

T 1114 / 2018

URNr.

Fu

T 1114 / 2018

Teilungserklärung § 8 WEG  
München-Obermenzing, Rohdestraße 3 a

Heute, den neunundzwanzigsten Mai zweitausendachtzehn  
29. Mai 2018

erschien vor mir,

Ludwig Thiede,

Notar mit dem Amtssitz in München, an der Geschäftsstelle in  
80333 München, Residenzstraße 25-26:

Frau Katrin Thanner,  
geboren am 11. April 1969,  
Anschrift: 81241 München, Bachbauernstraße 1,  
persönlich bekannt,  
handelnd für

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
mit dem Sitz in Frankfurt am Main  
Anschrift: 81241 München, Bachbauernstraße 1,  
Amtsgericht Frankfurt HRB 87037,

aufgrund heute in Ausfertigung vorgelegter notarieller Vollmacht (URNr.  
170/2017 Notar Dr. Christian Wicker in Frankfurt am Main), die nur der Ur-  
schrift in Kopie beigelegt ist. Ich, Notar, beglaube die Übereinstimmung  
und bescheinige die vorgenannte Vertretungsberechtigung (§ 21 Abs. 3  
BNotO).

Auf Ansuchen beurkunde ich ihren Erklärungen entsprechend nach Unterrichtung  
über den Grundbuchinhalt folgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG:

## A. Grundbuch- und Sachstand

### 1 Wohnungseigentumsgrundstück - Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts München von Obermenzing ist eingetragen

1.1 Blatt 6017

1.1.1 Bestand

Gemarkung Obermenzing

Flurstück 1133/13 Rohdestraße 3 a, Gebäude- und Freifläche zu  
793 m²,

1.1.2 Eigentümer

BPD Immobilienentwicklung GmbH

1.1.3 Belastungen Abt. II und III

- lastenfrei

1.2 Es wird auch kurz „Grundstück“ genannt.

### 2 Sachstand

2.1 Anlage

Auf dem Grundstück wird ein Wohnhaus mit 9 Wohnungen und 9 TG-Stellplätzen errichtet.

2.2 Aufteilungsplan

2.2.1 Auf den entsprechenden Aufteilungsplan samt Lageplan, der dieser Urkunde als „Anlage A.2.2.1 Aufteilungsplan“ beigelegt ist, wird verwiesen. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

Für die Beteiligten können den beglaubigten Abschriften der Teilungserklärung unbeglaubigte Planauszüge beigelegt werden, die nicht maßstabs- und nicht farbgetreu sein müssen.

2.2.2 Die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung, die für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch erforderlich ist, ist nach Angabe bereits beantragt.

## B. Aufteilung, Sondernutzungsrechte

### 1 Einheiten

- 1.1 Der vorstehend bezeichnete Grundstückseigentümer teilt das Eigentum am Grundstück nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes so auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist.
- 1.2 Es werden die in der Anlage „ B.1.2 Einheiten“ bezeichneten Einheiten gebildet und die dort bezeichneten Sondernutzungsrechte zugewiesen. Auf sie wird verwiesen. Sie wurde verlesen.

### 2 Umfang des Sondereigentums

- 2.1 Jedes vorstehend gebildete Wohnungs- bzw. Teileigentum (kurz "Einheit") ist abgeschlossen im Sinne des § 3 Absatz 2) WEG.
- 2.2 Die zu einer Einheit gehörenden Einzelräume sind im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer der Einheit bezeichnet. Dies gilt auch für Balkone und eventuelle weitere Nebenräume. Der Gegenstand des Sondereigentums richtet sich nach § 5 Absatz 1) und 2) WEG; das Sondereigentum wird also soweit als möglich ausgedehnt.
- 2.3 Die übrigen Räume sind Gemeinschaftseigentum, ebenso die Instandhaltungsrücklagen sowie das gesamte Verwaltungsvermögen.

## C. Gemeinschaftsordnung

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer - kurz „Sondereigentümer“ genannt- untereinander, gelten die gesetzlichen Vorschriften, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist.

Soweit von Rechten oder Pflichten der Einheiten gesprochen wird, sind damit die jeweiligen Eigentümer der Einheit gemeint.

## **1 Zweckbestimmung und Nutzung**

### **1.1 Wohnungen**

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Hierzu wird auf das als Anlage C. 1.1 beigefügte Schreiben der Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration – Wohnraumerhalt – vom 04.05.2018, AZ: S-III-W/BS-111-8-21 hingewiesen. Die dort aufgeführten Bestimmungen sind für die Eigentümer der jeweiligen Sondereigentumseinheit bindend.

### **1.2 TG-Stellplätze**

In den TG-Stellplätzen dürfen Fahrzeuge abgestellt werden, nicht aber sonstige Gegenstände gelagert werden. Sie dürfen nicht abgeschlossen und eingehaust werden.

### **1.3 Nutzung durch Dritte**

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Teilungserklärung hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und der Hausordnung sowie verursachte Schäden am Gemeinschaftseigentum haften der Sondereigentümer sowie der nutzungsberechtigte Dritte als Gesamtschuldner gleichermaßen.

### **1.4 Vorrang öffentliches Recht**

Öffentlich-rechtliche Einschränkungen der Nutzung sind zu beachten.

## **2 Sondernutzungsrecht**

Für die in Abschnitt B vorbehaltenen oder zugewiesenen Sondernutzungsrechte gilt:

- 2.1 Sondernutzungsrecht ist das Recht, Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer alleine zu nutzen. Damit ist die Pflicht verbunden, sämtliche Kosten, Lasten, Verkehrssicherungspflicht und Gefahren zu tragen, welche die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen. Spezielle Regelungen zu konkreten Sondernutzungsrechten bleiben unberührt.



