

Urk.R.Nr. 0538/2015

**TEILUNGSERKLÄRUNG MIT  
GEMEINSCHAFTSORDNUNG  
UND BAUBESCHREIBUNG  
- SENIORENZENTRUM BAAR-EBENHAUSEN (PFLEGE) -**

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:

I.

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 Erl-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. 5.744,12 qm, ein Grundstück für die Errichtung des Hauses 1 für das Betreute Wohnen mit einer Größe von ca. 3.101,15 qm und ein Grundstück für die Errichtung des Hauses 2 für das Betreute Wohnen mit einer Größe von ca. 3.146,28 qm.

Die Lage der Teilflächen nach aktueller Planung ist in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan farblich umrandet eingezeichnet, wobei die Teilfläche von nunmehr ca. 5.742,69 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.

Auf dem in Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz, genau auf derjenigen Teilfläche von ca. 5.742,69 qm, welche im Lageplan rot gekennzeichnet ist, errichtet der Eigentümer ein Bauvorhaben für eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstigen Pflegebedürftigen mit insgesamt 77 Sondereigentumseinheiten sowie den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen zur Heimverwaltung, Cafeteria, Technikräumen, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen, 4 Wohnungen als sogenannte

Rüstigen-/Personalwohnungen, ferner Sondernutzungsrechte gemäß Ziffer 3. der als Anlage 6 beigefügten Gemeinschaftsordnung.

Alle Sondereigentumseinheiten und mit ihnen das gesamte Gemeinschaftseigentum des Pflegebereichs werden mit 77 Einzelvermietungen an die Gesellschaft in Firma NOVITA – Leben im Alter GmbH, Dorfstraße 33, 86558 Hohenwart, vermietet.

Für die Errichtung des Bauvorhabens sind maßgeblich die in der **Anlage 7** beigefügten vorläufigen Aufteilungspläne und die Baubeschreibung [**in Unteranlage 1 des Mietvertrages (Anlage 4) enthalten**]. Auf diese Unterlagen wird verwiesen. Die Baubeschreibung wurde mitvorgelesen. Die Aufteilungspläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

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

## II.

### AUFTEILUNG IN SONDEREIGENTUM

Der Eigentümer teilt hiermit den in § 1 Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz, in Sondereigentum nach § 8 WEG dahingehend auf, dass gebildet werden:

Die in der **Anlage 1** bezeichneten Miteigentumsanteile (Zehntausendstel) werden je verbunden mit dem Sondereigentum an den in der Anlage 1 bezeichneten Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 81.  
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 7** als wesentlicher Bestandteil beigefügte vorläufige Aufteilungsplan zugrundegelegt.

Der vorläufige Aufteilungsplan in Anlage 7, 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 7** 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 7** beigelegt.

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

Ferner ist der heutigen Urkunde eine Kopie der Teil-Baugenehmigung des Landratsamtes Pfaffenhofen vom 12.03.2015 als **Anlage 8** (Seite 1) informatorisch zu Beweis Zwecken beigelegt.

Weiterhin ist der heutigen Urkunde die Flächenaufstellung der Wohn- und Nutzflächen als **Anlage 5** informatorisch beigelegt.

### III. GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Im Übrigen gelten für das Rechtsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander die Bestimmungen der dieser Urkunde als

**Anlage 6** beigelegten und mitverlesenen Gemeinschaftsordnung und im Übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

IV.  
GRUNDBUCHANTRAG

Es wird

**bewilligt und beantragt**

in das Grundbuch einzutragen:

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

Um Vollzugsnachricht wird gebeten.

V.  
BEZEICHUNG

Die durch Grundbucheintrag oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergeinschaft trägt die Bezeichnung  
**Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen (Pflege)**

VI.  
BAUBESCHREIBUNG, MIETVERTRAG,  
VERWALTERVERTRÄGE

Dieser Urkunde sind weiter als mitverlesene Anlagen beigelegt:

- a) die Baubeschreibung für die Erstellung des Bauvorhabens, in der Unteranlage 1 zur Anlage 4 enthalten;
- b) der Verwaltervertrag (Anlage 2) für die Gesamtwohnanlage, in den jeder Wohnungseigentümer eintritt,
- c) der Miet-/ Pachtverwaltervertrag (Anlage 3),
- d) ein unterzeichneter Global-/Gesamtmietvertrag (Anlage 4) sowie die darin enthaltenen Unter-Anlagen:

*Anlage 1: Baubeschreibung*

*Anlage 2 Pläne (hier nicht beigelegt)*

*Anlage 2 a Lageplan Heizraum (hier nicht beigelegt)*

*Anlage 3: Muster Einzelmietvertrag*

*Anlage 4: Vereinbarung Gewährung eines verlorenen Zuschusses*

*Anlage 5: Muster Proopeningvertrag*

*Anlage 6: Wohnflächenberechnung (hier nicht beigelegt)*

*Anlage 7: Aufstellung "Dach und Fach"*

*Anlage 8: Betriebskostenverordnung § 2*

## VII.

### VORRANGIGES BELIEGUNGSRECHT

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. 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.

3. Betreutes Wohnen: Der Eigentümer räumt hiermit dem künftigen Käufer von Sondereigentum im Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen – 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.

#### VIII.

#### HEIZUNGSREALLAST FÜR BTW HAUS 1

Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser für die Raumeigentumseinheiten auf der Teilfläche von ca. 3.101,32 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (BTW Haus 1) erfolgt über die auf dem heutigen Vertragsgegenstand (Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (Pflege) installierte Heizungsanlage in der Heizzentrale im Erdgeschoß

Der teilende Eigentümer begründet hiermit an dem WEG-Grundstück, genau an der Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen, eine

#### **Reallast**

zugunsten der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, gebildet an einer Teilfläche von ca. 3.101,32 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (B'W Haus 1), für die ständige Lieferung von Heizwärme in dem erforderlichen Umfang.

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

Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur; Vorlauftemperatur der Verteilungsleitungen) ist so zu betreiben, dass die in DIN 4701 für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) kann die Temperatur angemessen gesenkt werden, es sei denn, dass besondere Umstände vorliegen, die gegen eine Absenkung der Temperatur sprechen.

Die Kosten der Wärme- und Warmwasserversorgung sind in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung (vgl. Bekanntmachung vom 12.10.1990 BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung (vgl. Bekanntmachung vom 12.10.1990 BGBl. I S. 2203) - in der jeweils geltenden Fassung - unter Verwendung von Heizkosten- und Warmwasserkosten-Verteilern einer anerkannten Fachfirma nach Wahl der aus dieser Reallast Verpflichteten abzurechnen.

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.

IX.  
HEIZUNGSREALLAST FÜR BTW HAUS 2

Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser für die Raumeigentumseinheiten auf der Teilfläche von ca. 3.138,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (BTW Haus 2) erfolgt über die auf dem heutigen Vertragsgegenstand (Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen (Pfleger) installierte Heizungsanlage in der Heizzentrale im Erdgeschoß

Der teilende Eigentümer begründet hiermit an dem WEG-Grundstück, genau an der Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen, eine

**Reallast**

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), für die ständige Lieferung von Heizwärme in dem erforderlichen Umfang.

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

Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur; Vorlauftemperatur der Verteilungsleitungen) ist so zu betreiben, dass die in DIN 4701 für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) kann die Temperatur angemessen gesenkt werden, es sei denn, dass besondere Umstände vorliegen, die gegen eine Absenkung der Temperatur sprechen.

Die Kosten der Wärme- und Warmwasserversorgung sind in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der Zweiten

Berechnungsverordnung (vgl. Bekanntmachung vom 12.10.1990 BGBl. I S. 2178) und der Neubaumietenverordnung (vgl. Bekanntmachung vom 12.10.1990 BGBl. I S. 2203) - in der jeweils geltenden Fassung - unter Verwendung von Heizkosten- und Warmwasserkosten-Verteilern einer anerkannten Fachfirma nach Wahl der aus dieser Reallast Verpflichteten abzurechnen.

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.

## X.

### NAHWÄRMELEITUNGEN FÜR BTW HAUS 1

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

## X.

### NAHWÄRMELEITUNGEN FÜR BTW HAUS 2

Der teilende Eigentümer bestellt hiermit am dem WEG-Grundstück, genau an der Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen

- 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.

## XI.

### BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT

In der Gesamtanlage wird ein Blockheizkraftwerk errichtet, das vom Betreiber der Gesamtanlage betrieben wird.

Zur Sicherung des Bestandes und Betriebs dieser Anlage bestellt der teilende Eigentümer an der Teilfläche von ca. 5.742,69 qm aus Fl.Nr. 1695 der Gemarkung Ebenhausen

- nachfolgend "dienender Besitz" genannt -

zugunsten der NOVITA Leben im Alter GmbH mit dem Sitz in Hohenwart eine

#### **beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

mit folgendem Inhalt:

a) Die NOVITA Leben im Alter GmbH ist berechtigt, auf dem dienenden Besitz ein Blockheizkraftwerk im Raum "Heizraum" laut Aufteilungsplan zu haben, zu benutzen, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

b) Die Miteigentümer dürfen, solange die NOVITA Leben im Alter GmbH Gesamtmieter des Bereichs Pflege ist, ohne Zustimmung derselben, auf dem Grundstück keine anderen betriebsfertigen Einrichtungen zur Beheizung von Räumen und zur Warmwasserbereitung haben oder benutzen als solche, die Nahwärme aus den vorstehend unter a) 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 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 Berechtigten der Dienstbarkeit nicht innerhalb zweier Wochen wieder aufgenommen wird.

Die vorstehend, der NOVITA Leben im Alter GmbH, eingeräumte beschränkte persönliche Dienstbarkeit gilt jedoch nur solange, solange diese Gesamtmietler des Bereichs Pflege ist. Danach ist die NOVITA Leben im Alter GmbH verpflichtet, diese Dienstbarkeit auf deren Kosten im Grundbuch löschen zu lassen. Die hierfür erforderliche Genehmigung durch die NOVITA Leben im Alter GmbH wird der teilende Eigentümer selbst einholen.

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.

## XII. KOSTEN, ABSCHRIFTEN

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:  
beglaubigte Abschriften:  
das Grundbuchamt

der Eigentümer (90)

einfache Abschriften:

das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -  
Globalgläubiger

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

### XIII. NOTARVOLLMACHT

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

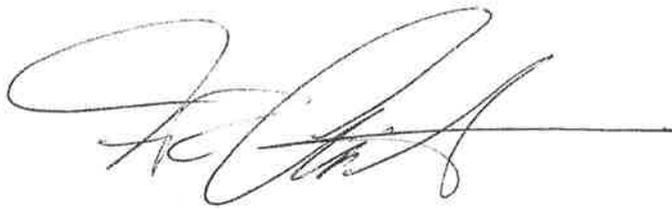
Die Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis nach § 22 BauGB wird der Eigentümer selbst einholen.

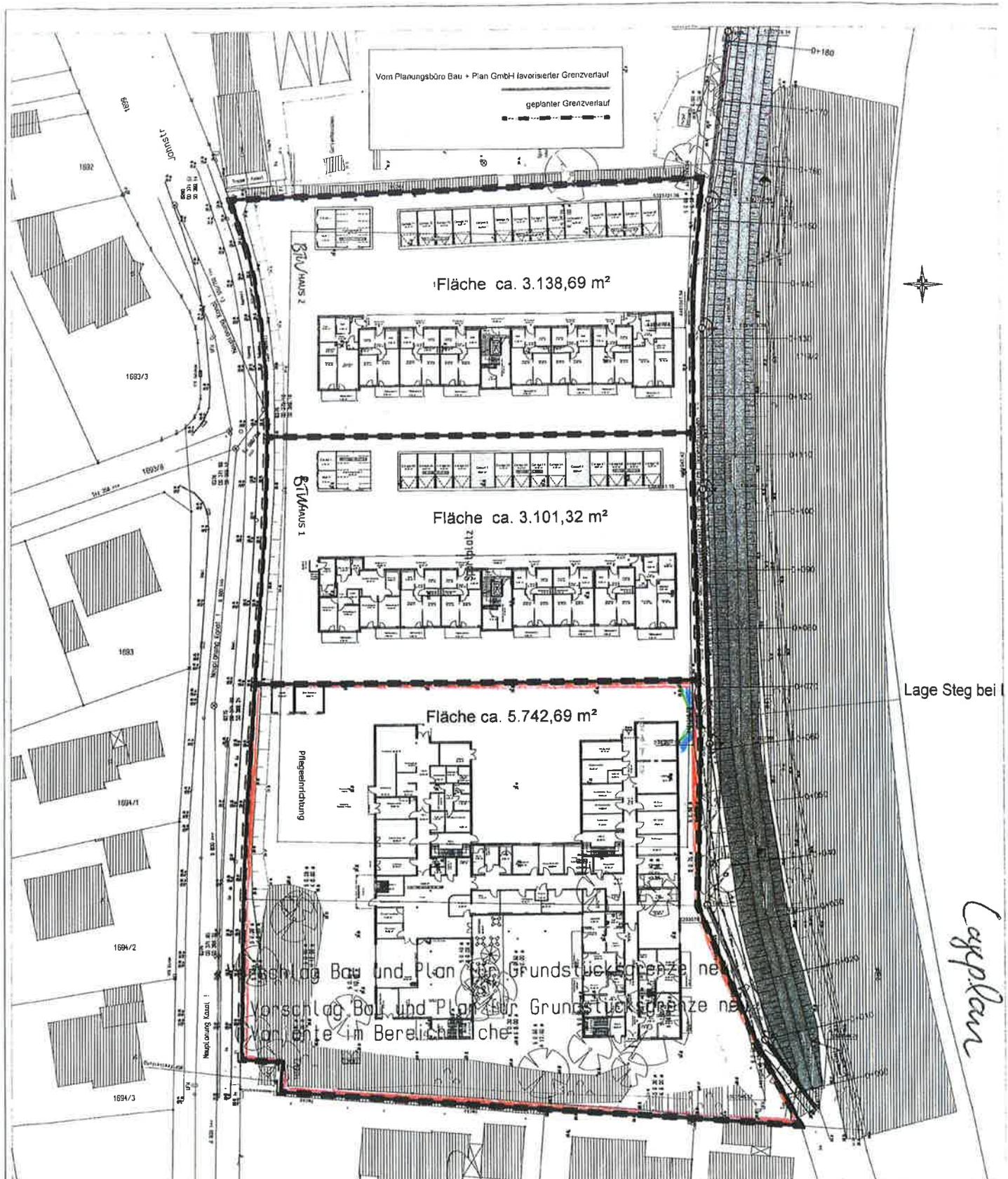
Wird die Genehmigung ohne Bedingungen und Auflagen erteilt, wird auf die förmliche Zustellung und auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet. Ein versagender oder einschränkender Bescheid ist unmittelbar dem Eigentümer mit Abschrift an den Notar zuzustellen.

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

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, und dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:





*Capplan*

- MATERIALDARSTELLUNG ABWICHELND VON DER BAULAGENVERORDNUNG
- MAUERWERK
  - STAHLBETON FT
  - STAHLBETON
  - TROCKENBAUWÄNDE
  - WÄRMEDÄMMUNG

*[Handwritten signature]*

**BAUANTRAG**

**BAUHER:**  
 ULLMANN & CO. AG  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau

**BAUHER:**  
 ULLMANN & CO. AG  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau  
 Siedlungsbau

**GRUNDSTÜCK:**  
 1707/100-000000  
 1707/100-000000  
 1707/100-000000  
 1707/100-000000

**PLANNUMMER:**  
 M = 1/ 200

**ENTWURFSVERFAHREN:**  
 Entwurf  
 Entwurf  
 Entwurf  
 Entwurf  
 Entwurf



## Anlage 1

## Miteigentumsanteile

Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen, Pflegeeinrichtung, Jahnstr. 1b, 1c in 85107 Baar-Ebenhausen

Pflege									
Nr.	Lage	Bezeichg.	Wohnfläche Zimmer in m <sup>2</sup>	Wohnfläche Bad in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche Appt. in m <sup>2</sup>	anteilige Gemeinschaftsfläche Pflege bzw. Wohnng.	anteilige Gemeinschaftsfläche allgemein in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	1/10.000 Miteigentumsanteile
1	OG1	Appt. 1	18,85	4,23	23,08	36,52	1,33	60,93	117,799
2	OG1	Appt. 2	18,85	4,23	23,08	36,52	1,33	60,93	117,799
3	OG1	Appt. 3	18,85	4,23	23,08	36,52	1,33	60,93	117,799
4	OG1	Appt. 4	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
5	OG1	Appt. 5	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
6	OG1	Appt. 6	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
7	OG1	Appt. 7	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
8	OG1	Appt. 8	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
9	OG1	Appt. 9	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
10	OG1	Appt. 10	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
11	OG1	Appt. 11	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
12	OG1	Appt. 12	28,90	6,02	34,92	55,26	2,01	92,19	178,235
13	OG1	Appt. 13	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
14	OG1	Appt. 14	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
15	OG1	Appt. 15	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
16	OG1	Appt. 16	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
17	OG1	Appt. 17	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
18	OG1	Appt. 18	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
19	OG1	Appt. 19	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
20	OG1	Appt. 20	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
21	OG1	Appt. 21	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
22	OG1	Appt. 22	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
23	OG1	Appt. 23	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
24	OG1	Appt. 24	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
25	OG1	Appt. 25	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
26	OG1	Appt. 26	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
27	OG1	Appt. 27	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
28	OG1	Appt. 28	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
29	OG1	Appt. 29	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
30	OG1	Appt. 30	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
31	OG1	Appt. 31	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
32	OG1	Appt. 32	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
33	OG1	Appt. 33	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
34	OG1	Appt. 34	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
35	OG1	Appt. 35	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
36	OG1	Appt. 36	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
37	OG1	Appt. 37	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
38	OG1	Appt. 38	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
39	OG1	Appt. 39	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788

Nr.	Lage	Bezeichg.	Wohn- fläche Zimmer in m <sup>2</sup>	Wohn- fläche Bad in m <sup>2</sup>	Gesamt-fläche Appartement in m <sup>2</sup>	anteilige Gemein- schafts- fläche Pflege bzw. Wohnung	anteilige Gemein- schafts- fläche allgemein in m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche in m <sup>2</sup>	1/10.000 Miteigen-tums- anteile
40	OG2	Appt. 40	18,85	4,23	23,08	36,52	1,33	60,93	117,799
41	OG2	Appt. 41	18,85	4,23	23,08	36,52	1,33	60,93	117,799
42	OG2	Appt. 42	18,85	4,23	23,08	36,52	1,33	60,93	117,799
43	OG2	Appt. 43	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
44	OG2	Appt. 44	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
45	OG2	Appt. 45	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
46	OG2	Appt. 46	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
47	OG2	Appt. 47	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
48	OG2	Appt. 48	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
49	OG2	Appt. 49	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
50	OG2	Appt. 50	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
51	OG2	Appt. 51	29,90	6,02	34,92	55,26	2,01	92,19	178,235
52	OG2	Appt. 52	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
53	OG2	Appt. 53	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
54	OG2	Appt. 54	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
55	OG2	Appt. 55	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
56	OG2	Appt. 56	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
57	OG2	Appt. 57	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
58	OG2	Appt. 58	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
59	OG2	Appt. 59	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
60	OG2	Appt. 60	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
61	OG2	Appt. 61	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
62	OG2	Appt. 62	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
63	OG2	Appt. 63	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
64	OG2	Appt. 64	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
65	OG2	Appt. 65	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
66	OG2	Appt. 66	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
67	OG2	Appt. 67	21,43	6,02	27,45	43,44	1,58	72,47	140,109
68	OG2	Appt. 68	23,33	6,02	29,35	46,44	1,69	77,48	149,795
69	OG2	Appt. 69	29,95	6,02	35,97	56,92	2,07	94,96	183,590
70	OG2	Appt. 70	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
71	OG2	Appt. 71	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
72	OG2	Appt. 72	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
73	OG2	Appt. 73	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
74	OG2	Appt. 74	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
75	OG2	Appt. 75	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
76	OG2	Appt. 76	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
77	OG2	Appt. 77	18,46	4,23	22,69	35,90	1,30	59,89	115,788
<b>SUMME PFLEGE</b>					<b>1860,51</b>				
78	EG	Whg. 1			65,92	11,37	1,72	79,01	152,747
79	EG	Whg. 2			50,96	8,79	1,33	61,08	118,089
80	EG	Whg. 3			50,92	8,78	1,33	61,03	117,992
81	EG	Whg. 4			50,16	8,65	1,31	60,12	116,233
<b>SUMME WOHNUNGEN</b>					<b>217,96</b>	<b>37,6</b>			
<b>GESAMT</b>			<b>1502,58</b>	<b>357,93</b>	<b>2078,47</b>	<b>2981,45</b>	<b>112,47</b>	<b>5172,39</b>	<b>10000,000</b>

- Anlage 1 geschlossen -



**Verwaltervertrag**

für Wohneigentumsanlagen und Pflegeheime

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

**I. Vertragspartner und Verwaltungsobjekt**

Wohnungs-/Teileigentümer Wohnungsgemeinschaft:

Für den Verwaltervertrag:  
**Wohnungseigentümergeinschaft  
Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen Pflege  
Jahnstraße 1b + 1c in 85107 Baar-Ebenhausen**

-nachfolgend „Verband“ genannt-

**vertreten durch den Bauträger:**

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

**Verwalter:**

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

**Verwaltungsobjekt:**

**Wohnungseigentümergeinschaft  
Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen Pflege  
Jahnstraße 1b + 1c in 85107 Baar-Ebenhausen**

## II. Vertragsbedingungen

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

### 1. Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit

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

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

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

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

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

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

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

Zu den Lasten- und Kostenbeiträgen gehören:

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

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

## 2. Besondere Verwalterleistungen

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

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

## 3. Verwalterentgelt

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

Die Steuernummer des Verwalters lautet 108/142/00243. Der Verwaltervertrag erhält die Rechnungsnummer 05/2015.

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

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

#### **4. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr**

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

#### **5. Vertretungsbefugnisse**

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

#### **6. Einsichtnahme durch Wohnungseigentümer**

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

#### **7. Vollmachten des Verwalters**

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

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

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

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

## 8. Dauer und Beendigung des Verwaltervertrages

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

## 9. Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Verwalters wird ausgeschlossen, soweit nicht

- Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,

oder

- sonstige Schäden, <sup>die</sup> auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen;

vorliegen.

## 10. Sonstige Vereinbarungen

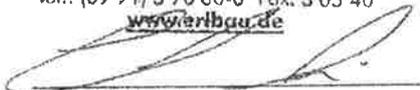
- A. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
- B. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam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

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

Deggendorf, den 17.03.2015

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

**ERL-BAU GmbH & Co.KG**  
94469 Deggendorf/Mietzing 33 b  
Tel.: (09 91) 3 70 60-0 Fax: 3 05 40  
[www.erlbau.de](http://www.erlbau.de)



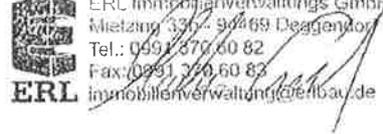
Geschäftsführer

- Bauträger -

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**



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



---

Geschäftsführer

- Verwalter -

**Ende der Anlage 2**



**Miet-/Pachtverwaltervertrag**  
für Pflegeheime mit Einzelmietverträgen

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

Sondereigentumseinheit:

Vorname, Name

Adresse \_\_\_\_\_

**vertreten durch den Bauträger:**

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

**Miet-/Pachtverwalter:**

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

**Verwaltungsobjekt:**

Einheit Nr. \_\_\_\_  
**Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen Pflege**  
**Jahnstraße 1b + 1c in 85107 Baar-Ebenhausen**

### **I. Präambel**

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

### **II. Vertragsbedingungen**

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

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

#### **1. Aufgaben und Erfordernisse der Miet-/Pachtverwaltertätigkeit**

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

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

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

und Warmwasserversorgung sowie die Auskehr zu viel entrichteter Betriebskosten an die Pächter.

