

Urk.R.Nr. 0390/2015

**TEILUNGSERKLÄRUNG MIT
GEMEINSCHAFTSORDNUNG
UND BAUBESCHREIBUNG
- SENIORENZENTRUM DEGGENDORF-MARIENTHAL -**

Heute, am sechszwanzigsten Februar
zweitausendfünfzehn

- 26.02.2015 -

erschien vor mir,

Dr. Johannes Hecht,

Notar mit dem Amtssitz in Hengersberg,
an der Geschäftsstelle in 94491 Hengersberg,
Marktplatz 12:

Herr Frank **Kühnhauser,**
geboren am 09.07.1963, geschäftsansässig in
94469 Deggendorf, Mietzing 33 b,
mir, Notar, von Person bekannt,

hier handelnd aufgrund Vollmacht, welche in Ausfertigung vorliegt und
dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist, für die
Gesellschaft in Firma

ERL-BAU-GmbH & Co KG

mit dem Sitz in Deggendorf
(Anschrift: Mietzing 33 b, 94469 Deggendorf).

Die ERL-BAU-GmbH & Co KG wird nachstehend "der Eigentümer"
genannt.

Über den Grundbuchinhalt habe ich, Notar, mich vor Beurkundung unterrichtet.

Auf Ansuchen beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

VORBEMERKUNGEN, GRUNDBUCHSTAND

1.

Es bestehen nach Vorvollzug die folgenden Grundbucheintragungen:

Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt
Deggendorf	Deggendorf	9764

Bestandsverzeichnis (Grundbesitz):

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
	Gemarkung Deggendorf	
800	Kieslingstraße 2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	0,9518

Abt. I (Eigentumsverhältnisse):

Firma Erl-Bau-GmbH & Co KG mit dem Sitz in Deggendorf

Abt. II (Belastungen ohne Grundpfandrechte):

lfd.Nr.	
1	Kabelleitungsduldungsrecht sowie Verbot, die Kabelleitung zu überbauen und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen für die Stadt Deggendorf;

Abt. III (Grundpfandrechte):

Beträge in EUR	
2.800.000,00	Buchgrundschuld für die Sparkasse Deggendorf,

Festgestellt wird hiermit, dass das aufgeteilte Grundstück zu 9518 qm erst nach Vollzug des FN 2755 Gemarkung Deggendorf neu gebildet wird.

Der jeweils in Hengersberg amtierende Notar wird hiermit vorsorglich nach Vorliegen des amtlichen Messungsergebnisses zur Feststellung des neugebildeten Grundstücks ermächtigt. Der Notar ist ausdrücklich ermächtigt, hierzu Grundstücksverschmelzungs- bzw. Vereinigungsanträge zu stellen und Grundbuchbewilligungen abzugeben.

2.

Auf dem in Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz errichtet der Eigentümer ein Bauvorhaben für eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger mit insgesamt 126 Sondereigentumseinheiten sowie den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Technik- und Lagerräumen, Räumen zur Heimverwaltung, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen, und darüber hinaus 64 Wohnungen des Betreuten Wohnens, ferner Sondernutzungsrechte gemäß Ziffer 3. der als Anlage 6 beigefügten Gemeinschaftsordnung. Neben der Neuerrichtung wird teilweise der Bestandsbau auf dem WEG-Grundstück erweitert bzw. kernsaniert.

Alle Sondereigentumseinheiten den Bereich Pflegeheim betreffend (entsprechend der Definition der als Anlage 6 beigefügten Gemeinschaftsordnung) und mit ihnen das gesamte hierzu zugeordnete Gemeinschaftseigentum werden voraussichtlich mit 126 Einzelmietverträgen für das Pflegeheim an einen noch zu benennenden Betreiber/Betriebsträger vermietet.

Für die Errichtung des Bauvorhabens sind maßgeblich die in der **Anlage 7** beigefügten Aufteilungspläne und die Baubeschreibung **Betreutes Wohnen ("BTW"; Anlage 2)**.

Auf diese Unterlagen wird verwiesen. Die Baubeschreibung wurde mitvorgelesen. Die Aufteilungspläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

Die Baubeschreibung Pflege soll erst in einer Nachtragsurkunde zu dieser Teilungserklärung beurkundet werden.

Bei Widersprüchen zwischen den Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung geht die Baubeschreibung jeweils vor.

II.

AUFTEILUNG IN SONDEREIGENTUM

Der Eigentümer teilt hiermit den in § 1 Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz, welcher nach Vermessung noch genau zu bezeichnen ist, auch ggf. zu vereinigen bzw. zu verschmelzen ist, in Sondereigentum nach § 8 WEG dahingehend auf, dass gebildet werden:

Die in der **Anlage 1** bezeichneten Miteigentumsanteile (Zehntausendstel) werden je verbunden mit dem Sondereigentum an den in der Anlage 1 bezeichneten Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 190.
Auf die **Anlage 1**, die mitverlesen wurde, wird verwiesen.

Die Balkone sind jeweils Bestandteil der mit gleicher Nummer bezeichneten Sondereigentumseinheit.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Deggendorf vom 22.12.2014 ist erteilt und ist in beglaubigter Abschrift als **Anlage 7** zu Beweis Zwecken beigefügt.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehen amtlichen Aufteilungsplan zur vorstehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung. Der Aufteilungsplan lag bei Beurkundung in Urschrift vor.

Er ist dem Beteiligten nach seiner Erklärung bekannt und wurde ihm zur Durchsicht vorgelegt. Auf ihn wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass durch die Verweisung der Aufteilungsplan Inhalt der heutigen Urkunde wird.

Eine Kopie des Aufteilungsplans ist verkleinert und auf DIN A3 dieser Urkunde in der **Anlage 7** beigelegt.

Im Einzelnen geschieht die Aufteilung gemäß der hier als **Anlage 1** beigelegten Aufteilungsliste. Die **Anlage 1** wurde mitverlesen, auf sie wird verwiesen.

Ferner ist der heutigen Urkunde eine Kopie der Baugenehmigung der Stadt Deggendorf vom 14.10.2014 als **Anlage 8** (Seite 1) zu Beweis Zwecken beigelegt.

III. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Im Übrigen gelten für das Rechtsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander die Bestimmungen der dieser Urkunde als **Anlage 6** beigelegten und mitverlesenen Gemeinschaftsordnung und im Übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

IV. GRUNDBUCHANTRAG

Es wird

bewilligt und beantragt

in das Grundbuch einzutragen:

1. die Aufteilung des Grundstücks nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz in der in Ziffer II. in Verbindung mit der Anlage 1 zu dieser Urkunde bezeichneten Weise,
2. die Bestimmungen der vorstehender Ziffer III. bzw. als Anlage 6 zu dieser Urkunde beigefügte Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung zu und in Abweichung von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Um Vollzugsnachricht wird gebeten.

V.

BEZEICHUNG

Die durch Grundbucheintrag oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung
Seniorenzentrum Deggendorf-Marienthal

VI.

BAUBESCHREIBUNG, MIETVERTRAG,
VERWALTERVERTRÄGE, BETREUUNGSVERTRAG

Dieser Urkunde sind weiter als mitverlesene Anlagen beigefügt:

- a) die Baubeschreibung für das Betreute Wohnen (Anlage 2), die für die Erstellung des Bauvorhabens für das Betreute Wohnen maßgeblich ist, wobei die Baubeschreibung für das Pflegeheim nachbeurkundet wird;
- b) der Verwaltervertrag (Anlage 3) für die Gesamtwohnanlage, in den jeder Wohnungseigentümer eintritt;
- c) Miet/Pachtverwaltervertrag für die Sondereigentumseinheiten

Pflege (Anlage 4);

- d) Muster Betreuungsvertrag für Betreutes Wohnen samt Vertrag für die Grundleistungen (Anlage 5).

VII.

VORRANGIGES BELEGUNGSRECHT

1. Der Eigentümer hat Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertiggestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten. Des Weiteren hat der Eigentümer weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger fertiggestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten.
2. Der Eigentümer räumt hiermit dem künftigen Käufer von Sondereigentum im Seniorenzentrum Deggendorf-Marienthal – auch zugunsten seiner Angehörigen i.S.d. § 15 AO - ein vorrangiges Belegungsrecht dergestalt ein, im Betreuten Wohnen die vorrangige Belegung zu eigenen Wohnzwecken verlangen zu können, solange der Eigentümer in dem gewünschten Objekt von einem Sondereigentümer im Rahmen einer Mietgarantie zurückmietet. Der Vorrang wird dem künftigen Käufer gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Objekt Betreutes Wohnen oder Objekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Objekt Betreutes Wohnen selbst. Bei mehreren gleichrangigen Mitbewerbern entscheiden die Priorität der Geltendmachung des Belegungsrechts und die zeitliche Rangfolge. Macht der künftige Käufer das vorrangige Belegungsrecht berechtigt geltend, kann der künftige Käufer vom Eigentümer verlangen, dass dieser eine in diesem Objekt freie Wohnung, die der Eigentümer im Rahmen einer Mietgarantie zurückmietet, jedenfalls die solchermaßen nächst freiwerdende Wohnung, an der kein dem künftigen Käufer vorrangiges Belegungsrecht besteht, zur Nutzung

überlässt. Ein Anspruch, eine dem heutigen Vertragsgegenstand nach Größe und Lage vergleichbare Wohnung nutzen zu können, wird durch die vorstehende Vereinbarung nicht begründet. Im Übrigen trifft der Eigentümer die Auswahl der Wohnung nach billigem Ermessen, § 315 BGB.

Über die dem künftigen Käufer zur Nutzung überlassenen Wohnung ist zwischen Eigentümer und künftigen Käufer oder, bei Nutzung durch dessen Angehörigen, mit diesen, ein Untermietvertrag zu den vom Eigentümer für vergleichbare Wohnungen im Objekt für Neuvermietungen im Zeitpunkt der Geltendmachung des vorrangigen Belegungsrechts mit Dritten vereinbarten Konditionen zu schließen.

3. Die Sondereigentumseinheiten in Objekten Pflegeheim sind/werden nach Bezugsfertigkeit durch die künftigen Käufer der Sondereigentumseinheiten bzw. durch den Eigentümer einheitlich für eine Mindestlaufzeit von i.d.R. nicht unter 20 Jahren an einen Erstbetreiber des Pflegeheims vermietet/verpachtet. Der Eigentümer bemüht sich, dafür zu sorgen, dass in dem mit dem jeweiligen Erstbetreiber eines Pflegeheims in den Objekten Pflegeheim geschlossenen Miet-/Pachtvertrag im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein vorrangiges Belegungsrecht zugunsten von allen Sondereigentümern in den Objekten Betreutes Wohnen und in den Objekten Pflegeheim und deren Angehörigen i.S.d. § 15 AO aufgenommen wird. Der Vorrang ist gegenüber anderen Nutzungsinteressenten einzuräumen, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Objekt Betreutes Wohnen oder Objekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Objekt Pflegeheim selbst. Das vorrangige Belegungsrecht gewährt das Recht, bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen Pflegeplatz die vorrangige Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität der Stellung der Aufnahmeverlangen

und nach zeitlicher Rangfolge zu entscheiden. Das Letztbestimmungsrecht in Bezug auf das Pflegerische Konzept bleibt beim Erstbetreiber. Ein Anspruch, das erworbene bzw. eine dem Vertragsgegenstand nach Größe und Lage vergleichbares Pflegeappartement nutzen zu können, wird durch die vorstehende Vereinbarung nicht begründet.

VIII. KOSTEN, ABSCHRIFTEN

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften:

das Grundbuchamt
der Eigentümer (200)

einfache Abschriften:

das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -
Globalgläubiger

Ein Original der Aufteilungspläne ist nur für das Grundbuchamt mitauszufertigen. Den beglaubigten Abschriften sind verkleinerte Kopien (DIN A 3, Farbe) beizufügen.

IX. NOTARVOLLMACHT

Der beurkundende Notar wird bevollmächtigt, alle zur Durchführung dieser Urkunde notwendigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle zum grundbuchamtlichen Vollzug

erforderlichen Bewilligungen und Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zu ergänzen und zurückzunehmen.

Die Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis nach § 22 BauGB wird der Eigentümer selbst einholen.

Wird die Genehmigung ohne Bedingungen und Auflagen erteilt, wird auf die förmliche Zustellung und auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet. Ein versagender oder einschränkender Bescheid ist unmittelbar dem Eigentümer mit Abschrift an den Notar zuzustellen.

Die beigelegten Planbeilagen wurden dem Erschienenen anstelle des Verlesens zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

Die vorstehende Niederschrift samt Textanlagen wurde vom Notar vorgelesen, und dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:



The image shows a handwritten signature in black ink, which is quite stylized and cursive. Below the signature is a circular notary seal. The seal contains a central emblem, possibly a coat of arms, surrounded by text in a circular border. To the right of the seal, there is another handwritten mark, possibly a date or a second signature, consisting of several vertical strokes and a horizontal line.

- Anlage 1 -

Seite 1 von 5

Anlage 1

09.02.2015

Miteigentumsanteile

f. Marienthal

Seniorenzentrum Deggendorf, Kiesling Straße 2, 94469 Deggendorf

Pflegeappartements

Nr.	Lage	Art			Wohn- fläche in m ²	anteilige Gem.FI. Pflege in m ²	anteilige Gem.FI. Allgemein in m ²	Gesamt- fläche in m ²	1/10.000 Miteigen- tums- anteile
			Zimmer	Bad					
1	EG	Appt.	18,60	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
2	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
3	EG	Appt.	18,56	4,27	22,83	28,46	3,83	55,12	49,942
4	EG	Appt.	31,02	6,07	37,09	46,24	6,22	89,55	81,143
5	EG	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,006
6	EG	Appt.	21,39	6,07	27,46	34,24	4,61	66,31	60,083
7	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
8	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
9	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
10	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
11	EG	Appt.	18,60	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
12	EG	Appt.	18,60	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
13	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
14	EG	Appt.	18,56	4,27	22,83	28,46	3,83	55,12	49,942
15	EG	Appt.	18,57	4,27	22,84	28,47	3,83	55,14	49,963
16	EG	Appt.	18,66	4,27	22,93	28,58	3,85	55,36	50,160
17	EG	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,357
18	EG	Appt.	18,66	4,27	22,93	28,58	3,85	55,36	50,160
19	EG	Appt.	18,62	4,27	22,89	28,54	3,84	55,27	50,073
20	EG	Appt.	30,80	6,07	36,87	45,97	6,18	89,02	80,661
21	EG	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,006
22	EG	Appt.	21,34	6,07	27,41	34,17	4,60	66,18	59,963
23	EG	Appt.	18,60	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
24	EG	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,357
25	EG	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,57	3,84	55,33	50,138
26	EG	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,357
27	EG	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,57	3,84	55,33	50,138
28	EG	Appt.	18,70	4,27	22,96	28,63	3,85	55,44	50,237
29	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
30	EG	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,57	3,84	55,33	50,138
31	EG	Appt.	20,40	4,27	24,66	30,75	4,14	59,55	53,957
32	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
33	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
34	EG	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,006
35	EG	Appt.	30,85	6,07	36,92	46,03	6,19	89,14	80,771
36	EG	Appt.	18,60	4,27	22,87	28,51	3,84	55,22	50,029
37	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
38	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
39	EG	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,57	3,84	55,33	50,138
40	EG	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
41	EG	Appt.	22,03	6,07	28,10	35,03	4,71	67,84	61,472
42	EG	Appt.	18,51	4,27	22,77	28,39	3,82	54,98	49,821
43	OG1	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
44	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
45	OG1	Appt.	18,56	4,27	22,83	28,47	3,83	55,13	49,952
46	OG1	Appt.	31,02	6,07	37,09	46,25	6,22	89,56	81,154
47	OG1	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,017

Nr.	Lage	Art			Wohn- fläche in m ²	anteilige Gem.Fl. Pflege in m ²	anteilige Gem.Fl. Allgemein in m ²	Gesamt- fläche in m ²	1/10.000 Miteigen- tums- anteile
48	OG1	Appt.	21,39	6,07	27,46	34,24	4,61	66,31	60,083
49	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
50	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
51	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
52	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
53	OG1	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
54	OG1	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,007
55	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
56	OG1	Appt.	18,56	4,27	22,83	28,47	3,83	55,13	49,952
57	OG1	Appt.	18,57	4,27	22,84	28,48	3,83	55,15	49,974
58	OG1	Appt.	18,66	4,27	22,93	28,59	3,85	55,37	50,171
59	OG1	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,368
60	OG1	Appt.	18,67	4,27	22,94	28,60	3,85	55,39	50,193
61	OG1	Appt.	18,63	4,27	22,90	28,55	3,84	55,29	50,106
62	OG1	Appt.	30,80	6,07	36,87	45,97	6,18	89,02	80,672
63	OG1	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,017
64	OG1	Appt.	21,33	6,07	27,40	34,16	4,60	66,16	59,952
65	OG1	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
66	OG1	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,368
67	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
68	OG1	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,368
69	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
70	OG1	Appt.	18,69	4,27	22,96	28,63	3,85	55,44	50,237
71	OG1	Appt.	18,66	4,27	22,93	28,59	3,85	55,37	50,171
72	OG1	Appt.	18,66	4,27	22,93	28,59	3,85	55,37	50,171
73	OG1	Appt.	20,40	4,27	24,67	30,76	4,14	59,57	53,978
74	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
75	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
76	OG1	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,006
77	OG1	Appt.	30,84	6,07	36,91	46,02	6,19	89,12	80,760
78	OG1	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
79	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
80	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
81	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,33	50,138
82	OG1	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
83	OG1	Appt.	22,02	6,07	28,09	35,02	4,71	67,82	61,461
84	OG1	Appt.	18,50	4,27	22,77	28,39	3,82	54,98	49,821
85	OG2	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
86	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
87	OG2	Appt.	18,56	4,27	22,83	28,47	3,83	55,13	49,952
88	OG2	Appt.	31,02	6,07	37,09	46,25	6,22	89,56	81,154
89	OG2	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,017
90	OG2	Appt.	21,39	6,07	27,46	34,24	4,61	66,31	60,083
91	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
92	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
93	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
94	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
95	OG2	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
96	OG2	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,007
97	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
98	OG2	Appt.	18,56	4,27	22,83	28,47	3,83	55,13	49,952
99	OG2	Appt.	18,57	4,27	22,84	28,48	3,83	55,15	49,974
100	OG2	Appt.	18,66	4,27	22,93	28,59	3,85	55,37	50,171
101	OG2	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,368
102	OG2	Appt.	18,67	4,27	22,94	28,60	3,85	55,39	50,193

