

Urk.R.Nr. 0539/2015 (RE01)

**TEILUNGSERKLÄRUNG MIT  
GEMEINSCHAFTSORDNUNG, BAUBESCHREIBUNG UND  
VERWALTERVERTRAG, BETREUUNGSVERTRAG  
(BTW HAUS 1)**

Am siebzehnten März, sowie heute, am achtzehnten März  
zweitausendfünfzehn

- 17.03.2015/18.03.2015 -

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 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:

§ 1

VORBEMERKUNGEN, GRUNDBUCHSTAND

1.

Es bestehen die folgenden Grundbucheintragungen:

Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt
Pfaffenhofen a.d. Ilm	Ebenhausen derzeit	1940

Bestandsverzeichnis (Grundbesitz):

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
	Gemarkung Ebenhausen	
1695	Brückenstraße 20, Gebäude- und Freifläche	2,9820

Die Firma Etl-Bau-GmbH & Co KG hat mit Urkunde des Notars Helmut Kopp in Ingolstadt vom 25.02.2015 URNr. 381 aus dem Grundstück Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen eine amtlich erst zu vermessende Teilfläche von ca. 11.991,55 qm erworben. Ferner wurde vereinbart, daß aus dieser Teilfläche drei gesonderte Flurstücke zu bilden sind, und zwar nach ursprünglicher Planung ein Grundstück für die Errichtung eines Pflegeheims mit einer Größe von ca. 5.742,69 qm, ein Grundstück für die Errichtung des Hauses 1 für das Betreute Wohnen mit einer Größe von ca. 3.101,32 qm und ein Grundstück für die Errichtung des Hauses 2 für das Betreute Wohnen mit einer Größe von ca. 3.138,69 qm.

Die Lage der Teilflächen nach aktueller Planung ist in dem dieser Urkunde beigegefügt Lageplan farblich umrandet eingezeichnet, wobei die Teilfläche von nunmehr ca. 3.101,32 qm, auf die sich die heutige Teilungserklärung erstreckt, im Lageplan rot gekennzeichnet ist. Dieser wurde zur Durchsicht vorlegt und genehmigt. Auf ihn wird verwiesen. Maßgeblich ist jedoch die Flächengröße, wie sie sich nach Vorlage des amtlichen Messungsergebnisses (Fortführungsnachweis) jeweils ergibt.

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

Dieser Grundbesitz wird nach Vermessung belastet sein, wie folgt:

**Abteilung II:**

beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde  
Baar-Ebenhausen;

**Abteilung III:**

Hier kommt ein Globalgrundpfandrecht des Verkäufers (Erl-Bau-GmbH & Co KG) zur Finanzierung des Bauvorhabens zur Eintragung.

2.

Der Eigentümer wird auf dem vorgenannten Grundbesitz, genau auf der Teilfläche von ca. 3.101,32 qm aus Fl.Nr. 1695) eine Anlage für Betreutes Wohnen (BTW Haus 1) errichten.

Die Anlage besteht aus dem Gemeinschaftseigentum, dem Sondereigentum (27 Wohnungen, 1 Praxis, 1 Büro und 12 Garagen) und Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum (8 Terrassen und 7 Gartenanteile vor den Einheiten Nrn. 2 bis 8 im Erdgeschoss,

13 Kfz-Stellplätze im Freien und 2 Carports),

Die Balkone gehören zum Sondereigentum der angrenzenden Wohnungen.

Die nicht gekennzeichneten Räume sind jeweils Gemeinschaftseigentum, ebenso der Spitzboden, der nur vom Gemeinschaftseigentum aus zugänglich ist.

## § 2

### TEILUNG

Der Eigentümer teilt hiermit den in § 1 Ziffer 1. bzw. § 2 bezeichneten Grundbesitz in Miteigentumsanteile auf, die jeweils mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und/oder nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden 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 41.  
Auf die **Anlage 1**, die mitverlesen wurde, wird verwiesen.

Der amtliche Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen noch nicht vor. Der Aufteilung wird zunächst der dieser Urkunde in der **Anlage 6** als wesentlicher Bestandteil beigefügte vorläufige Aufteilungsplan zugrundegelegt.

Der vorläufige Aufteilungsplan in Anlage 6, auf den verwiesen wird, wurde dem Beteiligten zur Einsicht vorgelegt und genehmigt.  
Der Eigentümer hat in grundbuchmäßiger Form die inhaltliche Übereinstimmung des vorläufigen mit dem noch zu erteilenden amtlichen Aufteilungsplan bzw. die Maßgeblichkeit des letzteren für die Aufteilung festzustellen. Der beurkundende Notar wird hiermit

bevollmächtigt, diese Übereinstimmungs- bzw. Identitätserklärung ebenso festzustellen und gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Der vorläufige Aufteilungsplan lag bei Beurkundung in Urschrift vor und ist dieser Urkunde in der **Anlage 6** als Bestandteil beigelegt und abschnittsweise, außer für das Grundbuchamt, mit auszufertigen. Der Aufteilungsplan wurde zur Durchsicht vorgelegt, auf ihn wird verwiesen. Eine Kopie des vorläufigen Aufteilungsplans ist verkleinert und auf DIN A3 dieser Urkunde in der **Anlage 6** beigelegt.

Soweit hier vom Wohnungseigentum die Rede ist, ist auch das Teileigentum gemeint.

#### § 4

### GEGENSTAND DES SONDEREIGENTUMS UND DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

#### 1.

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmen sich nach § 5 Abs. 1 und Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

#### 2.

Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen. Auch das Verwaltungsvermögen gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum.

#### 3.

Bezüglich des Sondereigentums wird klargestellt bzw. ergänzt, dass hier neben den im Aufteilungsplan gekennzeichneten Räumen insbesondere auch gehören:

- a) der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden

- Räume auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
- b) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
  - c) nichttragende Zwischenwände;
  - d) die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen vom Verteilungskasten bzw. von der Verteilungsleitung an;
  - e) Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienenden Leitung bzw. Anlage;
  - f) Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;
  - g) Balkonbeläge.

## § 5

### GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Mit vorstehender Einräumung von Sondereigentum trifft der Eigentümer eine Gemeinschaftsordnung nach Maßgabe der dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigelegten **Anlage 5**. Auf Anlage 5, die mitverlesen wurde, wird verwiesen.

## § 6

### VERWALTERBESTELLUNG

Zum ersten Verwalter wird hiermit die Hofmann & Berndl Haus- und Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, 94469 Deggendorf, Güterstraße 10, für die Zeit von 3 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit an einen Erwerber, bestellt.

Der Verwaltervertrag ist dieser Urkunde als **Anlage 2** beigelegt. Auf die Anlage 2, die mitverlesen wurde, wird verwiesen.

§ 7  
ANTRÄGE

Der Eigentümer

**bewilligt,**

vorstehende Aufteilung mit den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, wie sie dieser Urkunde als Anlage 5 beigelegt ist, als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

Um Vollzugsmittelung an den Notar wird gebeten.

§ 8  
BAUBESCHREIBUNG

Für die Erstellung des Gebäudes ist neben den vorbezeichneten Aufteilungsplänen auch die dieser Urkunde in der **Anlage 3** als wesentlicher Bestandteil beigelegte Baubeschreibung maßgeblich. Auf **Anlage 3**, die mit dieser Urkunde verlesen wurde, wird verwiesen.

§ 9  
BETREUUNGSVERTRAG

Der Eigentümer wird künftigen Käufern von Wohnungseigentum den Abschluß eines Betreuungsvertrages verbindlich anbieten oder vermitteln, und zwar mit dem Inhalt, wie er dieser Urkunde als **Anlage 4** beigelegt ist. Auf die Anlage 4, die mitverlesen wurde, wird verwiesen.

§ 10

VORRANGIGES BELEGUNGSRECHT

1. Der Eigentümer hat Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege für Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger fertiggestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten. Desweiteren hat der Eigentümer weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertiggestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten.
  
2. Betreutes Wohnen: Der Eigentümer räumt hiermit dem künftigen Käufer von Sondereigentum im Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen BTW Haus 1 – 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. Pflegeappartements: 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.

§ 11

GRUNDDIENSTBARKEIT

Mit vorgehender Urkunde vom heutigen Tage wurde der Gesellschaft in Firma NOVITA Leben im Alter GmbH mit dem Sitz in Hohenwart eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dahingehend eingeräumt, daß von dieser auf dem WEG-Grundstück Pflege ein Blockheizkraftwerk betrieben wird und hierzu entsprechende Leitungen verlegt werden. Weiter wurde mit dieser Urkunde eine Heizungsreallast bestellt.

Der teilende Eigentümer bestellt hiermit an dem WEG-Grundstück BTW 1, genau an der Teilfläche von ca. 3.101,32 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen  
- nachfolgend "dienender Besitz" genannt -  
zugunsten der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, gebildet an einer Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (Pflege)  
eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Besitzes hat die Verlegung und Unterhaltung von Nahheizleitungen zu dulden. In Ausübung dieser Dienstbarkeit dürfen die von der Berechtigten beauftragten Personen das Grundstück zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse betreten und befahren. Werden hierbei Erdarbeiten erforderlich, ist jeweils der frühere Zustand in der Natur wieder herzustellen.

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Besitzes dürfen auf dem Grundstück keine anderen betriebsfertigen Einrichtungen zur Beheizung von Räumen haben oder benutzen als solche, die Nahwärme aus den

vorstehend bezeichneten Nahwärmeleitungen verwenden - mit Ausnahme von regenerativen Energiequellen. Voraussetzung ist, dass über diese Leitungen Nahwärme in ausreichender Menge zu gesetzlich vorgeschriebenen oder staatlichen genehmigten Preisen oder mangels solcher Vorschriften oder Genehmigungen zu marktüblichen Preisen in Übergabestationen in jedem einzelnen der auf dem Grundstück befindlichen, mit Wärme zu versorgenden Gebäude bereitgestellt wird. Die Miteigentümer des dienenden Besitzes können die Dienstbarkeit mit der Folge ihres Erlöschens kündigen, wenn die Wärmelieferung aus einem anderen Grunde als dem mangelnder Zahlung des geschuldeten Entgelts sei es auch ohne Verschulden der Berechtigten eingestellt und trotz schriftlicher Mahnung an die Berechtigte der Dienstbarkeit nicht innerhalb zweier Wochen wieder aufgenommen wird.

Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Eigentümer des dienenden Besitzes.

Die Eintragungsbewilligung ist nach Vorliegen des Messungsergebnisses beim beurkundenden Notar zu erklären. Die Vertragsteile bevollmächtigen den beurkundenden Notar, die Eintragungsbewilligung zu erklären und alle zur Durchführung des Vertragsinhaltes im weitesten Sinne erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben.

## § 12

### NAHWÄRMELEITUNGSRECHT

Der teilende Eigentümer bestellt hiermit an dem WEG-Grundstück, genau an der Teilfläche von ca. 3.101,32 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (BTW Haus 1)  
- nachfolgend "dienender Besitz" genannt -  
zugunsten der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, gebildet an einer Teilfläche von ca. 3.138,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (BTW Haus 2)

- nachfolgend "herrschender Besitz" genannt –  
eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Besitzes ist berechtigt, auf dem dienenden Besitz Leitungen für Nahwärme einzulegen, zu haben, zu benutzen, zu unterhalten und ggf. zu erneuern, Grabungsarbeiten sind hierzu nur zulässig, wenn der jeweilige Eigentümer des herrschenden Besitzes sich vorher verpflichtet, nach Abschluss der Arbeiten den sichtbaren äußeren Zustand des dienenden Grundstücks wieder herzustellen. Der Leitungsverlauf wird in einer Trasse gemäß beiliegendem Lageplan in blau eingezeichnet.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Die Eintragungsbewilligung ist nach Vorliegen des Messungsergebnisses beim beurkundenden Notar zu erklären. Die Vertragsteile bevollmächtigen den beurkundenden Notar, die Eintragungsbewilligung zu erklären und alle zur Durchführung des Vertragsinhaltes im weitesten Sinne erforderlichen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben.

### § 13

#### KOSTEN, ABSCHRIFTEN

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten sofort:

- der Eigentümer eine beglaubigte Abschrift
- das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift
- der Eigentümer 30 beglaubigte Abschriften zusätzlich auf Vorrat zur Aushändigung an künftige Erwerber vor Beurkundung des jeweiligen künftigen Erwerbsvertrages
- der Verwalter eine einfache Abschrift  
Globalgläubiger

Vollzugsmitteilung nach Vollzug geht an Eigentümer und Gläubiger (in Kopie) vom Notar.