- 2.2 Durch Sondernutzungsbereiche dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie vergleichbare gemeinschaftliche Einrichtungen verlaufen. Der erforderliche Zugang zu gemeinschaftlichen Einrichtungen (z.B. Zählern und Verteilern) sowie zu Reparaturzwecken an Gemeinschafts- oder Sondereigentum bleibt gestattet und ist bei baulichen Maßnahmen des Sondernutzungsberechtigten zu berücksichtigen.  
Dies gilt auch für Wartungszugänge, insbesondere folgende:
- a) In der Sondernutzungsfläche der Einheiten 2 und 3 befinden sich Revisionsdeckel für die Brunnenschächte. Die Lage der Revisionsdeckel ist aus dem Plan „EG-Grundriss“ des Aufteilungsplanes ersichtlich.
  - b) In der Sondernutzungsfläche der Einheit 3 befinden sich zwei mit „BE“ gekennzeichnete Revisionsdeckel für die Tiefgaragendeckenentwässerung. Darüber hinaus befindet sich in der Sondernutzungsfläche der Einheit 3 der Lüftungsschacht der Tiefgarage.
  - c) Der Zugang zu den Revisionsdeckeln muss zu Wartungs- und Reinigungszwecken gewährleistet sein.  
Die betreffende Einheit hat der Hausverwaltung und der Wartungsfirma nach angemessener Voranmeldung den Zugang zu gewähren. Die Lage der Revisionsdeckel ist aus dem Plan „EG-Grundriss“ des Aufteilungsplanes ersichtlich.
- 2.3 Auf Sondernutzungsrechte finden, soweit möglich, die Bestimmungen über Sondereigentum entsprechende Anwendung.
- 2.4 Für die Sondernutzungsrechte der Erdgeschoßwohnungen an Garten und Terrassen gilt:
- 2.4.1 Die in der Anlage B.1.2-Einheiten bezeichneten Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenflächen stehen den in der Anlage B.1.2 -Einheiten aufgeführten Wohnungen zu. Die Sondernutzungsflächen sind im Plan „EG-Grundriss, Sondernutzungsrecht“ Anlage 2.4.1 jeweils mit "SNR WHG " und der Nummer der jeweiligen Wohnung, der es zugewiesen ist, gekennzeichnet. Die Sondernutzungsfläche ist zusätzlich jeweils schraffiert gekennzeichnet. Auf diesen Plan wird verwiesen.
- 2.4.2 Die Sondernutzungsrechte enden mit der Innenseite der Heckenbepflanzung, so dass die Heckenbepflanzung selbst nicht zum Sondernutzungsrecht gehört. Die erforderliche Pflege der Hecke / Strauchbepflanzung ist daher von der Gemeinschaft auf deren Kosten durchzuführen. Zu diesem Zweck darf die Sondernutzungsfläche vom Hausmeister bzw. von der durch die Hausverwaltung mit der Pflege beauftragten Firma betreten

werden.

- 2.4.3 Die Bepflanzung der Sondernutzungsflächen, die sich über der Tiefgarage befinden, darf die Tiefgarage und deren Abdichtung nicht gefährden.
- 2.4.4 Bepflanzungen der Sondernutzungsflächen und deren Wuchs dürfen nicht zur Verschattung der Wohnungen im ersten Stock sowie der angrenzenden Nachbarwohnungen im Erdgeschoss führen. Öffentliche Pflanzgebote oder eine Baumschutzverordnung bleiben unberührt.
- 2.4.5 Die als Sondernutzungsrechte zugewiesenen Terrassen dürfen nicht überbaut werden, z.B. mit einem Wintergarten.
- 2.4.6 Eine Abgrenzung zwischen den Sondernutzungsflächen Garten mittels eines Gartenzaunes oder sonstigen massiven Abgrenzungen ist nicht gestattet. Die Höhe der Einfriedung (Heckenbepflanzung) zwischen den Sondernutzungsflächen darf eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 2.4.7 In den Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen 2 und 3 befinden sich Bereiche, die im Plan „EG-Grundriss, Sondernutzungsrecht“ Anlage 2.4.1 rechteckig und dunkelgrau unterlegt und mit der Beschriftung „AS“ (Anleiterstelle) gekennzeichnet sind. Diese gekennzeichneten Bereiche sind als Anleiterstelle für die Feuerwehr mit tragbaren Leitern vorgesehen und entsprechend freizuhalten, insbesondere von Bepflanzungen mit Bäumen und Büschen.
- 2.5 Gehören als Sondereigentum ausgewiesene Räume oder Gebäudebestandteile – wider Erwarten – zwingend zum Gemeinschaftseigentum, besteht hieran ein Sondernutzungsrecht zugunsten der entsprechenden Einheit.

### **3 Veräußerung**

- 3.1 Dem Verwalter ist jeder Eigentumswechsel unverzüglich anzuzeigen. Eine Zustimmung zur Veräußerung des Eigentums durch den Verwalter ist nicht erforderlich.
- 3.2 Wechseln die Eigentümer einer Einheit auf andere Weise als durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, so gilt der bisherige Eigentümer so lange als ermächtigt, alle aus der Einheit herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel nachgewiesen ist.

- 3.3 Neue Eigentümer haften für Leistungsrückstände der Voreigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs, ausgenommen nur den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung.

#### **4 Mehrheit von Berechtigten, Ausland**

- 4.1 Sind mehrere Personen Eigentümer einer Einheit, so haben diese eine Person zu bevollmächtigen, die sie in allen die gemeinsame Einheit betreffenden Angelegenheiten aktiv und passiv vertreten kann.
- 4.2 Vorstehender Abschnitt 4.1 gilt auch, wenn der Alleineigentümer einer Einheit sich länger als 3 Monate im Ausland aufhält oder abwesend ist.
- 4.3 Mehrere Eigentümer einer Einheit haften gesamtschuldnerisch.