Nr.	Lage	Art			Wohn- fläche in m ²	anteilige Gem.FI. Pflege in m ²	anteilige Gem.FI. Allgemein in m ²	Gesamt- fläche in m ²	1/10.000 Miteigen- tums- anteile
103	OG2	Appt.	18,63	4,27	22,90	28,55	3,84	55,29	50,106
104	OG2	Appt.	30,80	6,07	36,87	45,97	6,18	89,02	80,672
105	OG2	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,017
106	OG2	Appt.	21,33	6,07	27,40	34,16	4,60	66,16	59,952
107	OG2	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
108	OG2	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,368
109	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
110	OG2	Appt.	18,75	4,27	23,02	28,70	3,86	55,58	50,368
111	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
112	OG2	Appt.	18,69	4,27	22,96	28,63	3,85	55,44	50,237
113	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
114	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
115	OG2	Appt.	20,40	4,27	24,67	30,76	4,14	59,57	53,978
116	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
117	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
118	OG2	Appt.	21,36	6,07	27,43	34,20	4,60	66,23	60,006
119	OG2	Appt.	30,84	6,07	36,91	46,02	6,19	89,12	80,760
120	OG2	Appt.	18,59	4,27	22,86	28,50	3,83	55,19	50,018
121	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
122	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
123	OG2	Appt.	18,66	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
124	OG2	Appt.	18,65	4,27	22,92	28,58	3,84	55,34	50,149
125	OG2	Appt.	22,02	6,07	28,09	35,02	4,71	67,82	61,461
126	OG2	Appt.	18,50	4,27	22,77	28,39	3,82	54,98	49,821
Gesamt Pflege					3101,48	3867,16	519,99	7488,63	6786,057

Nr.	Lage	Art			Wohn- fläche in m ²	anteilige Gem.Fl. Pflege in m ²	anteilige Gem.Fl. Allgemein in m ²	Gesamt- fläche in m ²	1/10.000 Miteigen- tums- anteile
127	OG1	BTW			25,08	3,82	2,16	31,06	28,150
128	OG1	BTW			43,92	6,68	3,78	54,38	49,273
129	OG1	BTW			43,36	6,59	3,73	53,68	48,645
130	OG1	BTW			46,47	7,07	4,00	57,54	52,134
131	OG1	BTW			58,16	8,84	5,00	72,00	65,249
132	OG1	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
133	OG1	BTW			55,80	8,49	4,80	69,09	62,601
134	OG2	BTW			25,08	3,82	2,16	31,06	28,150
135	OG2	BTW			43,92	6,68	3,78	54,38	49,273
136	OG2	BTW			43,36	6,59	3,73	53,68	48,645
137	OG2	BTW			46,47	7,07	4,00	57,54	52,134
138	OG2	BTW			58,16	8,84	5,00	72,00	65,249
139	OG2	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
140	OG2	BTW			55,80	8,49	4,80	69,09	62,601
141	OG3	BTW			29,81	4,53	2,56	36,90	33,443
142	OG3	BTW			43,82	6,66	3,77	54,25	49,161
143	OG3	BTW			43,30	6,59	3,72	53,61	48,578
144	OG3	BTW			38,54	5,86	3,31	47,71	43,238
145	OG3	BTW			46,75	7,11	4,02	57,88	52,448
146	OG3	BTW			47,28	7,19	4,07	58,54	53,043
147	OG3	BTW			50,28	7,65	4,32	62,25	56,409
148	OG3	BTW			37,44	5,69	3,22	46,35	42,003
149	OG3	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
150	OG3	BTW			64,97	9,88	5,59	80,44	72,889
151	OG4	BTW			29,81	4,53	2,56	36,90	33,443
152	OG4	BTW			43,82	6,66	3,77	54,25	49,161
153	OG4	BTW			43,30	6,59	3,72	53,61	48,578
154	OG4	BTW			38,54	5,86	3,31	47,71	43,238
155	OG4	BTW			46,75	7,11	4,02	57,88	52,448
156	OG4	BTW			47,28	7,19	4,07	58,54	53,043
157	OG4	BTW			50,28	7,65	4,32	62,25	56,409
158	OG4	BTW			37,44	5,69	3,22	46,35	42,003
159	OG4	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
160	OG4	BTW			64,97	9,88	5,59	80,44	72,889
161	OG5	BTW			29,81	4,53	2,56	36,90	33,443
162	OG5	BTW			43,82	6,66	3,77	54,25	49,161
163	OG5	BTW			43,30	6,59	3,72	53,61	48,578
164	OG5	BTW			38,54	5,86	3,31	47,71	43,238
165	OG5	BTW			46,75	7,11	4,02	57,88	52,448
166	OG5	BTW			47,28	7,19	4,07	58,54	53,043
167	OG5	BTW			50,28	7,65	4,32	62,25	56,409
168	OG5	BTW			37,44	5,69	3,22	46,35	42,003
169	OG5	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
170	OG5	BTW			64,97	9,88	5,59	80,44	72,889
171	OG6	BTW			29,81	4,53	2,56	36,90	33,443
172	OG6	BTW			43,82	6,66	3,77	54,25	49,161
173	OG6	BTW			43,30	6,59	3,72	53,61	48,578
174	OG6	BTW			38,54	5,86	3,31	47,71	43,238
175	OG6	BTW			46,75	7,11	4,02	57,88	52,448
176	OG6	BTW			47,28	7,19	4,07	58,54	53,043
177	OG6	BTW			50,28	7,65	4,32	62,25	56,409
178	OG6	BTW			37,44	5,69	3,22	46,35	42,003
179	OG6	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
180	OG6	BTW			64,97	9,88	5,59	80,44	72,889

Nr.	Lage	Art			Wohn- fläche in m ²	anteilige Gem.FI. Pflege in m ²	anteilige Gem.FI. Allgemein in m ²	Gesamt- fläche in m ²	1/10.000 Miteigen- tums- anteile
181	OG7	BTW			29,81	4,53	2,56	36,90	33,443
182	OG7	BTW			43,82	6,66	3,77	54,25	49,161
183	OG7	BTW			43,30	6,59	3,72	53,61	48,578
184	OG7	BTW			38,54	5,86	3,31	47,71	43,238
185	OG7	BTW			46,75	7,11	4,02	57,88	52,448
186	OG7	BTW			47,28	7,19	4,07	58,54	53,043
187	OG7	BTW			50,28	7,65	4,32	62,25	56,409
188	OG7	BTW			37,44	5,69	3,22	46,35	42,003
189	OG7	BTW			44,03	6,70	3,79	54,52	49,397
190	OG7	BTW			64,97	9,88	5,59	80,44	72,889
Gesamt BTW					2864,74	435,65	246,37	3546,76	3213,943 ✓
GESAMT Pflege und BTW					5966,22	4302,81	766,36	11035,38	10000,000

- Folge 1
geschlossen -

A. BT



Seniorenzentrum Deggendorf Marienthal

Baubeschreibung

**„Betreutes Wohnen“
mit 64 Wohneinheiten sowie eine**

Senioren- und Pflegeeinrichtung
in Kieslingstraße 2, 94469 Deggendorf

Teil 2 Seniorenzentrum – Betreutes Wohnen

Bauherr:

ERL-Bau GmbH & Co. KG

Mietzing 33 b • 94469 Deggendorf

Tel. (09 91) 3 70 60-0 • Fax 3 05 40

www.erlbau.de

Auf dem Grundstück Kieslingstraße 2 befindet sich das ehemalige Altersheim

„Haus Marienthal“ mit ursprünglich 108 Wohnplätzen. Das Altersheim wurde um 1970 fertiggestellt.

Die Bestandsgebäude bestehen aus Hauptgebäude, Saalbau, Verbindungsbau mit Hauskapelle und zwei Gebäude für Garagen sowie ein Trafohaus.

Das Hauptgebäude besteht aus UG; EG; 1.-7. OG

Dieses Gebäude bleibt bestehen und wird für das Betreute Wohnen und für Teilbereiche des Pflegeheims saniert. Die zwei Garagenkomplexe und das Trafohaus bleiben ebenso erhalten.

Der Saalbau, Verbindungsbau und die Hauskapelle bestehen aus UG + EG und werden komplett zurückgebaut.



ERLBAU

WIR BAUEN AUF VERTRAUEN

Das Betreute Wohnen wird überwiegend im Bestandsgebäude errichtet, Abstellräume werden im UG überwiegend im Bereich des Neubaus untergebracht. Teilbereiche des bestehenden Hauptgebäudes werden für das Pflegeheim umstrukturiert. Hier werden zum größten Teil Funktions- und Wirtschaftsbereiche, die Großküche sowie Lagerräume errichtet. Dies betrifft Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Im Erdgeschoss gelangt man über den Eingang für das Betreute Wohnen ins Haupttreppenhaus wo sich die Aufzugsanlagen befinden.

Die Betreuten Wohnungen erstrecken sich über den Teilbereich des Bestandsgebäudes im 1. und 2. Obergeschoss sowie über den gesamten Bereich vom 3. bis 7. Obergeschoss.

Die vorhandene Bausubstanz ist in einem guten Zustand.

Allgemein:

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Auflagen der Baugenehmigung gelten grundsätzlich vorrangig.

Die Grundlage für die bauliche Ausführung ist die DIN 18040 T2 für Planung, Ausführung und Einrichtung für barrierefreie Gebäude, Außenanlagen nach DIN 18024.

1. EINLEITUNG:

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt gemäß den Eingabeplänen vom 25.04.2014 im Maßstab 1:100.

Die Gesamtaufteilung stellt sich wie folgt dar:

UG Bestandsgebäude:

8 Kellerabteile BTW, Pflegemittel, Wäschelager, Personalraum, Lager, Wäsche Personal, Umkleide Damen, Dusche/WC-Damen, Dusche/WC- Herren, Umkleide Herren, E-Raum, Hausmeister, Möbellager

UG Neubau:

56 Kellerabteile BTW, Hausanschluss, Heizung, Pelletbunker und Technik

EG Bestandsgebäude:

Eingang BTW, Haupteingang mit Foyer und Cafeteria/Restaurant, Empfang, Küche, 3x WC

Verwaltung: Büro, Pflegedienstleitung, Besprechung, Heimleitung, Beratungsstelle,

EG Neubau:

Aufenthalt 1, Aufenthalt 2 + 3, Schwesternzimmer, Büro, Medikamente, Lager Medikamente, Pflegebad, 2x WC, 3 x Fäkalien, Rein, Unrein, Technik 1, Technik 2,

39 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer



ERLBAU

OG I Bestandsgebäude:

7 Betreute Wohnungen, sowie Bereiche der Pflege

(Putzraum, Ausweichraum, Lager 1, Rein, Lager 2, Unrein, Pflegebad, Friseur)

OG I Neubau (Pflegeheim):

Aufenthalt 4, Aufenthalt 5 + 6, Medikamente, Lager Medikamente, Pflegebad,

2x WC, 3 x Fäkalien, Rein, Unrein, Technik 1, Technik 2,

39 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer

OG II Bestandsgebäude:

7 Betreute Wohnungen sowie Bereiche der Pflege

(Putzraum, Kapelle, Unrein, Rein, Lager, Abschied)

OG II Neubau (Pflegeheim):

Aufenthalt 7, Aufenthalt 8 + 9, Medikamente, Lager Medikamente, Pflegebad,

2x WC, 3 x Fäkalien, Rein, Unrein, Technik 1, Technik 2,

39 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer

OG III – OG VII Bestandsgebäude:

Je Stockwerk 10 Betreute Wohnungen

Vorhandene Bausubstanz des Bestandsgebäudes:

Untergeschoß:

Die Untergeschoßwände der Außenmauer soweit einsehbar bestehen aus Stahlbeton 240 - 300 mm.

Der Fußboden besteht aus Betonestrich. Die Decken sind in Stahlbeton. Feuchtigkeitsabdichtung an den Außenwänden ist vorhanden da keine Feuchtigkeitsflecken erkennbar sind. Probemessungen ergaben keine Auffälligkeiten.

Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus Kalksand/Ziegelsteinen mit Dämmung und Zementfaserverkleidung.

Innenwände:

Innenwände bestehen aus 24 cm Ziegelwände und sind beidseitig verputzt.

In Bereichen mit hohen Belastungen aus Stahlbeton oder Kalksandstein.

Geschoßdecken:

Die Geschoßdecken sind Stahlbeton mit Gussasphalt oder Sandestrich.

Treppenanlage:

Die Treppenanlage ist in Stahlbeton mit Steinbelag unterseitig geputzt.

Dach:

Die Dächer sind mit Stahlbeton errichtet und oberseitig mit Korkdämmung sowie Bitumenabdichtung und Kiesdach erstellt.

Innentüren:

Sind aus furnierten Holztüren mit Stahlzargen, Innentüren mit Brandschutzanforderung sind in Alu oder Stahlblech.

Böden:

Auf den Gussasphalt/Sandestrichen sind PVC und Fliesenbeläge vorhanden.

Sanitärinstallation:

Die Sanitärinstallation, erfolgte, soweit einsehbar, mit verzinktem Stahlrohr, bei den Abwasserleitungen aus Gussrohren.

Heizung und Warmwasser:

Die Heizung erfolgte mit Öl Zentralheizung im Keller.

2. AUSBAUMASSNAHMEN BESTAND:

Allgemeines:

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz sind Maßtoleranzen vorhanden, die z.T. über den in der DIN 18202 ausgewiesenen Grenzwerten liegen können.

Das Bestandsgebäude wird als energieeffizientes Haus 70 saniert.

Die Gewährleistungseinschränkung gilt für Dehnungsfugen, beträgt 24 Monate die mit elastischen Füllstoffen geschlossen sind (Wartungsfugen). Alle Anstriche werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungs-Richtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Neuerungs- / Wartungsanstriche an, deshalb werden Wartungsanstriche sowohl im Innen-, als auch im Außenbereich, insbesondere der Witterung ausgesetzte Holz- und Metallteile notwendig.

Bauwerkserhaltung, innen:

Abbruch und Veränderung der geputzten Ziegel/Kalksandsteinwände bedingt durch die Umgestaltung diverser Wohnräume.

Die Stahlbetondecken und die tragenden Massivteile werden größtenteils erhalten.

Die beschädigten und losen Putzflächen an Wänden und Decken werden erneuert. Wand- und Deckenoberflächen werden nach Farbkonzept gestrichen.



Eine horizontale und vertikale Abdichtung der bestehenden Kellerinnen- und Außenwände sowie der Fußböden des Untergeschoss nach DIN erfolgt nicht, da das Gebäude durch die vorhandene Ausführung trocken ist.

Außenwände/ Fassade:

An den Außenwänden werden z.T. Brüstungen an den Balkonen für den Einbau von Glaselementen abgebrochen. An den Fassadenflächen werden die bestehenden Platten entfernt und eine neue Fassadenverkleidung wird mit Wärmedämmung nach Energieberechnung angebracht.

Aufgrund der vorhandenen Maßabweichungen des Außenmauerwerks können die Fassaden Unregelmäßigkeiten aufweisen.

Raumtrennwände / Innenwände:

Bestehende Innenwände aus beidseitig verputztem Ziegelmauerwerk werden fachgerecht überarbeitet und z.T. neu verputzt.

Aufgrund der vorhandenen Maßabweichungen bei den bestehenden Innen- und Außenmauerwerk können die Grenzwerte der Maßtoleranzen teilweise überschritten werden.

Die neu errichteten nichttragenden Innenwände werden aus Gipskarton-Metallständerwänden, je Seite doppelt beplankt und entsprechender Dämmeinlage, ausgeführt. Die Verkleidung der Vorwand-Installation sowie die Schachtverkleidung der Installationsschächte erfolgt ebenfalls mit Gipskarton-Bauplatten.

Geschoßdecken:

An der Stahlbetonkonstruktion der Decken werden grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen, eventuelle Beschädigungen werden fachgerecht behoben. Notwendige Durchbrüche für Installationen werden erstellt.

Estricharbeiten:

Um eine zusätzliche Verbesserung des Schallschutz zu erreichen bleibt der bestehende Estrich, auf diesen dann eine neue Estrichkonstruktion errichtet wird.

Aufbau: - Trittschalldämmung Mineralwolle 25 mm (Bestand)

- Estrich 40-60 mm (Bestand)

- Fermacell Trockenestrich mit Trittschall und Ausgleichsschicht 25 -45 mm

- Belag: Parkett oder Fliesen

Die bestehenden verputzten Deckenunterseiten werden überarbeitet und ggf. neu verputzt. Teilweise werden neue Unterdecken aus Gipskarton auf Tragkonstruktion angebracht.



ERLBAU

Unter Berücksichtigung der Fußbodenkonstruktion mit Trittschalldämmung ist nicht gewährleistet, dass auch durch die zusätzlichen Maßnahmen die heutigen Anforderungen an den Luft- und Trittschall gewährleistet werden.

Dach:

Die Dachabdichtung wird komplett erneuert. Flachdachabdichtung der jeweiligen Geschosse erfolgt mit PVC-Bahnen oder mit Bitumenabdichtungen nach Vorschrift.

Die Dämmung erfolgt nach Energieberechnung mit PUR Dämmung oder Vergleichbares.

Sämtliche Verblechungen im Dachbereich, wie Rinnen und Regenfallrohre werden in Titanzink oder Uginox ausgeführt.

Schlosserarbeiten:

Sämtliche Stahlkonstruktionen und Geländer im Außenbereich feuerverzinkt gemäß DIN 50976.

Stahlgeländer im Innenbereich grundiert und gestrichen nach RAL.

Holzflächen:

Alle sichtbaren Holzflächen erhalten einen offenporigen Anstrich nach Vorschrift.

Fenster:

Die bestehenden Fenster werden ausgebaut und durch neue Fenster ersetzt.

Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff 5- Kammersystem oder Aluminiumelement mit Isolierverglasung nach KfW 70 Berechnung als Wärmeschutzfenster. Bei einflügligen Fenstern: Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge in Kunststoff. Bei zweiflügligen Fenstern: je einmal Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge und je einmal Einhand-Dreh-Beschläge in Kunststoff oder Alu.

Innenfensterbänke: aus Naturstein

Außenfensterbänke: in Aluminium/weiß.

Eingangselemente im EG:

Die vorhandenen Eingangstüren im Erdgeschoß werden ausgebaut und durch neue wärmedämmte Alu-Außentüre nach EnEV mit Riegel- Fallenschloss, falls erforderlich mit Antipanikfunktion, mit oberer Falle, eintourig, Normalfunktion, mit Wechsel, Edelstahl-Stulp, Riegel und Falle vernickelt, ohne Profilzylinder Ausfräsung. Türdrücker, Edelstahl, nach DIN 18273 mit Gleitschienen-Türschließer für die Montage an Feuer- und Rauchschutztüren, nach EN 1154 A, Größe 2 - 6, mit Gleitschiene, von vorn einstellbare Schließkraft, Schließgeschwindigkeit, Öffnungsdämpfung und Endschlag, mit optischer Größenanzeige, Normalmontage auf Türblatt/Bandseite oder Kopfmontage Bandgegenseite, mit Montageplatte.



