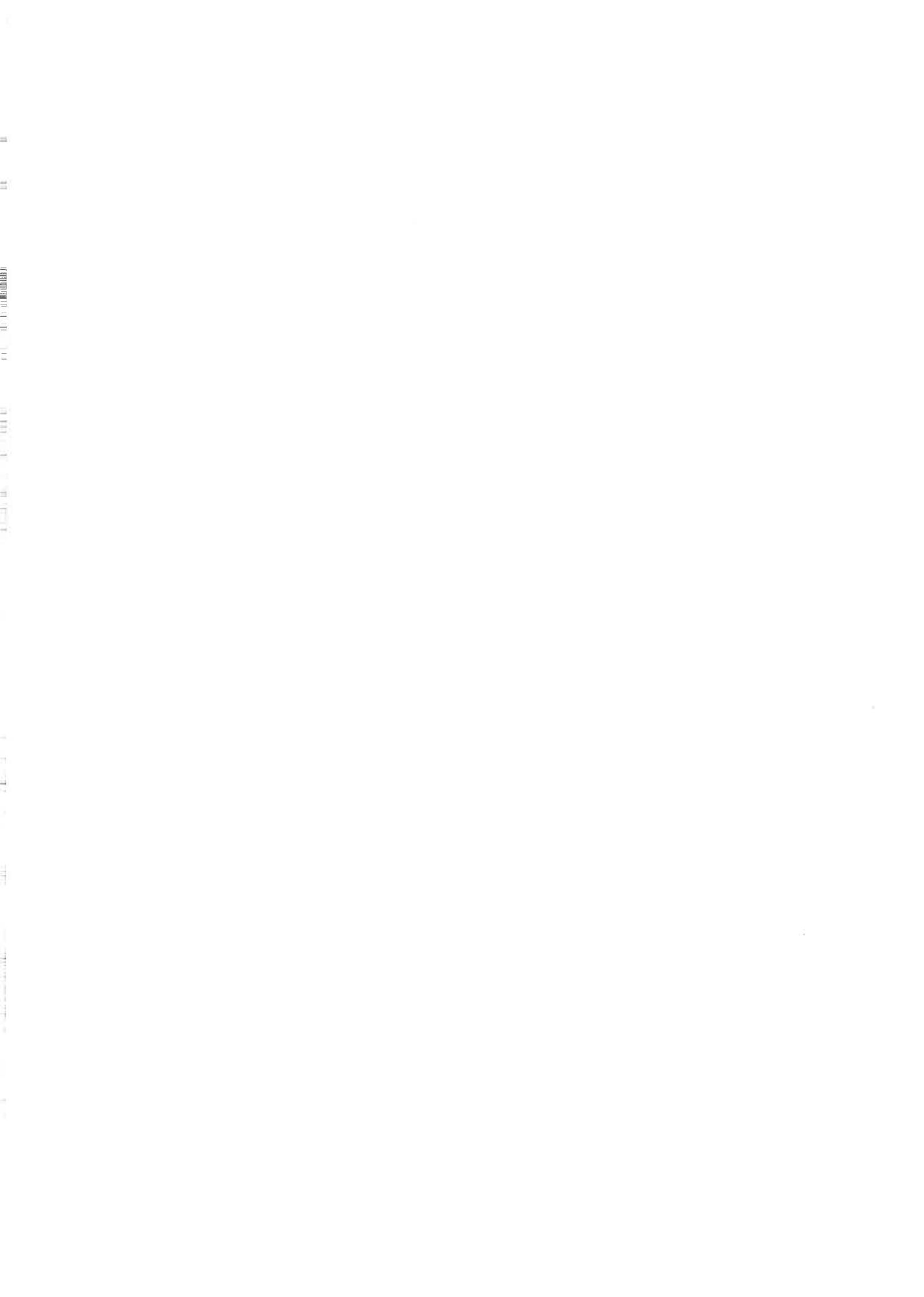
- die Firma Werndl und Partner,
- die Käufer der einzelnen Sondereigentumseinheiten innerhalb der Wohnanlage „Wohnen am Mühlbach“, zunächst zur Verwahrung beim amtierenden Notar,
- das Grundbuchamt,
- die Grundpfandrechtgläubigerin.

Vorgelesen vom Notar, von dem
Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Clivia Prentschall



[Handwritten signature]





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

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

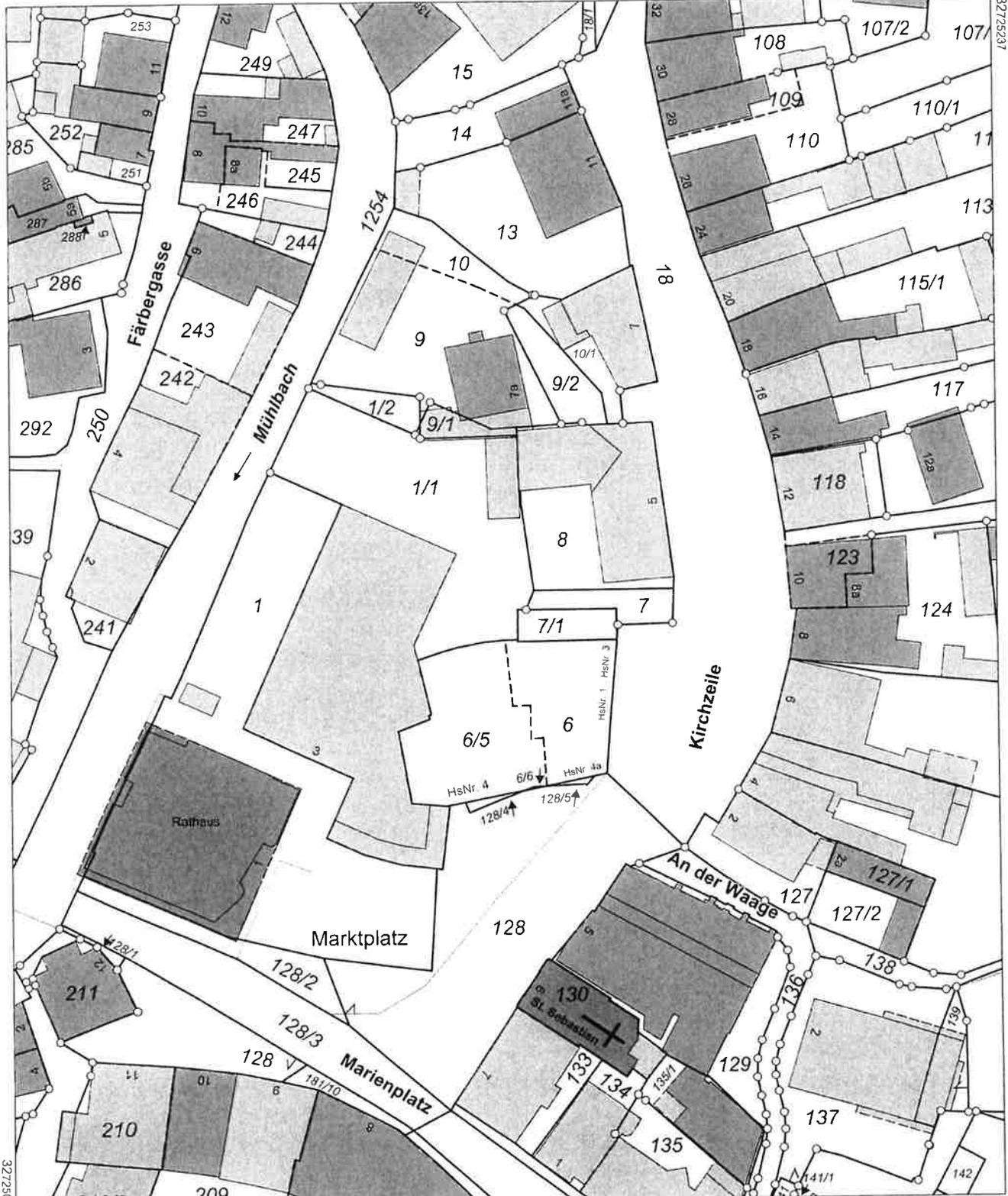
Erstellt am 09.05.2023

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305730

32725237



32725057

5305510

Maßstab 1:1000



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

Gebietsgrenze

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

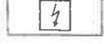
Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

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

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20
Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

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)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter [www.lm.bayern.de/vermessung/legende](#) oder schnell und einfach mit unserem QR-Code:



Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Beglaubigte Abschrift



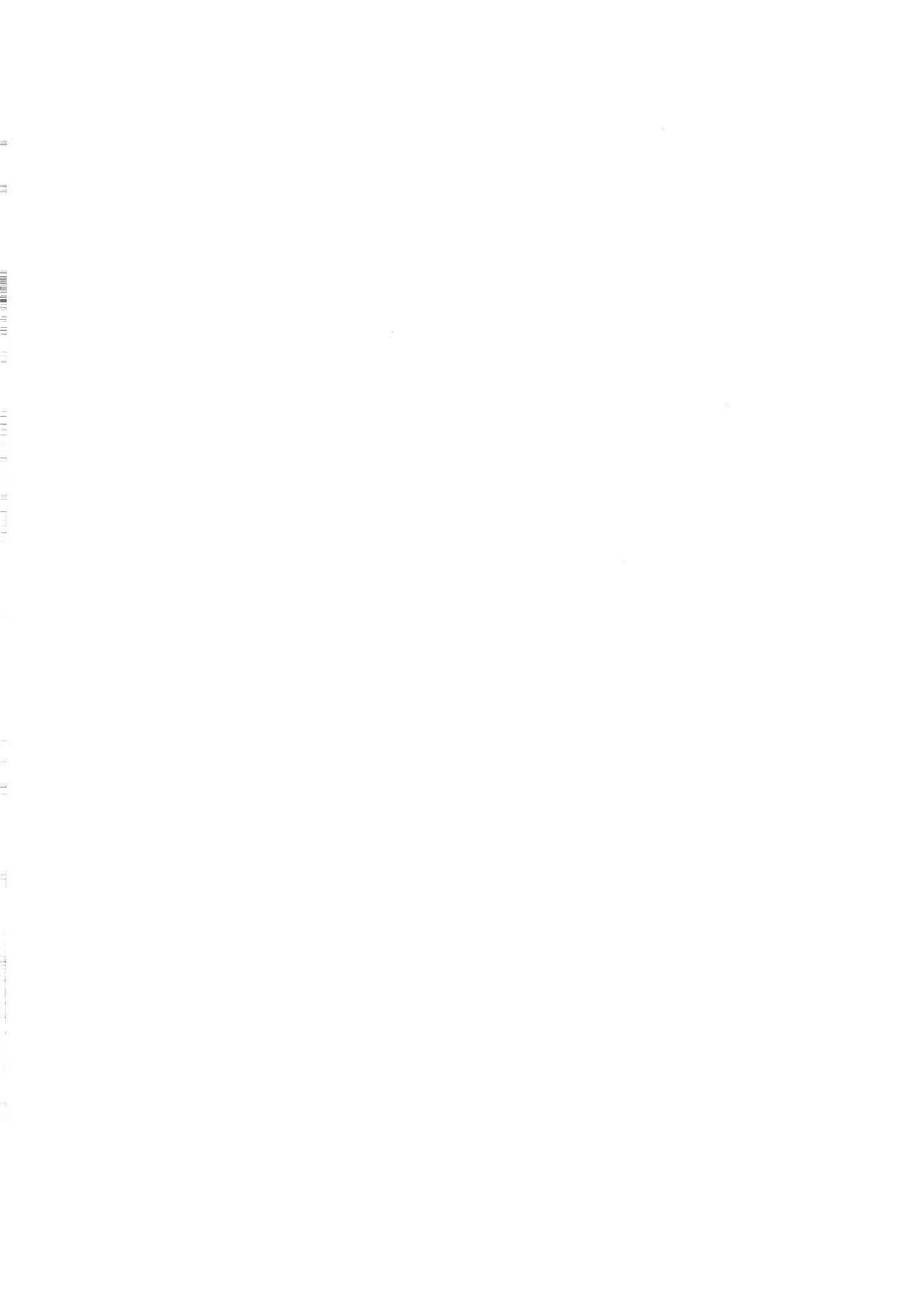
Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der nachstehenden Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift.

Bad Aibling, den 9. Mai 2023



Dr. Jürgen Schlögel, Notar





§ 1132

WERNDL &
PARTNER

werndl-partner.de

GRUNDSTÜCKSVOLLMACHT

Die Firma

Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in Kolbermoor
(Anschrift: An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor),

vertreten durch den unterzeichneten Geschäftsführer
- nachstehend "Vollmachtgeber" genannt -

bevollmächtigt hiermit einzeln

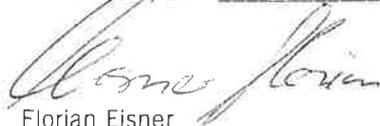
Frau Olivia Prenntzell
geboren 25.08.1997
geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor
- nachstehend "Bevollmächtigter" genannt -

die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG beim Erwerb und bei der Veräußerung von Grundbesitz, auch Wohnungs- und Teileigentum (auch im Wege von Bauträgermaßnahmen) in jeder Art und Weise uneingeschränkt zu vertreten, d.h. der Bevollmächtigte ist berechtigt, Grundbesitz im Namen der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern, die Vertragsbedingungen beliebig zu vereinbaren, Auflassungen zu erklären, die Eintragung von Auflassungsvormerkungen zu bewilligen, Eintragungsanträge jeglicher Art zu stellen, Löschungen und Rangänderungen zuzustimmen, Wohnungs- und Teileigentum zu bilden und die Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG bei der Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zu vertreten, Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten zu bestellen und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie den Eigentümer dinglich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen, auch Schuldanerkenntnisse mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen abzugeben und alle Erklärungen und Anträge abzugeben und zu stellen, die zur Durchführung und zum Vollzug der jeweiligen Verträge und Grundpfandrechtsbestellungen erforderlich oder zweckdienlich sind.

Dem Bevollmächtigten ist es gestattet, im Namen des Vollmachtgebers und zugleich als Vertreter Dritter Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Im Übrigen ist der Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit. Der Bevollmächtigte ist auch zur Vertretung des Vollmachtgebers in deren Eigenschaft als Bevollmächtigter Dritter berechtigt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Bevollmächtigung durch Dritte bereits erfolgt ist oder erst künftig erfolgen wird. Der Bevollmächtigte kann diese Vollmacht zum Vollzug eines Kaufvertrages und/oder einer Finanzierungsgrundschuld auf Dritte, insbesondere den Notar oder Notarangestellte, übertragen. Ansonsten kann Untervollmacht nicht erteilt werden.

Die Vollmacht ist jederzeit widerruflich.

Kolbermoor, den 18.05.21


Florian Eisner

§ 1132

WERNDL & PARTNER Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

An der Alten Spinnerei 3 · 83059 Kolbermoor · T +49 80 31 -391 143 0 · E info@werndl-partner.de
GF Werndl & Partner GmbH vertr. d. d. GF Maximilian Werndl und Florian Eisner · UST.-IDNR. DE 313 669 226 · HRA 12325
REGISTERGERICHT Traunstein · SITZ Kolbermoor · BANK Sparkasse Rosenheim Bad-Aibling · IBAN DE75 7115 0000 0020 1146 17

UR-Nr. S 1132/2021

Ich beglaubige hiermit die Echtheit der heute vor mir vollzogenen Unterschrift von

Herrn Florian **Eisner**, geboren am 10.05.1981,
geschäftsansässig An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor,
mir, dem Notar, persönlich bekannt,

hier handelnd als 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).

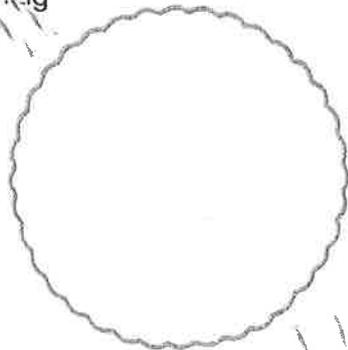
Aufgrund am 06.05.2021 erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht Traunstein bescheinige ich, der Notar, dass dort unter

- 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.

Die vorstehenden Erklärungen habe ich nach § 15 Absatz 3 Satz 1 GBO auf Eintragungsfähigkeit geprüft.

Bad Aibling, den achtzehnten Mai
zweitausendeinundzwanzig




Dr. Jürgen Schlögel, Notar

Anlage 3

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



Überbaurecht

(1) In dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Lageplan ist nördlich angrenzend an Flst. 6/5 eine Teilfläche aus Flst. 1/1 **orange** gedeckt eingezeichnet. Diese soll dem heutigen Erwerber zur oberirdischen Bebauung zur Verfügung stehen.

(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. 6 und 6/5 - jeweils Gemarkung Bad Aibling – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB 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 auf Dauer zu belassen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Hierzu wird ferner folgendes vereinbart:

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich, die gesetzlich vorgeschriebene Belichtungssituation für die westlich angrenzende Fassade der Sparkasse über alle Etagen gemäß Bestand beizubehalten;

Der ebenerdige Bereich der veräußerten Teilfläche dient auch weiterhin als Zugang bzw. Zufahrt des Veräußerers an das Bankgebäude zur An- und Ablieferung. Die geplante Bebauung ab dem 1.

Obersgeschoss hat daher erst in einer Höhe zu beginnen, die der Höhe des derzeitigen Schleusentores entspricht. Der Ausübungsbe-
reich des Überbaurechts erstreckt sich im Übrigen grundsätzlich auf
die gesamte bezeichnete Fläche, wobei der Eigentümer des dienen-
den Grundstücks im Zuge der geplanten Bebauung zur Anbringung
von Stützpfeilern etc. in uneingeschränktem Maße berechtigt ist, so-
lange eine uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit für An- und Abliefe-
rung erhalten bleibt. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zum
vorhandenen Sparkassengebäude auf Flst. 1/1 einzuhalten.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, den
zu dulddenden 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 dulddenden Überbaus die Verkehrssiche-
rungspflicht, wobei diese für den ebenerdigen Bereich beim Eigen-
tümer verbleibt. Alle Schäden, die am dienenden Grundstück aus
oder im Zusammenhang mit der vorstehend vereinbarten Überbau-
grunddienstbarkeit entstehen, hat der jeweilige Eigentümer des herr-
schenden Grundstücks – sofern sie nicht auf einem Verschulden des
jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks beruhen – ver-
schuldensunabhängig 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. Der Notar hat auf die Gefahren einer nachrangigen Ein-
tragung hingewiesen.

(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) eingetragenen dinglichen Berechtigten erforderlich ist, soweit deren Rechte durch den Verzicht berührt werden. Die Antragstellung hat zu erfolgen nach erfolgtem Erwerb des Grundstücks 6/5 durch den heutigen Erwerber.

II. Gewerbebeschränkung

(1) Hiermit bestellt der Erwerber an den Grundstücken Fl.Nrn. 6, 6/5, 7/1 und 9 der Gemarkung Bad Aibling zugunsten der Sparkasse Rosenheim Bad Aibling mit dem Sitz in Rosenheim und Bad Aibling eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

- Gewerbebetriebsbeschränkung -

folgenden Inhalts:

Auf dem Vertragsgrundstück dürfen Bankgeschäfte und Bausparkassengeschäfte, also solche Tätigkeiten, welche der Aufsicht durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen unterstehen, sowie Versicherungsgeschäfte, also solche Tätigkeiten, welche der Aufsicht durch das Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen unterstehen, nicht vorgenommen werden. Die Rechtseinräumung erfolgt

auf immerwährende Zeit.

Auf dem Vertragsgrundstück dürfen ferner keine Geschäfte betrieben werden, die zum Inhalt haben, den Abschluss von Kauf- und Überlassungsverträgen über Immobilien und von Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume zu vermitteln.

Ausgenommen von vorstehender Regelung ist der Betrieb einer Niederlassung durch einen Bauträger für eigene Vermarktungszwecke, ferner der Betrieb einer dauerhaften Niederlassung durch den Erwerber selbst.

(2) Der Veräußerer bewilligt und

beantragt,

die vorstehende Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeit soll Rang vor etwaigen Belastungen nach Abteilung III des Grundbuchs erhalten. Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Auf besonderen Antrag des Notars kann die Eintragung an nächst offener Rangstelle erfolgen.

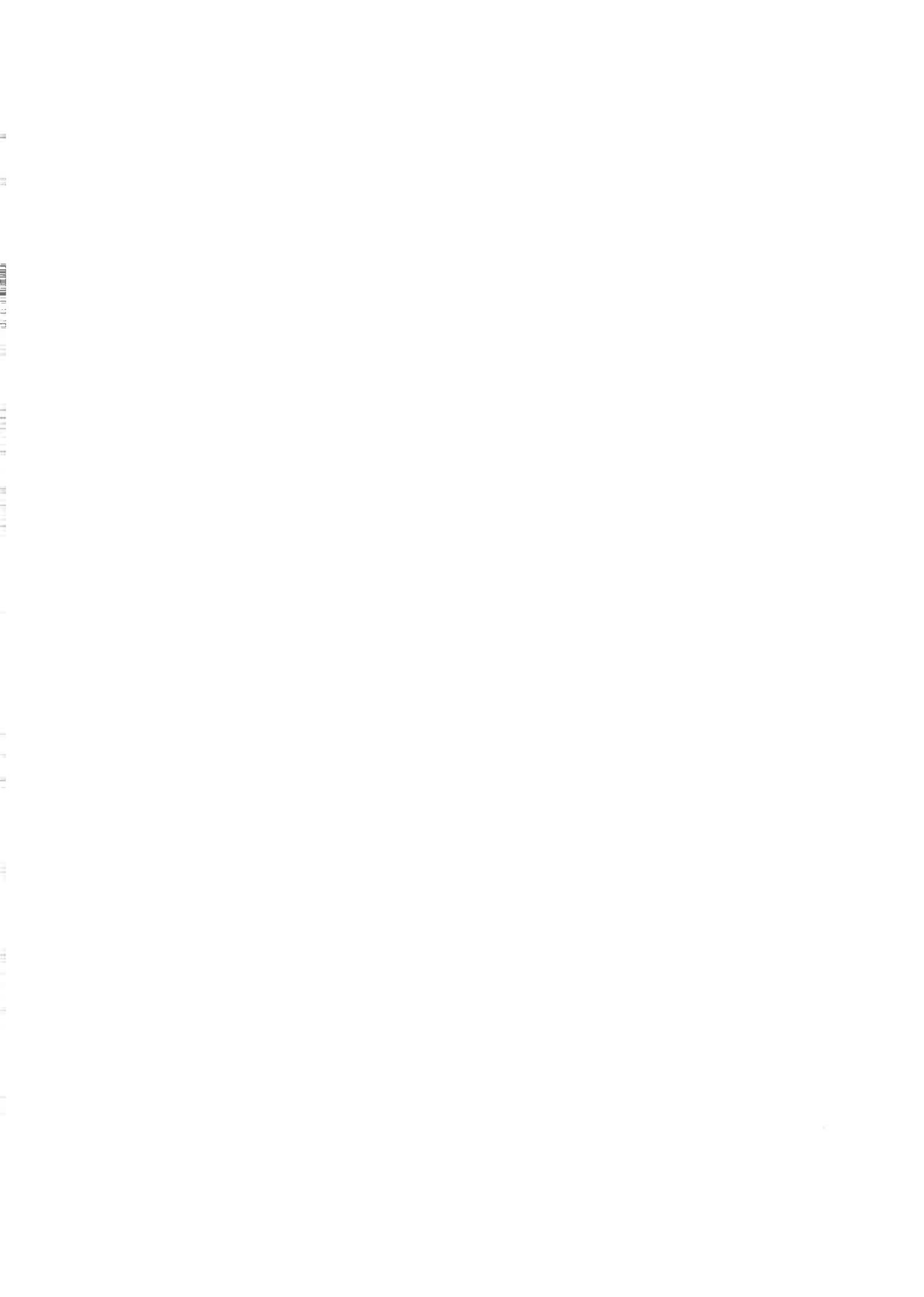
Bei Inanspruchnahme der Tauschmöglichkeit gemäß Abschnitt XVI. ist die Dienstbarkeit an diesen zusätzlichen Grundstücksflächen einzutragen.

III. Stellplatznutzungsrechte

Bisher nutzt der Veräußerer 3 Stellplätze links neben der Kassenschleuse auf Flst. 1/1, unmittelbar angrenzend an Flst. 6/5. Im Bereich der Kirchzeile 7, 7a benutzt der Veräußerer ferner vier Stellplätze, die im künftigen Eigentum des Erwerbers stehen. Sämtliche

vorgenannten Stellplätze müssen für den Veräußerer bestehen bleiben, oder an anderer Stelle auf dem Vertragsbesitz inkl. möglicher Tauschfläche sowie auf Flst. 6 oder 6/5 (ggf. auch als Tiefgaragenstellplatz in TG 2 oder TG 3) zur Verfügung gestellt werden. Das Bestimmungsrecht gemäß § 315 BGB obliegt hier dem Erwerber, wobei die 3 bzw. 4 bisherigen Stellplätze nach Möglichkeit aneinander liegen sollen. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder nach Wahl des Veräußerers eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, wonach der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf Dauer berechtigt ist, die zugewiesenen Stellplätze entweder am bisherigen Standort oder bei Ersetzung oberirdisch oder innerhalb der geplanten Tiefgarage unter Ausschluss des Eigentümers des dienenden Grundstücks zu PKW-Abstellzwecken zu nutzen. Die Dienstbarkeit hat Rang vor Belastungen in Abt. III zu erhalten. Auf dingliche Sicherung bis Eintragung wird verzichtet.

Ende der Anlage





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

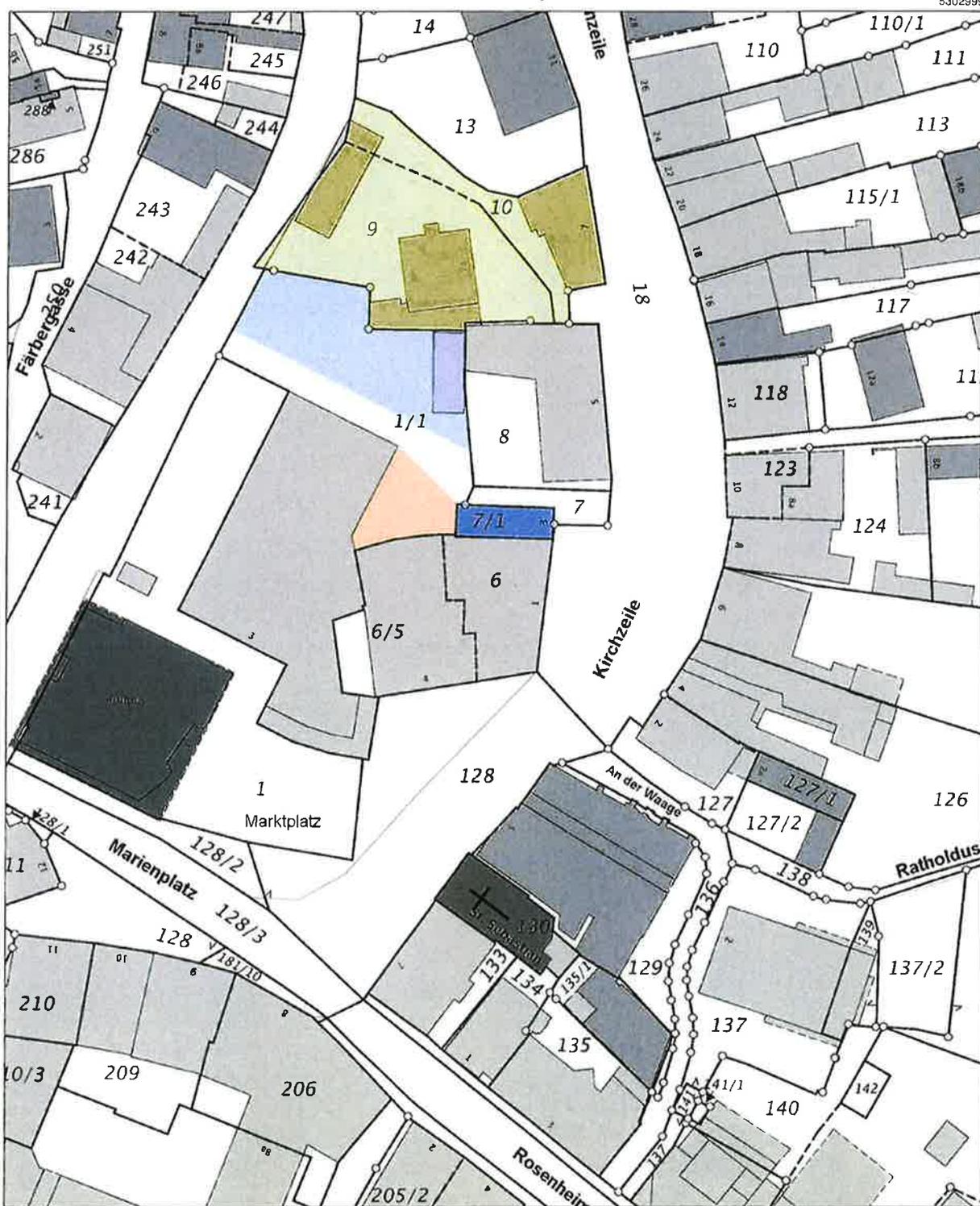
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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 Maßnahme nur bedingt geeignet.



Anlage 3.1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



I. Tiefgaragenerrichtungs- und -nutzungsrecht

(1) Gem. vorstehend Abschnitt I. (7) sind die Grundstücke Fl.Nr. 6/5, 6 und 7/1 je Gemarkung Bad Aibling u.a. vorgesehen zur Bebauung mit einer Tiefgarage, wobei nach Angabe der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG Stammgrundstück i.S.d. § 912 BGB die Fl.Nr. 6/5 ist. Die Tiefgarage wird in Form eines unterirdischen Überbaus als selbständiges Bauwerk zum Teil im Bereich des südlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 128 Gemarkung Bad Aibling errichtet; die unterirdisch in Anspruch genommene Fläche beträgt ca. 104,3 m². Ein Zusammenhang mit baulichen Anlagen auf Fl.Nr. 128 besteht nicht. Wegen der zeichnerischen Darstellung der Tiefgarage wird verwiesen auf die dieser Urkunde beigefügte **Anlage 2**. Die in Bezug genommene Anlage lag bei der Beurkundung zur Einsicht durch die Beteiligten auf. Hierzu wird festgestellt, dass die Zufahrt und die Rampe zur Tiefgarage im Bereich der Fl.Nr. 7/1 im Eigentum der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG errichtet werden. Die Stadt Bad Aibling stimmt dieser unterirdischen Bebauung ausdrücklich zu.

(2) Bezug nehmend hierauf bestellt die Stadt Bad Aibling am Grundstück Fl.Nr. 128 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 6/5, 6 und 7/1 je Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigte gemäß § 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 und Elektrik, Beleuchtung etc.) zu errichten. Der von diesem Recht erfasste Teil des Tiefgaragengebäudes ist damit wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstückes, worüber die Parteien einig sind.

Der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstückes ist ferner 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.

(3) Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist 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 Errichtung des Tiefgaragenbauwerkes hat dabei so zu erfolgen, dass dadurch die spätere Nutzung des im Bereich des dienenden Grundstückes liegenden Marienplatzes einschließlich etwaiger Bepflanzung und sonstiger Anlagen nicht eingeschränkt wird.

(4) Die Kosten der Errichtung der Tiefgarage inklusive aller damit im Zusammenhang stehenden Anlagen, insbesondere der Zu- und Abfahrten, gehen in vollem Umfang zu Lasten des Eigentümers des herrschenden Grundstückes, ebenso die Kosten der laufenden Unterhaltung der Tiefgarage und des laufenden Betriebs. Sofern – z.B. im Rahmen von späteren Abdichtungsmaßnahmen - Aufgrabungsar-

beiten notwendig sind, treffen die hierfür anfallenden Kosten ausschließlich den Eigentümer des herrschenden Grundstücks; dieser ist verpflichtet, nach Abschluss der Arbeiten den ursprünglichen Zustand möglichst wieder herzustellen.