Die Kosten für Messgeräte und Ablesung trägt die Gemeinschaft.

- I. für den einzelnen bzw. für alle Teil-, Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Mietverwaltung Verträge abzuschließen oder zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, bzw. Verhandlungen zu führen im Innenverhältnis ist er jedoch – abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Eigentümer einzuholen;

## **2. Miet-/Pachtverwalterentgelt**

- A. Das Miet-/Pachtverwaltungsentgelt beträgt je Wohnungseinheit € 6,50 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, also € 1,24 insgesamt somit € 7,74.
- B. Die Steuernummer des Verwalters lautet 108/142/00243. Der Verwaltervertrag erhält die Rechnungsnummer 06/2015.
- C. Der Verwalter erhält zusätzlich für die Bearbeitung von Eigentümerübergängen 60,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer vom Veräußerer.
- D. Vertritt der Mietverwalter einen Eigentümer selbst in einem Gerichtsverfahren, so erhält er eine Vergütung in entsprechender Anwendung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes. Für die Vervielfältigung von Schriftsätzen und Entscheidungen in Verfahren vor Gerichten und Behörden erhält der Verwalter pro Seite eine Gebühr von 0,50 €, zuzüglich etwa anfallender Umsatzsteuer.  
Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt oder fallen Gerichtskosten oder Kosten für Gutachten an, so sind diese Kosten dem Verwalter durch den/die betroffenen Teil-, Wohnungseigentümer, in dessen/deren Interesse die Kosten verursacht werden, bzw. durch den Verband zu ersetzen. Die Leistungen des Verwalters werden dabei mit einem Stundensatz vergütet, der sich am Entgelt eines Facharbeiters der Industrie orientiert.

## **3. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr**

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

## **4. Vertretungsbefugnisse**

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

## **5. Einsichtnahme durch Teil- Wohnungseigentümer**

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

## **6. Vollmachten des Miet-/Pachtverwalters**

Der Verwalter ist bevollmächtigt die erforderlichen Konten zu eröffnen.

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

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

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

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

## **7. Dauer und Beendigung des Miet-/ Pachtverwaltervertrags**

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

## 8. Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Verwalters wird ausgeschlossen, soweit nicht

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

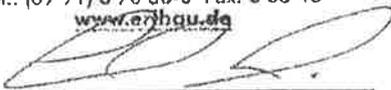
## 9. Sonstige Vereinbarungen

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

Deggendorf, den 13.03.2015

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

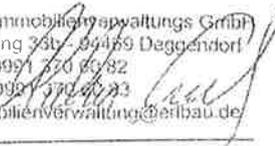
**ERL-BAU GmbH & Co.KG**  
94469 Deggendorf/Mietzing 33 b  
Tel.: (09 91) 3 70 60-0 Fax: 3 05-40  
[www.erlbau.de](http://www.erlbau.de)

  
\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer

- Bauträger -

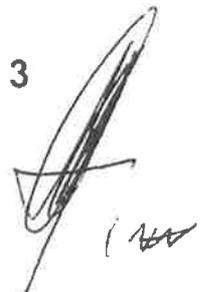
**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**

 ERL Immobilienverwaltungs GmbH  
Mietzing 33b - 94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 370 60 82  
Fax: 0991 370 60 33  
[immobilienverwaltung@erlbau.de](mailto:immobilienverwaltung@erlbau.de)

  
\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer

- Miet-/Pachtverwalter -

**Ende der Anlage 3**



## Anlage 4

### Mietvertrag

zwischen

#### **Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Alois Erl Mietzing 33b, 94469 Deggendorf

- nachfolgend auch „Vermieter“ genannt -

und

#### **NOVITA Leben im Alter GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christoph Michael Hofmann Dorfstraße 33, 86558 Hohenwart

- nachfolgend auch „Mieter“ genannt -

### **§ 1 Mietobjekt, Vertragsunterlagen**

1. Erl-Bau-GmbH & Co KG wird Eigentümer einer Teilfläche von ca. 6.245 m<sup>2</sup> aus dem Grundbesitz, welcher im Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm für Ebenhausen, derzeit Blatt 1940, unter FINr. 1695 Gemarkung Ebenhausen, Nähe Jahnstraße, Gebäude- und Freifläche, eingetragen ist (nachfolgend auch "Grundbesitz" genannt).
2. Es wird zur Urkunde eines Notars im Auftrag der Erl-Bau-GmbH & Co KG eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (nachfolgend auch „Verweisungsurkunde“ genannt) erstellt. Erl-Bau-GmbH & Co KG beabsichtigt auf dem unter Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger zu errichten. Für die Pflegeeinrichtung sollen insgesamt 77 Pflegeappartements als Teileigentumseinheiten geschaffen werden. Ferner werden 4 Rüstigen- bzw. Personalwohnungen errichtet, die mit gesonderten Mietverträgen vermietet werden sollen. Die Verweisungsurkunde wird auch die diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügte Baubeschreibung enthalten, die für die Bauausführung des Bauvorhabens und des Mietobjekts maßgeblich ist sowie den Entwurf des Verwaltervertrages. Die Verweisungsurkunde wird die diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Pläne enthalten. Des Weiteren wird das in diesem Vertrag als Anlage 5 beigefügte Muster zum Preopeningvertrag in der Verweisungsurkunde enthalten sein.
3. Die Verweisungsurkunde wird eine Zweckbestimmung enthalten, wonach die Sondereigentumseinheiten und der den Sondereigentümern zur Sondernutzung

zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung genutzt werden sollen. Der Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung, der im Bereich der Pflegeeinrichtung sämtliche Teil- und Sondereigentumseinheiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung gemäß Anlage 1 mietet bzw. pachtet.

4. Die Parteien vereinbaren bereits heute, dass dieser Vertrag durch Einzelmietverträge gemäß dem als Anlage 3 beigefügtem Muster bei Vorliegen der in § 1 Ziffer 2 beschriebenen Teilungserklärung ersetzt wird. Die Miethöhe der Einzelmietverträge berechnet sich jeweils nach den Miteigentumsanteilen. Der Vermieter wird vom Mieter unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, die erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, damit dieser Vertrag durch die Einzelmietverträge ersetzt wird. Die Einzelmietverträge werden durch eine noch zu gründende GmbH abgeschlossen, deren Gesellschafter zu mindestens 50 % die NOVITA GmbH oder deren Gesellschafter sind.
5. Der Vermieter vermietet dem Mieter gemäß diesem Vertrag folgendes zu errichtendes Mietobjekt:
  - a) Pflegeappartement Nr. 1 bis 77 des Aufteilungsplans samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung gemäß Anlage 1 und
  - b) die zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung gemäß Anlage 1.

Nicht mitvermietet werden 4 Stellplätze (STP 6 bis STP 9), die gem. Teilungserklärung den Rüstigenwohnungen (oder Personalwohnungen)(gelb markiert) zugeordnet werden.

Die rot markierten Bereiche des Pflegeheims unterliegen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner des Pflegeheims und der Einheiten, die gem. Teilungserklärung den Rüstigenwohnungen (oder Personalwohnungen) zugeordnet werden. Die gelb markierten Bereiche unterliegen der alleinigen Nutzung durch die Bewohner der Einheiten, die gem. Teilungserklärung den Rüstigenwohnungen (oder Personalwohnungen) zugeordnet werden.

6. Erl-Bau-GmbH & Co KG verpflichtet sich, das Mietobjekt gemäß der Baubeschreibung gemäß Anlage 1 und den Bauplänen gemäß Anlage 2 herzustellen und auszustatten. Die Herstellung hat nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu erfolgen, die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk gelten. Besondere Garantien werden nicht abgegeben. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.
7. Erl-Bau-GmbH & Co KG ist berechtigt, eventuelle für die Realisierung des Mietobjekts notwendige oder nützliche Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen sowie den Einrichtungs- und

Ausstattungsgegenständen vorzunehmen. Auswirkungen auf die Höhe der Miete treten dadurch nicht ein. Der Mieter wird vor jeder Änderung angehört und kann nicht notwendigen Änderungen widersprechen. Sollten zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen zu den nicht notwendigen, also insbesondere zu den nützlichen Änderungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend.

8. Einrichtungs- und Ausstattungsangaben in den Plänen, die nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind, sind unverbindliche Vorschläge.
9. Als Anlage 4 wurde diesem Vertrag die Vereinbarung der Parteien über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses beigefügt.
10. Dieser Vertrag wird erst dann rechtswirksam, wenn der Vermieter Eigentümer des in Ziffer 1. genannten Grundbesitzes ist und zudem eine Baugenehmigung gemäß den Plänen (Anlage 2) rechtskräftig vorliegt.

Der Mieter beabsichtigt im Heizraum (Anlage 2a) des Objekts auf eigene Kosten ein BHKW und eine Heizanlage zu errichten, um das Pflegeheim mit Wärme zu versorgen. Mit der Ausübung des Rechts zur Errichtung dieses BHKW ist der Betreiber ebenfalls verpflichtet dieses so zu errichten und zu erhalten (insb. Neuerrichtung, Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung), dass mit dem BHKW auch die im selben Objekt befindlichen Bedienstetenwohnungen sowie die beiden auf den Nachbargrundstücken geplanten Riegel des betreuten Wohnens versorgt werden. Die Versorgung muss sichergestellt sein ab 6 Monate vor Fertigstellung der Gebäude für betreutes Wohnen, soweit die angemieteten Räumlichkeiten für die Heizung fertiggestellt sind, dass das BHKW und die Heizung errichtet und betrieben werden können. Der Mieter ist verpflichtet sich über die Ausübung des Rechts zum Bau und Betrieb eines BHKW bis zum 30. April 2015 zu erklären. Danach erlischt das Recht. Es ist Aufgabe des Mieters sämtliche für die Errichtung und den Betrieb des BHKW erforderlichen Genehmigungen einzuholen und aufrechtzuerhalten. Der Mieter ist verpflichtet die Bedienstetenwohnungen im selben Objekt, sowie die beiden auf dem Nachbargrundstück geplanten Gebäude des betreuten Wohnens mit Wärme zu versorgen. Hierbei sind ortsübliche Konditionen und Preise (z.B. Stadtwerke Ingolstadt) einzuhalten. Das BHKW ist in der Form zu betreiben, dass der Standard KfW 70 eingehalten wird. Diese Verpflichtungen sind Rechtsnachfolgern ebenfalls aufzuerlegen. Die Verpflichtungen aus dieser Regelung sind durch Dienstbarkeiten gesichert und daher zwingend einzuhalten. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung länger als 24 Stunden nicht, geht das Nutzungsrecht am BHKW und an der Heizanlage unverzüglich auf die Eigentümer über. Davon unberührt sind Wartungs- und Reparaturarbeiten bis maximal 2 Wochen. Entscheidet sich der Mieter gegen den Betrieb des BHKW und/oder des Heizraums wird der Vermieter in dem Heizraum eine Heizanlage errichten. Der Vermieter oder der Betreiber, wenn er die Heizanlage nach § 5 selbst betreibt, sind berechtigt und verpflichtet mit dieser auch die Rüstigenwohnungen sowie die beiden auf den Nachbargrundstücken geplanten Riegel des betreuten Wohnens mit Wärme zu versorgen.

## § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger gem. Baubeschreibung.
2. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Vermieter holt sämtliche objektbezogenen, die Beschaffenheit und Lage des Mietobjekts betreffenden, behördlichen Genehmigungen für das Mietobjekt ein und hält sie für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht, dies auf seine Kosten. Die Einholung und Aufrechterhaltung der für die Nutzung der Mietsache durch den Mieter etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen (nutzungsbezogenen Genehmigungen) obliegen allein dem Mieter, auf dessen Kosten und auf dessen Risiko. Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten. Die Versagung bzw. Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen treffen allein den Mieter, sofern der Vermieter nicht nach Satz 1 zuständig ist. Der Mieter kann hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten.
4. Der Mieter trägt das Betriebsrisiko wie in Ziff. 3, 5 und 6 geregelt.
5. Kann das Mietobjekt aufgrund grundsätzlicher Änderungen der heimrechtlichen oder anderen Bestimmungen in Bezug auf bauliche Voraussetzungen nicht mehr zulässig als Pflegeeinrichtung betrieben werden, so hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters das Mietobjekt gegen eine angemessene Mieterhöhung den geänderten Verhältnissen anzupassen. Unter einer angemessenen Mieterhöhung versteht sich der Betrag, der durch den Mieter zu zahlen ist, damit sich die weiteren Investitionsaufwendungen des Vermieters innerhalb der noch bestehenden oder einer neu vereinbarten Vertragslaufzeit amortisieren können. Sollten hierüber zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend. Ab Beginn des 16. Jahres der Laufzeit ist die Mieterhöhung für die Restlaufzeit gem. § 2 Ziff. 5 S. 1 auf 10 % der Jahresgesamtmiete für das Pflegeheim begrenzt.

Die Parteien sind verpflichtet vor einer baulichen Anpassung sämtliche Möglichkeiten zur Befreiung von den grundsätzlichen Änderungen der heimrechtlichen oder anderen Bestimmungen in Bezug auf bauliche Voraussetzungen auszuschöpfen oder die baulichen Änderungen mittels behördlicher Genehmigung bis nach Ablauf der Mietzeit aufzuschieben.

### § 3 Mietdauer

1. Der Vermieter hat den voraussichtlichen Übergabetermin 8 Wochen vor der Übergabe anzukündigen. Als unverbindlicher geplanter Übergabetermin ist der 31. Juli 2016 vorgesehen, spätestens erfolgt der Einzug bis zum 30. Oktober 2016, wobei dieser Termin nur dann vom Vermieter einzuhalten ist, wenn ihm die bestandskräftige Baugenehmigung für das Bauvorhaben bis spätestens 31. März 2015 erteilt wird, ansonsten verschiebt sich der Übergabetermin mit der später erteilten bestandskräftigen Baugenehmigung entsprechend zeitlich nach hinten. Behinderungen bei der Herstellung des Mietobjekts aus Umständen, die von Erl-Bau-GmbH & Co KG nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Übergabefrist um die Dauer der Behinderung.
2. Das Mietverhältnis beginnt mit dem auf die Übergabe folgenden Tag. Die Übergabe wird förmlich durch ein gemeinsam zu erstellendes Übergabeprotokoll festgestellt. Mit der Übergabe oder vertragswidrig verweigerten Übernahme durch den Mieter geht aber bereits die Gefahr auf den Mieter über. Der Mieter ist zur Übernahme zum angegebenen Zeitpunkt verpflichtet, es sei denn, fehlende geschuldete Einrichtungen, Ausstattungen, Mängel oder Restleistungen beeinträchtigen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache so erheblich, dass die Übernahme dem Mieter unter Abwägung der Interessen beider Vertragspartner nicht zumutbar ist.
3. Das Übergabeprotokoll ist von den Parteien zu unterschreiben. Die Übergabe erfolgt durch eine gemeinsame Begehung des Mietgegenstandes im sauberen Zustand. Die Heimaufsicht (FQA) wird zur Übergabe hinzugezogen bzw. daran beteiligt. Im Übergabeprotokoll sind etwaige Mängel und gegebenenfalls von der FQA bzw. von anderen Genehmigungsbehörden ausgesprochenen Auflagen nach der AVPfleWoqG schriftlich festzuhalten.
4. Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen und bauliche Mängel, die den Mieter zu einer Minderung berechtigen, hat der Vermieter auf seine Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Im Übrigen erkennt der Mieter mit der Übernahme an, dass der Mietgegenstand sich in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Dies gilt nicht für bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel. Arbeiten zur Beseitigung insbesondere der im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden. Innerhalb von 6 Monaten nach Mietbeginn ist der Mieter nur dann zur Mietminderung berechtigt, wenn die Mängelbeseitigungsarbeiten seinen Betrieb derart beeinträchtigen, dass er an einer Belegung von Zimmern gehindert ist. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter nach Maßgabe dieses Vertrages und Vorliegen der Voraussetzungen berechtigt die Miete zu mindern.

Eine vom Vermieter bestrittene oder nicht rechtskräftig bestätigte Mietminderung darf der Mieter nur vornehmen, wenn in Höhe des Minderungsbetrags zugleich eine Hinterlegung bei einer Justizkasse eines deutschen Gerichts durch ihn erfolgt.

5. Der Mietvertrag wird auf **25 Jahre** ab dem Monatsersten geschlossen, der der Übergabe nachfolgt. Der Mieter hat ein Optionsrecht auf **fünf** weitere Betriebsjahre. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Mieter das Vertragsverhältnis nicht **24 Monate vor** Ablauf der Festmietzeit nach S. 1 gekündigt hat.
6. Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen.
7. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
8. Der Vermieter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn:
  - a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und sonstiger Zahlungsverpflichtungen in der Höhe einer Monatsmiete an zwei aufeinander folgenden Terminen oder insgesamt in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist;
  - b) der Mieter trotz einer schriftlichen Abmahnung weiterhin unpünktlich Zahlungen leistet;
  - c) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte und Interessen des Vermieters verletzt oder
  - d) sich die Vermögenslage des Mieters wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn er seine Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
9. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.
10. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet dieser für den Ausfall der Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen für die Zeit, bis die nächstmögliche ordentliche Kündigung wirksam würde sowie für weitere Schäden, die der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Der Vermieter verpflichtet sich, ernsthafte Bemühungen zu unternehmen, einen Nachmieter zu finden. Die Haftung des Mieters ist befristet bis zu dem Zeitpunkt, da ein zumutbarer Nachmieter gefunden wurde.
11. Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn aufgrund höherer Gewalt, Krieg oder Naturereignissen eine Fortführung des Mietvertrages für den Mieter nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Diese Kündigung kann ohne Einhaltung einer Frist erfolgen.

#### **§ 4 Miete, Fälligkeit**

1. Für das in § 1 bezeichnete Mietobjekt beträgt die jährliche Miete EUR 535.056,00 [die monatliche Miete beträgt insgesamt EUR 44.588,00].
2. In der Miete ist keine Umsatzsteuer enthalten. Nach der derzeitigen Gesetzeslage fällt keine Umsatzsteuer an. Bei Änderung der Gesetzeslage werden die Vertragsschließenden eine Änderung der Miete in der Weise vereinbaren, die der wirtschaftlichen Auswirkung der bisherigen Regelung am nächsten kommt.
3. Die Miete ist monatlich im Voraus zu zahlen und muss spätestens am fünfzehnten Werktag des Monats auf dem Bankkonto des zum Inkasso ermächtigten Verwalters eingegangen sein. Die Bankverbindung und gegebenenfalls die Änderung der Bankverbindung des Verwalters werden dem Mieter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für den Vermieter Auskünfte über die wirtschaftliche Situation des Mieters sowie Auskünfte betreffend den Mieter bei der Pflegekasse und FQA einzuholen. Der Mieter wird dem Verwalter entsprechende Einverständniserklärungen ausstellen.
5. Eine verspätete Mietzahlung berechtigt den Vermieter, Verzugszinsen in Höhe von 8% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Die Wohnflächen der Pflegeappartements wurden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt (Anlage 6) Der Ermittlung wurden die Rohbaumaße zugrunde gelegt. Die Balkone und Terrassen wurden dabei zu 50% in die Berechnung einbezogen.
7. Weicht die tatsächliche Größe der vermieteten Flächen um nicht mehr als 2% von der vorausgesetzten Quadratmeterzahl ab, soll diese Abweichung nicht erheblich sein. Ist die Abweichung größer, soll sie nur bezüglich der Höhe des Mietzinses erheblich sein.

#### **§ 5 Betriebskosten, Fälligkeit**

1. Der Mieter trägt alle Betriebskosten für das Mietobjekt ab Übergabe, insbesondere trägt er auch alle Betriebskosten nach der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung (Anlage 8). Zu den Betriebskosten gehören insbesondere auch die Kosten für Betrieb und Wartung von:
  - Wasser, Abwasser, Hebeanlage
  - Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit elektrischer Anlagen(E-Check)
  - Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen
  - Heizung,
  - Lüftung Küche und Allgemein

- Fettabscheider
  - Einrichtungen der Großküche
  - Kältetechnik Großküche
  - Schiebetüren
  - Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, RWA-Anlage
  - Kosten der Tankreinigung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr,
  - Gebühren für Niederschlagswasser,
  - Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung
  - Blitzschutz
  - Aufschaltung Integrierte Leitstelle,
  - Trinkwasseruntersuchungen,
  - die Grundsteuer
  - die Hausmeisterkosten, Schneeräumen
  - Reinigung und Prüfung von Abwasserrohren, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, Gullys und Abflusssieben und Reinigung und Wartung von Rückstausicherungen sofern kein Baumangel, Rohrbruch oder Setzung vorliegt,
  - Springbrunnen.
2. Die anfallenden Betriebskosten sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Leistungserbringer zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zu bezahlen. Der Mieter schließt, soweit möglich, die Verträge mit den jeweiligen Leistungserbringern selbst ab. Der Mieter trägt dafür Sorge, dass die Forderungen der jeweiligen Gläubiger betreffend die Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden. Soweit Rechnungen an den Vermieter gestellt werden, werden diese an den Mieter zur sofortigen Begleichung weitergeleitet.
3. Soweit die Betriebskosten nicht direkt vom Mieter gezahlt werden, werden diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt, sofern in der WEG-Abrechnung kein anderer Umlageschlüssel geregelt ist. Die Erfassung der Betriebskosten erfolgt nach dem Prinzip, das die Eigentümergemeinschaft der Jahresabrechnung des WEG-Verwalters zugrunde liegt. Bei der Betriebskostenabrechnung kann das Zu- und Abflussrecht nach Wohnungseigentümergebäudegesetz gelten. Abweichend von der Umlegung nach Miteigentumsanteilen werden für die folgenden Positionen abweichende Umlageschlüssel vereinbart:
- Kabel/Satelliten-Fernsehen: pro Einheit
  - Grundsteuer: tatsächliche anfallende Grundsteuer für Mietobjekt
  - Kälte nach Verbrauch
  - (Tiefgaragen)Stellplätze, Parkplätze nach Verhältnis Stellplatz zu Anzahl Gesamtstellplätze
4. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Für die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten ist die im Haus praktizierte Übung maßgebend. Der Vermieter ist berechtigt, aus sachlichen Gründen eine Änderung dieser Verteilung vorzunehmen. Sofern keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung

vorhanden ist, erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel vereinbart ist.

5. Den Stromliefervertrag schließt die Mieterin selbst ab.
6. Der Vermieter ist berechtigt unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit ab Entstehung zusätzlich zu den in § 5 Abs. 1 genannten Kosten auch solche Betriebskosten nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder künftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

### **§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Gegen Forderungen aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit anderen Forderungen als solchen aus diesem Vertrag nicht zulässig, es sei denn, die Gegenforderung ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann wegen anderer Rechte als solchen aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden, es sei denn der Gegenanspruch, auf dem das Leistungsverweigerungsrecht beruht, ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

### **§ 7 Wertsicherungsklausel**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2010 = 100, um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Mietbeginns, so verändert sich die Miete nicht im gleichen prozentualen Verhältnis, sondern nur um 80% der Veränderung des Index, mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Index folgenden Monats.
2. In jedem Fall neuerlicher Änderung dieses Index um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Änderung des Index folgenden Monats, um 80% der Veränderung des Index.
3. Im Fall der Erhöhung der Miete hat der Vermieter, im Fall der Ermäßigung der Miete hat der Mieter dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet das aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Mietbetrag ist rückwirkend zu zahlen; ein etwaiger Differenzbetrag ist rückwirkend zu erstatten; der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst mit dem Eingang der jeweiligen Abrechnung in Verzug.
4. Werden wegen einer Umstellung des Index auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben Anpassungen, die nach der alten Reihe bereits unter Vorlage einer Abrechnung mitgeteilt waren, von dieser Änderung unberührt. Mit der ersten amtlichen Veröffentlichung der

neuen Reihe gilt jedoch die Miete, die sich auf Grund der neuen Indexreihe, umbasiert auf die Basis 2010 = 100, ergibt, wobei die neuen Indexzahlen ab dem Zeitpunkt der letzten Anpassung (nach alter Berechnung) gelten.