§ 14

BAUGENEHMIGUNG

Die Mitteilung über die Genehmigungsfreistellung zum gegenständlichen Bauvorhaben ist dieser Urkunde rein informatorisch zu Beweis Zwecken als **Anlage 7** beigefügt.

§ 15

NOTARVOLLMACHT

Der beurkundende Notar wird bevollmächtigt, alle zur Durchführung dieser Urkunde notwendigen Erklärungen, Bewilligungen und Rangbestimmungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle zum Grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die hier bestellten Dienstbarkeiten können an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden.

Der Eigentümer wird die Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis nach § 22 BauGB selbst einzuholen.

Die Genehmigung soll, sobald sie auflagen- und bedingungslos bei dem beurkundenden Notar vorliegt, dem Eigentümer als rechtswirksam zugewandt gelten.

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 beigefügten Planbeilagen wurden dem Erschienenen anstelle des Verlesens zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Das Beurkundungsverfahren wurde am 17.03.2015 mit Einwilligung des Erschienenen unterbrochen und am 18.03.2015 fortgeführt und zum Abschluß gebracht.

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



MATERIALDARSTELLUNG ABWEICHEND VON DER BAULAGENVERORDNUNG

-  MAUERWERK
-  STAHLBETON FT
-  STAHLBETON
-  TROCKENBAUWANDE
-  WÄRMEDÄMMUNG

VERLEGER: **VERLEGER**  
 DRUCK: **DRUCK**  
 DATUM: **DATUM**

*[Handwritten signature]*

**BAUANTRAG**

**BAUVORHABEN:**  
 SENIENZENTRUM BAAR, ERIENHAUSEN  
 ERSTBAU UND ERGÄNZUNG DER BAUWERKE  
 UND AUSBAU DER BAUWERKE

**BAUHER:**  
 BILDUNGSGEMEINSCHAFT  
 BAAR, ERIENHAUSEN  
 Tel. 0391 231650  
 Email: info@bildungsgemeinschaft.de

**GRUNDSTÜCK:**  
 1599/1, 1599/2, 1599/3, 1599/4, 1599/5, 1599/6, 1599/7, 1599/8, 1599/9, 1599/10, 1599/11, 1599/12, 1599/13, 1599/14, 1599/15, 1599/16, 1599/17, 1599/18, 1599/19, 1599/20, 1599/21, 1599/22, 1599/23, 1599/24, 1599/25, 1599/26, 1599/27, 1599/28, 1599/29, 1599/30, 1599/31, 1599/32, 1599/33, 1599/34, 1599/35, 1599/36, 1599/37, 1599/38, 1599/39, 1599/40, 1599/41, 1599/42, 1599/43, 1599/44, 1599/45, 1599/46, 1599/47, 1599/48, 1599/49, 1599/50, 1599/51, 1599/52, 1599/53, 1599/54, 1599/55, 1599/56, 1599/57, 1599/58, 1599/59, 1599/60, 1599/61, 1599/62, 1599/63, 1599/64, 1599/65, 1599/66, 1599/67, 1599/68, 1599/69, 1599/70, 1599/71, 1599/72, 1599/73, 1599/74, 1599/75, 1599/76, 1599/77, 1599/78, 1599/79, 1599/80, 1599/81, 1599/82, 1599/83, 1599/84, 1599/85, 1599/86, 1599/87, 1599/88, 1599/89, 1599/90, 1599/91, 1599/92, 1599/93, 1599/94, 1599/95, 1599/96, 1599/97, 1599/98, 1599/99, 1599/100

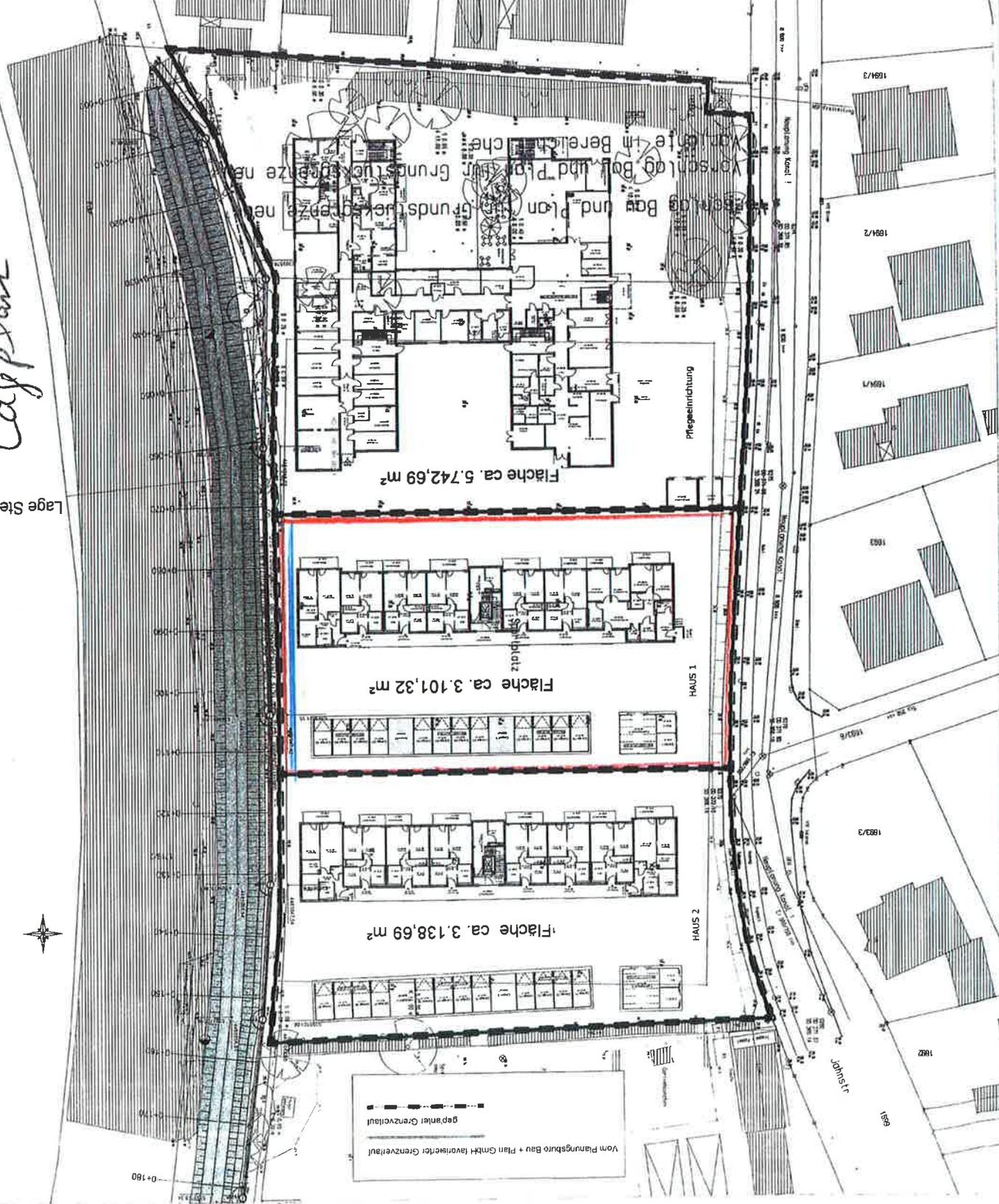
**NACHBARN:**  
 S. 1599/1, 1599/2, 1599/3, 1599/4, 1599/5, 1599/6, 1599/7, 1599/8, 1599/9, 1599/10, 1599/11, 1599/12, 1599/13, 1599/14, 1599/15, 1599/16, 1599/17, 1599/18, 1599/19, 1599/20, 1599/21, 1599/22, 1599/23, 1599/24, 1599/25, 1599/26, 1599/27, 1599/28, 1599/29, 1599/30, 1599/31, 1599/32, 1599/33, 1599/34, 1599/35, 1599/36, 1599/37, 1599/38, 1599/39, 1599/40, 1599/41, 1599/42, 1599/43, 1599/44, 1599/45, 1599/46, 1599/47, 1599/48, 1599/49, 1599/50, 1599/51, 1599/52, 1599/53, 1599/54, 1599/55, 1599/56, 1599/57, 1599/58, 1599/59, 1599/60, 1599/61, 1599/62, 1599/63, 1599/64, 1599/65, 1599/66, 1599/67, 1599/68, 1599/69, 1599/70, 1599/71, 1599/72, 1599/73, 1599/74, 1599/75, 1599/76, 1599/77, 1599/78, 1599/79, 1599/80, 1599/81, 1599/82, 1599/83, 1599/84, 1599/85, 1599/86, 1599/87, 1599/88, 1599/89, 1599/90, 1599/91, 1599/92, 1599/93, 1599/94, 1599/95, 1599/96, 1599/97, 1599/98, 1599/99, 1599/100

**PLANNHALT:**  
 GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 M = 1/200

**ENTWURFSBEREICH:**  
 BAAR, ERIENHAUSEN  
 Tel. 0391 231650  
 Email: info@bildungsgemeinschaft.de

*Capplan*

Lage Steg bei



Vom Planungsbüro Bau + Plan GmbH favorisierter Grenzverlauf  
 gepflasterter Grenzverlauf

Vorschlag Bau und Plan für Grundstücksgrenze  
 Vorschlag Bau und Plan für Grundstücksgrenze  
 Vorschlag Bau und Plan für Grundstücksgrenze

# Anlage 1

## Miteigentumsanteile

Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen BTW 1 Jahnstr. 1a, 85107 Baar-Ebenhausen

BTW

Nr.	Lage	Bezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	zugehörige Speicher-räume in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	1/10.000 Miteigen-tums-anteile
1	EG	Büro 1	15,13	0	<b>15,13</b>	74,426
2	EG	Arztpraxis 2	126,02	3,72	<b>129,74</b>	638,203
3	EG	Wohnung 3	62,57	2,85	<b>65,42</b>	321,809
4	EG	Wohnung 4	64,53	3,34	<b>67,87</b>	333,861
5	EG	Wohnung 5	64,53	3,34	<b>67,87</b>	333,861
6	EG	Wohnung 6	62,57	2,88	<b>65,45</b>	321,956
7	EG	Wohnung 7	62,57	2,88	<b>65,45</b>	321,956
8	EG	Wohnung 8	80,94	3,72	<b>84,66</b>	416,453
9	OG1	Wohnung 9	80,94	3,69	<b>84,63</b>	416,305
10	OG1	Wohnung 10	62,57	2,32	<b>64,89</b>	319,202
11	OG1	Wohnung 11	62,57	2,25	<b>64,82</b>	318,857
12	OG1	Wohnung 12	72,39	3,97	<b>76,36</b>	375,624
13	OG1	Wohnung 13	73,01	4,02	<b>77,03</b>	378,92
14	OG1	Wohnung 14	62,57	2,25	<b>64,82</b>	318,857
15	OG1	Wohnung 15	62,57	2,25	<b>64,82</b>	318,857
16	OG1	Wohnung 16	80,94	3,72	<b>84,66</b>	416,453
17	OG2	Wohnung 17	80,94	3,72	<b>84,66</b>	416,453
18	OG2	Wohnung 18	62,57	2,88	<b>65,45</b>	321,956
19	OG2	Wohnung 19	62,57	2,25	<b>64,82</b>	318,857
20	OG2	Wohnung 20	72,39	4,37	<b>76,76</b>	377,592
21	OG2	Wohnung 21	73,01	3,97	<b>76,98</b>	378,674
22	OG2	Wohnung 22	62,57	2,25	<b>64,82</b>	318,857
23	OG2	Wohnung 23	62,57	2,32	<b>64,89</b>	319,202
24	OG2	Wohnung 24	80,94	3,72	<b>84,66</b>	416,453
25	DG	Wohnung 25	65,34	2,59	<b>67,93</b>	334,156
26	DG	Wohnung 26	46,36	2,32	<b>48,68</b>	239,463
27	DG	Wohnung 27	46,36	2,25	<b>48,61</b>	239,118
28	DG	Wohnung 28	46,36	2,32	<b>48,68</b>	239,463
29	DG	Wohnung 29	65,34	2,59	<b>67,93</b>	334,156

Nr.	Lage	Bezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	zugehörige Speicher-räume in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	1/10.000 Miteigen-tums-anteile
30		Garage 30				10,000
31		Garage 31				10,000
32		Garage 32				10,000
33		Garage 33				10,000
34		Garage 34				10,000
35		Garage 35				10,000
36		Garage 36				10,000
37		Garage 37				10,000
38		Garage 38				10,000
39		Garage 39				10,000
40		Garage 40				10,000
41		Garage 41				10,000
<b>Gesamt</b>			<b>1923,74</b>	<b>84,75</b>	<b>2008,49</b>	<b>10000,000</b>

- Anlage abgeschlossen -  
J. 1/100

## Anlage 2

 <b>HOFMANN &amp; BERNDL</b> HAUSVERWALTUNG · IMMOBILIEN	<b>Verwaltervertrag WEG</b>	Seite 1 / 7
--	-----------------------------	-------------

Zwischen  
den Eigentümern der Wohnungseigentumsanlage:

**Wohnungseigentümergeinschaft  
Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen BTW 1  
Jahnstraße 1a in 85107 Baar-Ebenhausen**

nachstehend Eigentümergemeinschaft 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

und der

Hausverwaltung Hofmann & Berndt GmbH & Co.KG, Güterstr. 10 in 94469 Deggendorf,  
diese vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Roland Hofmann u. Frau Manuela Berndt,  
Telefon 0991-3831373-0, Telefax 0991-3831373-44.