#### **5 Instandhaltung des Sondereigentums**

- 5.1 Grundsätzlich gilt § 14 WEG. Die alleinige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht trifft den Sondereigentümer zusätzlich zur Bestimmung über Sondernutzungsrechte auch für folgende Gebäudeteile, selbst wenn sie Gemeinschaftseigentum darstellen:
- 5.1.1 im Bereich seiner Einheit:  
Eingangstüre zur Einheit, Fußbodenbelag, der Wandanstrich aller Wände, Putz, Estriche, Balkonoberfläche, Balkongeländer und Balkonverglasung, soweit vorhanden, Rollläden oder Jalousien, gesamtes Fenster, also Fensterscheibe, -rahmen und -stock, Wartung der Fensterbeschläge, Lüftungs-  
vorrichtungen,
- 5.1.2 auch außerhalb des Bereichs seiner Einheit:
- a) Leitungsabschnitte, die ausschließlich die Einheit versorgen, also von der Abzweigung in die Einheit an;
- b) Zähler, die den Verbrauch der Einheit messen, Rauchmelder.
- 5.1.3 Lüftungsanlage der Einheit, auch soweit sich Anlagenteile dazu außerhalb der Einheit selbst befinden;
- 5.2 Kommt der Sondereigentümer seiner Instandhaltungspflicht, die wegen drohender Gefahren dringlich ist, trotz Aufforderung des Verwalters binnen 2 Wochen nicht nach, kann der Verwalter die Mängel auf Kosten des Sondereigentümers beseitigen lassen. Die Frist entfällt, wenn Gefahr im Verzug ist.

- 5.3 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel, Schäden und Gefahrenmöglichkeiten hinsichtlich des Grundstücks oder des Gebäudes unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung zu den üblichen Tageszeiten das Sondereigentum und die sich in dessen Bereich befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auf notwendige Instandhaltungsarbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

## **6 Kosten, Lasten**

- 6.1 Die verbrauchsabhängigen Kosten z.B. für Strom und Wasser, werden für jede Einheit gesondert ermittelt. Die Kanalbenutzungsgebühren werden verteilt wie der Frischwasserverbrauch.
- 6.2 Die Verteilung der Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser richtet sich nach der Heizkostenverordnung.  
Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden dabei zu 30 % nach der Fläche der beheizten Räume und zu 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt. Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden zu 30 % nach der Fläche der Einheiten (ohne Kellerräume, Balkone, Terrassen, Dachterrassen) und zu 70 % nach erfasstem Warmwasserverbrauch verteilt.  
Die Eigentümerversammlung kann mit Stimmmehrheit einen anderen Verteilungsmaßstab beschließen, den die Heizkostenverordnung zulässt.
- 6.3 Jede Wohnung erhält mindestens einen fernablesbaren, elektronischen Zähler, getrennt für Kalt- und Warmwasser, auf Miet- bzw. Leasingbasis. Den mit dem Austausch der Zähler Beauftragten ist der Zugang hierzu zu gestatten.
- 6.4 Auch alle Betriebskosten werden getrennt erhoben, soweit eine getrennte Abrechnung möglich, zweckmäßig und sachdienlich ist.
- 6.5 Die Wohnungen werden an das Kabelnetz eines örtlichen Kabelnetzbetreibers angeschlossen. Das Hausverteilnetz wird digital- und rückkanaltauglich installiert. Die Errichtung und der Betrieb des Hausverteilnetzes erfolgt auf Miet- bzw. Leasingbasis mit einem Kabelnetzbetreiber. Die monatliche Miet- bzw. Leasingrate wird von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben.
- 6.6 Jede Wohnung erhält Rauchmelder in erforderlicher Anzahl gemäß den behördlichen Auflagen. Die Rauchmelder werden auf Miet- bzw. Lea-

- singbasis bereitgestellt. Der Zugang zur Wartung ist zu gestatten. Die Wartung erfolgt jährlich. Bei gesetzlichen Neuregelungen sind diese entsprechend anzuwenden.
- 6.7 Soweit einem Sondereigentümer die Instandhaltung und Instandsetzung alleine obliegt, trägt er alleine die Kosten.
- 6.8 Im Übrigen gilt § 16 WEG. Jeder Sondereigentümer trägt also den seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Teil der Lasten und Kosten. Dies gilt insbesondere - soweit nicht gesondert zu erheben- für Versicherungen, Gemeinschaftsanlage (z.B. Reinigung und Beleuchtung), allgemeine Betriebskosten, Kosten eines Hausmeisters, Kosten des Räum- und Streudienstes auf öffentlichen und gemeinschaftlichen Flächen.
- 6.9 Wartung TG-Boden
- 6.9.1 Der Boden der Tiefgarage ist mit einem Oberflächenschutzsystem versehen, das das Eindringen von chloridhaltigem Wasser in den Beton verhindern und damit die Bewehrung schützen soll. Das Oberflächenschutzsystem muss regelmäßig gewartet und instand gesetzt werden.
- 6.9.2 Die Wartung- und Instandsetzungsmaßnahmen nach beigefügtem Wartungsplan müssen von einer Fachfirma, durchgeführt werden. Die Kosten dafür werden von der Eigentümergemeinschaft getragen. Der Wartungs- und Instandhaltungsplan für den Boden der Tiefgarage ist hier als Anlage C.6.9.2 beigefügt.
- 6.10 Die Verwaltungskosten werden mit einem Pauschbetrag je Einheit ermittelt.

## **7 Wirtschaftsplan, Abrechnung**

- 7.1 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung werden durch den Verwalter aufgestellt und durch die Eigentümerversammlung beschlossen. Der aufgestellte Wirtschaftsplan gilt über das betreffende Wirtschaftsjahr hinaus solange fort, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.
- 7.2 Der Verwalter schlägt auch die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage vor, über die ebenfalls von der Eigentümerversammlung entschieden wird. Das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, wird als gemeinschaftliches Eigentum gemeinschaftlich verwaltet.
- 7.3 Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Abrechnungsjahres für jede Abrech-



nungseinheit eine Gesamtabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage aufzustellen. Diese Abrechnung dient als Grundlage für die Hausgeldabrechnung.

- 7.4 Das auf der Basis des Wirtschaftsplanes vom Verwalter bestimmte monatliche Hausgeld ist im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das Girokonto der Gemeinschaft zu zahlen. Dem Verwalter ist eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Ist ein Sondereigentümer mit der Bezahlung von Hausgeldraten länger als drei Monate in Verzug, kann der Verwalter das gesamte für das Wirtschaftsjahr noch zu entrichtende Hausgeld in einer Summe zur sofortigen Zahlung durch schriftliche Erklärung fällig stellen.
- 7.5 Über das Hausgeld wird jährlich einmal durch den Verwalter abgerechnet. Die Abrechnung muss spätestens 5 Monate nach dem Ablauf des Kalenderjahres für jede Abrechnungseinheit vorliegen. Wenn nicht innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und Absendung des Protokolls hierüber ein schriftlich begründeter Widerspruch eingelegt ist, gilt die Abrechnung als anerkannt. Etwa zuviel gezahlte Beträge sind den Miteigentümern gut zu bringen, etwaige Fehlbeträge nachzuzahlen. Zuviel gezahlte Beträge werden nicht verzinst.