### **§ 8 Kautio**

1. Der Mieter leistet vor Vertragsbeginn eine Kautio in Höhe von vier Monatsmieten.
2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautio mittels einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts zu erbringen.
3. Der Vermieter kann sich wegen Forderungen, die er nach Beendigung oder während der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gegen den Mieter erlangt, aus der Kautio befriedigen. Der Mieter ist im letzteren Fall verpflichtet, den Kautionsbetrag wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.
4. Die Kautio oder Bürgschaft ist an den Mieter zurückzugeben, wenn dieser in dem Mietobjekt eine Belegungsquote von mindestens 90 Prozent über einen Zeitraum von mindestens drei aufeinanderfolgenden Monaten nachweist.

### **§ 9 Vom Vermieter nicht zu vertretende Vertragsstörungen**

Wenn die Heizungs-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht dem Mieter gegen den Vermieter ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

### **§ 10 Obhutspflicht des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden an und in dem Mietobjekt sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Untermieter, Kunden, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in dem Mietobjekt aufhalten oder dieses aufsuchen, verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in Ziffer 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die

Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Bei Ersatzleistung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, seinen Schadenersatzanspruch an den Mieter abzutreten.

5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

### **§ 11 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter führt die jeweils erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten regelmäßig durch.
2. Die technischen Geräte und Einrichtungen, zu deren Benutzung der Mieter berechtigt ist, werden in den erforderlichen Abständen auf Kosten des Mieters durch einen vom Vermieter zu beauftragenden Fachbetrieb gewartet und auf Funktion überprüft. Das gilt insbesondere für zentraltechnische Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Wasserenthärtungsanlage, Elektro- und Fördertechnik, Hebeanlage, Rolltore, Drehflügel-, Schiebe-, und Brandschutztüren, Aufzüge, Sprinkler, Feuermelder, Feuerlöschgeräte, Alarm- und Schließanlagen, Notrufanlage, Notbeleuchtung einschließlich Batterieanlage, Antennen usw. sowie technische Ausstattungen und Einrichtungen. Diese Kosten sind vom Mieter neben der Miete zu tragen.
3. Die Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietobjekts sowie für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Heizung sowie Verschlüssen von Fenstern und Türen, hat der Mieter im Einzelfall bis 2.500,- Euro insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von 2,5 % der Jahresmiete pro Kalenderjahr zu tragen, die übersteigenden Kosten trägt der Vermieter, außer es handelt sich um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, hier trägt der Mieter die volle Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Ersatzbeschaffungen ohne betragsmäßige Begrenzung.
4. Der Mieter ist berechtigt, Reparaturaufträge direkt zu erteilen, wenn die Bewohner der Pflegeeinrichtung durch den Schaden direkt betroffen sind, die Bewohner der Pflegeeinrichtung durch den Schaden eine Einschränkung erleiden und der Verwalter nicht erreichbar ist.
5. Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche der Vermieter versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden.

## **§ 12 Zulässiger Mietgebrauch**

1. Der Mieter darf die vorhandenen, vertragsgemäßen Leitungsnetze für Elektrizität, Heizung und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.
2. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

## **§ 13 Versicherungen**

Der Mieter hat auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Betriebsunterbrechungsversicherung sowie Versicherungen für das Inventar gegen Schäden durch Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Sturm, Feuer, Glas und Leitungswasser in ausreichender Höhe abzuschließen und dem Vermieter gegenüber Nachweis zu führen.

## **§ 14 Vorrangiges Belegungsrecht**

1. Die Erl-Bau-Unternehmensgruppe hat bereits Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertig gestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten (nachfolgend: "Referenzobjekte Betreutes Wohnen"). Des Weiteren hat und errichtet die Erl-Bau Unternehmensgruppe weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger (nachfolgend: "Referenzobjekte Pflegeheim"). Als Referenzobjekte gelten ausschließlich diejenigen, die auf der Homepage von Erl-Bau-GmbH & Co KG unter [www.erlbau.de](http://www.erlbau.de) ersichtlich sind.
2. Erl-Bau-GmbH & Co KG und der Mieter vereinbaren im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein vorrangiges Belegungsrecht zugunsten von allen Sondereigentümern eines Objektes der Erl-Bau-Unternehmensgruppe und deren Angehörigen gemäß § 15 AO in den Referenzobjekten Betreutes Wohnen und in den Referenzobjekten Pflegeheim. Der Vorrang wird gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Referenzobjekt Betreutes Wohnen oder Referenzobjekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Referenzobjekt 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 zu entscheiden.
3. Das vorrangige Belegungsrecht gemäß Satz 1 und 2 gilt nicht gegenüber Nutzungsinteressenten, die Bürger der Gemeinde Baar-Ebenhausen sind. Den Bürgern der Gemeinde Baar-Ebenhausen steht ein bevorzugtes Belegungsrecht vor allen anderen Nutzungsinteressenten zu.

### **§ 15 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

1. Der Mieter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Davon ausgenommen sind Untermietverträge und Gebrauchsüberlassung in untergeordneten, nichtpflegerischen Bereichen, z. B. für einen Kiosk, Friseur usw. und Untervermietung an Servicegesellschaften der NOVITA GmbH.
2. Ziffer 1 gilt nicht für Heimpflege- oder ähnliche Verträge, welche der Mieter mit den Bewohnern des Mietobjektes abschließt. § 14 dieses Vertrages ist zu beachten.
3. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.

### **§ 16 Werbeanlagen, Namensgebung**

1. Der Mieter ist berechtigt, im Einvernehmen mit dem Vermieter Werbeanlagen im ortsüblichen Umfang anzubringen. Der Mieter hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten, insbesondere auch den jeweils gültigen Bebauungsplan. Die Beschaffung etwaiger behördlicher Genehmigungen obliegt dem Mieter.
2. Sofern eine Genehmigung zur Anbringung der Werbeanlagen versagt wird, ist der Mieter nicht berechtigt, hieraus Rechte gegen den Vermieter herzuleiten; er ist insbesondere nicht berechtigt, eine Minderung der Miete vorzunehmen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen.
4. Im Fall der Räumung des Mietobjekts ist der Mieter zur Entfernung der von ihm angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
5. Die Namensgebung für die Pflegeeinrichtung bestimmt der Mieter.

### **§ 17 Konkurrenzschutz**

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

### **§ 18 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen

zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn bzw. den Einrichtungsbetrieb oder die Einrichtungsbewohner nur unwesentlich beeinträchtigen.

2. Soweit der Mieter Maßnahmen nach Ziffer 1 zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

### **§ 19 Bauliche Änderungen, Einbringung von Einrichtungen durch den Mieter**

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen - insbesondere solche, die Wände, Decken, Elektro- und Wasserinstallation, Fußböden, Dächer, Fenster und Türen, Zuwege, Pflasterung betreffen - dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
2. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung für solche nachträglich vom Mieter eingebrachten baulichen Änderungen sind allein vom Mieter zu tragen.
3. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen. Dies gilt nicht für Schäden aus Baumaßnahmen des Vermieters, auch wenn er diese auf Veranlassung des Mieters durchführt oder durchführen lässt.
4. Der Vermieter kann bei Mietende verlangen, dass zusätzliche Einrichtungen durch den Mieter, mit denen dieser das Mietobjekt versehen hat und die wesentlicher Bestandteil des Mietobjekts geworden sind, im Mietobjekt verbleiben. In diesem Fall geht das Eigentum auf den Vermieter über. Bereicherungs- bzw. Ersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn die Beendigung des Mietverhältnisses wäre auf eine vom Mieter verschuldete fristlose Kündigung des Mieters zurückzuführen oder der Ausschluss des Wegnahmerechtes würde aus einem sonstigen Grunde gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen.
5. Sonstige Einrichtungen (Möbel usw.), sofern es sich nicht um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde handelt, hat der Mieter spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Abweichungen hiervon sind schriftlich zu vereinbaren.

## **§ 20 Verkehrssicherungspflicht**

1. Dem Mieter obliegt für das gesamte Mietobjekt die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgebrauch der Parkplätze nicht durch Dritte beeinträchtigt wird. Er wird selbst auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen treffen, um diese Beeinträchtigung des Mietgebrauchs abzuwehren bzw. zu beseitigen. Ansprüche gegen den Vermieter kann er aus einer Einschränkung des Mietgebrauchs der Parkplatznutzung durch Dritte nicht herleiten.
3. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden aus einer vom Vermieter zu vertretenden Verletzung seiner ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen resultiert.

## **§ 21 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung bzw. während der üblichen Geschäftszeiten besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen, soweit kein Hausrecht der/des Einrichtungsbewohner/s entgegensteht. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten des Mietobjekts unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit. Der Vermieter hat das Recht der/des Einrichtungsbewohner/s auf Unverletzlichkeit ihrer Wohnung zu beachten. Er hat sein Besichtigungsrecht, auch das nach Ziffer 2, im Hinblick auf das Wohl der Einrichtungsbewohner schonend auszuüben.
2. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder beabsichtigt der Vermieter, den Grundbesitz bzw. das Mietobjekt zu verkaufen, sind der Vermieter und/oder sein Beauftragter berechtigt, das Mietobjekt zusammen mit den Miet- bzw. Kaufinteressenten zu besichtigen.

## **§ 22 Untergang des Mietobjekts**

1. Im Falle der völligen Zerstörung oder Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietobjekts durch ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis (z.B. Feuer usw.) ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes verpflichtet, wenn der Mieter den Wiederaufbau schriftlich innerhalb von 3 Monaten nach Teil-/Zerstörung den Wiederaufbau verlangt und dem Vermieter aus einer Versicherungsleistung (aus eigener Versicherung oder aus einer des Mieters) ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen. Ansonsten kann der Vermieter das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung der Mietsache für beendet erklären.

2. Falls bauliche Anlagen, die der Mieter etwa auf dem Mietobjekt errichtet hat, ohne Verschulden des Vermieters ganz oder teilweise untergehen, kann der Mieter hieraus keine Rechte gegen den Vermieter herleiten, er kann insbesondere weder die Miete mindern, noch den Vertrag kündigen. Soweit dem Vermieter aus dem völligen oder teilweisen Untergang solcher Gegenstände Schadensersatzansprüche gegen Dritte erwachsen sein sollten, wird er diese an den Mieter abtreten.

### **§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses, Renovierung**

1. Der Mieter gibt bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in ordnungsgemäßen, geräumten und gereinigtem Zustand zurück. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen, Wartungs- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Ersatzanschaffungen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjekts durchzuführen.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Wird bei einer ordnungsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Herausgabe des Mietobjektes durch den Mieter schuldhaft verzögert, so hat der Mieter für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zu vollständigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts eine Nutzungsentschädigung in Höhe der jeweils geltenden Miete zu leisten und sämtliche sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Kosten sowie Leistungen für die Dauer der Besitzvorenthaltung zu übernehmen. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche des Vermieters bleibt vorbehalten.

### **§ 24 Änderung der Rechtsform, Betriebsveräußerung, Rechtsnachfolger**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder wird der Geschäftsbetrieb, für welchen dieser Mietvertrag geschlossen wird, auf eine andere Gesellschaft übertragen, so wird der Rechtsnachfolger des Mieters nur mit der Einwilligung des Vermieters dessen Vertragspartner.
2. Dieser Vertrag gilt für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters

### **§ 25 Schlussbestimmungen**

1. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
2. In Kenntnis des Schriftformerfordernisses der §§ 550 i.V.m. 578 Abs. 1 BGB sind sich die Parteien darüber einig, dass der Mietvertrag in schriftlicher Form gem. §§ 550, 578 BGB geschlossen sein soll. Sie verpflichten sich gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer der Vertragsparteien alle Handlungen

vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche erforderlich sind, um den gesetzlichen Maßgaben des Schriftformerfordernisses zu entsprechen und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrags, sondern auch für alle nachträglichen Vereinbarungen, wie z.B. Nachtrags-, Aufhebungs-, Änderungs- und Verlängerungsvereinbarungen.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.
3. Gerichtsstand ist Deggendorf.
4. Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

#### **Anlagen zum Mietvertrag:**

- Anlage 1: Baubeschreibung
- Anlage 2: Pläne
- Anlage 2a: Lageplan Heizraum
- Anlage 3: Muster Einzelmietvertrag
- Anlage 4: Vereinbarung Gewährung eines verlorenen Zuschusses
- Anlage 5: Muster Preopeningvertrag
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: Aufstellungen „Dach und Fach“
- Anlage 8: Betriebskostenverordnung §2

Drachselsried, den 04.02.2015

Drachselsried, den 04.02.2015

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

**NOVITA Leben im Alter GmbH**



Alois Erl  
Geschäftsführer

- Vermieter -



Christoph M. Hofmann  
Geschäftsführer

- Mieter -





# Neubau eines Pflegeheimes

## Baubeschreibung

**mit 74 Einzelzimmer und 3 Doppelzimmer  
(80 Pflegeplätze)**

**und 4 Rüstigen-/Mitarbeiter-Wohnungen**

Jahnstraße, Teilfläche aus Flur NR. 1695  
Baar-Ebenhausen

Bauherr:

ERL-Bau GmbH & Co. KG

Mietzing 33 b ♦ 94469 Deggendorf  
Tel. (09 91) 3 70 60-0 ♦ Fax 3 05 40

[www.erlbau.de](http://www.erlbau.de)

„Die Bauausführung und -ausstattung entspricht dem zum Vertragsschlusszeitpunkt aktuellen und zukunftssicheren fachtechnischen Stand derartiger Spezialbauten.“

### **Allgemein:**

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

Die Grundlage für die gesamte bauliche Ausführung des Pflegeheimes sind die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AVPfleWoqG) vom 27.07.2011 und die DIN 18040 für Planung, Ausführung und Einrichtung für barrierefreie Gebäude, Außenanlagen nach DIN 18024.

**E**  
**ERLBAU**

**WIR BAUEN AUF VERTRAUEN**

## 1. EINLEITUNG

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt gemäß den Eingabeplänen vom 19.9.2014 im Maßstab 1:100.

Die geplante Seniorenpflegeeinrichtung umfasst 80 Pflegeplätze und zugehöriger Gemeinschaftsflächen verteilt auf 3 Etagen:

Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss.

### Die Gesamtaufteilung stellt sich wie folgt dar:

#### **Erdgeschoss:**

Haupteingang mit Foyer und Empfang, Cafeteria mit Terrasse, Verwaltungsräume, Heimleitung, Pflegedienstleitung, Friseur/Fußpflege, Werkraum für Bewohner, Großküche mit allen Nebenräumen, Umkleide Damen mit WC's und Duschen, Umkleide Herren mit WC und Dusche, Behinderten WC, Sozialraum, Besprechungsraum, Anricht-/Vorbereitungsküche, Wäsche rein/unrein, Kapelle, Aussegnung/Sakristei, Elektro/Server, Heizung, Hausanschluss, verschiedene Lagerräume, Hausmeisterraum.

#### **ein Wohnteil mit**

4 Wohnungen mit je 2 Zimmern, Kochbereich, Bad mit Dusche und WC

#### **1. Obergeschoss:**

38 Plätze in Einzelzimmern (davon 8 Zimmer als R-Zimmer DIN 18040 Teil 2;)

2 Plätze in 1 Doppelzimmer als R-Zimmer DIN 18040 Teil 2

2 Beschäftigungszimmer, 2 Fäkalspülen, großem Gemeinschaftsraum mit Küche u. Balkon, Wohnzimmer, Pflegestützpunkt, Büro für Beschäftigung und Betreuung, Pflegebad mit Behinderten WC, 2 Technikräume, Pflegemittellager, Lagerraum, sowie Raum Rein und Raum Unrein

#### **2. Obergeschoss:**

36 Plätze in Einzelzimmern (davon 7 Zimmer als R-Zimmer DIN 18040 Teil 2)

4 Plätze in 2 Doppelzimmern als R-Zimmer DIN 18040 Teil 2

1 Ausweichzimmer

2 Fäkalspülen, 1 großem Gemeinschaftsraum mit Küche u. Lagerraum sowie Balkon, 1 Wohnraum, Rollstuhllager, Pflegemittellager, Pflegestützpunkt, Pflegebad mit Behinderten WC, 2 Beschäftigungsräume, 2 Technikräume, sowie Raum Rein und Raum Unrein



**ERLBAU**

## 2. ROHBAU

### **Allgemein:**

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

Für die Bauausführung sind sämtliche gültige DIN-Normen und Vorschriften, Bundesbaugesetz und Landesbauordnung sowie der neuste 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 betriebsstättentechnischen Forderungen entsprechend den behördlichen Auflagen und Vorschriften.

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

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

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

Die Einrichtung wird nach der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV 2014 mindestens im KfW-Standard 70 geplant.

### **Erdarbeiten:**

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

Fundamente frostsicher gegründet.

Im erdberührten Erdgeschossbereich mit Wärmedämmung.

Baugruben- und Fundamentaushub und Wiederverfüllung nach Bedarf.

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

### **Gründungsarbeiten und Drainagearbeiten:**

Gründung frostsicher nach statischen bzw. geologischen Erfordernissen.

Aufbau nach DIN.

**E**  
**ERLBAU**

**Entwässerung:**

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

**Außenwände:**

Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk, evtl. Ausführung als Fertigteilwand unter Einhaltung der Brand-, Schall- und Wärmeschutzanforderungen.

**Treppenhauswände:**

Schallschutzziegel

**Tragende Innenwände:**

Verfüllziegel - Schallschutzziegel

**Nichttragende Innenwände:**

Gipskartonwände

**Stützen, Unterzüge und Aufzugwände:**

Nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton.

**Treppen:**

Stahlbeton- Treppenläufe, mit Fliesenbelag aus Feinsteinzeug.

**Geschoßdecken:**

Stahlbeton in Halfertigteilbauweise oder als Ortbetonplatte nach statischen Erfordernissen.

Außenliegende Bauteile werden thermisch getrennt bzw. allseitig gedämmt.

**Dachkonstruktion:**

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion in Nadelholz GK II, Stärke gem. Statik. Blechbedachung mit farbiger Beschichtung oder Flachdachpfanne aus Ziegel, Wärmedämmung mit Dampfsperre auf der Betondecke.

**Blechner-/Spenglerarbeiten:**

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

### 3. INNENAUSBAU

#### **Estricharbeiten:**

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

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

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

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

#### **Innenputz:**

Alle Innenwände erhalten einen einlagigen Wandputz als Kalk-Gipsputz mit 1,5 mm Körnung. Oberfläche mit Filzabrieb für anschließenden Anstrich.

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

Decken als Betonfertigteildecken tapezierfähig gespachtelt.

Technikräume werden teilweise verputzt und gestrichen.

Stahlbetonwände im Keller mit Anstrich.

Leichtbauwände gespachtelt.

#### **Innentüren:**

##### **Eingangstüren zu den Bewohner-Pflegezimmern:**

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

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

Türdrücker in Edelstahl nach Bemusterung in einer Bedienhöhe von 85 cm ab FFB.

Lichte Durchgangsbreite von allen Türen in den Bewohner Zimmern sowie öffentlichen Bereichen mind. 106 cm.

##### **Badtüren:**

Wie oben beschrieben, jedoch als Schiebetüren vor der Wand laufend (lichte Durchgangsbreite mind. 85 cm) .

**E**  
**ERLBAU**

**Sonstige Innentüren:**

Nach Erfordernis und Planung, allgemein mit Stahlumfassungszargen glatt, Türen in den Erschließungsbereichen Alu oder Holz mit Glasfüllungen. Die Türen zu den Pflegestützpunkten und Arbeitsräumen mit Knauf, (keine Klinken).

**Faltwand:**

Verschiebbare Falt-Trennwand mit oberer Führungsschiene zwischen den beiden Beschäftigungszimmern im 1. OG und 2. OG

**Fenster:**

Fenster- und Fenstertürelemente aus Kunststoff 5- Kammersystem mit Isolierverglasung nach Berechnung mindestens KfW-Standard 70 als Wärmeschutzfenster.

**Innenfensterbänke:** aus Naturstein.

**Außenfensterbänke:** in Aluminium weiß.

**Rollladen:**

Alle Fenster und Fenstertüren von Individualbereichen (Bewohnerzimmer) und die Verwaltungsräume erhalten Kunststoffrollladen mit Leichtmetallschienen mit Elektroantrieb. Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert sofern technisch möglich.

**Raffstore:**

Elektrische Außenraffstore schienengeführt für Cafeteria, Therapie- und Beschäftigungsräume sowie in den Wohn/Essbereichen im EG.

Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert sofern technisch möglich.

**Eingangselement EG:**

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

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

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

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

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

**E**  
**ERLBAU**

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

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

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

### **Briefkasten- und Sprechanlage:**

Briefkastenanlage mit 1 Briefkasten DIN A4 für das Pflegeheim, mit integriertem Schlüsselschalter, 4 Briefkästen für die Wohnungen, Tasten- und Sprechfeld im Bereich des Haupteingangs Pflegeheim mit Aufschaltung auf die Rufanlage, 4 Klingeln mit Direktverbindung in die Wohnungen.

Gegensprechanlage mit Tasten- und Sprechfeld bei Lieferanteneingang Küche mit a/b-Wandler zur Aufschaltung auf Telefonanlage. Aufschaltung und Programmierung durch Lieferant Telefonanlage.

### **Schlosserarbeiten:**

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

### **Holzflächen:**

Alle sichtbaren Holzflächen erhalten einen offenporigen Anstrich nach Vorschrift.

### **Handläufe und Rammschutz:**

In den Allgemeinfluren, Wohnbereichen, Treppenhaus und im Eingangsbereich EG beidseitige durchgehende Holzhandläufe mit Krümmungen zur Wand und Rammschutz.

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

**Bodenbeläge:****Pflegezimmerbäder, Pflegebäder und allgemeine Naßräume:**

Die Fußbodenfliesen in Feinsteinzeug sind gemäß den Anforderungen mindestens als R10 Abriebgruppe IV auf die Abdichtung gemäß DIN 18195 zu verlegen. Im bodengleichen Duschtassenbereich sind Fliesen mit R10 erhöht rutschhemmend nach DIN 51130 und gem. GUV-IB527 Bewertungsgruppe B Abriebgruppe IV (nach DIN/ISO 10545/7) bzw. Tiefenverschleiß maximal 130mm<sup>3</sup> (nach DIN-EN-ISO 10545-6) auf die Bauwerksabdichtung einschließlich anforderungsgerechtem Fußbodeneinlauf zu fliesen. Die Gefälleausbildungen - erstens am Türeingangsbereich als erhöhte Fläche sowie im Duschbereich als geneigte Fläche zum Bodeneinlauf hin - sind durch den Fliesenleger auf den abgesetzten Estrich herzustellen.

Bei Übergangsbereichen dürfen keinerlei scharfkantige Schnittstellen auftreten.

Dauerelastische Fugen sind rissfrei und fachgerecht auszubilden. Bei Räumen mit Fußbodeneinläufen sind die Gefällebereiche absatzfrei gefliest herzustellen. (Gefälle nach DIN!)

Format und Farbe nach Wahl des Betreibers. Bruttomaterialistenpreis 34,00 €/m<sup>2</sup> für Wand und Bodenfliesen.