Die laufende Unterhaltung und Verkehrssicherung der oberhalb des Bereichs der Tiefgarage befindlichen Verkehrs-, Grün- und sonstigen Freiflächen sowie die Übernahme damit verbundener Kosten obliegen dem Eigentümer des dienenden Grundstückes.

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 den Eigentümer des dienenden Grundstückes von jeglicher Haftungsanspruchnahme Dritter frei.

(5) Dem Eigentümer des dienenden Grundstückes bleibt das Recht vorbehalten, die Fläche oberhalb der Tiefgarage oberirdisch als öffentlich gewidmeten Marienplatz wie bisher uneingeschränkt zu nutzen; dies umfasst auch die Befahrung mit beliebigen Fahrzeugen, ebenso die uneingeschränkte Vornahme von Bauarbeiten zur Unterhaltung und Erneuerung. Eine Zustimmung des Eigentümers des jeweils herrschenden Grundstücks ist hierzu nicht erforderlich; dieser hat alle diese Arbeiten entschädigungslos zu dulden und hat das Tiefgaragenbauwerk so zu bauen und auszugestalten, dass es durch solche Arbeiten keinen Schaden nehmen kann.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes stellt den Eigentümer des dienenden Grundstückes insoweit von jeglicher Haftungsanspruchnahme - auch Dritter – frei. Hiervon ausgenommen sind

Beschädigungen am Tiefgaragenbauwerk durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind.

Vorstehende Regelungen gelten auch für eine Veränderung der bisherigen Nutzung der oberirdisch gelegenen Flächen.

(6) Der Eigentümer bewilligt, die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Der Eintragungsantrag erfolgt im Rahmen der Messungsanerkennung und Auflassung zur Tauschvereinbarung gemäß dieser Urkunde, vorausgesetzt, dass zu diesem Zeitpunkt der exakte Bereich und die Größe der vom Errichtungsrecht betroffenen Grundstücksfläche bereits feststehen; maßgeblich hierfür ist die Eingabeplanung der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG für das Bauvorhaben. Sollte dies zu diesem Zeitpunkt noch nicht der Fall sein, verpflichten sich die Vertragsteile zur entsprechenden Antragstellung bei endgültigem Vorliegen.

Die Dienstbarkeit erhält erste Rangstelle.

Ende der Anlage

Bestandsgebäude:
Marienplatz 4, Kirchzeile 1, 3
(schwarz schraffierte Fläche als Minderung gegenüber Bestand)

Bebauung NEU
(aufgehende Bauteile - mit durchgezogener Linie
rot schraffierte Fläche als Mehrung gegenüber Bestand)

Bebauung NEU
(Untergeschoss - mit gestrichelter Linie
blau schraffierte Fläche als Mehrung gegenüber Bestand)

Nachbarbebauung

Bohrpfähle NEU
+3,7 m²

Maximalumfang gemäß Auslobung

Überbauung NEU
auf Grundstück
Sparkasse

TG-Abfahrt
kein Tausch

Bestandsgebäude
Bohrpfähle NEU
+5,8 m²

Überbauung NEU
-14,6 m² (ohne Rampe)

-29,4 m² bei Überbauung Neubau
diese Fläche bleibt für die
Unterbauung NEU jedoch erhalten

+10,7 m²

-0,7 m²

+5,3 m²

Nachbar-
bebauung

Unterbauung NEU
+104,3 m²
(ehemals: +117,6 m²)

Bohrpfähle NEU
+28,1 m²

LICHTSPIELHAUS

Vergleich des Baumgriffs:
Bestand - Wettbewerbsbeitrag

M 1 / 200 06.11.2020

ABP ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
BURIAN · PFEIFFER · SANDNER PART GMBB
DORNBERGSTRASSE 11 A
81673 MÜNCHEN
TEL. 089 - 44760136
FAX 089 - 44760137

Stephan Ellis



Anlage 3.2

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



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:

- 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 Benützungsberechtigung 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. 12: Recht zur Nutzung von Garagen und Kfz-Stellplätzen (Oberfläche) (teilweise bedingt) für Stadt Bad Aibling;
- lfd. Nr. 13: Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für Werndl & Partner Bad Aibling GmbH & Co. KG, nunmehr firmierend als Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG;
- lfd. Nr. 14: Überbauduldungsverpflichtung für jeweiligen Eigentümer von Flst. 6.

Abteilung III:

kein Eintrag.

(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.

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1, an Fl.Nr. 7/1: Verbot des Betriebes einer Brauerei und eines Bierdepots für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 155, 206, 150, 152;
- lfd. Nr. 2, an Fl.Nr. 7/1: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8;
- lfd. Nr. 3, an Fl.Nr. 7/1: Starkstromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5;
- lfd. Nr. 4, an Fl.Nr. 7/1: Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 6, 6/2, 6/3, 6/5 und 8;
- lfd. Nr. 5, an Fl.Nr. 7/1: Geh- und Fahrrecht mit Benutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 6;
- lfd. Nr. 6, an Fl.Nr. 7/1: PKW-Stellplatznutzungsrecht (Tiefgarage) für Stadt Bad Aibling;
- lfd. Nr. 7, an Fl.Nr. 9, 7/1: Auflassungsvormerkung (Teilfläche) für Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling;
- lfd. Nr. 8, an Fl.Nr. 9,7/1: Gewerbebetriebsbeschränkung für Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling.

Abteilung III:

Grundpfandrechte für Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling, Rosenheim und Bad Aibling; auf Einzelaufführung wird verzichtet.

(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.

Abteilung II:

- lfd. Nr. 1: Verbot des Betriebes einer Brauerei und eines Bierdepots für die jeweiligen Eigentümer von Fl.Nrn. 203 a, b, c, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug des Mess. Verz. 131/28, Fl.Nr. 155 a, b, c, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug der Mess. Verz. 62/33 und 12/49, Fl.Nr. 206 a, b, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug der Mess. Verz. 12/18 und 60/28, Fl.Nr. 150 a, b, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug des VN 768/58, Fl.Nr. 152 a, b, c, d, entsprechend dem Bestand dieses Grundstücks vor Vollzug des Mess. Verz. 62/33;
- lfd. Nr. 2:
 - a) Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 8, 6/2, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,1069 ha, 9, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,0019 ha und 7;
 - b) Bau- und Bepflanzungsverbot für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 8, 6/2, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,1069 ha, 9, jedoch nur hinsichtlich einer Teilfläche von 0,0019 ha, und 7,
 - c) Balkonanbringungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 7;

lfd. Nr. 3: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 6/3;

lfd. Nr. 4: Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 6;

lfd. Nr. 5: Geh- und Fahrrecht sowie Benützungsberechtigung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 6;

lfd. Nr. 6: Gewerbebetriebsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 133 und 134;

lfd. Nr. 7: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1 (früher 3);

lfd. Nr. 8: Recht auf Benützung des Hofraums, der Aschengrube, der Waschküche und der Holzlege für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 4/2;

lfd. Nr. 9: Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1;

lfd. Nr. 10: Betretungs- und Gerüststellrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1; die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden;

lfd. Nr. 11: Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für Steegmüller Franz, geb. 16.09.1936, Rosenheim;

lfd. Nr. 12: Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für Werndl & Partner Bad Aibling GmbH & Co. KG, mittlerweile firmierend als Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG;

Abteilung III: lastenfrei.

Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG ist Angebotsempfänger zum Erwerb des vorbezeichneten Grundstückes Fl.Nr. 6/5 gemäß Urkunde des amtierenden Notars vom 28.04.2017, URNr. S 711/17. Dem Angebot liegt die Vormerkung Abt. II/12 zu-

grunde. Auf das Erfordernis der Annahme und des Vorvollzugs des Erwerbsvertrages wurde vom Notar hingewiesen. Im Zuge des Vollzugs gelangen in Abteilung III Finanzierungsgrundpfandrechte zugunsten der Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling mit Sitz in Rosenheim und Bad Aibling zur Eintragung.

(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 beigelegten 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.

Für die vorstehend Abschnitt I. (7) bezeichneten Bauvorhaben der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG ist die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung erforderlich. Diese wurde bereits am 16.02.2022 beantragt.

Die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG verpflichtet sich, das Verfahren zur Erlangung der Baugenehmigung nicht zu verzögern und alles zu veranlassen, was für die umgehende Erteilung der Baugenehmigung erforderlich oder zweckmäßig ist.

Auf das Rücktrittsrecht gem. nachstehend Abschnitt VII. wird insofern verwiesen.

(10) Nachfolgende Vereinbarungen stehen unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass das der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG gem. Abschnitt VII. (1) zustehende Rücktrittsrecht weggefallen ist bzw. unter der aufschiebenden Bedingung des einseitigen Verzichts der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG auf das genannte Rücktrittsrecht.

Klargestellt wird, dass sämtliche Grundbuchanträge und -bewilligungen in unbedingter Weise erklärt werden. Gleiches gilt für die in dieser Urkunde einseitig erteilten Vollmachten sowie für die in dieser Urkunde getroffenen Kostenregelungen.

Die Beteiligten verpflichten sich, in einem Nachtrag zu dieser Urkunde den Eintritt der aufschiebenden Bedingung festzustellen

II. Tiefgaragenerweiterung

(1) Gem. vorstehend Abschnitt I. (8) ist die Erweiterung der derzeit auf Fl.Nr. 1/1 vorhandenen Tiefgarage und Rampe auf Fl.Nr. 7/1 zur Fl.Nr. 6/5 und 6 je Gemarkung Bad Aibling vorgesehen. Es erfolgt zum baulich selbständigen Tiefgaragenbereich von Fl.N. 6 und 6/5 selbst ein Abschluss mittels Schiebe-, Roll- oder Sektionaltor. Nach Angabe der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG

ist Stammgrundstück i.S.d. § 912 BGB insofern die Fl.Nr. 1/1, hinsichtlich des Rampenbereichs Fl.Nr. 7/1. Wegen der zeichnerischen Darstellung der Tiefgaragenerweiterung wird verwiesen auf die dieser Urkunde beigefügte **Anlage 4**; die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 6/5 und 6 ist farbig **rot schraffiert** bzgl. Fl.Nr. 1/1, und **grün schraffiert** bzgl. Fl.Nr. 7/1 eingezeichnet. Die in Bezug genommene Anlage lag bei der Beurkundung zur Einsicht durch die Beteiligten auf.

(2) Bezug nehmend hierauf bestellt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG an den Grundstücken Fl.Nr. 6 und 6/5 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1/1 und 7/1 je Gemarkung Bad Aibling 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 und Elektrik, Beleuchtung etc.) zu errichten. Der von diesem Recht erfasste Teil des Tiefgaragengebäudes ist damit wesentlicher Bestandteil des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 1/1 bzw. Fl.Nr. 7/1, worüber die Parteien einig sind.

Der Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstückes ist ferner 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 Tiefgaragenerweiterung inklusive aller damit im Zusammenhang stehenden Anlagen, insbesondere der Zu- und Abfahrten, trägt die Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG.

Für die Kosten der laufenden Unterhaltung und des laufenden Betriebs des überbauten Tiefgaragenteils gelten die Regelungen nachstehend Abschnitt III.

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; hierfür gelten die Regelungen nachstehend Abschnitt III.

(4) Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 6 und 6/5 bewilligt und

beantragt,

die vorstehende Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen. Die Dienstbarkeit erhält nächststoffene Rangstelle, jedoch Rang vor Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs. Die Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling erklärt hiermit den Rangrücktritt mit den zu ihren

Gunsten eingetragenen Grundschulden, wie in Abschnitt I. aufgeführt, hinter das zur Eintragung gelangende Recht.

(5) Eine Entschädigung für die Inanspruchnahme ist **nicht** zu leisten, insbesondere keine Überbaurente aufgrund der vertraglich eingeräumten Dienstbarkeit.

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 Ein-

fahrt 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 umrandet** und mit TG 1 bezeichnet,
- der gemeinsame Zu- bzw. Durchfahrtsbereich von TG 1 und TG 3 **gelb gedeckt**

eingezeichnet.

Bedingung für die Ausübung des vereinbarten Geh- und Fahrtrechts 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.

(2) 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 Ei-

gentümern 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 Grundstückes 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 eingeräum-

ten Rechte Dritten zur Ausübung zu überlassen, ohne dass es hierzu einer weiteren Zustimmung des Eigentümers des dienenden Grundstücks 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 Zufahrtsbereich erfassten Stellplätze.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

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

(3) 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 mitzubedenzen, 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 Versorgungsleitungen 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 bautechni-

schen 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

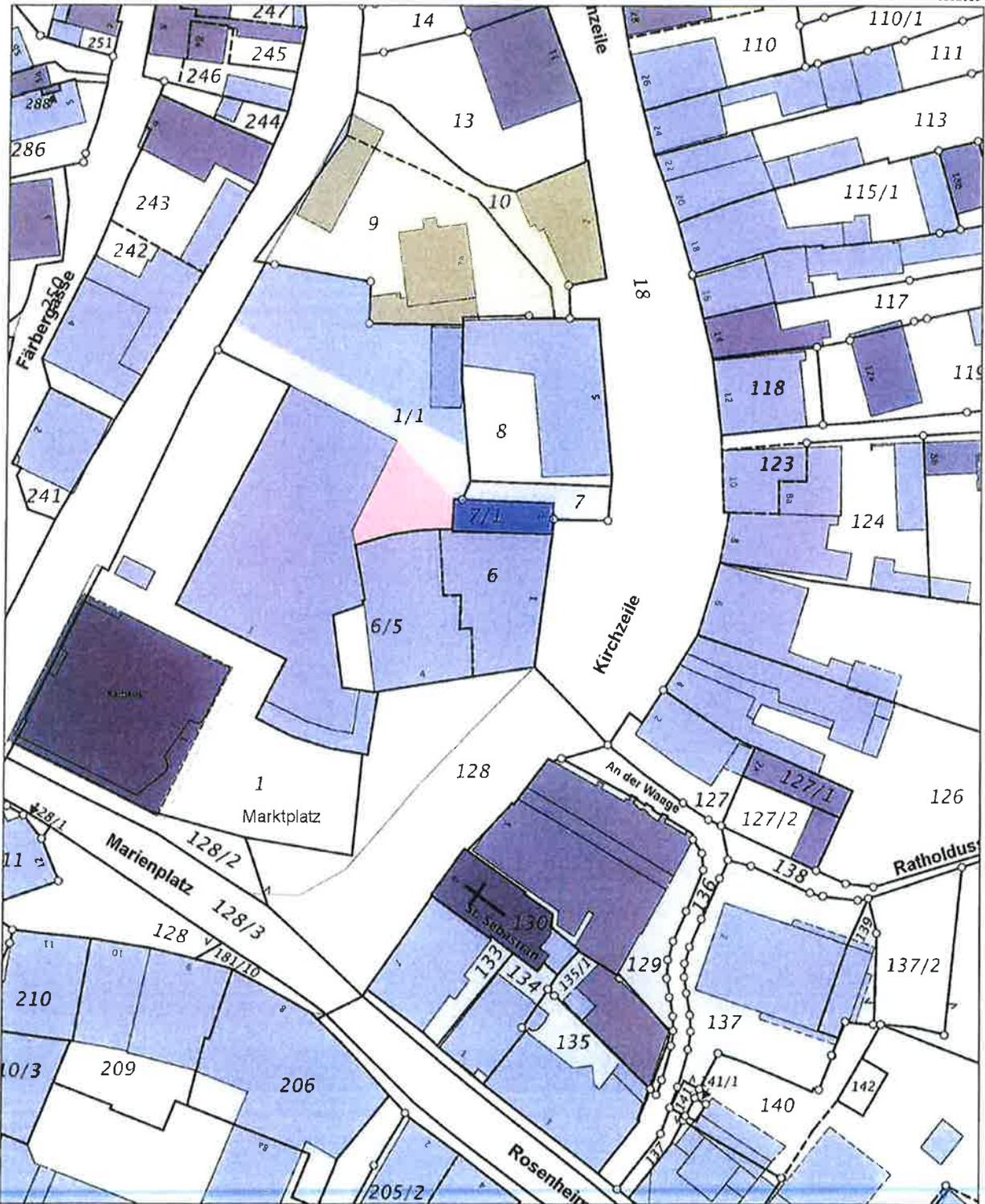
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.03.2017

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

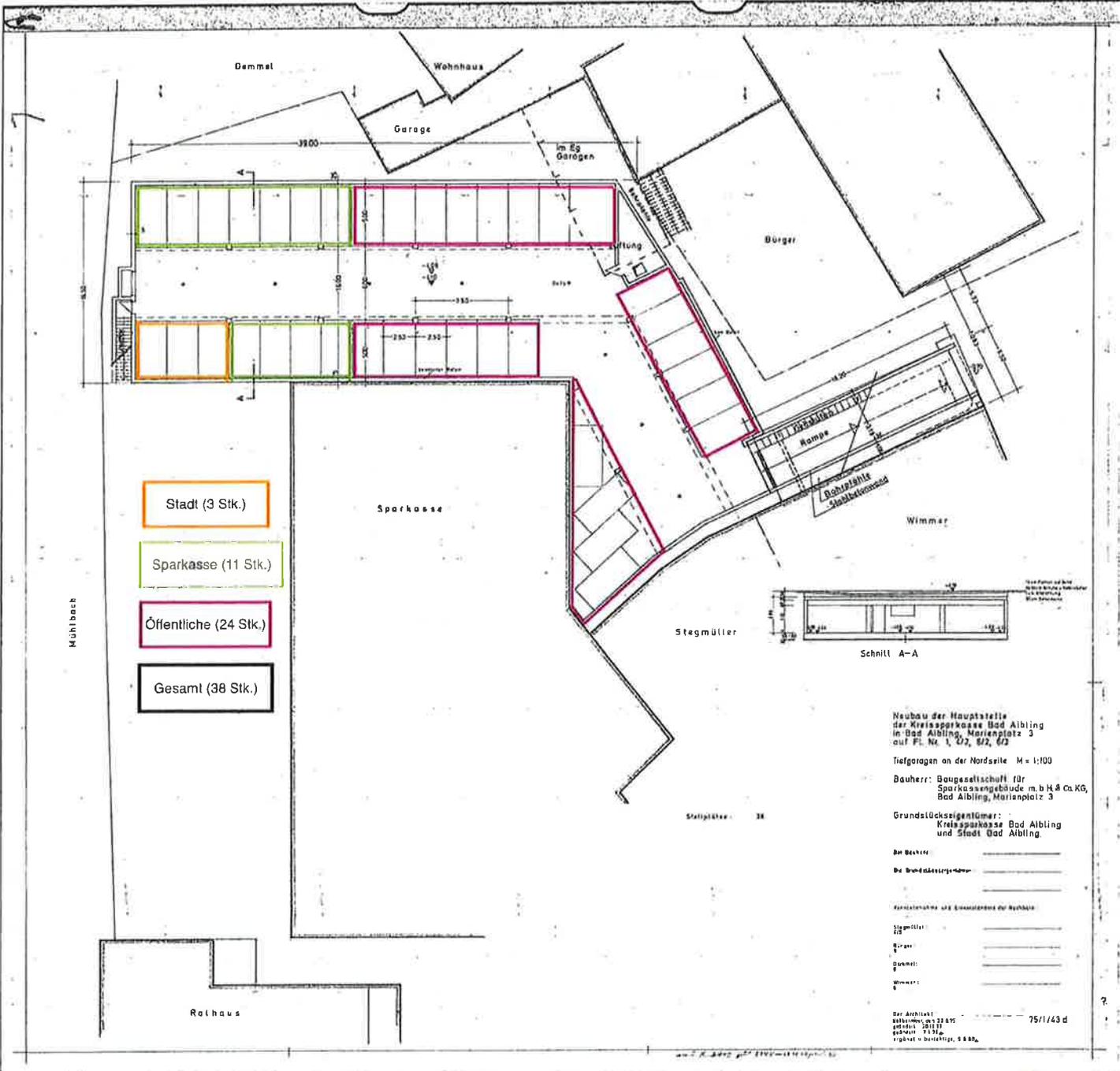


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

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 Kreisapothek Bad Aibling
in Bad Aibling, Marienplatz 3
auf Pl. Nr. 1, 4/2, 5/2, 6/2

Tiefgaragen an der Nordseite M = 1:100

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

Grundstückseigentümer:
Kreisapothek Bad Aibling
und Stadt Bad Aibling

Der Bauherr: _____

Der Grundstückseigentümer: _____

Kostenart und Berechnungsart der Gebühren

Stegmüller: _____

Bürger: _____

Demmel: _____

Wimmer: _____

Der Architekt
gebürtig am 22. 8. 1875
gebildet 1911
gebürtig in Aibling, S. 888.

75/143 d

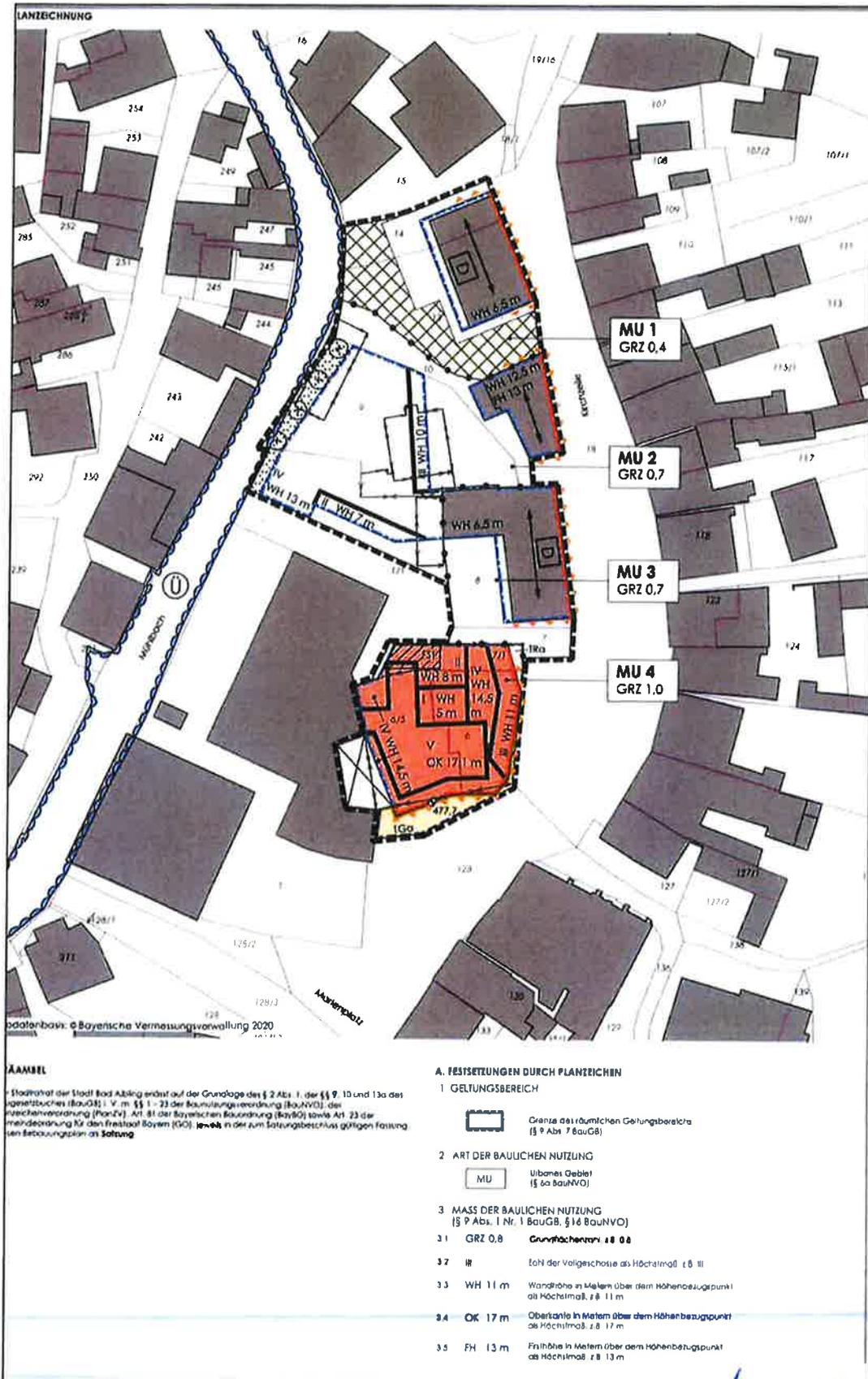
Handwritten signatures in blue ink:

fu
Kornel
Jung

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



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



TABELL
 - Stadtrat der Stadt Bad Abbach auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Gesetzesbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Zeichenverordnung (ZOV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) **geändert** in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung von Bebauungsplänen als **Satzung**.

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANEZEICHNEN**
- 1. GELTUNGSBEREICH**
 [Symbol: gestrichelte Linie] Grenze des (räumlichen) Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 [Symbol: MU in einem Kasten] 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 H** Höhe der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 11
- 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

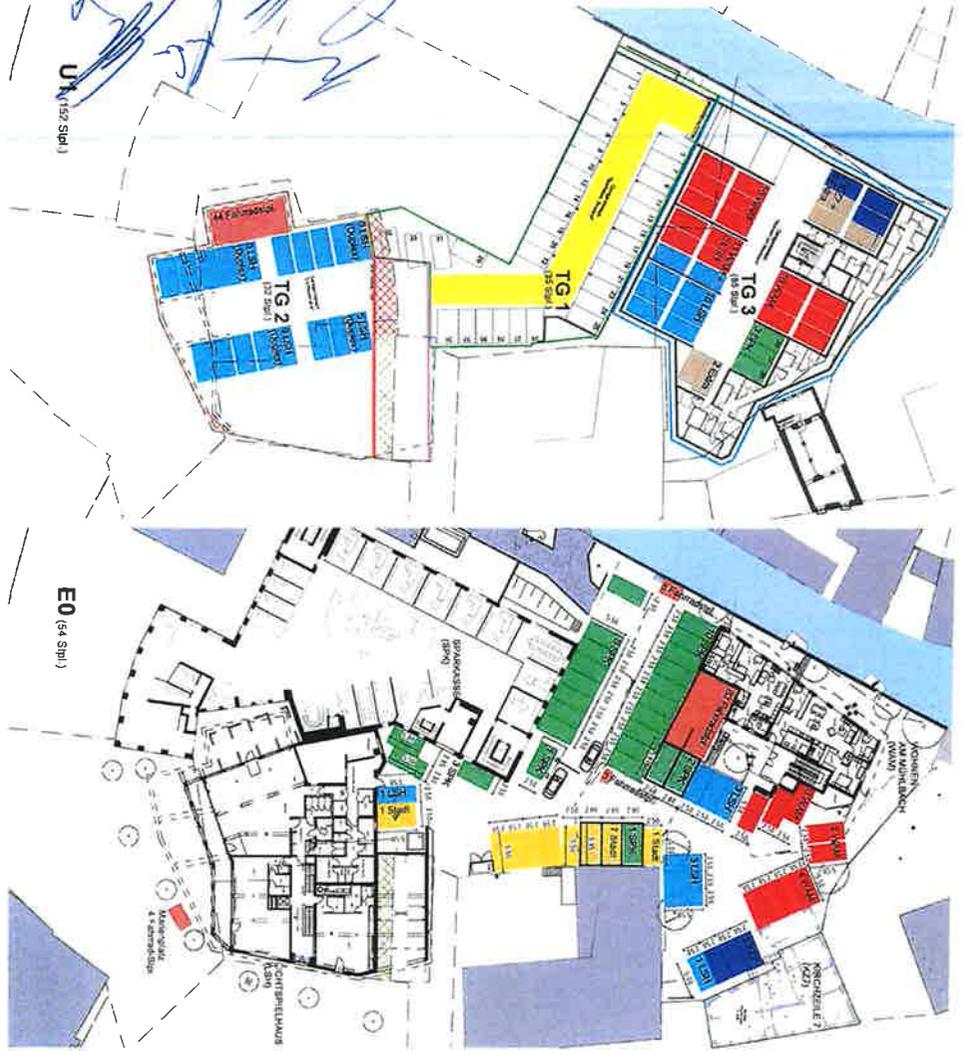
[Handwritten signature]



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



Handwritten signature
 U N (157 Stpl)



Farbung	Bestandteil	Stpl	Parallele
Rot	Wohnen mit Küche	52	57
Blau	Wohnen mit Küche	28	5
Grün	Wohnen mit Küche	34	9
Gelb	Wohnen mit Küche	210	128

ANMERKUNGEN:

1. Diese Pläne sind ein Entwurf und können ohne Rücksichtnahme verändert werden.
2. Die Pläne sind ein Entwurf und können ohne Rücksichtnahme verändert werden.
3. Die Pläne sind ein Entwurf und können ohne Rücksichtnahme verändert werden.
4. Die Pläne sind ein Entwurf und können ohne Rücksichtnahme verändert werden.

WOMMEN AM MOHLBACH
 Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH
 Am Mohlbach 1
 10557 Berlin

STELLUNGSANZEIGEN
 Wir sind ein Team aus Architekten, Ingenieuren und Designern. Wir suchen nach talentierten Menschen, die mit uns zusammenarbeiten wollen. Wenn Sie interessiert sind, kontaktieren Sie uns unter der Telefonnummer 030 123456789.



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 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 Berechtigte 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 Fahrrecht).

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 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.

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.

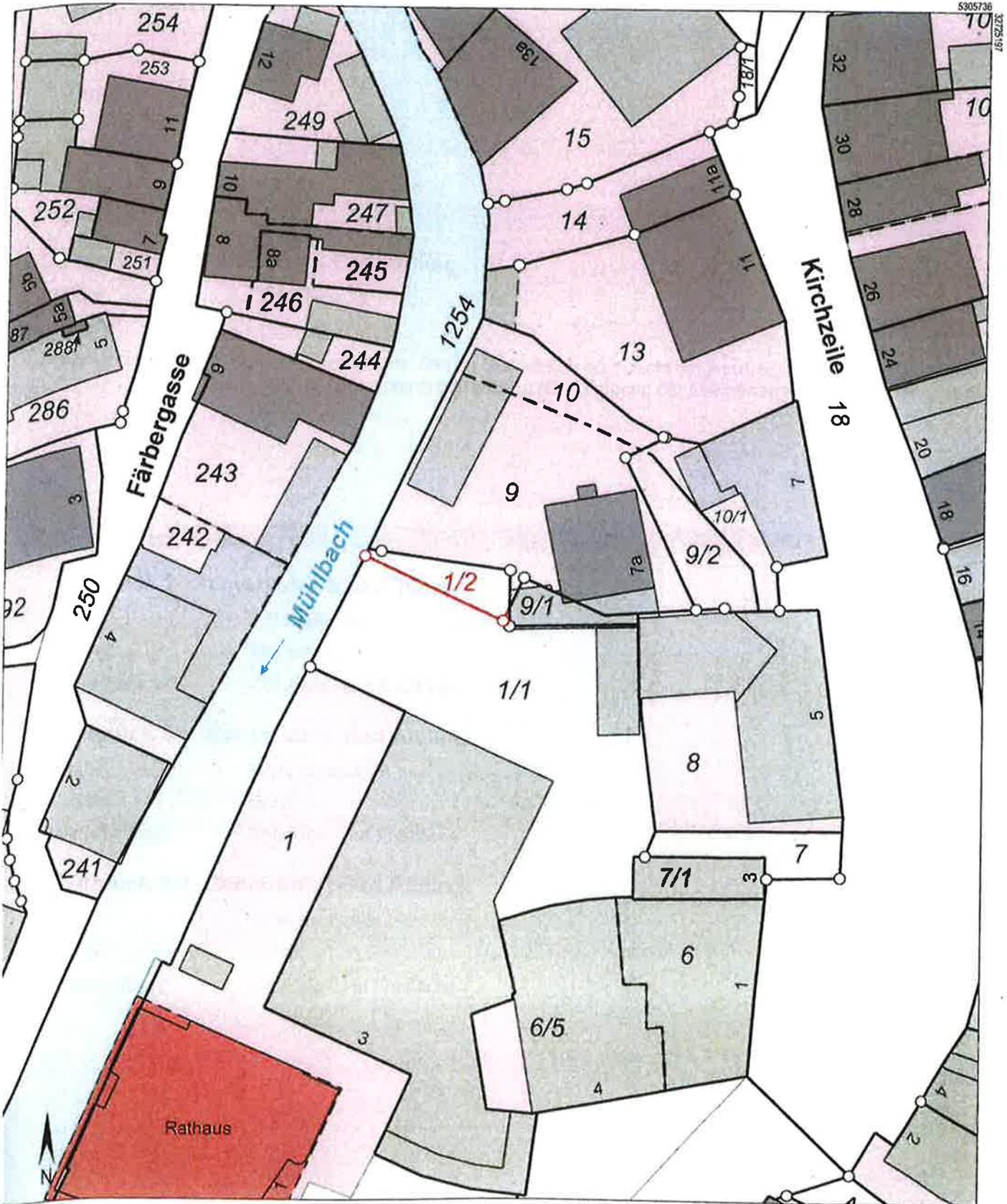
Die Eintragungsanträge gemäß Vorurkunde werden vorsorglich bestätigt und wiederholt.