## **8 Wiederherstellung**

- 8.1 Kann der Wiederaufbau nach § 22 Absatz 4) WEG nicht beschlossen oder verlangt werden, kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
- 8.2 Gilt Absatz 8.1 nicht, ist bei einer teilweisen Zerstörung auch das Sondereigentum auf Kosten der Gemeinschaft wiederherzustellen, es sei denn, die Zerstörung ist von einem betroffenen Sondereigentümer verschuldet.
- 8.3 Auch im Fall des Absatzes 8.1 kann die Aufhebung nicht verlangt werden, wenn andere Sondereigentümer oder Dritte bereit sind, das Sondereigentum der die Aufhebung Verlangenden zu übernehmen. Diese sind dann verpflichtet, ihr Sondereigentum gegen Zahlung des Verkehrswerts, der mangels Einigung durch einen von der zuständigen IHK zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter festzustellen ist, den zur Übernahme Bereiten zu übertragen.



## **9 Versicherungen**

- 9.1 Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
- eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
  - eine Gebäudefeuerversicherung,
  - eine Leitungswasserschadenversicherung,
  - eine Elementarschadenversicherung,
  - eine Sturmschadenversicherung, soweit diese nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist.
- 9.2 Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe abzuschließen.
- 9.3 Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Eigentümerversammlung keine Bestimmung trifft.
- 9.4 Der Abschluss einer eventuellen Hausrat- oder Glasbruchversicherung obliegt jedem Eigentümer bzw. dem nutzungsberechtigten Dritten selbst.

## **10 Bauliche Veränderungen**

- 10.1 Folgende und vergleichbare Maßnahmen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden: Errichtung von Gartenhäuschen in den als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Gartenflächen, das Anbringen von Markisen, Sichtschutzvorrichtungen, die Änderung der Gestaltung der Eingangstüren zur Einheit, der Fenster und der Balkonbrüstungen auch im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur durch Fachbetriebe nach den anerkannten Regeln der Baukunst vorgenommen werden; auch dies ist dem Verwalter nachzuweisen. Die Zustimmung ist nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nach außen zu erteilen. Anstelle des Verwalters kann sie die Eigentümerversammlung mit Stimmmehrheit beschließen.
- 10.2 Die Eigentümer neben- oder übereinander liegender Sondereigentumseinheiten sind berechtigt, nach vorheriger Entscheidung der Eigentümerversammlung mit Stimmmehrheit diese Sondereigentumseinheiten

durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Durchbrüche) miteinander zu verbinden. Die Einwilligung ist zu erteilen, wenn durch die entsprechenden baulichen Maßnahmen die Standsicherheit und Belange des Schall- und Wärmeschutzes hinsichtlich des übrigen Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt werden. Dies ist dem Verwalter durch Fachgutachten nachzuweisen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur durch Fachbetriebe nach den anerkannten Regeln der Baukunst vorgenommen werden; auch dies ist dem Verwalter nachzuweisen.

Mit diesen baulichen Maßnahmen verbundene Kosten sowie alle durch diese Eingriffe am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft evtl. später entstehenden Folgekosten trägt der jeweilige Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheiten allein.

Weiterhin kann der Verwalter eine angemessene Fertigstellungssicherheit zugunsten der Gemeinschaft in Höhe der zu erwartenden Baukosten verlangen. Die Sicherheit kann auch durch Bankbürgschaft geleistet werden.

- 10.3 Klargestellt wird, dass die Regelungen nicht dazu ermächtigen, Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umzuwandeln und umgekehrt.
- 10.4 Das Anbringen von Parabolantennen ist grundsätzlich nicht gestattet. Über Ausnahmen aus wichtigen Gründen entscheidet die Eigentümerversammlung mit Stimmmehrheit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parabolantennen nicht sichtbar angebracht werden dürfen.

## **11 Eigentümerversammlung**

- 11.1 Das Stimmrecht der Sondereigentümer bestimmt sich nach Miteigentumsanteilen. Die auf eine Einheit entfallenden Stimmen können nur einheitlich ausgeübt werden.
- 11.2 Gesetzlich zwingende Regelungen zum Stimmrecht und zur Stimmmehrheit (z.B. Kostenverteilung bei Instandsetzung, -haltung und baulichen Maßnahmen, § 16 Abs. 4 WEG, Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 Abs. 3 WEG, Modernisierungsmaßnahmen, § 22 Abs. 2 WEG) bleiben unberührt.
- 11.3 Die Einladung erfolgt an die letzte, dem Verwalter schriftlich mitgeteilte Anschrift der Sondereigentümer oder deren Bevollmächtigten mit einer Frist von zwei Wochen. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.

- 11.4 Abgesehen von § 24 WEG hat der Verwalter die Versammlung auch einzuberufen, wenn ein oder mehrere Sondereigentümer, die zusammen 25 % der Miteigentumsanteile halten, dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen.
- 11.5 Für die Beschlussfähigkeit gilt § 25 Abs. 3 WEG. Die Versammlung ist also beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.
- 11.6 Jeder Sondereigentümer kann sich aufgrund Vollmacht in Textform in der Versammlung vertreten lassen.
- 11.7 Bei Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer nicht gerechnet, soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich anders geregelt.

## 12 Verwalterermächtigung

- 12.1 In den Verwaltervertrag treten alle künftigen Sondereigentümer ein.
- 12.2 Der Verwalter wird aufgrund § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG ermächtigt im Namen aller Sondereigentümer mit Wirkung für und gegen sie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.
- 12.3 Der Verwalter ist weiterhin auf der Grundlage von § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG ermächtigt im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jegliche Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen.