**Pflegezimmer und Flure:**

Fachgerecht verlegter PVC-Bodenbelag nach Bemusterung. Der PVC-Belag ist fabrikationstechnisch endversiegelt.

Die erforderliche Erstversiegelung nach kompletter Verlegung ist sofern notwendig ebenfalls auszuführen. Der Einbau erfolgt als Bahnenware und sämtliche Stöße sind sauber zu verschweißen oder gleichwertig zu verbinden. Ein an der Wand verklebter Sockel mit 8 cm Höhe wird aus dem Bodenbelag geschnitten und im Übergang zum Boden dauerelastisch verfugt, hierbei wird die obere Wandanschlußfuge nicht verfugt.

Fußbodenleiste nach Bemusterung. Bruttomaterialpreis 38,00 €/m<sup>2</sup>.

**Wohnbereiche/Personalräume/ Wirtschaftsführung:**

Fliesen/Linoleum/PVC in Absprache wie vor

**Verwaltung:**

Lino oder PVC, analog Beschreibung Pflegezimmer und Flure, Bruttomaterialpreis 38,00 €/m<sup>2</sup>.

**Foyer:**

Feinsteinzeug/Fliesen, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers

**E**  
**ERLBAU**

**Besprechungsraum:**

Lino oder PVC, analog Beschreibung Pflegezimmer und Flure, Bruttomaterialpreis 38,00 €/m<sup>2</sup>.

**Aufenthalts- Wohnbereiche / Stockwerksküchen :**

Lino oder PVC rollstuhlgeeignet, analog Beschreibung Pflegezimmer und Flure, Bruttomaterialpreis 38,00 €/m<sup>2</sup>.

**Verteilerküche:**

Fliesenbelag rutschfest R 10 bzw. R 11, Farbe nach Wahl des Betreibers

**Aussegnung/ Sakristei:**

Lino oder PVC rollstuhlgeeignet, analog Beschreibung Pflegezimmer und Flure, Bruttomaterialpreis 38,00 €/m<sup>2</sup>.

**Kapelle:**

Lino oder PVC rollstuhlgeeignet analog Beschreibung Pflegezimmer und Flure. Bruttomaterialpreis 38,00 €/m<sup>2</sup>.

**Technikräume:**

Fliesenbelag mit Sockelfliese in den untergeordneten Räumen, Bruttomaterialpreis 25,00 €/m<sup>2</sup>

**Umkleide, Wäsche, Flur:**

Fliesenbelag rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers Bruttomaterialpreis 25,00 €/m<sup>2</sup>

**Großküche:**

Fliesenbelag rutschfest R 10 bzw. R 11, Farbe nach Wahl des Betreibers

**Keramische Wandbeläge:****Appartement- und Pflege-Bäder, Personal-WCs / Personalduschen:**

raumhoch gefliest im Spritzwasserbereich der Dusche.  
Bruttomateriallistenpreis 34,00 €/m<sup>2</sup>.  
Bordüre umlaufend mit Format 5/5 cm, einreihig, Farbe/Muster nach Wahl

**Sonstige Betriebsräume:**

Fliesenspiegel im Bereich von Waschtischen, Spülen und Arbeitsplatten.  
Bruttomateriallistenpreis 34,00 €/m<sup>2</sup>.

Abstimmung der Wandfliesenhöhe mit dem Betreiber.

### **Wäscheabwurfschacht**

Innenausführung in glattem Metall, mit Brandschutzplatten verkleidet,  
2 Stk. verschließbaren F-30 Türen 40x60 cm ,  
Schacht-Abmessung ca. 50x50 cm.

### **Malerarbeiten, Anstriche:**

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

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

Stahl- und Blechflächen mit Kunstharzlack gestrichen. (Brandschutztüren und Stahltürzargen), Farbe nach Farbkonzept des Betreibers.

## **4. BRANDSCHUTZ - RETTUNGSWEGE**

### **Brandschutzmaßnahmen, Beschilderung:**

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

### **Notbeleuchtung:**

Notbeleuchtung nach Anzahl, Art und Lage nach den technischen Erfordernissen bzw.

Brandschutzanforderungen gemäß Baugenehmigung bzw. Brandschutzkonzept.

Batteriegestützte Leuchten für Flure und Fluchtwege mit selbstständiger Aufschaltung bei Stromausfall.

Orientierungsleuchten in den Bewohnerzimmern in Türnähe mit LED-Nachtlicht.

### **Brandmelder:**

Brandmeldeanlage mit Druckknopf und Rauchmeldern in Ring-Bus-Technik mit Aufschaltung zur zuständigen Feuerwehr und der Rufanlage des Pflegeheims im Klartext.

Feuerwehrbedienfeld, Feuerwehranzeigetableau und Feuerwehrschlüsselkasten in Absprache mit Feuerwehr.



**ERLBAU**

**Flurtüren zu den Fluchttreppenhäusern:**

Aluminium-Rauchschutztüren nach DIN 18095 mit Riegel- Fallenschloss ohne Antipanikfunktion, mit oberer Falle, eintourig, Normalfunktion, mit Wechsel, Edelstahl-Stulp, Riegel und Falle vernickelt, ohne Profilzylinder Ausfräsung. Türdrücker, Edelstahl, nach DIN 18273 mit Gleitschienen-Türschließer für die Montage an Feuer- und Rauchschutztüren, nach EN 1154 A, Größe 2 - 6, mit Gleitschiene, von vorn einstellbare Schließkraft, Schließgeschwindigkeit, Öffnungsdämpfung und Endschlag, mit optischer Größenanzeige, Normalmontage auf

Türblatt/Bandseite oder Kopfmontage Bandgegenseite, mit Montageplatte. Sämtliche Türen verglast mit Brandschutzverglasung nach technischen Erfordernissen.

**Brandschutztüren in den Fluren:**

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

**Brandschutztüren im EG:**

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

**Panikbeschläge:**

Wo erforderlich Ausführung als Antipanik- Riegel- Fallenschloss mit automatischer Verriegelung, mit Wechsel, Edelstahl- Stulp, Riegel und Falle vernickelt, Schließfunktion "E"-Wechselfunktion-, vorgerichtet für Profilzylinder. Innen Stangengriffgarnitur nach DIN EN 1125 (Antipanik öffentlich). Außen Türknopf Edelstahl. Geprüft gemäß DIN EN 179 Panikentriegelung über Drücker, Wechsel zur Entriegelung von außen, integrierte Ablaufsicherung und Kindersicherung gegen Fehlbedienung geteilte Kreuzfalle für den absolut last- und klemmfreien Riegelausschluss auch unter Vorlast, Stahlriegel 20 mm ausschließend, geschlossener und korrosionsgeschützter Stahl-Schlosskasten in DIN-Abmessungen, Stulp- und Schließblech aus Edelstahl.

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

1 Lastenaufzug als Bettenaufzug ca. 21 Personen (1600 kg) vom EG bis 2. Obergeschoss

1 Personenaufzug rollstuhlgerecht ca. 13 Personen (1000 kg) vom EG bis 2. Obergeschoss.

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

**E**  
**ERLBAU**

Rollstuhlgeeignetes waagrecht angeordnetes Bedienfeld mit Druckschutz / Bedienschutz (vertiefte Taster). Aufzugsteuerung reagiert abwärts sammelnd.

Jeweils mit Lichtvorhang und Teleskopschiebetüren.

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

Edelstahlverkleidung der Kabine und Türen gebürstet,

Handlauf, 1 DIN A3 Infoboard im Lastenaufzug.

Bodenbeläge passend zum Belag der Flure und Treppenhäuser.

Mit integrierten Notrufterminals jeweils 1x pro Aufzug.

Nach neuester Aufzugsverordnung und behördlichen Vorschriften und DIN 18025.

## 6. HEIZUNG

Heizungsanlage mit BHKW und Gastherme unterstützt unter der Voraussetzung, dass der Mieter die Wärme per Contracting – Vertrag liefert oder Pelletskessel 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 statische Heizflächen und Brauchwarmwasserversorgung. Temperaturen in den einzelnen Räumen gemäß DIN 4701.

Überall Radiatorenheizung gemäß Erfordernissen und Wärmebedarfsberechnung. Handtuchradiatorenheizung in den Bewohnerbädern nach Wärmebedarfsberechnung.

## 7. LÜFTUNG

Be-, Entlüftung der Bewohnerzimmer erfolgt gem. DIN 18017/3. Zur Förderung des Abluftvolumenstromes werden UP-Lüfter Fabrikat Helios oder gleichwertig in den Bewohnerbädern montiert. Für die kontrolliert nachströmende Außenluft werden Zuluftelemente im Fenster oder Außenwand verwendet.

Alle Innen liegenden sonstigen Sanitärräume ohne zu öffnende Fenster erhalten eine mechanische Raumentlüftung, geschaltet über Bewegungsmelder mit Nachlaufschaltung.

Funktionsräume werden automatisch be- und entlüftet.

E

ERLBAU

## 8. SANITÄR

Die Installation wird nach DIN 1988 sowie den Vorschriften der Versorgungsunternehmen ausgeführt. Die Trinkwassereinspeisung erfolgt über separaten Hausanschlussraum Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen aus Edelstahlrohren oder Kunststoffverbundrohren.

Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung, die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen gegen Wärmeverluste entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gedämmt. Einbau einer Entkalkungsanlage bei Bedarf je nach Wasserqualität des Versorgers.

Die Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung.

Eine Legionellenschaltung für das Warmwasser ist vorzusehen.

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.

Alle notwendigen Steigstränge werden über Dach entlüftet.

Anschlussleitungen zum Objekt in Kunststoffrohren mit zusätzlicher Isolierung.

Führung der Sanitärleitungen in Installationsschächten bzw. Abmauerungen.

### **Bäder in den Pflegezimmern:**

Bodengleiche Duschanlagen mit Unikastange, Brausebatterie mit Temperatur-Thermostat incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818, Duschhandlauf übereck und nach oben durchlaufend, doppelholmiger Handtuchhalter, Porzellanwaschtisch, Ablagekörbchen, Spiegel 120 x 60 cm direkt über dem Waschbecken, Unterputzsiphon, Einhebelbatterie incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818, Eckkorb bei Dusche. Porzellan-Hänge-WC mit Stützklappgriff und Papierrollenhalter. Zusätzliche, seniorengerechte Haltegriffe im Badbereich nach DIN 18040. Sanitärfarbe weiß oder gem. Bemusterung. R-Zimmer erhalten die WC-Spüle mit Handtaster an der Wand. Eventuell Ausführung als Fertignasszelle.

Pflegebäder:

Ausstattung wie vor, zusätzlich Hub-Pflegewanne höhenverstellbar (durch Betreiber), Temperatur-Thermostat mit Verbrühschutz und Personensitzlifter. Fabrikat Böhm  Basic Plus oder gleichwertig.

**ERLBAU**

**Ausgussräume:**

Ausguss Standardbecken, Waschbecken mit einem Steckbeckenspülgerät je Geschoss (thermisch). Kaltwasseranschluß für die Desinfektionsautomaten im Putzraum.

**Behinderten-WC Anlagen:**

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

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

Porzellanwaschtisch in behindertengerechter Ausführung, Unterputzsiphon, Einhebelbatterie incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818.

**WC-Anlage (Mitarbeiter und Besucher):**

Porzellan-Hänge-WC mit Papierrollenhalter.

Porzellanwaschtisch mit Unterputzsiphon und Einhebelbatterie inkl. Verbrühschutz. Spiegel 40/60 cm.

**Wäsche rein /unrein im EG:**

Bodenablauf in Unrein, Anschlüsse gemäß Installationsplan

Porzellanwaschtisch mit Unterputzsiphon und Einhebelbatterie

**Wasser – Außenzapfstellen:**

**Terrasse EG:** Außenfassade im EG, 4 Stück.

**Balkon 1. OG:** 1 Stück.

**Balkon 2. OG:** 1 Stück.

**9. ELEKTRO****Allgemein:**

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den gültigen Vorschriften der DIN VDE errichtet. Die Energieversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Das Gebäude erhält einen eigenen Hausanschluss, die Lage wird in Absprache mit dem Energieversorger festgelegt.

Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen unter Putz, in Ständerwänden, oberhalb von Zwischendecken, in Betondecken sowie im Estrich. In Technikräumen werden die Kabel und Leitungen an Profilschienen, auf Kabelrinnen, in Leitungsführungskanälen und im Rohr Aufputz (AP) verlegt.

**ERLBAU**

Schalter und Steckdosen werden in einem einheitlichen Flächenprogramm, z.B. Merten M-Smart polarweiß glänzend ausgeführt. Die Montagehöhe von Tastern und Schaltern erfolgt ab einer Höhe von 0,85 m ü. OK FFB, sofern sie nicht in Kombination mit einer Schaltstelle installiert werden. Steckdosen in Schallschutzwänden zwischen den Bewohnerzimmern werden bei Bedarf mit Schallschutzdosen ausgeführt.

Der Unterhalt, die Wartung sowie Reparaturen von techn. Komponenten (z.B. Brandmeldeanlage, Notrufanlage, Sicherheitsbeleuchtung etc.) fällt nach der Übergabe dem Betreiber zu.

#### **Blitzschutz :**

Blitzschutz nach Vorgabe Fachplaner sowie Brandschutzkonzept.

#### **TV-Empfangsanlage:**

Das Objekt wird mit einer sternförmigen Antennenverkabelung ausgestattet, welche von einem Kabelanschluß mit den örtlich empfangbaren Sendern gespeist wird (Fernsehgeräte müssen vom Nutzer mit DVB-C Tunern ausgestattet sein).

Wird eine SAT-Aufbereitungsanlage auf Wunsch des Betreibers installiert, übernimmt der Betreiber den Aufpreis.

Es werden im Veranstaltungsraum und in der Kapelle Anschlussmöglichkeiten installiert, an denen eine mobile Kamera angeschlossen werden kann, sodass dieses Bild/Ton als Hauskanal empfangen werden kann. Ein Anschluss eines anderen Gerätes für den Hauskanal z.B. DVD-Player ist ebenfalls möglich.

#### **EDV-Netzwerk:**

Die EDV-Verkabelung erfolgt mit EDV-Duplexkabeln Cat. 7 sowie EDV-Anschlussdosen 2xRJ45, Cat. 6a, die betriebsfertig auf ein Patchfeld Cat. 6a aufgelegt sind. 1 Serverschrank im Serverraum und die notwendigen Unterverteiler bauseits.

Die Lieferung, Montage und Installation von Endgeräten, Server selber sowie Beschaffung evtl. zusätzlich benötigter Serverschränke erfolgt durch den Betreiber.

#### **Stationsflure:**

Steckdosen für Reinigungszwecke. Beleuchtung gemäß Lichtberechnung z.B. RZB 221028.862.1.79 incl. LM 2x36W/830. Mehrkosten für Dimmbarkeit oder eine Tageslichtsteuerung (z.B. für Demenzstationen) fallen dem Betreiber zu.

#### **Verwaltung/Empfang/Dienstzimmer/Büroräume:**

Je Arbeitsplatz 8 Steckdosen 230V sowie 4 EDV-Dosen (2xRJ45) incl. Verkabelung (Cat. 7) zum Verteilerschrank, Anschluss der Enddosen (Cat. 6A) und Auflegen der Kabel auf das Patchfeld im Patchschrank. Beleuchtung durch Rasterein-/anbauleuchten bildschirmarbeitsplatztauglich z.B. RIDI Ebre 414/24 SG-EVG oder  
bruttopreislich gleichwertig.

**E****ERLBAU**

**Pflegeappartements:**

2 Schaltkreise, 7 Steckdosen, 1 Kabelanschluss, 2 Cat. 6 anstelle einer herkömmlichen Telefonverkabelung, Notruf (Verkabelung bauseits, Komponentenmontage durch Betreiber), 2 Deckenleuchten Lite Licht DHG 2/18 EVG mit Kompaktleuchtstoffmittel 18W/830 nach Bemusterung durch Betreiber, Orientierungsleuchte in Türnähe mit LED-Nachtlicht.

**Bäder der Pflegeappartements:**

1 Schalter, 2 Steckdosen, Notruf (Verkabelung bauseits, Komponentenmontage durch Betreiber), 5 Niedervolt-Einbaustrahler weiß, runde Ausführung incl. Leuchtmittel 20W IRC.

**Allgemeinräume:**

Allgemeinflure und Treppenhäuser mit Lichtautomaten und Leuchten z.B. RZB 11MI 211050.002 2x60W incl. Leuchtmittel Halogenlampe RJH-A 46W/230.

Sonstige Räume gemäß Erfordernissen und behördlichen Auflagen mit Leuchten z.B. RZB 11MI 211050.002 2x60W incl. Leuchtmittel Halogenlampe RJH-A 46W/230..

**Notrufanlage:**

Verkabelung Notrufanlage sowie Desorientiertensystem nach Angabe Betreiber. Beschaffung, Montage der Komponenten, Inbetriebnahme, Abnahmen sowie Aufschaltung erfolgt durch den Betreiber.

**Desorientierungssysteme:**

Verkabelung von 3 Desorientiertensysteme nach Angabe Betreiber. Die Beschaffung sowie die Aufschaltung dieser Systeme auf das Notrufsystem erfolgt durch den Betreiber.

**Telefonanlage:**

Die Lieferung, Montage und Installation der Telefonanlage sowie den Endgeräten erfolgt durch den Betreiber.

Zu jedem Unterverteiler müssen vom Serverschrank aus nach Anforderung des Betreibers ein Telefonkabel JY(St)Y 10x2x0,8 mm geführt werden.

**Wäscherei:**

Installation bauseits nach Vorgabe des Betreibers in Absprache mit dem Bauherrn. Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen. (Geräte beschafft Betreiber)

**Großküche:**

Installation bauseits nach Vorgabe des Betreibers in Absprache mit dem Bauherrn. (Geräte beschafft Betreiber)

**E**  
**ERLBAU**

**Wohngruppenküchen:**

Installation bauseits nach Vorgabe des Betreibers in Absprache mit dem Bauherrn. (Geräte beschafft Betreiber) Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen.

**Sozialraum mit Küche:**

Installation bauseits nach Vorgabe des Betreibers in Absprache mit dem Bauherrn. (Geräte beschafft Betreiber) Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen.

**Personalumkleiden und Toiletten/Dusche:**

3 Steckdosen, Deckeneinbauleuchten nach Erfordernis, Präsenzmelder

**Kapelle:**

2 Schaltkreise, 4 Steckdosen, Notruf (durch Betreiber), 8 Niedervolteinbaustrahler incl. Leuchtmittel 35W IRC

**Aussegnung/Sakristei:**

1 Schaltkreis, 4 Steckdosen, Notruf (durch Betreiber), 6 Niedervolteinbaustrahler incl. Leuchtmittel 35W IRC dimmbar

**Cafeteria:**

2 Schaltkreise, 8 Steckdosen, 2 Kabelanschlüsse, 2 EDV-Anschlüsse, Notruf (durch Betreiber), 20 Niedervolteinbaustrahler incl. Leuchtmittel 35W IRC dimmbar.

**Lagerräume:**

1 Schalter, 1 Steckdose, Beleuchtung nach Erfordernis

**Fäkalspülräume:**

1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchte, 1x Anschluss Fäkallenspüle nach Herstellerangaben

**Pflegebäder:**

1 Schalter, 2 Steckdosen, Notruf (durch Betreiber), Beleuchtung gemäß Lichtberechnung, 1 x Anschluss Pflegewanne nach Herstellerangaben

**Personalräume:**

1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Deckenleuchte

**Außenbereich:**

Beleuchtung Sinnesgarten mit Pollerleuchten z.B. ALS Mini Silva 1x18W weiß oder silber, je 1 Steckdose für 2 Christbäume, 1 Stromanschluss für Pylon

**E****ERLBAU**

## **10. AUSSENANLAGE**

### **Grünanlagen:**

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

Die Eingänge und Wege werden rollstuhlgerecht angelegt, falls erforderlich mit Kurven versehen .

### **Zufahrt und Gehwege:**

Betonsteinpflaster bzw. asphaltiert, im Gartenbereich wassergebundener Belag.

### **Ausführung der Terrassen und Rundgangsbeläge:**

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

### **Landschaftsgärtnerische Arbeiten:**

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

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

### **Stellplätze:**

Pflaster oder Asphaltierung, Stellplatzmarkierungen.

## **11. 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.

**12. ANFORDERUNGS- U. AUSFÜHRUNGSLISTE**

Bauteil = Ausstattung	Bauherr	Betreiber
Lagerräume	X	
Aufzugsanlage	X	
Brandmeldeanlage	X	
Blitzschutzanlage falls erforderlich	X	
Sicherheitsbeleuchtung	X	
Beleuchtung Flure und Haupteingang ohne Demenzbeleuchtung.	X	
Notrufanlage (Hard- und Software), Desorientiertensystem (Hard- und Software)		X
Kabelanschlußanlage einschl. kompletter Anschlüsse/Dosen, Vorbereitung Übertragungsmöglichkeit auf Veranstaltungs-/Kapelle auf Hauskanal	X	
Alle Kabel und Dosen incl. Schalter / Steckdosen der Licht- und Steckdosenkreise. Alle Kabel der EDV einschl. Unterputz- und Anschlussdosen (Schwestern- dienstzimmer, Rezeption, Heimleitung, Pflege- dienstleitung, sonstige Büroräume, Küchenleitung)	X	
Telefon-Verkabelung, Verkabelung Notruf incl. Verteiler	X	
Telefonanlage inkl. Endgeräte, EDV-Anlage incl. Endgeräte, Server		X
Zeiterfassung-Verkabelung	X	
Zeiterfassung inkl. Endgeräte		X
Hubwannen		X
Fäkalienspülanlagen		X
Behinderten-WC´s	X	
Zimmermöblierung		X

Bauteil = Ausstattung	Bauherr	Betreiber
Möbliering Speisesaal		X
Möbliering Aufenthaltsräume		X
Ausstattung Teller, Gläser, Besteck, Küchenausstattung kompl.		X
Möbliering Pflegestützpunkte		X
Ausstattung Kapelle		X
Theke Cafeteria, Empfangstheke		X
Großküche einschl. Kühlzellen und Kühlung (Sockel und Lüftung bauseits)		X
Wohnbereichsküchen		X
Sozialraumküche		X
Ausstattung Wäscherei (Sockel und Abluft bauseits)		X
Ausstattung Verwaltungsräume		X
Parkplätze	X	
Beschilderung außen, Pylon		X
Beschilderung innen		X
Außenanlagen komplett, Bepflanzung	X	
Desinfektions-/Seifenspender/-automaten		X
Bäderausstattung DIN 18040	X	

### 13. SONSTIGES

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

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 Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Gleiches gilt auch für alle Fugen, die in elastischem Material ausgeführt werden.

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

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

Im Bauplan gekennzeichnete Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung, sofern der Mangel dergestalt 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.