Ende der Anlage

Fortführungsnachweis 3057 03

Gemarkung Bad Aibling

Darstellung in der Flurkarte



105571

Maßstab 1:750





Anlage 3.3

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023

I. 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.

II. 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 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.

III. 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 Bestandsgarage 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) Der jeweilige Eigentümer bewilligt und

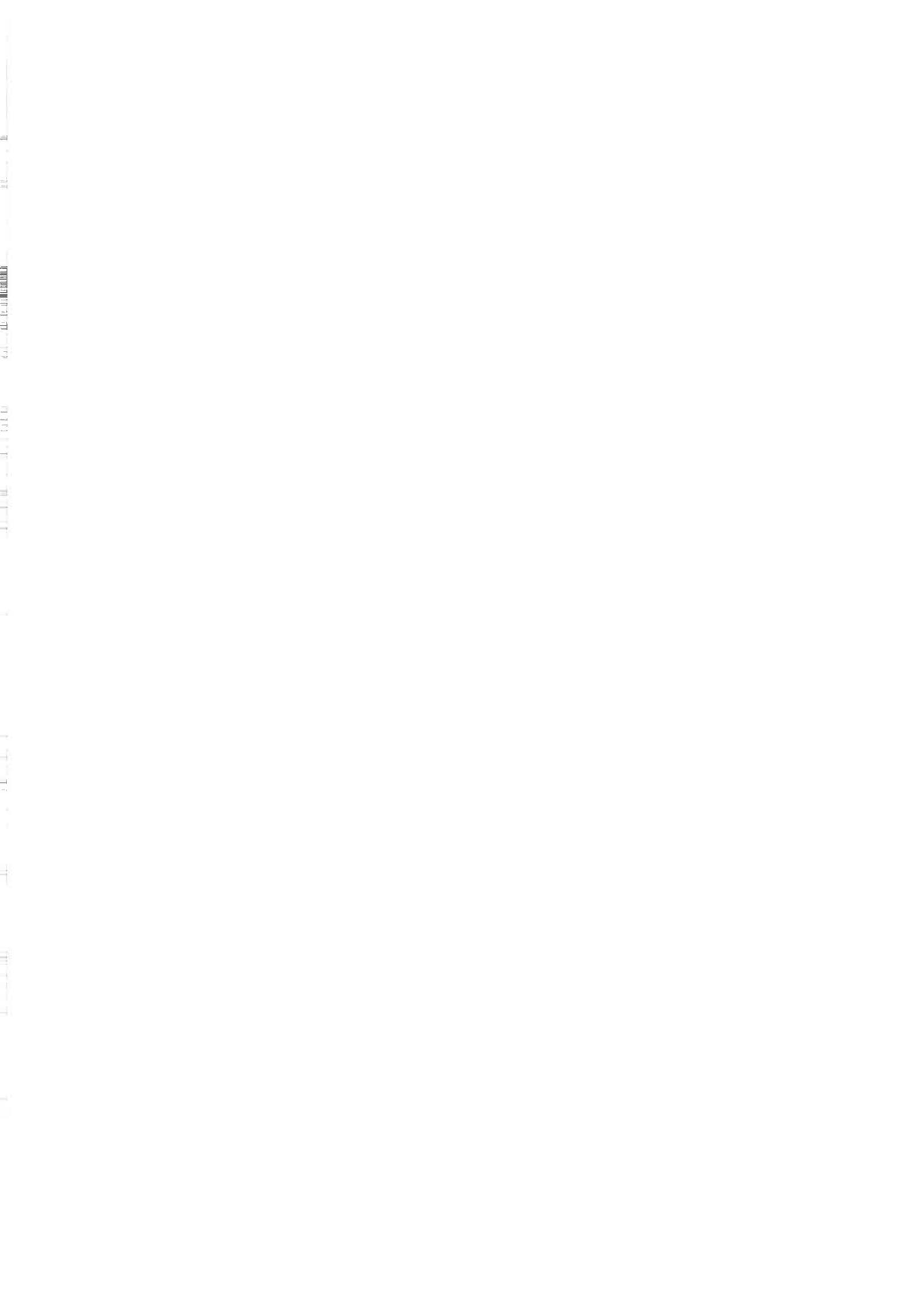
beantragt,

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



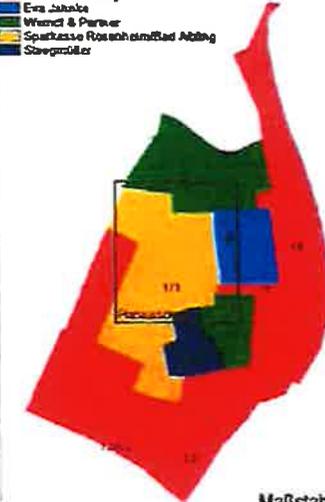
Anlage 6a
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



Der Übersichtlichkeit halber wurden nicht relevante Leitungen ausgeblendet.

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

- Stadt Bad Aibling
- Eva Jahnke
- Wenzel & Partner
- Sparkasse Rosenheim/Bad Aibling
- Steyerhölzer



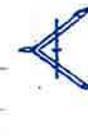
Maßstab 1:1000

C 541.G0.01 - DIENSTBARKEIT SPARKASSE RD/BAD AIBLING

Hausanschluss
Wohnen am Mühlbach
Telekom / Vodafone
Wohnen am Mühlbach

Trafostation

INGENIEURBÜRO FÜR GEBÄUDETECHNIK



KAS + MAIER

Planungsbüro für Gebäude- und Anlagenbau

PLANUNG - GEBÄUDETECHNIK

- Raumplanung
- Sanierung
- Bautechnik
- Abwässer (Energieumwandlung)

LEITUNGSPLANUNG

TELEFON 089 20000-6
FAX 089 20000-25
E-MAIL info@kas-maier.de
INTERNET www.kas-maier.de

PROJEKT	LEITUNGSPLANUNG UND KÖRPER AM MÜHLBACH	PROJEKTANT	KAS + MAIER
BAUHER	WEINIG & PARTNER LICHTSPELHAUS GAMBH & CO KG SPANNENHOF 3, 80688 GÖTTINGEN	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ARCHITEKT	ARCHITEXTEN ASP PROJEKT LICHTSPELHAUS ARCHITEXTEN LOGO PROJEKT WOHNEINHEITEN AM MÜHLBACH	PROJEKTANT	KAS + MAIER
BAUTEIL	KELLER- ERDGESCHOSS	PROJEKTANT	KAS + MAIER
PLANBEZÜCHUNG	DIENSTBARKEIT SPARKASSE ROSENHOF AIBLING	PROJEKTANT	KAS + MAIER

DATE	01.11.2009	DRUCK	1/000004
WÄHRUNG	EUR	PROJEKT	PLANUNTERLAGE
ZEICHNUNG	01.11.2009	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER
ZEICHNER	MAIER	PROJEKTANT	KAS + MAIER

ERDGESCHOSS

Handwritten signatures and notes in blue ink on the left side of the plan.



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



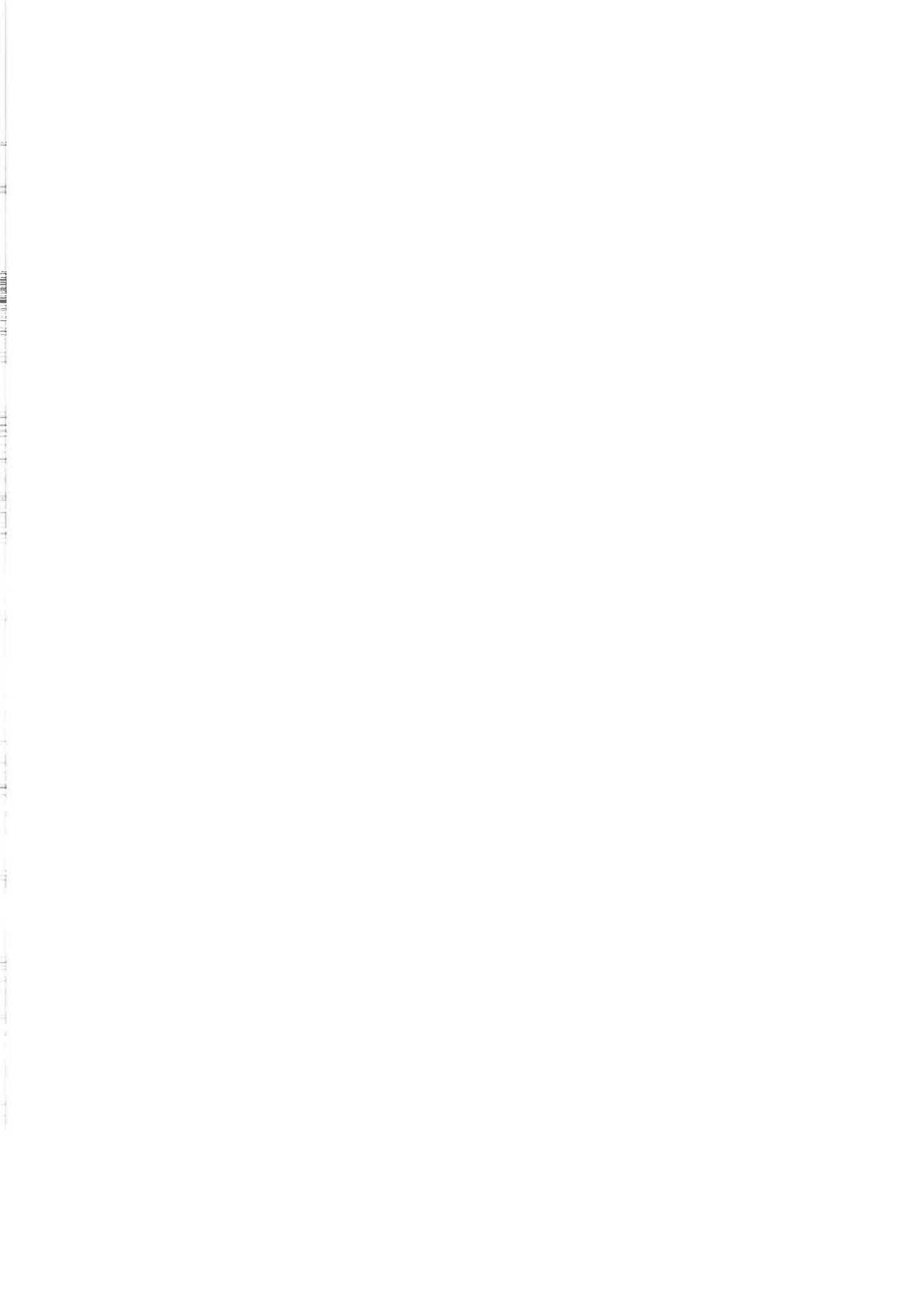


Handwritten signature in blue ink, possibly 'G. G.'

Handwritten signature in blue ink, possibly 'K. G.'

Handwritten signature in blue ink, possibly 'F. G.'

UNTERGESCHOSS

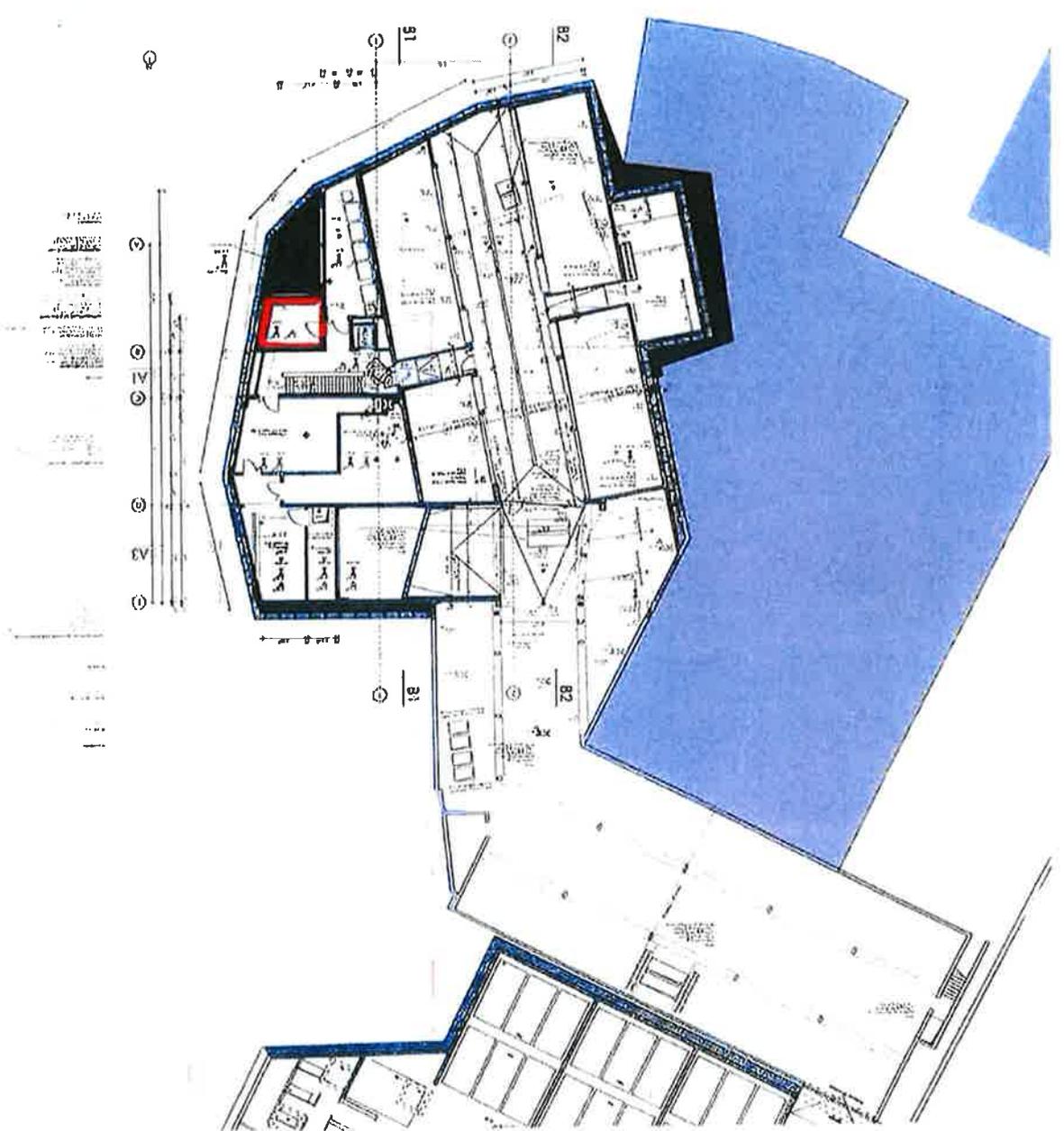


Anlage 6c
zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel
in Bad Aibling vom 30.03.2022



Handwritten signature and scribbles in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.





Anlage 3.4

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



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. Grundbuchanträge

(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.

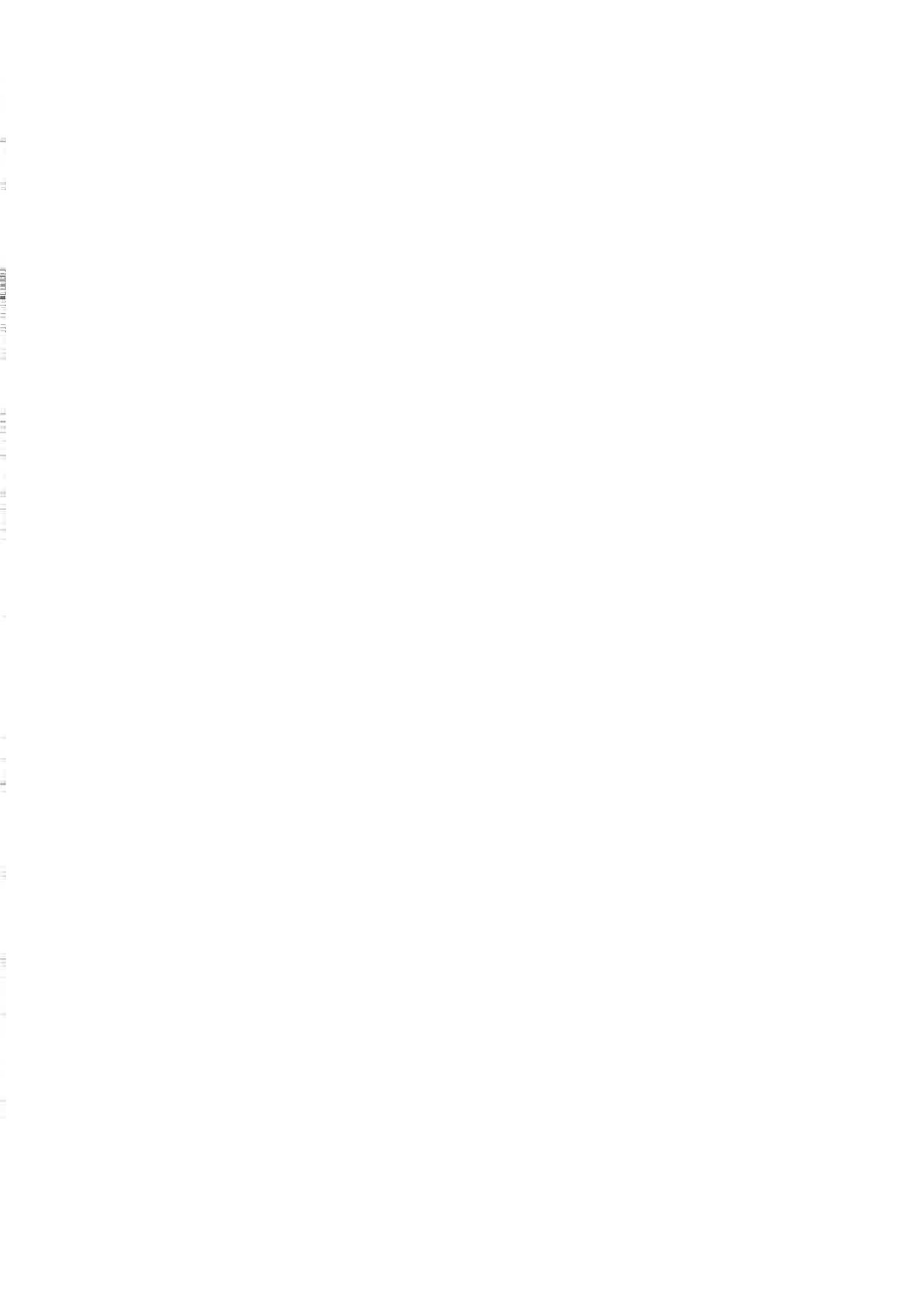
Vorgelesen vom Notar, von dem

Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Ernst Korian

Jenny Now







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Rosenheim

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 1

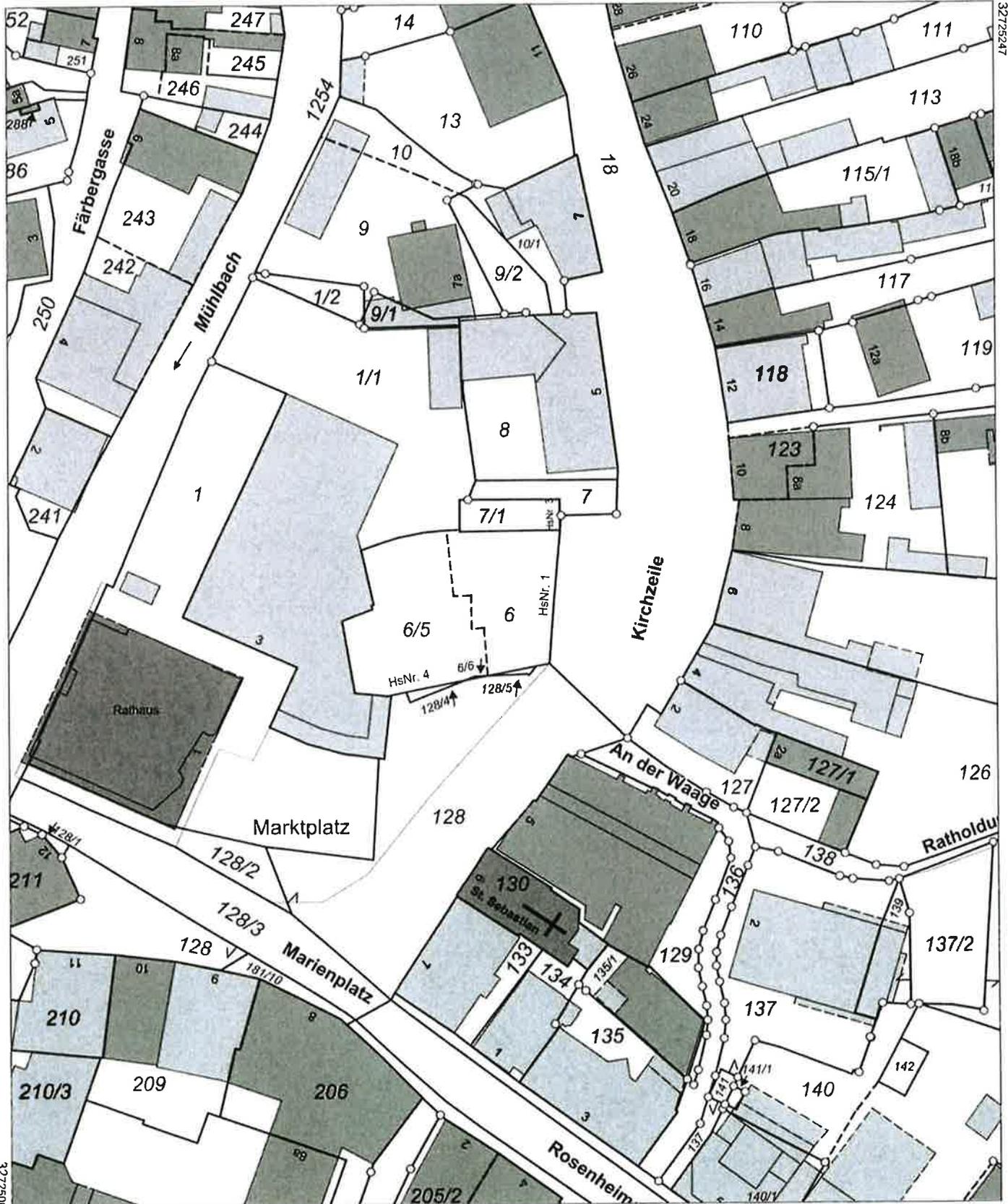
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.03.2023

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern

5305709



32725067

5305489

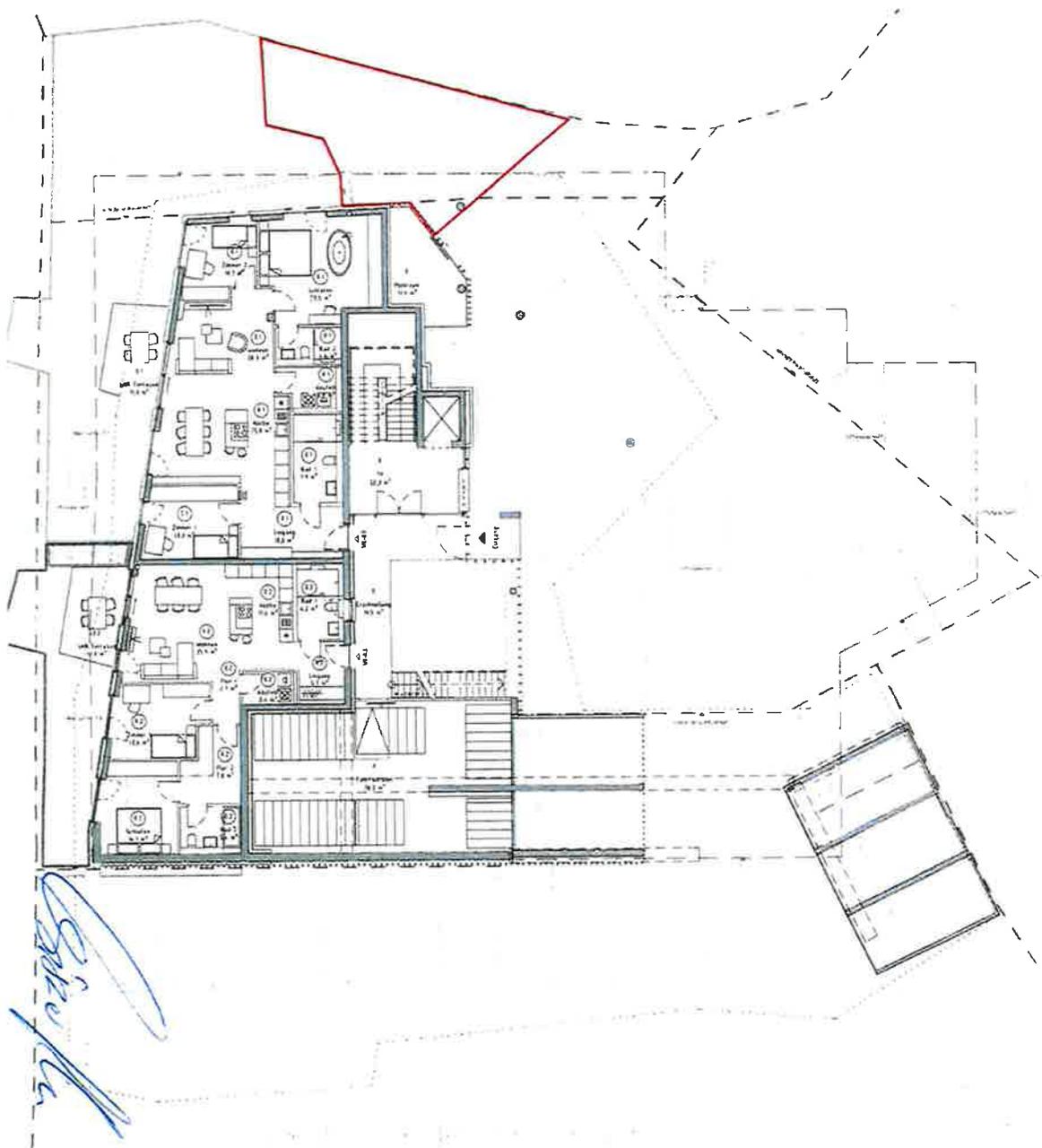
Maßstab 1:1000



Meter

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





AUFTEILUNGSPÄNE

Titel

A

Autr

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

AUFTEILUNGSPÄNE

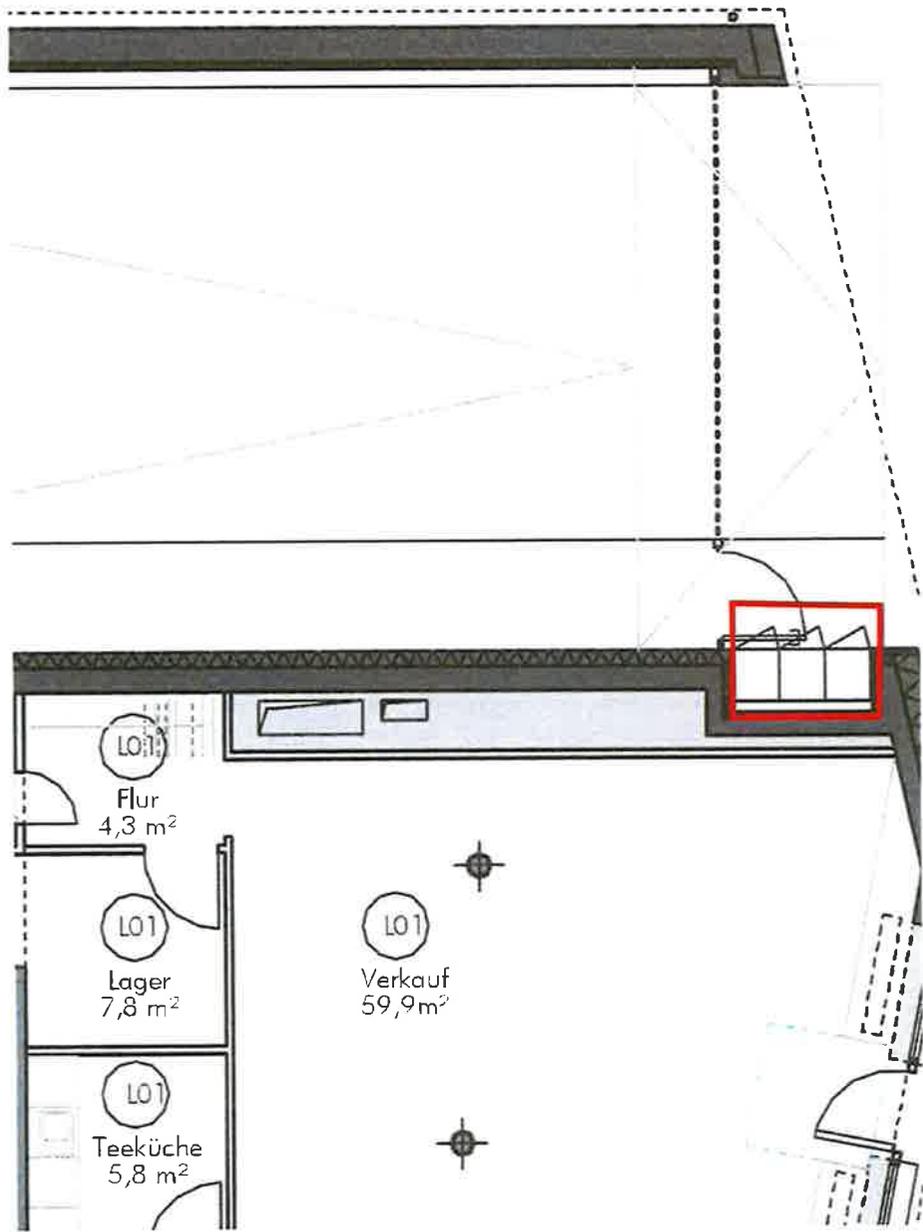
Format **A3**

E0

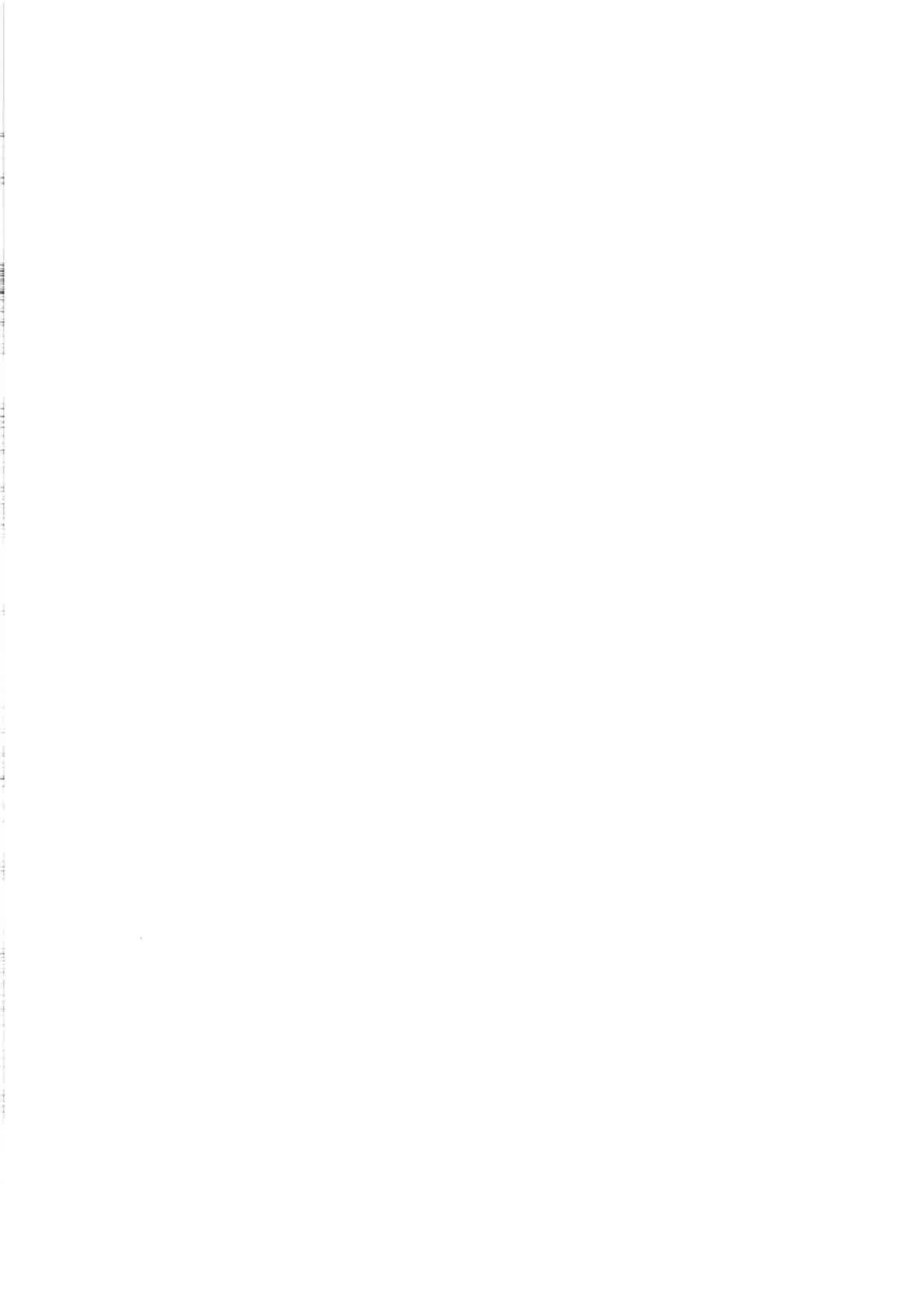
Anlage 2



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten text 'Platz 5' in blue ink.