- nachstehend Verwalter genannt -

wird folgender Verwaltervertrag geschlossen:

### Wichtige Vorbemerkung:

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentumsanlage steht allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam zu. Eine ordnungsmäßige Verwaltung ist jedoch praktisch nicht denkbar ohne ein besonderes Organ - den **Verwalter**. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung des Verwalters **nicht ausgeschlossen werden**.

Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das gesamte Wohnungs- und Teileigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken genutzten Räume obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Eigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierüber einen gesonderten Vertrag abschließen.

Der Verwalter ist stets **Sachwalter für fremdes Vermögen**. Die Verwaltung beruht auf einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter. Dieses setzt neben der persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch spezielle an den Grundsätzen ordnungsmäßiger, wohnungswirtschaftlicher Verwaltung orientierte Erfahrungen, die für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung und Finanzverwaltung erforderlich sind, sowie gediegene Kenntnisse der geltenden einschlägigen Rechtsvorschriften voraus.

Die Verwaltervergütung ist ein Entgelt für die **qualifizierte Dienstleistung**. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den **Umfang** und die **Güte** der von dem Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistung. Ein Vergleich von Verwaltervergütungen bei verschiedenen Verwalterangeboten ist also nur auf der Grundlage eines Vergleichs der Leistungen und der Leistungsfähigkeit der Verwalterfirmen möglich.

### I. Bestellung und Abberufung des Verwalters

Version: 2012\_01

Während der Bearbeitung als print-beim-Bearbeiter, danach digitalisiert in Cajon beim Vorgang!

1. Die Erstbestellung erfolgt durch den Bauträger/Aufteiler gemäß Teilungserklärung/GO §12 für 3 Jahre ab Übergabe/Fertigstellung des Objektes.
2. Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft ist nur aus wichtigem Grund möglich.
3. Der Verwalter kann das Verwalteramt nur aus wichtigem Grund niederlegen.

## **II. Abschluss und Beendigung des Verwaltervertrages**

1. Der Verwaltervertrag wird fest auf die Dauer der Bestellung des Verwalters gem. Ziffer I 1. abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um die Dauer der Wiederbestellung.
2. Der Verwaltervertrag kann für die Zeit der Bestellung des Verwalters von der Eigentümergemeinschaft und von dem Verwalter nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

## **III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklärung/Teilungsvertrag jeweils in Verbindung mit der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), soweit dieser Vertrag nicht nachfolgend wirksam etwas anderes bestimmt. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten **Grundleistungen** und **Besonderen Leistungen** berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm die Wohnungseigentümer durch Beschluss erteilen; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten.

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich in erster Linie aus dem WEG, insbesondere den Paragraphen 27 und 28, aus dem Bestellungsbeschluss sowie aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Weiter sind hiervon erfasst:

- ⇒ Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung
- ⇒ Erstellung der Protokolle und Führung der Beschlusssammlung
- ⇒ Erstellung eines jährlichen Wirtschaftsplanes
- ⇒ Erstellung der jährlichen Wohngeldabrechnung
- ⇒ Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35a EStG
- ⇒ Sachliche und rechnerische Prüfung sowie Abwicklung aller Zahlungen
- ⇒ Auswahl der geeigneten Versicherung, Abwicklung von Schadensfällen
- ⇒ Überwachung und Koordinierung der Hausmeisterei, der Treppenhausreinigung, des Winterdienstes und der Grünanlagenpflege
- ⇒ Beschaffung von Verbrauchsmaterialien
- ⇒ Führung des gesamten erforderlichen Schriftverkehrs und Telefonverkehrs
- ⇒ Dokumentenverwaltung
- ⇒ Einholen von Kostenvoranschlägen für Handwerker
- ⇒ Vergabe von Reparaturarbeiten an Handwerker, Überwachung und Überprüfung der Arbeiten
- ⇒ Verträge im Rahmen der Verwaltungstätigkeit abschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vornehmen

- ⇒ Einzug der von den Eigentümern zu zahlenden Gebühren per Lastschrift
- ⇒ Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung und Pflichten der Eigentümer
- ⇒ Verwaltung der Rücklagen
- ⇒ Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat und Hausmeister
- ⇒ Beratung bei Problemen der Eigentümer in Sondereigentumsfragen
- ⇒ Kontrollbesuche in der Anlage
- ⇒ Erstellen von Leistungsverzeichnissen für evtl. größere Renovierungs- und größere Instandhaltungsarbeiten bzw. Vorbereitung für den Architekten
- ⇒ Überwachung solcher Arbeiten bzw. des Architekten
- ⇒ Sämtliche Bürokosten, wie Porto, Fotokopien, mit Ausnahme von EDV-Kosten (jährlich maximal 100,00 EUR)
- ⇒ Online Zugriff auf Belege, Protokolle und Verträge über unsere Internetseite

Zu der Aufzählung unter Ziffer 1 wird folgendes näher vereinbart:

1. Der Verwalter hat für die ordnungsgemäße laufende Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen und in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.  
Für größere Instandhaltungsmaßnahmen, für die mehr als 2.500,- € aufgewendet werden müssen, benötigt der Verwalter die Zustimmung des Beirates.
2. Neben der Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer (Paragraph 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer ihre gesetzlichen Pflichten nach Paragraph 14 WEG und aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nachkommen.
3. Er ist berechtigt und verpflichtet, im Säumnisfalle zu mahnen und sonstige Maßnahmen zu treffen, insbesondere dann, wenn durch unsachgemäßen Umgang mit dem Sondereigentum das Gemeinschaftseigentum gefährdet oder beeinträchtigt wird. Hierüber ist die WEGem unverzüglich zu unterrichten. Der Verwalter übernimmt es, die Versammlungen der Wohnungseigentümer jeweils vorzubereiten, die Einladungen zu versenden oder zu überbringen und die in der Versammlung gefassten Beschlüsse zu sammeln und den Wohnungseigentümern zur Kenntnis zu bringen.
4. Bei seiner Vorsorge um die Instandsetzung oder Instandhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen (Paragraph 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG) wird der Verwalter die notwendig werdenden Maßnahmen soweit vorbereiten, dass sie von der Wohnungseigentümerversammlung sachgemäß und rechtzeitig beschlossen werden können und der Verwalter ermächtigt werden kann, die erforderlichen Verträge mit Handwerkern oder Lieferanten im Namen der WEGem abzuschließen.
5. Alle gemeinschaftlichen Gelder und sonstigen Vermögensgegenstände, die der Verwaltung unterliegen, sind vom Verwalter von seinem sonstigen Vermögen stets getrennt zu halten. Die Zahlungen von Wohnlastenbeiträgen werden von den Wohnungseigentümern auf ein von ihm zu bestimmendes Sonderkonto des Verwalters überwiesen.
6. Sollte ein Verwaltungsbeirat bestehen oder später gebildet werden, hat der Verwalter dessen gesetzliche oder durch die Beschlüsse der WEGem übertragenen Befugnisse zu beachten.

#### **IV. Pflichten der Wohnungseigentümer**

##### **1. Übergabe und Einlagern der Unterlagen**

- Sämtliche Verwaltungsunterlagen, die zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind, sind dem Verwalter rechtzeitig vor Beginn der Tätigkeit in geordneter Form auszuhändigen, insbesondere: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung mit Teilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen;

- aktuelle Stammdaten (Eigentümerlisten, Adressen, Wohnungsnummern, Wohn-/Heizflächen);
- Beschlussprotokolle aller Eigentümerversammlungen;
- alle gerichtlichen Entscheidungen aus WEG-Verfahren;
- vollständige Bau-, Revisions- und Lagepläne einschließlich Massenangaben;
- alle Verträge, die mit Dritten im Namen der Gemeinschaft abgeschlossen und noch nicht vollständig abgewickelt worden sind;
- den gültigen Wirtschaftsplan und die letzte Jahresabrechnung mit den vom Beirat geprüften Belegen in geordneter und zusammengestellter Form einschließlich Geldbestandsnachweis über gemeinschaftliche Gelder in spezifizierter Form;

## **2. Schadensmeldung**

Erkannte Schäden am Gemeinschaftseigentum, auch im Bereich des Sondereigentums, sind vom Wohnungseigentümer dem Verwalter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

## **3. Zutritt zum Wohnungseigentum**

Der Zutritt zum Wohnungseigentum nach vorheriger Terminanmeldung ist durch den Wohnungseigentümer oder Dritte für Ablese-, Überprüfungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Wohnungs-/Gemeinschaftseigentum sicherzustellen.

## **4. Hausordnung des Wohnungseigentums**

Jeder Wohnungseigentümer hat für die Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung zu sorgen, und zwar auch in Bezug auf Personen, denen er den Gebrauch ganz oder teilweise überlässt, insbesondere in Bezug auf Mieter. Die Hausordnung sowie den Gebrauch betreffende Regeln der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft sind als Bestandteil in den Mietvertrag aufzunehmen.

## **5. Wertverbesserungen**

Um eine Unterversicherung des Gebäudes zu vermeiden, sind Wertverbesserungen im Sondereigentum, die über die Ausstattung gemäß Baubeschreibung hinausgehen, dem Verwalter unter Angabe der Werte unverzüglich schriftlich mitzuteilen, sofern nicht eine gesonderte Regelung besteht.

## **6. Weiterveräußerung und Änderungen**

- a) Bei Weiterveräußerung hat der Veräußerer dem Verwalter die Stammdaten des Erwerbers/der Erwerber (Vor- und Nachnamen, Anschrift und den Tag der Eigentumsumschreibung im Grundbuch) unverzüglich schriftlich mitzuteilen;
- b) Adressänderungen und Änderung des Bankkontos sind dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## **7. Personenmehrheit**

Mehrere Personen, die Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (Erbengemeinschaften, BGB-Gesellschaften), sind verpflichtet, dem Verwalter schriftlich einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, für sie entgegenzunehmen und abzugeben. Ehegatten sind gegenseitig hierzu bevollmächtigt, wenn sie nichts anderes bestimmen.

## **V. Vollmacht des Verwalters**

1. Der Verwalter kann von der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausstellung einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt; Ermächtigung des Beiratsvorsitzenden - falls vorhanden - die Vollmachtsurkunde namens der Wohnungseigentümergeinschaft zu unterschreiben.

Erlischt die Vertretungsmacht, so ist die Vollmachtsurkunde den Wohnungseigentümern unverzüglich zurückzugeben; ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht dem Verwalter nicht zu.

2. Der Verwalter wird bevollmächtigt, im Namen und für Rechnung der Wohnungseigentümer sowie im eigenen Namen alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Erfüllung der in Ziffer III. aufgeführten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters betreffen.

Inbesondere wird er bevollmächtigt:

- a) die Wohnungseigentümer gegenüber Dritten und gegenüber einzelnen Eigentümern gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten sowie Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen Dritte oder gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen; er ist zum Abschluss von Vergleichen berechtigt. Er ist berechtigt diese Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen und Leistung an sich zu verlangen.
- b) Untervollmacht zu erteilen und im Zusammenhang mit der gerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümer stets einen Rechtsanwalt zu beauftragen;
- c) einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beschlussfassenden Mehrheit bei Beschlüßanfechtungen oder Klagen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu beauftragen; dies gilt auch für den Fall der Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung, die Entlastung des Verwalters und Beschlüssen, von denen der Verwalter unmittelbar oder mittelbar betroffen ist;
- d) Bankkonten zu eröffnen, zu führen und aufzulösen;
- e) Personal einzustellen (z. B. Hausmeister, Reinigungskräfte) und zu kündigen.
- f) Die üblichen Versicherungen, soweit in der Teilungserklärung bzw. mit Beschluss festgelegt abzuschließen, aufrechtzuerhalten und zu kündigen.