**E**  
**ERLBAU**

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls für den Estrich gilt. Er unterliegt nicht der Gewährleistung, sofern der Mangel der gestellt wird, 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 dergestalt 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 Unteranlage 1



**E**  
**ERLBAU**

## Mietvertrag

zwischen

### **Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Alois Erl Mietzing 33b, 94469 Deggendorf

- nachfolgend auch „Vermieter“ genannt -

und

### **NOVITA – Leben im Alter GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christoph Michael Hofmann Dorfstraße 33  
86558 Hohenwart

- nachfolgend auch „Mieter“ genannt -

## **§ 1 Mietobjekt, Vertragsunterlagen**

1. Erl-Bau-GmbH & Co KG ist Eigentümer des Grundbesitzes, welcher im Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm für Ebenhausen, Gemarkung Ebenhausen Nähe Jahnstraße, Gebäude- und Freifläche zu ca. 6.245 m<sup>2</sup>, eingetragen ist (nachfolgend auch "Grundbesitz" genannt).
2. Am \_\_\_\_\_ wurde von der Erl-Bau-GmbH & Co KG zur Urkunde des Notars \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, URNr. \_\_\_\_\_ eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (nachfolgend auch „Verweisungsurkunde“ genannt) erstellt. Gemäß § 1 Ziffer 2 der Verweisungsurkunde beabsichtigt Erl-Bau-GmbH & Co KG auf dem unter Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger zu errichten. Für die Pflegeeinrichtung sollen insgesamt 77 Pflegeappartements als Teileigentumseinheiten geschaffen werden. Ferner werden 4 Rüstigen- bzw. Personalwohnungen errichtet, die mit gesonderten Mietverträgen vermietet werden sollen. Die Verweisungsurkunde enthält auch die Baubeschreibung, die für die Bauausführung des Bauvorhabens und des Mietobjekts maßgeblich ist sowie den Entwurf des Verwaltervertrages. Den Vertragsparteien ist der Inhalt der Verweisungsurkunde bekannt, sie haben bereits eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift samt den in der Verweisungsurkunde mitbeurkundeten Plänen erhalten und sie verzichten auf die Beifügung zum Mietvertrag.

3. Entsprechend der in der Verweisungsurkunde enthaltenen Zweckbestimmung, sollen die Sondereigentumseinheiten und der den Sondereigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung genutzt werden. Der Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung, der im Bereich der Pflegeeinrichtung sämtliche Teil- und Sondereigentumseinheiten (insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und \_\_\_\_\_/1.000 Miteigentumsanteile) samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung mietet bzw. pachtet.
4. Der Vermieter vermietet dem Mieter gemäß diesem Vertrag folgendes zu errichtendes Mietobjekt:
- a) Pflegeappartement Nr. \_\_\_\_\_ des Aufteilungsplans samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde und
  - b) seinen Anteil an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde.

Nicht mitvermietet werden 4 Stellplätze (STP ~~6~~<sup>9</sup> bis STP ~~A~~<sup>9</sup>), die gem. Teilungserklärung den Rüstigenwohnungen (oder Personalwohnungen)(gelb markiert) zugeordnet werden.

Die rot markierten Bereiche des Pflegeheims unterliegen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner des Pflegeheims und der Einheiten, die gem. Teilungserklärung den Rüstigenwohnungen (oder Personalwohnungen) zugeordnet werden. Die gelb markierten Bereiche unterliegen der alleinigen Nutzung durch die Bewohner der Einheiten, die gem. Teilungserklärung den Rüstigenwohnungen (oder Personalwohnungen) zugeordnet werden.

5. Erl-Bau-GmbH & Co KG verpflichtet sich, das Mietobjekt gemäß der Baubeschreibung und den Bauplänen in der Verweisungsurkunde herzustellen und auszustatten. Die Herstellung hat nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu erfolgen, die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk gelten. Besondere Garantien werden nicht abgegeben. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.
6. Erl-Bau-GmbH & Co KG ist berechtigt, eventuelle für die Realisierung des Mietobjekts notwendige oder nützliche Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen sowie den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen vorzunehmen. Auswirkungen auf die Höhe der Miete treten dadurch nicht ein. Der Mieter wird vor jeder Änderung angehört und kann nicht notwendigen Änderungen widersprechen. Sollten zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen zu den nicht notwendigen, also insbesondere zu den nützlichen Änderungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend.

7. Einrichtungs- und Ausstattungsangaben in den Plänen, die nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind, sind unverbindliche Vorschläge.
8. Der Mieter beabsichtigt im Heizraum (Anlage 1a) des Objekts auf eigene Kosten ein BHKW und eine Heizanlage zu errichten, um das Pflegeheim mit Wärme zu versorgen. Mit der Ausübung des Rechts zur Errichtung dieses BHKW ist der Betreiber ebenfalls verpflichtet dieses so zu errichten und zu erhalten (insb. Neuerrichtung, Instandsetzung, Instandhaltung, Wartung), dass mit dem BHKW auch die im selben Objekt befindlichen Bedienstetenwohnungen sowie die beiden auf den Nachbargrundstücken geplanten Riegel des betreuten Wohnens versorgt werden. Die Versorgung muss sichergestellt sein ab 6 Monate vor Fertigstellung der Gebäude für betreutes Wohnen, soweit die angemieteten Räumlichkeiten für die Heizung soweit fertiggestellt sind, dass das BHKW und die Heizung errichtet und betrieben werden können. Der Mieter ist verpflichtet sich über die Ausübung des Rechts zum Bau und Betrieb eines BHKW bis zum 30. April 2015 zu erklären. Danach erlischt das Recht. Es ist Aufgabe des Mieters sämtliche für die Errichtung und den Betrieb des BHKW erforderlichen Genehmigungen einzuholen und aufrechtzuerhalten. Der Mieter ist verpflichtet die Bedienstetenwohnungen im selben Objekt, sowie die beiden auf dem Nachbargrundstück geplanten Gebäude des betreuten Wohnens mit Wärme zu versorgen. Hierbei sind ortsübliche Konditionen und Preise (z.B. Stadtwerke Ingolstadt) einzuhalten. Das BHKW ist in der Form zu betreiben, dass der Standard KfW 70 eingehalten wird. Diese Verpflichtungen sind Rechtsnachfolgern ebenfalls aufzuerlegen. Die Verpflichtungen aus dieser Regelung sind durch Dienstbarkeiten gesichert und daher zwingend einzuhalten. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung länger als 24 Stunden nicht, geht das Nutzungsrecht am BHKW und an der Heizanlage unverzüglich auf die Eigentümer über. Davon unberührt sind Wartungs- und Reparaturarbeiten bis maximal 2 Wochen. Entscheidet sich der Mieter gegen den Betrieb des BHKW und /oder des Heizraums wird der Vermieter in dem Heizraum eine Heizanlage errichten. Der Vermieter oder der Betreiber, wenn er die Heizanlage nach § 5 selbst betreibt, sind berechtigt und verpflichtet mit dieser auch die Rüstigenwohnungen sowie die beiden auf den Nachbargrundstücken geplanten Riegel des betreuten Wohnens mit Wärme zu versorgen.

## **§ 2 Mietzweck**

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger gem. Baubeschreibung.
2. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Vermieter holt sämtliche objektbezogenen, die Beschaffenheit und Lage des Mietobjekts betreffenden, behördlichen Genehmigungen für das Mietobjekt ein und hält sie für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht, dies auf seine Kosten. Die Einholung und Aufrechterhaltung der für die Nutzung der Mietsache

durch den Mieter etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen (nutzungsbezogenen Genehmigungen) obliegen allein dem Mieter, auf dessen Kosten und auf dessen Risiko. Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten. Die Versagung bzw. Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen treffen allein den Mieter, sofern der Vermieter nicht nach Satz 1 zuständig ist. Der Mieter kann hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten.

4. Der Mieter trägt das Betriebsrisiko wie in Ziff. 3, 5 und 6 geregelt.
5. Kann das Mietobjekt aufgrund grundsätzlicher Änderungen der heimrechtlichen oder anderen Bestimmungen in Bezug auf bauliche Voraussetzungen nicht mehr zulässig als Pflegeeinrichtung betrieben werden, so hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters das Mietobjekt gegen eine angemessene Mieterhöhung den geänderten Verhältnissen anzupassen. Unter einer angemessenen Mieterhöhung versteht sich der Betrag, der durch den Mieter zu zahlen ist, damit sich die weiteren Investitionsaufwendungen des Vermieters innerhalb der noch bestehenden oder einer neu vereinbarten Vertragslaufzeit amortisieren können. Sollten hierüber zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend. Ab Beginn des 16. Jahres der Laufzeit ist die Mieterhöhung für die Restlaufzeit gem. § 2 Ziff. 5 S. 1 auf 10 % der Jahresgesamtmiete für das Pflegeheim begrenzt.
6. Die Parteien sind verpflichtet vor einer baulichen Anpassung sämtliche Möglichkeiten zur Befreiung von den grundsätzlichen Änderungen der heimrechtlichen oder anderen Bestimmungen in Bezug auf bauliche Voraussetzungen auszuschöpfen oder die baulichen Änderungen mittels behördlicher Genehmigung bis nach Ablauf der Mietzeit aufzuschieben.

### **§ 3 Mietdauer**

1. Der Vermieter hat den voraussichtlichen Übergabetermin 8 Wochen vor der Übergabe anzukündigen. Geplanter Übergabetermin ist spätestens der 30.10.2016, wobei dieser Termin nur dann vom Vermieter einzuhalten ist, wenn ihm die bestandskräftige Baugenehmigung für das Bauvorhaben bis spätestens 31.03.2015 erteilt wird, ansonsten verschiebt sich der Übergabetermin mit der später erteilten bestandskräftigen Baugenehmigung entsprechend zeitlich nach hinten. Behinderungen bei der Herstellung des Mietobjekts aus Umständen, die von Erl-Bau-GmbH & Co KG nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Übergabefrist um die Dauer der Behinderung.
2. Das Mietverhältnis beginnt mit dem auf die Übergabe folgenden Tag. Die Übergabe wird förmlich durch ein gemeinsam zu erstellendes Übergabeprotokoll festgestellt. Mit der Übergabe oder vertragswidrig verweigerten Übernahme durch den Mieter geht aber bereits die Gefahr auf den

Mieter über. Der Mieter ist zur Übernahme zum angegebenen Zeitpunkt verpflichtet, es sei denn, fehlende geschuldete Einrichtungen, Ausstattungen, Mängel oder Restleistungen beeinträchtigen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache so erheblich, dass die Übernahme dem Mieter unter Abwägung der Interessen beider Vertragspartner nicht zumutbar ist.

3. Das Übergabeprotokoll ist von den Parteien zu unterschreiben. Die Übergabe erfolgt durch eine gemeinsame Begehung des Mietgegenstandes im sauberen Zustand. Die Heimaufsicht (FQA) wird zur Übergabe hinzugezogen bzw. daran beteiligt. Im Übergabeprotokoll sind etwaige Mängel und gegebenenfalls von der FQA bzw. von anderen Genehmigungsbehörden ausgesprochenen Auflagen nach der AVPfleWoqG schriftlich festzuhalten.
4. Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen und bauliche Mängel, die den Mieter zu einer Minderung berechtigen, hat der Vermieter auf seine Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Im Übrigen erkennt der Mieter mit der Übernahme an, dass der Mietgegenstand sich in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Dies gilt nicht für bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel. Arbeiten zur Beseitigung insbesondere der im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden. Innerhalb von 6 Monaten nach Mietbeginn ist der Mieter nur dann zur Mietminderung berechtigt, wenn die Mängelbeseitigungsarbeiten seinen Betrieb derart beeinträchtigen, dass er an einer Belegung von Zimmern gehindert ist. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter nach Maßgabe dieses Vertrages und Vorliegen der Voraussetzungen berechtigt die Miete zu mindern. Eine vom Vermieter bestrittene oder nicht rechtskräftig bestätigte Mietminderung darf der Mieter nur vornehmen, wenn in Höhe des Minderungsbetrags zugleich eine Hinterlegung bei einer Justizkasse eines deutschen Gerichts durch ihn erfolgt.
5. Der Mietvertrag wird auf **25 Jahre** ab dem Monatsersten geschlossen, der der Übergabe nachfolgt. Der Mieter hat ein Optionsrecht auf **fünf** weitere Betriebsjahre. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Mieter das Vertragsverhältnis nicht **24 Monate vor** Ablauf der Festmietzeit nach S. 1 gekündigt hat.
6. Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen.
7. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
8. Der Vermieter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn:
  - a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und sonstiger Zahlungsverpflichtungen in der Höhe einer Monatsmiete an zwei aufeinander folgenden Terminen oder insgesamt in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist;

- b) der Mieter trotz einer schriftlichen Abmahnung weiterhin unpünktlich Zahlungen leistet;
  - c) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte und Interessen des Vermieters verletzt oder
  - d) sich die Vermögenslage des Mieters wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn er seine Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
9. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.
10. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet dieser für den Ausfall der Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen für die Zeit, bis die nächstmögliche ordentliche Kündigung wirksam wurde sowie für weitere Schäden, die der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Der Vermieter verpflichtet sich, ernsthafte Bemühungen zu unternehmen, einen Nachmieter zu finden. Die Haftung des Mieters ist befristet bis zu dem Zeitpunkt, da ein zumutbarer Nachmieter gefunden wurde.
11. Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn aufgrund höherer Gewalt, Krieg oder Naturereignissen eine Fortführung des Mietvertrages für den Mieter nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Diese Kündigung kann ohne Einhaltung einer Frist erfolgen.

#### **§ 4 Miete, Fälligkeit**

1. Für das in § 1 bezeichnete Mietobjekt beträgt die jährliche Miete EUR \_\_\_\_\_ [die monatliche Miete beträgt insgesamt EUR \_\_\_\_\_].
2. In der Miete ist keine Umsatzsteuer enthalten. Nach der derzeitigen Gesetzeslage fällt keine Umsatzsteuer an. Bei Änderung der Gesetzeslage werden die Vertragsschließenden eine Änderung der Miete in der Weise vereinbaren, die der wirtschaftlichen Auswirkung der bisherigen Regelung am nächsten kommt.
3. Die Miete ist monatlich im Voraus zu zahlen und muss spätestens am fünfzehnten Werktag des Monats auf dem Bankkonto des zum Inkasso ermächtigten Verwalters eingegangen sein. Die Bankverbindung und gegebenenfalls die Änderung der Bankverbindung des Verwalters werden dem Mieter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für den Vermieter Auskünfte über die wirtschaftliche Situation des Mieters sowie Auskünfte betreffend den Mieter bei der Pflegekasse und FQA einzuholen. Der Mieter wird dem Verwalter entsprechende Einverständniserklärungen ausstellen.

5. Eine verspätete Mietzahlung berechtigt den Vermieter, Verzugszinsen in Höhe von 8% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Die Wohnfläche des Pflegeappartements Nr. \_\_\_\_\_ beträgt \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. wurden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Der Ermittlung wurden die Rohbaumaße zugrunde gelegt. Die Balkone und Terrassen wurden dabei zu 50% in die Berechnung einbezogen.
7. Weicht die tatsächliche Größe der vermieteten Flächen um nicht mehr als 2% von der vorausgesetzten Quadratmeterzahl ab, soll diese Abweichung nicht erheblich sein. Ist die Abweichung größer, soll sie nur bezüglich der Höhe des Mietzinses erheblich sein.

### **§ 5 Betriebskosten, Fälligkeit**

1. Der Mieter trägt alle Betriebskosten für das Mietobjekt ab Übergabe, insbesondere trägt er auch alle Betriebskosten nach der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung (Anlage 2). Zu den Betriebskosten gehören insbesondere auch die Kosten für Betrieb und Wartung von:
  - Wasser, Abwasser, Hebeanlage
  - Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit elektrischer Anlagen(E-Check)
  - Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen
  - Heizung,
  - Lüftung Küche und Allgemein
  - Fettabscheider
  - Einrichtungen der Großküche
  - Kältetechnik Großküche
  - Schiebetüren
  - Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, RWA-Anlage
  - Kosten der Tankreinigung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr,
  - Gebühren für Niederschlagswasser,
  - Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung
  - Blitzschutz
  - Aufschaltung Integrierte Leitstelle,
  - Trinkwasseruntersuchungen,
  - die Grundsteuer
  - die Hausmeisterkosten, Schneeräumen
  - Reinigung und Prüfung von Abwasserrohren, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, Gullys und Abflusssieben und Reinigung und Wartung von Rückstausicherungen sofern kein Baumangel, Rohrbruch oder Setzung vorliegt,
  - Springbrunnen.
2. Die anfallenden Betriebskosten sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Leistungserbringer zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zu bezahlen. Der Mieter schließt, soweit möglich, die Verträge mit den jeweiligen

Leistungserbringern selbst ab. Der Mieter trägt dafür Sorge, dass die Forderungen der jeweiligen Gläubiger betreffend die Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden. Soweit Rechnungen an den Vermieter gestellt werden, werden diese an den Mieter zur sofortigen Begleichung weitergeleitet.

3. Soweit die Betriebskosten nicht direkt vom Mieter gezahlt werden, werden diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt, sofern in der WEG-Abrechnung kein anderer Umlageschlüssel geregelt ist. Die Erfassung der Betriebskosten erfolgt nach dem Prinzip, das die Eigentümergemeinschaft der Jahresabrechnung des WEG-Verwalters zugrunde liegt. Bei der Betriebskostenabrechnung kann das Zu- und Abflussrecht nach Wohnungseigentümergebiet gelten.  
Abweichend von der Umlegung nach Miteigentumsanteilen werden für die folgenden Positionen abweichende Umlageschlüssel vereinbart:
  - Kabel/Satelliten-Fernsehen: pro Einheit
  - Grundsteuer: tatsächliche anfallende Grundsteuer für Mietobjekt
  - Kälte nach Verbrauch
  - (Tiefgaragen)Stellplätze, Parkplätze nach Verhältnis Stellplatz zu Anzahl Gesamtstellplätze
4. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Für die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten ist die im Haus praktizierte Übung maßgebend. Der Vermieter ist berechtigt, aus sachlichen Gründen eine Änderung dieser Verteilung vorzunehmen. Sofern keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist, erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel vereinbart ist.
5. Den Stromliefervertrag schließt die Mieterin selbst ab.
6. Der Vermieter ist berechtigt unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit ab Entstehung zusätzlich zu den in § 5 Abs. 1 genannten Kosten auch solche Betriebskosten nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder künftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

### **§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Gegen Forderungen aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit anderen Forderungen als solchen aus diesem Vertrag nicht zulässig, es sei denn, die Gegenforderung ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann wegen anderer Rechte als solchen aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden, es sei denn der Gegenanspruch, auf dem das Leistungsverweigerungsrecht beruht, ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

## **§ 7 Wertsicherungsklausel**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2010 = 100, um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Mietbeginns, so verändert sich die Miete nicht im gleichen prozentualen Verhältnis, sondern nur um 80% der Veränderung des Index, mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Index folgenden Monats.
2. In jedem Fall neuerlicher Änderung dieses Index um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Änderung des Index folgenden Monats, um 80% der Veränderung des Index.
3. Im Fall der Erhöhung der Miete hat der Vermieter, im Fall der Ermäßigung der Miete hat der Mieter dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet das aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Mietbetrag ist rückwirkend zu zahlen; ein etwaiger Differenzbetrag ist rückwirkend zu erstatten; der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst mit dem Eingang der jeweiligen Abrechnung in Verzug.
4. Werden wegen einer Umstellung des Index auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben Anpassungen, die nach der alten Reihe bereits unter Vorlage einer Abrechnung mitgeteilt waren, von dieser Änderung unberührt. Mit der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Reihe gilt jedoch die Miete, die sich auf Grund der neuen Indexreihe, umbasiert auf die Basis 2010= 100, ergibt, wobei die neuen Indexzahlen ab dem Zeitpunkt der letzten Anpassung (nach alter Berechnung) gelten.

## **§ 8 Kautio**

1. Der Mieter leistet vor Vertragsbeginn eine Kautio in Höhe von vier Monatsmieten.
2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautio mittels einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts zu erbringen.
3. Der Vermieter kann sich wegen Forderungen, die er nach Beendigung oder während der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gegen den Mieter erlangt, aus der Kautio befriedigen. Der Mieter ist im letzteren Fall verpflichtet, den Kautionsbetrag wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustoeken.

4. Die Kaution oder Bürgschaft ist an den Mieter zurückzugeben, wenn dieser in dem Mietobjekt eine Belegungsquote von mindestens 90 Prozent über einen Zeitraum von mindestens drei aufeinanderfolgenden Monaten nachweist.

### **§ 9 Vom Vermieter nicht zu vertretende Vertragsstörungen**

Wenn die Heizungs-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht dem Mieter gegen den Vermieter ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

### **§ 10 Obhutspflicht des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden an und in dem Mietobjekt sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Untermieter, Kunden, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in dem Mietobjekt aufhalten oder dieses aufsuchen, verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in Ziffer 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Bei Ersatzleistung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, seinen Schadenersatzanspruch an den Mieter abzutreten.
5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

### **§ 11 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter führt die jeweils erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten regelmäßig durch.

2. Die technischen Geräte und Einrichtungen, zu deren Benutzung der Mieter berechtigt ist, werden in den erforderlichen Abständen auf Kosten des Mieters durch einen vom Vermieter zu beauftragenden Fachbetrieb gewartet und auf Funktion überprüft. Das gilt insbesondere für zentraltechnische Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Wasserenthärtungsanlage, Elektro- und Fördertechnik, Hebeanlage, Rolltore, Drehflügel-, Schiebe-, und Brandschutztüren, Aufzüge, Sprinkler, Feuermelder, Feuerlöschgeräte, Alarm- und Schließanlagen, Notrufanlage, Notbeleuchtung einschließlich Batterieanlage, Antennen usw. sowie technische Ausstattungen und Einrichtungen. Diese Kosten sind vom Mieter neben der Miete zu tragen.
3. Die Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietobjekts sowie für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Heizung sowie Verschlüssen von Fenstern und Türen, hat der Mieter im Einzelfall bis 2.500 € insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von 2,5 % der Jahresmiete pro Kalenderjahr zu tragen, die übersteigenden Kosten trägt der Vermieter, außer es handelt sich um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, hier trägt der Mieter die volle Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Ersatzbeschaffungen ohne betragsmäßige Begrenzung.
4. Der Mieter ist berechtigt, Reparaturaufträge direkt zu erteilen, wenn die Bewohner der Pflegeeinrichtung durch den Schaden direkt betroffen sind, die Bewohner der Pflegeeinrichtung durch den Schaden eine Einschränkung erleiden und der Verwalter nicht erreichbar ist.
5. Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche der Vermieter versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden.

### **§ 12 Zulässiger Mietgebrauch**

1. Der Mieter darf die vorhandenen, vertragsgemäßen Leitungsnetze für Elektrizität, Heizung und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.
2. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 13 Versicherungen**

Der Mieter hat auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Betriebsunterbrechungsversicherung sowie Versicherungen für das Inventar gegen Schäden durch Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Sturm, Feuer, Glas

und Leitungswasser in ausreichender Höhe abzuschließen und dem Vermieter gegenüber Nachweis zu führen.

### **§ 14 Vorrangiges Belegungsrecht**

1. Die Erl-Bau-Unternehmensgruppe hat bereits Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertig gestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten (nachfolgend: "Referenzobjekte Betreutes Wohnen"). Des Weiteren hat und errichtet die Erl-Bau Unternehmensgruppe weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger (nachfolgend: "Referenzobjekte Pflegeheim"). Als Referenzobjekte gelten ausschließlich diejenigen, die auf der Homepage von Erl-Bau-GmbH & Co KG unter [www.erlbau.de](http://www.erlbau.de) ersichtlich sind.
2. Erl-Bau-GmbH & Co KG und der Mieter vereinbaren im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein vorrangiges Belegungsrecht zugunsten von allen Sondereigentümern eines Objektes der Erl-Bau-Unternehmensgruppe und deren Angehörigen gemäß § 15 AO in den Referenzobjekten Betreutes Wohnen und in den Referenzobjekten Pflegeheim. Der Vorrang wird gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Referenzobjekt Betreutes Wohnen oder Referenzobjekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Referenzobjekt 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 zu entscheiden.
3. Das vorrangige Belegungsrecht gemäß Satz 1 und 2 gilt nicht gegenüber Nutzungsinteressenten, die Bürger der Gemeinde Baar-Ebenhausen sind. Den Bürgern der Gemeinde Baar-Ebehausen steht ein bevorzugtes Belegungsrecht vor allen anderen Nutzungsinteressenten zu.