Feststellung

zur Urkunde des Notars Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling vom 22. März 2023, UVZ-Nr. S 534/2023.

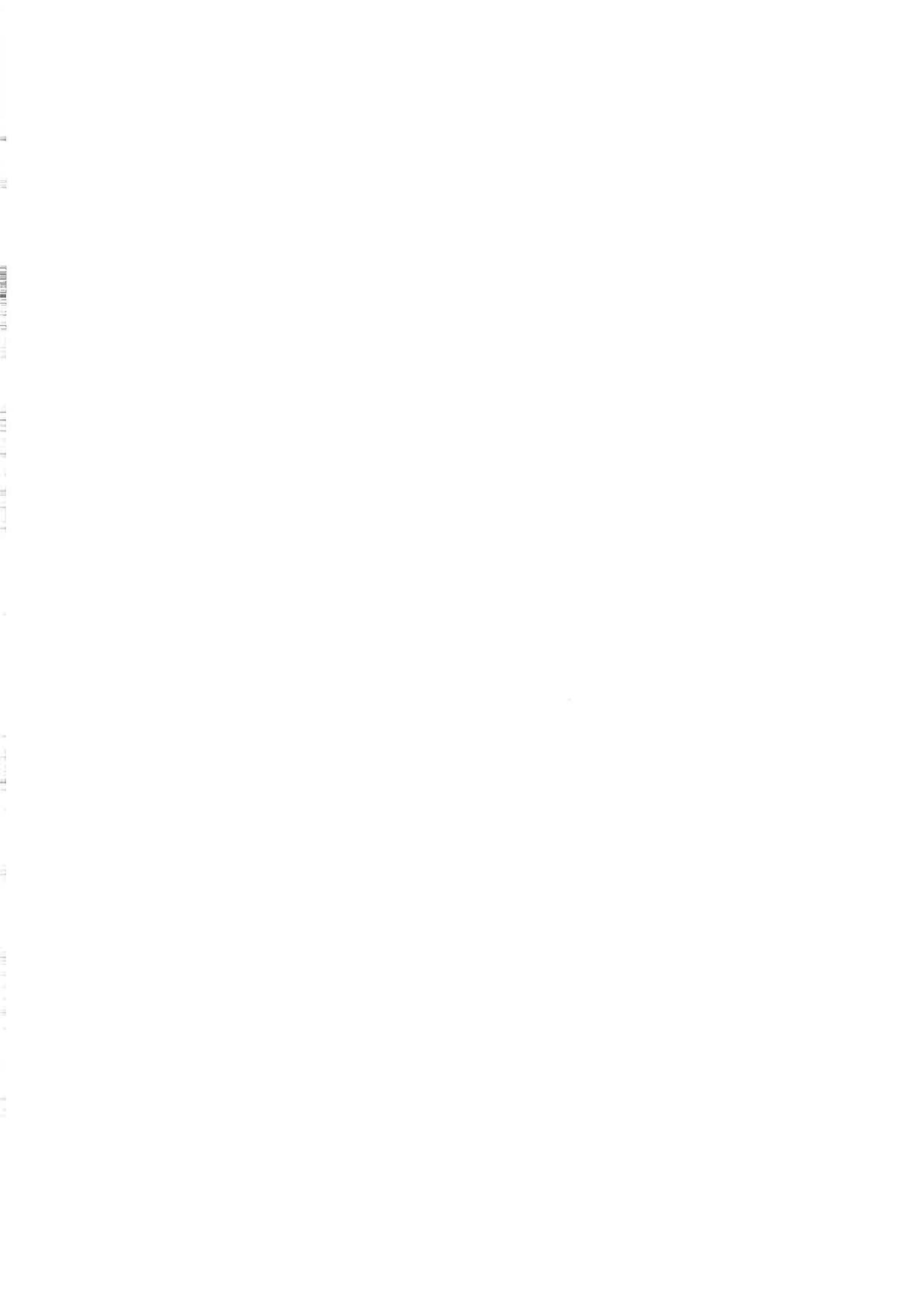
In Ausübung der mir gem. Ziff. VII. meiner Urkunde erteilten Ermächtigung stelle ich namens und im Auftrag der Firma Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG folgendes fest:

Gem. Ziff. I. 10) meiner Urkunde ist innerhalb des Bauvorhabens „Lichtspielhaus“ geplant, eine Paketbox zur gemeinschaftlichen Nutzung durch beide Wohnanlagen „Lichtspielhaus“ und „Wohnen am Mühlbach“ bzw. deren Eigentümer/Mieter/sonstige Nutzungsberechtigte. Der genaue Standort der Paketbox ergibt sich aus dem meiner Urkunde als Anlage 3 beigefügten Grundrissplan. Demzufolge ist das Paketboxmitbenutzungsrecht tatsächlich zu bestellen an den Grundstücken Fl.Nrn. 6, 6/5 und 7/1 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.Nrn. 9, 10 und 1/2 je der Gemarkung Bad Aibling als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Entsprechende Eintragung namens und im Auftrag des Eigentümers wird hiermit bewilligt und **beantragt**.

Bad Aibling, den 03. April 2023




Dr. Jürgen Schlögel, Notar



Anlage 4

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023





LANDRATSAMT ROSENHEIM

Kreisbauamt

SCAN

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-2022-2880 / Bad Aibling	27.09.2022

Antragsteller: Werndl & Partner Lichtspielhaus GmbH & Co. KG, Theresa Ober, An der Alten Spinnerei 3, 83059 Kolbermoor
Vorhaben: Abgeschlossenheitsbescheinigung
Bauort: Bad Aibling, Marienplatz 4, Kirchzeile 1
Lage: Gemarkung Bad Aibling, Flurstücke 6, 6/5, 7/1

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, Marienplatz 4, Kirchzeile 1, Gemarkung Bad Aibling, Flurstücke 6, 6/5, 7/1 wird bescheinigt:

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

Für diese Bescheinigung wird eine Gebühr in Höhe von **1.950,00 €** erhoben. Die Gebührenfestsetzung beruht auf Art. 1, 2 und 6 Kostengesetz (KG) i.V.m. Tarif-Nr. 2.I.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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 439: QUANTUM MECHANICS

LECTURE 1: THE SCHRÖDINGER EQUATION

PROFESSOR JOHN W. NEEDHAM

WINTER SEMESTER 2023

LECTURE NOTES

1.1. THE SCHRÖDINGER EQUATION

1.2. THE WAVEFUNCTION

1.3. THE HAMILTONIAN

1.4. THE EIGENVALUE PROBLEM

1.5. THE HEISENBERG UNCERTAINTY PRINCIPLE

1.6. THE TISENBERG EQUATION

1.7. THE VARIATIONAL METHOD

1.8. THE ADIABATIC APPROXIMATION

1.9. THE WKB APPROXIMATION

1.10. SUMMARY



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

Münchener Straße 23
83022 Rosenheim

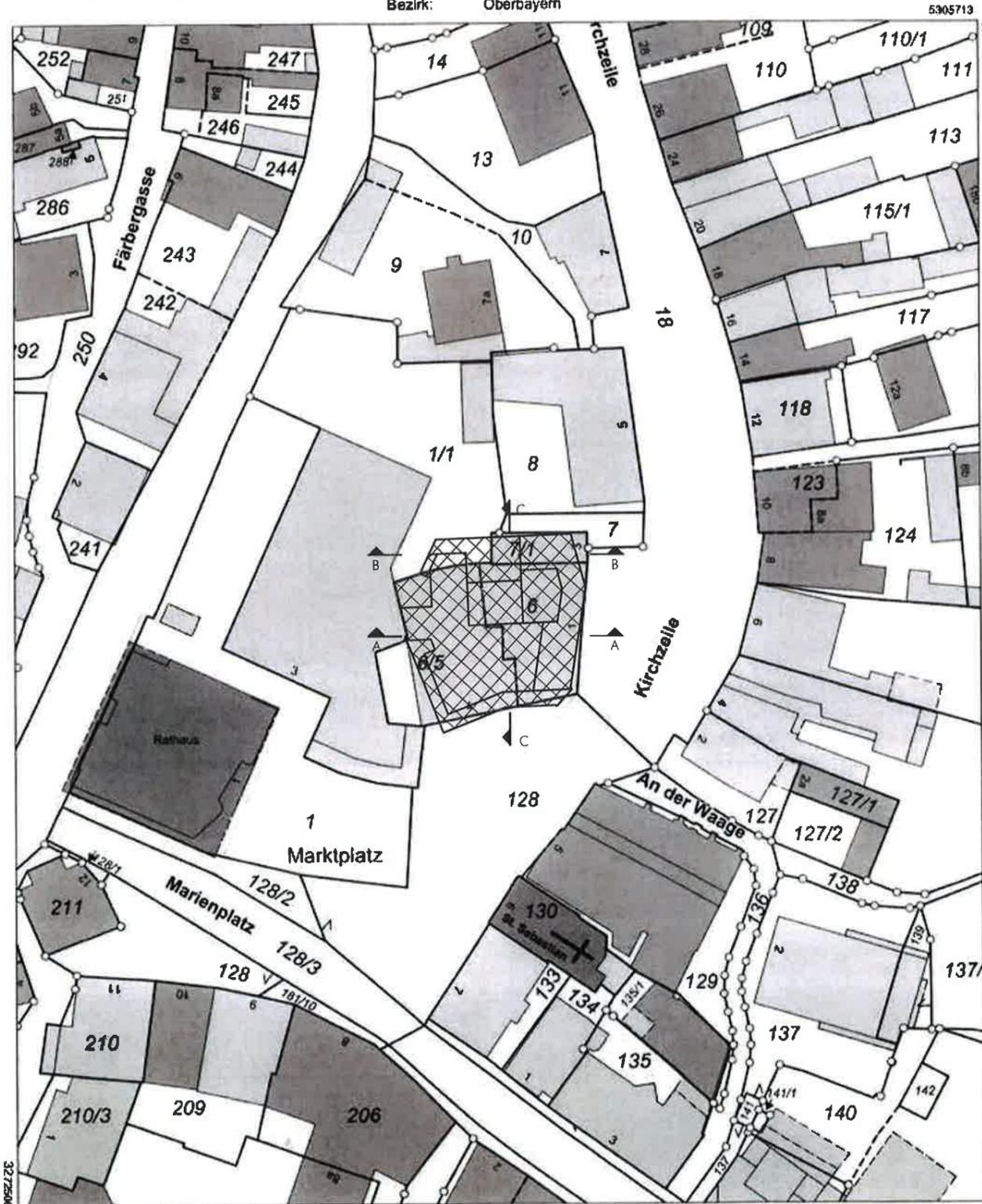
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.08.2021

Flurstück: 6
Gemarkung: Bad Aibling

Gemeinde: Stadt Bad Aibling
Landkreis: Rosenheim
Bezirk: Oberbayern



Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Be-
scheinigung des Landratsamtes Rosenheim
vom 27.09.22 SG 31 AB-2022-2880
Rosenheim, 27.09.22
LANDRATSAMT



Leisl

PROJEKT:
LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
WERNDL & PARTNER
LICHTSPIELHAUS GMBH & CO KG
AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
DORNBURGSTRASSE 11A
81673 MÜNCHEN
TEL 089 - 44760136
FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
AUFTEILUNGSPLAN LAGEPLAN

MASSTAB:
1/1000

DATUM: 23.09.2022
FORMAT: A3

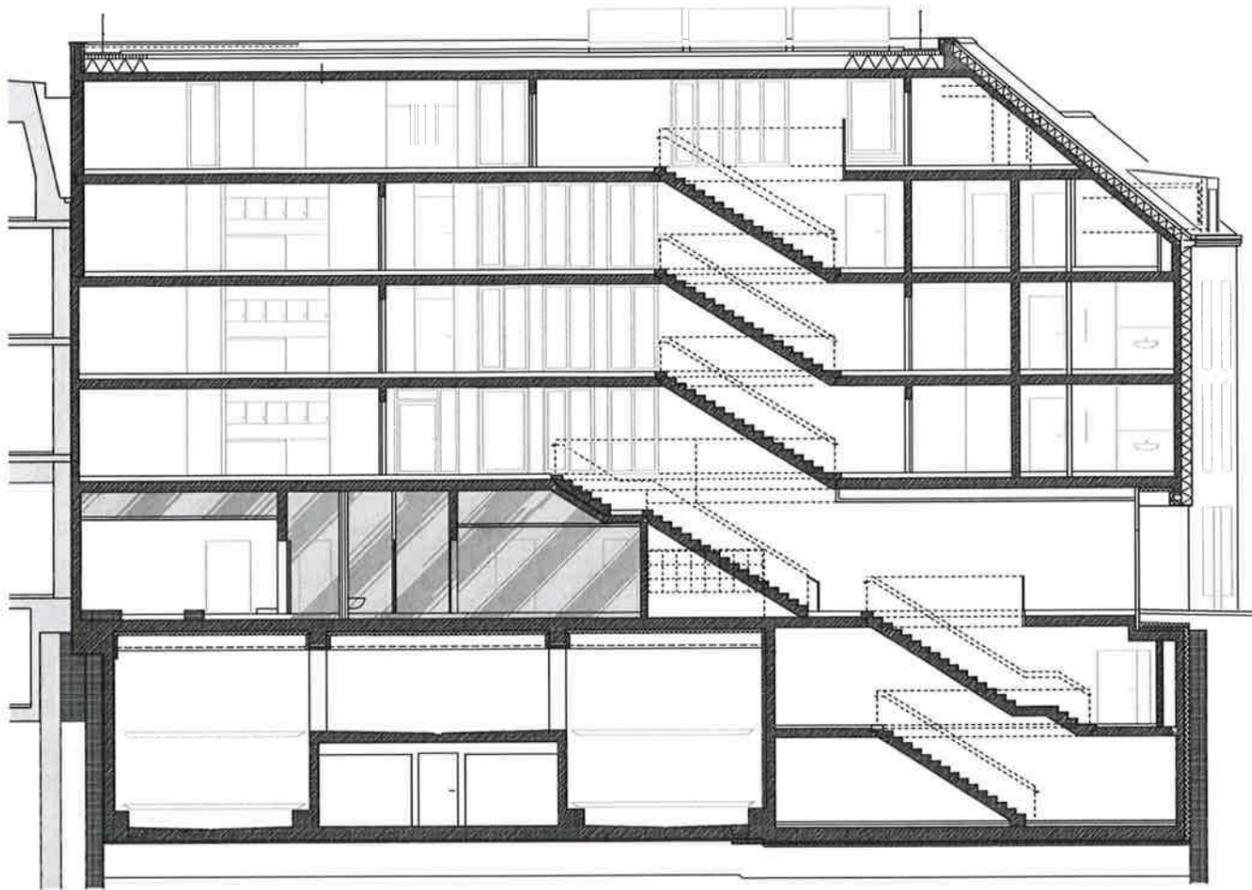
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

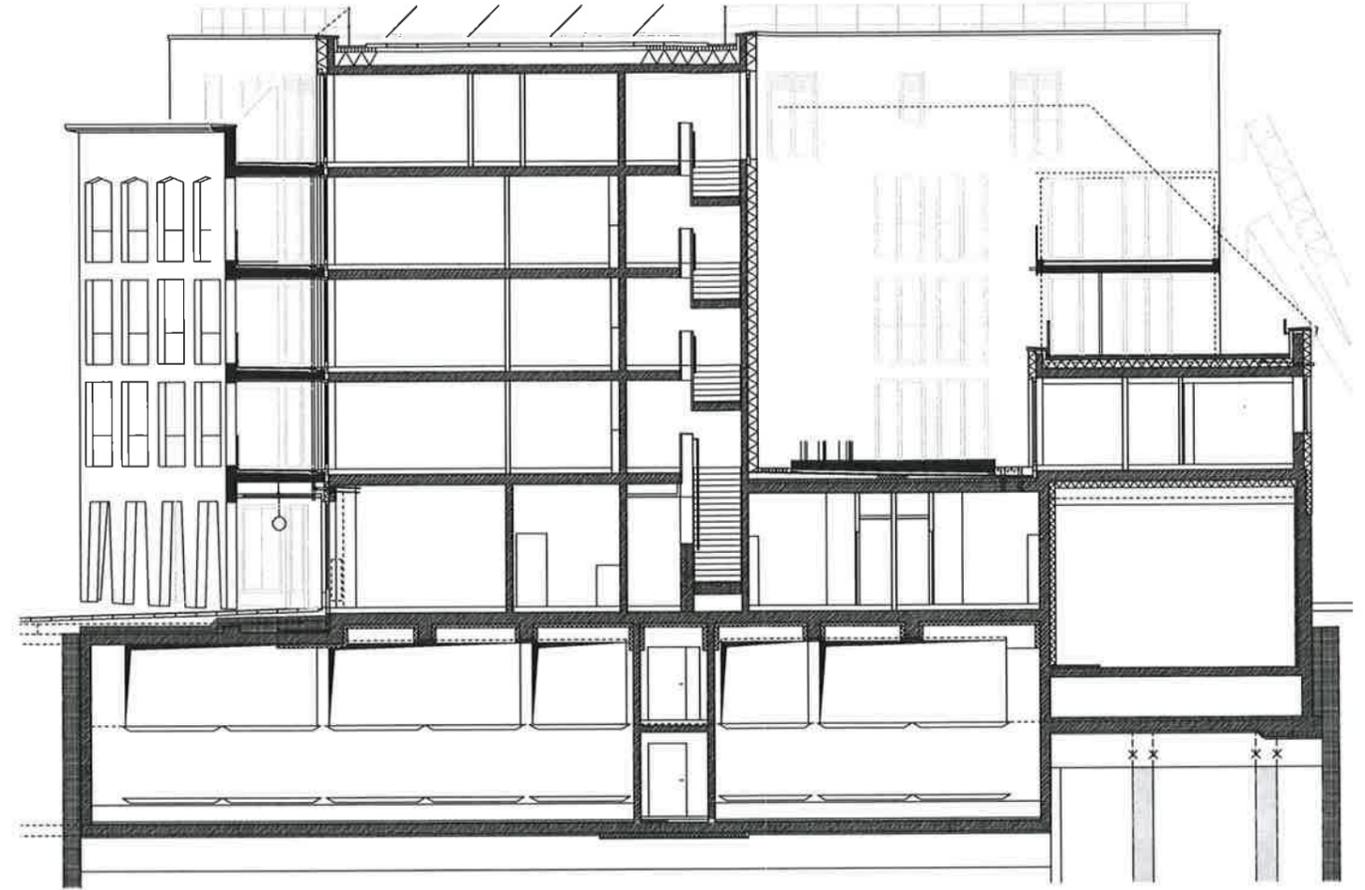
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

[Handwritten signature]

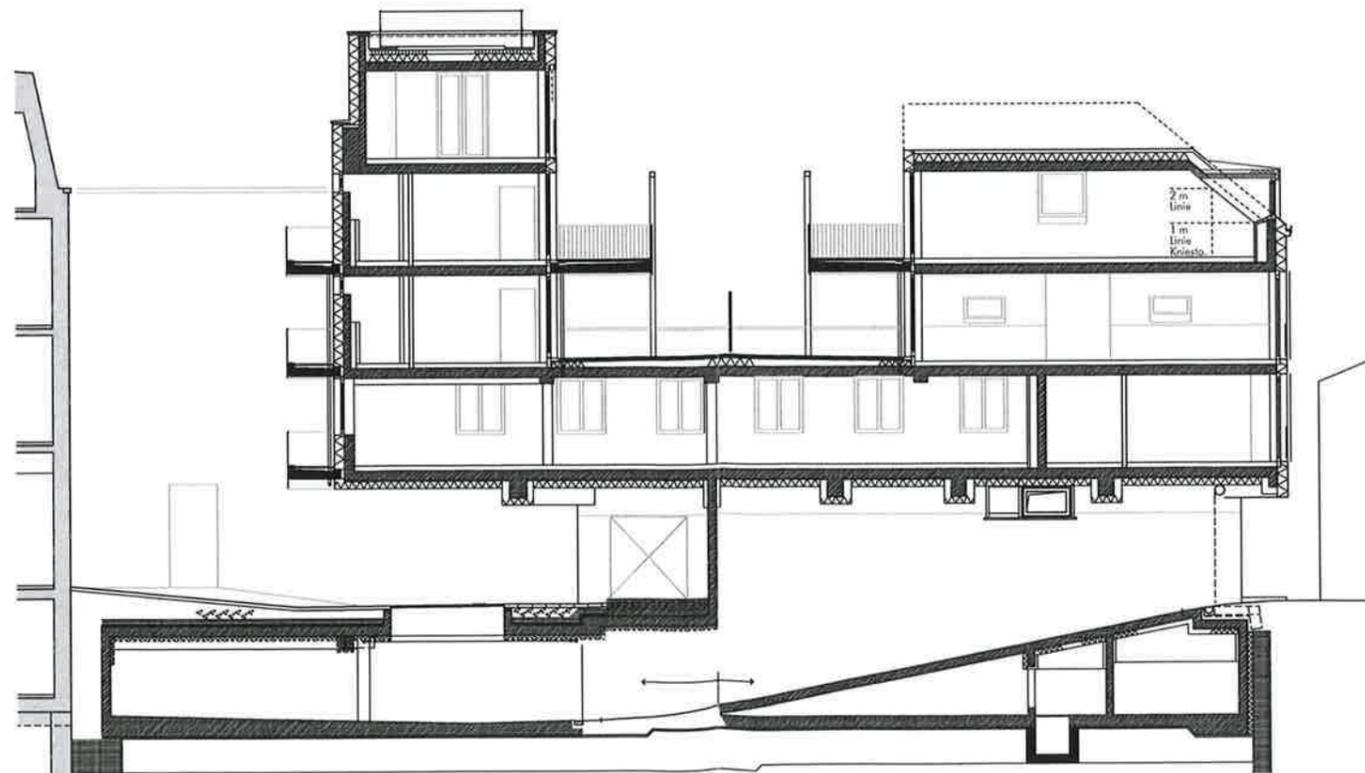




Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27.09.22 SG 31 AB-2022-2880 Rosenheim, 27.09.22 LANDRATSAMT



Leisl

PROJEKT:
LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
AM MARIENPLATZ 4/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

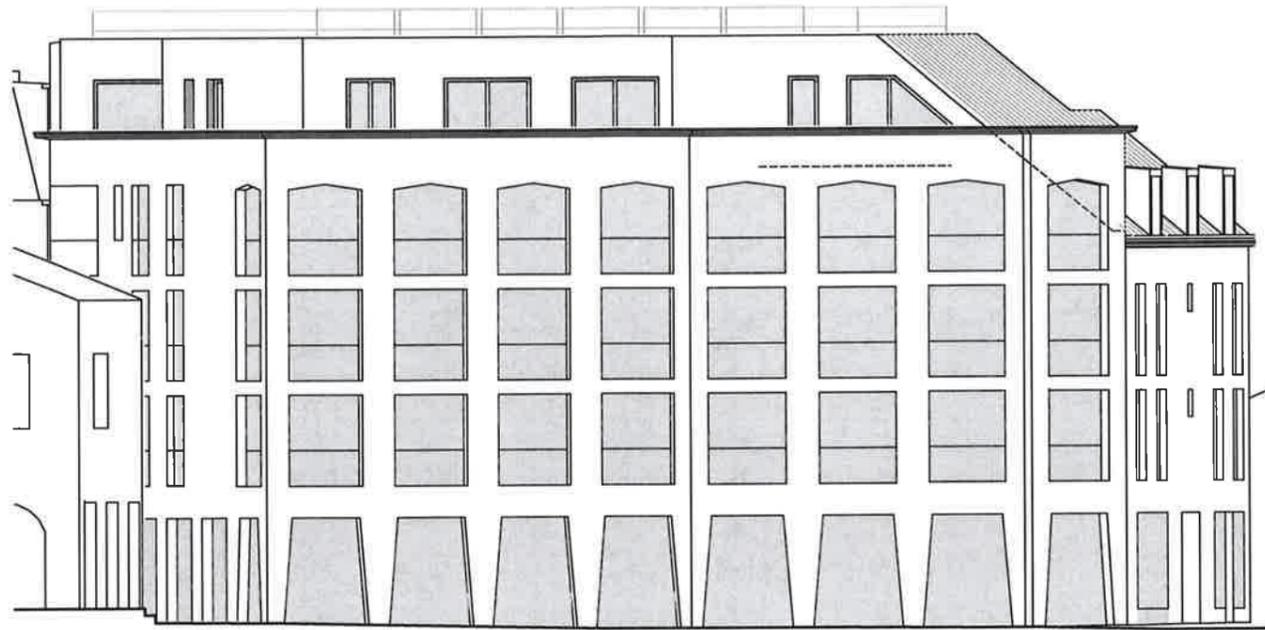
BAUHERR:
WERNDL & PARTNER
LICHTSPIELHAUS GMBH & CO KG
AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
DORNBERGSTRASSE 11A
81673 MÜNCHEN
TEL 089 - 44760136
FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
AUFTEILUNGSPLAN SCHNITTE

MASSTAB:
1/200

DATUM: 23.09.2022
FORMAT: A3



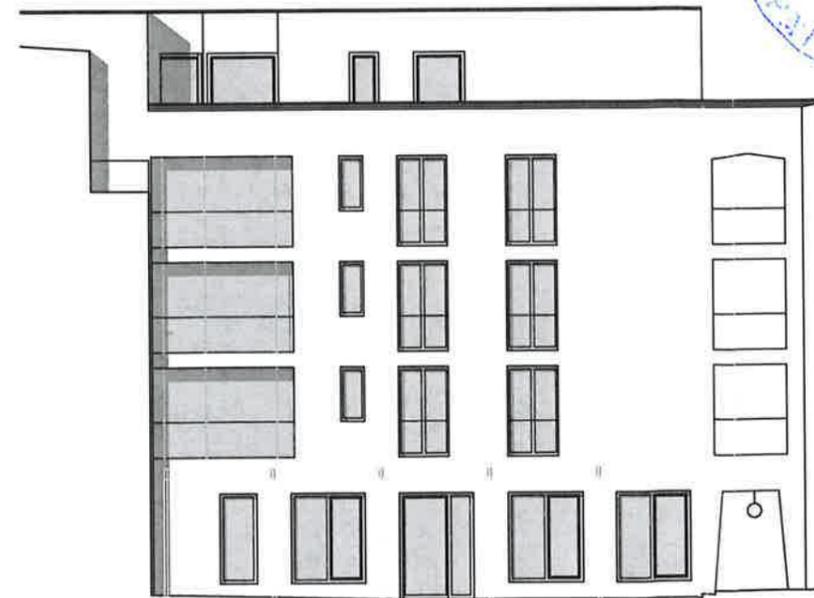
ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27. 09. 22 SP 31 AB-2022-2880 Rosenheim, 27. 09. 22 LANDRATSAMT



[Handwritten signature]
Leisl

PROJEKT:
LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
AM MARKTPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
WERNDL & PARTNER
LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

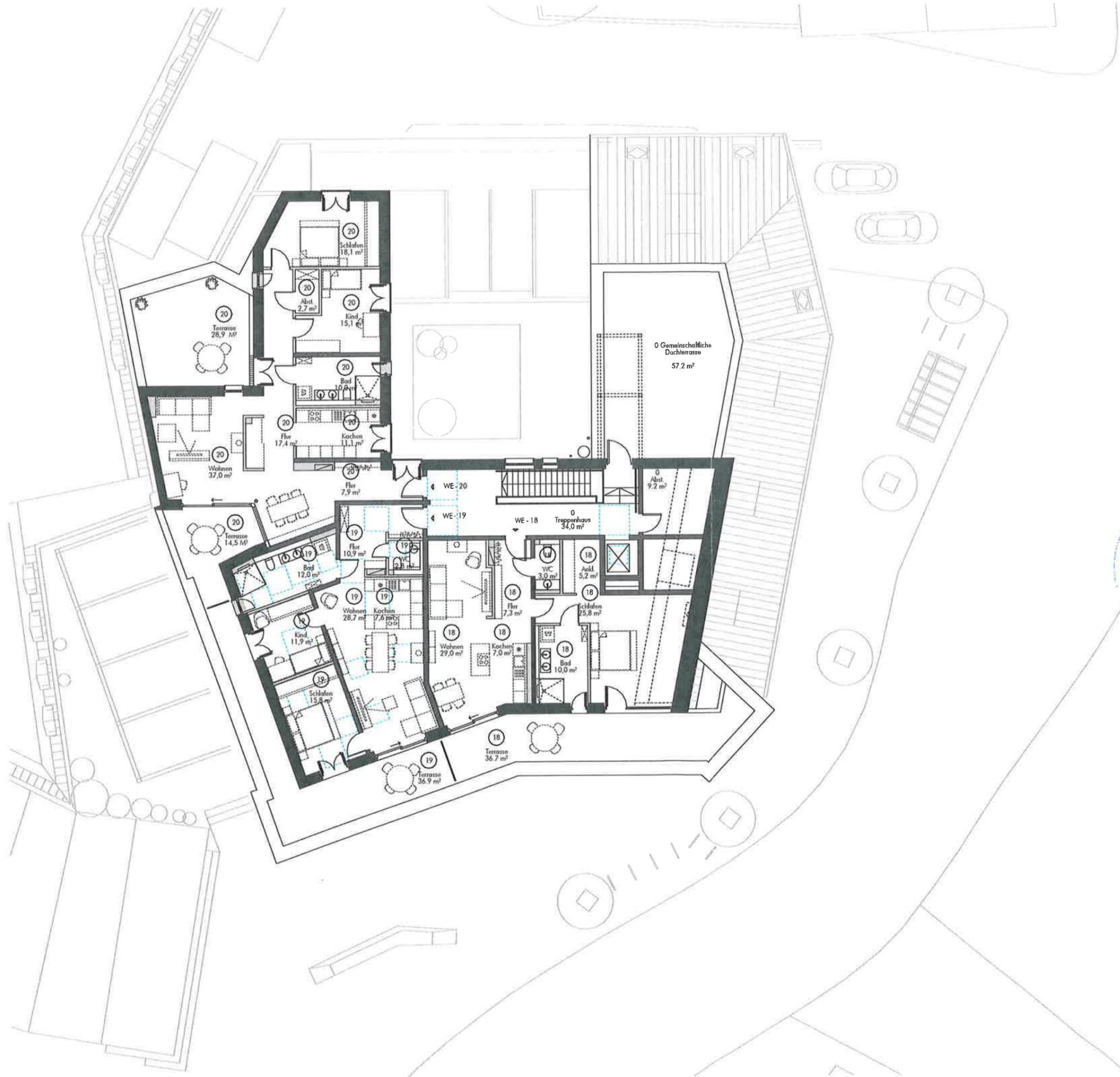
ARCHITEKT:
ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
DORNBURGSTRASSE 11A
81673 MÜNCHEN
TEL. 089 - 44760136
FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
AUFTeilungsPLAN ANSICHTEN