## 13 Öffnungsklausel

- 13.1 Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ist mit einer Mehrheit von 2/3 (zwei Dritteln) der Stimmen aller **stimmberechtigten Sondereigentümer** möglich, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung vorliegt und einzelne Sondereigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht wesentlich benachteiligt werden. Das Vorliegen eines sachlichen Grundes ist insbesondere bei einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben.
- 13.2 Gesetzlich zwingende Regelungen zum Stimmrecht und einer Stimmmehrheit (z.B. Kostenverteilung bei Instandsetzung, -haltung und baulichen Maßnahmen, § 16 Abs. 4 WEG, Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 Abs. 3 WEG, Modernisierungsmaßnahmen, § 22 Abs. 2

WEG) bleiben unberührt.

13.3 Klargestellt wird:

13.3.1 Sondernutzungsrechte und besondere Rechte einzelner Einheiten können durch Mehrheitsbeschluss nicht entzogen oder eingeschränkt werden, wenn der Berechtigte nicht zustimmt. Auch bei Zustimmung des Berechtigten wirken solche Beschlüsse nur schuldrechtlich. Eine dingliche Wirkung entfalten sie nur mit Vollzug im Grundbuch.

13.3.2 Die Grenzen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum können durch Mehrheitsbeschluss in keinem Fall verändert werden.

## 14 Allgemeines

14.1 Im Zweifel bestimmt bei Abgrenzungsschwierigkeiten die Zuordnung der Kostentragungspflicht der Verwalter nach billigem Ermessen.

14.2 Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden, berührt das die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

14.3 Steht das Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Lasten sämtlicher Mitberechtigter verlangt werden, sofern auch nur in der Person eines Mitberechtigten die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen begründet sind.

## 15 Hinweis

15.1 Soweit keine besondere Regelung in der Gemeinschaftsordnung enthalten ist, sind Kosten des Gemeinschaftseigentums von den Einheiten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, insbesondere die Instand- und Unterhaltung, unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Einheiten die betreffenden Teile des Gemeinschaftseigentums, insbesondere Bauteile nutzen (§ 16 Abs. 2 WEG). Dies gilt auch für den Aufzug. Nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs. 3 und 4 WEG) können die Sondereigentümer eine abweichende Verteilung beschließen.

15.2 Die Miteigentumsanteile sind für die Kosten- und Lastenverteilung auch dann maßgeblich, wenn sie das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Einheiten nicht zutreffend widerspiegeln. Das Gesetz sieht die Möglichkeit vor, den Verteilungsmaßstab sachgerecht durch Beschluss mit Stimmmehrheit anzupassen.

- 15.3 „Stimmmehrheit“ bedeutet die einfache Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen berechnet nach Miteigentumsanteilen. Enthaltungen werden also nicht gezählt. Es kommt nur auf die an, die sich an der Abstimmung beteiligen.

## **D. Grundbucherklärungen, Schlussbestimmungen**

### **I. Grundbucherklärungen**

#### **1 Eintragungsantrag**

Es wird bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

- 1.1 die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß der Teilungserklärung ( Abschnitt B), samt Sondernutzungsrechten,
- 1.2 die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ( Abschnitt C) als Inhalt des Sondereigentums gemäß Abschnitt B.

#### **2 Vollzugsmitteilung**

Um Vollzugsmitteilung an den beurkundenden Notar wird gebeten.

#### **3 Vollmacht**

Der Notar wird bevollmächtigt, zum Grundbuchvollzug erforderliche und sachdienliche Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen zu erklären.

### **II. Kosten, Abschriften**

Die Kosten dieser Urkunde trägt der aufteilende Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten beglaubigte Abschriften:

- der Grundstückseigentümer 11 beglaubigte Abschriften,
- das Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift.

Zur Ausfertigung der Pläne, Anlagen siehe Abschnitt A.2.

### III. Verwalterbestellung

Der Grundstückseigentümer wird einen Verwalter auf längst zulässige Dauer, bis zum Ablauf von 3 Jahren, gerechnet ab Besitzübergabe der ersten Wohnung oder, falls das Gemeinschaftseigentum früher abgenommen wird, ab Abnahme des Gemeinschaftseigentums, bestellen.

### IV. Anlagen

Diese Urkunde umfasst folgende Anlagen, die wie folgt beurkundet wurden:

- Anlage A.2.2.1 „Aufteilungsplan“ – zur Durchsicht vorgelegt;
- Anlage B.1.2 „Einheiten“ – vorgelesen;
- Anlage C.1.1 „Schreiben der LHS München“ – informatorisch;
- Anlage C.2.4.1 „EG-Grundriss, Sondernutzungsrecht“ zur Durchsicht vorgelegt;
- Anlage „C.6.9.2 Wartungsplan“ – Textteile inkl. Tabellen vorgelesen, Pläne und Skizzen zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

Pläne zur Durchsicht vorgelegt  
samt Anlagen B.1.2 und C.6.9.2 vorgelesen vom Notar,  
von der Erschienenen genehmigt und  
eigenhändig unterschrieben:

*Ludwig Thiede*

*Thiede  
Notar*





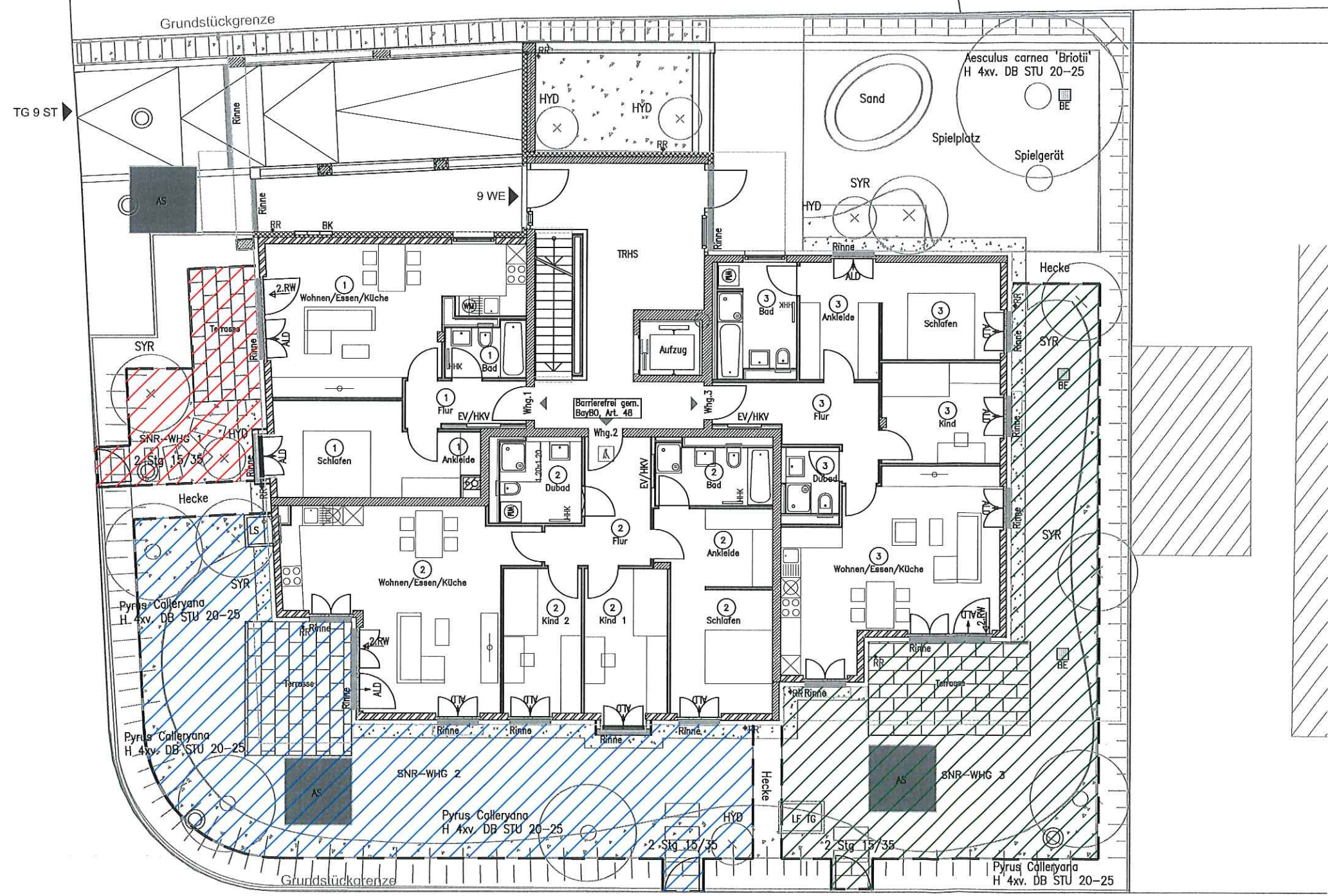
## Anlage B.1.2-Einheiten

**BV München-Obermenzing,  
Rohdestraße 3a**

### Berechnung der Miteigentumsanteile (MEA)

Nr. lt. Aufteilungs- plan	Nr. lt. Werkplan	Etage / Lage	MEA in 1 / 1.000 stel	Sonder- nutzungsfläche	Art des Sonder- und Teileigentums	Barrierefrei nach BayBO, Art. 48
1	1	EG	70,61	SNR 01	Wohnung und Kellerabstellraum	
2	2	EG	128,08	SNR 02	Wohnung und Kellerabstellraum	barrierefrei nach BayBO, Art. 48
3	3	EG	109,57	SNR 03	Wohnung und Kellerabstellraum	
4	4	1.OG	87,38		Wohnung und Kellerabstellraum	
5	5	1.OG	125,15		Wohnung und Kellerabstellraum	barrierefrei nach BayBO, Art. 48
6	6	1.OG	126,62		Wohnung und Kellerabstellraum	
7	7	2.OG/DG	92,51		Wohnung und Kellerabstellraum	
8	8	2.OG	134,40		Wohnung und Kellerabstellraum	barrierefrei nach BayBO, Art. 48
9	9	2.OG/DG	89,68		Wohnung und Kellerabstellraum	
101	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
102	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
103	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
104	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
105	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
106	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
107	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
108	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
109	TG - Stellplatz		4,00		Tiefgaragenstellplatz	
			<b>1.000,00</b>			





- Symbole und Bezeichnungen**
- |      |                       |      |                                     |
|------|-----------------------|------|-------------------------------------|
| ALD  | Außenluftdurchlass    | RWA  | Rauch- und Wärmeabzugsanlage        |
| BE   | Bodeneinlauf          | RZGN | Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung |
| BK   | Briefkastenanlage     | RR   | Regenrohr                           |
| DA   | Deckenabsenkung       | RÖ   | Revisionsöffnung                    |
| DDF  | Dachfenster           | SW   | Sonderwunsch                        |
| DR   | Dachraum              | TG   | Tiefgarage                          |
| EG   | Erdgeschoss           | TRH  | Treppenhaus                         |
| EV   | Elektroverteiler      | UG   | Untergeschoss                       |
| HKV  | Heizkreisverteiler    | WE   | Wohnheit                            |
| KiWd | Kinderwagen           | WM   | Waschmaschine                       |
| L.H. | Lichte Höhe           |      |                                     |
| LS   | Lichtschacht          |      |                                     |
| LF   | LF TG Lüftungsschacht |      |                                     |
- 
- |           |                                 |   |                                 |
|-----------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| <b>A</b>  | Barrierefrei gem. BayBO Art. 48 | ○ | Revisionsdeckel                 |
| <b>AS</b> | Feuerwehr Anleiterstellflächen  | ○ | Laubbäume(Siehe Planeintrag)    |
| ---       | SNR (Sondernutzungsrecht)       | × | Sträucher<br>Syringa, Hydrangea |
- Hecke z.B. Ligustrum ovalifolium, Ilex crenata, oder Hederawandelement

Fertigung 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

Bauherr	BPD Immobilienentwicklung GmbH Bachbauerstraße 1 81241 München		
Projekt	Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 9 Stellplätzen in München - Obermenzing, Rohdestraße, Flur Nr. 1133/13		
Planungsphase	Aufteilungsplan		
Planinhalt	Grundriss EG, Sondernutzungsrecht		
Anerkann/Bauherr	Gefertigt/Architekt		