### **§ 15 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

1. Der Mieter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Davon ausgenommen sind Untermietverträge und Gebrauchsüberlassung in untergeordneten, nichtpflegerischen Bereichen, z. B. für einen Kiosk, Friseur usw. und Untervermietung an Servicegesellschaften der NOVITA GmbH.
2. Ziffer 1 gilt nicht für Heimpflege- oder ähnliche Verträge, welche der Mieter mit den Bewohnern des Mietobjektes abschließt. § 14 dieses Vertrages ist zu beachten.
3. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.

### **§ 16 Werbeanlagen, Namensgebung**

1. Der Mieter ist berechtigt, im Einvernehmen mit dem Vermieter Werbeanlagen im ortsüblichen Umfang anzubringen. Der Mieter hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten, insbesondere auch den jeweils gültigen Bebauungsplan. Die Beschaffung etwaiger behördlicher Genehmigungen obliegt dem Mieter.
2. Sofern eine Genehmigung zur Anbringung der Werbeanlagen versagt wird, ist der Mieter nicht berechtigt, hieraus Rechte gegen den Vermieter herzuleiten; er ist insbesondere nicht berechtigt, eine Minderung der Miete vorzunehmen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen.
4. Im Fall der Räumung des Mietobjekts ist der Mieter zur Entfernung der von ihm angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
5. Die Namensgebung für die Pflegeeinrichtung bestimmt der Mieter.

### **§ 17 Konkurrenzschutz**

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

### **§ 18 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn bzw. den Einrichtungsbetrieb oder die Einrichtungsbewohner nur unwesentlich beeinträchtigen.
2. Soweit der Mieter Maßnahmen nach Ziffer 1 zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen.

### **§ 19 Bauliche Änderungen, Einbringung von Einrichtungen durch den Mieter**

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen - insbesondere solche, die Wände, Decken, Elektro- und Wasserinstallation, Fußböden, Dächer, Fenster und Türen, Zuwege,

Pflasterung betreffen - dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

2. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung für solche nachträglich vom Mieter eingebrachten baulichen Änderungen sind allein vom Mieter zu tragen.
3. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen. Dies gilt nicht für Schäden aus Baumaßnahmen des Vermieters, auch wenn er diese auf Veranlassung des Mieters durchführt oder durchführen lässt.
4. Der Vermieter kann bei Mietende verlangen, dass zusätzliche Einrichtungen durch den Mieter, mit denen dieser das Mietobjekt versehen hat und die wesentlicher Bestandteil des Mietobjekts geworden sind, im Mietobjekt verbleiben. In diesem Fall geht das Eigentum auf den Vermieter über. Bereicherungs- bzw. Ersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn die Beendigung des Mietverhältnisses wäre auf eine vom Mieter verschuldete fristlose Kündigung des Mieters zurückzuführen oder der Ausschluss des Wegnahmerechtes würde aus einem sonstigen Grunde gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen.
5. Sonstige Einrichtungen (Möbel usw.), sofern es sich nicht um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde handelt, hat der Mieter spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Abweichungen hiervon sind schriftlich zu vereinbaren.

## **§ 20 Verkehrssicherungspflicht**

1. Dem Mieter obliegt für das gesamte Mietobjekt die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgebrauch der Parkplätze nicht durch Dritte beeinträchtigt wird. Er wird selbst auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen treffen, um diese Beeinträchtigung des Mietgebrauchs abzuwehren bzw. zu beseitigen. Ansprüche gegen den Vermieter kann er aus einer Einschränkung des Mietgebrauchs der Parkplatznutzung durch Dritte nicht herleiten.
3. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden aus einer vom Vermieter zu vertretenden Verletzung seiner ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen resultiert.

## **§ 21 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung bzw. während der üblichen Geschäftszeiten besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen, soweit kein Hausrecht der/des Einrichtungsbewohner/s entgegensteht. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten des Mietobjekts unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit. Der Vermieter hat das Recht der/des Einrichtungsbewohner/s auf Unverletzlichkeit ihrer Wohnung zu beachten. Er hat sein Besichtigungsrecht, auch das nach Ziffer 2, im Hinblick auf das Wohl der Einrichtungsbewohner schonend auszuüben.
2. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder beabsichtigt der Vermieter, den Grundbesitz bzw. das Mietobjekt zu verkaufen, sind der Vermieter und/oder sein Beauftragter berechtigt, das Mietobjekt zusammen mit den Miet- bzw. Kaufinteressenten zu besichtigen.

## **§ 22 Untergang des Mietobjekts**

1. Im Falle der völligen Zerstörung oder Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietobjekts durch ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis (z.B. Feuer usw.) ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes verpflichtet, wenn der Mieter den Wiederaufbau schriftlich innerhalb von 3 Monaten nach Teil-/Zerstörung den Wiederaufbau verlangt und dem Vermieter aus einer Versicherungsleistung (aus eigener Versicherung oder aus einer des Mieters) ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen. Ansonsten kann der Vermieter das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung der Mietsache für beendet erklären.
2. Falls bauliche Anlagen, die der Mieter etwa auf dem Mietobjekt errichtet hat, ohne Verschulden des Vermieters ganz oder teilweise untergehen, kann der Mieter hieraus keine Rechte gegen den Vermieter herleiten, er kann insbesondere weder die Miete mindern, noch den Vertrag kündigen. Soweit dem Vermieter aus dem völligen oder teilweisen Untergang solcher Gegenstände Schadensersatzansprüche gegen Dritte erwachsen sein sollten, wird er diese an den Mieter abtreten.

## **§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses, Renovierung**

1. Der Mieter gibt bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in ordnungsgemäßen, geräumten und gereinigtem Zustand zurück. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen, Wartungs- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Ersatzanschaffungen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjekts durchzuführen.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

3. Wird bei einer ordnungsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Herausgabe des Mietobjektes durch den Mieter schuldhaft verzögert, so hat der Mieter für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zu vollständigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts eine Nutzungsentschädigung in Höhe der jeweils geltenden Miete zu leisten und sämtliche sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Kosten sowie Leistungen für die Dauer der Besitzvorenthaltung zu übernehmen. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche des Vermieters bleibt vorbehalten.

#### **§ 24 Änderung der Rechtsform, Betriebsveräußerung, Rechtsnachfolger**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder wird der Geschäftsbetrieb, für welchen dieser Mietvertrag geschlossen wird, auf eine andere Gesellschaft übertragen, so wird der Rechtsnachfolger des Mieters nur mit der Einwilligung des Vermieters dessen Vertragspartner.
2. Dieser Vertrag gilt für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters

#### **§ 25 Schlussbestimmungen**

1. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
2. In Kenntnis des Schriftformerfordernisses der §§ 550 i.V.m. 578 Abs. 1 BGB sind sich die Parteien darüber einig, dass der Mietvertrag in schriftlicher Form gem. §§ 550, 578 BGB geschlossen sein soll. Sie verpflichten sich gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer der Vertragsparteien alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche erforderlich sind, um den gesetzlichen Maßgaben des Schriftformerfordernisses zu entsprechen und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrages, sondern auch für alle nachträglichen Vereinbarungen, wie z.B. Nachtrags-, Aufhebungs-, Änderungs- und Verlängerungsvereinbarungen.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.
4. Gerichtsstand ist Deggendorf.
5. Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

**Anlagen zum Mietvertrag:**

- Anlage 1a Lageplan Heizraum
- Anlage 1b Muster Vertrag Wärmecontracting
- Anlage 2: Betriebskostenverordnung §2

....., den .....

....., den .....

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

**NOVITA– Leben im Alter GmbH**

.....  
Alois Erl  
Geschäftsführer

.....  
Christoph M. Hofmann  
Geschäftsführer

- Vermieter -

- Mieter –

**Ende der Unteranlage 3**



## Gewährung eines verlorenen Zuschusses

zwischen

### **Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH,  
diese wiederum vertreten

durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

**Herrn Alois Erl**

Mietzing 33b

94469 Deggendorf

- Geber -

und der

### **NOVITA - Leben im Alter GmbH**

Dorfstraße 33

86558 Hohenwart

vertreten durch den Geschäftsführer

**Christoph Michael Hofmann**

- Empfänger -

**Projekt:        Seniorenzentrum Baar-Ebenhausen**

## Präambel

### 1. Vertragszweck

Der Geber wird auf dem Grundstück in Baar-Ebenhausen FINr. 1695, ein Gebäude errichten und nach Fertigstellung an den Empfänger zum Zwecke des Betriebes einer Alten- und Pflegeeinrichtung im Sinne des PflWoqG vermieten. Die Parteien gehen von 80 Plätzen aus.

Der Empfänger hat das Gebäude so einzurichten, dass die Alten- und Pflegeeinrichtung insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Heimbewohner betrieben werden kann und hinsichtlich der Qualität der Ausstattung gehobenen Ansprüchen im Verhältnis zu vergleichbaren, modernen Heimen der Altenpflege genügt. Als Referenzobjekt wird das Seniorenzentrum in Hohenwart festgelegt.

Der Empfänger beabsichtigt, die Wärme über einen Contracting-Vertrag an das Pflegeheim inklusive der dortigen Wohnungen und das benachbarte Betreute Wohnen zu liefern. Zu diesem Zweck erhält er die Möglichkeit, im Heizraum des Mietobjektes ein Blockheizkraftwerk einzubauen.

### 2. Beschaffung

Der Empfänger wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung das gesamte für den Betrieb des Alten- und Pflegeheimes erforderliches Inventar und eventuell das Blockheizkraftwerk beschaffen. Er wird dieses Inventar den baulichen Erfordernissen entsprechend bestellen, aufstellen, einbauen und für den Abtransport der Verpackungen sorgen.

Als Inventar im Sinne dieses Vertrages gelten ausschließlich die Ausstattungsstücke, die vom Empfänger im Rahmen dieses Vertrages angeschafft werden. Etwaige Ersatzbeschaffungen sowie die Instandhaltung des Inventars und im Falle eines Wärmeliefervertrages (Contracting) des Empfängers die Heizungsanlage gehen zu Lasten des Empfängers.

### 3. Wirtschaftlicher und rechtlicher Zusammenhang der Verträge

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Vertrag über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses nicht für sich allein gilt, sondern mit dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet, mithin Mietvertrag und dieser Vertrag nur zusammen Gültigkeit besitzen und Teile eines Gesamtgeschäfts bilden.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

### **1. Gegenstand**

Vertragsgegenstand ist die Ausstattung des Gebäudes mit der für den Betrieb als Alten- und Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen erforderlichen Einrichtung durch den Empfänger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und die Gewährung eines verlorene Zuschusses hierzu durch den Geber. Der Empfänger verpflichtet sich, das Gebäude für den Betrieb als Alten- und Pflegeeinrichtung mit der erforderlichen Einrichtung, wie unter der Präambel Ziffer 1. beschrieben, auszustatten.

Der Empfänger hat die Abwicklung des Rechnungs- und Zahlungsverkehrs vorzunehmen.

### **2. Art, Beschaffenheit und Umfang der Leistung**

Das Inventar entspricht dem Standard und dem Umfang einer modernen Pflegeeinrichtung. Das BHKW muss ausreichend Leistung für alle zu versorgenden Gebäude erbringen und bei Errichtung und Betrieb den jeweiligen Standard KfW 70 erreichen.

### **3. Grundsatz**

Inventar im Sinne dieses Vertrags sind alle Gegenstände, die von der Kostengruppe 610 der DIN 276 (Juni 1993) umfasst und -kumulativ- für den konkreten Betrieb erforderlich sind und nicht in der „Schnittstellenbeschreibung“ (Anlage 1) unter „baus-eits“ entsprechend aufgeführt sind.

### **4. Umfang des Inventars**

#### **a) Erweiterter Umfang auf Initiative des Empfängers**

Für den Fall, dass der Empfänger Gegenstände benötigt, die nicht dem Standard einer modernen Pflegeeinrichtung entsprechen, aber für den konkreten Betrieb erforderlich sind, erteilt der Geber bereits jetzt seine Zustimmung. Die Regelung über den Kostenrahmen unter § 2 bleibt hiervon unberührt.

#### **b) Verringerter Umfang auf Grund einer Änderung der Bettenzahl**

Sollte sich die Platzzahl verringern bzw. erhöhen, so reduziert bzw. erhöht sich der Kostenrahmen entsprechend den reduzierten bzw. hinzugekommenen vollstationären Wohn- und Pflegesätzen um 9.450,- € je entfallenden bzw. zusätzlichen vollstationären Pflegeplatz auf Basis der ursprünglichen Einrichtungsplanung.

## § 2 Kostenrahmen

### 1. Kostenrahmen

Für alle in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen des Empfängers nach Maßgabe des § 2 (Vertragsgegenstand), insbesondere für die Beschaffung, die Aufstellung, den fachgerechten Einbaues des Inventars und der Einrichtung sowie den Abtransport von Verpackungsmaterial steht dem EMPFÄNGER ein Kostenrahmen in Höhe von

**9.450,00 € x 80 Plätze = 756.000,00 €**  
**(in Worten: siebenhundertsechsfünzigtausend Euro)**

zur Verfügung. Damit sind alle Kosten incl. der MwSt. abzudecken.

Sofern der Empfänger die Wärmelieferung per Contracting-Vertrag übernimmt, erhält der Empfänger zusätzlich einen Betrag in Höhe von

**50.000,00 €**  
**(in Worten: fünfzigtausend Euro)**

incl. der MwSt. für ein Blockheizkraftwerk.

### 2. Zur-Verfügung-Stellung des Kostenrahmens

Der Geber gewährt dem Empfänger einen verlorenen Zuschuss in Höhe des Kostenrahmens. Der Empfänger ist verpflichtet, den Zuschuss ausschließlich dazu zu verwenden, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.

Der verlorene Zuschuss wird vom Geber nach Maßgabe des folgenden Zahlungsplanes zur Verfügung gestellt:

- 30 % vier Monate vor dem Bezugsfertigstellungstermin
- 40 % zwei Monate vor dem Bezugsfertigstellungstermin
- 30 % nach Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Aufstellung und des Einbaues des Inventars und der Einrichtung mit diesem Vertrag. Teilabnahmen sind möglich.

Der vorgesehene Bezugsfertigstellungstermin ist am 31.07.2016. Sollte die Übergabe des Pachtobjektes am 31.07.2016 nicht erfolgen können, so verschieben sich die ge-

nannten Zahlungsziele entsprechend der tatsächlichen Übergabe, wenn es der Empfänger zu vertreten hat, dass die Übergabe nicht am 31.07.2016 stattfinden kann und/oder eine Zahlung nicht bereits erfolgt ist.

### **3. Übermaß des verlorenen Zuschusses**

Erfüllt der Empfänger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu einem Betrag (incl. MwSt), der den Kostenrahmen nicht ausschöpft, verzichtet der Geber schon jetzt auf Rückzahlung der Differenz.

## **§ 3 Ablieferung Einigung**

Die Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Aufstellung und des Einbaues des Inventars und der Einrichtung mit diesem Vertrag kann erst erfolgen, wenn der Empfänger seine Verpflichtung aus diesem Vertrag erfüllt hat. Durch die Parteien festgestellte Mängel und noch fehlende Leistungen des Empfängers werden in einem vom Geber und Empfänger gemeinsam zu erstellenden Protokoll aufgeführt.

## **§ 4 Termine**

### **1. Übergabe des Mietgegenstandes**

Unverbindlicher Richttermin für die Übergabe des Mietgegenstands ist der 31.07.2016

Im Sinne einer verbindlichen Vertragsfrist wurde im Mietvertrag festgelegt, dass die Übergabe spätestens am 30.11.2016 zu erfolgen hat.

### **2. Voraussichtlicher Terminplan**

Der Geber hat dem Empfänger bis spätestens 8 Wochen vor in Aussicht genommener Fertigstellung einen voraussichtlichen Terminplan über die notwendigen Einbauten und Anlieferungen der Ausstattung und Einrichtung vorzugeben, um ein nahtloses Einfügen in die Restbauabwicklung zu gewährleisten. Diese voraussichtliche Terminplanung wird der Empfänger an die einzelnen Hersteller weitergeben.

### **3. Verbindlicher Terminplan**

Bis spätestens 8 Wochen vor Übergabe des Mietgegenstands hat der Geber dem Empfänger einen verbindlichen Terminplan bis zur Übergabe des Mietgegenstands mitzuteilen. Diesen Terminplan wird der Empfänger zur Grundlage der Anlieferungsvereinbarungen mit den einzelnen Lieferanten erstellen.

#### **4. Anlieferung**

Anlieferung von Teilen des Inventars oder des ganzen Inventars vor den im Terminplan festgelegten Zeitpunkten ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher vorheriger Erlaubnis des Gebers zulässig.

### **§ 5 Sicherungsübereignung**

Der Empfänger übereignet dem Geber zur Sicherung aller derzeitigen und zukünftigen Ansprüche aus dem Pachtvertrag das gesamte im Rahmen dieses Vertrages angeschaffte bewegliche Inventar (Erstausrüstung) inklusive eines eventuellen Blockheizkraftwerks und alles als Ersatzgegenstand angeschaffte Inventar.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses – gleich aus welchem Grund – ist der Geber bzw. ein von ihm zu benennender Dritter berechtigt, das gemäß diesem Vertrag angeschaffte bewegliche Inventar (Erstausrüstung) und alle vom Empfänger angeschafften Surrogate (Ersatzgegenstände) vom Empfänger unentgeltlich zu übernehmen.

Die Vertragsteile werden die Einigung über den Eigentumsübergang mit der Feststellung der Übereinstimmung der Lieferung vornehmen. Das Besitzmittlungsverhältnis ist der Mietvertrag.

Der Geber ist berechtigt, sämtliche Rechte aus diesem Vertrag und das sicherungsübereignete Eigentum auf die Käufer von Pflegeapartements im Seniorenzentrum in Baar-Ebenhausen anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum zu übertragen.“

### **§ 6 Schlussbestimmungen**

#### **1. Nebenabreden**

Über den Inhalt dieser Urkunde hinausgehende Nebenabreden sind nicht getroffen.

#### **2. Salvatorische Klausel**

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Die Parteien sind dann gegebenenfalls unter Rückgriff auf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verpflichtet, eine dem Sinn und Zweck der ungültigen Bestimmung entsprechende zulässige Vereinbarung zu treffen. Entsprechend ist bei nachträglich offenbar werdenden Vertragslücken zu verfahren.

### 3. Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, sowie über sein Zustandekommen und die Wirksamkeit dieser Gerichtsstandsvereinbarung ist Deggendorf.

Für den Geber (Vermieter):

Für den Empfänger (Mieter):

Deggendorf, .....

Hohenwart, .....

.....  
Alois Erl  
Geschäftsführer

.....  
Christoph Michael Hofmann  
Geschäftsführer

Anlage 1: Schnittstellenbeschreibung

**Ende der Unteranlage 4**



Preopeningvertrag

zwischen

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Alois Erl Mietzing 33b, 94469 Deggendorf

- nachfolgend auch „Vermieter“ genannt -

und

**Novita – Leben im Alter GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christoph Michael Hofmann, Dorfstraße 33, 86558 Hohenwart

- nachfolgend auch „Mieter“ genannt -

**§ 1 Mietobjekt, Vertragsunterlagen**

1. Erl-Bau-GmbH & Co KG ist Eigentümer des Grundbesitzes, welcher im Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm für Ebenhausen, derzeit Blatt 1940, unter FINr. 1695 Gemarkung Ebenhausen, Nähe Jahnstraße, insgesamt \_\_\_\_\_ qm, eingetragen ist (nachfolgend auch "Grundbesitz" genannt).
2. Am ..... wurde von Erl-Bau-GmbH & Co KG zur Urkunde des Notars ....., URNr. ...., eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (nachfolgend auch "Verweisungsurkunde" genannt) erstellt. Gemäß § 1 Ziffer 2 der Verweisungsurkunde beabsichtigt Erl-Bau-GmbH & Co KG auf dem unter Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger zu errichten. Für die Pflegeeinrichtung sollen insgesamt 80 Pflegeappartements als Teileigentumseinheiten geschaffen werden. Die Verweisungsurkunde enthält auch die Baubeschreibung, die für die Bauausführung des Bauvorhabens und die des Mietobjekts maßgeblich ist sowie den Entwurf des Verwaltervertrages sowie die Vereinbarung zwischen Erl-Bau-GmbH & Co KG und dem Mieter über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses. Den Vertragsparteien ist der Inhalt der Verweisungsurkunde bekannt, sie haben bereits eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift samt den in der Verweisungsurkunde mitbeurkundeten Plänen erhalten und sie verzichten auf die Beifügung zum Preopeningvertrag.

3. Entsprechend der in der Verweisungsurkunde enthaltenen Zweckbestimmung sollen die Sondereigentumseinheiten und der den Sondereigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung genutzt werden. Der Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung, der im Bereich der Pflegeeinrichtung sämtliche Teil- und Sondereigentumseinheiten (insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und \_\_\_\_\_/1.000 Miteigentumsanteile) samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde mietet bzw. pachtet.
4. Der Vermieter hat dem Mieter gemäß Mietvertrag folgendes zu errichtendes Mietobjekt vermietet:
  - a) Pflegeapartment Nr. .... des Aufteilungsplans samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde und
  - b) seinen Anteil an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde.
5. Wirtschaftlicher und rechtlicher Zusammenhang der Verträge

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Vertrag über die Gewährung eines Preopeningkostenzuschusses nicht für sich allein gilt, sondern mit dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag über dieses Pflegeapartment eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet, mithin Mietvertrag und dieser Vertrag nur zusammen Gültigkeit besitzen und Teile eines Gesamtgeschäfts bilden.

## § 2 Preopeningkostenzuschuss

1. Der Vermieter gewährt dem Mieter einen pauschalen Preopeningkostenzuschuss. Der Preopeningkostenzuschuss des Vermieters wird dem Mieter für die Anschaffung von Betriebsmitteln, für entstehenden Aufwand vor Betriebseröffnung, insbesondere für Kosten im Zusammenhang mit der Personalbeschaffung und Personalvorhaltung, Umsetzung von Werbemaßnahmen etc. und zur teilweisen Abdeckung von Anlaufverlusten verwendet.
2. Der durch den Mieter zu gewährende Preopeningkostenzuschuss beträgt für das in separaten Mietvertrag angemietete Pflegeapartment Nr. \_\_\_\_\_  
Euro \_\_\_\_\_,
3. Der Zuschuss wird fällig in sechs gleichen Monatsraten und jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt der monatlichen Miete betreffend das Mietobjekt. Der Zuschuss wird damit dergestalt erbracht, dass die ersten 6 Monate mietfrei

sind. Klargestellt wird, dass die Betriebskosten, die im Mietvertrag geregelt sind, jedoch auch während der ersten 6 Monate zu zahlen sind. Ein gesonderter Anspruch auf Zahlung eines Zuschusses besteht nicht.

#### **§ 4 Änderung der Rechtsform, Betriebsveräußerung, Rechtsnachfolger**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder wird der Geschäftsbetrieb, für welchen dieser Preopeningvertrag geschlossen wird, auf eine andere Gesellschaft übertragen, so wird der Rechtsnachfolger des Mieters nur mit der Einwilligung des Vermieters dessen Vertragspartner.
2. Dieser Vertrag gilt für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters.