MASSTAB:
1/200

DATUM: 18.08.2022
FORMAT: A3





Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Bauamtes Rosenheim vom 27.09.22, 3031 AB-2022-2980
 Rosenheim, 27.09.22
 LANDRATSAMT



Leisl
 Leisl

PROJEKT:
 LICHTSPIELHAUS BAD ABLING
 NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
 AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD ABLING

BAUHERR:
 WERNDL & PARTNER
 LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
 AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
 ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
 DORNBERGSTRASSE 11A
 81673 MÜNCHEN
 TEL. 089 - 44760136
 FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
 AUFTEILUNGSPLAN 4.OG

MASSTAB:
 1/200

DATUM: 18.08.2022
 FORMAT: A3





Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Be-
 scheinigung des Landratsamtes Rosenheim
 vom 27. 09. 22 SG 31 AB-2022-2980
 Rosenheim, 27. 09. 22
 LANDRATSAMT



[Signature]
 Leisl

PROJEKT:
 LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
 NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
 AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
 WERNDL & PARTNER
 LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
 AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

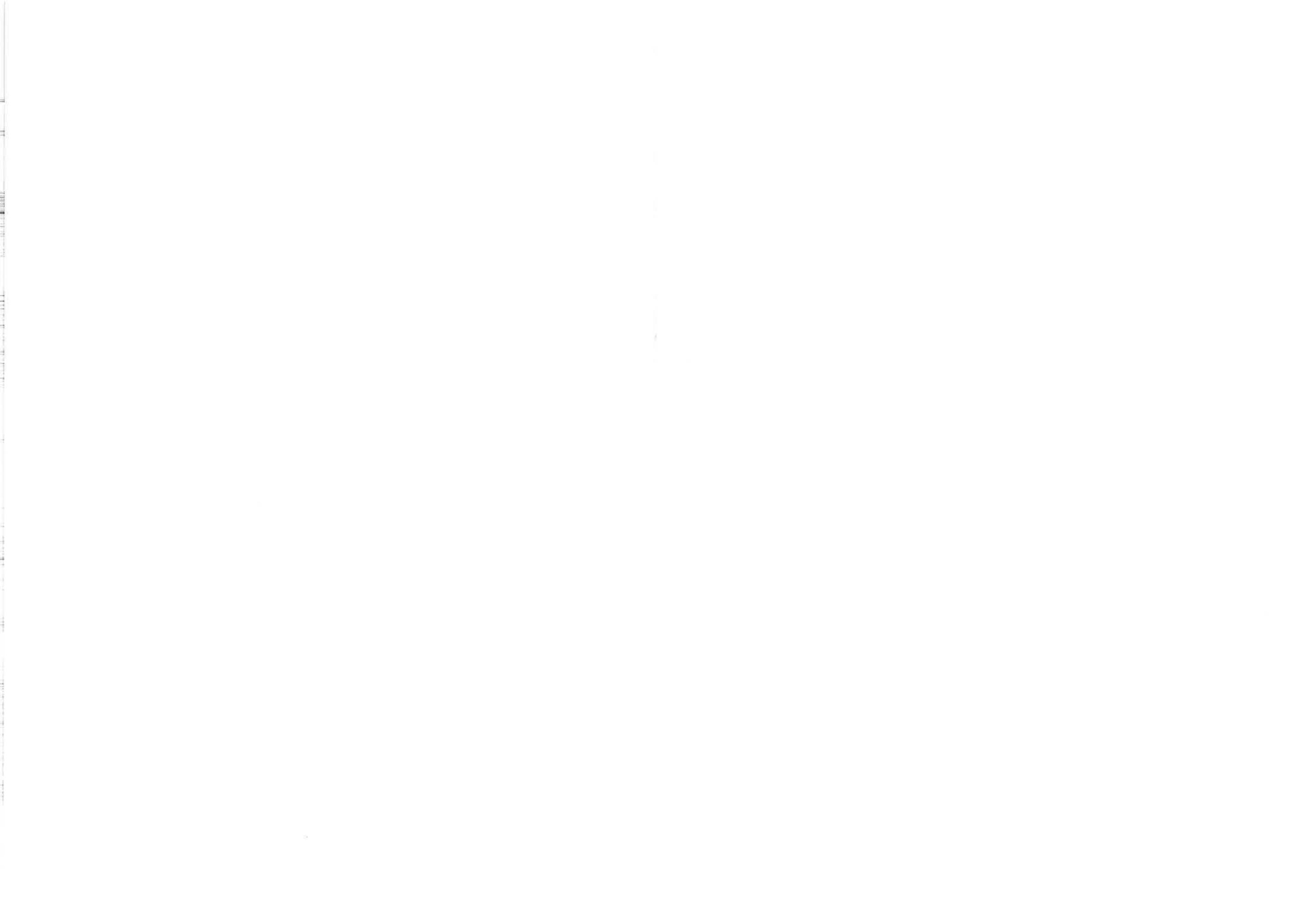
ARCHITEKT:
 ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 BURJAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
 DORNBERGSTRASSE 11A
 81673 MÜNCHEN
 TEL. 089 - 44760136
 FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
 AUFTEILUNGSPLAN 3.OG

MASSTAB:
 1/200

DATUM: 17.08.2022
 FORMAT: A3







Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27. 09. 22 SG 91 AB - 2022 - 2880
 Rosenheim, 05. 10. 22
 LANDRATSAMT



Leisl

PROJEKT:
 LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
 NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
 AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
 WERNDL & PARTNER
 LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
 AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
 ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 BURJAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
 DORNBERGSTRASSE 11A
 81673 MÜNCHEN
 TEL. 089 - 44760136
 FAX 089 - 44760137

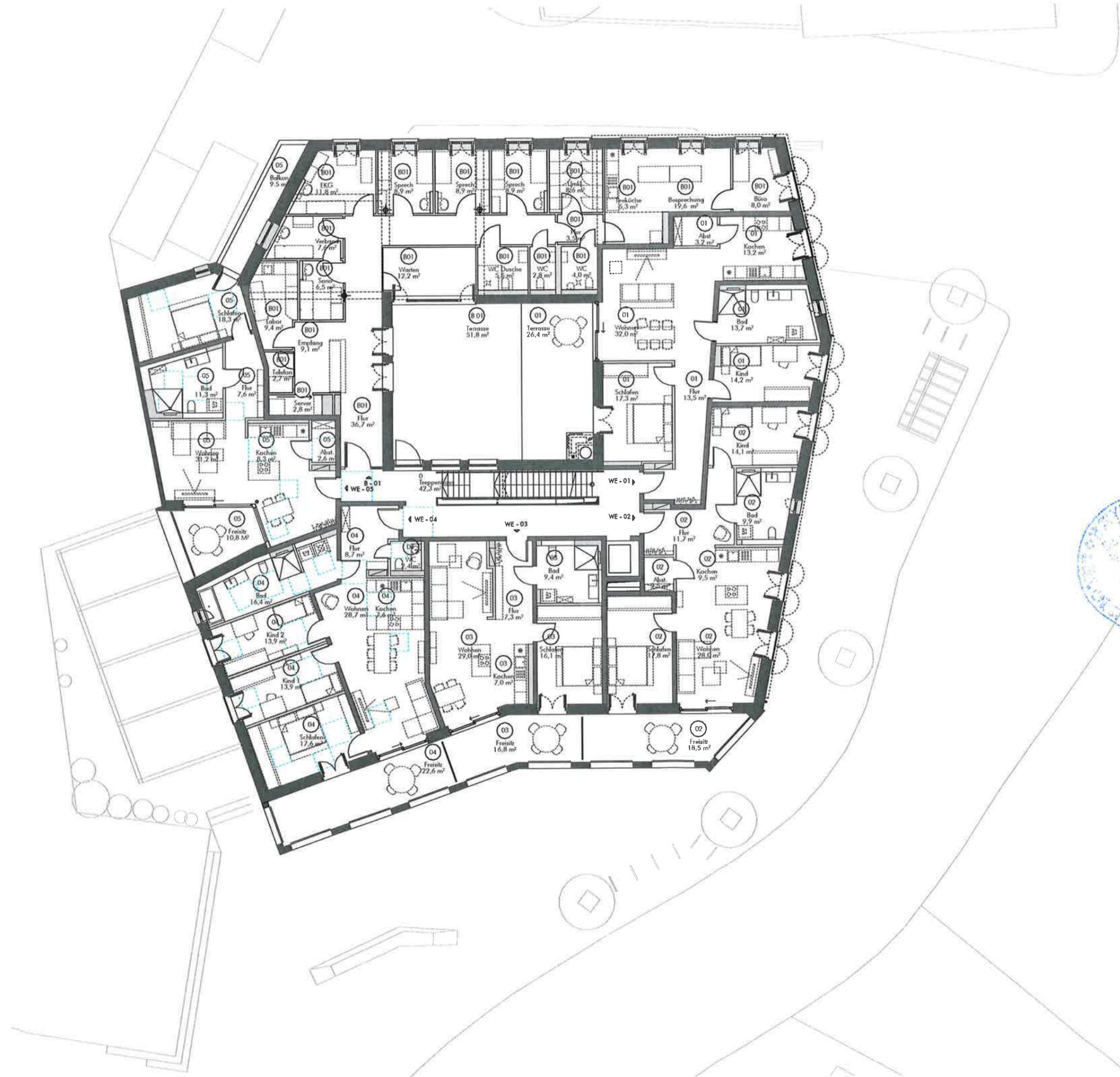
PLANINHALT:
 AUFTEILUNGSPLAN 2.OG

MASSTAB:
 1/200

DATUM: 29.09.2022
 FORMAT: A3







Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27.09.22 SG 31 AB - 2022-2880

Rosenheim, 27.09.22
LANDRATSAMT



[Handwritten Signature]
Leisl

PROJEKT:
LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
WERNDL & PARTNER
LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

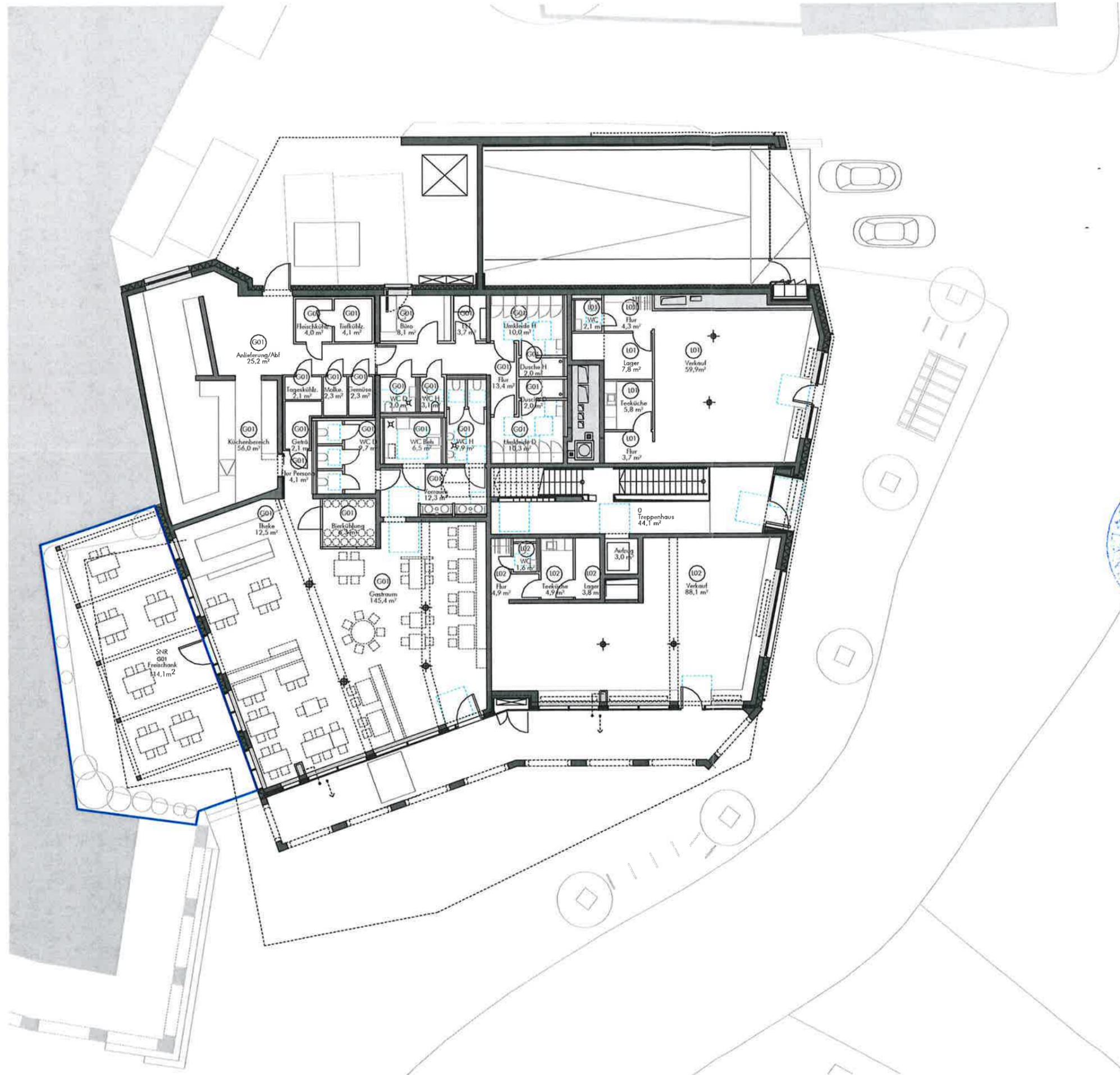
ARCHITEKT:
ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
DORNBERGSTRASSE 11A
81673 MÜNCHEN
TEL 089 - 44760136
FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
AUFTEILUNGSPLAN 1.OG

MASSTAB:
1/200

DATUM: 18.08.2022
FORMAT: A3





Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27.09.22 SG 31 AB-2022-2880
 Rosenheim, 27.09.22
 LANDRATSAMT



Leisi
 Leisi

PROJEKT:
 LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
 NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
 AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
 WERNDL & PARTNER
 LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
 AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
 ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
 DORNBERGSTRASSE 11A
 81673 MÜNCHEN
 TEL. 089 - 44760136
 FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
 AUFTEILUNGSPLAN EG

MASSTAB:
 1/200

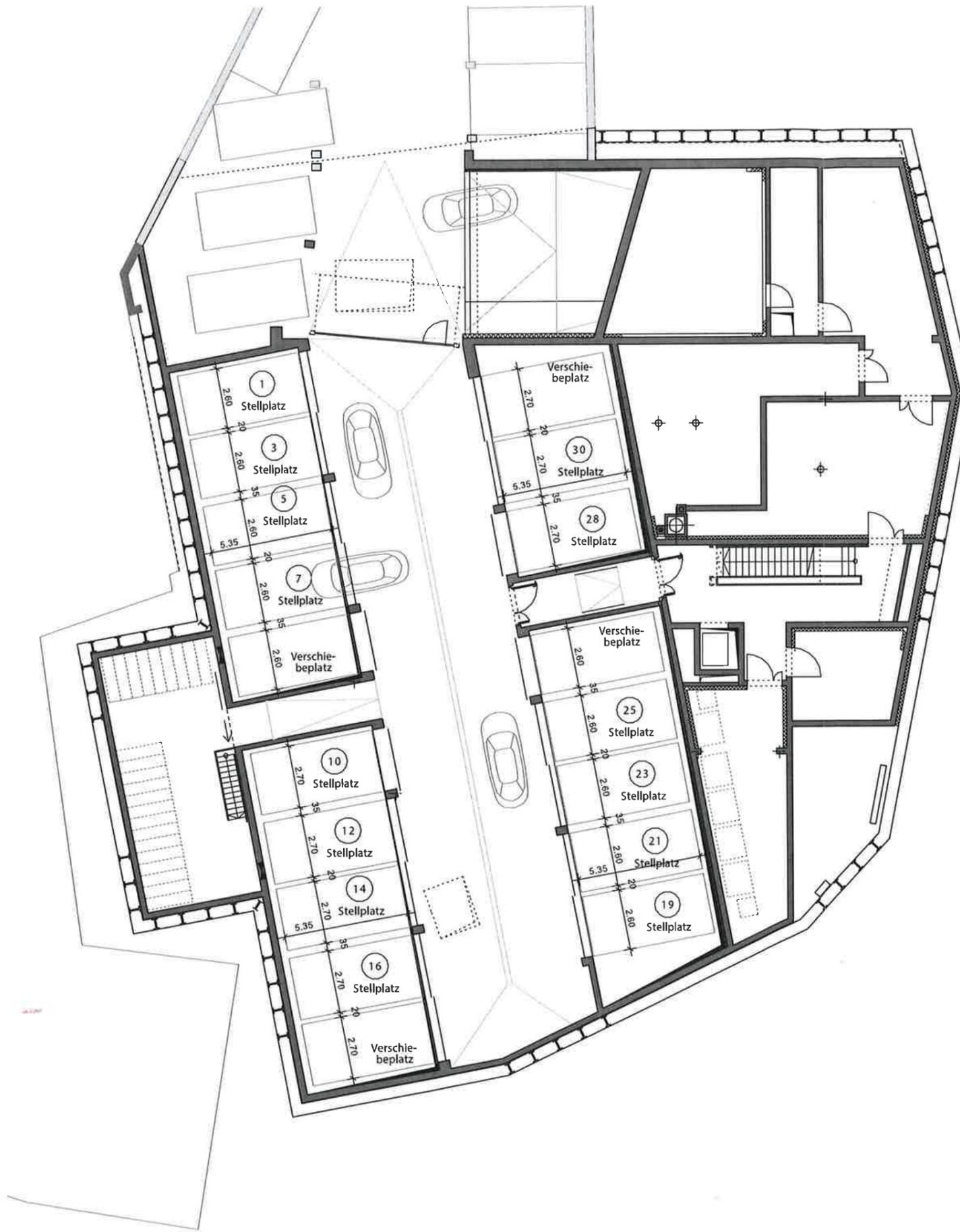
DATUM: 17.08.2022
 FORMAT: A3



Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27.09.22 SG 31 AB-2022-2880
Rosenheim, 21.10.22
LANDRATSAMT



Leisi



PROJEKT:
LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
AM MARIENPLATZ 4/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
WERNDL & PARTNER
LICHTSPIELHAUS GMBH & CO. KG
AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
DORNBERGSTRASSE 11A
81673 MÜNCHEN
TEL. 089 - 44760136
FAX 089 - 44760137

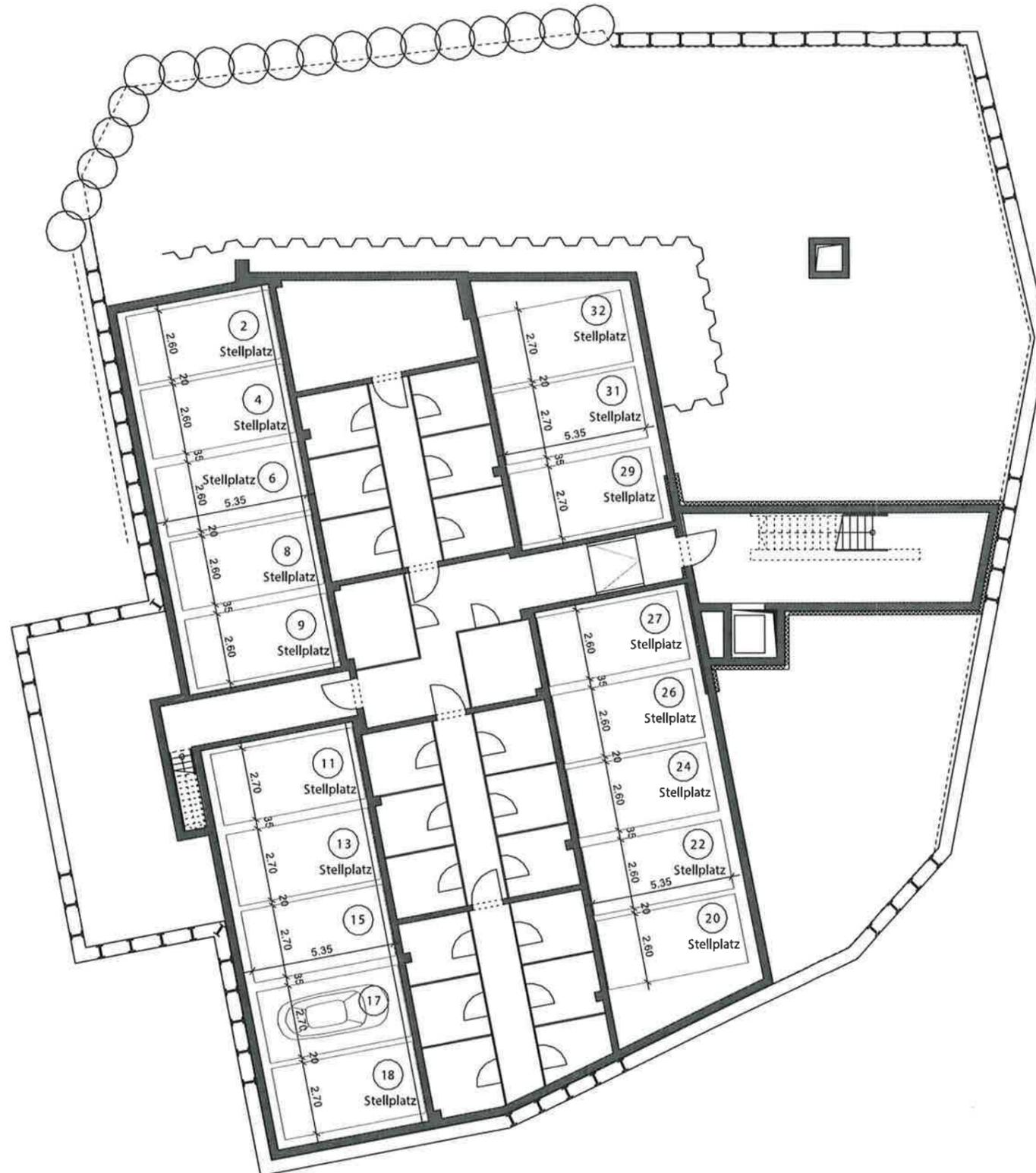
PLANINHALT:
STELLPLÄTZE UG

MASSTAB:
1/200

DATUM: 10.10.2022
FORMAT: A3







Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Bescheinigung des Landratsamtes Rosenheim vom 27.09.22 SG 31 AB-2022-2880
 Rosenheim, 21.10.22
 LANDRATSAMT



Leisl

PROJEKT:
 LICHTSPIELHAUS BAD AIBLING
 NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES
 AM MARIENPLATZ/ KIRCHZEILE 1 IN 83043 BAD AIBLING

BAUHERR:
 WERNDL & PARTNER
 LICHTSPIELHAUS GMBH & CO.KG
 AN DER ALTEN SPINNEREI 3, 83059 KOLBERMOOR

ARCHITEKT:
 ABP ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 BURIAN PFEIFFER SANDNER PARTGMBB
 DORNBERGSTRASSE 11A
 81673 MÜNCHEN
 TEL. 089 - 44760136
 FAX 089 - 44760137

PLANINHALT:
 STELLPLÄTZE 2.UG

MASSTAB:
 1/200

DATUM: 10.10.2022
 FORMAT: A3





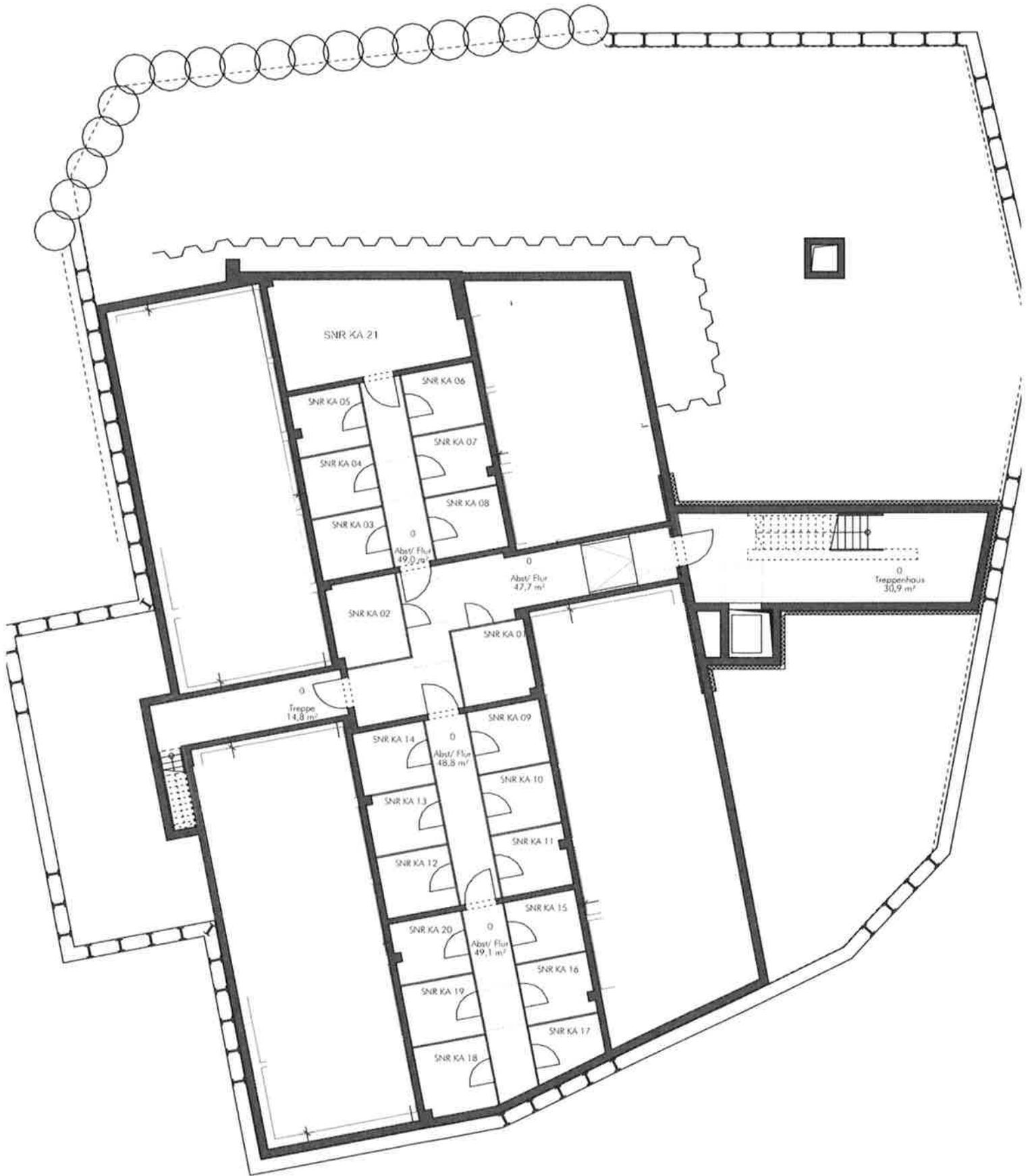
Anlage 4.1

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023







Anlage 4.2

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023









Anlage 5

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



Gemeinschaftsordnung
(der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft
„Marienplatz 4, 4 a, Kirchzeile 1, 3, 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" oder „Sondereigentum“ bezeichnet.

(4) Sollte der Straßenname oder die Hausnummer geändert werden, so wird der Name der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft 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, wozu auch eine Vermietung an wechselnde Feriengäste zählt. 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.

Die als Gewerbe bezeichneten Räume dienen grundsätzlich der gewerblichen Nutzung. Zulässig ist jegliche gewerbliche Nutzung, soweit diese öffentlich-rechtlich und nach den Bestimmungen gegenwärtiger Gemeinschaftsordnung zulässig ist. Daraus emittierende Geräusche

und Gerüche sind von Seiten der übrigen Eigentümer im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu dulden. Dies gilt insbesondere für Geräusche und Gerüche im Zusammenhang mit dem Betrieb der Gaststätte (Betrieb der Küche, Lieferverkehr etc.).

(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, jedoch unter Berücksichtigung der Bestimmungen gem. nachfolgend Abs. (4).

(4) Eine Nutzung einzelner Einheiten als Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird insgesamt ausgeschlossen. Vom vereinbarten Nutzungsausschluss erfasst sind insgesamt Spielhallen jeglicher Art, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Terminwohnungen und Wohnungsprostitution, „Swingerclubs“ etc., auch, soweit diese nicht als Vergnügungsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzusehen sind. Eine entsprechende Nutzung bedarf ungeachtet der Öffnungsklausel gem. nachfolgend Ziff. XVIII. der Zustimmung aller Eigentümer der Gesamtanlage.

(5) 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 bzw. diesem zugewiesener Sondernutzungsrechte sowie Einwirkungen hierauf dulden. Dies gilt insbesondere für Pflege und Wartung von auskragenden Bauteilen, von Kamindurchführungen, der Fassade, des Dachs, der Terrassen, technischer Anlagen auf den Terrassen sowie für technische Anlagen auf dem Dach, für die der Zugang über die Dachgeschoßeinheiten erfolgen könnte. Gleiches gilt, soweit Gefahr

in Verzug ist, insbesondere im Brandfall. Ein in diesem Zusammenhang entstehender Schaden ist von der Eigentümergemeinschaft zu ersetzen.

Entsprechendes gilt für etwaige Revisionsschächte, Nachströmöffnungen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage, Löschwassereinspeisevorrichtungen, Flächenretentionsanlagen, Übergabedrosseln und Traufstreifen innerhalb der gem. nachfolgender Ziff. IV. (1) zur Sondernutzung ausgewiesenen Grundstücksfläche. 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.

Innerhalb der im Aufteilungsplan mit G01 bezeichneten Gastronomie befinden sich Zugänge zur Wartung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Wohnungen. Hierfür gelten die vorstehend festgelegten Duldungsverpflichtungen entsprechend.

(6) Gem. Ziff. I. (6) der Mantelurkunde ist der aufteilende Eigentümer berechtigt, im Terrassenbereich der Sondereigentumseinheit B-01 eine Skulptur o.ä. aufzustellen. Den endgültigen Standort innerhalb des Terrassenbereichs der Sondereigentumseinheit B-01 legt der aufteilende Eigentümer im Zuge der Durchführung der Erstmaßnahme in für den betroffenen Sondereigentümer verbindlicher Weise fest.

Im Falle des Aufstellens einer Skulptur o.ä. ist der betroffene Sondereigentümer verpflichtet, diese auf Dauer zu dulden und alle Maßnahmen zu unterlassen, welche den Fortbestand der Skulptur gefährden könnten. Etwaige Blickbeeinträchtigungen sind vom betroffenen

Sondereigentümer zu dulden. Gleiches gilt für die übrigen Eigentümer, soweit derartige Beeinträchtigungen das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Die Regelungen gem. vorstehender Ziff. III. (5) gelten entsprechend.

(7) 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 nicht gleichzeitig Eigentümer, Mieter oder Nutzer einer Sondereigentumseinheit sind, dürfen bzw. können die Tiefgarage nur über das Tiefgaragentor bzw. die Tiefgaragenrampe betreten oder verlassen. Sie werden darüber hinaus vom Zutritt zur übrigen Anlage ausgeschlossen.