Projekt-Nr.	Bauherr	Ort	Bauteil	Plan-Nr.
23124	BPDM	MÜ-RS		00t003
Projektleitung	Entwurf		Bearbeiter	
tr	yl		tr/sa	
Datum	Maßstab		Format	
05.03.2018	1:100		998 x 594 mm	

**Project GmbH**  
Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen  
Gottfried-Keller-Straße 37  
81245 München  
Telefon 089 829204 - 0 Fax 10  
www.project-gmbh.de

L. Thauer





**Landeshauptstadt  
München  
Sozialreferat**

Landeshauptstadt München, Sozialreferat  
Franziskanerstr. 8, 81669 München

gegen Zustellungsurkunde

Firma

bpd Immobilienentwicklung GmbH

Bachbauernstr. 1

81241 München

bpd Immobilienentwicklung GmbH				
Landeshauptstadt München				
EINGANG 09. Mai 2018				
Original:				
Kopie:				

**Amt für Wohnen und Migration  
Wohnraumerhalt  
Bestandssicherung  
S-III-W/BS-111-8-21**

Franziskanerstr. 8  
81669 München  
Telefon: 089 233-67158  
Telefax: 089 233-67203  
Dienstgebäude:  
Welfenstr. 22  
Zimmer: 312  
Sachbearbeitung:  
Herr Pinggéra  
dietmar.pinggéra@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
S-III-W/BS-111-21

Datum  
04.05.2018

Vollzug des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) und der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

**Bitte bei Schriftverkehr immer angeben:**

**Wohnraum: Rohdestr. 3 a  
S-III-W/BS-111-8-21**

Verfügungsberechtigte und

Antragstellerin: Firma bpd Immobilienentwicklung GmbH

Antrag vom: 26.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landeshauptstadt München – Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration – erlässt folgenden

**Bescheid:**

- I. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch des oben genannten Wohnraumes wird unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Auf dem Grundstück Rohdestr. 3 a ist Wohnraum mit wenigstens 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche neu zu errichten, darunter mindestens eine familiengerechte Wohnung.

Als familiengerecht gelten Wohnungen

- mit mindestens 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und
- mit wenigstens drei Zimmern und Küche sowie den üblichen Nebenräumen,
- wobei jedes der drei Zimmer eine Wohnfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen muss.

- 1.1 Dieser Ersatzwohnraum ist im Wesentlichen nach den beiliegenden Grundrissplänen der Firma Project GmbH vom 20.03.2017 zu errichten. Die Grundrisspläne sind Bestandteil dieses Bescheides.

- 1.2 Dieser Wohnraum ist stets für Wohnzwecke zu nutzen.

2. Der Ersatzwohnraum ist innerhalb einer Frist von drei Jahren bezugsfertig herzustellen. Die Frist beginnt zu laufen, wenn dieser Bescheid bestandskräftig ist und nach Ziffer 3 wirksam geworden ist.
3. Der Abbruch des Wohnraumes darf erst erfolgen, wenn dieser Bescheid bestandskräftig ist und nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung des Ersatzwohnraumes begonnen werden darf.
4. Änderungen der Eigentumsverhältnisse oder Planänderungen vor Bezugsfertigkeit sind uns schriftlich mitzuteilen.

- II. Die Kosten des Verfahrens trägt die Firma bpd Immobilienentwicklung GmbH. Für diesen Bescheid werden Gebühren in Höhe von 259,50 € erhoben. Die Auslagen betragen 2,19 €.

#### **Gründe:**

Im nachfolgenden Text sind die Rechtsgrundlagen jeweils in der Kurzform angegeben. Die ausgeschriebenen Rechtsgrundlagen finden Sie auf der letzten Seite.

#### **Zu I.:**

Die Genehmigung konnte erteilt werden, weil das öffentliche Interesse an der Erhaltung des bestehenden Wohnraumes durch ein beachtliches und verlässliches Ersatzwohnraumangebot entfällt. Dadurch wird die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen (Art. 2 Satz 1 Nr. 2 ZsEWG, §§ 5 Abs. 3 und 7 ZsS).

Die Genehmigung war mit folgenden Nebenbestimmungen zu erteilen (§ 9 Abs. 1 ZeS in Verbindung mit Art. 36 BayVwVfG).

**Zu 1.:**

Der Ersatzwohnraum darf nicht kleiner sein als der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum, muss diesem im Standard in etwa entsprechen und dem allgemeinen Wohnungsmarkt ebenso zur Verfügung stehen (§§ 9 Abs. 1, 7 Abs. 2 Nr. 4 ZeS).

Hierzu gehört auch die Forderung, dass familiengerechter Wohnraum nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden darf (§§ 9 Abs. 1, 7 Abs. 2 Nr. 5 ZeS).

**Zu 2.:**

Bestandskräftig ist der Bescheid nach Ablauf eines Monats ab Zustellung, falls Sie keine Klage erheben oder sofort, wenn Sie auf Rechtsmittel schriftlich verzichten.

Es war außerdem sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum in einer bestimmten Frist errichtet wird (§ 9 Abs. 1 ZeS).

**Zu 3.:**

Darf nach der Zweckentfremdungsgenehmigung Wohnraum abgebrochen werden, so ist durch eine aufschiebende Bedingung sicherzustellen, dass von der Genehmigung nicht vor dem Zeitpunkt ihrer Bestandskraft Gebrauch gemacht werden kann (§ 9 Abs. 1 ZeS).

Des Weiteren wird die Genehmigung erst wirksam, wenn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung des Ersatzwohnraumes begonnen werden darf (§ 9 Abs. 1 ZeS). So wird insbesondere einer Entscheidung nach dem DSchG oder nach der BayBO nicht vorgegriffen.

Der vorliegende Bescheid ersetzt auch nicht andere, eventuell noch erforderliche, öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Genehmigungen.

**Zu 4.:**

Die jeweilige Anzeigepflicht ist erforderlich, da diese Genehmigung auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin/den Rechtsnachfolger der/des Verfügungsberechtigten wirkt; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangen (Art. 2 Satz 2 ZWEWG, § 5 Abs. 4 ZeS).