## VI. Haftung des Verwalters

1. Der Verwalter hat seine Aufgaben mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters von Wohnungseigentum zu erfüllen und alle mit seiner Tätigkeit zusammenhängenden Rechtsvorschriften zu beachten.
2. Sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des dritten Jahres nach ihrem Entstehen.
3. Der Verwalter hat eine angemessene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.
4. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung über die Entlastung des Verwalters zu beschließen und Entlastung zu erteilen, es sei denn, dass dadurch bestehende oder mögliche Ansprüche gegen den Verwalter, die zu benennen sind, ausgeschlossen würden.

## VII. Vergütung

### 1. Vergütung für Grundleistungen gemäß Ziffer III

Der Verwalter erhält für die aus diesem Vertrag von ihm zu erbringenden Grundleistungen eine monatliche Vergütung von zurzeit

14,50 € je Wohnungseigentum

zuzüglich Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der Grundleistungen entstehenden Auslagen wie Porto, Telefon etc. werden nicht zusätzlich vergütet.

Die Vergütung für die Grundleistungen ist monatlich im Voraus fällig.

### 2. Vergütung für besondere Leistungen

Für folgende Leistungen kann der Verwalter eine gesonderte Vergütung verlangen:

- a) Kosten einer Mahnung eines Wohnungseigentümers zur Erfüllung seiner Pflichten einschließlich Zahlung der Wohnlasten und der Verwaltergebühr und zwar ohne Nachweis jeweils € 15,-. Bei Nachweis von höheren Kosten sind diese zu erstatten. Schuldner dieser Kosten ist der Verursacher.
- b) Sondertätigkeit für einzelne Wohnungseigentümer, wie Vermietung der Wohnung mit allen damit verbundenen Bemühungen, Maklertätigkeit im Rahmen eines beabsichtigten Verkaufs oder einer Neuvermietung einer Wohnung usw.
- c) Kosten für pflichtgemäß beigezogene und beauftragte sachkundige Personen zur Bewertung und Beurteilung von etwa notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten (Architekten, Ingenieure), Einholung von Rechtsauskünften oder Rechtsgutachten (Rechtsanwälte oder sonstige rechtsberatende Juristen) oder Datenbankrecherchen (Wohnsitzermittlung, juristische Recherchen Service) oder steuerliche Beratungen oder Auskünfte (Steuerberater), zur Führung der Lohnkonten (Buchhalter) usw.
- d) Die Kosten einer Prozeßführung oder die Teilnahme an Gerichtsverhandlungen werden ebenfalls vom Verwalter der WEG gesondert in Rechnung gestellt. Die Tätigkeiten werden nach Stundenaufwand abgerechnet. Die Übernahme dieser Tätigkeiten ist vorher mit dem Verwaltungsbeirat oder, falls ein solcher nicht besteht, mit der Eigentümergemeinschaft abzusprechen.
- e) Bearbeitungskosten für die notarielle Verwaltergenehmigung bei Veräußerung von Wohnungseigentum in Höhe von 85,00 € zzgl. MwSt., die vom Käufer zu zahlen ist.
- f) Bearbeitungskosten bei Veräußerung von Wohnungseigentum in Höhe von 75,00 € zzgl. MwSt., die vom Käufer zu zahlen ist.
- g) Die Einberufung und Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung wird nach Stunden abgerechnet. In dem Betrag ist eine Saalmiete nicht enthalten.
- h) Bei Nichtteilnahme am automatischen Lastschriftverfahren und den damit verbundenen Mehraufwand, werden zusätzliche Kosten von monatlich 2,50 € zzgl. Mehrwertsteuer für den betreffenden Eigentümer fällig.

Die Besonderen Leistungen des Verwalters werden nach Aufwand - soweit vereinbart - abgerechnet; hierfür beträgt der Stundensatz

für Inhaber, Geschäftsführer oder Prokuristen	59,00 €;
für Sachbearbeiter	39,00 €;
für Schreibkräfte	29,00 €;

Die Vergütung für Besondere Leistungen erhält der Verwalter von der Eigentümergemeinschaft, es sei denn, dass zum Schuldner der Vergütung etwas anderes vereinbart ist. Die Vergütung ist mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Die dem Verwalter im Zusammenhang mit der Erbringung der **Besonderen Leistungen** zustehenden Auslagen wie Fahrtkosten, Porto werden gegen Nachweis erstattet. Bis 50 Kopien werden 0,50 € je Stück, darüber hinaus 0,30 € je Stück berechnet.

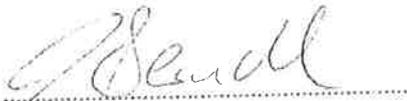
Die Mehrwertsteuer ist jeweils in der gesetzlichen Höhe hinzuzurechnen.

## VIII. Schlussbestimmungen

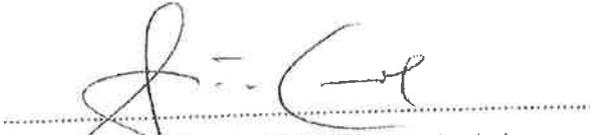
1. Für den Fall der Veräußerung eines Wohnungseigentums stimmt der Verwalter dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag anstelle des Veräußerers mit Wirkung ab Eigentumsübergang schon jetzt zu.
2. Bei einer Veräußerung vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft hat der Veräußerer die Erwerber von Wohnungseigentum zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten; der Verwalter stimmt dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag mit Wirkung ab Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Übergang des Besitzes auf den Erwerber schon jetzt zu.

3. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten entsprechend auch für ein Teileigentum, ein Wohnungserbbau-recht und ein Teilerbbaurecht, soweit sich aus dem Inhalt und Zweck einzelner Bestimmungen nichts ande-res ergibt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für einzelne Wohnungseigentümer Leistungen (z. B. Betriebskostenabrechnung mit Mietern) gegen Entgelt zu erbringen.
5. Für Erklärungen des Verwalters, die diesen Vertrag betreffen, ist der Verwaltungsbeirat empfangsbevoll-mächtigt. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so bevollmächtigen sich diese gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Verwalters; diese Vollmacht kann aus berechtigtem Inte-resse widerrufen werden.
6. Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren am Ende des dritten Jahres nach ihrem Entstehen.
7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Beschluss und der Zustimmung des Verwalters.

Deggendorf, den 16.03.2015

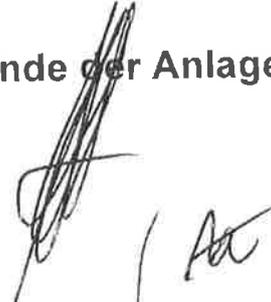


Verwalter



Wohnungseigentümergeinschaft vertr. durch den  
Bauträger

**Ende der Anlage 2**



**Anlage 3**

**BAUBESCHREIBUNG**  
**NOVITA Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen**  
**BTW Haus 1**

Bauherr:

ERL-BAU GmbH & Co.KG  
Mietzing 33 b ♦ 94469 Deggendorf  
Tel. 0991 370 60 80 ♦ Fax 0991 370 60 81  
WWW.ERLBAU.DE

**Allgemein**

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

Die Grundlage für die gesamte bauliche Ausführung des Betreuten Wohnens wird nach DIN 18040-2 Wohnungen für Planung, Ausführung und Einrichtung von barrierefreien Gebäuden, Außenanlagen nach DIN 18024 erstellt.

**1. EINLEITUNG**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt gemäß den beigefügten Plänen im Maßstab 1:100.

Die geplante, seniorenrechtliche Anlage umfasst ein Büro, eine Praxis und 27 Wohneinheiten verteilt auf 4 Etagen mit 13 KFZ-Stellplätzen davon sind 2 Behinderten-KFZ-Stellplätze, 2 Carports und 12 Garagen sowie jeweils ein Müllraum, ein Geräteraum und ein Fahrradraum.

1 Büro, 1 Praxis und 6 Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil, 21 Wohneinheiten in den Obergeschossen mit Balkon.

Das EG, 1. und 2. Obergeschoss sowie das DG kann über das Treppenhaus und einen barrierefreien Fahrstuhl nach DIN EN 81 70 Typ 2 erreicht werden.

**WIR BAUEN AUF VERTRAUEN**

Die Gesamtaufteilung der Wohnanlage stellt sich wie folgt dar:

**EG**

1 Büro mit WC und einem gesonderten, überdachten Eingang,  
eine Praxis,  
6 Wohnungen Nr.3 bis 8,  
Technik-Raum und Hausmeister-Raum

**1. OG**

8 Wohnungen Nr.9 bis 16

**2. OG**

8 Wohnungen Nr.17 bis 24

**DG**

5 Wohnungen Nr. 25 bis 29, Technik-Verteilraum, Technik-Lüftung, Wasch- und Trocknerraum, Behinderten-WC, Pflegebad, Veranstaltungsraum mit Küche und Balkon sowie 28 Speicher für alle Wohnungen und der Praxis.

**2. ROHBAU****Allgemein:**

Ziegel-Stahlbeton-Massivbauweise unter Beachtung des Schallschutzes nach Beiblatt 2 DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

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.

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 Errichtung wird nach der neuen Energieeinsparverordnung/ KfW-Standard: mindestens KfW-Standard 70 geplant (Stand 2014).

**Erdarbeiten:**

Aushub der Baugrube samt Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial, Stahlbeton-Bodenplatte auf Folie und Kiesbett.

Baugrubenaushub und Wiederverfüllung nach Bedarf.

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

**Gründungsarbeiten:**

Gründung auf tragfähigem Baugrund gem. Bodengutachten.  
Tragfähige Bodenplatte Aufbau nach DIN.

**Entwässerung:**

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

**Außenwände:**

36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk nach EnEV-Berechnung, Schlussbeschichtung mit maschinell und manuell verarbeitbarem Edelputz mit Anstrich auf Siliconharzbasis.  
Mehrere Außenfarben nach Farbgestaltungskonzept.

**Wände - Erdgeschoss:**

Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk

**Treppenhauswände:**

Schallschutzziegel oder in Stahlbeton

**Tragende Innenwände:**

Schallschutzziegel oder Stahlbeton

**Nichttragende Innenwände:**

Gipsdielen- oder Gipskartonwände

**Stützen, Unterzüge und Aufzugswände:**

Nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton bzw. Stahl

**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 über den 2. OG in Nadelholz GK II, Stärke gem. Statik.

Wärmedämmung mit Dampfbremse nach EnEV Berechnung.

Dacheindeckung mit Titanzink, Uginox oder Ziegelbedachung (naturrot).

### **Blechner-/Spenglerarbeiten:**

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

## **3. INNENAUSBAU**

### **Estricharbeiten:**

Zementestrich nach bautechnischen Bestimmungen.

Der erhöhte Trittschallschutz nach neuester DIN – Norm ist einzuhalten.

Wärmedämmschicht aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten nach DIN EN 13 163, WLG 035 inkl. Randdämmstreifen.

Trittschalldämmplatten aus Eps-Dämmplatten nach DIN EN13162 Styropor: 25/22mm WLG 040.

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

### **Innenputz:**

Alle Innenwände erhalten einen einlagigen Wandputz als Kalk-Gipsputz oder bei Stahlbetonwänden eine Glattspachtelung. Oberfläche mit Filzabrieb für anschließenden Anstrich.

Bäder und Nassbereiche mit Kalkzementputz, für Fliesenverlegung geeignet.

Decken als Betonfertigteildecken tapezierfähig gespachtelt.

Technikräume werden teilweise verputzt und gestrichen.

Leichtbauwände gespachtelt.

### **Innentüren** des Wohn und Aufenthaltsbereich:

In allen Wohnungen hochwertige Holztürblätter in Röhrenspanausführung mit Gummidichtung, Einsteckschloss, formschöner Drückergarnitur in Edelstahl mit allem erforderlichem Zubehör. Dekore nach Wahl in Ahorn, Buche oder weiß.

### **Fenster:**

Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff 5- Kammersystem mit Isolierverglasung nach EnEV Berechnung als Wärmeschutzfenster. Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge in Kunststoff.

Innenfensterbänke aus Naturstein.

Fensterbänke außen in Aluminium EV1 oder Weiß mit Antidröhnbeschichtung.

**Rollladen:**

Alle Fenster und Fenstertüren von Wohnbereich erhalten Kunststoffrollladen mit Leichtmetallschienen und Elektroantrieb.

Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert, soweit technisch möglich.

**Eingangstüren:**

**EG – 2. OG** Eingangstüren von den Laubengängen zu den Wohnungen werden als wärmegeämmte Aluminium-Außentüren nach EnEV mit Glasausschnitt, Riegel- Fallschloss mit Einsteckzylinder und einer Zentralschließanlage ausgebildet.