ERLBAU

Briefkasten- und Sprechanlage:

Briefkastenanlagen mit je einem Briefkasten DIN A4 für das Betreute Wohnen, mit integriertem Schlüsselschalter, Tasten- und Sprechfeld im Bereich des Eingangsbereichs Betreutes Wohnen.

Treppenanlage:

Die vorhandene Treppenanlage erhält einen neuen Fliesenbelag aus Feinsteinzeug. Die Treppenhöhe wird auf die neuen Fußbodenhöhen ausgeglichen.

Der Anstrich erfolgt auf mineralischer Basis und entsprechend dem Farbkonzept des Bauleiters /Architekten und in Abstimmung mit dem Betreiber.

Es kommt eine neue Fußbodenkonstruktion zur Ausführung mit nachfolgendem Aufbau: - Trittschalldämmung Mineralwolle 25 mm Bestand

- Estrich 40-60 mm Bestand
- Fermacell Trockenestrich mit Trittschall und Ausgleichsschicht 25 -45 mm
- Belag: Parkett oder Fliesen

Innentüren Betreutes Wohnen:

In allen Wohnungen hochwertige Holztürblätter in Röhrenspanausführung in Buche oder Weiß mit Gummidichtung, Einsteckschloss, formschöner Drückergarnitur in Edelstahl mit allem erforderlichen Zubehör, im Kellergeschoss mit außerordentlich strapazierfähiger Oberfläche („Melaminbeharzung“).

Zargen aus Holzwerkstoff mit derselben Oberfläche.

Bodenbeläge Betreutes Wohnen:

Fliesen:

Auswahl aus vorgelegten Mustern aus unserem Standardprogramm in Bad, Dusche, Diele, Abstellräume und Küchen. Bruttomaterialpreis 25,- EUR/m². Alle Bäder mit keramischen Fliesen im Bereich des Bodens und der Wände, raumhoch gefliest.

Der Kunde kann die Wandfliesenhöhe auf Wunsch auch reduzieren, wenn dieses dem Bauträger frühzeitig mitgeteilt wird. Eine Gutschrift durch die Verminderung der Fliesenfläche erfolgt hierbei nicht.

Feinsteinzeugfliesen in den Treppenhäusern und den Eingangsbereich.

Parkett:

In den Schlaf-, Wohn- und Gästezimmern Fertigparkett 14mm stark aus unserem Standardprogramm. Sockelleisten aus demselben Material wie der Bodenbelag. Bruttomaterialpreis inkl. Sockelleisten 35,- EUR/m².



ERLBAU

Technikräume: Fliesenbelag mit Sockelfliese in den untergeordneten Räumen, Bruttomaterialpreis 20,00 €/m²

Malerarbeiten, Anstriche:

Alle nicht gefliesten Wände erhalten einen Anstrich mit stumpfmatter Silikat- oder Dispersionsfarbe nach DIN 18363 ebenso alle Deckenuntersichten.

Stahl- und Blechflächen mit Kunstharzlack gestrichen. (Brandschutztüren und Stahltürzargen)

Aufzugsanlage:

Die bestehenden Aufzüge (im Treppenhaus) werden zurückgebaut und durch zwei neue Aufzüge ersetzt.

2 x Personenaufzug rollstuhlgerecht mit ca. 1.000 Kg ca. 13 Personen vom UG – 7. OG.

Die Kabinentüren und die Schachttüren werden als Stahltüren, lackiert nach Farbkonzept ausgeführt.

Aufschaltung der Notruffunktion lt. Vorschrift auf 24h besetzte Stelle (Aufzugsfirma bzw. Schwesterntelefone, sofern zulässig).

Jeweils mit Lichtvorhang und Teleskopschiebetüren.

Edelstahlverkleidung der Kabine und Türen gebürstet, 1 Spiegel für Rückwand ab OK Handlauf, 1 Klappsitz und 1 DIN A3 Infoboard im Personenaufzug.

Edelstahlverkleidung der Kabine und Türen gebürstet,

Bodenbeläge passend zum Belag der Flure und Treppenhäuser.

Mit integrierten Notrufterminals jeweils 1x pro Aufzug.

Nach neuester Aufzugsverordnung und behördlichen Vorschriften und DIN 18040 T2.

Rollladen:

Alle Fenster und Fenstertüren von Wohnbereichen (Betreute Wohnungen) erhalten Kunststoffrollladen mit Leichtmetallschienen mit Elektroantrieb oder Stoffrollladen als Sonnenschutz.

3.1 NEUBAU:

Die Bauausführung und Ausstattung entspricht dem zum Vertragsschlusszeitpunkt aktuellen und zukunftssicheren fachtechnischen Stand derartiger Spezialbauten.

Rohbau:

Ziegel-Stahlbeton-Massivbauweise unter Beachtung des notwendigen Schallschutzes nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).



ERLBAU

Für die Bauausführung sind sämtliche gültige DIN-Normen und Vorschriften, Bundesbaugesetz und Landesbauordnung sowie der neueste Stand der Technik und Baukunst Grundlage.

Die vorgenannten Vorschriften werden in der zur Zeit der Baugenehmigung gültigen Fassung bei der Bauausführung berücksichtigt, ebenso die brandschutztechnischen, Hygiene- und Betriebsstätten technischen Forderungen entsprechend den behördlichen Auflagen und Vorschriften.

Allgemeine Grundlage für die gesamte bauliche Ausführung des Pflegeheims ist die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) vom 27.07.2011 und die DIN 18040 für Planung, Ausführung und Einrichtung für barrierefreie Gebäude.

Das neu zu errichtende Gebäude wird so ausgestattet wie nachstehend beschrieben, vorausgesetzt, die nachstehenden Festlegungen sind nach Maßgabe der Baugenehmigung zugelassen.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Auflagen der Baugenehmigung gelten grundsätzlich vorrangig.

Die Einrichtung wird nach der neuen Energieeinsparverordnung KfW-55-Standard geplant.

Erdarbeiten:

Aushub der Baugrube samt Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial, Stahlbetonbodenplatte auf Folie.

Fundamente frostsicher gegründet.

Baugruben- und Fundamentaushub und Wiederverfüllung nach Bedarf.

Alle für den Bau notwendigen Erdarbeiten samt Anfüllen mit pflanzfertigem Humus angereichertem Mutterboden.

Gründungsarbeiten und Drainagearbeiten:

Gründung frostsicher nach statischen bzw. geologischen Erfordernissen. Unter der Bodenplatte. Aufbau nach DIN.

Entwässerung:

Abwasserleitungen in PVC-Rohren (Bemessung nach DIN 1986) oder SML- Rohren im Freispiegel im Kellergeschoss bzw. bei Bedarf Druckleitungen einschl. aller Anschlüsse und Formstücke an den städtischen Abwasserkanal bzw. öffentliches Kanalnetz samt Kontrollschächten.

Gebrauchsfertig einschließlich der evtl. vorgeschriebenen Versickerungseinrichtungen.



ERLBAU

Außenwände:

36,5 cm (bzw. nach statischer Erfordernis) aus Ziegelsteinen nach KfW Stand, Schlussbeschichtung mit maschinell und manuell verarbeitbarem, Edelputz mit Anstrich auf Silikonharzbasis. Ausführung als Ziegelfertigteilwände möglich.

Mehrere Außenfarben nach Farbgestaltungskonzept. Alternativ in Teilbereichen/Sockelgeschoß.

Abdichtung:

Im erdberührten Kellergeschossbereich senkrechte Abdichtung der Wände wo Auffüllungsbereich ist, bis zur Geländeoberkante mit geeigneter, mehrlagiger Bitumenspachtelmassen oder 2-Komp. Oder Ausführung der Kellerwände als WU-Beton.

Abdichtungsanstrichen, mit Schutzfolien und Abdichtungen nach Erfordernis incl. Wärmedämmung.

Flachdach/Pultdachabdichtung im EG und 2. OG erfolgt mit PVC oder Bitumen-Bahnen nach Vorschrift.

Wände - Erdgeschoss:

Stahlbeton-Ziegelmauerwerk

Treppenhauswände:

Schallschutzziegel

Tragende Innenwände:

Verfüllziegel - Schallschutzziegel

Nichttragende Innenwände:

Gipskartonwände

Stützen, Unterzüge und Aufzugswände:

Nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton.

Treppen:

Stahlbeton-Treppenläufe, mit Fliesenbelag aus Feinsteinzeug.

Geschoßdecken:

Stahlbeton in Halbfertigteilbauweise oder als Ortbetonplatte nach statischen Erfordernissen. Außenliegende Bauteile werden thermisch getrennt bzw. allseitig gedämmt.

Dachkonstruktion:

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion in Nadelholz GK II, Stärke gem. Statik.



ERLBAU

Dachdeckung als Gründach mit extensiver Begrünung.

Wärmedämmung auf der Betondecke nach Energieberechnung.

Blechner-/Spenglerarbeiten:

Sämtliche Rinnen, Regenfallrohre und sonstige Verblechungen in Titanzinkblech, Übergänge von Fallrohren zum Boden mit Gussstandrohren.

3.2 INNENAUSBAU (Neubau):

Estricharbeiten:

Im EG Estrich auf Trennlage:

Isolierung nach DIN EN 13163, Zementestrich DIN 18560, einschichtig, als Estrich auf Feuchtigkeitsabdichtung, Oberfläche geglättet, geeignet für Bodenbeläge aus Werkstein und Fliesen im Dünnbett sowie mineralisches Beschichtungssystem.

In den anderen Stockwerken:

Zementestrich je nach Erfordernis und bautechnischen Bestimmungen. Der erhöhte Trittschallschutz nach neuster DIN – Norm ist einzuhalten.

Wärmedämmschicht aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten nach DIN EN 13 163, WLG 040 inkl. Randdämmstreifen Typ PE 18 cm.

Trittschalldämmplatten aus nach DIN EN13162 Styropor: 25/20mm WLG 035.

Abdeckung der Dämmschicht unter Estrich mit Polyethylenfolie 0,2 mm, einlagig, mit 20 cm Stoßüberdeckung, lose verlegt, an aufsteigende Bauteile hochgeklappt, Zementestrich DIN 18560, einschichtig, Oberfläche geglättet, geeignet für Bodenbeläge aus Werkstein, Fliesen im Dünnbett oder Linobeläge.

Pflegezimmerbäder:

Ausführung als Fertignasszellen möglich.

Innenputz:

Alle Innenwände erhalten einen einlagigen Wandputz als Kalk-Gipsputz oder Kalkputz. Oberfläche mit Filzabrieb für anschließenden Anstrich.

Bäder und Nassbereiche mit Kalkzementputz, für Fliesenverlegung geeignet, außer als Ausführung in Fertignasszellen.

Decken als Betonfertigteildecken tapezierfähig gespachtelt.

Technikräume werden teilweise verputzt und gestrichen.

Stahlbetonwände im Keller mit Anstrich. Leichtbauwände gespachtelt.

Innentüren:

Eingangstüren zu den Pflegezimmern:

Umfassungszargen aus Stahl (Anstrich nach Farbkonzept) mit umlaufender Gummidichtung.

Vollspantürblätter mit absenkbarer Bodendichtung Schall-Ex, Oberfläche nach Farbkonzept.

Badtüren:

Wie oben beschrieben, jedoch generell als Schiebetüren in der Wand laufend, Feuchtraum geeignet.

Sonstige Innentüren:

Nach Erfordernis und Planung, allgemein mit Stahlumfassungszargen glatt, Türen in den Erschließungsbereichen Alu oder Holz mit Glasfüllungen.

Fenster:

Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff 5-Kammersystem mit Isolierverglasung nach KfW 55 Berechnung als Wärmeschutzfenster. Bei einflügeligen Fenstern: Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge in Kunststoff. Bei zweiflügeligen Fenstern: je einmal Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge und je einmal Einhand-Dreh-Beschläge in Kunststoff.

Innenfensterbänke: aus Naturstein.

Außenfensterbänke: in Aluminium/weiß.

Rollladen:

Alle Fenster und Fenstertüren von Individualbereichen (Bewohnerzimmer) erhalten Kunststoffrollladen mit Leichtmetallschienen mit Elektroantrieb.

Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert sofern technisch möglich.

Raffstore:

Elektrische Außenraffstore schienengeführt für Veranstaltung, Therapie und Verwaltungsräume sowie in den Wohn/Essbereichen und Büroräume im EG.

Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert sofern technisch möglich.

Eingangselement EG im Bestandsgebäude:

Eingangselement als Windfangschiebetüre aus Leichtmetall mit Bewegungsmelder und automatischer Öffnung in Schiebetürversion, Panikausstattung.



ERLBAU

Schiebetürantriebstechnik in Modulbauweise gefertigt nach den bestehenden aktuellen Richtlinien, baumustergeprüft, zum Einsatz in Flucht- und Rettungswegen, wenn brandtechnisch gefordert.

Schließkräfte (dynamisch) gemäß den aktuellen Vorschriften (DIN 18650).

Statische Kraftbegrenzung gemäß BGR 232 (unter 150 N). Einstellbare Offenhaltezeit, Öffnungs- und Schließgeschwindigkeit. Steuerung mit Eingängen für potentialfreie Kontakte zum Anschluss externer Geräte wie Zutrittskontrollsysteme/Kartenleser.

Wartungsfreies Notöffnungs-Akku-System mit intelligenter Ladeschaltung zur Überwachung der Akkukapazität.

Funktionswahlschalter (Schlüssel betätigt) zur Einstellung der Türparameter und Funktionen (Geschlossen, Geschäftsschluss (nur Ausgang), Automatik, Daueroffen); UP/AP.

Richtungserkennender Kombisensor: Radar für Öffnungsimpuls und Infrarot-Lichtvorhang zur Öffnungsüberwachung, Impulsgeber innen (in Fluchtrichtung):

Richtungserkennender Fluchtwegs-Kombisensor selbstüberwachend, baumustergeprüft: Radar für Öffnungsimpuls und Infrarot-Lichtvorhang zur Öffnungsüberwachung Richtungserkennender Fluchtwegs-Radarsensor.

Schlosserarbeiten:

Sämtliche Stahlkonstruktionen und Geländer im Außenbereich feuerverzinkt gemäß DIN 50976. Stahlgeländer im Innenbereich grundiert und gestrichen nach RAL.

Holzflächen:

Alle sichtbaren Holzflächen erhalten einen offenporigen Anstrich nach Vorschrift.

Handläufe und Rammschutz:

In den Allgemeinfluren, Wohnbereichen, Treppenhaus und im Eingangsbereich EG beidseitige durchgehende Holzhandläufe und Rammschutz.

Treppenhausgeländer 100 cm Höhe ab OK FFB mit abgesetztem Edelstahlhandlauf auf 85 cm Höhe in Vollholz. Fertighandlaufsysteme sind zulässig.

Bodenbeläge:

Pflegezimmerbäder:

Fliesen rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers, Fabrikat Vitro oder gleichwertig. Bruttomaterialistenpreis 25,00 €/m² für Wand und Bodenfliesen.

Pflegezimmer:

Lino oder PVC rollstuhlgeeignet, Fußbodenleiste nach Bemusterung. Bruttomaterialpreis 29,00 €/m².

Flure: Lino oder PVC rollstuhlgeeignet. Bruttomaterialpreis 29,00 €/m².

Wohnbereiche/Personalräume/ Wirtschaftsführung:

Fliesen/Linoleum/PVC in Absprache

Pflegebäder und Allgemein-Nassräume:

Keramische Bodenbeläge, rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m² für Wand und Bodenfliesen.

Aufenthaltsräume mit Küche:

Lino oder PVC rollstuhlgeeignet. Bruttomaterialpreis 29,00 €/m².

Technikräume:

Fliesenbelag mit Sockelfliese in den untergeordneten Räumen,

Bruttomaterialpreis 20,00 €/m²

Möbellager, Hausmeister, Wäsche, Flur:

Fliesenbelag rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers

Bruttomaterialpreis 20,00 €/m²

Keramische Wand-Beläge:

Appartement- und Pflege-Bäder, Personal-WCs / Personalduschen:

raumhoch gefliest im Spritzwasserbereich der Dusche.

Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m² für Wand und Bodenfliesen.

Bordüre umlaufend mit Format 5/5 cm, einreihig, Farbe nach Wahl

Sonstige Betriebsräume:

Fliesenspiegel im Bereich von Waschtischen, Spülen und Arbeitsplatten.

Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m² für Wand und Bodenfliesen.

Abstimmung der Wandfliesenhöhe mit dem Betreiber.

Malerarbeiten, Anstriche:

Alle nicht gefliesten Wände erhalten einen Anstrich mit stumpfmatter Silikat- oder

Dispersionsfarbe nach DIN 18363 ebenso alle Deckenuntersichten.

Treppenhaus und Flurwände und alle nicht gefliesten Wände in Betriebsräumen (Ausguss- und Putzraum im Waschbeckenbereich mit Fliesenspiegel) mit Latexanstrich.

Stahl- und Blechflächen mit Kunstharzlack gestrichen (Brandschutztüren und Stahltürzargen).



ERLBAU

4. BRANDSCHUTZ – RETTUNGSWEGE:

Brandschutzmaßnahmen, Beschilderung:

Alle erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, BMA, RWA- Anlage im Treppenhaus, Beschilderung der Rettungswege, Feuerwehreinsatzplätze, Baugenehmigung sowie behördlichen Auflagen. Feuerlöscher sind nach den Brandschutzplänen zu errichten. Die Brandschutzgenehmigung ist dem Betreiber in Kopie zur Verfügung zu stellen.

Notbeleuchtung:

Notbeleuchtung nach Anzahl, Art und Lage nach den technischen Erfordernissen bzw. Brandschutzanforderungen gemäß Baugenehmigung bzw. Brandschutzkonzept.

Brandmelder:

Brandmelder lt. Brandschutzkonzept als Heimrauchmelder nach bayerischer Bauordnung.

Flurtüren zu den Fluchttreppenhäusern:

Aluminium-Rauchschtüren nach DIN 18095 mit Riegel- Fallenschloss ohne Antipanikfunktion, mit oberer Falle, eintourig, Normalfunktion, mit Wechsel, Edelstahl-Stulp, Riegel und Falle vernickelt, ohne Profilzylinder Ausfräsung. Türdrücker, Edelstahl, nach DIN 18273 mit Gleitschienen-Türschließer für die Montage an Feuer- und Rauchschtüren, nach EN 1154 A, Größe 2 - 6, mit Gleitschiene, von vorn einstellbare Schließkraft, Schließgeschwindigkeit, Öffnungsdämpfung und Endschlag, mit optischer Größenanzeige, Normalmontage auf Türblatt/Bandseite oder Kopfmontage Bandgegenseite, mit Montageplatte. Sämtliche Türen verglast mit Brandschutzverglasung nach technischen Erfordernissen.

Brandschutztüren in den Fluren:

Türen im Flur schließen nur im Brandfall, sonst offen stehend mit Haftmagnet und Rauchscharterzentrale sonst sinngemäß wie vor.