#### **§ 5 Schlussbestimmungen**

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

Drachselsried, 04.02.2015

Drachselsried, 04.02.2015

**Erl-Bau-GmbH & Co KG  
GmbH**

**Novita – Leben im Alter**

Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH

.....  
Alois Erl  
Geschäftsführer  
- Vermieter -

.....  
Christoph Michael Hofmann  
Geschäftsführer  
- Mieter -

Ende der Unteranlage 5



## Unteranlage 7

### Konkretisierung „Dach und Fach“ für die Pflegeeinrichtung in Baar-Ebenhausen

#### Gebäudehülle

- Tragende Wände inklusive Putz und Fassadenverkleidung
- Decken
- Bodenplatte
- Dach
- Fenster in tragenden Wänden (ohne Verschlüsse)
- Türen in tragenden Wänden (ohne Verschlüsse und Öffnungs-/Schließungsmechanismen)

Ende der Unteranlage 7

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## Unteranlage 8

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

1 Gesetz verweist aus 1 Artikel auf § 2

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung Ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

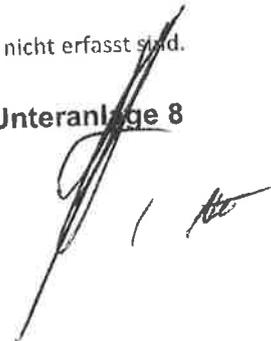
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

**Ende der Unteranlage 8**

A handwritten signature in black ink, which is heavily scribbled over with multiple overlapping lines. To the right of the signature, there is a small, separate handwritten mark that appears to be the number '1' followed by a short horizontal line.

## Anlage 5

Bauvorhaben: **Neubau einer PFLEGEEINRICHTUNG mit 80 Pflegeplätzen  
(davon 21 Pflegeplätze mit Merkmal-R)  
und 4 Rüstigen- Wohnungen in Baar-Ebenhausen**

Bauort: **85107 Baar- Ebenhausen  
Jahnstraße  
Teilfläche aus Fl. Nr.: 1695**

Bauherr: **ERLBAU GmbH & Co. KG  
Mietzing 33b  
94469 Deggendorf**

Flächenaufstellung der Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)  
Flächenaufstellung der Nutzflächen nach DIN 277 (ohne Wohnen)

## Aufstellung der Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

### ERDGESCHOSS

#### 4 Rüstigen- Wohnungen

Wohnung 1	65,92	m <sup>2</sup>
Wohnung 2	50,96	m <sup>2</sup>
Wohnung 3	50,92	m <sup>2</sup>
Wohnung 4	50,16	m <sup>2</sup>
gesamt:	217,96	m <sup>2</sup>

<b>Wohnung 1</b>	<b>65,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Diele	11,90	m <sup>2</sup>
Bad	6,07	m <sup>2</sup>
AR	2,74	m <sup>2</sup>
Kochen	8,50	m <sup>2</sup>
Wohnen	14,85	m <sup>2</sup>
Schlafen	16,86	m <sup>2</sup>
Terrasse	5,00	m <sup>2</sup>

<b>Wohnung 2</b>	<b>50,96</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Diele	6,62	m <sup>2</sup>
Bad	6,39	m <sup>2</sup>
Kochen	6,53	m <sup>2</sup>
Wohnen	13,39	m <sup>2</sup>
Schlafen	13,03	m <sup>2</sup>
Terrasse	5,00	m <sup>2</sup>

<b>Wohnung 3</b>	<b>50,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Diele	6,62	m <sup>2</sup>
Bad	6,39	m <sup>2</sup>
Kochen	6,49	m <sup>2</sup>
Wohnen	13,39	m <sup>2</sup>
Schlafen	13,03	m <sup>2</sup>
Terrasse	5,00	m <sup>2</sup>

<b>Wohnung 4</b>	<b>50,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Diele	8,30	m <sup>2</sup>
Bad	6,39	m <sup>2</sup>
Kochen	4,50	m <sup>2</sup>
Wohnen	13,97	m <sup>2</sup>
Schlafen	12,00	m <sup>2</sup>
Terrasse	5,00	m <sup>2</sup>

## 1. OBERGESCHOSS

### Pflegeappartements

Bezeichnung	Raum gesamt	Vorraum	Wohnraum	Bad	App. Gesamt	
EZ 1	18,85	3,81	15,04	4,23	23,08	
EZ 2	18,85	3,81	15,04	4,23	23,08	
EZ 3	18,85	3,81	15,04	4,23	23,08	
EZ 4	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 5	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 6	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 7	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ-R 8	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 9	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 10	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 11	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
DZ-R 12	28,90	7,06	21,84	6,02	34,92	
EZ-R 13	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 14	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 15	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
DZ 16	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 17	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 18	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 19	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	458,79
EZ-R 20	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 21	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 22	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 23	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 24	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 25	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 26	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 27	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ-R 28	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 29	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 30	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 31	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 32	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 33	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 34	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 35	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 36	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 37	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 38	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	477,6
EZ 39	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	936,39

## 2. OBERGESCHOSS

### Pflegeappartements

Bezeichnung	Raum gesamt	Vorraum	Wohnraum	Bad	App. Gesamt	gesamt:
EZ 40	18,85	3,81	15,04	4,23	23,08	
EZ 41	18,85	3,81	15,04	4,23	23,08	
EZ 42	18,85	3,81	15,04	4,23	23,08	
EZ 43	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 44	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 45	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 46	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ-R 47	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 48	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 49	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 50	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
DZ-R 51	28,90	7,06	21,84	6,02	34,92	
EZ-R 52	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 53	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 54	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 55	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 56	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 57	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	458,79
EZ 58	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ-R 59	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ 60	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 61	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 62	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 63	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 64	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 65	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ-R 66	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 67	21,43	4,98	16,45	6,02	27,45	
EZ-R 68	23,33	6,86	16,47	6,02	29,35	
DZ-R 69	29,95	7,5	22,45	6,02	35,97	
EZ 70	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 71	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 72	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 73	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 74	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 75	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	
EZ 76	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	465,33
EZ 77	18,46	3,75	14,71	4,23	22,69	924,12

Wohnfläche 1. und 2. OG gesamt:

1860,51

## Flächenaufstellung der Nutzflächen nach DIN 277

### ERDGESCHOSS

VF	Aufzug 1			3,99	m <sup>2</sup>		
	Aufzug 2			6,18	m <sup>2</sup>		
	Flur 1			22,99	m <sup>2</sup>		
	Flur 2			102,35	m <sup>2</sup>		
	Flur 3			17,38	m <sup>2</sup>		
	Flur 4			34,25	m <sup>2</sup>		
	Flur 5			5,88	m <sup>2</sup>		
	Flur 6			37,60	m <sup>2</sup>		
	Flur 7			9,47	m <sup>2</sup>		
	TRH 1			26,29	m <sup>2</sup>		
	TRH 2			26,35	m <sup>2</sup>		
	TRH 3			19,68	m <sup>2</sup>		
	TRH 4			19,68	m <sup>2</sup>		
Foyer			113,48	m <sup>2</sup>			
Windfang 1			14,55	m <sup>2</sup>			
						<b>460,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
TF	Batterie			4,60	m <sup>2</sup>		
	BMZ			2,77	m <sup>2</sup>		
	Elektro/ Server			20,41	m <sup>2</sup>		
	Heizraum			38,37	m <sup>2</sup>		
	Pelletspeicher			41,05	m <sup>2</sup>		
	HA EL.HLS			19,15	m <sup>2</sup>		
	Lüftung			18,43	m <sup>2</sup>		
	Technik 1			4,57	m <sup>2</sup>		
	Technik 2			4,39	m <sup>2</sup>		
						<b>150,74</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
NF 1	Cafeteria			119,57	m <sup>2</sup>		
	Kapelle			55,06	m <sup>2</sup>		
	Terrasse			88,89	m <sup>2</sup>		
	Aufenthalt Personal			14,20	m <sup>2</sup>		
	Sozialraum			18,23	m <sup>2</sup>		
						<b>295,95</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
NF 2	Besprechung			22,78	m <sup>2</sup>		
	Empfang			12,39	m <sup>2</sup>		
	Hausmeister-Büro			17,08	m <sup>2</sup>		
	Hauswirtschaftsleitung			20,05	m <sup>2</sup>		
	Hausleitung			23,45	m <sup>2</sup>		
	Kopierer			3,28	m <sup>2</sup>		
	Pflegedienstleitung			20,92	m <sup>2</sup>		
	Küchenleiter			7,05	m <sup>2</sup>		
	Büro			17,49	m <sup>2</sup>		
							<b>144,49</b>
NF 3	Produktion			30,27	m <sup>2</sup>		
	Spülküche			12,51			
	Theke			16,17			
	Vorbereitung			10,09			
	Wäsche Rein/ Wäschelager			42,60			
	Wäsche Unrein			23,66	m <sup>2</sup>		
						<b>135,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
NF 4	Anlieferung			23,47	m <sup>2</sup>		
	AR-Möbel			25,25	m <sup>2</sup>		
	Trockenware			6,39	m <sup>2</sup>		
	Archiv			13,63	m <sup>2</sup>		
	AR- Deko			18,24	m <sup>2</sup>		
	Ar- Hausmeister			14,66	m <sup>2</sup>		
	Geräte			15,63	m <sup>2</sup>		
	Getränke			18,44	m <sup>2</sup>		
	Müll, Conviskat			20,65	m <sup>2</sup>		
	Pflegemittel			13,39	m <sup>2</sup>		
	Reinigungsmittel			13,27	m <sup>2</sup>		
	Putzwagen			22,92	m <sup>2</sup>		
							<b>205,94</b>

NF 6	Aussegnung/ Sakristei			17,27 m <sup>2</sup>	
	Friseur			11,32 m <sup>2</sup>	
	Werkraum			10,93 m <sup>2</sup>	39,52 m <sup>2</sup>

NF 7	Beh. WC			6,63 m <sup>2</sup>	
	Du-H			14,20 m <sup>2</sup>	
	Du-D			12,40 m <sup>2</sup>	
	Putzraum			7,77 m <sup>2</sup>	
	Umkleide-D			52,89 m <sup>2</sup>	
	Umkleide-H			20,30 m <sup>2</sup>	
	Umkleide-D			7,10 m <sup>2</sup>	
	Umkleide-H			5,21 m <sup>2</sup>	
	WC-D			8,88 m <sup>2</sup>	
	WC-H			9,03 m <sup>2</sup>	
	DU-D			3,70 m <sup>2</sup>	
	DU-H			4,27 m <sup>2</sup>	
	WC-P			2,86 m <sup>2</sup>	
				155,24 m <sup>2</sup>	
				194,76 m <sup>2</sup>	

### 1. OBERGESCHOSS

VF	Aufzug 1			6,18 m <sup>2</sup>	
	Aufzug 2			3,99 m <sup>2</sup>	
	Flur 1			77,51 m <sup>2</sup>	
	Flur 2			51,40 m <sup>2</sup>	
	Flur 3			28,92 m <sup>2</sup>	
	Flur 4			59,24 m <sup>2</sup>	
	Flur 5			30,16 m <sup>2</sup>	
	TRH 1			26,29 m <sup>2</sup>	
	TRH 2			26,29 m <sup>2</sup>	
	TRH 3			19,68 m <sup>2</sup>	
	TRH 4			19,68 m <sup>2</sup>	
				349,34 m <sup>2</sup>	

TF	Technik 1			4,57 m <sup>2</sup>	
	Technik 2			4,52 m <sup>2</sup>	
	Abluft			0,94 m <sup>2</sup>	
	WA			0,41 m <sup>2</sup>	
				10,44 m <sup>2</sup>	

NF 1	Balkon			53,91 m <sup>2</sup>	53,91 m <sup>2</sup>
------	--------	--	--	----------------------	----------------------

NF 2	Pflegestützpunkt			28,59 m <sup>2</sup>	
	Beschäftigung/ Betreuung			16,55 m <sup>2</sup>	45,14 m <sup>2</sup>

NF 4	Pflegemittel			16,63 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum			9,34 m <sup>2</sup>	25,97 m <sup>2</sup>

NF 6	Rein			12,90 m <sup>2</sup>	
	Unrein			8,19 m <sup>2</sup>	
	Kochen und Essen			115,12 m <sup>2</sup>	
	Pflegebad			20,92 m <sup>2</sup>	
	Beschäftigungsraum 1			21,49 m <sup>2</sup>	
	Beschäftigungsraum 2			21,08 m <sup>2</sup>	
	Fäkallen 2			4,45 m <sup>2</sup>	
	Fäkallen 1			5,86 m <sup>2</sup>	
	Wohnen			49,90 m <sup>2</sup>	
				259,91 m <sup>2</sup>	

NF 7	WC-P			2,44 m <sup>2</sup>	2,44 m <sup>2</sup>
					747,15 m <sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS

VF	Aufzug 1			6,18	m <sup>2</sup>		
	Aufzug 2			3,99	m <sup>2</sup>		
	Flur 1			77,51	m <sup>2</sup>		
	Flur 2			51,40	m <sup>2</sup>		
	Flur 3			28,92	m <sup>2</sup>		
	Flur 4			59,16	m <sup>2</sup>		
	Flur 5			30,16	m <sup>2</sup>		
	TRH 1			26,29	m <sup>2</sup>		
	TRH 2			26,29	m <sup>2</sup>		
	TRH 3			19,68	m <sup>2</sup>		
	TRH 4			19,68	m <sup>2</sup>	349,26	m <sup>2</sup>
TF	Technik 1			4,57	m <sup>2</sup>		
	Technik 2			4,52	m <sup>2</sup>		
	Abluft			0,94	m <sup>2</sup>		
	WA			0,41	m <sup>2</sup>	10,44	m <sup>2</sup>
NF 1	Balkon			53,91	m <sup>2</sup>	53,91	m <sup>2</sup>
NF 2	Beschäftigungs- Betr.			16,55	m <sup>2</sup>		
	Pflegestützpunkt			28,59	m <sup>2</sup>	45,14	m <sup>2</sup>
NF 4	AR Pflegemittel			16,63	m <sup>2</sup>	16,63	m <sup>2</sup>
NF 6	Rein			12,90	m <sup>2</sup>		
	Unrein			8,19	m <sup>2</sup>		
	Kochen und Essen			115,14	m <sup>2</sup>		
	Pflegebad			20,92	m <sup>2</sup>		
	Beschäftigungsraum 1			21,49	m <sup>2</sup>		
	Beschäftigungsraum 2			21,08	m <sup>2</sup>		
	Fäkalien 2			4,45	m <sup>2</sup>		
	Fäkalien 1			5,86	m <sup>2</sup>		
	Bad Ausweichzimmer			4,23	m <sup>2</sup>		
	Ausweichzimmer			18,46	m <sup>2</sup>		
	Wohnen			49,90	m <sup>2</sup>	282,62	m <sup>2</sup>
NF 7	WC-P			2,44	m <sup>2</sup>	2,44	m <sup>2</sup>
						760,44	m <sup>2</sup>

VK gesamt:	EG, 1+2. OG					1158,72	m <sup>2</sup>
TF gesamt:	EG, 1+2. OG					171,62	m <sup>2</sup>
NF gesamt:	EG, 1+2. OG					1764,55	m <sup>2</sup>
<b>Nutzflächen gesamt:</b>						<b>3094,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen- Rüstigen- Wohnungen	217,96	m <sup>2</sup>
Wohnflächen- Pflegeappartements	1860,51	m <sup>2</sup>
Wohnflächen gesamt:	2078,47	m <sup>2</sup>
Nutzflächen gesamt:	3094,89	m <sup>2</sup>

Summe Gemeinschaftseigentum Pflege	2944,34	m <sup>2</sup>	(grüne Flächen)
Summe Gemeinschaftseigentum Wohnungen	37,6	m <sup>2</sup>	(Flur 5)
SUMME	2981,94	m <sup>2</sup>	
Summe Gemeinschaftsfläche Allgemein	112,95	m <sup>2</sup>	(Flur 3, Pellets Heizung, HA-EL-HLS)

**Anlage 6**  
**zur Urkunde des Notars Dr. Johannes Hecht vom 17.03.2015**  
**und 18.03.2015 URNr. 538 /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. **Pflegeheim** im Sinne der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der räumliche Bereich des Baukörpers, in dem sich die 77 Sondereigentumseinheiten (Pflegeappartements) Nrn. 1 bis 77 laut Aufteilungsplan befinden, einschließlich der den Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 77 einzeln oder gesamt zugewiesenen Sondernutzungsbereichen im gesamten Baukörper

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

- 1.3. **Rüstigen-/Personalwohnungen** im Sinne der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist der räumliche Bereich der 4 Sondereigentumseinheiten (Wohnungen) im Erdgeschoß Nrn. 78 bis 81 laut Aufteilungsplan, einschließlich der diesen Einheiten einzeln oder gesamt zugewiesenen Sondernutzungsbereichen im gesamten Baukörper bzw. auf dem WEG-Grundstück. Die Miteigentümer der Sondereigentumseinheiten in den Rüstigen-/Personalwohnungen werden nachfolgend gemeinsam auch als **Sondereigentümer Rüstigen-/Personalwohnungen** bezeichnet.

## 2.

### Zweckbestimmung

- 2.1. Die Rüstigen-/Personalwohnungen dienen zur Nutzung derselben durch das Pflegepersonal bzw. durch rüstige Bewohner oder anderweitige Nutzung dieser Sondereigentumseinheiten.
- 2.2. Das Pflegeheim ist auf den Betrieb eines Senioren- und Pflegeheimes ausgelegt. Es wird daher als Zweckbestimmung des Sondereigentums Pflege und der den Sondereigentümern Pflege zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums die Verwendung als stationäre Einrichtung i.S.d. Art. 2 PflWoqG festgelegt. Dieser Zweck wird in der Regel dadurch verwirklicht, indem jeder Sondereigentümer Pflegeheim sein Sondereigentum einheitlich an einen gemeinsamen Betreiber des Wohn- und Pflegeheims vermietet oder verpachtet. Entsprechendes gilt, wenn die Verwendung für einen anderen gemeinschaftlichen Zweck beschlossen wird. Eine Eigennutzung des Sondereigentums durch den Eigentümer selbst aufgrund seiner

Eigentümerstellung ist daher untersagt, solange die vorstehende Zweckbindung besteht. Daraus ergibt sich eine - zumindest mittelbare - Verpflichtung zur gemeinsamen Nutzung und Vermietung/Verpachtung.

Der erste Betreiber ist die Gesellschaft in Firma NOVITA Leben im Alter GmbH mit dem Sitz in Hohenwart.

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

### 3.

#### Sondernutzungsrechte

- 3.1. Es bestehen folgende Sondernutzungsrechte:

3.1.1 an den KfZ-Stellplätzen Nrn. STP 1 bis STP 5 und STP 10 bis STP 27 (insgesamt 23 Stellplätze) laut Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde. Die Nutzung dieser KfZ-Stellplätze steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

3.1.2 an den KfZ-Stellplätzen Nrn. STP 6 bis STP 9, (insgesamt 4 Stellplätze) laut Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde.  
Diese Sondernutzungsrechte werden hiermit jeweils fest

zugeordnet, und zwar der Stellplatz Nr. STP 6 der Sondereigentumseinheit Nr. 81, der Stellplatz Nr. STP 7 der Sondereigentumseinheit Nr. 80, der Stellplatz Nr. STP 8 der Sondereigentumseinheit Nr. 78 und der Stellplatz Nr. STP 9 der Sondereigentumseinheit Nr. 79.

3.1.3 an den Terrassen vor den angrenzenden Raumeigentumseinheiten Nrn. 78 bis 81 zugunsten jeweils dieser; d.h. Terrasse 1 zur Sondereigentumseinheit Nr. 78, Terrasse 2 zur Sondereigentumseinheit Nr. 79, Terrasse 3 zur Sondereigentumseinheit Nr. 80 und Terrasse 4 zur Sondereigentumseinheit Nr. 81; in **Anlage 7** zur Mantelurkunde sind die Sondernutzungsrechte jeweils farblich gekennzeichnet; diese Sondernutzungsrechte werden hiermit fest zugeordnet. Auf die **Anlage 7** wird verwiesen. Die darin enthaltenen Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

3.1.4 an der Zugangsfläche zu den Sondereigentumseinheiten Nrn. 78 bis 81 zugunsten jeweils dieser; (im Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage** zur Mantelurkunde in der Farbe **hellblau** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieser Zugangsfläche steht den Sondereigentümern Rüstigen-/Personalwohnungen gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

3.1.5 an den zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten im gesamten Baukörper sowie auf dem WEG-Grundstück (im Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde in der Farbe **hellgrün** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieser Räumlichkeiten samt Einrichtung und Inventar steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet.

- 3.1.6 an den zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Garten- und Verkehrsflächen des WEG-Grundstücks (im Aufteilungsplan, enthalten in **Anlage 7** zur Mantelurkunde mit der Farbe **grün-weiß gestrichelt** besonders gekennzeichnet). Die Nutzung dieser Flächen steht den Sondereigentümern Pflege gemeinschaftlich zu. Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit fest zugeordnet. Im Notfall haben die Sondereigentümer Pflege den Bewohnern der Rüstigen-/Personalwohnungen Zugang zu diesen Verkehrsflächen (z.B. als Rettungs- und Fluchtweg) zu gewähren.
- 3.1.7 Der/die jeweilige(n) Sondernutzungsberechtigte(n) hat/haben das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm/ihnen zugewiesenen Gegenstand. Die übrigen Miteigentümer sind von der Nutzung ausgeschlossen. Der/die jeweilige(n) Sondernutzungsberechtigte(n) hat/haben die seiner/ihrer Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile einschließlich der Einrichtungen ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für Betriebs- und Verwaltungskosten gilt nachfolgend Ziffer 9.2.1. und 9.2.2. Steht ein Sondernutzungsrecht mehreren gemeinsam zu, haben die Sondernutzungsberechtigten die Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander zu tragen. Für den Bereich des Sondernutzungsrechts obliegt dem/den Sondernutzungsberechtigten auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht. Soweit Räumlichkeiten vom Sondernutzungsrecht umfasst sind, hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte nur diejenigen Kosten allein zu tragen, die bei Zugehörigkeit des Sondernutzungsbereichs zu einem Sondereigentum (Ziffer II. der Teilungserklärung) der Sondereigentümer zu tragen hätte. Die übrigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt die Eigentümergemeinschaft.
- 3.1.8 Klargestellt wird, dass die im Aufteilungsplan **rot und rot –weiß gestrichelt** gekennzeichneten Flächen nicht mit

Sondernutzungsrechten belastetes Gemeinschaftseigentum sind und damit von allen Sondereigentümern genutzt werden können.

4.

Verwalter

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

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**

94469 Deggendorf, Mietzing 33 b

- 4.2. Der Verwalter ist darüber hinaus ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft aller Sondereigentümer (Pflege und Rüstigen-/Personalwohnungen) alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Finanzierung der Geschäfte aus den laufenden Einnahmen der Gemeinschaft entsprechend dem Wirtschaftsplan gewährleistet ist. Im Übrigen sind die Generaleigentümerversammlung und die Untereigentümerversammlungen im Rahmen ihrer Zuständigkeit berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen. In diesem Rahmen kann dem Verwalter insbesondere die Befugnis eingeräumt werden, Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen unter Entnahme von Mitteln aus der Rücklage in Auftrag zu geben, wenn die vertraglich geschuldete Leistung im Einzelfall den von der (Unter-) Eigentümerversammlung festzulegenden Wert nicht überschreitet. Im Übrigen hat der Verwalter die gesetzlichen Befugnisse.

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

Zum ersten Mietverwalter wird bestellt die:

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**  
94469 Deggendorf, Mietzing 33 b.

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

- 4.4. Die vorstehende Regelung in Ziffer 4.2. und 4.3. ist grundsätzlich als Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung in dinglicher Weise getroffen. Sofern dies rechtlich möglich ist, wird der jeweilige Sondereigentümer im Kaufvertrag verpflichtet, den jeweiligen Verwalter mit der Wahrnehmung dieser Rechte zu bevollmächtigen.
- 4.5. Ist die Gemeinde Baar-Ebenhausen Eigentümerin einer Sondereigentumseinheit des WEG-Grundstücks, so ist - sofern rechtlich zulässig – der Gemeinde Baar-Ebenhausen ein Sitz in einem etwa gebildeten Verwaltungsbeirat einzuräumen.