(8) Das Grillen im Bereich der Balkone, Freisitze und Terrassen ist unter strikter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen nur mittels Gas- und Elektrogrill zulässig.

(9) Aus schallschutztechnischen Gründen ist es unzulässig, in Trennwänden zwischen einzelnen Sondereigentumseinheiten 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 Bautenschutzmatten).

(10) Im Bereich folgender Terrassen dürfen Pools oder Jacuzzis mit einer maximalen Flächenlast von 400 kg/m^2 errichtet werden: Wohnungen Nrn. WE 18, WE 19, WE 20. 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 vorgelagerte Terrassenfläche 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/Freisitze aller Geschosse unzulässig.

(11) 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) Im Bereich der Gastronomie G01 ist der Gewerbetreibende bzw. dessen Pächter zur Nutzung der der Einheit nachfolgend zur Sondernutzung zugewiesenen Außenflächen zur Aufstellung von Waren/Bestuhlung und dergleichen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen befugt. Daraus emittierende Geräusche und Gerüche sind im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen von den übrigen Eigentümern zu dulden. Gleiches gilt für weitere Außenflächen, für welche die Stadt Bad Aibling dem Eigentümer der Gastronomie G01 eine Außenstuhlgenehmigung erteilt.

(4) Die Mehrparteienanlage 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 Sondereigentumseinheit 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 die Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Mehrheit.

(5) Stellplätze im Freien sind für Besucher bereit zu stellen. 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. (7) entsprechend.

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

(7) Auf den Terrassen/Balkonen/ Freisitzen ist das Streuen von Taumitteln wegen Korrosionsgefahr der Bauteile untersagt.

(8) Im 4. Obergeschoss entsteht eine zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehene Dachterrasse. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als Anlage 4 beigefügten Aufteilungsplan. Der Zugang führt über zwei innenseitige Stufen. Einfriedung, Absturzsicherungen und Belag erfolgen nach Vorgabe des Architekten/Landschaftsarchitekten. Auf der Terrasse dürfen sich aus Sicherheitsgründen maximal 15 Personen gleichzeitig aufhalten.

Die Dachterrasse wird mit einem frostsicheren Außenwasserhahn versehen, welcher Teil des Gemeinschaftseigentums ist. Die Kosten des Wasserverbrauchs tragen die Eigentümer im Verhältnis der bestehenden Miteigentumsanteile.

Neben der Dachterrasse wird im Innenraum ein zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehener kleiner Abstellraum zur Lagerung von Bestuhlung oder Liegen hergestellt. Die Beschaffung von Bestuhlung oder Liegen bzw. der Ersatz obliegt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten der WEG zu gleichen Teilen.

(9) Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitungen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen, ggf. Entrauchungsanlagen, Abgasleitungen, ggf. Abluftanlagen, Steuerungselemente, Wetterstationen, Klimageräte, Kamine etc.). Daraus emittierende Geräusche und Gerüche sowie möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen sind zu dulden.

(10) 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.

Vorstehende Bestimmungen gelten entsprechend für die vorstehend in Abs. (8) behandelte Dachterrasse, jedoch mit der Maßgabe, dass vorhandene Einfriedungen und Absturzsicherungen zwingend beizubehalten sind. Gleiches gilt für die vorstehend in Abs. (8) festgelegte maximale Anzahl von Personen, welche sich auf der Terrasse gleichzeitig aufhalten dürfen.

(11) 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.

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

VI. Sondernutzungsrechte

(1) Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 4.1** beigefügten Sondernutzungsrechtsplan, welcher zur Durchsicht auflieg.

In beigefügter Anlage 4.1 sind 21 Abstellräume im 2. Untergeschoss eingezeichnet und fortlaufend mit den Nrn. „SNR KA 1“ bis einschließlich „SNR KA 21“ 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.

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 4** beigefügten Aufteilungsplan wird unter Ausschluss des Mitbenützungsrechts der anderen Eigentümer eingeräumt:

- dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit G01, lt. Aufteilungsplan das alleinige Sondernutzungsrecht an der in dem beigefügten Aufteilungsplan (Anlage 4) **blau umrandet** eingezeichneten und mit „SNR G01 Freischank“ bezeichneten Grundstücksfläche zur Nutzung als Verkehrs- und Bewirtungsfläche, siehe vorstehend Ziff. V. (3).

Die Freischankfläche wird im Zuge der Erstmaßnahme mit Pflanztrögen versehen. Deren erstmalige Anschaffung erfolgt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten durch den aufteilenden Eigentümer. Im

Übrigen obliegen die erstmalige Bepflanzung, sofern nicht in der Erstbaumaßnahme ausgeführt, sowie der Unterhalt unter Übernahme der dafür anfallenden Kosten dem Sondernutzungsberechtigten. Die Auswahl der Bepflanzung obliegt ebenfalls dem Sondernutzungsberechtigten.

Soweit zur Versorgung der Tiefgarage und des Kellers mit Licht und Luft entsprechende Schächte/Übergabedrosseln sowie Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Sondernutzungsrechtsfläche platziert werden, hat dies der Sondernutzungsberechtigte ebenso zu dulden, wie das Betreten der entsprechenden Flächen zur Instandsetzung oder Instandhaltung dieser Einrichtungen auf Kosten der Gemeinschaft.

(3) Unter Verweis auf den dieser Urkunde als **Anlage 4.2** beigefügten Sondernutzungsrechtsplan wird unter Ausschluss des Mitbenützungrechts der anderen Eigentümer eingeräumt:

- dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit WE-01, lt. Aufteilungsplan das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsrechtsplan **blau umrandet** eingezeichneten Terrasse;
- dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit B-01, lt. Aufteilungsplan das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsrechtsplan **rot umrandet** eingezeichneten Terrasse.
- dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit WE-06, lt. Aufteilungsplan das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsrechtsplan **orange umrandet** eingezeichneten Terrasse;
- dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit WE-11, lt. Aufteilungsplan das alleinige Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsrechtsplan **grün umrandet** eingezeichneten Terrasse.

VII. Instandhaltungspflicht der einzelnen Eigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Raumeigentum 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. 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 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 inner-

halb 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 Raumeigentumseinheiten und bis zu den Absperrhähnen in den Wohnungen sowie Heizungseinrichtungen samt Thermostatventilen und Absperrhähnen in den Raumeigentumseinheiten 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, Horizontalmarkisen und Markisolekten 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 Raumeigentumseinheiten 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 Gemeinschaftseigen-

tum evtl. später entstehende Folgekosten trägt der jeweilige Eigentümer der betroffenen Wohnungseigentumseinheiten allein. Darüber hinaus ist der jeweilige Eigentümer solcher baulich verbundenen Sondereigentumseinheiten berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer diese Einheiten zu einer Sondereigentumseinheit im Rechtssinne zusammenzulegen. An der Verteilung der Gemeinschaftskosten tritt hierdurch keine Änderung ein.

Dem aufteilenden Eigentümer bleibt das Recht der Zusammenlegung auch vor Ablauf vorstehend festgelegter 10-Jahres-Frist vorbehalten.

(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 8** beigelegt ist ein sog. Markisenplan, welcher dem Eigentümer zur Durchsicht und Genehmigung vorgelegt wurde. Im Bereich der darin **grün markiert** kenntlich gemachten Terrassen/Balkone ist es den einzelnen Eigentümern gestattet, soweit baurechtlich zulässig und technisch machbar, Markisen anzubringen.

Die in beigefügter Anlage 8 gekennzeichneten Markisen enthalten lediglich eine Empfehlung für die Ausführungsbreite und Tiefe. Sie dürfen jedoch nicht über die eigene Terrassenbrüstung hinausragen. Klargestellt wird, dass die in beigefügter Anlage 8 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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. Vorstehender **zeitlicher** Ausschluss gilt nicht für die Gewerbeeinheit G01, lt. Aufteilungsplan.

Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten L01, L02, G01 und B-01 sind berechtigt, Werbevorrichtungen und Hinweisschilder an der Gebäudefassade auf eigene Kosten anzubringen. Eine einheitli-

che Gestaltung ist zwingend. Daher haben die berechtigten Sondereigentümer ein gestalterisches Gesamtkonzept in Abstimmung mit einer Signaletikfirma mehrheitlich festzulegen, in dem Maße, Anzahl und Gestaltung der Werbevorrichtungen und Hinweisschilder festgelegt werden. Dieses muss auch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Aibling, entsprechen. Ein im Rahmen der Erstbaumaßnahme festgelegtes Konzept ist grundsätzlich beizubehalten. Abweichungen von diesem Konzept können auf Antrag durch die Eigentümergeinschaft mehrheitlich beschlossen werden.

Die jeweiligen Teileigentümer übernehmen insoweit jeweils die Instandhaltung, Instandsetzung und Verkehrssicherung, sowie die Haftung für etwaige Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums.

Entfernt ein Teileigentümer eine installierte Werbevorrichtung (z. B. im Falle des Mieter- oder Pächterwechsels), hat er grundsätzlich den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Ist dies nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich (z. B. wegen eines an sich notwendig werdenden Neuanstrichs der Fassade), können die Sondereigentümer durch Mehrheitsbeschluss unter Verzicht auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes eine einmalige angemessene finanzielle Entschädigung zu Lasten des betroffenen Teileigentümers festlegen. Der betroffene Teileigentümer hat gegebenenfalls - unverhältnismäßig hoher Aufwand - gem. § 21 Abs. 4 WEG Anspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung.

Der jeweilige Eigentümer der im Aufteilungsplan mit G01 bezeichneten Einheit im Erdgeschoss (Gastro) hat auch die Befugnis, unmittelbar vor seiner Einheit mobile Hinweisschilder und Werbeständer aufzustellen.

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

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

(8) Im vierten Obergeschoss werden bauseits blinde Dachdurchführungen (Schwanenhals) verbaut. Eine konventionelle Klimaanlage kann durch die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten im vierten Obergeschoss im Bedarfsfall ohne weitere Zustimmung der anderen Eigentümer oder des Verwalters nachgerüstet werden. Im Falle des Betriebes eines Kühlgerätes darf nur eine bestimmte Fläche der betroffenen Sondereigentumseinheit (ein Drittel) gekühlt werden.

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.

(9) 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) Die Sondereigentümer der Wohnungen WE-18, WE-19 und WE-20 erhalten je auf Wunsch auf Grundlage der dieser Urkunde als **Anlage 6** beigefügten Baubeschreibung einen Kamin zum Anschluss eines Kaminofens. 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.

(5) Die Gastronomie G01 erhält eine Fettabscheideranlage. Alle in diesem Zusammenhang stehenden Kosten (Betrieb, Unterhalt, Reinigung, Ersatz etc.) treffen ausschließlich den betroffenen Sondereigentümer. Entsprechende Aufträge sind vom betroffenen Sondereigentümer in Abstimmung mit dem Verwalter zu erteilen. Der betroffene Sondereigentümer ist verpflichtet, einen störungsfreien Betrieb der Anlage zu gewährleisten.

(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 3. 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-Anschrift 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, Teilungser-

klärung/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.

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. 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.

XVIII. 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 Ansprü-

che 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.

XIX. 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 Parksysteme innerhalb der Tiefgarage, einschließlich technischer Anlagen wie Hebevorrichtungen.

gen, 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.

XX. 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 6

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



BAUBESCHREIBUNG
LICHTSPIELHAUS



INHALT

1	EINLEITENDE BEMERKUNGEN	4
1.1	Objektbeschreibung	4
1.2	Energiebedarf und Wärmeschutz	4
1.3	Schallschutz	5
1.4	Brandschutz	6
1.5	Barrierefreiheit	6
2	HEIZEN/LÜFTEN/EN	7
2.1	Heizen	7
2.2	Lüften	7
2.3	Kühlen	8
3	VER- UND ENTSORGUNG	9
3.1	Wärme	9
3.2	Wasser	10
3.3	Abwasser	10
3.4	Müll	11
3.5	Strom	11
3.6	Daten/Telefon	11
3.7	Post	11
4	BAULEISTUNGEN	12
4.1	Konstruktion/Werkstoffe	12
4.2	Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze	14
4.3	Fassade	16
4.4	Fenster und Fenstertüren	17
4.5	Absturzsicherungen und Brüstungen	17
4.6	Verschattungen	18
4.7	Gemeinschaftliche Dachterrasse	19
4.8	Schornsteine	19
4.9	Putz- und Malerarbeiten	20
4.10	Bodenbeläge	21
4.11	Türen	22
4.12	Beleuchtung	22
4.13	Erschließung/Zugangsberechtigungen	23
4.14	Parken	23

4.15	Flüchten/Melden/Löschen	24
4.16	Aufzugsanlagen	24
4.17	Kunst am Bau	25
5	AUSSTATTUNG	25
5.1	Bad- und Sanitärausstattung	25
5.2	Elektroausstattung	30
5.3	Außenanlagen	30
6	KUNDENBETREUUNG	31
6.1	Änderungspolitik	31
6.2	Pläne	31
7	RESTARBEITEN POLITIK	32
8	ALLGEMEINE TECHNISCHE INFORMATIONEN UND WEITERE BESTIMMUNGEN	32
8.1	Bauüberwachung -Technische Nachweise, Prüfdokumente	32
8.2	Positionierung von Möbeln	33
8.3	Verschleissteile und Eingriffe des Käufers	33
8.4	Wartungsfugen, Haarrisse und Setzungen	33
8.5	Nachträgliches Schlitzen in tragende Teile und Wohnungstrennwände	34
8.6	Holzelemente im Aussenbereich	34
8.7	Verzinkte Stahlbauteile	34
9	FERTIGSTELLUNG	35
9.1	Bauendreinigung	35
10	SCHLUSSBEMERKUNG	35
11	ANLAGE	36
11.1	Elektroausstattung	36

1 EINLEITENDE BEMERKUNGEN

1.1 OBJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Marienplatz 4 und Kirchzeile 1 entsteht das Projekt „LICHTSPIELHAUS“. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit Praxis/Büro im 1.OG, sowie zwei Gewerbeeinheiten/Ladeneinheiten und einer Gastronomie im Erdgeschoss.

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss E0, 3 Obergeschossen E1-E3 und einem Dach-Penthausgeschoss E4 mit Dachterrassen.

Unterirdisch entsteht eine Tiefgarage mit 32 KFZ-Stellplätzen in Stapelanlagen (z.B. Wöhr Kombilift), ein separater Abstellbereich für ca. 46 Fahrräder in Stapelanlagen, sowie einen Müllraum. Im UG 2 befinden sich 21 Kellerabteile. Die in das Gebäude integrierte doppelspurige Tiefgaragenabfahrt mit Fußgängerweg, welcher das Schieben von Fahrrädern erlaubt, erschließt die Tiefgarage des LICHTSPIELHAUSES, sowie die der benachbarten Sparkasse (Marienplatz 3) und das benachbarte Gebäude WOHNEN AM MÜHLBACH. (Kirchzeile 7a)

Ferner sind oberirdisch insgesamt acht Kfz-Stellplätze vorgesehen, wovon ein Stellplatz innerhalb des Baugeländes angelegt wird. Die weiteren sieben Kfz-Stellplätze sind vorgesehen zur Anlegung außerhalb des Baugeländes im Bereich des geplanten Bauvorhabens „Wohnen Am Mühlbach“. Die genaue Aufteilung ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

Teile des Untergeschosses und der Obergeschosse stellen eine Unter- und Überbauung zwei im Eigentum Dritter stehende Flurstücke, welche mit einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit gesichert ist, dar.

1.2 ENERGIEBEDARF UND WÄRMESCHUTZ

Bei der Errichtung der Wohnungen werden die Anforderungen an ein Kfz-Effizienzhaus 40 angestrebt. Den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird 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 Rw,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 $R'w \geq 57$ dB und $L'n,w \leq 45$ dB
- Wohnungstrennwände $R'w \geq 56$ dB
- Treppenraumwände u. Wände neben Hausfluren $R'w \geq 56$ dB

Für die Wohnungseingangstüren zu Wohnungen mit Fluren wird ein $Rw,R \geq 37$ 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 $LAF,max,n \leq 30$ dB(A), wobei kurzzeitige Geräuschspitzen beim bestimmungsgemäßen Betätigen von Armaturen und Geräten der Wasserinstallation darüber liegen dürfen
- zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen (z.B. Aufzugsanlage) in fremden Wohn- und Schlafräumen $LAF,max,n \leq 30$ dB(A)
- Betreffend die installierte kontrollierte 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 einer Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.
- Wohnungseingangsbereiche, welche mit Glocken inkl. Seilzugmechanismus ausgestattet sind, können u.U. den Schallschutz gem. DIN 4109 zum Flur nicht gewährleisten

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 Tiefgarage (U1+U2) und das EG sind mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung auf die Feuerwehr ausgestattet.

Es handelt sich hierbei um ein ganzheitlich verbundenes Brandschutzkonzept, welches auch die verbundenen Tiefgaragen WOHNEN AM MÜHLBACH und Sparkasse beinhaltet. Zugänge, Betrieb und Aufteilung der Wartungskosten sind dinglich gesichert.

HINWEIS: Brandmeldeanlagen und Brandschutzklappen der Brandabschnitte sind 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 nicht in der gesamten Tragweite des Wortes „Barrierefreiheit“ ausgeführt werden und an manchen Bauteilen von DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien gewisser Baustoffe bewusst abgewichen wird, 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 um folgende Wohnungen:

4, 5, 9, 10, 15, 16 ,19

Dies schließt die Tatsache ein, dass Badezimmertüren ausnahmslos nach außen zu öffnen sind. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Spritzschutz/Duschabtrennungen der Duschen als Möbel zu verstehen sind und für eine barrierefreie Nutzung des Duschbereiches vom Käufer in Eigenregie entfernt werden müssen.

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 sowie die Kellerabteile sind 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 der Fassade und/oder den Fensterleibungen integriert und sorgen für einen kontinuierlichen Luftwechsel. Mittels in der Betondecke eingelegten Leitungen werden innenliegende Räume be- und entlüftet. Bei Bedarf sind sie pro Wohnung individuell steuerbar, jedoch nicht komplett abschaltbar. Die Luftnachströmung erfolgt teilweise über Türunterschnitte (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 einer Überschreitung der Schall-Grenzwerte kommen.

HINWEIS: Die Lüftungsgeräte erfordern eine regelmäßige Wartung und Filterwechsel. Hierbei entstehen laufende Kosten.

Küchen müssen mit einem Umluftabzug ausgestattet werden. Die Außen- und Fortlufterschließung erfolgt an der Fassade, teils an Terrassen, Balkonen, Innenhöfen und Straßen. 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.

HINWEIS: Die Küchenabluft der gewerblichen Einrichtung im Erdgeschoss besitzt eine Reinigungseinrichtung, die Fettbelastung und Geruchsemission reduziert. Diese wird in den Tiefgaragenrampenbereich geführt. Dies entspricht nicht den gültigen Normen und Regelwerken. Hierauf weisen wir ausdrücklich hin.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerüche wahrgenommen werden können. Insbesondere Dachterrassen und Fassadenöffnungen auf der vom Wind abgeneigten Seite des Gebäudes können diesen Einflüssen unterliegen. Dieser Umstand ist klargestellt und stellt keinen Mangel dar.

Die Garage wird über Lüftungsschächte natürlich belüftet und entraucht. Technik- und Kellerabteile und der Müllraum im 1. UG werden maschinell be- und entlüftet. Luftnachströmungsöffnungen zwischen Brandabschnitten erfolgt über Brandschutzklappen.

Der Bauträger behält sich vor, zusätzlich Trocknungsgeräte zu installieren, um Feuchteschäden durch Fehlbedienung oder Fehlfunktion vorzubeugen.

HINWEIS: Lüftungs-, Entfeuchtungsanlagen sowie Brandschutzklappen sind mit Wartungskosten verbunden. Ferner gilt der Hinweis, dass das Lüften der kühleren Untergeschosse bei warmfeuchten Wetterlagen zu Tauwasserbildung und Schimmelpilzbefall führen kann.

2.3 KÜHLEN

In den Penthausgeschossen ist je Wohnung eine blinde Dachdurchführung (Schwanenhals) verbaut, sodass eine konventionelle Klimaanlage z.B. mit Splitgerät im Bedarfsfall einfach nachgerüstet werden kann.

HINWEIS: Pro Penthauswohnung darf maximal circa 1/3 der Wohnfläche durch nachträglichen Einbau eines Kühlgeräts gekühlt werden. Das Recht zum Aufstellen konventioneller Kühlgeräte für die Penthäuser ist u.a. in der Teilungserklärung gesichert, daher ist hierfür keine gesonderte Zustimmung der WEG notwendig.

Für alle anderen Wohnungen ist keine Kühlung vorgesehen.

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 Allgeminestrom 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 im UG.

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: Die Wasserenthärtung kann den Geschmack des Wassers beeinflussen. Für die Enthärtung und die regelmäßigen Trinkwasserprüfung auf Legionellen fallen laufende Kosten für Wartung und Betrieb an. Mieter sind vom Vermieter darüber aufzuklären.

3.3 ABWASSER

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Bad Aibling.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser wird in den kommunalen Kanal der Stadt Bad Aibling eingeleitet. Die Anschlusspunkte von Dachentwässerungssystemen und der Hofentwässerung werden über Tiefpunkte ebenfalls in den kommunalen Kanal eingeleitet.

Fetthaltiges Abwasser Gastronomie: Die Gastronomie ist mit einer gewerblichen Küche ausgestattet. Die anfallenden Küchenabwässer werden über eine eigene im Boden eingebrachte Fettabscheideranlage außerhalb des Gebäudes geführt.

HINWEIS: Das Schmutzwassernetz muss an mehreren Stellen zur Entlüftung über Dach geführt werden. In Abhängigkeit von Witterungseinflüssen könnte der dabei freiwerdende Kanalgeruch auf den oberen Balkonen und Terrassen sowie durch geöffnete Dachfenster wahrnehmbar sein.

Für das Einleiten des Regenwassers in den Mischwasserkanal fallen zusätzliche Entsorgungskosten an.

In regelmäßigen Abständen muss die Fettabscheideranlage entleert und gereinigt werden. Während des Reinigungsvorganges kann es zu einer temporären Geruchsbelästigung kommen.

HINWEIS: Die Technikräume im U1 erhalten ein eigenes Grundleitungsnetz mit einer Schachtanlage und zweier Hebeanlagen.

Für die Hebeanlagen wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen. Die Kosten hierfür trägt die WEG.

HINWEIS: Die Grundleitungen sind aufgrund dem vorliegenden Grundwasserverhältnisses in die Bodenplatte integriert, dies stellt eine Abweichung des Gefälles nach DIN 1986 dar.

3.4 MÜLL

Mülltonnen für Hausmüll und Altpapier sind in einem belüfteten Müllraum im 1. UG untergebracht, welche zur Abholung z.B. von Hausmeistern durch das Treppenhaus, die Schleuse und über die Tiefgaragenrampe an die Grundstücksgrenze gerollt werden.

HINWEIS: Hierfür kann ggf. maschinelle Unterstützung notwendig sein. Kosten hierfür trägt die WEG.

Der Müllraum enthält einen Wasseranschluss (kein Trinkwasser) und einen Bodenablauf, welcher in die benachbarte Parkergrube entwässert.

3.5 STROM

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an das Niederspannungs- Versorgungsnetz der Stadtwerke 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 im Hauseingang des Erdgeschosses. Für eine möglichst barrierefreie Bedienung werden die Briefkästen etwas niedriger als herkömmlich befestigt.

Es wird eine Paketstation (evtl. DHL-Packstation, PaketIn, Renz oder ähnlich) 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.

4 BAULEISTUNGEN

4.1 KONSTRUKTION/WERKSTOFFE

Keller und Tiefgarage in U1 und U2:

Die Fundamente und die Bodenplatte werden nach den Anforderungen der Statik aus Stahlbeton hergestellt. Die beiden Untergeschosse werden als sogenannte Weiße Wanne in Stahlbetonweise ausgeführt. Die Einstufung erfolgt in die Nutzungsklasse B, begrenzter Wasserdurchtritt zulässig. Die Kellerbodenplatten bzw. die Kelleraußenwände enthalten einen Fundamenterder. 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 flächiges Gefälle in Verdunstungsrinnen. Diese Rinne können ohne Gefälle ausgebildet werden. Manche Rinne erhalten einen Ablauf in Schöpfgruben, welche mit einer automatischen Entwässerung über Saugpumpen in das Abwassersystem entleert werden. In regelmäßigen Abständen müssen die Schöpfgruben von anfallenden Sedimenten befreit werden.

HINWEIS: Die Rinne am Rampenfuß der gemeinsamen Hauptrampe entwässert in das Entwässerungssystem des LICHTSPIELHAUSES. Dieser Umstand verursacht keine wesentlichen Nachteile, weshalb der Einfachheit halber auf Ausgleichsmaßnahmen hierfür verzichtet wurde. Saugpumpen müssen regelmäßigen Wartungen und Prüfungen unterzogen werden, was mit laufenden Kosten verbunden ist.

HINWEIS: Auf ein Schrammbord an der Tiefgaragenabfahrt am Rampenfuß wird verzichtet.

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt über Kellersystemtrennwände auf einem Ständersystem, die 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- und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen sowie nach Anforderungen des Schallschutzes ausgeführt. Die Decken des Penthauses werden in Stahlbetonbauweise nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

In E3 und E4 können Teilbereiche der Decken von Wohnungen und Aufenthaltsräumen wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt werden.

Die Außenwände, welche aus Stahlbeton gefertigt werden, werden mit WDVS nach Anforderungen der Statik sowie des Schall- und Wärmeschutzes gedämmt. Die Außenwände, welche nicht aus Stahlbeton konstruiert sind, werden mit Wärmedämmziegeln gemauert. Die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände werden entweder in Stahlbeton oder Mauerwerk konstruiert. Es 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 unmittelbar neben dem WC, neben dem Waschtisch und an der Wand der Duscharmatur. In Nassräumen werden hydrophobierte Platten verwendet.

Treppenhäuser

Im Haupttreppenhaus sowie in der Fluchttreppe vom UG2 ins UG1 kommen Stahlbetonfertigteiltreppen mit mindestens einem einseitigen Handlauf zur Ausführung. Genauere Beschreibungen der Oberflächenqualitäten unter 4.9, sowie 4.10 zu Bodenbelägen.

Dachausbildung/Dachentwässerung

Die Dächer sind größtenteils als Flachdach ausgebildet und an den Seiten von einer Attika oder einem Dachrandabschlussprofil umschlossen. Die restlichen Dachflächen sind als Schrägdach mit Blecheindeckung nach Farbvorgabe des Architekten konstruiert. Die Flachdachflächen werden teils als Dachterrassen genutzt, teilweise aber auch begrünt und mit Photovoltaik oder Solarthermie versehen.

Ferner gibt es unterirdische Flachdächer auf den Teilen des Untergeschosses, welche unter den Gebäudeaußenwänden hinausragen. Die Dachabdichtung der Hauptflachdächer 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 liegt die Dachabdichtung im Gefälle, um das Wasser abzuleiten, teils werden Retentionsdächer ohne Gefälle hergestellt, um Wasser zurückzuhalten und zu speichern. Dies dient zur Feuchtigkeitsversorgung der Begrünungen und entlastet die Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen.

HINWEIS: Teils wird die Entwässerung der Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet. Flachdächer, Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen benötigen ggf. sogenannte Notüberläufe, die ihrer Funktion nachkommen, sobald die Hauptentwässerungssysteme versagen. Diese Notüberläufe können ggf. auf Sondernutzungsflächen entwässern und als sog. Kaskadenentwässerung über andere zu entwässernden Dachflächen/Terrassenflächen führen. Dies entspricht nicht den gültigen Normen und Regelwerken. Hierauf weisen wir ausdrücklich hin.

4.2 TERRASSEN/BALKONE/LOGGIEN/FREISITZE

Jede Wohnung/Büro ist mit einem Balkon oder einer Loggia oder einem Freisitz oder einer Terrasse ausgestattet. Diese Flächen bekommen einen Stein-, Feinsteinzeug- oder Holzbelag nach Vorgabe des Architekten.

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. Auch weisen wir darauf hin, dass Hölzer und Plattenbeläge an den Stellen, wo sie mit Metall in Berührung kommen, Verfärbungen aufweisen können. Unter den Terrassenbelägen 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. 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 liegen bleiben und mit der Zeit Verschmutzungen und Algen-/Moosbewuchs verursachen. In Wintermonaten kann es zur 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 sowie zu den Brüstungen am Marienplatz abgewichen.

- Es können stellenweise Verarbeitungsrichtlinien von gewissen Werkstoffen nicht eingehalten werden. So werden z.B. Anflanschenbreiten von Flüssigkunststoff teilweise unterschritten.
- Bei Belägen können die von der DIN 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, dies stellt ausdrücklich keinen Mangel dar. Wo es technisch nötig ist, werden entlang der Fassade Fassadenrinnen installiert, welche unter den Belag in das Splittbett, in die Bettung, in die Tragschicht oder auf die Dachabdichtung entwässern. Dort, wo es die Aufbauhöhen erlauben, die Bewitterungssituation und die Unterkonstruktion es erfordern, sind die Fassadenrinnen mit Stichkanälen an die Entwässerung angeschlossen.

Die Dachabdichtung der Balkone, Terrassen, Loggien und Freisitze wird mit einer vollflächigen Flüssigkunststoffabdichtung oder bituminöser Abdichtung im Gefälle oder mit WU-Betonbauteilen mit integriertem Gefälle ausgeführt. Teils wird die Entwässerung der Balkone, Freisitze, Loggien und Terrassen abweichend von der DIN 1986-100 in die Hauptentwässerung des Daches eingeleitet.

Die Terrassen, Loggien und Freisitze der Wohnungen sind weitestgehend mit minimalen Schwellen begehbar. Im Folgenden sind Ausnahmen beschrieben, welche aus konstruktiven Gründen nicht schwellenlos, sondern mit ein oder zwei Stufen begehbar sind. Diese Terrassen/ Loggien/ Freisitze sind technisch wegen Wärmedämmungen und Gefälleausbildungen nicht anders realisierbar. Hierbei handelt es sich um nicht barrierefreie Wohnungen:

- Wohnung 6: Hauptterrasse
- Wohnung 11: Hauptterrasse
- Wohnung 20: Terrasse Nord-West

Die Terrassen der Penthäuser und die Gemeinschaftsdachterrasse erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Auf den Penthaustrassen dürfen Whirlpools / bzw. Jacuzzis mit einer maximalen Flächenlast von 400kg/m^2 errichtet werden.

4.3 FASSADE

Die Fassade ist als Lochfassade mit unterschiedlich großen Öffnungen konzipiert. Die nicht verglasten Fassadenbereiche werden entweder verputzt, mit Trockenbau verkleidet, als Sichtbeton belassen und/oder nach Vorgabe des Architekten gestrichen.

HINWEIS: Es können Wartungsfugen aus dauerelastischem Material zum Einsatz kommen.

Die Fassade im Bereich der Arkaden im EG besteht aus Metall-Elementfenstern und teilweise geschlossenen, hinterlüfteten Flächen aus Metallpaneelen in etwa gleicher Oberfläche wie die Fensterrahmen.

Davon abweichende, gleichwertige Ausführungen behält sich der Bauträger jedoch vor, sofern dies für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen oder technisch 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 Verwitterungs- und Verschmutzungsprozess unterliegt, mit dem unweigerliche 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 (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 abweichenden Oberflächen, Farben und Konstruktionen kommen kann. Es darf 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.

Der Innenhof ist darauf ausgelegt, möglichst viel Licht in die unteren Geschosse zu leiten. Der Bauträger behält sich daher vor, Teile der Innenhoffassade oder die komplette Innenhoffassade mit reflektierenden und/oder gläsernen Elementen zu versehen.

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 in den Wohngeschossen ab dem 1. Obergeschoss 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, Festverglasungen und ggf. Hebe-Schiebe-Fenster. Die im Kaufobjekt enthaltenen Fensterkonstruktionen sind der Planung zu entnehmen.