**DG** Eingangstüren von den Fluren zu den Wohnungen werden als Wohnungseingangstüren mit Riegel- Fallschloss mit Einsteckzylinder und Zentralschließanlage ausgebildet.

**Briefkasten- und Sprechanlage:**

Briefkasten - und Klingelanlage im Haupteingangsbereich des Betreuten Wohnens.

**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:**

Im Treppenhaus beidseitige durchgehende Handläufe.

Treppenhausgeländer 100 cm Höhe bzw. 110 cm mit abgesetztem Stahlhandlauf (nach Farbkonzept lackiert) auf 85 cm Höhe.

Fertighandlaufsysteme sind zulässig.

**Bodenbeläge:****In den Wohnungen:****Fliesen:**

Bodenfliesen aus unserem Standardprogramm im Bad, Flur Küche und Abstellraum, Bruttomaterialpreis 25,-- EUR/m<sup>2</sup>.

Alle Bäder mit keramischen Fliesen im Bereich des Bodens und der Wände, raumhoch gefliest. Wandfliesen weiß matt, Format 30 x 60 cm. Bruttomaterialpreis 25,-- EUR/m<sup>2</sup>

**Parkett:**

In den Schlaf-, Wohn- und Gästezimmern Fertigparkett 14 mm stark z. B. Buche aus unserem Standardprogramm schwimmend verlegt. Sockelleisten aus demselben Material wie der Bodenbelag. Bruttomaterialpreis inkl. Sockelleisten 35,-- EUR/m<sup>2</sup>.

**Im Gemeinschaftsbereich:**

Feinsteinzeugfliesen in den Treppenhäusern, den Eingangsbereichen und den Laubengängen, Rutschfestigkeit R10. Bruttomaterialpreis 25,-- EUR/m<sup>2</sup>.

**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).

**4. BRANDSCHUTZ - RETTUNGSWEGE****Brandschutzmaßnahmen, Beschilderung:**

Sämtliche Brandschutzmaßnahmen, BMA, RWA-Anlage im Treppenhaus, Beschilderung der Rettungswege, Feuerwehreinsatzpläne, Brandschutzordnung gemäß Brandschutzkonzept und Baugenehmigung sowie behördlichen Auflagen. Feuerlöscher sind nach den Brandschutzplänen zu erstellen.

**Notbeleuchtung:**

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

**Brandmelder:**

Rauchmelder in jeder Wohnung nach Vorschrift, gegebenenfalls Brandmeldeanlage gemäß Brandschutzkonzept.

**Flurtüren zu dem Treppenhaus:**

Aluminium-Rauchschutztüren nach DIN 18095 mit Riegel- Fallenschloss und elektrischem Türschließer.

**5. AUFZUG****Aufzugsanlagen mit Haltestellen in jedem Geschoss:**

1 Rollstuhlgerechter liegendtrage Aufzug gem. DIN 18040-2 Typ 2 vom EG bis DG

Aufschaltung der Notruffunktion lt. Vorschrift auf 24h besetzte Stelle (Aufzugsfirma).

Jeweils mit Lichtvorhang und Teleskopschiebetüren.

Edelstahlverkleidung der Kabinen gebürstet, Türen grundiert und lackiert  
1 Spiegel für Rückwand ab OK Handlauf, und 1 DIN A3 Infoboard.

Bodenbeläge passend zum Belag der Flure und Treppenhäuser.

Oberflächen in Edelstahlausführung.

Mit integrierte Notrufterminals.

Nach neuester Aufzugsverordnung und behördlichen Vorschriften.

## **6. HEIZUNG**

Anschluss an die Heizungsanlage im benachbartem Pflegeheim nach KfW Vorschrift, mindestens KfW-Standard 70 mit außentemperaturabhängiger voll automatischer, witterungsgeführter Temperaturregelung mit Nachtabsenkung.

Nachgeschaltete Heizkreise ebenfalls vollautomatisch nach Temperatur und Zeit geregelt.

Geschlossene Pumpen-Warmwasser-Heizung mit Heizkreisen für Fußbodenheizung und Brauchwarmwasserversorgung.

Temperaturen in den einzelnen Räumen gemäß DIN 4701.

Überall Fußbodenheizung gemäß Erfordernissen und Wärmebedarfsberechnung.

An die Fußbodenheizung angeschlossene Handtuchradiatorenheizung mit niedriger Temperatur in den Bewohnerbädern.

## **7. LÜFTUNG**

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

Zur Förderung des Abluftvolumenstromes werden UP-Lüfter Fabrikat Helios oder gleichwertige in den Wohnbädern sowie Küchen und Abstellräumen montiert. Für die kontrolliert nachströmende Außenluft werden Zuluftelemente im Fenster oder in der Außenwand verwendet.

## **8. SANITÄR**

Die Installation erfolgt nach DIN 1988 sowie den anerkannten technischen

Regeln. Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen sind aus Edelstahlrohren oder Kunststoffverbundrohren.

Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung, die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen gegen Wärmeverluste entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

Alle Rohrbefestigungen erhalten schalldämmende Gummieinlagen.

Die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, werden eingehalten.

Abwasserleitungen aus muffenlosen SML-Gussrohren, Objektanschlussleitungen aus Kunststoffrohren. Alternativ sind schallgedämmte, heißwasserbeständige PE-Kunststoffrohre vorgesehen.

Steigstränge werden über Dach entlüftet.

Anschlussleitungen zum Objekt in Kunststoffrohren mit zusätzlicher Isolierung.

Führung der Sanitärleitungen in Installationsschächten bzw. Abmauerungen.

#### **Bäder:**

Ausführung als Fertigbäder mit weißem Porzellan, Armaturen verchromt. Standardmodelle gem. Muster.

Geflieste bodengleiche Dusche (gem. Grundrissplan), höhenverstellbare und abnehmbare verchromte Handbrause.

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

Kristallporzellan-Tiefspül-Wandhänge-WC mit schallgedämmten Unterputzspülkasten mit wassersparendem Spülvorgang (Spartaste). Kunststoff-Ringsitz mit Deckel, Papierrollenhalter.

#### **Pflegebad:**

Porzellanwaschtisch, Ablage, Spiegel 120 x 60 cm, Unterputzsiphon, Einhebelbatterie incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818, zusätzlich Hub-Pflegewanne höhenverstellbar, Temperatur-Thermostat und Personensitzlifter. Fabrikat Böhm Basic Plus oder gleichwertig.

#### **Behinderten-WC Anlagen:**

Porzellan-Behinderten-Hänge-WC rollstuhlgerecht mit Stützklappgriff und Papierrollenhalter.

Spiegel: ca. 120 x 60 cm, rollstuhlgerecht montiert.

#### **Wasser – Außenzapfstellen:**

Eine Außenzapfstelle je Wohnung im EG bei den Terrassen und Balkonen und

zwei Außenzapfstellen für die Gemeinschaftsflächen.

## 9. ELEKTRO

### **Allgemein:**

Elektroanschluss nach Vorschrift des Elektroversorgungsunternehmens, Fundamenterder nach VDE, Zählerplätze im Technikraum. Die Installation in den Wohngeschossen wird in Decken und Wänden als Unterputzinstallation, in den Technikräumen als Aufputz-Installation in 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 OKFFB.

### **Blitzschutz :**

Blitzschutz gemäß Brandschutzkonzept und Baugenehmigung sowie behördlicher Auflagen nach Vorgabe Fachplaner.

### **Antennenanlage:**

Anmietung einer Satelliten-Anlage Astra 19,2° Ost.

### **Flure:**

Wand-/Deckenleuchten nach Berechnung, Leuchten für Fluchtwegbeleuchtung gemäß Brandschutzkonzept und Baugenehmigung sowie behördlicher Auflagen.

### **Wohnungen:**

#### **Allgemein:**

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

Zusätzlich erhält jede Wohnung einen Schwachstromverteiler, von dem aus die Versorgungsleitungen Telefon, Satellitenfernsehen in der Wohnung verteilt werden.

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

#### **Diele:**

3 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

#### **Abstellraum:**

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

**Wohnen:**

2 Schalter für Deckenlicht, 1 Schalter für Terrassenlicht, Sprechanlage,  
Anschluss für Notrufgerät, 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.

**10. 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.

**Stellplätze:**

Pflaster oder Asphaltierung, Stellplatzmarkierungen.

**Carports:**

Pflaster oder Asphaltierung, mit Zimmermanns mäßigen Dachkonstruktion. Dach begrünt.

**Garagen:**

Fertigteilgaragen auf frostsicheren Fundamenten mit Zimmermanns mäßigen Dachkonstruktion. Dach begrünt. Schwingtor mit elektrischem Torantrieb und Handsender.

**Fahrradstellplätze, Geräte- und Müllraum:**

In jeweils abgetrennten Bereichen.

**11. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN**

Der Veranstaltungsraum im Dachgeschoss erhält eine Küche im Wert von brutto 6.000,00 EUR.

Das Behinderten-WC mit rollstuhlgerechtem WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss entsteht ein Wasch- und Trockenraum mit Trockner- und Waschmaschinenanschlüssen.

**12. 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.

**13. 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. Die dadurch verringerten Wohnflächen vermindern den Kaufpreis nicht.

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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft 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 3**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a smaller mark that appears to be 'M'.

# Betreuungsvertrag

zwischen der

NOVITA Leben im Alter GmbH, Dorfstr. 33; 86558 Hohenwart  
für die **NOVITA Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen GmbH** i.G.  
Tel. 08443/91 66 81, Fax 08443/91 66 79, email: [info@novita-pflege.de](mailto:info@novita-pflege.de)

im folgenden – Betreuungsträger - genannt

und

*Name, Geb.  
heutige Adresse  
künftige Adresse mit Wohnungsnummer*

im folgenden – Bewohner genannt

(wegen der besseren Lesbarkeit: es sind sowohl Bewohnerinnen als auch Bewohner gemeint)

wird mit Wirkung zum ..... nachstehender Betreuungsvertrag geschlossen:

## § 1 - Vertragsgegenstand

1. Voraussetzung für den Abschluß dieses Vertrages ist das Bewohnen einer Wohnung in der Wohnanlage des NOVITA Seniorenzentrums Baar-Ebenhausen.
2. Der Betreuungsvertrag regelt die Beziehungen zwischen dem Bewohner und dem Betreuungsträger. Es wird davon ausgegangen, dass der Bewohner den grundsätzlichen Wunsch nach einer selbständigen Lebensführung hat.
3. Die verschiedenen Angebote und Dienstleistungen im Rahmen dieses Vertrages sollen die Bewohner auch bei zunehmender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit dabei unterstützen. Der Bewohner erkennt an, dass die Bereitschaft zur Selbsthilfe und Selbständigkeit 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.

## **§ 2 – Grundleistungen des Betreuungsträgers**

Der Betreuungsträger sichert dem Bewohner gegen eine Pauschale (siehe §3) grundlegende Dienstleistungen zu, die in der Anlage 1 dieses Vertrages aufgelistet sind.

## **§ 3 - Betreuungsentgelt**

Für die Betreuungsleistung gem. § 2 ist eine monatliche Pauschale zu zahlen.

Diese beträgt bei Abschluß dieses Vertrages monatlich:

- 56,00 € je Ein-Personen-Haushalt
- 70,00 € je Zwei-Personen-Haushalt

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

Für die Abbuchung des vereinbarten Betrages wird das diesem Vertrag beigefügte Formular SEPA-Lastschriftmandat (Anlage 2) verwendet.

## **§ 4 – Zusatzleistungen gegen gesonderte Vergütung**

Zu den Grundleistungen gem. § 2 kann der Bewohner gegen gesonderte Vergütung auch zusätzliche Leistungen in Anspruch nehmen. Diese Leistungen und ihre bei Vertragsabschluß gültigen Preise sind als Anlage 3 diesem Vertrag beigefügt.

Der Betreuungsträger ist in der Ausgestaltung der vertraglich zugesicherten Leistungen unabhängig. Er muß dabei nicht in jedem Falle selbst erfüllen, sondern kann sich bei der Leistungserbringung auch geeigneter Dritter bedienen. Jeder Bewohner kann Anregungen zum Leistungsumfang einbringen. 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 bei gleichzeitiger Kündigung des Mietvertrages oder Übertragung des Eigentumsrechtes an der Wohnung möglich.