Brandschutztüren im EG:

Stahltüren bzw. MZ- Türen bzw. T30 nach Brandschutzkonzept. Breite: 101 cm, 112,5 cm bzw. 2-flügelig gemäß Nutzungserfordernis.

Panikbeschläge:

Wo erforderlich Ausführung als Antipanik- Riegel- Fallenschloss mit automatischer Verriegelung, mit Wechsel, Edelstahl- Stulp, Riegel und Falle vernickelt, Schließfunktion "E"-Wechselfunktion-, vorgerichtet für Profilzylinder.

Innen Stangengriffgarnitur nach DIN EN 1125 (Antipanik öffentlich). Außen Türkнопf Edelstahl. Geprüft gemäß DIN EN 179 Panikentriegelung über Drücker, Wechsel zur Entriegelung von außen, integrierte Ablaufsicherung und Kindersicherung gegen Fehlbedienung geteilte Kreuzfalle für den absolut last- und klemmfreien Riegelausschluss auch unter Vorlast, Stahlriegel 20 mm ausschließend.



geschlossener und korrosionsgeschützter Stahl-Schlosskasten in DIN-Abmessungen, Stulp- und Schließblech aus Edelstahl.

5. HEIZUNG

Anschluss an der im Neubau montierten Pelletsheizungsanlage nach KfW Vorschrift, mit außentemperaturabhängiger, voll automatischer, witterungsgeführter Temperaturregelung mit Nachtabsenkung.

Nachgeschaltete Heizkreise ebenfalls vollautomatisch nach Temperatur und Zeit geregelt. Geschlossene Pumpen-Warmwasser-Heizung mit Heizkreisen für statische Heizflächen und Brauchwarmwasserversorgung. Temperaturen in den einzelnen Räumen gemäß DIN 4701. Überall Radiatorenheizung gemäß Erfordernissen und Wärmebedarfsberechnung. Handtuchradiatorenheizung in den Bewohnerbädern nach Wärmebedarfsberechnung.

6. LÜFTUNG

Be- und Entlüftung der Wohnungen erfolgt gem. DIN 18017/3.

Zur Förderung des Abluftvolumenstromes werden UP-Lüfter Fabrikat Helios oder gleichwertig in den Wohnungsbädern sowie Küchen nach Bedarf montiert. Für die kontrolliert nachströmende Außenluft werden Zuluftelemente im Fenster/Außenwand verwendet.

7. SANITÄR

Die Installation erfolgt nach DIN 1988 sowie den anerkannten technischen Regeln. Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen aus Edelstahlrohren oder Kunststoffverbundrohren. Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung, die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen gegen Wärmeverluste entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gedämmt. Alle Rohrbefestigungen erhalten schalldämmende Gummieinlagen.

Abwasserleitungen aus muffenlosen SML-Gußrohren, Objektanschlussleitungen aus Kunststoffrohren. Alternativ sind schalldämmte, heißwasserbeständige PE-Kunststoffrohre vorgesehen. Steigstränge werden über Dach entlüftet. Anschlussleitungen zum Objekt in Kunststoffrohren mit zusätzlicher Isolierung. Führung der Sanitärleitungen in Installationschächten bzw. Abmauerungen.

Bäder im Betreuten Wohnen:

Ausführung in Weiß, Armaturen verchromt. Standardmodelle gem. Muster. Geflieste bodengleiche Dusche (gem. Grundrissplan), höhenverstellbare und abnehmbare verchromte Hand und Kopfbrause.

Waschbecken Kristallporzellan, Größe 60/50 cm mit verchromter Einhebelarmatur. Spiegel und Handtuchhalter gem. Muster, Kristallporzellanablage wo erforderlich.

Kristall-Porzellan-Tiefspül-Wandhänge-WC mit schallgedämmten Unterputz-Spülkasten mit wassersparendem Spülvorgang (Spartaste). Kunststoff-Ringsitz mit Deckel, Papierrollenhalter.

Wasser – Außenzapfstellen:

Zwei Außenzapfstellen.

8. ELEKTRO

Allgemein:

Elektroanschluss nach Vorschrift des Elektroversorgungsunternehmens, Fundamenterder nach DIN VDE, Zählerplätze im Elektroraum UG. Die Installation in den Wohngeschossen wird in Decken und Wänden als Unterputzinstallation, in den Technik-/Kellerräumen als Aufputzinstallation mit Mantelleitungen ausgeführt. Schwachstromleitungen für Telefon- und Fernsehanschlüsse werden in Leerrohren verlegt.

Die komplette Elektroinstallation erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den aktuell gültigen Vorschriften.

Es werden Großflächenschalter und Steckdosen in einem Flächenprogramm (z.B. Merten M-Smart polarweiß glänzend) eingebaut. Die Montagehöhe der Schalter und Steckdosen erfolgt in einer Höhe von ca. 0,85 m ab OK FFB.

Antennenanlage:

Anmietung einer Sat-/Sat-Aufbereitungsanlage mit Einspeisung der Satellitenprogramme des Astra 19,2° Ost sowie von 32 aufbereiteten Sendern.

Stockwerksflure:

Wand-/ Deckenleuchten nach Erfordernis, Leuchten für Notbeleuchtung lt. Brandschutzkonzept bzw. behördlichen Auflagen.

Wohnungen:

Allgemein:

Jeweils 1 Unterverteilung in den jeweiligen Wohnungen, der Stromverbrauch wird jeweils über einen eigenen Zähler im Elektroraum UG erfasst.

Jede Wohnung erhält eine Audio Sprechstelle mit Sprechverbindung zum Haupteingang EG.

Diele:

3 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Abstellraum:



ERLBAU

1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

Bad:

1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner

Küche:

1 Schalter für Deckenlicht und geschaltete Steckdose bei Küchenzeile, 1 Schalter für Lüftung, 7 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 E-Herdanschluss

Schlafen:

1 Wechselschaltung für Deckenlicht, 7 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennenanschluss

Wohnen:

2 Schalter für Deckenlicht, 1 Schalter für Terrassenlicht, Sprechanlage, 8 Steckdosen, 2 Deckenauslässe, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss

Arbeiten/Gast:

1 Schalter für Deckenlicht, 6 Steckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss

Terrasse/Balkon:

1 Schalter für Wandlampe, 1 Steckdose (im EG schaltbar), 1 Wandlampe

9. AUSSENANLAGE

Grünanlagen:

Die gesamte Anlage wird nach Grünflächenplanung mit Bäumen und Sträuchern sorgfältig eingegrünt.

Die Eingänge und Wege werden rollstuhlgerecht angelegt.

Zufahrt und Gehwege:

Betonsteinpflaster bzw. asphaltiert, im Gartenbereich wassergebundener Belag.

Ausführung der Terrassen und Rundgangsbeläge im Bereich des Pflegeheims:

Belagsausführung mit Terrassenplatten aus Werkstein 4 cm Stärke oder Betonsteinpflaster nach Mustervorlage. Übergänge Balkontüren zu Terrassen mit maximal 2 cm Schwelle nach den einschlägigen Vorschriften für barrierefreies Bauen. Im Balkontürbereich (Türen und Festverglasung) und zur Entwässerung Einsatz von verzinkten Kastenrinnen bzw. Kunststoffrinnen in ausreichender Höhe und Breite zur Einhaltung der Dachdeckerrichtlinien einerseits und andererseits der Richtlinien der DIN 18040 barrierefreies Bauen.

Landschaftsgärtnerische Arbeiten:

Feinplanie inkl. Rasensaat und Bepflanzung in Absprache mit dem Betreiber.

Weggestaltung nach Grünplanung Fußwege in gehfreundlichen Belägen. Begrünung, Wege und Grundstückseinfassung sowie Hauszugang in Betonpflaster.

Stellplätze:

Pflaster oder Asphaltierung, Stellplatzmarkierungen.

10. ÄNDERUNGSVORBEHALT

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auswirken.

11. SONSTIGES

In den Plänen evtl. dargestellte Einrichtungsgegenstände, Blumenkästen, Antennen und sonstige Außenanlagen sind nicht im Kaufpreis enthalten, auch wenn diese Bestandteile der Baugenehmigung sind.

Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden.

Im Bestand können Küchen, Bäder und WC's zur DIN Masstoleranzen in Teilbereichen abweichen.

Die Bäder und WC's sind wie in den Grundrissen dargestellt ausgestattet. Änderungen aus planerischen und technischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, soweit diese sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder zur Erreichung eines zügigeren Baufortschrittes nötig sind und sich auch nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken.

Änderungen durch technische Maßnahmen wie Kaminanschlüsse, Versorgungsschächte, Stützen, Abmauerungen usw. werden vom bauleitenden Architekten festgelegt und durchgeführt. Änderungen aufgrund baulicher, technischer Notwendigkeit im Bestand während der Sanierungsmaßnahme werden vom bauleitenden Architekten festgelegt und durchgeführt. Die dadurch verringerten Wohnflächen vermindern den Kaufpreis nicht.



ERLBAU

Die in der vorliegenden Baubeschreibung angegebenen Baustoffe und Objektfabrikate sind in Qualität und Gesamtkonzept aufeinander abgestimmt und wurden zum Zeitpunkt der Drucklegung der Baubeschreibung festgelegt. Programmwechsel oder Lieferengpässe der Herstellerfirmen können zu Änderungen führen, wobei dann gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Gleiches gilt auch für alle Fugen, die in elastischem Material ausgeführt werden.

Da hier aufgrund der kurzen Bauzeiten infolge von Austrocknungsvorgängen Verformungen, welche die spezifische Dehnfähigkeit der Dichtstoffe überschreiten können, nicht gänzlich zu vermeiden sind, müssen bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist mögliche Nacharbeiten auf Kosten der jeweiligen Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, z. B. Kriechen und Schwinden, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Im Objekt vorhandene Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung, sofern der Mangel dargestellt auftritt, dass physikalische oder chemische Einflüsse von außen aufgetreten sind. Es wird empfohlen, den Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern, um Folgeschäden zu vermeiden. Es wird zudem empfohlen, entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls für den Estrich gilt. Er unterliegt nicht der Gewährleistung, sofern der Mangel dargestellt auftritt, dass physikalische oder chemische Einflüsse von außen aufgetreten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fenster und Türen nicht der Gewährleistung unterliegen, sofern der Mangel dargestellt auftritt, dass es sich um physikalische oder chemische Einflüsse von außen handelt. Es wird empfohlen, entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Die Baubeschreibung sowie alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsunternehmen. Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Kanalisation u.ä. erforderlich sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Alle angegebenen Wohn-, und Nutzflächen und Maße sind Circa-Werte. Die zu den Grundrissen ausgewiesenen Flächen sind Rohbaumaße.

Für die Ausführung maßgebend sind die genehmigten Baupläne nach dem neuesten Stand, sowie die jeweils gültigen Detailpläne. Markisen und Brüstungsverkleidungen sind bei Nachrüstung einheitlich zu gestalten. Ebenso sind Rollläden bei Nachrüstung passend zu den bestehenden Rollläden zu gestalten.

Eine Exposéhaftung wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind die genehmigten Eingabepläne bzw. die genehmigten Teilungspläne, die dem Notariat vorliegen.

Ende der Anlage 2



Anlage ~~Ba~~

Verwaltervertrag

für Wohneigentumsanlagen und Pflegeheime

Wird im Folgenden der Begriff des **Wohnungseigentums** oder **Wohnungseigentümers** verwendet, so gilt dies auch für **Teileigentum** oder **Teileigentümer** entsprechend.

I. Vertragspartner und Verwaltungsobjekt

Wohnungs-/Teileigentümer Wohnungsgemeinschaft:

Für den Verwaltervertrag:
Wohnungseigentümergeinschaft
Seniorenzentrum Deggendorf - Marienthal
Senioren- u. Pflegeheim mit Betreutem Wohnen
Kieslingstr. 2, 94469 Deggendorf

-nachfolgend „Verband“ genannt-

vertreten durch den Bauträger:

Fa. Erl Bau GmbH & Co KG
vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs GmbH
diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Alois Erl
Mietzing 33 b
94469 Deggendorf

Verwalter:

Erl Immobilienverwaltungs GmbH
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Markus Erl
Mietzing 33 b
94469 Deggendorf
-nachfolgend "Verwalter" genannt-

Verwaltungsobjekt:

Wohnungseigentümergeinschaft
Seniorenzentrum Deggendorf - Marienthal
Senioren- u. Pflegeheim mit Betreutem Wohnen
Kieslingstr. 2, 94469 Deggendorf

II. Vertragsbedingungen

Soweit im WEG und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

1. Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit

Der Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (§§ 20 bis 28 WEG), der Gemeinschaftsordnung (Anlage 1) nebst späteren Änderungen und nach dem Inhalt dieses Vertrages.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und, soweit im Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung bestimmt, verpflichtet:

- A. jährlich einmal eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer und sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt unter Einhaltung einer Frist von mindestens 2 Wochen. Die Einladung enthält in einer Tagesordnung die Beratungsgegenstände, über die Beschluss gefasst wird.

Der ordentlichen Eigentümerversammlung ist ein Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung (Abrechnung) für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen, ebenso, falls nicht oder nur in unzulänglicher Form vorhanden, der Entwurf einer Hausordnung.

Die Beschlüsse der Versammlung hat der Verwalter zu protokollieren. Der Verwalter hat die Beschlussunterlagen in einer Beschluss-Sammlung sorgfältig aufzubewahren. Zur Durchführung der Beschlüsse ist er verpflichtet;

- B. die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen;
- C. mit Wirkung für den Verband bzw. für alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis ist er jedoch – abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, solchen mit geringem Aufwand und Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einzuholen;
- D. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung und in sonstigen dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; dringliche Maßnahmen und solche mit einem geringen Aufwand darf er selbständig durchführen, in allen übrigen Fällen ist die Zustimmung des Verbands bzw. für alle Wohnungseigentümer einzuholen; Beauftragung, Überwachung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Handwerker; Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Handwerkern;
- E. gemeinschaftliche Gelder und die Instandhaltungsrücklagen von seinem Vermögen gesondert zu verwalten und zu diesem Zweck Konten für die Gemeinschaft zu eröffnen und zu unterhalten, zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen;

- F. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

Zu den Lasten- und Kostenbeiträgen gehören:

- alle Betriebskosten
- die Verwaltungsgebühren
- die Kosten für die laufenden Rechnungen
- die Beiträge für den Instandhaltungsfonds
- etwaige Sonderbeiträge zur Durchführung besonderer Maßnahmen, soweit sie von der Eigentümerversammlung beschlossen oder von den Behörden angeordnet wurden;

- G. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die darüber hinaus mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- H. alle Buchführungsarbeiten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung anfallen, durchzuführen;
- I. alle notwendigen, objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen (insbesondere Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums) im erforderlichen Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen;
- J. erforderliche Hilfskräfte (Hausmeister, Reinigungskräfte etc.) einzustellen und einen entsprechenden Dienstvertrag abzuschließen; im Innenverhältnis bedarf es dazu der Ermächtigung der Wohnungseigentümerversammlung;
- K. für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen;
- L. alle sonst erforderlichen, im Rahmen der Verwaltungsaufgaben liegenden Willenserklärungen für die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. für alle Wohnungseigentümer abzugeben oder entgegenzunehmen und entsprechende Handlungen vorzunehmen und die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich nach außen oder gegen einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer zu vertreten;
- M. im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Sondereigentums in technischer, bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Sicht notwendig ist.

2. Besondere Verwalterleistungen

Besondere Leistungen, die der Verwalter zu erbringen hat, sind:

- A. die Betreuung und Überwachung der von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie aus Sonderbeiträgen, öffentlichen Förderungsmitteln oder aus dem Instandhaltungsfonds finanziert werden, sowie die Betreuung und Überwachung der von der Eigentümergemeinschaft zu beschließenden Großreparaturen und Renovierungen am gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie aus Mitteln des Instandhaltungsfonds finanziert werden. Zu Großreparaturen und Renovierungen am gemeinschaftlichen Eigentum zählen alle Maßnahmen, für die mehr als 2.500,00 EUR exklusive Umsatzsteuer aufgewendet werden müssen;
- B. die Durchführung von sonstigen besonderen Maßnahmen, die von der Eigentümergemeinschaft beschlossen oder durch Behörden angeordnet werden;
- C. die Einberufung außergewöhnlicher Eigentümerversammlungen

3. Verwalterentgelt

- A. Das Verwalterentgelt für die Verwaltung des gesamten Eigentums beträgt monatlich je Wohnungseigentum € 14,50 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, also € 2,76, insgesamt somit € 17,26.

Die Steuernummer des Verwalters lautet 108/142/00243. Der Verwaltervertrag erhält die Rechnungsnummer 01/2015.

- B. Soweit der Verwalter besondere Leistungen gemäß Ziffer 2 A) oder B) zu erbringen hat, kann er hierfür eine gesonderte angemessene Betreuungsgebühr verlangen; dies ist aber im Einzelfall vor Ausführung zu vereinbaren und orientiert sich an dem Entgelt eines Facharbeiters der Industrie.
- C. Für jede außergewöhnliche Eigentümerversammlung sowie für jede wegen Beschlussunfähigkeit nicht durchführbare Eigentümerversammlung steht dem Verwalter außerdem eine gesonderte Gebühr in Höhe von 300,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer zu. Als außergewöhnliche gilt jede zweite und jede weitere Eigentümerversammlung pro Jahr.
- D. Der Verwalter erhält zusätzlich für die Bearbeitung von Eigentümerübergängen 60,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer vom Veräußerer.
- E. Vertritt der Verwalter die Gemeinschaft selbst in einem Gerichtsverfahren, so erhält er eine Vergütung in entsprechender Anwendung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes. Für die Vervielfältigung von Schriftsätzen und Entscheidungen in Verfahren vor Gerichten und Behörden erhält der Verwalter pro Seite eine Gebühr von 0,50 €, zuzüglich etwa anfallender Umsatzsteuer.
Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt oder fallen Gerichtskosten oder Kosten für Gutachten an, so sind diese Kosten dem Verwalter durch den/die betroffenen Wohnungseigentümer, in dessen/deren Interesse die Kosten verursacht werden, bzw. durch den Verband zu ersetzen. Die Leistungen des Verwalters werden dabei mit einem Stundensatz vergütet, der sich am Entgelt eines Facharbeiters der Industrie orientiert.

- F. Mahngebühren bei Zahlungsrückständen von Eigentümern (2,50 €, gegebenenfalls zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer, für jedes Schreiben).

4. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr

Die Verwaltervergütung ist fällig und zahlbar jeweils zum 5. des betreffenden Monats. Die Lasten und Kostenbeiträge sowie die Verwaltergebühr darf der Verwalter in Gesamtheit (als Gesamtsumme) jeweils zum 5. des betreffenden Monats dem Hausgeldkonto entnehmen, besteht ebenfalls ein Miet-, Pachtverwaltervertrag darf das Geld auch vom Pachtkonto entnommen werden. Der verbleibende Mietzins wird jeweils spätestens 10 Tage nach Eingang des Geldes beim Verwalter an den jeweiligen Vermieter ausgekehrt.