Die Fenster und Fassadentüren im Erdgeschoss werden als beschichtete Metallrahmenfenster und Türen mit 2 oder 3-Scheiben-Verglasung ($UW \leq 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$) nach Vorgabe der Architekten und den Anforderungen des Wärmeschutzes ausgeführt. Es handelt sich dabei um Hauseingangstüren, Ladeneingangstüren, Terrassentüren, Gastronomieeingangstüren, Festverglasungen und Schaufenster.

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.

Die Dachflächenfenster und Dachoberlichter sind teilweise elektrisch zu öffnen und bestehen aus Kunststoff, Holz oder anderen Materialien mit 2 oder 3-Scheibenverglasung.

Der Bauträger behält sich vor, Fensterrahmen im näheren Spritzwasserbereich von Duschen/Badewannen in anderen Materialien 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, französischen Balkone, Loggien, Freisitze und Terrassen bestehen teilweise aus durchsichtigen Glasbrüstungen oder verzinktem, lackiertem, oder beschichtetem Stahl nach Vorgabe der Architekten. Manche Brüstungen sind undurchsichtig als massive Brüstung konstruiert. 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 in den Treppenhäusern sind in Stahl ausgeführt und nach Vorgabe des Architekten lackiert oder beschichtet. Handlauf aus Holz oder Metall. Form und Farbe nach Vorgabe des Bauträgers.

4.6 VERSCHATTUNGEN

Sommerlicher Wärmeschutz:

Im Bauvorhaben LICHTSPIELHAUS erhalten nur die Fenster einen außenliegenden Sonnenschutz, wo es bezüglich 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, Markisen, Markisoletten, Sonnenschutzverglasungen oder als elektrische Raffstoreanlagen.

Dachflächenfenster erhalten teilweise einen außenliegenden Sonnenschutz nach Vorgabe des Architekten.

Weitere Installationen von Sonnenschutzanlagen behält sich der Bauträger vor.

Die Käufer des Penthausgeschosses erhalten zusätzlich die Möglichkeit zur sofortigen, aber auch nachträglichen Installation von Markisen. Die Gestaltung und Konstruktion der Markise erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Hierfür werden Leerrohre zur Elektrifizierung vorgerüstet.

Bei Schnee-, Eis- und Starkwindereignissen sind die Raffstore-Jalousetten, Markisen und Markisoletten nach oben zu fahren, da es sonst zu Beschädigungen der Anlage 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. Bei den Raffstoreanlagen lässt sich der Verdunkelungsgrad über die Neigung der Lamellen steuern. 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 selbstständig 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 Komplettdunkelung ist ausdrücklich nicht vereinbart.

4.7 GEMEINSCHAFTLICHE DACHTERRASSE

Im 4. OG gibt es eine Gemeinschaftsdachterrasse. Der Zugang führt über zwei innenseitige Stufen. Einfriedung, Absturzsicherungen und Belag erfolgt nach Vorgabe des Architekten und Landschaftsarchitekten.

Auf der Dachterrasse befindet sich ein frostsicherer Außenwasserhahn. Dieser Gartenwasseranschluss ist Teil des Gemeinschaftseigentums, das Wasser wird anteilig auf alle Eigentümer verrechnet.

Auf dem Dach befinden sich für die Haustechnik notwendige Geräte und Installationen (Entlüftungen von Schmutzwasserleitungen, ggf. Wechselrichter, ggf. Zuleitungen, ggf. Entrauchungsanlagen, Abgasleitungen, ggf. Abluftanlagen, Steuerungselemente, Wetterstationen, Klimageräte, Kamine etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die emittierten Geräusche und Gerüche, sowie möglicherweise auch optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Neben der Dachterrasse wird im Innenraum ein kleiner Abstellraum zur Lagerung von Bestuhlung oder Liegen hergestellt. Dieser ist gemeinschaftlich nutzbar.

Für die Pflege und das ordentliche Gesamtbild der gemeinschaftlich genutzten Dachterrassenfläche haben die Käufer selbst Sorge zu tragen.

HINWEIS: Es dürfen sich maximal 15 Personen auf dem Dachgarten gleichzeitig aufhalten.

4.8 SCHORNSTEINE

Penthaus

Die Erwerber der Penthauswohnungen können im Rahmen eines Sonderwunsches Kamine mit Schornstein und Rauchabzug installieren lassen, sofern es der Baufortschritt zulässt. Anspruch auf einen Schornstein besteht nicht. Positionen für mögliche Dachdurchbrüche wurden vorab untersucht und können nach Rücksprache und Berücksichtigung des Baufortschritts mit den Kundenbetreuern abgestimmt werden. Für die zum Einsatz kommenden Kamine werden raumluftunabhängige Systeme mit Unterdruckwächtern vorgeschrieben.

HINWEIS: Rauchgase und Rußbildung von Feststoffbrennöfen können Einfluss auf die Dachterrassennutzung 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.

Treppenhaus, Flure:

Wände und Decken des Treppenhauses und der Flure werden entweder z.T. betonsichtig und hydrophobiert oder mit Spachtelung und Anstrich oder mit Putz und Anstrich versehen. Teilbereiche der Decken im Treppenhaus sind wegen Leitungsverzug mit Trockenbau abgehängt. Die Verspachtelungen werden mindestens mit Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers.

Wohnungen:

Die Wände und Decken der Wohnungen werden mindestens in der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt, oder verputzt und nach Vorgabe der Architektur weiß gestrichen. Eventuell auftretende Haarrisse stellen keinen Mangel dar. Der Anstrich erfolgt mit hochwertiger, lösemittelfreier Innendispersionsfarbe oder mit Dispersionsilikatfarbe, nach Vorgabe des Bauträgers. Wo es technisch oder architektonisch sinnvoll ist, wird die Decke abgehängt und weiß gestrichen.

Tiefgarage/Untergeschosse:

Die Wände und Decken im Keller sowie in der Tiefgarage werden nach Vorgabe der Architektur in sichtbarem Beton belassen oder verspachtelt und gestrichen oder verputzt und gestrichen ausgeführt. Farbwahl nach Vorgabe des Architekten. Die Wände und Decken, welche Warm- und Kaltbereiche voneinander trennen, werden erforderlichenfalls nach Vorgabe des Architekten gedämmt.

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. Fliesenbelag nach Mustervorlage des Bauträgers.

HINWEIS: Die Konstruktionen unterliegen thermischen und setzungsbedingten Bewegungen. Eventuell auftretende Haarrisse in Decken oder Wänden sind normal und stellen keinen Mangel dar. Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig kontrolliert und ggf. erneuert werden.

4.10 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Flure, Dielen der Wohnungen

Die Wohnungen erhalten im Eingangsbereich und der Küche als Standardausstattung Fliesen nach Muster des Bauträgers und mit farblich passendem Fugenmaterial auf Zementbasis. Die farblich passenden Wartungsfugen sind in Silikon ausgeführt. Die Sockelleisten werden als Fliesensockelleisten ausgebildet. Wohn/Essbereiche der Wohnungen erhalten als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers und Sockelleisten im passenden Holzfarbton nach Muster des Bauträgers. Die vom Bauträger und dem Architekten ausgewählten Flächen können den Planzeichnungen in Rücksprache mit der Kundenbetreuung entnommen werden.

Schlafräume

Alle Wohnungen erhalten in den Schlafräumen als Standardausstattung Parkett in Eiche nach Muster des Bauträgers. Die Sockelleisten sind in Weiß, nach Muster des Bauträgers ausgeführt.

Bäder, WCs 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 Treppenhaus vom UG bis DG sind mit einem Belag nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt. Die Technik- und Lagerräume im Keller sind als Beton-/Estrichoberflächen ausgeführt und ggf. mit staubbindendem Anstrich versehen. Die Tiefgarage wird mit einer Beschichtung gemäß den zum Ausführungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

HINWEIS: 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 schweren Schäden am Bauwerk und zu einem Ausschluss von Mängelrechten führen. Kosten für Wartungen und Reparaturen werden mit den Betriebskosten anteilig abgerechnet.

4.11 TÜREN

Die Hauseingangstür wird als Metall-, Alu- oder Holzrahmentüren mit Glaseinsatz, einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2N) und gemäß den bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holzwerkstoffen und einbruchshemmend (in Anlehnung an RC 2) und gemäß den Brandschutz- und Schallschutzanforderungen konstruiert, beschichtet nach Vorgabe des Architekten.

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).

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.

Die allgemeinen Bereiche, wie z. B. der Hauptzugangsbereich und das Treppenhaus, erhalten Leuchten nach Vorgabe des Bauträgers. Die Technikräume, Kellerabteile und allgemeinen Nebenräume werden mittels Deckenanbauleuchten als Aufputzleuchten ausgestattet.

Das Treppenhaus bekommt eine künstlerische Ausleuchtung mit visuellen Effektleuchten (z.B. Gobo-Leuchten ähnlich wie ein Dia-Projektor). Diese zeigen alte Standbilder der Filmtitel aus der Zeit des Kinos des ehemaligen Gebäudes.

Auf den Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen werden Aufputz-Wandleuchten nach Vorgabe des Architekten verbaut. Die Dachterrassen und der Dachgarten bekommen ebenfalls eine Beleuchtung nach Vorgabe des Architekten.

Es wird eine allgemeine Außen- und Fassadenbeleuchtung nach Vorgabe der Stadt Bad Aibling und des Bauträgers installiert. Die Betriebskosten werden anteilig auf die Gebäudenutzer umgelegt.

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.

4.13 ERSCHLIEßUNG/ZUGANGSBERECHTIGUNGEN

Es ist eine Sprechanlage mit Klingeltaster am Hauseingang im Erdgeschoss und Sprechstelle in der Wohnung vorgesehen. Wohnungseingangstüren werden ggf. mit analogen Türglocken (innerhalb der Wohnung) und Seilzugmechanismus ausgestattet.

Der Bauträger behält sich vor, andere/ bzw. weitere zusätzliche Klingeltaster mit Ruftonunterscheidung zu installieren.

Die Tiefgarageneinfahrt wird 2-spurig ausgeführt.

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 dies ist Teil der vertraglichen Vereinbarung.

Die Zufahrtberechtigung wird ggf. über mehrere Garagentore geregelt. Hierbei können industrielle Schnelllauftore zum Einsatz kommen. Diese Garagentore öffnen und schließen schneller als herkömmliche Tore. Ein Anspruch darauf besteht ausdrücklich nicht.

HINWEIS: Schnelllauftore sind etwas lauter als herkömmliche Garagentore. Alle Tore benötigen regelmäßige Wartung. Die Garagentore können von außen mit einem Handsender über Funk, und/oder mit RFID geöffnet werden. Von innen öffnen die Tore mittels Lichtschranke, Zugschnur oder Radar.

Die Tiefgarage LICHTSPIELHAUS wird ggf. über ein Sektionaltor ohne brandschutztechnische Anforderungen mit Schlupftüre erschlossen.

Das Tiefgaragentor zwischen öffentlicher Tiefgarage und Kirchzeile unterliegt Öffnungszeiten und ist regelmäßig über Nacht geschlossen.

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 zwei Parkebenen

übereinander. Das Auto wird auf der oberen Ebene eingefahren. Auf geringem Raum werden dadurch Fahrzeuge in 2 Parkebenen übereinandergestapelt. Der Nutzer wählt per Fernbedienung 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 Vorgabe des Herstellers in folgender Schutzraum-Größe (Fahrzeugmaße) und Maximalgewicht erhältlich:

Plattformbreite 2,5m; maximale Fahrzeugbreite ohne Spiegel 1,9m; maximale Fahrzeugbreite mit Spiegel 2,20m; maximale Fahrzeuglänge 5,2m; maximales Gewicht 2600kg

Oben Fahrzeughöhe 2,05m (Zufahrtsbereich)
Unten Fahrzeughöhe 2,05m

Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsaufwand wird anteilig abgerechnet.

Zudem gibt es auch oberirdische Außenstellplätze.

4.15 FLÜCHTEN/MELDEN/LÖSCHEN

Es werden beleuchtete Rettungszeichenleuchten als Einzelbatterieleuchten an den Fluchtwegen und Notausgängen in der Tiefgarage und im Untergeschoss im Treppenhaus installiert. Die Energieversorgung erfolgt über Batterien, die nach Ablauf der Funktionsdauer ausgetauscht werden müssen.

Beide Untergeschosse erhalten in den Bereichen der Tiefgarage, Kellerabteile und die anbindenden Treppenhäuser eine aufgeschaltete Brandmeldeanlage, welche mittels Sensorleitungen oder Rauchsensoren überwacht werden. Zusätzlich werden die gewerblichen Nutzungseinheiten im EG an die automatische Brandfrüherkennung angeschlossen.

Es werden keine Löschsysteme oder maschinelle Rauchabzugssysteme in der Tiefgarage installiert. Die Tiefgarage wird über Schächte natürlich belüftet und entraucht.

4.16 AUFZUGSANLAGEN

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und einer Haltestelle je Geschoss ausgeführt. Es gibt keine Zwischengeschosse. Die Aufzüge sind nicht rollstuhlgerecht, nicht für Fahrradtransport und nicht für Liegendtransporte geeignet.

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.

4.17 KUNST AM BAU

Es ist vorgesehen, die lichtverteilende Innenhoffassade mit einer lichtverteilenden und Blick-störenden Skulptur zu ergänzen. Größe, Material und Wert der Skulptur nach Vorgabe des Bauträgers/Architekten/Künstlers. Es besteht ausdrücklich kein Anspruch auf eine Skulptur oder eine reflektierende Innenhoffassade.

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, Verbundwerkstoff oder Edelstahl inkl. fachgerechter Isolierung verlegt. Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage mit Zirkulationsleitung. Es sind Wohnungsabsperrventile in jeder Wohnung für Warm- und Kaltwasser vorgesehen. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner (ausgenommen Ablufttrockner) wird in der Wohnung im Vorraum des Badezimmers oder in der Küche vorgesehen. Jede Wohnung wird mit einem oder mehreren Zählern für Kalt- und Warmwasser ausgerüstet. Bei einzelnen Bädern werden zum Verringern der Warmwasserausstoßzeiten Unterputz-Zirkulationsventile platziert. Diese befinden sich unmittelbar neben den Zähleranlagen.

HINWEIS: Die Zugänglichkeit der Zähler muss gewährleistet sein. Die Zähler werden als Mietgeräte ausgeführt.

Ausstattung Bäder

Sanitärporzellan ist in weiß und Armaturen sind verchromt vorgesehen. Die Anordnung, Anzahl und Art der Sanitärobjekte und Armaturen ergibt sich aus der Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Planung und Darstellung 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, Masterbädern, Duschbädern wie Ideal Standard / Ipalyss Schalenbecken rechteckig, Abmessungen (BxT) 550x380mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Chrom, inkl. Standarmatur, wie Carlo Frattini / Mast, sowie Badmöbel nach Wahl des Bauträgers inkl. Konsolenbrett und Metallgestell.

Waschtische in Gäste-WCs und Penthausbädern (2x pro Waschtisanlage)

wie Ideal Standard / Ipalyss Schalenbecken rund, Abmessungen 400mm, ohne Hahnlochbank mit Überlauf und Ablaufgarnitur in Chrom, inkl. Standarmatur, wie Carlo Frattini / Mast, sowie Badmöbel nach Wahl des Bauträgers inkl. Konsolenbrett und Metallgestell.

Dusche

Alle Duschen werden bodengleich, als begehbarer Duschplatz ca. 120x120 cm groß und mit kompakten Bodenablauf (Gully) aus Edelstahl oder gefliest ausgestattet. Das Gefälle der Duschbereiche wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt. Duschen werden mit offener Duschtrennung aus Glas hergestellt, der Spritzschutz von 120 cm zu elektrischen Anlagen ist gegeben. Duschtrennungen aus Glas sind im Sinne der Barrierefreiheit als Möbel zu betrachten und zur barrierefreien Nutzung der Dusche vom Eigentümer selbstständig zu entfernen. Sollte eine geschlossene Duschtrennung auf Kundenwunschbasis eingebaut werden, können stellenweise Aus- und Eintrittsbereiche der Duschen von mind. 75 cm teilweise nicht mehr gewährleistet werden. Dies stellt keinen Mangel dar. Einige Duschen in Tageslichtbädern liegen in Fensternähe. Auf eine sorgsame Benutzung zur Vermeidung von Feuchteschäden an den Fensterrahmen durch die Nutzer ist zu achten.

Duscharmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset mit Stabhandbrause und Regenkopfbrause inkl. Wandarm, Geräuschverhalten DIN 4109 Gruppe I, wie Carlo Frattini / Mast.

Toiletten

Toiletten als Tiefspül-WC bodenstehend ohne Spülrand aus Sanitärkeramik in weiß, einschließlich WC-Sitz mit Absenkautomatik, wie Villeroy und Boch / Subway 2.0.

Badewannen

Einbaubadewannen aus Sanitäracryl, Farbton weiß, Außenform rechteckig (LxB) 180x80 cm, wie Villeroy & Boch / Avento

Badewannenarmatur

UP-Brausemischer inkl. Umsteller und Brauseset inkl. Stabhandbrause, wie Carlo Frattini / Mast. 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
Ideal Standard IPALYSS eckig 55



Waschtisch
Ideal Standard IPALYSS rund 40



Toilette
Villeroy und Boch SUBWAY 2.0
bodenstehend



Badewanne
Villeroy und Boch AVENTO



Waschtischarmatur
Carlo Frattini MAST



Brausemischer
Carlo Frattini MAST



Kopfbrause
Carlo Frattini WELLNESS



Wandarm
Carlo Frattini WELLNESS



Badetuchstange
Carlo Frattini ROTOLA



Toilettenbürste
Carlo Frattini ROTOLA



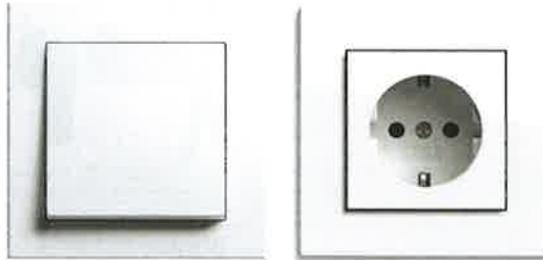
WC-Papierhalter
Carlo Frattini ROTOLA



Handtuchhaken
Carlo Frattini ROTOLA

5.2 ELEKTROAUSSTATTUNG

Das Schalterprogramm wird in einer Qualität wie beispielweise Gira E2 System 55 in weiß glänzend, matt oder ähnlich ausgeführt.



Die Wohnung wird in drei Ausstattungspaketen angeboten. Die Ausstattungspakete weichen teilweise vom Ausstattungsumfang nach DIN 18015-2 ab. Eine Verpflichtung des Verkäufers zur Einhaltung dieser DIN-Norm besteht ausdrücklich nicht. Anzahlen und Positionen der Elektroinstallationen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

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 Ähnlichem.

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

Das LICHTSPIELHAUSES ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Diese Bereiche sind mit Pflasterflächen, Einbauten, Bepflanzungen und Baumpflanzungen ausgestattet.

Auf den öffentlichen Freiflächen sind Fahrradanhänger positioniert, diese sind nicht explizit für das LICHTSPIELHAUS vorgesehen.

Nordseitig des LICHTSPIELHAUSES befindet sich eine Hoffläche mit Parkplätzen. Aufgrund im Bestand vorhandener, funktional notwendiger Höhenunterschiede, werden diese Flächen mit unterschiedlichen Gefälleneigungen geplant.

Nordseitig befindet sich außerdem die Anlieferung und Entsorgung der Gastronomie, sowie der Aufstellort der Kältemaschine der Sparkasse Bad Aibling. Es ist mit einem erhöhten Geräuschpegel durch küchenspezifische Kälteaggregate, der Kältemaschine, der Warenanlieferung oder Entsorgung zu rechnen. Der Zugang zur Kältemaschine muss jederzeit gewährleistet sein.

HINWEIS: Sämtliche Grünanlagen der nichtöffentlichen Freiflächen benötigen entsprechende Pflege und Versorgung. Die Grünanlagen, welche Teil des Gemeinschaftseigentums sind, werden von einem von der Hausverwaltung beauftragten Gärtner oder Hausmeister gepflegt und anteilig abgerechnet.

HINWEIS: Der westliche Innenhof, im Bereich der Freischankfläche der Gastronomieeinheit, kann nach Vorgabe des Architekten und des Bauträgers mit einer Pergola, erforderlichenfalls mit integrierter Markise ausgestattet werden. Anspruch darauf besteht ausdrücklich nicht.

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 2 Jahren nur mit ausreichend Abstand (5-10 cm) an den jeweiligen Wänden 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, bzw. nur mit ausreichend Abstand von 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 ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. 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.

Nach der Übergabe an den Erwerber obliegt die Pflege, Reinigung und Wartung von Sanitärgegenständen sowie deren Unterbauten dem Erwerber. Informationen zur richtigen Pflege der Sanitärgegenstände und Armaturen erhält der Erwerber in den Übergabeunterlagen. Kratzer, Oberflächenschäden und Verkalkungen durch mangelnde Pflege und Reinigung der Gegenstände stellen ausdrücklich keinen Mangel dar.

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, Küche, 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 Schlitze (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, dies stellt keinen Mangel dar.

9 FERTIGSTELLUNG

Das Datum der Fertigstellung wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt.

Können geschuldete Pflanzarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist ausgeführt werden, hat der Veräußerer sie zu geeigneter Zeit zu erbringen und Sicherheit durch Hinterlegung eines Geldbetrages bei der Hausverwaltung zu leisten. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Umständen, die vom Veräußerer 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 detailliert im Kaufvertrag geregelt.

9.1 BAUENDREINIGUNG

Die Übergabe der Immobilie erfolgt in besenreinem Zustand. Folgende beispielhaft aufgeführten Verunreinigungen stellen keinen Mangel dar:

- Staub und kleinere Schmutzansammlungen
- leicht staubbelegte Scheiben und Klebereste
- Fingerabdrücke 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 männliche, die weibliche 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. OBERGESCHOSS 1

Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
---------------	------------------	-------------	------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	-------------------	--------------------	------------------------------------	---------------------	------------------	--------------------	--------------	-------------------	-------------	---------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	------------	-------------------

COMFORT +

WE - 01

Flur	5	1			2	1					1	4			1			1	1	1
Schlafen	1						5					2	1	1	1	1				1
Kind	1						4					1	1	1	1	1				1
Wohnen / Kochen	2	3	1		4	5	1	1	1			5	1	1						
Bad		6	1			5	1					2								1
Abstell	1				1	1	1					1								1
Terrasse				1			1													
Summe	5	14	3	0	1	12	1	17	1	1	1	15	3	3	3	2	0	1	5	1

WE - 02

Flur		6			2	1						2			1			1	1	1
Kind	1				1	3						1	1	1	1					1
Bad		4	1		5	1						2								1
Abstell	1				1	1						1								1
Wohnen / Kochen	3	3	1		6	3	2	1	1	1	1	10	1	1	1	1				1
Schlafen	1				1	5						3	1	1	1	1				1
Freisitz				1		1														
Summe	6	13	2	0	1	16	1	14	2	1	1	19	3	3	4	2	0	1	6	1

	Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltete Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
WE - 03																					
Flur		4			2	1							5			1			1		1
Wohnen / Kochen	3	3	1		5	5	2	1	1	1	1	1	3	1	1		1			1	
Bad		4	1		5	1							2							1	
Schlafen	1				1	5							3	1	1	1	1			1	
Freisitz				1		1															
Summe	4	11	2	0	1	13	1	12	2	1	1	1	13	2	2	2	2	0	1	3	1
WE - 04																					
Flur		4			1	1							1			1					1
WC	1		1		2	1							1							1	
Bad		10			5	1							2							1	
Wohnen / Kochen	3	3	1		5	7	1	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1			1	
Schlafen	1				1	4							3	1	1	1	1			1	
Kind 1	1					3							1	1	1	1				1	
Kind 2	1					3							1	1	1	1				1	
Freisitz					1	1															
Summe	7	17	2	0	1	14	1	20	1	1	1	1	17	4	4	5	2	0	0	6	1
WE - 05																					
Wohnen / Kochen	3	6	1		5	5	1	1	1	1	1	1	7	1	1	1	1		1	1	1
Abstell	1				1	1							1							1	
Flur		3	1		1	1							4			1					
Bad		4	1		5	1							2							1	
Schlafen	1					5							3	1	1	1				1	
Freisitz 1					1	1															
Freisitz 2					1	1															
Summe	5	13	3	0	2	12	2	13	1	1	1	1	17	2	2	3	1	0	1	4	1

C. OBERGESCHOSS 3

pf

pf außen

ßen

th

th außen

ht

ch

-kdose inkl. Taster

luss

ing

ing

se

-chluss Lüftungsanlage

Vorrüstung Markise)

-chluss allgemein

ige

D. OBERGESCHOSS 4

Deckenauslass	Deckeneinbautopf	Wandauslass	Deckeneinbautopf außen	Wandauslass außen	Steckdose einfach	Steckdose einfach außen	Steckdose doppelt	Steckdose dreifach	Geschaltene Steckdose inkl. Taster	Starkstromanschluss	Schalter Lüftung	Taster Beleuchtung	Antennendose	Telefon/Datendose	Rauchmelder	elektrischer Anschluss Lüftungsanlage	Leerrohr außen (Vorrüstung Markise)	elektrischer Anschluss allgemein	Thermostat	Audiosprechanlage
---------------	------------------	-------------	------------------------	-------------------	-------------------	-------------------------	-------------------	--------------------	------------------------------------	---------------------	------------------	--------------------	--------------	-------------------	-------------	---------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	------------	-------------------

COMFORT +

WE - 18

Flur	1	4			3	1						6			1		1	1	1	
WC		2	1		2	1						1						1		
Wohnen / Kochen	3	3	3		6	7	1	1	1	1	1	4	1	1	1			1		
Bad		6	1		5	2						2						1		
Ankleide	1				1	2						1								
Schlafen	1						5					2	1	1	1	1				
Terrasse				2		2										1				
Summe	6	15	5	0	2	17	2	18	1	1	1	16	2	2	2	2	1	1	4	1

WE - 19

Flur		5			1							1			1		1	1	1	
WC	1		1		2	1						1						1		
Bad	8		1		5	2						2						1		
Wohnen / Kochen	3	3	2		6	6	1	1	1	1	1	8	1	1	1	1				
Schlafen	1				1	4						3	1	1	1	1			1	
Kind	1				1	3						1	1	1	1				1	
Terrasse				1		1										1				
Summe	14	8	4	0	1	16	1	16	1	1	1	16	3	3	4	2	1	1	4	1

WE - 20

Eingang		4	1		1	2						1			1		1	1	1	
Wohnen / Essen	3		2		2	3	1					7	1	1	1	1			1	
Flur		7			2	1				1		7			1	1				
Kochen		5			4	3	1	1												
Bad		6	1		5	2						2							1	
Kind	1				1	5						2	1	1	1				1	
Schlafen	1					5						2	1	1	1				1	
Freisitz				1		1														
Terrasse				2		1										1				
Summe	5	22	4	0	3	15	2	21	1	1	1	21	3	3	4	2	1	1	4	1



Anlage 7

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)

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. Hierzu hat die Bundesregierung mit dem Klimaschutzprogramm 2030 zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 beschlossen, dass die bestehenden investiven Förderprogramme im Gebäudebereich zu einem einzigen, umfassenden und modernisierten Förderangebot gebündelt und inhaltlich optimiert werden. Dabei soll die Adressatenfreundlichkeit und Attraktivität der Förderung deutlich gesteigert, diese noch stärker auf ambitioniertere Maßnahmen gelenkt, die Antragsverfahren deutlich vereinfacht und die Mittelausstattung des Programms erhöht werden.

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird die energetische Gebäudeförderung des Bundes daher in Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 und der BMWi*-Förderstrategie „Energieeffizienz und Wärme aus Erneuerbaren Energien“ neu aufgesetzt. Die BEG ersetzt die bestehenden Programme CO₂-Gebäudesanierungsprogramm (EBS-Programme), Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt (MAP), Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE) und Heizungsoptimierungsprogramm (HZO). 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 die Förderung um Nachhaltigkeitsaspekte 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 Effizienzhaus-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

* BMWi = Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

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 späterer 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 Mitteleinsatzes im Hinblick auf die erzielten CO₂-Einsparungen und die Kohärenz zur CO₂-Bepreisung untersucht und in deren Rahmen auch die Menge der energetischen Biomassenutzung durch die geförderten Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Luftqualität 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 die „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude“ (BEG WG), die „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude“ (BEG NWG) und die „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ (BEG EM).

Das Teilprogramm BEG WG, dem diese Richtlinie zugrunde liegt, vereint sämtliche Förderangebote für Gesamtmaßnahmen bei Wohngebäuden. Als Gesamtmaßnahme sind alle Vorhaben zu verstehen, die im Ergebnis zu einem energetischen Zustand des Gebäudes auf Effizienzhausniveau 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 vom 28.7.2017, S. 1 – 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 gemäß 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“**: Wohngebäude, 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 der Gebäude mit erneuerbarer Energie richtet;
- d) **„Durchführer“**: die mit der Durchführung dieser Richtlinie jeweils beauftragten Förderinstitute BAFA und KfW;
- e) **„Effizienzhaus“**: Wohngebäude, 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: Transmissionswärmeverlust H'_{τ}) für eine Effizienzhaus-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-Experte“**: die in der Expertenliste unter www.energie-effizienz-experten.de in den Kategorien für „Wohngebäude“ – Effizienzhaus 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) **„Technische Mindestanforderungen“**: die in der Anlage aufgeführten technischen Anforderungen zu den einzelnen Fördertatbeständen, beispielsweise zu den Anforderungen an eine Effizienzhaus-Stufe;
- l) **„Transaktionskosten“**: sämtliche aus der Verhandlung, Vorbereitung, dem Abschluss und der Durchsetzung eines Kaufvertrags über ein nach dieser Richtlinie förderfähiges Wohngebäude oder einer darin befindlichen Wohnung entstehenden Kosten wie beispielsweise Notar- oder Rechtsverfolgungskosten;
- m) **„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;
- n) **„Wohneinheiten“**: in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und daher mindestens über die nachfolgende Ausstattung verfügen: eigener abschließbarer Zugang, Versorgungsanschlüsse für eine Küche, Badezimmer und Toilette;
- o) **„Wohngebäude“**: Gebäude nach § 3 Absatz 1 Nummer 33 GEG, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen. Hierzu gehören auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime und ähnliche Einrichtungen. Keine Wohngebäude im Sinne dieser Richtlinie sind Boardinghäuser (als gewerbliche Beherbergungsbetriebe mit hotelähnlichen Leistungen), Ferienhäuser und -wohnungen sowie Wochenendhäuser.

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 Wohngebäuden in Deutschland gesteigert und die CO₂-Emissionen des Gebäudesektors in Deutschland gesenkt werden. Gefördert werden die Errichtung von Wohngebäuden und die Sanierung von Wohngebäuden, 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: Transmissionswärmeverlust) für eine Effizienzhaus-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 50.000 Gesamtmaßnahmen (Vollsanierungen zum oder Neubau von Effizienzhäusern) bei Wohngebäuden zugesagt werden, mit einem Bruttoinvestitionsvolumen von ca. 32 Mrd. Euro, und dadurch die Menge der Treibhausgasemissionen um insgesamt ca. 520 000 Tonnen CO₂ pro Jahr reduziert werden.

5 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden die Errichtung, der Ersterwerb sowie die Sanierung von Effizienzhäusern, 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 Wohngebäuden

Gefördert werden die Errichtung (Neubau) und der Ersterwerb neu errichteter energieeffizienter Wohngebäude, die das energetische Niveau eines Effizienzhauses

- 55, 55 EE oder 55 NH;
- 40, 40 EE, 40 NH;
- 40 Plus

gemäß den Technischen Mindestanforderungen in der Anlage erreichen, einschließlich der Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz. Ebenfalls gefördert werden die Errichtung und der Ersterwerb einzelner in einem solchen Gebäude befindlicher Wohnungen. Eine Effizienzhaus-Stufe wird nicht erreicht, wenn der für die Wärmeversorgung des Gebäudes erforderliche Energiebedarf ganz oder teilweise durch mit Heizöl betriebenen Wärmeerzeugern gedeckt wird.