2. Der Vertrag kann vom Betreuungsträger gekündigt werden, wenn eine fachgerechte Betreuung des Bewohners nicht mehr möglich ist. Die Feststellung darüber trifft im Streitfall ein ärztliches Gutachten. Der Betreuungsträger erklärt sich für diesen Fall bereit, dem Bewohner bei der Suche nach einer geeigneten Unterbringung behilflich zu sein.
3. Der Betreuungsvertrag muß nicht abgeschlossen werden bzw. kann gekündigt werden, wenn die Wohnung leer steht bzw. nicht bewohnt ist.

## **§ 6 - Vertragsänderungen**

Während der Vertragsdauer notwendige Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform.

## **§ 7 - Schlussbestimmung**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich abzufassen und von beiden Vertragsparteien mittels Unterschrift zu bestätigen.

Sollte aufgrund der Vorschriften der gesetzlichen Pflege- oder Krankenversicherung oder der gesetzlichen Vorgaben oder der entsprechenden Durchführungsbestimmungen Ergänzungen oder Änderungen des Vertrages erforderlich werden, erklären beide Vertragspartner ihren Mitwirkungswillen zu Ergänzungen oder Änderungen.

## **§ 8 - Salvatorische Klausel**

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages hat auf die Wirksamkeit des ganzen Vertrages und seiner übrigen Teile keinen Einfluss. An die Stelle von unwirksamen Bestimmungen treten die gesetzlichen Regelungen. Sofern es solche nicht gibt, gilt eine dem Sinn der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommende wirksame Regelung als vereinbart. Entsprechendes gilt, sofern der Vertrag lückenhaft sein sollte.

Baar-Ebenhausen, den

.....  
Betreuungsträger

.....  
Bewohner

## **Zugesicherte Grundleistungen gem. § 2**

1. Sicherstellung einer Rufbereitschaft über die in jeder Wohnung angeschlossene und bereitgestellte Rufanlage; damit sichert der Betreuungsträger rund um die Uhr die schnellstmögliche Hilfe im Notfall, Abklärung des Hilfebedarfes durch persönliche/telefonische Kontaktaufnahme (kompetente Fachkräfte) und bei Bedarf zusätzliche Anforderung ärztlicher Unterstützung.
2. Regelmäßige Sprechzeiten (werktags) in der Wohnanlage zur Klärung aller Fragestellungen, die ein schnelles Eingewöhnen fördern, zur Beratung im Bedarfsfalle bei der Alltagsbewältigung und zur Vermittlung entsprechender Fachberatung, insbesondere:
  - Vermittlung von Dienstleistungen (Mahlzeiten, Wäschereinigung, Wohnungs- und Haustechnik, Fußpflege)
  - Vermittlung von Fachberatung (Prüfung von Wohngeldansprüchen, Hilfe bei Antragstellungen bei Pflege- und Krankenkassen, Beratung und Beantragung von Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz usw.)
  - Beratung in Pflege- und Versorgungsfragen
  - Vermittlung von Pflegediensten und Haushaltshilfen
  - Briefmarkenverkauf
3. Organisation und Vermittlung von Freizeitangeboten, auch in Zusammenarbeit mit dem benachbarten NOVITA Seniorenzentrum:
  - freie Teilnahme:*
    - Gottesdienste im Andachtsraum des NOVITA Seniorenzentrums
  - gegen Kostenbeteiligung zum Selbstkostenpreis:*
    - Betreuungsangebote
    - Veranstaltungen und Feste aller Art
    - Ausflüge
4. Kostenloser Bezug der Hauszeitung des NOVITA Seniorenzentrums
5. Hilfestellung im Behörden- und Amtsverkehr:
  - Vorhaltung/Organisation verschiedener Anträge und Formulare
  - Unterstützung und Hilfe bei Stellung von Anträgen (z.B. Wohngeld, Schwerbehindertenausweis)
  - Abgabe der Anträge
6. Hilfe zur Vorbereitung, Teilnahme und Unterstützung bei der Begutachtung durch den MDK (medizinischen Dienst der Krankenkassen) bei Pflegeeinstufungen
7. Hilfe bei der Unterbringung im Seniorenzentrum, wenn eine Versorgung im Rahmen des Betreuten Wohnens nicht mehr möglich ist.

Stand: Februar 2015

## SEPA – Lastschriftmandat

(SEPA-Basis-Lastschriftverfahren)

### Wiederkehrende Zahlungen

NOVITA Leben im Alter GmbH  
Dorfstr. 33; 86558 Hohenwart  
für: NOVITA Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen GmbH i.G.

Unsere Gläubiger-Identifikationsnummer: DE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Ihre Mandatsreferenznummer bei uns: \_\_\_\_\_

Ich/wir ermächtige(n) die

#### **NOVITA Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen GmbH**

Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise(n) ich/ mein/ unser Kreditinstitut an, die von der

#### **NOVITA Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen GmbH**

auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Hinweis: Ich kann/wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des bekannten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kontoinhaber (mit Adresse):.....

Kreditinstitut:.....

IBAN: DE.....

BIC: .....

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Bewohner/Vertreter bzw. ges. Betreuer

Stand: Februar 2015

## Zusatzleistungen gem. § 4

1. Leistungen der häuslichen Krankenpflege nach ärztlicher Verordnung oder bei Notrufeinsätzen:
  - Kosten werden in der Regel von der NOVITA mit den Krankenkassen direkt abgerechnet
  - Bei privat Versicherten erfolgt Berechnung durch NOVITA und Kostenerstattung
  
2. Leistungen der Pflegeversicherung (Grundpflege, Hilfe beim Waschen, Duschen oder Baden), beim An- und Ausziehen, bei der Körperpflege, der Inkontinenzversorgung etc.) werden gesondert vereinbart und unter Anwendung der im Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Vereinbarung zur ambulanten Betreuung erbracht und abgerechnet.
  
3. Hauswirtschaftliche Hilfen, die nicht von anderen Sozialleistungsträgern erstattet werden: **je angefangene 30 Minuten 10 €.**
  
4. Einkaufsdienste, die nicht von anderen Sozialleistungsträgern erstattet und ohne Bewohner erledigt werden: **je angefangene 30 Minuten 10 €.**
  
5. Begleitung bei Aktivitäten (Arztbesuch, Ämterbesuch): Fahrt und Begleitung: **je angefangene 30 Minuten 15 € zuzüglich Fahrtkosten.**
  
6. Bringen und Abholen zum Arzt: **je Fahrt in Baar-Ebenhausen und Reichertshofen 10 €, darüber hinaus 0,50 € pro km gefahrene Strecke.**
  
7. Mahlzeitendienst oder Versorgung in der Wohnung (Mittag-, Abendessen):
  - Mittagessen in der Cafeteria des NOVITA Seniorenzentrums: **6,20 €**
  - Unterstützung beim Essen (z.B. Schneiden von Fleisch): je nach Aufwand
  - Mittagessen in die Wohnung geliefert: **7,20 €**
  - Mittagessen selbst abgeholt: **6,20 €**
  - Abendessen in der Cafeteria des NOVITA Seniorenzentrums: **4,20 €**
  - Abendessen in die Wohnung geliefert: **5,20 €**
  - Abendessen selbst abgeholt: **4,20 €**

Stand: Februar 2015

Ende der Anlage 4



**Anlage 5**  
zur Urkunde des Notars Dr. Johannes Hecht  
vom 17.03.2015 und 18.03.2015 URNr. 539/2015

**GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 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. **Gewerbe** im Sinne der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der räumliche Bereich der 2 Sondereigentumseinheiten (Gewerbeeinheiten bzw. Teileigentumseinheiten) im Erdgeschoß Nrn. 1 und 2 laut Aufteilungsplan (Büro und Praxis) einschließlich der diesen Einheiten einzeln oder gesamt zugewiesenen Sondernutzungsbereichen. Die Miteigentümer der

Sondereigentumseinheiten im Bereich Gewerbe werden nachfolgend gemeinsam auch als **Sondereigentümer Gewerbe** bezeichnet.

- 1.3. Die übrige Wohnanlage dient dem Betreuten Wohnen (Ziffer 2.2.). Die Sondereigentümer im Bereich Betreutes Wohnen werden nachfolgend gemeinsam auch als **Sondereigentümer BTW** bezeichnet.

## 2.

### Zweckbestimmung

2.1. Das Gewerbe dient der gewerblichen Nutzung und/oder der Nutzung als freiberufliche Praxen oder Büro für Betreuungsdienste.

2.2. Die übrige Wohnanlage dient dem seniorengerechten Wohnen mit der Zielsetzung, im Fall der Pflegebedürftigkeit den Bewohnern den Verbleib in der Sondereigentumseinheit solange als möglich zu gewährleisten ("Betreutes Wohnen").

2.3. Die Firma Ertl-Bau GmbH & Co KG und die Gewerbeeinheiten sind berechtigt, dauerhaft Werbeanlagen an der Wohnanlage anzubringen, z.B. im Aufzug, am Hauseingang und an der Zufahrt zur Wohnanlage.

## 3.

### Sondernutzungsrechte

3.1. Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte:

3.1.1 an den Terrassen und Gartenanteilen vor den angrenzenden Raumeigentumseinheiten Nrn. 2 bis 8 zugunsten jeweils dieser (Terrasse 1 und Terrasse 2 zugunsten Raumeigentumseinheit Nr. 2); diese Sondernutzungsrechte sind jeweils farblich

gekennzeichnet und mit derselben Nr. wie die jeweils zugehörige Raumeigentumseinheit versehen,  
enthalten in **Anlage 6** zur Mantelurkunde; diese Sondernutzungsrechte werden hiermit fest zugeordnet.  
Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

3.1.2 an den KfZ-Stellplätzen im Freien Nrn. STP 1, STP 9 bis STP 11 und STP 13,  
enthalten in **Anlage 6** zur Mantelurkunde;  
diese Sondernutzungsrechte werden hiermit der Sondereigentumseinheit Nr. 2 fest zugeordnet.  
Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

3.1.3 an dem KfZ-Stellplatz im Freien Nr. STP 12,  
enthalten in **Anlage 6** zur Mantelurkunde;  
dieses Sondernutzungsrechte wird hiermit der Sondereigentumseinheit Nr. 1 fest zugeordnet.  
Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

3.1.4 an den KfZ-Stellplätzen im Freien Nrn. STP 2 bis STP 8;  
enthalten in **Anlage 6** zur Mantelurkunde;  
Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;  
hierfür gilt die Zuordnungsregelung gemäß nachstehendem Absatz.  
Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

3.1.5 an den Carports Carport 1 und Carport 2;  
enthalten in **Anlage 6** zur Mantelurkunde;  
Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

hierfür gilt die Zuordnungsregelung gemäß nachstehendem Absatz. Auf die **Anlage 6** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt;

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. Soweit dies rechtlich zulässig ist, steht dem ersten teilenden Eigentümer (Erl-Bau GmbH & Co KG) das Recht zur Zuordnung auch noch zwei Jahre nach Veräußerung der letzten Raumeigentumseinheit zu. Bis zur Zuweisung hat der Eigentümer das Nutzungsrecht. Soweit dann nicht zugeordnet worden ist, verbleibt der jeweils betroffene Gegenstand im unbeschränkten Gemeinschaftseigentum. 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.

- 3.1.6 a. 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. 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 (§ 3 der Teilungserklärung) der Sondereigentümer zu tragen hätte. Die übrigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt die Eigentümergemeinschaft.

b. Für die Sondernutzungsrechte an den Gartenanteilen gilt abweichend folgendes:  
Solange diese vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten nicht eingezäunt bzw. eingefriedet werden, tragen die Kosten für die Pflege dieser Gartenanteile die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Bei Einfriedung oder Einzäunung dieser Flächen durch den jeweiligen Berechtigten gilt wieder die allgemeine Kostentragungspflicht entsprechend den Bestimmungen in vorstehend lit. a.

#### 4. Verwalter

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

**Hofmann & Berndl Haus- und Immobilienverwaltung  
GmbH & Co. KG,**

94469 Deggendorf, Güterstraße 10.

- 4.2. Der Verwalter ist darüber hinaus ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Sondereigentümer 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 ist die Eigentümerversammlung 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 Eigentümerversammlung festzulegenden Wert nicht überschreitet. Weiterhin ist der Verwalter ermächtigt bzw. bevollmächtigt, alle Verträge mit Leistungserbringern/Betreibern abzuschließen, die zur schuldrechtlichen Umsetzung der in dieser Teilungserklärung in § 11 enthaltenen Nahwärmedienstbarkeit erforderlich oder zweckdienlich sind. Im Übrigen hat der Verwalter die gesetzlichen Befugnisse.
- 4.3. Die vorstehende Regelung in Ziffer 4.2. ist grundsätzlich als Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung in dinglicher Weise getroffen. Sofern dies rechtlich nicht möglich ist, wird der jeweilige Sondereigentümer im Kaufvertrag verpflichtet, den jeweiligen Verwalter mit der Wahrnehmung dieser Rechte zu bevollmächtigen.