5. Vertretungsbefugnisse

Steht ein Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter.

6. Einsichtnahme durch Wohnungseigentümer

Fordert ein Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in Unterlagen (z.B. Protokolle oder Beschluss-Sammlung), so können diese Unterlagen nur im Büro des Verwalters zu einem vom Verwalter bestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Es können auch Fotokopien gegen Kostenerstattung von 0,50 € pro Seite verlangt werden, zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

7. Vollmachten des Verwalters

Der Verwalter ist bevollmächtigt, alle Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Ausübung seiner regulären Verwaltungstätigkeit (§§ 20 bis 28 WEG) und der Erbringung besonderer Verwalterleistungen (siehe Ziffer 1 und 2) erforderlich sind, insbesondere auch zur Eröffnung erforderlicher Konten.

Der Verwalter handelt für Rechnung der Eigentümer und ist gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen im vorstehenden Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer zu vertreten. Er darf gerichtliche Verfahren auch im eigenen Namen führen (sog. „Prozessstandschaft“). Zum Nachweis seiner Vertreterbefugnis kann der Verwalter, jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen. Der Verwalter ist berechtigt, mit Wirkung für den Verband im Falle von Rechtsstreitigkeiten einen Rechtsanwalt zu beauftragen und mit dem betreffenden Rechtsanwalt Vereinbarungen über den zugrunde zu legenden Streitwert zu treffen. Die Auswahl des Rechtsanwaltes obliegt dem Verwalter.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter, soweit es die Verwaltergebühr betrifft, befreit. Diese Befreiung gilt auch für den Abschluss dieses

Verwaltervertrages. Der Verwalter darf zur Ausübung seiner Tätigkeit auch einzelne Aufgaben delegieren oder sich anderer Personen oder Unternehmen bedienen.

8. Dauer und Beendigung des Verwaltervertrages

- A. Der Verwaltervertrag hat eine Laufzeit von 3 Jahren, gerechnet ab Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheiten. Die Wohnungseigentümer können den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nur aus wichtigem Grunde kündigen. Der Verwalter hat ebenfalls das Recht, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Der Verwalter kann sich nach Ablauf einer Bestellperiode zur Wiederwahl stellen. Im Falle der Wiederwahl verlängert sich dieser Vertrag um die Dauer der erneuten Bestellung (zulässig derzeit 5 Jahre). Nach Beendigung seiner Verwaltungstätigkeit hat der Verwalter, wenn die Beendigung mit dem Ende eines Wirtschaftsjahres zusammenfällt, die Jahresabrechnung zu erstellen; endet seine Verwaltungstätigkeit innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so hat er eine Rechnungslegung ohne Einzelabrechnung zu fertigen. Mit der Beendigung der Verwaltung hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger oder den von der Eigentümergemeinschaft hierzu Ermächtigten zu übergeben.
- B. Hinweis: Endet der Verwaltervertrag, so ist der Miet-/Pachtverwalter berechtigt, den Miet-/Pachtverwaltervertrag in den drei Folgemonaten ohne Einhaltung von Frist und Termin gemäß Buchstabe B mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf eines Quartals zu kündigen. Ansonsten handelt es sich beim Verwaltervertrag und beim Miet-/Pachtverwaltervertrag um zwei Verträge, die voneinander unabhängig laufen und wirksam sind.

9. Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Verwalters wird ausgeschlossen, soweit nicht

- Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,
- oder
- sonstige Schäden auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen;
- vorliegen.

11. Sonstige Vereinbarungen

- A. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
- B. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die

unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.

Deggendorf, den 25.02.2015

Erl Bau GmbH & Co KG
Erl-Bau-Verwaltungs GmbH

ERL-BAU GmbH & Co.KG
94469 Deggendorf/Mietzing 33 b
Tel.: (0991) 370 60-0 Fax: 0991 370 60-40
www.erlbau.de

Geschäftsführer

- Der Bauträger -

Erl Immobilienverwaltungs GmbH



ERL Immobilienverwaltungs GmbH
Mietzing 33b - 94469 Deggendorf
Tel.: 0991 370 60 82
Fax: 0991 370 60 83
immobilienverwaltung@erlbau.de

Geschäftsführer

- Verwalter -

Ende der Anlage 3 ~~lx~~

4
Anlage ~~3-b~~

Miet-/Pachtverwaltervertrag
für Pflegeheime mit Einzelmietverträgen

Für den Miet-/Pachtverwaltervertrag:
Zwischen dem jeweiligen Eigentümer des Teil-, Wohnungseigentums:

Sondereigentumseinheit:

Vorname, Name
Adresse _____

vertreten durch den Bauträger:

Fa. Erl Bau GmbH & Co KG
vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs GmbH
diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Alois Erl
Mietzing 33 b
94469 Deggendorf

Miet-/Pachtverwalter:

Erl Immobilienverwaltungs GmbH
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Markus Erl
Mietzing 33 b
94469 Deggendorf
-nachfolgend "Verwalter und/oder Miet-/Pachtverwalter" genannt-

Verwaltungsobjekt:

Seniorenzentrum Deggendorf - Marienthal
Senioren- u. Pflegeheim mit Betreutem Wohnen
Kieslingstr. 2, 94469 Deggendorf

I. Präambel

Das Gemeinschaftseigentum des Mietobjekts wird durch eine Hausverwaltung verwaltet. Zusätzlich hierzu soll dieser Miet-/Pachtverwaltervertrag geschlossen werden. Miet-/Pachtverwalter und Hausverwalter sollen identisch sein.

II. II. Vertragsbedingungen

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Soweit in den Bestimmungen dieses Vertrages nur vom Pacht/Pächter/Verpächter die Rede ist, gelten diese in gleicher Weise für Miete/Mieter/Vermieter.

Die Bestimmungen dieses Vertrages zur Miet-/Pachtverwaltung betreffen ausschließlich die Sondereigentumseinheiten Pflegeheim. Sollten die Sondereigentümer Betreutes Wohnen entsprechende Regelungen wünschen, ist ein gesonderter Vertrag zu gesonderten Bedingungen abzuschließen.

1. Aufgaben und Erfordernisse der Miet-/Pachtverwaltertätigkeit

Der Umfang der regulären Verwaltertätigkeit richtet sich nach dem Inhalt dieses Vertrages. Der Miet-/Pachtverwalter hat aufgrund dieses Vertrags mit dem Vermieter/Verpächter folgenden Aufgaben und Befugnisse:

Der Mietverwalter ist, soweit in der Teilungserklärung bestimmt, verpflichtet die genannten Aufgaben zu übernehmen:

- A. Kontenführung und Durchführung des Zahlungsverkehrs betreffend die Pachtangelegenheiten;
- B. Entgegennahme der Kautions bzw. Bürgschaft, ordnungsgemäße Verwaltung derselben nach den gesetzlichen Bestimmungen und Rückgabe an den Pächter nach den gesetzlichen bzw. vertraglichen Regelungen; ebenso Inanspruchnahme der Pachtkaution bzw. Pachtbürgschaft für den Eigentümer bei Zahlungsverzug des Pächters;
- C. Erstellung der jährlichen Abrechnung für den jeweiligen Eigentümer;
- D. Überwachung des Verbraucherpreisindex oder sonstiger vereinbarter Mietzinserhöhungen für die vorzunehmenden Pachtanpassungen entsprechend den Regelungen des Pachtvertrages;
- E. Abwicklung des Schriftverkehrs mit dem Pächter; Mahnung säumiger Pächter und nach Zustimmung des Eigentümers auch die gerichtliche Geltendmachung der Forderung, ggf. auch unter Beauftragung eines Rechtsanwalts;
- F. Ordnungsgemäße Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen nach den gesetzlichen Bestimmungen;
- G. Mitwirkung bei der Übergabe der Sondereigentumseinheiten an die Pächter;

- H. Erstellen und Versenden der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Pächter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen; ebenso die Berechnung von Vorschüssen für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, die Einforderung der monatlichen Vorschüsse, die jährliche Abrechnung der Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung sowie die Auskehr zu viel entrichteter Betriebskosten an die Pächter.
Die Kosten für Messgeräte und Ablesung trägt die Gemeinschaft.
- I. für den einzelnen bzw. für alle Teil-, Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Mietverwaltung Verträge abzuschließen oder zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, bzw. Verhandlungen zu führen im Innenverhältnis ist er jedoch – abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Eigentümer einzuholen;

2. Miet-/Pachtverwalterentgelt

- A. Das Miet-/Pachtverwaltungsentgelt beträgt je Wohnungseinheit € 6,50 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, also € 1,24 insgesamt somit € 7,74.
- B. Die Steuernummer des Verwalters lautet 108/142/00243. Der Verwaltervertrag erhält die Rechnungsnummer 02/2015.
- C. Der Verwalter erhält zusätzlich für die Bearbeitung von Eigentümerübergängen 60,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer vom Veräußerer.
- D. Vertritt der Mietverwalter einen Eigentümer selbst in einem Gerichtsverfahren, so erhält er eine Vergütung in entsprechender Anwendung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes. Für die Vervielfältigung von Schriftsätzen und Entscheidungen in Verfahren vor Gerichten und Behörden erhält der Verwalter pro Seite eine Gebühr von 0,50 €, zuzüglich etwa anfallender Umsatzsteuer.
Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt oder fallen Gerichtskosten oder Kosten für Gutachten an, so sind diese Kosten dem Verwalter durch den/die betroffenen Teil-, Wohnungseigentümer, in dessen/deren Interesse die Kosten verursacht werden, bzw. durch den Verband zu ersetzen. Die Leistungen des Verwalters werden dabei mit einem Stundensatz vergütet, der sich am Entgelt eines Facharbeiters der Industrie orientiert.

3. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr

Die Miet-/Pachtverwaltervergütung ist fällig und zahlbar jeweils zum 5. des betreffenden Monats. Die Lasten sowie die Miet-/Pachtverwaltervergütung darf der Miet-/Pachtverwalter von den geleisteten Pacht-/Mietzahlungen einbehalten und vom Pachtkonto entnehmen. Der verbleibende Mietzins wird jeweils spätestens 10 Tage nach Eingang des Geldes beim Verwalter an den jeweiligen Vermieter ausgekehrt.

4. Vertretungsbefugnisse

Steht ein Teil-, Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Mietverwalter bekannt zu geben.

5. Einsichtnahme durch Teil- Wohnungseigentümer

Fordert ein Teil-, Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in Unterlagen (z.B. Betriebskostenunterlagen), so können diese Unterlagen nur im Büro des Mietverwalters zu einem vom Mietverwalter bestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Es können auch Fotokopien gegen Kostenerstattung von 0,50 € pro Seite verlangt werden, zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

6. Vollmachten des Miet-/Pachtverwalters

Der Verwalter ist bevollmächtigt die erforderlichen Konten zu eröffnen.

Der Mietverwalter handelt für Rechnung der Eigentümer und ist gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen im vorstehenden Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer zu vertreten.

Der Mietverwalter ist berechtigt, im Falle von Rechtsstreitigkeiten eine Vollmacht des Eigentümers einzuholen einen Rechtsanwalt zu beauftragen und mit dem betreffenden Rechtsanwalt Vereinbarungen über den zugrunde zu legenden Streitwert zu treffen. Die Auswahl des Rechtsanwaltes obliegt dem Mietverwalter.

Der Miet-/Pachtverwalter ist bevollmächtigt, alle Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Ausübung seiner Aufgaben und Befugnisse gemäß Ziff. 3. erforderlich sind.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Miet-/Pachtverwalter, soweit es die Mietverwaltergebühr betrifft, befreit. Diese Befreiung gilt auch für den Abschluss dieses Mietverwaltervertrages. Der Miet-/Pachtverwalter darf zur Ausübung seiner Tätigkeit auch einzelne Aufgaben delegieren oder sich anderer Personen oder Unternehmen bedienen.

7. Dauer und Beendigung des Verwaltervertrages und des Miet-/Pachtverwaltervertrags

- A. Der Miet-/Pachtverwaltervertrag hat eine Laufzeit von 2 Jahren. Er beginnt erstmals ab Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheiten. Er verlängert sich jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf der jeweiligen Laufzeit das Vertragsverhältnis kündigt.
- B. Endet der Verwaltervertrag, so ist der Miet-/Pachtverwalter berechtigt, den Miet-/Pachtverwaltervertrag in den drei Folgemonaten ohne Einhaltung von Frist und Termin gemäß Buchstabe B mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf eines Quartals zu kündigen. Ansonsten handelt es sich beim Verwaltervertrag und beim Miet-/Pachtverwaltervertrag um zwei Verträge, die von einander unabhängig laufen und wirksam sind.

8. Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Verwalters wird ausgeschlossen, soweit nicht

- Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Mietverwalters beruhen,
- oder
- sonstige Schäden auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen;vorliegen.

11. Sonstige Vereinbarungen

- A. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
- B. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.

Deggendorf, den 25.02.2015

Erl Bau GmbH & Co KG
Erl-Bau-Verwaltungs GmbH

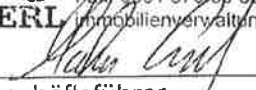

ERL-Bau GmbH & Co.KG
94469 Deggendorf/Mietzing 33b
Tel.: (091 31) 3 70 60-0 Fax: 3 05 40
www.erlbau.de

Geschäftsführer

- Der Bauträger -

Erl Immobilienverwaltungs GmbH

 ERL Immobilienverwaltungs GmbH
Mietzing 33b - 94469 Deggendorf
Tel.: 0991 370 60 82
Fax: 0991 370 60 83
immobilienverwaltung@erlbau.de


Geschäftsführer

- Miet-/Pachtverwalter -

4
Ende der Anlage ~~B-B1~~


(105)

Betreutes Wohnen

Betreuungsvertrag

zwischen

und dem/der Mieter/in
Eigennutzer/in

Name Vorname/n

aktuelle Anschrift

künftige Anschrift

Wohnungsnummer

wird mit Wirkung vom folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Voraussetzung

1. Voraussetzung für den Abschluss dieses Vertrages ist das Bewohnen einer Wohnung in der Wohnanlage.
2. Der Betreuungsvertrag richtet sich an den Mieter/Eigennutzer, der grundsätzlich den Wunsch nach einer selbständigen Lebensführung mitbringt. Die verschiedenen Angebote und Dienstleistungen im Rahmen des Vertrages sollen die Mieter/Eigennutzer dabei unterstützen, auch bei zunehmender Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit.
3. Der Mieter/Eigennutzer erkennt an, dass die Bereitschaft zur Selbsthilfe eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Betreuungsangebotes im betreuten Wohnen darstellt. Der Betreuungsträger ist bemüht, auch bei erhöhter Pflegebedürftigkeit die Versorgung in der häuslichen Umgebung sicherzustellen. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht in jedem Fall die Betreuung in der Wohnanlage erbracht werden kann.

Die Grenzen der Betreuungsleistungen werden mit dem individuellen Betreuungsbedarf (siehe auch § 5 Abs. 2) und der Finanzierbarkeit der Dienstleistung beschrieben.

4. Die Parteien vereinbaren, dass der von dem Bewohner des Betreuten Wohnens abzuschließende Betreuungsvertrag erst ab Erstbezug durch den Käufer/Mieter abzuschließen ist.

§ 2 Grundleistungen des Betreuungsträgers

Der Betreuungsträger sichert dem Eigennutzer bzw. Mieter gegen eine Pauschale (siehe § 3 dieses Vertrages) folgende Dienstleistungen zu:

1. Sicherstellung einer Rufbereitschaft über die in jeder Wohnung angeschlossene Telefonanlage; damit sichert der Betreuungsträger rund um die Uhr die schnellstmögliche Hilfe im Notfall, Abklärung des Hilfebedarfs durch persönliche/telefonische Kontaktaufnahme (Pflegekraft); zusätzliche Anforderung ärztlicher Unterstützung, wenn nötig, zu.
2. Regelmäßige Sprechzeiten in der Wohnanlage zur Klärung aller Fragestellungen, die ein schnelles Eingewöhnen fördern; Beratung im Bedarfsfall bei der Alltagsbewältigung, Vermittlung von entsprechender Fachberatung.
3. Vermittlung von Pflegediensten und hauswirtschaftlichen Hilfen, Vermittlung von zusätzlichen Dienstleistungen (z.B. Wäschedienst, Mahlzeitendienst, Frisör) in der Einrichtung.
4. Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr.
5. Organisation und Vermittlung von Freizeitangeboten (z.B. Ausflugsfahrten, Gruppenangebote inner- und außerhalb der Wohnanlage).
6. Hilfe bei der Unterbringung im Seniorendomizil, wenn eine Versorgung im Rahmen des betreuten Wohnens nicht mehr möglich ist.

§ 3 Betreuungsentgelt

Für die Betreuungsleistung gem. § 2 ist eine monatliche Pauschale pro Wohnung zu bezahlen (Anlage 1).

Die Höhe der monatlichen Pauschale ist abhängig von der Entwicklung der Personal- und Sachkosten für die Betreuungsleistungen gemäß § 2. Ändern sich diese Kosten, so kann das Betreuungsentgelt nach vorheriger schriftlicher Ankündigung und Begründung im darauf folgenden Monat erhöht werden.

Der Betrag wird von folgendem Konto monatlich abgebucht. Hierfür erteilt der Unterzeichner eine Einzugsermächtigung:

Kontoinhaber
Kreditinstitut
BIC
IBAN DE.....

§ 4 Leistungen gegen gesonderte Vergütung

Zusätzlich zu den Grundleistungen gemäß § 2 kann der Mieter/Eigennutzer gegen gesonderte Vergütung (Anlage 1) auch weitere Leistungen in Anspruch nehmen.

Das gilt für:

1. Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz (SGB XI)
2. Häusliche Krankenpflege nach Leistungen der Krankenkasse (SGB V)
3. Hauswirtschaftliche Versorgung (z.B. Einkaufen, Staubsaugen, Spülen etc.)
4. Essen im Restaurant, „Essen auf Rädern“
5. Entlastungsdienst, Fahr-, Begleit- und Betreuungsdienst (zum Arzt, Einkaufen, zu Behörden etc.)
6. Teilnahme an Freizeit-/Gruppenveranstaltungen inner- und außerhalb der Wohnanlage.

Der Betreuungsträger ist in der Ausgestaltung der vertraglich zugesicherten Leistungen unabhängig. Er muss dabei nicht in jedem Falle diese selbst erfüllen, sondern kann sich bei der Leistungserbringung auch geeigneter Dritter bedienen. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Leistungsbereichen des SGB V (häusliche Krankenpflege) und SGB XI (Pflegeversicherung) auch andere Anbieter in Anspruch genommen werden können.