Eine „Effizienzhaus 40 Plus“-Stufe wird erreicht, wenn gemäß den Technischen Mindestanforderungen in der Anlage zu dieser Richtlinie gebäudenaher Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien installiert werden.

Eine „Effizienzhaus EE“-Klasse wird erreicht, wenn erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen.

Eine „Effizienzhaus NH“-Klasse wird erreicht, wenn für ein Effizienzhaus ein Nachhaltigkeitszertifikat im Sinne von Nummer 5.3 dieser Richtlinie ausgestellt wird. Eine Kombination von EE-Klasse und Nachhaltigkeits-Klasse ist nicht möglich.

Im Zuge der Errichtung oder des Ersterwerbs werden stromerzeugende Anlagen auf Basis erneuerbarer Energien (zum Beispiel Photovoltaik, Windkraftanlagen, Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen) und Stromspeicherung für die Eigenstromversorgung mitgefördert, wenn für diese Anlagen keine Förderung bzw. Einspeisevergütung 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 KWKG, bzw. nach der KWKAusVO ist nach Maßgabe des KWKG bzw. der KWKAusVO möglich.

5.2 Sanierung: energetische Sanierung von Wohngebäuden

Gefördert werden die energetische Sanierung und der Ersterwerb von Bestandsgebäuden, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erstmals das energetische Niveau eines Effizienzhauses

- Denkmal oder Denkmal EE;
- 100 oder 100 EE;
- 85 oder 85 EE;
- 70 oder 70 EE;

– 55 oder 55 EE;

– 40 oder 40 EE

gemäß den Technischen Mindestanforderungen in der Anlage erreichen, einschließlich der Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz. Ebenfalls gefördert wird der Ersterwerb einzelner in einem solchen Gebäude befindlicher Wohnungen.

Eine „Effizienzhaus 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 „Effizienzhaus EE“-Klasse setzt jedoch voraus, dass der auf erneuerbaren Energien basierende Wärme- oder Kälteerzeuger im Rahmen der Sanierung erst installiert wird und zuvor nicht im Gebäude vorhanden oder an der Wärmeerzeugung im Gebäude beteiligt war.

Eine Effizienzhaus-Stufe wird auch dann erreicht, wenn der für die Wärmeversorgung des Gebäudes erforderliche Energiebedarf ganz oder teilweise durch mit Heizöl betriebene 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.

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.

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 Leitfadens 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 Nummer 5.1 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 Wohngebäuden:

- a) Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften;
- b) freiberuflich Tätige;
- c) kommunale Gebietskörperschaften, Gemeinde- und Zweckverbände und rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften;
- d) Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts, zum Beispiel Kammern oder Verbände;
- e) gemeinnützige Organisationen einschließlich Kirchen;
- f) Unternehmen, einschließlich Einzelunternehmer und kommunale Unternehmen;
- g) sonstige juristische Personen des Privatrechts, einschließlich Wohnungsbaugenossenschaften.

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 sowie deren Einrichtungen;
- politische Parteien.

Von einer Förderung ausgeschlossen sind Insihgeschäfte in Form von entgeltlichen und sonstigen Vermögensübertragungen (zum Beispiel käuflicher Erwerb) die über den selbstnutzenden Erwerb einer Wohneinheit hinausgehen,

- zwischen verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 des Aktiengesetzes bzw. die Übernahme des geförderten Unternehmens in einem solchen Unternehmensverbund;
- zwischen Unternehmen und deren Gesellschaftern;
- im Rahmen bzw. in Folge von Betriebsaufspaltungen oder
- zwischen nahestehenden Personen im Sinne von § 138 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Insolvenzordnung (u. a. Eheleute und Lebenspartner)

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 Gebäude und Wohneinheiten sind mindestens zehn Jahre zweckentsprechend zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums ist bei der Veräußerung eines geförderten Gebäudes oder einer geförderten Wohneinheit der Erwerber auf die Förderung, die Nutzungspflicht und das Verschlechterungsverbot für die energetische Qualität des Gebäudes nach den §§ 46 GEG 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 oder einer geförderten Wohneinheit innerhalb dieses Zeitraums sind dem Durchführer, der die Förderung gewährt hat, durch den Antragsteller, bzw. im Fall 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 oder einer geförderten Wohneinheit 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 Kaufvertrages 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 Wohngebäuden 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 Effizienzhaus-Stufe gegenüber dem Käufer enthalten. Der Verkäufer hat den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrages oder der Rücknahme des Zuwendungsbescheids zu tragen, wenn die Anfor-

derungen an die Effizienzhaus-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 Wohngebäudes geschlossen werden könnte und die Makler- und Bau trägerverordnung auf diesen einheitlichen Vertrag Anwendung finden würde.

Sofern für zu erwerbende Wohneinheiten bereits eine Effizienzhausförderung nach dieser Richtlinie oder den von der KfW durchgeführten Programmen „Energieeffizient Sanieren“ (151/152, 430) oder „Energieeffizient Bauen“ (153) 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 der geförderten Wohneinheit 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 Effizienzhäusern oder einzelner darin befindlicher Wohnungen gemäß Nummer 5.1 die gesamten gebäudebezogenen Investitionskosten. Dies sind die Kosten der Errichtung oder des Erwerbs des Gebäudes bzw. der darin befindlichen Wohnung 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 Effizienzhaus-Niveau und dem Ersterwerb von auf Effizienzhaus-Standard sanierten Bestandsgebäuden oder darin befindlicher Wohnungen 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, Geschossdecken 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 digitalen Energieverbrauchsoptimierung,
 - 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 WG 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 Wärmeerzeugern sowie der zugehörigen Umfeldmaßnahmen;

- c) die Kosten der nach Nummer 5.3 geförderten Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen einschließlich einer akustischen Fachplanung 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 auf bis zu 120 000 Euro pro Wohneinheit, im Fall des Erreichens einer „Effizienzhaus EE“-Klasse, einer „Effizienzhaus NH“-Klasse oder einem „Effizienzhaus 40 Plus“-Standard auf bis zu 150 000 Euro pro Wohneinheit;
- Kosten nach Nummer 8.2 Buchstabe c bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf bis zu 10 000 Euro pro Zusage/Zuwendungsbescheid und Kalenderjahr. Für Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten beträgt die diesbezügliche Höchstgrenze förderfähiger Kosten 4 000 Euro pro Wohneinheit, insgesamt maximal 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 Effizienzhaus-Stufe Kosten nach Nummer 8.2 Buchstabe b und c für die Sanierung auf eine höhere Effizienzhaus-Stufe an, so sind diese in der Summe erneut bis zu den oben genannten Höchstgrenzen förderfähig.

8.4 Fördersätze

8.4.1 Neubau und Ersterwerb

Für das Erreichen der jeweiligen Effizienzhaus-Stufe wird der nachfolgend aufgeführte Prozentsatz auf die hierfür entstandenen förderfähigen Kosten als Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss gewährt:

- Effizienzhaus 55: 15 %;
- Effizienzhaus 40: 20 %;
- Effizienzhaus 40 Plus: 25 %.

Bei Erreichen einer „Effizienzhaus EE“- oder einer „Effizienzhaus NH“-Klasse erhöht sich der jeweils anzusetzende Prozentwert um zusätzliche 2,5 Prozentpunkte. Auch wenn ein Vorhaben zugleich eine „Effizienzhaus EE“- und eine „Effizienzhaus NH“-Klasse erreicht, erhöht sich der Prozentsatz nur einmal um 2,5 Prozentpunkte.

8.4.2 Sanierung

Für das Erreichen der jeweiligen Effizienzhaus-Stufe wird der nachfolgend aufgeführte Prozentsatz auf die hierfür entstandenen förderfähigen Kosten als Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss gewährt:

- Effizienzhaus Denkmal: 25 %;
- Effizienzhaus 100: 27,5 %;
- Effizienzhaus 85: 30 %;
- Effizienzhaus 70: 35 %;
- Effizienzhaus 55: 40 %;
- Effizienzhaus 40: 45 %.

Bei Erreichen einer „Effizienzhaus EE“-Klasse erhöht sich der jeweils anzusetzende Prozentwert um zusätzliche fünf Prozentpunkte.

Wird mit der geförderten Maßnahme ein im Förderprogramm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ geförderter individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) innerhalb eines Zeitraums von maximal 15 Jahren nach Erstellung des iSFP vollständig umgesetzt und mindestens die dort als individuelles Ziel definierte Effizienzhaus-Stufe erreicht, so erhöht sich der für diese Effizienzhaus-Stufe vorgesehene Fördersatz um zusätzliche fünf Prozentpunkte (iSFP-Bonus).

8.4.3 Sonderregelung für Gebäudenetze

Wird in einem Vorhaben nach Nummer 5.1 oder Nummer 5.2 ein Gebäudenetz errichtet, dessen erzeugte Wärme zu mindestens 50 % mit dem Vorhaben neu gebaute oder sanierte Effizienzhäuser versorgt, so richtet sich der Fördersatz für die Zusage/Zuwendungsbescheid nach dem Fördersatz der höchsten mit dem Vorhaben erreichten Effizienzhaus-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 Effizienzhaus-Stufe gemäß Zusage/Zuwendungsbescheid erbracht wird.

Die Höhe des Zuschusses bemisst sich nach einem Prozentsatz der für das Vorhaben insgesamt entstandenen förderfähigen Kosten; mit Ausnahme der nach Nummer 5.3 geförderten Leistungen wird der jeweilige Prozentsatz durch die erreichte Effizienzhaus-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 Privatpersonen (Selbstnutzer) und Wohnungseigentümergeinschaften (bestehend aus ausschließlich Selbstnutzern) 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 Zinsbindungsfrist hinausgehende Laufzeit haben, unterbreitet der Durchführer 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 Effizienzhaus-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 Effizienzhaus-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. nach 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 die in der Anlage zu dieser Richtlinie festgelegten Technischen Mindestanforderungen erfüllt sind.

8.8 Kumulierungsverbot, Kombination mit anderen Förderprogrammen

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
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 WG 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 „Bundeförderung 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. Inhaltliche Änderungen der Programminformationen müssen mit dem Bund abgestimmt werden. 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 Prüforgane 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.

Erfolgt eine Maßnahme im Rahmen der Umsetzung eines im Förderprogramm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP), so ist dies unter Bezugnahme auf den iSFP im Rahmen des Antrags zu kennzeichnen und der iSFP dem Durchführer zu übermitteln. Die Durchführer sind berechtigt, bei Bedarf weitere Unterlagen bzw. Auskünfte zum iSFP zu verlangen und verpflichtende elektronische Formulare für notwendige Unterlagen bzw. Erklärungen bereitzustellen.

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. Effizienzhaus-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 Antragsverfahren 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. Die KfW ist berechtigt, bei Bedarf weitere Unterlagen zu verlangen und verpflichtende elektronische Formulare für notwendige Unterlagen bzw. Erklärungen bereitzustellen.

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 Lieferanten stehen oder
- von diesen Unternehmen oder Lieferanten beauftragt werden oder
- Lieferungen oder Leistungen vermitteln.

Nicht unter diese Regelung zur vorhabenbezogenen Unabhängigkeit fallen

- beim Antragsteller oder Verkäufer (zum Beispiel Bauträger) von neuen Wohneinheiten angestellte Energieeffizienz-Experten, dies gilt jedoch nicht für Leistungen nach Nummer 5.3;
- angestellte Energieeffizienz-Experten von Bau- oder Handwerksunternehmen (zum Beispiel Fertighausbauer), deren Produkte und Leistungen nach einer Gütesicherung definiert und überwacht werden.

Bei der Sanierung zum Effizienzhaus Denkmal sowie bei der Sanierung von Baudenkmalen zu sonstigen Effizienzhäusern sind ausschließlich die in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes unter www.energie-effizienz-experten.de geführten Sachverständigen der Kategorie „Effizienzhaus Denkmal sowie Baudenkmal und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ zugelassen.

9.4 Zusage- und Bewilligungsverfahren

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung 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. Erfolgt eine Maßnahme im Rahmen der Umsetzung eines im Förderprogramm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude“ geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP), und wurde dies im Rahmen des Antrags nach Nummer 9.3 vom Antragsteller gekennzeichnet, prüft der Energieeffizienz-Experte, ob die beantragte Maßnahme dem iSFP entspricht und sie daher als iSFP-Maßnahme gewertet werden kann; unwesentliche inhaltliche Abweichungen, oder Änderungen der zeitlichen Reihenfolge, sind dabei unschädlich.

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 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.

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.

Der Zeitraum, innerhalb dessen die angeforderten (Teil-)Beträge dem festgelegten Verwendungszweck zugeführt werden müssen, beträgt zwölf Monate ab Auszahlung des jeweiligen (Teil-)Betrags (Mittleinsatzfrist). Im Fall der Überschreitung dieser Frist hat der Antragsteller einen Zinszuschlag zu zahlen.

9.5 Auszahlung der Fördermittel und Nachweis der Mittelverwendung

Für die Auszahlung des Zuschusses bzw. die Verrechnung des 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.

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 Monate nach Ende des Bewilligungszeitraums mittels der dafür vorgesehenen Formulare 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 ange-rechnet. Sofern zum Zeitpunkt der Gutschrift die Kreditvaluta geringer ist als die Höhe des Gutschriftbetrags, 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 der Abruffrist, gegenüber dem Kreditinstitut (Hausbank) einzureichen.

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 der Zuschusszusage/ des Zuwendungsbescheids 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, Aufstellung der förderfähigen Investitionsmaßnahmen und Investitionskosten;
 - beim Ersterwerb: die vorgenannten Unterlagen zum Effizienzhaus; anstelle von Rechnungen ein Nachweis über die förderfähigen Investitionsmaßnahmen und -kosten (mindestens durch eine Bestätigung des Verkäufers);
 - bei der Sanierung von Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz: die für die baulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Abstimmungsnachweise und die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder einer sonstigen zuständigen Behörde.
- dem Durchführer oder anderen Beauftragten 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 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 Effizienzhäuser 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 NWG 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 – Wohngebäude

Anforderungen an ein Effizienzhaus – Neubau und Sanierung

Der energetische Standard eines Effizienzhauses wird durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Einbindung erneuerbarer Energien erreicht. Die nachfolgenden Mindestanforderungen sind einzuhalten.

Effizienzhaus-Standards im Neubau:

Effizienzhaus	40 Plus	40	55
Q_P in % von $Q_{P\text{ REF}}$	40	40	55
H'_T in % von $H'_{T\text{ REF}}$	55	55	70
EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse
NH-Klasse	–	NH-Klasse	NH-Klasse
Plus-Klasse	Plus-Klasse	–	–

Effizienzhaus-Standards in der Sanierung

Effizienzhaus	40	55	70	85	100	Denkmal
Q_P in % von $Q_{P\text{ REF}}$	40	55	70	85	100	160
H'_T in % von $H'_{T\text{ REF}}$	55	70	85	100	115	–
EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse	EE-Klasse

- Bis zur Veröffentlichung der Auslegungen zum GEG der Fachkommission „Bautechnik“ der Bauministerkonferenz können die Auslegungen zur EnEV (www.bbsr-energieeinsparung.de, siehe dort unter „Energieeinsparverordnung, Auslegungen“) bei der Berechnung eines Effizienzhauses 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.
- Für ein Effizienzhaus ist eine Energiebedarfsberechnung nach § 20 GEG ohne Anwendung von § 31 und Anlage 5 GEG (Modellgebäudeverfahren) durchzuführen.
- Die energetischen Kennwerte des Referenzgebäudes ($Q_{P\text{ REF}}$; $H'_{T\text{ REF}}$) sind nach Anlage 1 GEG zu berechnen.
- Die Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) und den Transmissionswärmeverlust (H'_T) entsprechend der in den beiden obenstehenden Tabellen angegebenen prozentualen Maximalwerte im Verhältnis zum entsprechenden Wert des Referenzgebäudes ($Q_{P\text{ REF}}$; $H'_{T\text{ REF}}$) sind für das Effizienzhaus zu berechnen und einzuhalten.
- Bei der Realisierung von Effizienzhäusern ist stets zu prüfen, ob 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, zum Beispiel unter Anwendung der DIN 1946-6. Die Veranlassung der Umsetzung lüftungstechnischer Maßnahmen verantwortet der Bauherr. Auf eine wärmebrückenminimierte und möglichst luftdichte Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik ist zu achten.
- Bei gemischt genutzten Nichtwohngebäuden (überwiegende Nichtwohnnutzung) können vollständige Wohneinheiten unabhängig von den Flächenanteilen getrennt als Wohngebäude bilanziert und gefördert werden.
- Die EE-Klasse kann mit allen Effizienzhaus-Standards im Neubau und in der Sanierung kombiniert werden.
- Ein Effizienzhaus 40 Plus muss auch die Anforderung der EE-Klasse erfüllen.
- Die NH-Klasse kann mit den Effizienzhaus-Standards 40 und 55 im Neubau kombiniert werden.
- Für ein Effizienzhaus mit wassergeführter Heizungsanlage ist der hydraulische Abgleich gemäß dem aktuellen Bestätigungsformular für Effizienzhäuser (Verfahren B) des „Spitzenverband für Gebäudetechnik“ (VdZ – Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V., www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich) durchzuführen und zu dokumentieren.
- Eine Anforderung an den Transmissionswärmeverlust (H'_T) für das Effizienzhaus Denkmal besteht nicht. Die bauphysikalischen Mindestanforderungen an den Wärmeschutz nach DIN 4108-2 sind einzuhalten (Feuchteschutz).

EE-Klasse: Zusatzanforderungen an den Einsatz von Wärme aus erneuerbaren Energien

Der nach den Vorgaben des GEG berechnete Wärmebedarf des Effizienzhauses muss bei einer EE-Klasse zu einem Mindestanteil von 55 % durch die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Dazu können folgende Arten der Wärmeerzeugung verwendet werden:

- a) Nutzung von Solarthermie

- b) Eigene Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien zur Wärmeerzeugung, ausgenommen Stromdirektheizungen auf der Basis von Festkörperwärmespeichern
- c) Nutzung von Geothermie/Umweltwärme/Abwärme aus Abwasser mittels Wärmepumpe
- d) Verfeuerung fester Biomasse
- e) Verfeuerung gasförmiger Biomasse
- f) Anschluss an Fernwärme, die zu mehr als 55 % durch die Arten der Wärmeerzeugung nach den Buchstaben a bis e 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 (BMI) bestätigen. Für detaillierte Anforderungen an die Nachhaltigkeitszertifizierung s. www.nachhaltigesbauen.de.

Plus-Klasse: Zusatzanforderung an den Einsatz von Strom aus erneuerbaren Energien

Technologische Anforderungen:

- Die Anforderung an die EE-Klasse müssen erfüllt werden
- Installation einer stromerzeugenden Anlage auf Basis erneuerbarer Energien
- Installation eines stationären Batteriespeichersystem (Stromspeicher)
- Installation einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Visualisierung des Strom- und Wärmeverbrauchs in jeder Wohneinheit (für die jeweilige Wohneinheit)

Zulässige Stromerzeugungsanlagen:

- Photovoltaikanlagen,
- kleine Windkraftanlagen (Wind-Energie-Anlagen nach DIN V 18599–9),
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die zu 100 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden
- oder eine Kombination der vorgenannten Techniken

Anforderung an den jährlich zu erzeugenden Stromertrag und die nutzbare Speicherkapazität:

- Mindestanforderung an den jährlich zu erzeugenden Stromertrag: 500 kWh/a je Wohneinheit zuzüglich 10 kWh/a je Quadratmeter Gebäudenutzfläche A_N
- Für den Nachweis der Mindestanforderung an den jährlich zu erzeugenden Stromertrag muss nach DIN V 18599-9 bilanziert werden.
- Mindestanforderung an die nutzbare Speicherkapazität:
 - 500 Wh je Wohneinheit zuzüglich 10 Wh je Quadratmeter Gebäudenutzfläche A_N
 - bei BHKW: elektrische Leistung des BHKW multipliziert mit einer Stunde („einfache“ Stundenleistung)

Anforderungen an die Stromerzeugung, die Eigenstromnutzung und die Bilanzierung werden in einem Merkblatt der Durchführer gemeinsam mit dem BMWi geregelt, insbesondere zu folgenden Punkten:

- Strom aus erneuerbaren Energien muss im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude erzeugt werden.
- Strom aus erneuerbaren Energien muss vorrangig im Gebäude unmittelbar nach Erzeugung oder nach vorübergehender Speicherung selbst genutzt und nur die überschüssige Energiemenge in ein öffentliches Netz eingespeist werden.
- Die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien bei der Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs des Effizienzhauses muss nach Maßgaben des Merkblatts erfolgen.

Regelungen und Hinweise zur Effizienzhaus-Berechnung

- 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 beziehungsweise nachzuweisen. § 24 Satz 2 GEG ist nicht anwendbar. Die Erstellung eines Gleichwertigkeitsnachweises ist bei der Verwendung des pauschalen Wärmebrückenzuschlags von $\Delta U_{WB} < 0,05 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ (Kategorie A) bzw. von $\Delta U_{WB} < 0,03 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ (Kategorie B) stets erforderlich. Zusätzlich können die gemäß DIN 4108 Beiblatt 2 in Verbindung mit der DIN V 18599-2 zugelassenen Methoden angewendet werden.
- Wird bei der Erweiterung oder dem Ausbau eines bestehenden Gebäudes eine getrennte Bilanzierung zum Nachweis des Effizienzhaus-Standards für den neuen Gebäudeteil durchgeführt, ist das Referenzgebäude ausschließlich nach Anlage 1 GEG und den gesonderten Regelungen dieser technischen Mindestanforderungen auszustatten.

- Sanierung zum Effizienzhaus: Für eine Effizienzhaus-Berechnung können die Werte für die Heizungsanlage und die Bauteile der Gebäudehülle aus den vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat veröffentlichten „Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ angewendet werden (<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>, „Energieeinsparverordnung, Bekanntmachungen“). Die dort beschriebenen oder die in § 50 Absatz 4 GEG benannten Vereinfachungen beim geometrischen Aufmaß dürfen bei der Bilanzierung eines Effizienzhauses nicht verwendet werden
- Neubau und Sanierung zum Effizienzhaus: Bei der Nutzung von fester Biomasse sind die Anforderungen nach § 38 Absatz 2 und § 90 Absatz 2 GEG zu erfüllen.
- Berechnung der Energieeinsparung und der CO₂-Einsparung (Treibhausgas-Reduktion): Es sind die Einsparung des Jahres-Primärenergiebedarfs und Endenergiebedarfs sowie die jährliche 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 bzw. Endenergiebedarfs des Effizienzhauses. Die resultierende Treibhausgas-Reduktion ist nach den Vorgaben der Anlage 9 „Umrechnung in Treibhausgasemission“ GEG auf der Grundlage der Endenergieeinsparungen zu berechnen.
- Neubau zum Effizienzhaus: 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; z. B. 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 Effizienzhaus: Eingesetzte Wärmeerzeuger auf Basis des Energieträgers Öl (z. B. Öl-Brennwertkessel) sind nicht förderfähig, jedoch bei der energetischen Berechnung eines Effizienzhauses zu berücksichtigen.

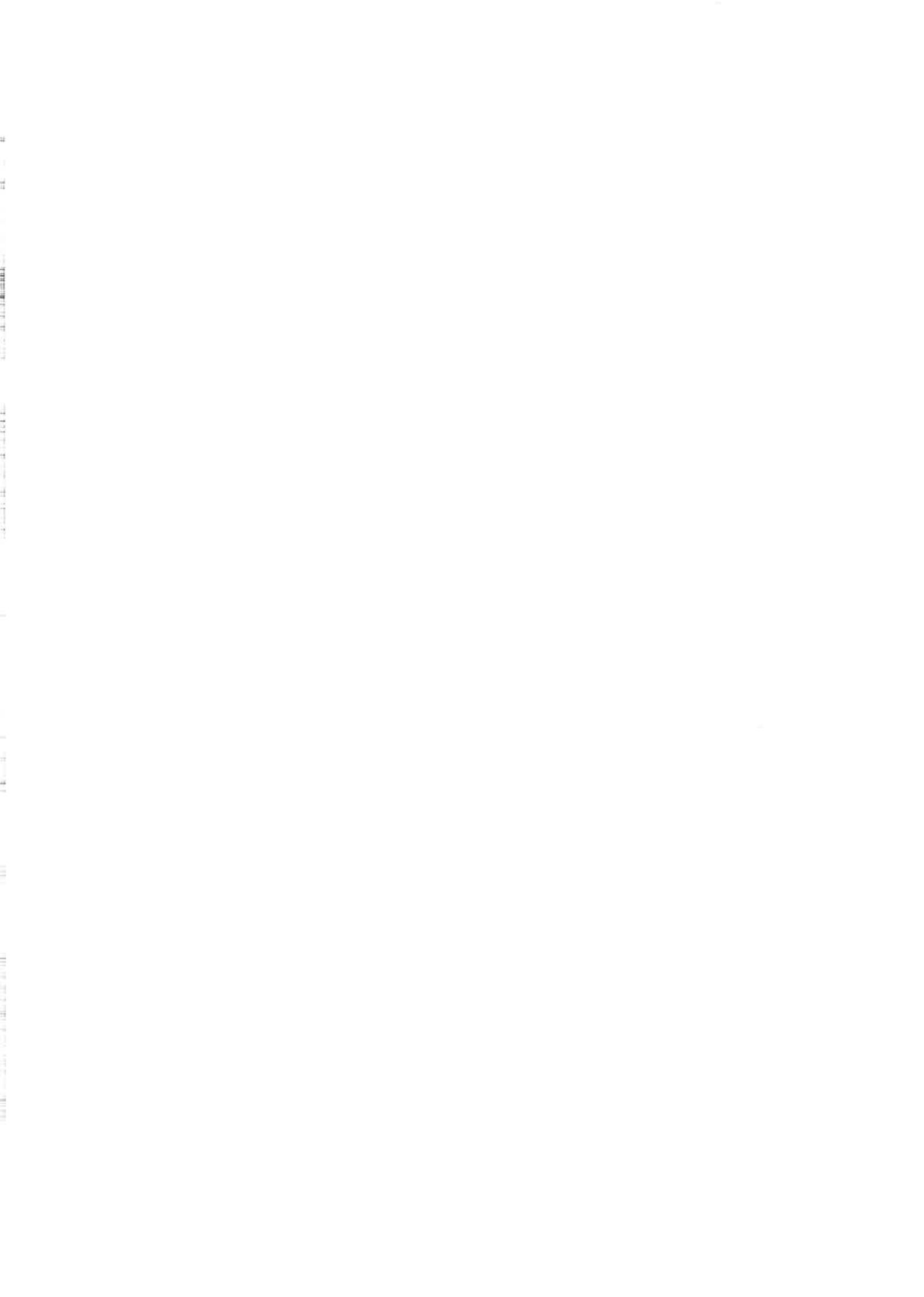
Notwendige Nachweise und Dokumente für ein Effizienzhaus

- Vollständige Dokumentation der Berechnung gemäß § 20 GEG inklusive der detaillierten U-Wert-Berechnungen für die einzelnen Bauteile und einer Beschreibung des anlagentechnischen Systems.
- Sämtliche Pläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan), auf deren Grundlage die Effizienzhaus-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 Effizienzhaus-Berechnung (zum Beispiel Unternehmererklärungen, Herstellernachweise, Lieferscheine, Rechnungen, Fotos).
- Bestätigung eines Fachunternehmens über die Durchführung des hydraulischen Abgleichs unter Verwendung des Bestätigungsformulars für ein Effizienzhaus (Wohngebäude) des „Spitzenverband für Gebäudetechnik“ (VdZ-Forum für Energieeffizienz in der Gebäudetechnik e. V., www.vdzev.de/broschueren/formulare-hydraulischer-abgleich).
- 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 Effizienzhaus-Nachweis relevant, zum Beispiel
 - Wärmebrücken-Nachweis, sofern ein Wärmebrückenzuschlag $\Delta U_{WB} < 0,10 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$ angesetzt wurde (Gleichwertigkeitsnachweis bzw. detaillierte Wärmebrückenberechnung)
 - Thermische Simulation der Solarkollektoranlage
 - Nachweise produktspezifischer anlagentechnischer Kennwerte
 - Messprotokoll der Luftdichtheitsmessung
 - Bei Nah-/Fernwärme: gegebenenfalls Zertifikat des Primärenergiefaktors nach Arbeitsblatt FW-309 des Energieeffizienzverbands für Wärme, Kälte und Kraft-Wärme-Kopplung (AGFW)
 - Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen der EE-Klasse
 - Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen der Plus-Klasse
 - Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen der NH-Klasse
 - Nachweise zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes

Leistungen des Energieeffizienz-Experten – Effizienzhaus

Der Energieeffizienz-Experte muss beim Neubau eines Effizienzhauses oder bei der energetischen Sanierung zum Effizienzhaus mindestens folgende Leistungen im Rahmen einer energetischen Fachplanung und Begleitung der Baumaßnahme erbringen und deren programmgemäße Umsetzung bestätigen. Werden Teilleistungen durch Dritte (zum Beispiel Fachplaner oder bauüberwachender Architekt) erbracht, sind diese vom Energieeffizienz-Experte im Rahmen seiner Gesamtverantwortung zu überprüfen.

- Energetisches Gesamtkonzept für den baulichen Wärmeschutz und die energetische Anlagentechnik erstellen
- Effizienzhaus-Berechnung erstellen
- Einsparungen des Jahres-Primärenergiebedarfs, des Endenergiebedarfs und der CO₂- und Treibhausgas-Reduktion berechnen
- Wärmebrückenkonzept erstellen
- Luftdichtheitskonzept erstellen
- Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes erstellen
- Lüftungskonzept erstellen und den Bauherrn über das Ergebnis informieren
- Bei der Aufstellung der förderfähigen Kosten zur Antragstellung mitwirken (anhand von Angeboten oder Kostenschätzung)
- Die „Bestätigung zum Antrag“ für den geplanten Effizienzhaus-Standard erstellen
- Bei Ausschreibung beziehungsweise Angebotseinholung mitwirken sowie die Angebote auf Übereinstimmung mit Umfang und Qualität der geplanten energetischen Maßnahmen prüfen
- Die für den Effizienzhaus-Nachweis relevanten Gebäudeparameter hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes und der Anlagentechnik den Fachplanern beziehungsweise den ausführenden Unternehmen übergeben
- Eine für das Vorhaben angemessene Anzahl von Baustellenbegehungen durchführen (mindestens eine), zur Sichtprüfung der im Effizienzhaus-Nachweis berücksichtigten energetischen Maßnahmen und deren Parameter
- Die eingebauten Materialien, Produkte und Komponenten an der Gebäudehülle und der energetischen Anlagentechnik auf Übereinstimmung mit den in der Effizienzhaus-Berechnung berücksichtigten energetischen Maßnahmen prüfen
- Die Durchführung einer Luftdichtheitsmessung prüfen, soweit für den Effizienzhaus-Nachweis relevant
- Die Einregulierung der energetischen Anlagentechnik prüfen, die Durchführung des hydraulischen Abgleichs prüfen
- Die Übergabe der energetischen Anlagentechnik prüfen (technische Einweisung des Bauherrn)
- Die energetische Fachplanung und Begleitung der Baumaßnahme dokumentieren sowie die Dokumentation an den Bauherrn übergeben (siehe Abschnitt oben: Notwendige Nachweise und Dokumente für ein Effizienzhaus)
- Bei der Sanierung zu einem Effizienzhaus: Die förderfähigen Maßnahmen nach Vorhabensdurchführung gemäß „Liste der im Rahmen der BEG WG förderfähigen Maßnahmen“ prüfen sowie die Feststellungen dokumentieren
- Die „Bestätigung nach Durchführung“ für den umgesetzten Effizienzhaus-Standard erstellen
- Den Bauherrn hinsichtlich des Einsatzes zukunftssicherer Kältemittel gemäß AMEV Kälte 2017 bei Einsatz von Wärmepumpen und Kältemaschinen beraten



Anlage 8

zur Urkunde des Notars

Dr. Jürgen Schlögel in Bad Aibling

vom 09. Mai 2023, UVZ-Nr. S 792/2023



4.06