## 5.

### Vermietung, Veräußerung

- 5.1. Die Sondereigentümer BTW bedürfen zur Vermietung ihrer Sondereigentumseinheiten nicht der Zustimmung des Verwalters.

- 5.2. Die Sondereigentümer Gewerbe bedürfen zur Vermietung ihrer Sondereigentumseinheiten nicht der Zustimmung des Verwalters.
- 5.3. Das Sondereigentum ist jeweils 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

- (1) Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Mehrheiten richten sich nach abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen und sind nicht mitzuzählen.
- (2) Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Vollmachten bedürfen der Schriftform. Sind Ehegatten/eingetragene Lebenspartner Miteigentümer eines Sondereigentums, so gilt jeder von ihnen der Eigentümergemeinschaft gegenüber als bevollmächtigt, soweit nicht einer der Ehegatten/eingetragenen Lebenspartner dem ausdrücklich widerspricht. Besucher haben zur Eigentümerversammlung keinen Zutritt.
- (3) Eine ordnungsgemäß eingeladene 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).

- (4) Eine Beschlussfassung ist auch ohne Wohnungseigentümerversammlung 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 Gebäudeteile 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.
- 7.3. Alle Sondereigentümer 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.

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; Elementarversicherung (soweit versicherbar);
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden.

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:
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.

## 10. Wirtschaftsplan

- 10.1. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 10.2. 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 Mitigentumsanteil 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.

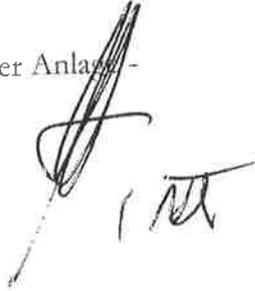
- 11.3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil 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 -

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a smaller, less distinct signature.

# ANLAGE 6



# Anlage 6



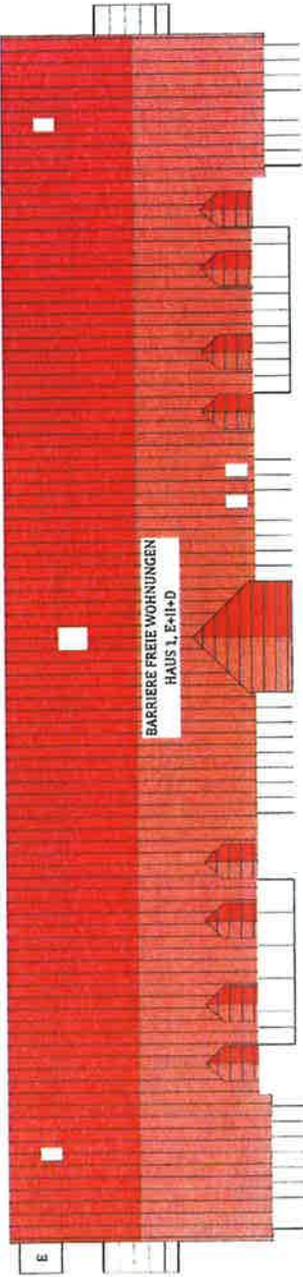
FAHRRÄDER, MÜLL.  
GERÄTE, E



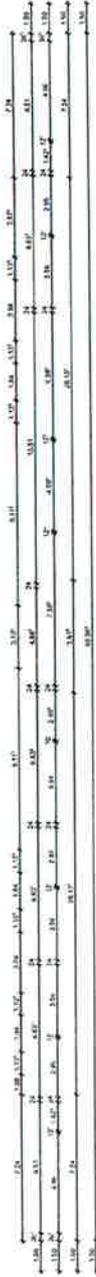
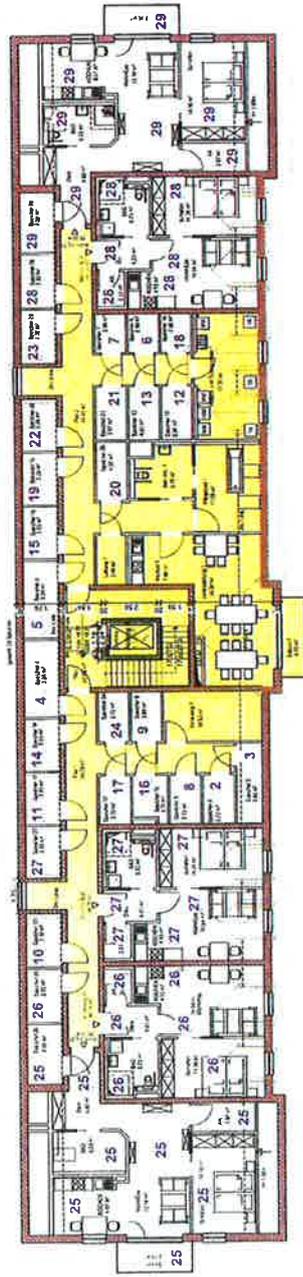
GARAGEN+CARPORTS  
E

## LEGENDE HAUS 1

- |  |  |
|--|--|
|  | SONDIERUNGSGEBIET<br>TYPWASSE 1 m GARTEN 4<br>/ keine Baueingriffe geplant |
|  | SONDIERUNGSGEBIET<br>TYPWASSE 1 m GARTEN 4<br>/ keine Baueingriffe geplant |
|  | SONDIERUNGSGEBIET<br>TYPWASSE 1 m GARTEN 4<br>/ keine Baueingriffe geplant |
|  | SONDIERUNGSGEBIET<br>TYPWASSE 1 m GARTEN 4<br>/ keine Baueingriffe geplant |
|  | REINIGUNGSGEBIET<br>TYPWASSE 1 m GARTEN 4<br>/ keine Baueingriffe geplant  |



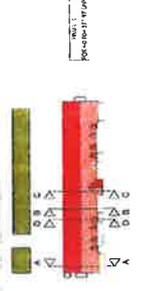
DACHDRAUFSICHT



DACHGESCHOSS

## LEGENDE

- MAUERWERK
- STAHLBETON FT
- STAHLBETON
- TROCKENBAUWÄNDE



## Nachbarn:

1. Obergeschoss: 1. OG  
2. Obergeschoss: 2. OG  
3. Obergeschoss: 3. OG  
4. Obergeschoss: 4. OG  
5. Obergeschoss: 5. OG  
6. Obergeschoss: 6. OG  
7. Obergeschoss: 7. OG  
8. Obergeschoss: 8. OG  
9. Obergeschoss: 9. OG  
10. Obergeschoss: 10. OG  
11. Obergeschoss: 11. OG  
12. Obergeschoss: 12. OG  
13. Obergeschoss: 13. OG  
14. Obergeschoss: 14. OG  
15. Obergeschoss: 15. OG  
16. Obergeschoss: 16. OG  
17. Obergeschoss: 17. OG  
18. Obergeschoss: 18. OG  
19. Obergeschoss: 19. OG  
20. Obergeschoss: 20. OG  
21. Obergeschoss: 21. OG  
22. Obergeschoss: 22. OG  
23. Obergeschoss: 23. OG  
24. Obergeschoss: 24. OG  
25. Obergeschoss: 25. OG  
26. Obergeschoss: 26. OG  
27. Obergeschoss: 27. OG  
28. Obergeschoss: 28. OG  
29. Obergeschoss: 29. OG

## BAUVORHABEN:

SENIORENZENTRUM BAAR- EBENHAUSEN  
NEUBAU VON 27 BESTEHENDE WOHNUMGEN, 1 RING, 1 RAZZTRAKT,  
22 GARAGEN UND 2 CARPORTS IN BAAR- EBENHAUSEN

Datum: 15.01.2015

BAUHER: BILBAU GmbH & Co KG  
Bilbaustraße 1  
44699 Bochum  
Tel.: 0201 370060  
E-Mail: info@bilbau.de

GRUNDSTÜCK: B5107 Baar- Ebenhausen  
Jahnstraße 14  
44699 Bochum  
Tel.: 0201 370060  
E-Mail: info@bilbau.de

NACHBARN: Siehe Anlage Bauvorhaben, siehe oben

PLANINHALT: M = 1 / 100  
GRUNDRISS DACHGESCHOSS  
UND DACHDRAUFSICHT, HAUS 1

ENTWURFSVERFASSTER:  
BILBAU GmbH & Co KG  
Bilbaustraße 1  
44699 Bochum  
Tel.: 0201 370060  
E-Mail: info@bilbau.de

E

E

E

E

E

# Anlage 6

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurbuch 1: 2000  
zur Baugenehmigung nach § 7 Abs. 1 BauNVO  
Stand: 20.11.2011



Vormerkung: Prof. Dr. Ingrid Isenhardt, a.d. Im

Kellernstraße 8  
55276 Pfaffenholen a.d. Im

Geometrische  
Höhenangaben  
in Metern

Prof. Dr. Ingrid Isenhardt, a.d. Im  
Kellernstraße 8  
55276 Pfaffenholen a.d. Im

Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Mühlgraben 38  
55276 Pfaffenholen a.d. Im

## Nachbarn:

Isar-Amperwerke AG  
Brennel Straße 40  
82333 München  
FL.Nr. 1699/5

Christella Anne und Johannes Achim  
Waldenweg 1  
85107 Baar - Ebenhausen  
FL.Nr. 1699/4

Eisinger Evelyn  
Weidenweg 5  
85107 Baar-Ebenhausen  
FL.Nr.: 1699/6

Robert Heija Irene und Markus Alexander  
Mühlgraben  
85107 Baar-Ebenhausen  
FL.Nr. 1699/7

FREISTAAT BAYERN  
FL.Nr.: 1719/7

## AUFTEILUNGSPLAN

**BAUVORHABEN:**  
**SENIORENZENTRUM BAAR- EBENHAUSEN**  
NEUBAU VON 37 BETREUTEN WOHNUNGEN, 1 BÜRO, 1 ARZTPRAXIS,  
12 GARAGEN UND 2 CARPORTS IN BAAR- EBENHAUSEN

**DATUM:** 13.02.2015

**BAUHERR:**  
ERLBAU GmbH & Co. KG  
Mietzing 33b  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370600  
Fax: 0991 - 30540  
Email: info@erlbaud.de



**GRUNDSTÜCK:**  
85107 Baar - Ebenhausen  
Jahnstraße 1a  
Teilfläche aus Flur Nr. 1695

**NACHBARN:**  
Siehe Auszug Bauvorhaben, siehe oben

**PLANINHALT:**  
**LAGEPLAN, HAUS 1**  
**M = 1/ 2000**

**ENTWURFSVERFASSER:**  
ERLBAU GmbH & Co. KG  
Mietzing 33b  
94469 Deggendorf  
Bauvorlageberechtigter:  
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Heimit Eder  
Friedenstraße 10  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 30540  
Email: info@erlbaud.de



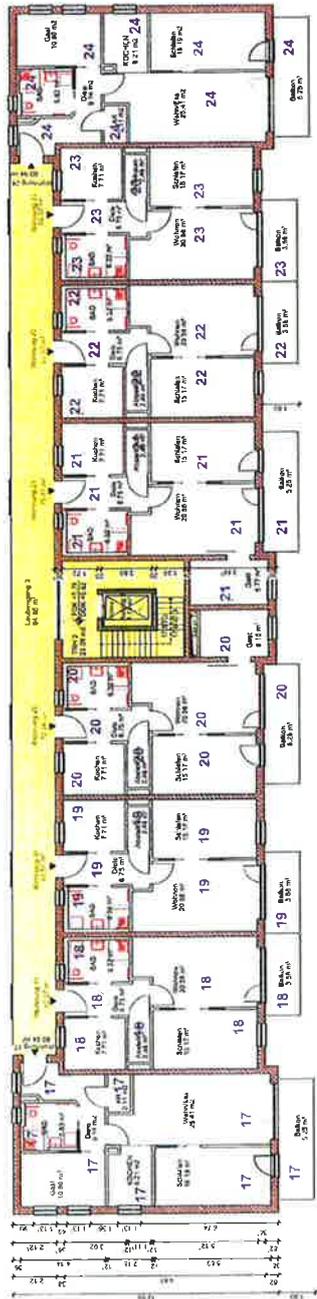
VOR GÄNGEN AUF VERTRAUEN

# Anlage 6

## LEGENDE HAUS 1

- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach holz-ober-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach holz-unter-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach glas-ober-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach glas-unter-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten

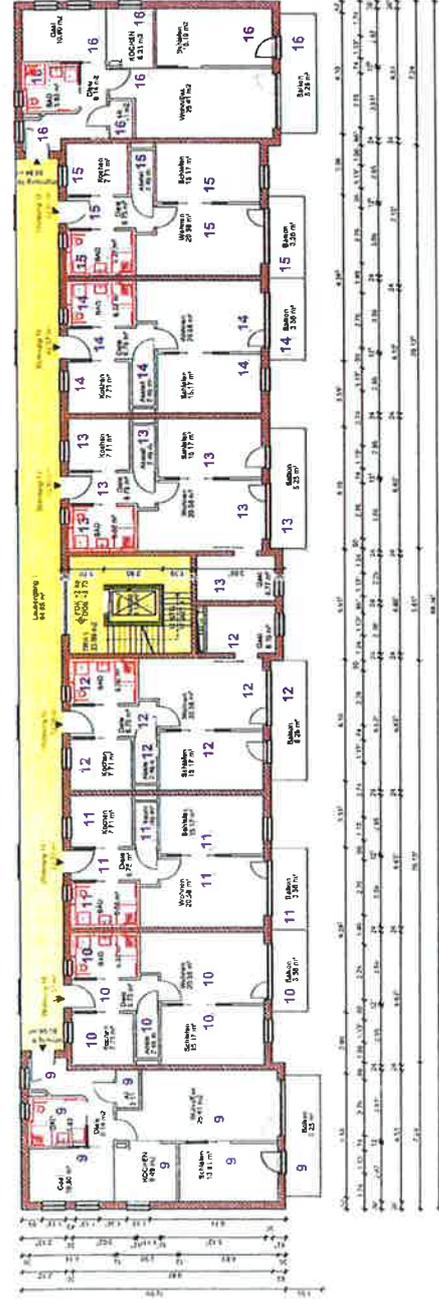
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten
- SONNENSCHUTZBLÄNDUNG TERRASSE 1 und GARTEN 1  
- Fach aluminium-seiten



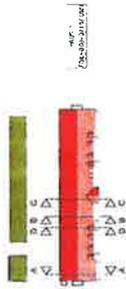
## 2. OBERGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS



- ### LEGENDE
- MAUERWERK
  - STAHLBETON FT
  - STAHLBETON
  - TROCKENBAUWÄNDE



### Nachbarn:

1. Alt-Wohnhaus AG  
 2. Alt-Wohnhaus AG  
 3. Alt-Wohnhaus AG  
 4. Alt-Wohnhaus AG  
 5. Alt-Wohnhaus AG  
 6. Alt-Wohnhaus AG  
 7. Alt-Wohnhaus AG  
 8. Alt-Wohnhaus AG  
 9. Alt-Wohnhaus AG  
 10. Alt-Wohnhaus AG  
 11. Alt-Wohnhaus AG  
 12. Alt-Wohnhaus AG  
 13. Alt-Wohnhaus AG  
 14. Alt-Wohnhaus AG  
 15. Alt-Wohnhaus AG  
 16. Alt-Wohnhaus AG  
 17. Alt-Wohnhaus AG  
 18. Alt-Wohnhaus AG  
 19. Alt-Wohnhaus AG  
 20. Alt-Wohnhaus AG  
 21. Alt-Wohnhaus AG  
 22. Alt-Wohnhaus AG  
 23. Alt-Wohnhaus AG  
 24. Alt-Wohnhaus AG

MAURERWERK

**BAUVORHABEN:**  
**SENIORENZENTRUM BAAR-EBENHAUSEN**  
 NEUBAU VON 27 BETREUETER WOHNUNGEN, 1 MURK, 1 ARCHIVRAUM  
 12 GARAGEN UND 7 GARAGENBOXEN

**DATUM:** 13.02.2015  
**BAUHER:**  
 ENBAU GmbH & Co. KG  
 Amberg-Weiden  
 Tel. 0991 320600  
 Fax 0991 320602  
 Email: info@enbau.de

**GRUNDSTÜCK:**  
 3. Ehrenhausen  
 Teilfläche aus Flur Nr. 1895

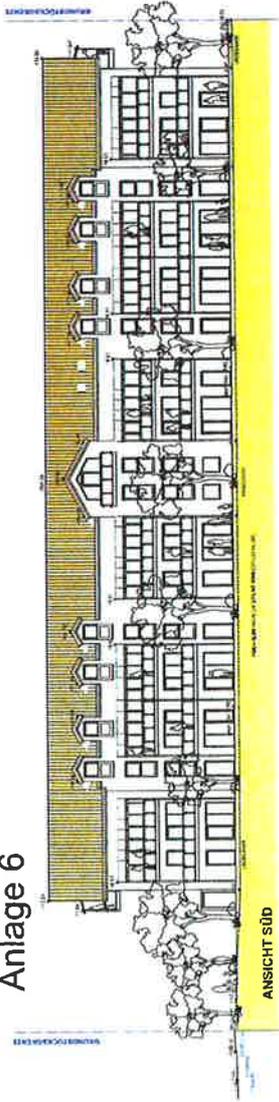
**NACHBARN:**  
 siehe Auszug Bauvorschriften, siehe oben

**PLANNUMMER:**  
**GRUNDRISS 1. und 2. OBERGESCHOSS**  
**M = 1 / 100**

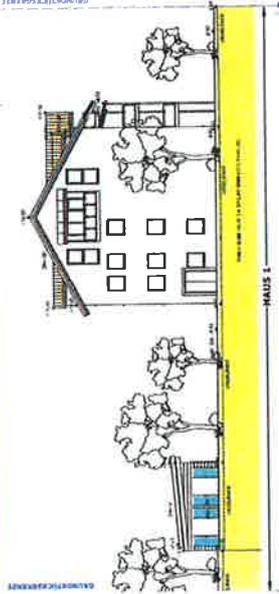
**ENTWURFSVERFASSER:**  
 ENBAU GmbH & Co. KG  
 Amberg-Weiden  
 Tel. 0991 320600  
 Fax 0991 320602  
 Email: info@enbau.de

1. Alt-Wohnhaus AG  
 2. Alt-Wohnhaus AG  
 3. Alt-Wohnhaus AG  
 4. Alt-Wohnhaus AG  
 5. Alt-Wohnhaus AG  
 6. Alt-Wohnhaus AG  
 7. Alt-Wohnhaus AG  
 8. Alt-Wohnhaus AG  
 9. Alt-Wohnhaus AG  
 10. Alt-Wohnhaus AG  
 11. Alt-Wohnhaus AG  
 12. Alt-Wohnhaus AG  
 13. Alt-Wohnhaus AG  
 14. Alt-Wohnhaus AG  
 15. Alt-Wohnhaus AG  
 16. Alt-Wohnhaus AG  
 17. Alt-Wohnhaus AG  
 18. Alt-Wohnhaus AG  
 19. Alt-Wohnhaus AG  
 20. Alt-Wohnhaus AG  
 21. Alt-Wohnhaus AG  
 22. Alt-Wohnhaus AG  
 23. Alt-Wohnhaus AG  
 24. Alt-Wohnhaus AG

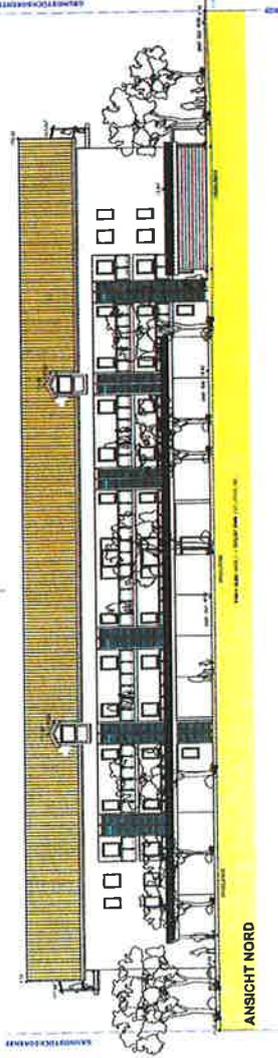
# Anlage 6



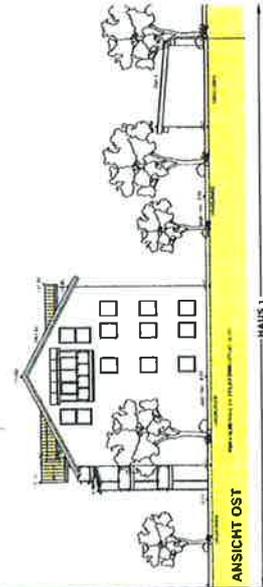
ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD

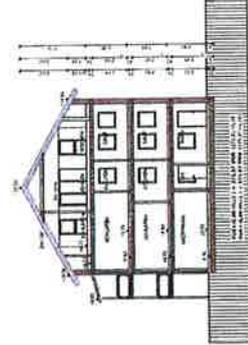


ANSICHT OST

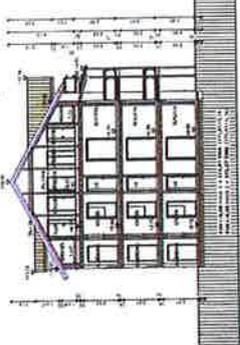


**LEGENDE HAUS 1**

	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)
	Wandputz (außen/innen)		Wandputz (außen/innen)



SCHNITT A-A, Randwohnung



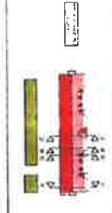
SCHNITT B-B, Standardwohnung



SCHNITT C-C, Treppenhaus

**MATERIALANSTELLUNG ABWEICHEND VON DER BAULAGENVERORDNUNG**

	MAUERWERK
	STAHLBETON FT
	STAHLBETON
	TRECKENBAUWÄNDE
	WÄRMEDÄMMUNG



**Nachbarn**


**BAUSCHÜBEN:**  
**SEKUNDENZENTRUM BAAR- EBENHAUSEN**  
 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**BAUVERLEH:**  
 Baubüro für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**GENEHMIGUNG:**  
 Stadtamt für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**NACHBARN:**  
 Nachbar für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**PLANUNG:**  
**ANSICHTEN, SCHNITTE A-A, B-B, C-C, D-D**  
**HAUS 1**  
**M = 1, 100**

**ENTWURFSVERFASSER:**  
 Entwurf für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**DATEI:**  
 Entwurf für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**DATEI-NUMMER:**  
 Entwurf für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

**DATEI-NUMMER:**  
 Entwurf für die Baar- Ebenhäuser, 1. bis 3. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser, 4. bis 5. Stockwerk für die Baar- Ebenhäuser.

# Anlage 7



# GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Gemeinde Baar-Ebenhausen \* Münchener Str. 55 \* 85107 Baar-Ebenhausen

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

Münchener Str. 55  
85107 Baar-Ebenhausen  
Telefon: 08453/3205-0  
Telefax: 08453/3205-15  
Email: ernst.schartel@baar-ebenhausen.de

⊙ EINGEGANGEN ⊙

05. März 2015

Ihre Zeichen	Unsere Zeichen SG III Az: 602-1	Sachbearbeiter Schartel	Durchwahl 3205-33	Baar-Ebenhausen, 25. Februar 2015
--------------	------------------------------------	----------------------------	----------------------	--------------------------------------

Datum des Eingangs der vollständigen Unterlagen:  
28.01.2015

**Mitteilung über das Genehmigungsverfahren**  
(Art. 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Bayerische Bauordnung - BayBO)

**Bauvorhaben:**

Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen  
Neubau von 56 betreuten Wohnungen, einem Büro und einer Arztpraxis sowie 24 Garagen, 4 Carports und zwei Nebengebäuden

**Baugrundstück:**

Baar-Ebenhausen, Jahnstraße 1 und 1 a      Fl.Nr. 1695 TF      Gemarkung Ebenhausen

Schr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Baar-Ebenhausen teilt mit, dass für das o.a. Bauvorhaben kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Schartel

**Ende der Anlage 7**

Bankverbindung:  
Sparkasse Ingolstadt, GS Baar-Ebenhausen  
Hallertauer VolksbankeG, GS Baar-Ebenhausens

Bankleitzahl:  
721 500 00  
721 916 00

Konto-Nr.  
301 333  
7215550



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,  
wohnhaft 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:



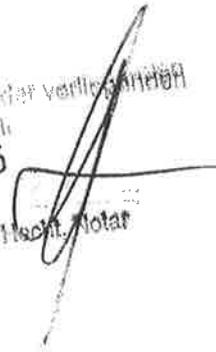
Auf Ansuchen erteile ich hiermit antragsgemäß für

**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

  
Vorstellung des Antrags gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 mit der vorliegenden  
Ausfertigung der Urkunde  
Hengersberg, den 17. MRZ. 2015  
  
Hecht, Notar