## 5.

### Vermietung, Veräußerung

- 5.1. Zur Vermietung/Verpachtung des jeweiligen Sondereigentums im Bereich Pflege ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, wobei die Entscheidung, ob die Zustimmung erteilt wird oder nicht, sich daran zu orientieren hat, ob der bestimmte Zweck gemäß vorstehend Ziffer 2.2. durch die Vermietung oder Verpachtung beeinträchtigt oder gefährdet würde. Erfolgt die Vermietung oder Verpachtung an den einheitlich durch die Eigentümergemeinschaft beauftragten Betreiber und erteilen die Sondereigentümer Pflege dem Verwalter die vorstehend in Ziffer 4.4 bezeichneten Vollmachten, ist keine Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ansonsten ist eine Versagung der Zustimmung nur aus wichtigem Grunde zulässig. Als wichtiger Grund gilt, wenn die Vermietung/Verpachtung des Sondereigentums in Pflege nicht an den gemeinsamen Betreiber des Senioren- und Pflegeheimes erfolgt.

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

## 6.

### Eigentümerversammlung und Stimmrecht

- 6.1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Angelegenheiten, über die die Miteigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, werden gebildet:
- a) eine Gesamteigentümergeinschaft;
  - b) eine Untereigentümergeinschaft für Rüstigen-/Personalwohnungen;
  - c) eine Untereigentümergeinschaft für Pflege.
- Die Gesamteigentümergeinschaft und die Untereigentümergeinschaften halten je eine eigene Eigentümer(teil-)versammlung ab, die jedoch ungeachtet ihrer rechtlichen Verselbständigung gemeinsam stattfinden können.
- 6.2. Jede Untereigentümergeinschaft ist zuständig für Angelegenheiten, die ausschließlich das Sondereigentum und die den Sondereigentümern im jeweiligen Bereich zugewiesenen Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum betreffen.

- 6.3. Das Stimmrecht in der Gesamteigentümergeinschaft und in der Untereigentümergeinschaft Rüstigen-/Personalwohnungen richtet sich nach Miteigentumsanteilen. In der (Unter-) Eigentümergeinschaft Pflege richtet sich das Stimmrecht jeweils nach der Anzahl der Einheiten. Mehrheiten richten sich nach abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen und sind nicht mitzuzählen.
- 6.4. Für eine Änderung der Zweckbestimmung gemäß vorstehend Ziffer 2 ist die Gesamteigentümersammlung zuständig. Diese beschließt mit einer Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen. Zusätzlich ist ein Sonderbeschluss derjenigen Untereigentümergeinschaft erforderlich, die vom Beschluss unmittelbar betroffen ist. Der Sonderbeschluss kann wirksam nur gefasst werden, wenn
- in der darüber beschließenden Untereigentümersammlung mehr als 50% der in der Untereigentümergeinschaft insgesamt vorhandenen Stimmrechte anwesend oder vertreten sind; und
  - die Untereigentümersammlung mit einer Mehrheit von mindestens 90% der anwesenden oder vertretenen Stimmen die Änderung des Nutzungszweckes beschließt.
- 6.5. Für die Beschlussfassung über Angelegenheiten des Betriebs eines Senioren- und Pflegeheims in Pflegeheim, insbesondere über
- die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus einem mit dem Betreiber des Pflegeheims bestehenden Miet- und Pachtvertrags;
  - die Kündigung oder Verlängerung und Neuabschluss eines mit einem Betreiber des Pflegeheims geschlossenen bzw. abzuschließenden Miet- oder Pachtvertrags;
  - die Beauftragung eines anderen Betreibers mit dem Betrieb des Pflegeheimes nach Beendigung des Miet- oder

Pachtvertrags, oder eines Betreibers zu einem anderen, von der Gemeinschaft gemäß vorstehend Ziffer 6.4.

beschlossenen Nutzungszweck,

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

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

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

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

- 6.6. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Vollmachten bedürfen der Schriftform. Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner, einen Wohnungs- oder Teileigentümer und den Verwalter der gleichen Wohnanlage vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Der Ehegatte/ eingetragene Lebenspartner

gilt auch ohne schriftliche Vollmacht zur Vertretung des anderen Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners als ermächtigt, selbst wenn er nicht Eigentümer ist, es sei denn, dass die Vertretung durch Mitteilung an den Verwalter ausgeschlossen ist. Besucher haben keinen Zutritt.

- 6.7. Eine ordnungsgemäß eingeladene (Unter-) Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde (Abweichung von § 25 Abs. 3 WEG), sofern vorstehend keine Mindestanwesenheit bestimmt ist.
- 6.8. Eine Beschlussfassung ist auch ohne Eigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

## 7.

### Instandhaltung und Instandsetzung

- 7.1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt ist, der Eigentümergemeinschaft.
- 7.2. Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung seines Sondereigentums verpflichtet. Jeder Sondereigentümer ist auch allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender (Gebäude-) teile zu sorgen:
- a) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstüre (Wohnungseingangstüre);
  - b) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums.

- c) für die ihm zur Sondernutzung mittels Sondernutzungsrecht fest zugewiesenen Einheiten wie z.B: Gartenanteil, Carports oder Stellplätze.

7.3. Für das Pflegeheim gilt abweichend folgendes:

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

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

7.4. Alle Sondereigentümer (Pflege und Rüstigen-/Personalwohnungen) sind zur Ansammlung einer allgemeinen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, die die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu berücksichtigen hat. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümerversammlung; sie ist von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

7.5. Neben dieser allgemeinen Instandhaltungsrücklage gemäß vorstehend Ziffer 7.4. sind die Sondereigentümer Rüstigen-/Personalwohnungen und die Sondereigentümer Pflege

jeweils zur Ansammlung einer eigenen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, die die Instandhaltung des zur Sondernutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums samt Einrichtung zu berücksichtigen hat. Solange die Kostenverteilungsregelung gemäß vorstehend Ziffer 7.3. gilt, hat die Instandhaltungsrücklage der Sondereigentümer Pflegeheim auch die Instandhaltung des Sondereigentums zu berücksichtigen. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die jeweilige Untereigentümerversammlung; sie wird von den Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander aufgebracht. Im selben Verhältnis steht ihnen auch das angesammelte Guthaben zu.

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

## 8.

### Versicherungen

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

- a) eine Gebäudebrandversicherung;
- b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden,
- e) eine Elementarversicherung (soweit versicherbar).

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

9.

Lastentragung

- 9.1. Jeder Sondereigentümer trägt die Lasten und Kosten, die ausschließlich sein Sondereigentum betreffen, alleine, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist.
- 9.2. Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist:
- 9.2.1 Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV, die sich etwa durch Messvorrichtungen oder sonst in zweifelsfreier Weise ausschließlich dem Pflegeheim oder dem Rüstigen-/Personalwohnungen zuordnen lassen, haben diejenigen Sondereigentümer zu tragen, die im betreffenden Bereich Sondereigentum haben. Wird in der jeweiligen Untereigentümergeinschaft kein abweichender Beschluss gefasst, werden diese Kosten im Verhältnis der in der Untereigentümergeinschaft bestehenden Miteigentumsanteile zueinander aufgeteilt. Ziffer 9.2.2 bleibt unberührt.
- 9.2.2 Verwaltungskosten, die sich in zweifelsfreier Weise ausschließlich dem Pflegeheim oder dem Rüstigen-/Personalwohnungen zuordnen lassen, haben diejenigen Sondereigentümer zu tragen, die im Pflegeheim bzw. im Rüstigen-/Personalwohnungen Sondereigentum haben. Wird in der jeweiligen Untereigentümergeinschaft kein abweichender Beschluss gefasst, werden diese Kosten im Verhältnis der in der Untereigentümergeinschaft bestehenden Miteigentumsanteile zueinander aufgeteilt.

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

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

## 10. Wirtschaftsplan

10.1. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

11.

Wiederaufbau

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

12.

Änderungen

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

- Ende der Anlage -

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a horizontal line and the letters 'MS'.

# ANLAGE 7





Vermessungsamt Pfaffenhofen a.d. Isar

Kellerstraße 6  
85276 Pfaffenhofen a.d. Isar

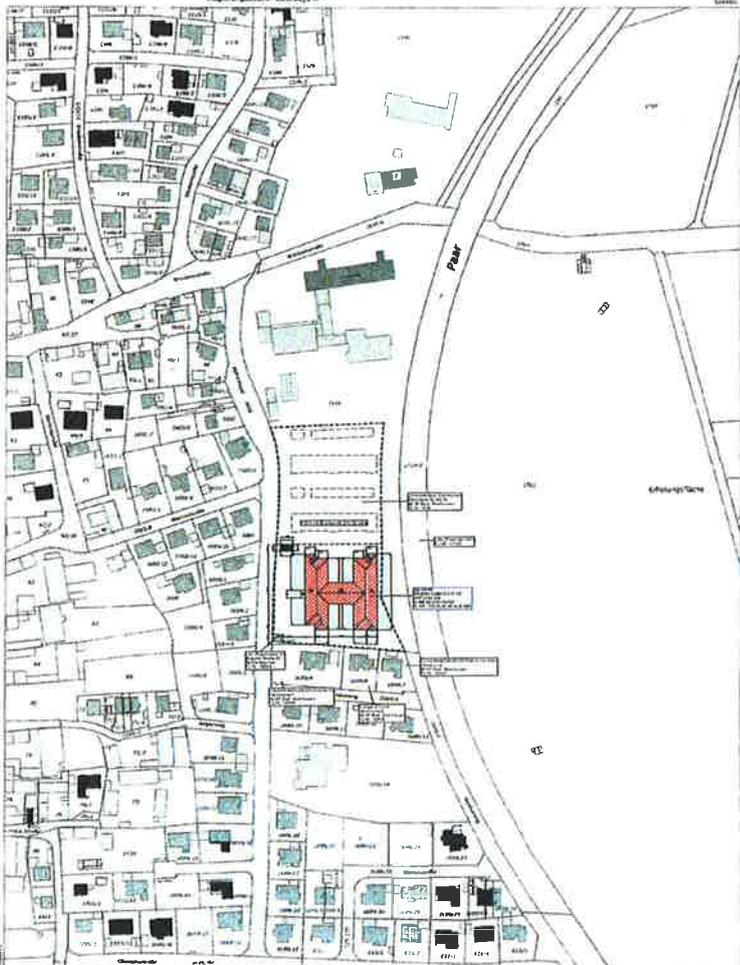
Flurkataster  
1938  
Gemarkung: Ebenhausen

Gemarkung: 8108  
Hagenrasenbüsch

Ort: Ebenhausen  
Pfaffenhofen an der Isar  
Ortskern

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV  
Gründl. am 28.11.2014



Verfahren 1/2000  
Veröffentlichung nach § 11 Bauplanungs-Gesetz für den eigenen Gebrauch.  
Zur Weiterverbreitung ist eine Genehmigung erforderlich.  
Geodätische Referenzsystem: BSR/ETRS89

Gemeinde Baar-Ebenhausen  
Münchenstr. 35  
85107  
Kris-Planarchitektur G. mbH

#### Nachbarn:

Isar- Amperwerke AG Brienner Straße 40 80333 München FL.Nr.: 1699/3
Chlistalla Anna und Johannes Achim Weidenweg 1 85107 Baar- Ebenhausen FL.Nr.: 1699/4
Eisinger Evelyn Weidenweg 5 85107 Baar- Ebenhausen FL.Nr.: 1699/6
Rötzer Helga Irene und Markus Alexander Weidenweg 7 85107 Baar- Ebenhausen FL.Nr.: 1699/7
FREISTAAT BAYERN Fl.Nr.: 1719/2

## AUFTEILUNGSPLAN

#### BAUVORHABEN:

### SENIORENZENTRUM BAAR- EBENHAUSEN

NEUBAU EINER PFLEGEINRICHTUNG  
MIT 80 PFLEGEPLÄTZEN UND 4 RÜSTIGEN WOHNUNGEN

DATUM: 13.02.2015

#### BAUHERR:

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



#### GRUNDSTÜCK:

85107 Baar- Ebenhausen  
Jahnstraße 1b, 1c  
Teilfläche aus Flur NR. 1695



#### NACHBARN:

Siehe Auszug Bauvorhaben, siehe oben

#### PLANINHALT:

**LAGEPLAN**  
**M = 1/ 2000**

#### ENTWURFSVERFASSER:

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



WIR BAUEN AUF VERTRAUEN

H/D = 500 / 500 (0,25m<sup>2</sup>)

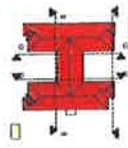
Allplan 2014

MATERIALABSTELLUNG ABWEICHEND VON DER BAULAGENVERORDNUNG

- MAUERWERK
- STAHLBETON FT
- STAHLBETON
- TROCKENBAUWÄNDE
- WÄRMEDÄMMUNG

LEBENSZEITPFLANZUNG

[Symbol]	10 Jahre
[Symbol]	15 Jahre
[Symbol]	20 Jahre
[Symbol]	25 Jahre
[Symbol]	30 Jahre
[Symbol]	35 Jahre
[Symbol]	40 Jahre
[Symbol]	45 Jahre
[Symbol]	50 Jahre
[Symbol]	55 Jahre
[Symbol]	60 Jahre
[Symbol]	65 Jahre
[Symbol]	70 Jahre
[Symbol]	75 Jahre
[Symbol]	80 Jahre
[Symbol]	85 Jahre
[Symbol]	90 Jahre
[Symbol]	95 Jahre
[Symbol]	100 Jahre



Nachbarn:

Nachbar 1	10.00 m
Nachbar 2	10.00 m
Nachbar 3	10.00 m
Nachbar 4	10.00 m
Nachbar 5	10.00 m
Nachbar 6	10.00 m
Nachbar 7	10.00 m
Nachbar 8	10.00 m
Nachbar 9	10.00 m
Nachbar 10	10.00 m

AUFTÜTLUNGSPLAN

BAUVRAGEN: SENIORENZENTRUM BAAR-EBENHAUSEN MIT 60 FALTSCHWITZ- UND 60 STUFTENWOHNUNGEN

BAUHER: BILBAU GmbH & Co. KG, Bismarckstr. 23b, 42699 Solingen, Tel: +49 212 775500, Fax: +49 212 775501, Email: info@bilbau.de

GRUNDSTÜCK: 373.03, 373.04, 373.05, 373.06, 373.07, 373.08, 373.09, 373.10, 373.11, 373.12, 373.13, 373.14, 373.15, 373.16, 373.17, 373.18, 373.19, 373.20, 373.21, 373.22, 373.23, 373.24, 373.25, 373.26, 373.27, 373.28, 373.29, 373.30, 373.31, 373.32, 373.33, 373.34, 373.35, 373.36, 373.37, 373.38, 373.39, 373.40, 373.41, 373.42, 373.43, 373.44, 373.45, 373.46, 373.47, 373.48, 373.49, 373.50, 373.51, 373.52, 373.53, 373.54, 373.55, 373.56, 373.57, 373.58, 373.59, 373.60, 373.61, 373.62, 373.63, 373.64, 373.65, 373.66, 373.67, 373.68, 373.69, 373.70, 373.71, 373.72, 373.73, 373.74, 373.75, 373.76, 373.77, 373.78, 373.79, 373.80, 373.81, 373.82, 373.83, 373.84, 373.85, 373.86, 373.87, 373.88, 373.89, 373.90, 373.91, 373.92, 373.93, 373.94, 373.95, 373.96, 373.97, 373.98, 373.99, 374.00

BAUPLAN: 13.03.2012

BAUHER: BILBAU GmbH & Co. KG, Bismarckstr. 23b, 42699 Solingen, Tel: +49 212 775500, Fax: +49 212 775501, Email: info@bilbau.de

GRUNDSTÜCK: 373.03, 373.04, 373.05, 373.06, 373.07, 373.08, 373.09, 373.10, 373.11, 373.12, 373.13, 373.14, 373.15, 373.16, 373.17, 373.18, 373.19, 373.20, 373.21, 373.22, 373.23, 373.24, 373.25, 373.26, 373.27, 373.28, 373.29, 373.30, 373.31, 373.32, 373.33, 373.34, 373.35, 373.36, 373.37, 373.38, 373.39, 373.40, 373.41, 373.42, 373.43, 373.44, 373.45, 373.46, 373.47, 373.48, 373.49, 373.50, 373.51, 373.52, 373.53, 373.54, 373.55, 373.56, 373.57, 373.58, 373.59, 373.60, 373.61, 373.62, 373.63, 373.64, 373.65, 373.66, 373.67, 373.68, 373.69, 373.70, 373.71, 373.72, 373.73, 373.74, 373.75, 373.76, 373.77, 373.78, 373.79, 373.80, 373.81, 373.82, 373.83, 373.84, 373.85, 373.86, 373.87, 373.88, 373.89, 373.90, 373.91, 373.92, 373.93, 373.94, 373.95, 373.96, 373.97, 373.98, 373.99, 374.00

NACHBARN: siehe Lageplan Baugruben, siehe oben

PLANINHALT: Erdgeschoss

M = 1/100

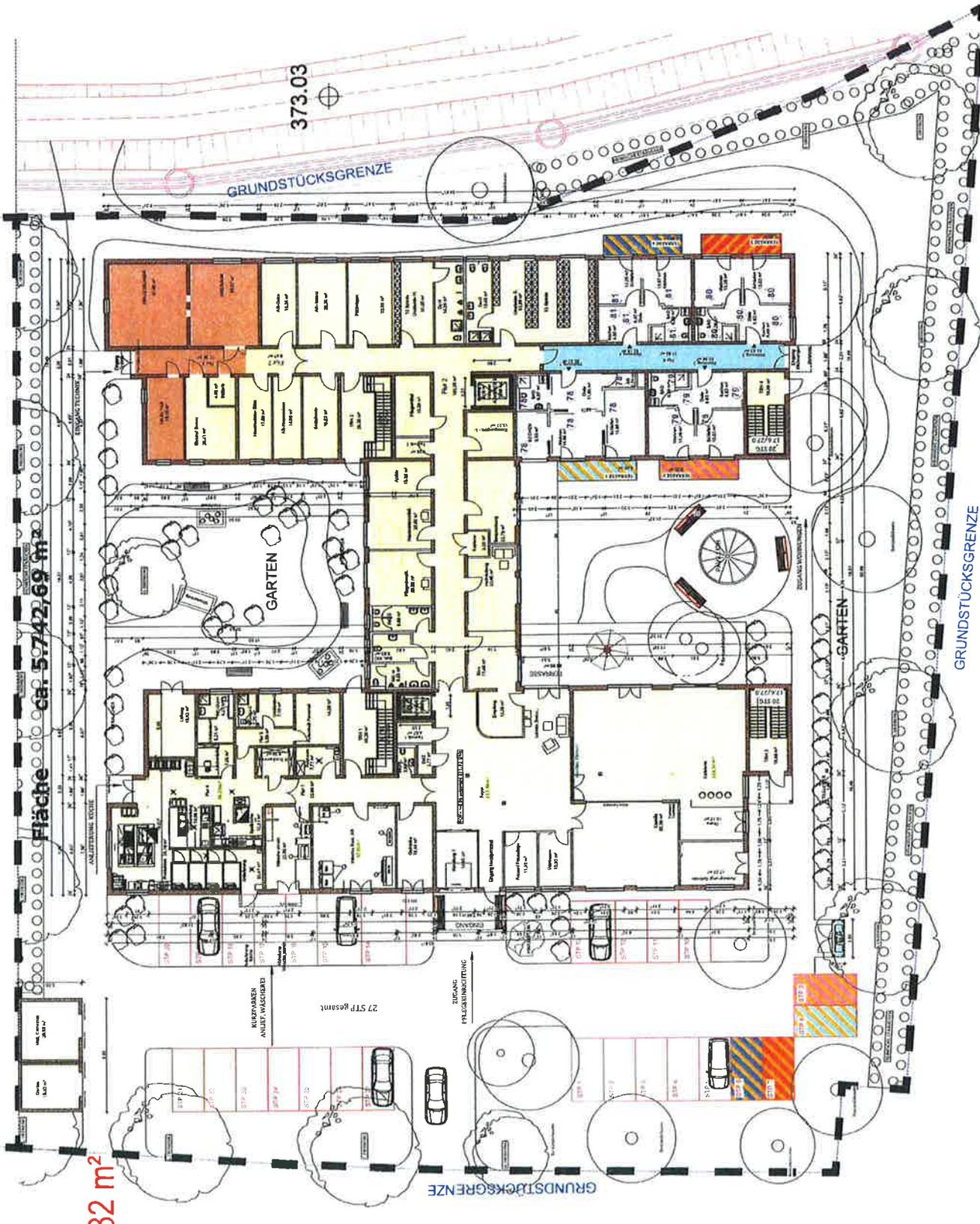
ENTWURFSVERFASSER: bilbau GmbH & Co. KG, Bismarckstr. 23b, 42699 Solingen, Tel: +49 212 775500, Fax: +49 212 775501, Email: info@bilbau.de

APPROBIERT VON: Architekt Dipl.-Ing. (FH) Norbert Lohr, Tel: +49 212 775500, Fax: +49 212 775501, Email: info@bilbau.de

DATEI: 13030303.dwg

DRUCK: 13.03.2012

ZEICHNER: [Name]



Fläche ca. 5742,69 m<sup>2</sup>

32 m<sup>2</sup>

373.03

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GARTEN

GARTEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

NIETZELN

27 STP gesamt

BRUNNEN









## Anlage 8



Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

### Gegen Empfangsbekennnis

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

### Bauverwaltung

Dienstgebäude Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm  
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271  
E-Mail: bauamt@landratsamt-paf.de  
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

**Zuständig:** Diana Seidl  
**Zimmer-Nr.:** 250  
**Telefon:** 08441 27-302  
**Telefax:** 08441 2713-302  
**E-Mail:** Diana.Seidl@landratsamt-paf.de

**Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine sind außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger Vereinbarung möglich.**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)  
30/602 BV | 20150217

Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
12.03.2015

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: **Neubau einer Senioren- und Pflegeeinrichtung mit 80 Pflegeplätzen und 4 Rüstigen-Wohnungen**

Bauherr: **Fa. Erl Bau GmbH & Co.KG, Herr Erl**

Bauort: **Jahnstr. , 85107 Baar-Ebenhausen  
Gemarkung Ebenhausen, Flurnr. 1695, Tfl.**

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt folgenden

## Teilbaugenehmigungs-Bescheid:

1. Für die o.g. Baumaßnahme wird die **bauaufsichtliche Genehmigung** erteilt.
2. Der Genehmigung liegen die mit obigem Antrag eingereichten Bauvorlagen, geprüft am , zugrunde.

**Ende der Anlage 8**

Bankverbindung:  
Sparkasse  
Pfaffenhofen a.d.Ilm  
BLZ: 721 516 60 | Konto-Nr.: 331  
BIC: BYLADEM33PAF  
IBAN: DE 73 21 516 00 00 00 00 33

Öffnungs- und Servicezeiten:  
Mo - Fr: 08:00 - 12:00 Uhr  
Nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr  
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde  
\*Mo - Fr: 08:00 - 12:30 Uhr | \*Mo - Mi: 14:00 - 16:30 Uhr | \*Do: 14:00 - 17:00 Uhr  
\*Kfz-Zulassungsbehörde: Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:  
Hauptgebäude Hauptplatz 22  
Verkehr: ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,  
Veterinäramt, Lebensmittellieferüberwachung  
Pattenerstraße 5  
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70  
Krausegger Tiefbau: Niederschwarze Straße 61  
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 94018 Vohburg



**Beglaubigte Abschrift**  
**Auffertigung**

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

  
Vorstehende Urkunde ist...  
Abschrift...

Hengersberg, den 21. März 2013