§ 5 Vertragsdauer

1. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Kündigung dieses Betreuungsvertrages ist nur - unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen - bei gleichzeitiger Kündigung des Mietvertrages möglich.
2. Der Vertrag kann vom Betreuungsträger gekündigt werden, wenn eine fachgerechte Betreuung des Mieters/Eigennutzers nicht mehr möglich ist. Die Feststellung darüber trifft im Streitfall ein ärztliches Gutachten. Der Betreuungsträger erklärt sich für diesen Fall bereit, dem Mieter/Eigennutzer bei der Suche nach einer geeigneten Unterbringung behilflich zu sein.

§ 6 Vertragsänderungen

Während der Vertragsdauer notwendige Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

§ 7 Rechtswirksamkeit des Vertrages

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages wird nicht dadurch berührt, dass einzelne Bestimmungen nicht rechtswirksam sind oder dass Vertragslücken bestehen. Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Falle alle unwirksamen oder fehlenden Bestimmungen durch Regelungen zu ersetzen, die dem in diesem Betreuungsvertrag niedergelegten gemeinsamen Willen der Parteien entspricht.

.....
Ort, Datum

.....
Betreuungsträger

.....
Ort, Datum

.....
Eigennutzer / Mieter

Anlage 1

Preisliste

I. **Kostenpauschale für die Grundleistungen**

Die im Betreuungsvertrag unter § 2 genannten Grundleistungen (z.B. Sicherstellung einer Rufbereitschaft/Notrufsystem, Vermittlung von anderen Dienstleistungen, Beratungsangeboten, Sprechstunden) sind mit einer monatlichen Pauschale abgegolten. Diese ist in jedem Fall zu bezahlen, auch dann, wenn der Eigennutzer / Mieter die einzelnen Angebote nicht oder nicht in vollem Umfang wahrnimmt. Sie beträgt:

Für einen Einpersonenhaushalt: 56,- EUR pro Monat und Whg.

Für einen Zweipersonenhaushalt: 70,- EUR pro Monat und Whg.

In der Pauschale ist die Bereitstellung eines Systemtelefons für den Notruf inbegriffen.

II. **Leistungen gegen gesonderte Vergütung (können auch durch Weitergabe an einen ambulanten Pflegedienst erbracht werden)**

Die im Betreuungsvertrag unter § 4 aufgezählten Zusatzleistungen sind gegen gesonderte Vergütung zu beziehen. Sie werden nur auf ausdrücklichen Wunsch des Bewohners erbracht.

Als Preise gelten derzeit:

1. Leistungen der Pflegeversicherung werden in Absprache mit den Pflegebedürftigen/Angehörigen unter Anwendung der derzeit geltenden Vereinbarung mit den Pflegekassen bzw. Pflegeversicherungen erbracht und abgerechnet.

Darüber hinausgehende Leistungen werden nach Stundenaufwand berechnet.

30,00 €/Std.

2. Leistungen der Krankenkassen werden in Absprache mit den Pflegebedürftigen/Angehörigen unter Anwendung der derzeit geltenden Vereinbarungen mit den Krankenkassen erbracht und abgerechnet.

Darüber hinausgehende Leistungen werden nach Stundenaufwand berechnet.

30,00 €/Std.

3. Hauswirtschaftliche Hilfen, Einkaufsdienste und sonstige Serviceleistungen, die nicht von anderen Sozialleistungsträgern erstattet werden.

21,50 €/Std.

4. Leistungen des Haustechnikers.

25,60 €/Std.

Preise für Leistungen der Wäscherei werden separat auf Anfrage vereinbart. Dasselbe gilt grundsätzlich für Leistungen, die regelmäßig wiederkehrend erbracht werden.

5. Verpflegung im Restaurant:	
– Frühstück	4,50 €
– Mittagessen	6,20 €
– Abendessen	5,00 €

Auf Stundenbasis ausgewiesene Entgelte für Zusatzleistungen werden entsprechend der Auftragserfüllung im 30 Minuten-Takt berechnet, d.h. bei einem Leistungsumfang bis 30 Minuten = ½ Stundensatz, über 30 Minuten = voller Stundensatz.

Die Rechnungsstellung erfolgt jeweils mit der Monatsrechnung.

Alle Preise verstehen sich inkl. einer evtl. zu berechnenden MwSt. Sie werden jeweils zum 01.01. des jeweiligen Jahres auf Grund der allgemeinen Kostensteigerung angepasst.

Die Höhe der Beträge ist abhängig von der Entwicklung der Personal- und Sachkosten. Ändern sich diese Kosten, so werden die Pauschalen bzw. Stundensätze nach vorheriger schriftlicher Ankündigung im darauf folgenden Monat erhöht.

Ende der Anlage 5



Anlage 6
zur Urkunde des Notars Dr. Johannes Hecht vom 26.02.2015
URNr. 390 /2015

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß §§ 5, 10 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

1.

Umfang der Nutzung, Begriffsbestimmung

- 1.1. Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Sondereigentümer ergeben. Jeder Sondereigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenützung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind. Er hat aber die Beschränkungen, die sich aus dem Gesetz und dieser Regelung, ferner privatrechtlichen Bindungen ergeben, einzuhalten. Jeder Sondereigentümer hat das Gemeinschaftseigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

- 1.2. **Pflegeheim** im Sinne der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der räumliche Bereich des Baukörpers, in dem sich die 126 Sondereigentumseinheiten (Pflegeappartements) Nrn. 1 bis 126 laut Aufteilungsplan befinden, einschließlich der den Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 126 einzeln oder gesamt zugewiesenen Sondernutzungsbereichen im

gesamten Baukörper bzw. auf dem WEG-Grundstück. Die Miteigentümer der Sondereigentumseinheiten im Pflegeheim werden nachfolgend gemeinsam auch als **Sondereigentümer Pflege** bezeichnet.

- 1.3. **Betreutes Wohnen (nachfolgend auch "BTW")** im Sinne der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der räumliche Bereich der 64 Sondereigentumseinheiten (Wohnungen) Nrn. 127 bis 190 laut Aufteilungsplan, einschließlich der diesen Einheiten einzeln oder gesamt zugewiesenen Sondernutzungsbereichen im gesamten Baukörper bzw. auf dem WEG-Grundstück. Die Miteigentümer der Sondereigentumseinheiten im Betreuten Wohnen werden nachfolgend gemeinsam auch als **Sondereigentümer Betreutes Wohnen** bezeichnet.

2.

Zweckbestimmung

- 2.1. Das Betreute Wohnen dient dem seniorenrechtlichen Wohnen mit der Zielsetzung, im Fall der Pflegebedürftigkeit den Bewohnern den Verbleib in der Sondereigentumseinheit solange als möglich zu gewährleisten.
- 2.2. Das Pflegeheim ist auf den Betrieb eines Senioren- und Pflegeheimes ausgelegt. Es wird daher als Zweckbestimmung des Sondereigentums Pflege und der den Sondereigentümern Pflege zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums die Verwendung als Heim i.S.d. Art. 2 PflWoqG festgelegt. Dieser Zweck wird in der Regel dadurch verwirklicht, indem jeder Sondereigentümer Pflege sein Sondereigentum einheitlich an einen gemeinsamen Betreiber des Wohn- und Pflegeheims vermietet oder verpachtet. Entsprechendes gilt, wenn die Verwendung für einen anderen gemeinschaftlichen Zweck beschlossen wird. Eine Eigennutzung

des Sondereigentums durch den Eigentümer selbst aufgrund seiner Eigentümerstellung ist daher untersagt, solange die vorstehende Zweckbindung besteht. Daraus ergibt sich eine - zumindest mittelbare - Verpflichtung zur gemeinsamen Nutzung und Vermietung/Verpachtung.

- 2.3. Die Vermietung/Verpachtung des Pflegeheims hat einheitlich an einen Betreiber zu erfolgen. Soweit die Eigentümergemeinschaft Vertragspartei eines einheitlichen mit einem Betreiber geschlossenen Miet-/Pachtvertrags ist, oder soweit Gemeinschaftseigentum gesondert vermietet wird, hat auch diese das Gemeinschaftseigentum an den einen Betreiber zu vermieten/verpachten. Die erzielten Miet-/Pachterträge stehen jedoch den Sondereigentümern Pflege im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu. Dies gilt auch dann, wenn die Eigentümergemeinschaft Vertragspartei eines einheitlichen Miet-/Pachtvertrags mit einem Betreiber ist.

3.

Sondernutzungsrechte

- 3.1. Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte:

- 3.1.1 an den KfZ-Stellplätzen Nrn. ST 03 bis ST 06, ST 15, ST 16, ST 27 bis ST 29 sowie ST 39 bis ST 41 (insgesamt 12 Stellplätze) laut Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde. Die Nutzung dieser KfZ-Stellplätze steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.
- 3.1.2 an den KfZ-Stellplätzen Nrn. ST 07 bis ST 14, ST 17 bis ST 26, ST 30 bis ST 38 sowie ST 42 bis ST 83, (insgesamt 69 Stellplätze) laut Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde;

hierfür gilt die Zuordnungsregelung gemäß nachstehendem Absatz 3.1.4. Auf die **Anlage 7** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Die Zuordnung dieser KfZ-Stellplätze kann jedoch nur für Sondereigentümer des Betreuten Wohnens vorgenommen werden.

3.1.3 an den Kellerräumen Nrn. 01 bis 64

laut Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde; hierfür gilt die Zuordnungsregelung gemäß nachstehendem Absatz. Auf die **Anlage 7** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Die Zuordnung dieser Kellerräume kann jedoch nur für Sondereigentümer des Betreuten Wohnens vorgenommen werden.

3.1.4 an den Garagen Nrn. GA01 bis GA03 laut Aufteilungsplan

(einschließlich der anteiligen Gargengebäudehülle), enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde; hierfür gilt die Zuordnungsregelung gemäß nachstehendem Absatz. Auf die **Anlage 7** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Die Zuordnung dieser Garagen kann jedoch nur für Sondereigentümer des Betreuten Wohnens vorgenommen werden.

Der Eigentümer, gegebenenfalls sein Rechtsnachfolger, hat das Recht der beliebigen Zuordnung der Sondernutzungsrechte zu den einzelnen Raumeigentumseinheiten, soweit vorstehend festgelegt, auch im eigenen Besitz und auch zur Änderung oder Aufhebung der jeweiligen Zuordnung. Dieses Recht endet mit Veräußerung der letzten Raumeigentumseinheit. Bis zur Zuweisung hat der Eigentümer das Nutzungsrecht. Soweit dann nicht zugeordnet worden ist, werden die jeweils betroffenen Gegenstände den Sondereigentümern Betreutes Wohnen als Sondernutzungsrecht gemeinschaftlich fest zugeordnet. Mit Zuordnung eines oder

mehrerer Sondernutzungsrechte an einen oder mehrere Erwerber oder sonstige Miteigentümer wird die Zuordnung gegenüber diesen jeweils bindend.

Der Eigentümer hat die Grundbucheintragung zu bewirken. Die dingliche Zuordnung eines Sondernutzungsrechts zu einer Raumeigentumseinheit (auch Änderung oder Aufhebung derselben) geschieht jeweils durch einen dahin gerichteten Eintragungsantrag des Eigentümers, soweit zulässig, ansonsten durch die jeweils zulässigen dinglichen und Grundbucheintragungen, zu denen der Eigentümer ermächtigt ist.

- 3.1.5 an den zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten im Baukörper (im Sondernutzungsplan, enthalten in **Anlage 9** zur Mantelurkunde in der Farbe **hellgrün** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieser Räumlichkeiten samt Einrichtung und Inventar steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.
- 3.1.6 an den zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Garten- und Verkehrsflächen des WEG-Grundstücks (im Sondernutzungsplan enthalten in **Anlage 9** zur Mantelurkunde mit der Farbe **grün/blau gestrichelt** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieser Flächen steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet. Im Notfall haben die Sondereigentümer Pflege den Bewohnern des Betreuten Wohnens Zugang zu diesen Verkehrsflächen (z.B. als Rettungs- und Fluchtweg) zu gewähren.
- 3.1.7 an den zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Verkehrsflächen und Räumlichkeiten im Baukörper des BTW des WEG-Grundstücks (im Sondernutzungsplan, enthalten in **Anlage 9** zur Mantelurkunde mit der Farbe **hellblau** oder

grün/gelb gestrichelt besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieser Flächen steht den Sondereigentümern BTW gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

3.1.8 am Müllraum "Pflegebereich" (im Sondernutzungsplan, enthalten in **Anlage 9** zur Mantelurkunde in der Farbe **hellgrün** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieses Müllraums samt Inventar steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

3.1.9 am Müllraum "BTW" (im Sondernutzungsplan, enthalten in **Anlage 9** zur Mantelurkunde in der Farbe **hellblau** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieses Müllraums samt Inventar steht den Sondereigentümern Betreutes Wohnen gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

3.1.10 am Fahrradraum, der im Aufteilungsplan als "Fahrradraum" (im Sondernutzungsplan, enthalten in **Anlage 9** zur Mantelurkunde in der Farbe **hellblau** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieses Fahrradraums steht den Sondereigentümern Betreutes Wohnen gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

3.1.11 Der/die jeweilige(n) Sondernutzungsberechtigte(n) hat/haben das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm/ihnen zugewiesenen Gegenstand. Die übrigen Miteigentümer sind von der Nutzung ausgeschlossen. Der/die jeweilige(n) Sondernutzungsberechtigte(n) hat/haben die seiner/ihrer Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile einschließlich der Einrichtungen ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für Betriebs- und Verwaltungskosten gilt nachfolgend Ziffer 9.2.1. und 9.2.2. Steht ein Sondernutzungsrecht mehreren gemeinsam zu, haben die Sondernutzungsberechtigten

die Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander zu tragen. Für den Bereich des Sondernutzungsrechts obliegt dem/den Sondernutzungsberechtigten auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht. Soweit Räumlichkeiten vom Sondernutzungsrecht umfasst sind, hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte nur diejenigen Kosten allein zu tragen, die bei Zugehörigkeit des Sondernutzungsbereichs zu einem Sondereigentum (Ziffer II. der Teilungserklärung) der Sondereigentümer zu tragen hätte. Die übrigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt die Eigentümergemeinschaft. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der anteiligen Garagengebäudehülle (SNR GA01 bis GA03) trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte jeweils selbst.

3.1.12 Klargestellt wird, daß die im Lageplan **rot** und **orange auf grünem Untergrund gestrichelt** gekennzeichneten Flächen sowie die KfZ-Stellplätze Nrn. ST01 und ST02 nicht mit Sondernutzungsrechten belastetes Gemeinschaftseigentum sind und damit von allen Sondereigentümern genutzt werden können.

4. Verwalter

4.1. Für die gesamte Anlage ist ein einheitlicher Verwalter zu bestellen. Zum ersten Verwalter der Gesamtwohnanlage nach WEG wird bestellt:

Erl Immobilienverwaltungs GmbH
94469 Deggendorf, Mietzing 33b

4.2. Der Verwalter ist darüber hinaus ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft aller Sondereigentümer (Pflege und BTW) alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Finanzierung der

Geschäfte aus den laufenden Einnahmen der Gemeinschaft entsprechend dem Wirtschaftsplan gewährleistet ist. Im Übrigen sind die Generaleigentümerversammlung und die Untereigentümerversammlungen im Rahmen ihrer Zuständigkeit berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen. In diesem Rahmen kann dem Verwalter insbesondere die Befugnis eingeräumt werden, Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen unter Entnahme von Mitteln aus der Rücklage in Auftrag zu geben, wenn die vertraglich geschuldete Leistung im Einzelfall den von der (Unter-) Eigentümerversammlung festzulegenden Wert nicht überschreitet. Im Übrigen hat der Verwalter die gesetzlichen Befugnisse.

- 4.3. Neben dem Verwalter nach WEG ist von jedem Sondereigentümer der Untergemeinschaft Pflege mit gesondertem Vertrag ein Vertrag über die Mietverwaltung abzuschließen. Das Pflegeheim ist ausgelegt für den einheitlichen Betrieb eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes. Dieser einheitliche Betrieb wird erreicht durch den Abschluss von Pacht- bzw. Mietverträgen, die einheitlich von allen Sondereigentümern Pflegeheim und ggf. der Eigentümergeinschaft mit dem Senioren- und Pflegeheimbetreiber abgeschlossen werden. Damit der Mieter/Pächter nur jeweils einen Ansprechpartner in allen Angelegenheiten der Miet-/Pachtverträge hat und die Miete/Pacht, insbesondere wegen der Möglichkeit zum übereinstimmenden Handeln bei Leistungsstörungen durch den Mieter/Pächter, an nur einen Empfänger bezahlt werden kann, wird die Verwaltung der Miet-/Pachtverträge, solange die Vermietung/ Verpachtung an einen einzigen Betreiber des Senioren- und Pflegeheims erfolgt, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, einem Mietverwalter übertragen. Der Mietverwalter ist auch zur Verwaltung des Sondereigentums und zur Vertretung der Sondereigentümer Pflegeheim befugt. Hierzu gehört insbesondere das Recht,

Ansprüche aus dem Miet-/Pachtvertrag gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, insbesondere das Miet-/Pachtinkasso zu betreiben und die Miete/Pacht an die jeweiligen Sondereigentümer Pflegeheim nach Abzug der diese treffenden Kosten (insbesondere der Verwaltungskosten und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) auszubezahlen.

Zum ersten Mietverwalter wird bestellt die:

Erl Immobilienverwaltungs GmbH
94469 Deggendorf, Mietzing 33b

Insofern laufen zwei unterschiedlich Verträge, die auch unterschiedliche Laufzeiten haben können. Der Mietverwalter soll mit dem Verwalter identisch sein.

- 4.4. Die vorstehende Regelung in Ziffer 4.2. und 4.3. ist grundsätzlich als Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung in dinglicher Weise getroffen. Sofern dies rechtlich möglich ist, wird der jeweilige Sondereigentümer im Kaufvertrag verpflichtet, den jeweiligen Verwalter mit der Wahrnehmung dieser Rechte zu bevollmächtigen.

5.

Vermietung, Veräußerung

- 5.1. Zur Vermietung/Verpachtung des jeweiligen Sondereigentums im Bereich Pflege ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, wobei die Entscheidung, ob die Zustimmung erteilt wird oder nicht, sich daran zu orientieren hat, ob der bestimmte Zweck gemäß vorstehend Ziffer 2.2. durch die Vermietung oder Verpachtung beeinträchtigt oder gefährdet würde. Erfolgt die Vermietung oder Verpachtung an den einheitlich durch die Eigentümergemeinschaft beauftragten Betreiber und erteilen die

Sondereigentümer Pflege dem Verwalter die vorstehend in Ziffer 4.4 bezeichneten Vollmachten, ist keine Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ansonsten ist eine Versagung der Zustimmung nur aus wichtigem Grunde zulässig. Als wichtiger Grund gilt, wenn die Vermietung/Verpachtung des Sondereigentums in Pflege nicht an den gemeinsamen Betreiber des Senioren- und Pflegeheimes erfolgt.

- 5.2. Die Sondereigentümer Betreutes Wohnen bedürfen zur Vermietung ihrer Sondereigentumseinheiten nicht der Zustimmung des Verwalters. Die Sondereigentümer Pflege bedürfen gemäß vorstehender Ziff. 5.1 zur Vermietung ihrer Sondereigentumseinheiten der Zustimmung des Verwalters.
- 5.3. Das Sondereigentum ist - unbeschadet der obigen Zweckbestimmung in Ziffer 2. - frei veräußerlich und vererblich. Der Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bedarf es nicht. Im Falle der Veräußerung ist der Veräußerer jedoch verpflichtet, den Verwalter über den Namen und die Anschrift des Erwerbers zu informieren. Diese Verpflichtung entfällt bei der ersten Veräußerung.

6.

Eigentümerversammlung und Stimmrecht

- 6.1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Angelegenheiten, über die die Miteigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, werden gebildet:
 - a) eine Gesamteigentümergeinschaft;
 - b) eine Untereigentümergeinschaft für Betreutes Wohnen;
 - c) eine Untereigentümergeinschaft für Pflege.Die Gesamteigentümergeinschaft und die Untereigentümergeinschaften halten je eine eigene

Eigentümer(teil-)versammlung ab, die jedoch ungeachtet ihrer rechtlichen Verselbständigung gemeinsam stattfinden können.

- 6.2. Jede Untereigentümergeinschaft ist zuständig für Angelegenheiten, die ausschließlich das Sondereigentum und die den Sondereigentümern im jeweiligen Bereich zugewiesenen Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum betreffen.
- 6.3. Das Stimmrecht in der Gesamteigentümergeinschaft und in der Untereigentümergeinschaft Betreutes Wohnen richtet sich nach Miteigentumsanteilen. In der (Unter-) Eigentümergeinschaft Pflege richtet sich das Stimmrecht jeweils nach der Anzahl der Einheiten. Mehrheiten richten sich nach abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen und sind nicht mitzuzählen.
- 6.4. Für eine Änderung der Zweckbestimmung gemäß vorstehend Ziffer 2 ist die Gesamteigentümerversammlung zuständig. Diese beschließt mit einer Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen. Zusätzlich ist ein Sonderbeschluss derjenigen Untereigentümergeinschaft erforderlich, die vom Beschluss unmittelbar betroffen ist. Der Sonderbeschluss kann wirksam nur gefasst werden, wenn
 - in der darüber beschließenden Untereigentümerversammlung mehr als 50% der in der Untereigentümergeinschaft insgesamt vorhandenen Stimmrechte anwesend oder vertreten sind; und
 - die Untereigentümerversammlung mit einer Mehrheit von mindestens 90% der anwesenden oder vertretenen Stimmen die Änderung des Nutzungszweckes beschließt.
- 6.5. Für die Beschlussfassung über Angelegenheiten des Betriebs eines Senioren- und Pflegeheims in Pflegeheim, insbesondere über

- die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus einem mit dem Betreiber des Pflegeheims bestehenden Miet- und Pachtvertrags;
- die Kündigung oder Verlängerung und Neuabschluss eines mit einem Betreiber des Pflegeheims geschlossenen bzw. abzuschließenden Miet- oder Pachtvertrags;
- die Beauftragung eines anderen Betreibers mit dem Betrieb des Pflegeheimes in Pflegeheim nach Beendigung eines Miet- oder Pachtvertrags, oder eines Betreibers zu einem anderen, von der Gemeinschaft gemäß vorstehend Ziffer 6.4.

beschlossenen Nutzungszweck,

ist ausschließlich die Untereigentümergeinschaft Pflegeheim zuständig. Diese beschließt grundsätzlich mit einer Mehrheit von 50% der abgegebenen Stimmen.

Ein Beschluss über die Änderung der Nutzungsbindung vom Pflegeheim, dass die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nur durch einheitliche Vermietung/Verpachtung an einen gemeinsamen Betreiber zu erfolgen hat, kann nur mit einer Mehrheit von 90 % der Stimmen der in der Eigentümerversammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer gefasst werden.

Wird ein Beschluss über die Kündigung, Verlängerung oder den Neuabschluss eines einheitlichen Miet- oder Pachtvertrags gefasst, sind die Sondereigentümer Pflegeheim verpflichtet, entsprechend des Beschlusses den Pachtvertrag zu kündigen, zu verlängern oder neu abzuschließen.

Die vorstehende Verpflichtung ist grundsätzlich als Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung in dinglicher Weise getroffen. Sofern dies rechtlich nicht möglich ist, sind die Regelungen schuldrechtlich getroffen; der jeweilige Sondereigentümer wird im Kaufvertrag verpflichtet, die Verpflichtung einen Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

- 6.6. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Vollmachten bedürfen der Schriftform. Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner, einen Wohnungs- oder Teileigentümer und den Verwalter der gleichen Wohnanlage vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Der Ehegatte/eingetragene Lebenspartner gilt auch ohne schriftliche Vollmacht zur Vertretung des anderen Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners als ermächtigt, selbst wenn er nicht Eigentümer ist, es sei denn, dass die Vertretung durch Mitteilung an den Verwalter ausgeschlossen ist. Besucher haben keinen Zutritt.
- 6.7. Eine ordnungsgemäß eingeladene (Unter-) Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde (Abweichung von § 25 Abs. 3 WEG), sofern vorstehend keine Mindestanzahl bestimmt ist.
- 6.8. Eine Beschlussfassung ist auch ohne Eigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

7.

Instandhaltung und Instandsetzung

- 7.1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt ist, der Eigentümergemeinschaft.
- 7.2. Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung seines Sondereigentums verpflichtet. Jeder Sondereigentümer ist

auch allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender (Gebäude-) teile zu sorgen:

- a) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstüre (Wohnungseingangstüre);
- b) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums.
- c) für die ihm zur Sondernutzung mittels Sondernutzungsrecht fest zugeteilten Einheiten wie z.B: Kellerabteile, Garagen oder Stellplätze.

7.3. Für das Pflegeheim gilt abweichend folgendes:

Solange ein Miet-/Pachtvertrag zwischen jedem Sondereigentümer Pflegeheim und ggf. der Eigentümergemeinschaft mit einem einheitlichen Betreiber des Pflegeheims im Bereich Pflege besteht, tragen auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für die Sondereigentumseinheiten die Sondereigentümer Pflege gemeinschaftlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander. Die Untereigentümerversammlung Pflegeheim kann mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine abweichende Kostenverteilung innerhalb der Sondereigentümer Pflege beschließen.

Sofern die Untereigentümerversammlung Pflegeheim durch Beschluss, der einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen bedarf, nichts Abweichendes beschließt, trägt für den Fall, dass kein einheitlicher Betreiber des Wohn- und Pflegeheims im Pflegeheim vorhanden ist, jeder Sondereigentümer Pflege die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für sein Sondereigentum im Pflegeheim selbst.

7.4. Alle Sondereigentümer (Pflege, Betreutes Wohnen) sind zur Ansammlung einer allgemeinen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, die die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu berücksichtigen hat. Über die Höhe und Fälligkeit

entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

- 7.5. Neben dieser allgemeinen Instandhaltungsrücklage gemäß vorstehend Ziffer 7.4. sind die Sondereigentümer Betreutes Wohnen und die Sondereigentümer Pflege jeweils zur Ansammlung einer eigenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, die die Instandhaltung des zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums samt Einrichtung zu berücksichtigen hat. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die jeweilige Untereigentümerversammlung; sie ist von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

Im selben Verhältnis steht ihnen auch das angesammelte Guthaben zu.

- 7.6. Beschließt eine Untereigentümergeinschaft über die Durchführung einer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme oder über die Durchführung einer sonstigen Baumaßnahme, darf der Verwalter die Verträge zur Durchführung der Maßnahmen erst schließen, wenn die von der Untergemeinschaft angesammelte Instandhaltungsrücklage hierzu ausreicht.

8.

Versicherungen

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- a) eine Gebäudebrandversicherung;
- b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden,

e) eine Elementarversicherung (soweit versicherbar).

Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen, bzw. zu halten.

9.

Lastentragung

9.1. Jeder Sondereigentümer trägt die Lasten und Kosten, die ausschließlich sein Sondereigentum betreffen, alleine, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist.

9.2. Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist:

9.2.1 Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV, die sich etwa durch Messvorrichtungen oder sonst in zweifelsfreier Weise ausschließlich dem Pflegeheim oder dem Betreuten Wohnen zuordnen lassen, haben diejenigen Sondereigentümer zu tragen, die im betreffenden Bereich Sondereigentum haben. Wird in der jeweiligen Untereigentümergeinschaft kein abweichender Beschluss gefasst, werden diese Kosten im Verhältnis der in der Untereigentümergeinschaft bestehenden Miteigentumsanteile zueinander aufgeteilt. Ziffer 9.2.2 bleibt unberührt.

9.2.2 Verwaltungskosten, die sich in zweifelsfreier Weise ausschließlich dem Pflegeheim oder dem Betreuten Wohnen zuordnen lassen, haben diejenigen Sondereigentümer zu tragen, die im Pflegeheim bzw. im Betreuten Wohnen Sondereigentum haben. Wird in der jeweiligen Untereigentümergeinschaft kein abweichender Beschluss gefasst, werden diese Kosten im Verhältnis der in der Untereigentümergeinschaft bestehenden Miteigentumsanteile zueinander aufgeteilt.

- 9.2.3 Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden zu 70% nach dem Verbrauch und zu 30% nach der beheizbaren Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt. Beheizbare Wohn-/Nutzflächen des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner oder mehrere Sondereigentümer begründet wurden, sind in die Verbrauchserfassung und Kostenverteilung mit einzubeziehen.
- 9.3. Solange das Pflegeheim an einen einheitlichen Betreiber vermietet/verpachtet ist, tragen die auf die Sondereigentümer Pflege entfallenden Kosten gemäß vorstehend Ziffer 9.1 und 9.2 die Sondereigentümer Pflege untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Die Untereigentümerversammlung Pflege kann mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen einen anderen Verteilungsschlüssel innerhalb der Sondereigentümer Pflege beschließen.
- 9.4. Kommt ein Sondereigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von fünf vom Hundert über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.
- 9.5. Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Sondereigentümer mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.
- 9.6. Solange das Pflegeheim an einen einheitlichen Betreiber vermietet/verpachtet ist, schließt dieser Verträge mit Leistungsbringern direkt ab. Dies kann nach Rücksprache mit der

Hausverwaltung auch Verträge für das gesamte Gebäude betreffen (z.B. Versicherung etc.).

10.

Wirtschaftsplan

10.1. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

10.2. Vom Verwalter wird der die Eigentümergemeinschaft insgesamt betreffende Wirtschaftsplan (Gesamtwirtschaftsplan) für ein Geschäftsjahr im Voraus aufgestellt und von der Gesamteigentümerversammlung beschlossen; für das erste Rumpfgeschäftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht. Der Gesamtwirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten.

10.3 Für jede Untereigentümergemeinschaft ist zusätzlich vom Verwalter ein eigener Unterwirtschaftsplan zu erstellen, der nur die die Untereigentümergemeinschaft betreffenden Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten muss.

10.4. Der jeweils aufgestellte Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.
Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

11.

Wiederaufbau

- 11.1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
- 11.2. Jeder Sondereigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zwecke dem Verwalter eine notariell beglaubigte Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, den Miteigentumsanteil zum marktüblichen Wert freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.
- 11.3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung Verlangenden zum Schätzwert zu erwerben und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

12.
Änderungen

- 12.1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Sondereigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Sondereigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Sondereigentümer.
- 12.2. Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird sowie bestehende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zu unterteilen oder zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) zu öffnen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

- Ende der Anlage -

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized mark followed by smaller initials.

ANLAGE 7

Stadt Deggendorf



BAUVERWALTUNGSAMT

Stadt Deggendorf • Postfach 1920 • 94459 Deggendorf

Firma
Erl – Bau GmbH & Co.KG
Mietzing 33 b
94469 Deggendorf

Franz-Josef-Strauß-Straße 3
94469 Deggendorf
Tel. 09 91 / 29 60-0
Fax 09 91 / 29 60-449

Ansprechpartner
Günther Kliensch - Zi.-Nr. 223
Durchwahl: 09 91 / 29 60-408
guenther.kliensch@deggendorf.de

SG 40/KI

22.12.2014

Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
von 15.03.1951

Anlagen: 2 Lagepläne, 26 Aufteilungspläne inkl. Ansichten und Schnitte
Kostennachricht, Zahlschein

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen mit

Ziffer	1 - 126	nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Teileigentum)
Ziffer	127 – 190	bezeichneten Wohnungen

bestehenden und zu errichtendem Gebäude

Öffnungszeiten aller Ämter (außer Bürgeramt):
Montag bis Freitag von 8.00 bis 11.45 Uhr
Donnerstag auch von 13.00 bis 16.00 Uhr
Montag bis Mittwoch Nachmittag
Nur nach Vereinbarung
Darüberhinaus sind auch weitere Terminvereinbarungen möglich.

Bürgeramt:
Montag, Mittwoch und Freitag
von 8.00 bis 11.45 Uhr
Dienstag und Donnerstag
von 8.00 bis 16.00 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Deggendorf • BLZ 74150000 • Kto. 380 000 539
Raiffeisenbank Deggendorf • BLZ 74160025 • Kto. 12556
Postbank München • BLZ 70010080 • Kto. 1522-805

auf dem Grundstück in Deggendorf, **Kieslingstraße 2**
auf Flurstück-Nr. **800** der Gemarkung **Deggendorf**,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Deggendorf, für **Deggendorf**
Band , Blatt 9764

Sind gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 des Wohnungseigentums-
gesetzes.

Gebühr: 8.880,00 €
Art. 1, 2, 6 und 8 KG i.V.
mit Tarif-Nr. 2.1.2/4 u. 2.1.2./5 KvZ

Günther Kliemsch



0/1 - 23

Vorstehende Abschrift stimmt mit der vorliegenden
Urschrift überein.

Hengersberg, den 26. FEB. 2015

Hecht, Notar



Original

BAUANTRAG

technisch geprüft

Legende, den 12.10.2014

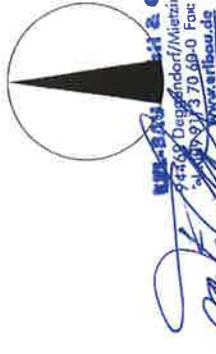
Stadt Deggendorf
Entwurf

BAUVORHABEN:

SENIORENZENTRUM DEGGENDORF

BAUHERR:

ERL-BAU GmbH & Co. KG
Mietzing 33b
94469 Deggendorf
Tel.: 0991/370600
Fax: 0991/30540
Email: info@erlbau.de



ERL-BAU GmbH & Co. KG
94469 Deggendorf/Mietzing 33 b
Tel.: 0991/370600 Fax: 30540
www.erlbau.de

GRUNDSTÜCK:

94469 Deggendorf
Kiesling Straße 2
Flur-NR. 800

NACHBARN:

Siehe Auszug Bauvorhaben

PLANINHALT:

LAGEPLAN

M = 1 / 1000

ENTWURFSVERFASSER:

ERL-BAU GmbH & Co. KG
Mietzing 33b
94469 Deggendorf
Bauvorlageberechtigter:
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Helmut Eder
Tel.: 0991-370600
Fax: 0991-30540
Email: info@erlbau.de



ERL-BAU GmbH & Co. KG
94469 Deggendorf/Mietzing 33 b
Tel.: 0991/370600 Fax: 30540
www.erlbau.de

31. Juli 2014, 25. April 2014



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Vermessungsamt Landau a.d. Isar, 16.04.2014

Gemarkung: Deggendorf
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist die des Katasterführenden Behörde vorbehalten.
Verwechslungen (Kopiert aus, digitalisiert und EDV-gezeichnet) sind für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Verantwortlichen für die Erstellung sind die Katasterämter der jeweiligen Gemeinden.
Zur Maßstabgenauigkeit sind die Grenzen nur bedingt geeignet, insbesondere bei sehr unregelmäßigen Grenzen kann es zu
größeren Ungenauigkeiten kommen.
In der Darstellung der Grenzen können Vergrößerungen vorgenommen sein.
Das Maßstabverhältnis ist im Katasterkartenwerk festgelegt.
Der Maßstabverhältnis kann durch den Maßstab des Bestandes abweichen.

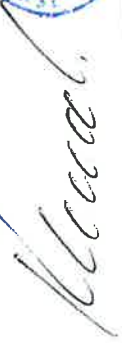


Der Plan dient als Anlage zur Bescheinigung der Stadt Deggendorf vom **2.12.14** gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 bzw. § 32 Abs. 2 Nr. 1 WEG vom 15.3.1951 in der derzeit geltenden Fassung.

Der Plan stimmt im Grundsatz mit dem genehmigten Originalplan überein. Abweichungen gegenüber dem Originalplan sind nicht genehmigungspflichtig.

Deggendorf, den **2 2. Dez. 2014**
Bauverwaltung

I.A.



MATERIALDARSTELLUNG ABWEICHEND VON DER BAULAGERVERORDNUNG

- MAUERWERK
- STAHLBETON FT
- STAHLBETON
- TROCKENBAUWÄNDE
- WÄRMEDÄMMUNG



ERDGESCHOSS
 3 Wohngruppen mit je 15 Pflegeplätzen, davon je 4 Pflegeplätze mit Minimal- "R" in der Pflege und je 1 Doppelzimmer
 1 Aufenthaltsbereich - "Marktplatz"
 1 Außenrehabbereich

- Gemeinschaftliche ETV
- Gemeinschaftliches Pflegeheim (Friedheim)
- Eingelag. Zofen- / Altpersonal-Wohnung (Einsbereich)
- Sanitär- / Pflegebereich
- Gemeinschaftliche ETV
- Gemeinschaftliches Pflegeheim (Friedheim)
- Eingelag. Zofen- / Altpersonal-Wohnung (Einsbereich)
- Sanitär- / Pflegebereich

Nachbarn:
 1. 1. St. Marien
 2. 2. St. Marien
 3. 3. St. Marien
 4. 4. St. Marien
 5. 5. St. Marien
 6. 6. St. Marien
 7. 7. St. Marien
 8. 8. St. Marien
 9. 9. St. Marien
 10. 10. St. Marien
 11. 11. St. Marien
 12. 12. St. Marien
 13. 13. St. Marien
 14. 14. St. Marien
 15. 15. St. Marien
 16. 16. St. Marien
 17. 17. St. Marien
 18. 18. St. Marien
 19. 19. St. Marien
 20. 20. St. Marien
 21. 21. St. Marien
 22. 22. St. Marien
 23. 23. St. Marien
 24. 24. St. Marien
 25. 25. St. Marien
 26. 26. St. Marien
 27. 27. St. Marien
 28. 28. St. Marien
 29. 29. St. Marien
 30. 30. St. Marien
 31. 31. St. Marien
 32. 32. St. Marien
 33. 33. St. Marien
 34. 34. St. Marien
 35. 35. St. Marien
 36. 36. St. Marien
 37. 37. St. Marien
 38. 38. St. Marien
 39. 39. St. Marien
 40. 40. St. Marien
 41. 41. St. Marien
 42. 42. St. Marien
 43. 43. St. Marien
 44. 44. St. Marien
 45. 45. St. Marien
 46. 46. St. Marien
 47. 47. St. Marien
 48. 48. St. Marien
 49. 49. St. Marien
 50. 50. St. Marien
 51. 51. St. Marien
 52. 52. St. Marien
 53. 53. St. Marien
 54. 54. St. Marien
 55. 55. St. Marien
 56. 56. St. Marien
 57. 57. St. Marien
 58. 58. St. Marien
 59. 59. St. Marien
 60. 60. St. Marien
 61. 61. St. Marien
 62. 62. St. Marien
 63. 63. St. Marien
 64. 64. St. Marien
 65. 65. St. Marien
 66. 66. St. Marien
 67. 67. St. Marien
 68. 68. St. Marien
 69. 69. St. Marien
 70. 70. St. Marien
 71. 71. St. Marien
 72. 72. St. Marien
 73. 73. St. Marien
 74. 74. St. Marien
 75. 75. St. Marien
 76. 76. St. Marien
 77. 77. St. Marien
 78. 78. St. Marien
 79. 79. St. Marien
 80. 80. St. Marien
 81. 81. St. Marien
 82. 82. St. Marien
 83. 83. St. Marien
 84. 84. St. Marien
 85. 85. St. Marien
 86. 86. St. Marien
 87. 87. St. Marien
 88. 88. St. Marien
 89. 89. St. Marien
 90. 90. St. Marien
 91. 91. St. Marien
 92. 92. St. Marien
 93. 93. St. Marien
 94. 94. St. Marien
 95. 95. St. Marien
 96. 96. St. Marien
 97. 97. St. Marien
 98. 98. St. Marien
 99. 99. St. Marien
 100. 100. St. Marien

AUFTEILUNGSPLAN

BAUFORMEN:
 SENIORIZENTRIERTES DEGENDORF

STADT: ...

BRUNNEN:
 ...

WÄRMEDÄMMUNG:
 ...

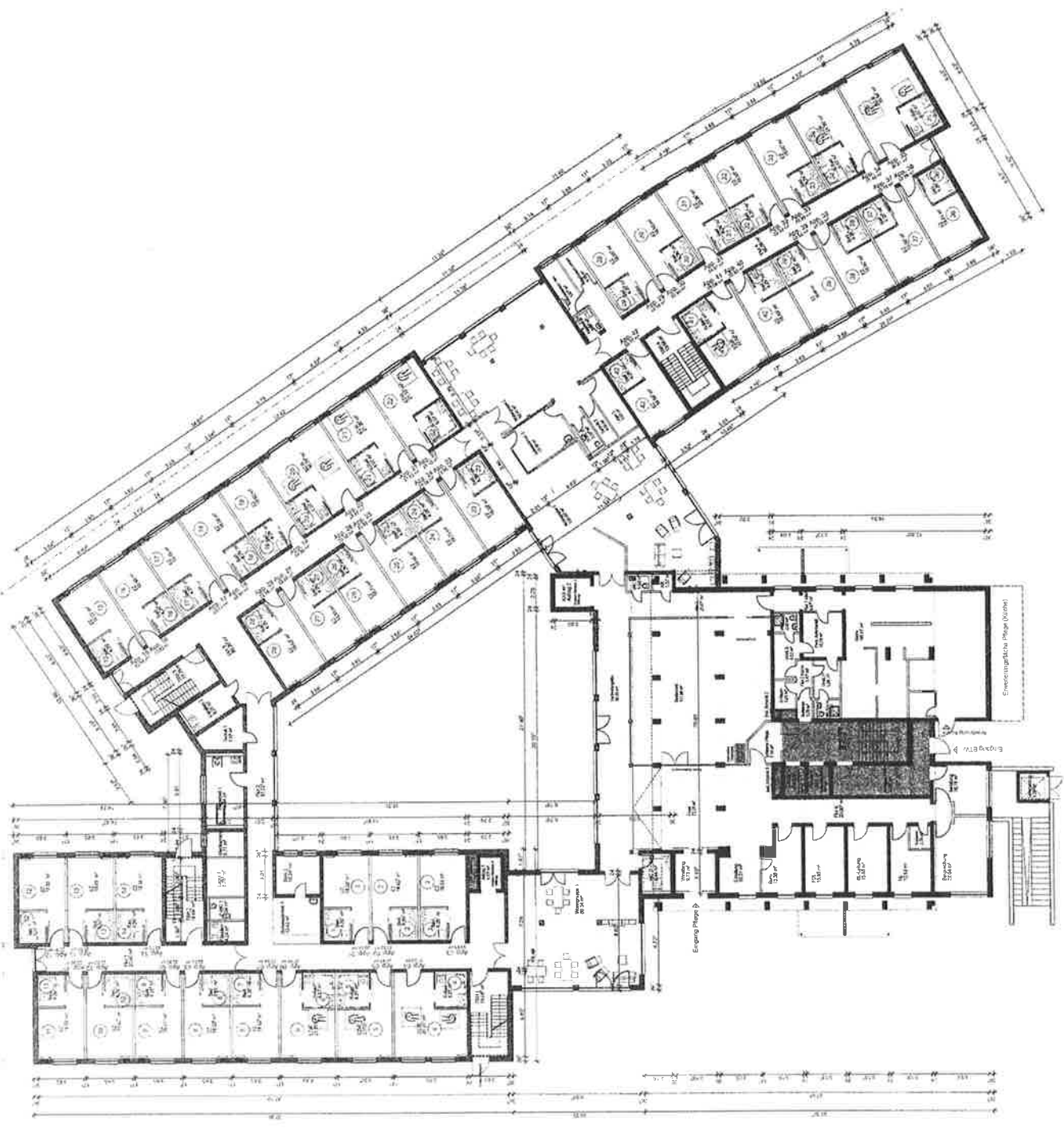
BAUFORMEN:
 ...

PLANMÄSSIG:
 ...

ERDGESCHOSS
 M = 1 / 100

ENTWURFSFASSEN:
 ...

...
 ...



- Anlage 8 -

Stadt Deggendorf



Bauverwaltungsamt

Stadt Deggendorf • Postfach 1920 • 94459 Deggendorf

Gegen Zustellungsnachweis

Firma
Erl Bau GmbH & Co. KG
Mietzing 33 b
94469 Deggendorf

Franz-Josef-Strauß-Straße 3
94469 Deggendorf
Tel. 0991 2960-0
Fax. 0991 2960-449

Ihr Ansprechpartner
Matthias Keilner – Zi.-Nr. 225
Durchwahl: 0991 2960-405
matthias.keilner@deggendorf.de

Bitte beachten Sie dazu unsere Zugangs-
vorschriften unter <http://www.deggendorf.de>

Ihr Zeichen:

Unsere Zeichen:
SG 40 / km - kn

Datum:
14.10.2014

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Errichtung eines Seniorenzentrums in Deggendorf, Kieslingstraße 2, auf dem Grund-
stück Fl.Nr. 800 der Gemarkung Deggendorf durch Firma Erl Bau GmbH & Co. KG, Miet-
zing 33 b, 94469 Deggendorf**

Gebäudeklasse 5 (Art. 2 Abs. 3 BayBO)

Sonderbau: Ja (Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Zum Bauantrag vom 25.04.2014, eingegangen am 30.04.2014 (vollständig eingegangen am
09.10.2014), Bauplan-Nr.: B-2014-149

Anlagen: 1 Bauantrag (Zweitschrift)
1 Kostenrechnung

Die Stadt Deggendorf erlässt folgenden

B e s c h e i d :

- I. Das oben näher bezeichnete Bauvorhaben wird entsprechend den mit Prüfvermerk der Stadt Deggendorf vom 13.10.2014 versehenen Bauvorlagen unter den in Nr. III. folgenden Auflagen und Bedingungen genehmigt.

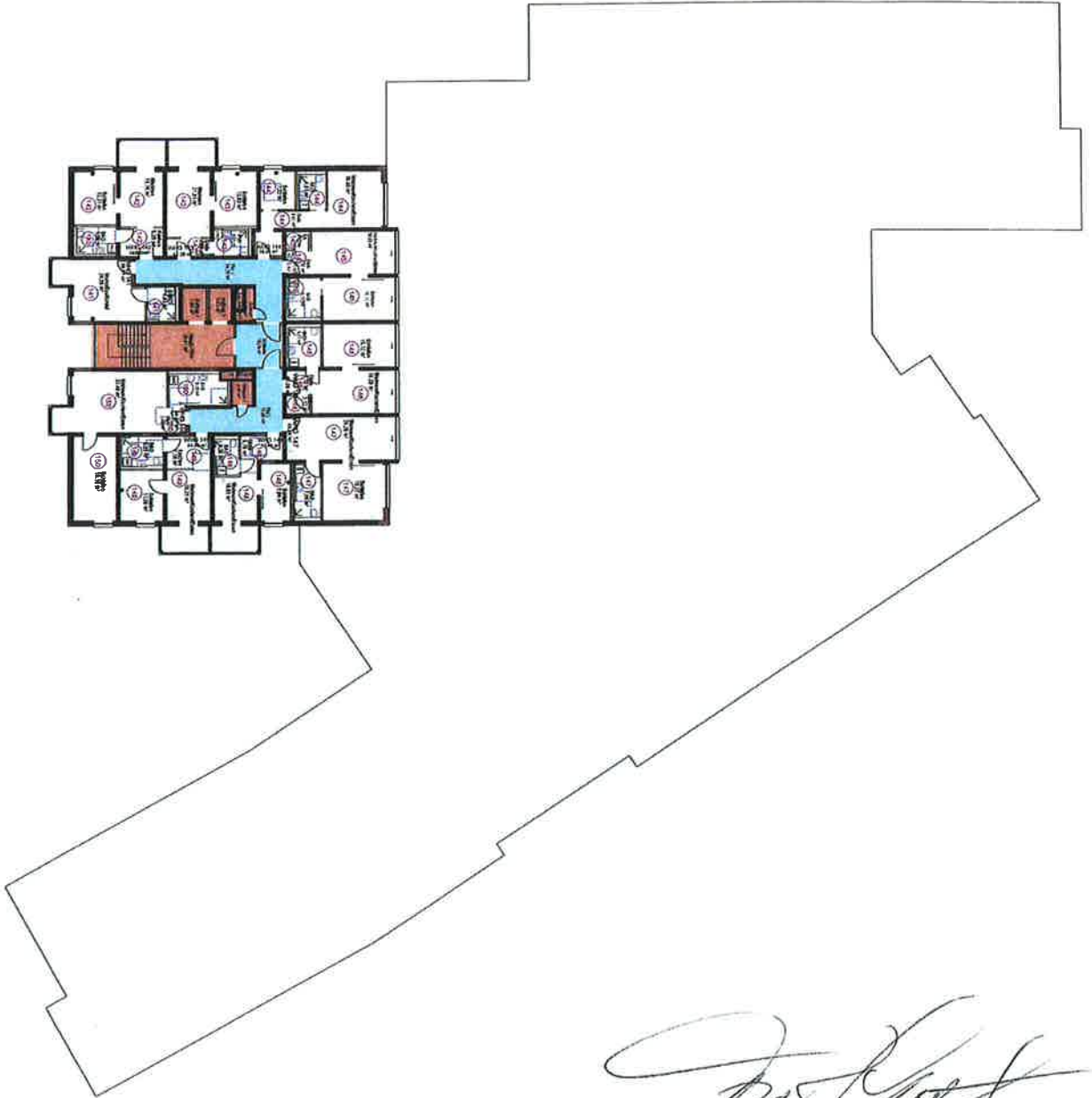
Unsere Öffnungszeiten

Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr,
Montag, Dienstag, Donnerstag auch von 13.00 bis 16.00 Uhr
Bürgeramt
Montag von 7.30 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr
Außerhalb dieser Zeiten gerne nach Terminvereinbarung

Unsere Bankverbindungen:

Sparkasse Deggendorf • BLZ 74150000 • Kto. 380 000 539
(IBAN: DE10 7415 0000 0380 0005 39 • BIC: BYLADEM1DEG)
Raiffeisenbank Deggendorf • BLZ 74160025 • Kto. 12556
(IBAN: DE30 7416 0025 0000 0125 56 • BIC: GENODEF1DEG)
Postbank München • BLZ 70010080 • Kto. 1522-805
(IBAN: DE86 7001 0080 0001 5228 05 • BIC: PBNKDEFF)

- Anlage 9 -
- SONDERNUTZUNGSPLAN -



[Handwritten Signature]

MATERIALARTTEILUNG ABHÄNGEND VON DEN BAUBEWERBENSCHÜSSUNGS

- MAUERWERK
- STAHLBETON FT
- STAHLBETON
- TROCKENBAUWÄNDE
- WARMEISOLIERUNG



2. OBERGESCHOSS
10 Wohnungen

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Gipskartendachdecken | <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 |
| <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 | <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 |
| <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 | <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 |
| <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 | <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 |
| <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 | <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 |
| <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 | <input type="checkbox"/> Gipskartendachdecken, 600x600 |

ANMERKUNGEN

- 1. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 2. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 3. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 4. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 5. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 6. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 7. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 8. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 9. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.
- 10. Die Abstände sind nach DIN 1053 zu berücksichtigen.

AUFTEILUNGSPLAN

BAUBEWERBUNG
SENIORENZENTRUM DEDENDORF

ENTWURF
[Name]
[Adresse]
[Telefon]
[E-Mail]

BAUHER
[Name]
[Adresse]
[Telefon]
[E-Mail]

GRUNDSTÜCK
[Name]
[Adresse]
[Telefon]
[E-Mail]

MÄSSSTAB
[Maßstab]

PLANINHALT
1. OBERGESCHOSS
M = 1/100

PROJEKTLEITUNGSBÜRO
[Name]
[Adresse]
[Telefon]
[E-Mail]

PROJEKTLEITUNGSBÜRO
[Name]
[Adresse]
[Telefon]
[E-Mail]



Beglaubigte Abschrift
Ausfertigung

Urk.R.Nr. 0576 /2013 (VM03)

GRUNDBESITZVOLLMACHT

Heute, am einundzwanzigsten März
zweitausenddreizehn

- 21.03.2013 -

erschien vor mir,

Dr. Johannes Hecht,

Notar mit dem Amtssitz in Hengersberg,
an der Geschäftsstelle in 94491 Hengersberg,
Marktplatz 12:

Herr Alois **Erl**,
geboren am 24.01.1982, wohnhaft in
94469 Deggendorf, Mietzing 33 b,
mir, Notar, von Person bekannt,

hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die
Firma

Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH

mit dem Sitz in Deggendorf,

diese wiederum handelnd als persönlich haftender Gesellschafter für die
Firma

Erl-Bau-GmbH & Co KG

mit dem Sitz in Deggendorf
(Anschrift: Mietzing 33 b, 94469 Deggendorf)

hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund einer am heutigen Tage
vorgenommenen Einsichtnahme in das Handelsregister beim
Amtsgericht, Registergericht, Deggendorf, dass

- a) die Firma Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH in Deggendorf unter HRB Nr. 1350 eingetragen und Herr Erl als deren Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung befugt ist;
- b) die Firma Erl-Bau-GmbH & Co KG in Deggendorf unter HRA Nr. 1334 eingetragen und die vorgenannte GmbH als deren persönlich haftende Gesellschafterin zur alleinigen Vertretung befugt ist.

Auf Ansuchen beurkunde ich den vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

Die Gesellschaft in Firma **Erl-Bau-GmbH & Co KG** mit dem Sitz in Deggendorf
- nachfolgend "der Vollmachtgeber" genannt -

bevollmächtigt hiermit

Herrn Frank **Kühnhauser**, geboren am 09.07.1963,
wohnhafte in 83308 Trostberg, Zieglerstraße 3
- nachfolgend "der Bevollmächtigte" genannt -

unter Befreiung von § 181 BGB,
mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten,
über den Tod des Vollmachtgebers hinaus,

beliebigen Grundbesitz zu erwerben,
insbesondere zu kaufen, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen, Vollzugserklärungen und zweckdienliche Erklärungen gegenüber Behörden, Privaten und zur Vermessung hierzu abzugeben, Finanzierungsgrundpfandrechte zum Erwerb im banküblichen Rahmen nebst persönlicher Verpflichtung zu bestellen und die Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären,

beliebigen Grundbesitz zu veräußern,
nicht aber zu verschenken,
insbesondere zu verkaufen, die Auflassung zu erklären und
entgegenzunehmen, Vollzugserklärungen und zweckdienliche
Erklärungen gegenüber Behörden, Privaten und zur Vermessung hierzu
abzugeben, Finanzierungsgrundpfandrechte unter Mitwirkung des
Veräußerers im banküblichen Rahmen ohne persönliche Verpflichtung
des Veräußerers zu bestellen und die Zwangsvollstreckungsunterwerfung
zu erklären,

beliebige Aufteilungen nach dem WEG mit Festlegung aller
Einzelheiten inklusive Gemeinschaftsordnung, sowie beliebige
Erbbaurechtsbestellungen mit beliebigen Bedingungen vorzunehmen,

beliebigen Grundbesitz frei zu belasten,
Vollzugserklärungen und zweckdienliche Erklärungen gegenüber
Behörden und Privaten hierzu abzugeben,
die persönliche Haftung hierzu zu erklären,
alle banküblichen Erklärungen hierzu abzugeben
und die Zwangsvollstreckungsunterwerfung
in dinglicher und persönlicher Hinsicht
zu erklären.

Der Bevollmächtigte ist auch befugt, in Zwangsversteigerungsverfahren
zu bieten und Grundstücke zu erstehen, die Erteilung des Zuschlags zu
beantragen, die Rechte aus dem Meistgebot zu übernehmen oder an
Dritte abzutreten, sowie alle Urkunden in Empfang zu nehmen und alle
zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Erklärungen
abzugeben.

Unter Grundbesitz sind auch grundstücksgleiche Rechte, Erbbaurechte
sowie Wohnungs- und Teileigentum zu verstehen, ferner zu
vermessende Teilflächen, Zuflurstücke und Miteigentumsanteile.

Von dieser Urkunde erhält der Bevollmächtigte eine Ausfertigung.

Der Vollmachtgeber erhält eine einfache Ablichtung.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Vollmachtgeber.

Die vorstehende Niederschrift
wurde vom Notar vorgelesen,
von dem Erschienenen genehmigt
und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:



Auf Ansuchen erteile ich hiermit antragsgemäß für

**Herrn Frank Kühnhauser, geboren am 09.07.1963,
wohnhaft in 83308 Trostberg, Zieglerstraße 3**

die vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende
Ausfertigung.

Hengersberg den 21. März 2013


Dr. Hecht, Notar




Hengersberg den 26. FEB. 2015


Herr Notar