Künftige Erwerberinnen/Erwerber des Grundstückes oder sonst künftig zur Vornahme von Baumaßnahmen auf dem Grundstück Berechtigte sind deshalb schon vor Abschluss von entsprechenden Verträgen vollinhaltlich von dieser Genehmigung in Kenntnis zu setzen.

**Zu II.:**

Die Kostenfestsetzung beruht auf Art. 20 Abs. 1 KG in Verbindung mit §§ 1, 2 Abs. 1 KostenS sowie auf § 4 KostenS in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1, Art. 6 und Art. 7 Abs. 1 KG und Tarifgruppe 63 des Kommunalen Kostenverzeichnisses zur Kostensatzung.

Die Gebühr beträgt 1,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Mindestgebühr beträgt 220,00 €, die Höchstgebühr 2.500,00 €.

Bitte begleichen Sie die Kosten in Höhe von insgesamt 261,69 € erst nach Erhalt der Zahlungsaufforderung. Diese wird gesondert zugestellt.



Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

schriftlich (auch Telefax möglich), zur Niederschrift eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Gerichts oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz **zugelassenen**<sup>1</sup> Form.

Die Klage muss die Klägerin bzw. den Kläger, die Beklagte (Landeshauptstadt München) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, ein angefochtener Bescheid soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Pinggéra  
Vlnsp.

**Anlagen**  
Grundrisspläne

---

<sup>1</sup>Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung eines Rechtsbehelfs **per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen** und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)).

[Sofern kein Fall des § 188 VwGO vorliegt:] Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

## Fundstellenverzeichnis

Abkürzung	Gesetze/Fundstellen
ZwEWG	Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2017 (GVBl. S. 182)
ZeS	Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 05.12.2017 (MüABl. S. 494)
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz vom 23.12.1976 (GVBl. S. 544, BayRS 2010-1-I), zuletzt geändert durch Artikel 9 a Abs. 1 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896 (RGBl. S. 195) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42 und BGBl. I 2003, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2787)
DSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vom 25.06.1973 (BayRS 2242-1-WFK) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017 (GVBl. S. 70)
KG	Kostengesetz vom 20.02.1998 (GVBl. S. 43, BayRS 2013-1-1-F), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 33 Verordnung zur Anpassung des Landesrechts vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
KostenS	Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Landeshauptstadt München vom 24.06.1971, zuletzt geändert am 22.02.2017 (MüABl. S. 116)



**P 5.232**  
**BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG**

## **Dauerhaftigkeitskonzept und Wartungsplan für die Tiefgarage**

(Stand 10.08.2017)

### **Allgemeines:**

Tiefgaragen und Parkbauten sind hoch belastete Bauwerke, die durch den Fahrzeugverkehr stark beansprucht werden.  
Gerade eingeschleppte Tausalze (Chloride) aus dem Winterdienst stellen hohe Belastungen von tragenden Stahlbetonbauteilen dar.  
Entsprechend den aktuellen technischen Richtlinien sollen Hochbauten für eine Nutzungsdauer von > 50 Jahren (bei üblicher Wartung und Instandhaltung) geplant und ausgeführt werden.  
Hierzu wurden gerade in den letzten Jahren einschlägige Richtlinien entwickelt.

Neben dem Eurocode (EC2) sind im DBV Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ (Fassung 09/2010) des Deutschen Beton- und Bautechnikvereines und der DAfStb-Richtlinie (Richtlinie für Schutz und Instandsetzung des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton) Angaben zur fachgerechten Konstruktion von tragenden Bauteilen in Tiefgaragen angeführt. Zudem werden die Empfehlungen des Positionspapieres der „Münchner Tiefgaragenrunde – Stand Februar 2013“ berücksichtigt.

### **Folgende Punkte sind z.B. zu beachten:**

- Ausreichende Betondeckung zum Schutz der Bewehrung (z.B. Bodenplatte mit 5,5cm)
- Betone mit hohem Widerstand gegen Chloride etc.
- hoher Bewehrungsgehalt von Stahlbetonbauteilen zur Begrenzung der Rissbreiten
- Erhöhte Anforderung an der Bauausführung (Eigen- und Fremdüberwachung bei der Ausführung und geeignete Maßnahmen bei der Nachbehandlung)
- Planung der Entwässerung mit einem ausreichenden Gefälle (Forderung 2,5%)
- Ausbildung möglichst weniger Fugen
- tragende Bodenplatten sind durch geeignete Oberflächenschutzsystem vor Einwirkungen von Feuchtigkeit, Chloriden, Öl und Treibstoffen aus dem Park- und Fahrbetrieb zu schützen
- Aufgehende Bauteile (Stützen, Wände etc.) sind durch Oberflächenschutzsystem und Ausbildung von Hohlkehlen zu schützen
- in Abstimmung auf das geplante Konzept ist ein Wartungsplan aufzustellen

### **Angaben zum Projekt/ Angaben zur Konstruktion der Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird in Massivbauweise errichtet und ist teilweise durch das Gebäude überbaut.





**P 5.232**  
**BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG**

An zwei Grundstücksgrenzen bildet eine sichtbare überschnittene Bohrpfehlwand die Außenwand der Tiefgarage.

Es ist mit einer rauen, unregelmäßigen Oberfläche, resultierend aus den Herstellungsprozess zu rechnen. Unterschiedliche Farbabstufungen, Salzausblühungen und Oberflächenfeuchte sind ebenfalls konstruktionsbedingt und stellen keinen Mängel dar.

Für Bauteile der Nutzungsklasse B (Tiefgarage) nach WU-Richtlinie sind Feuchtstellen auf der innenseitigen Bauteiloberfläche als Folge von Wasserdurchtritt zulässig. „Feuchtstellen“ im Sinne dieser Definition sind feuchtebedingte Dunkelstellen, ggf. auch die Bildung von Wasserperlen an diesen Stellen.

Unzulässig sind Wasserdurchtritte, die zum Abfließen der Wassertropfen oder zu Pfützen führen. Eine Abweichung einzelner Bohrpfähle aus der Lotrechten ist herstellungsbedingt möglich. Dies stellt keinen Mängel dar.

Die Bodenplatte der Tiefgarage wird als elastisch gebettete, lastabtragende Bodenplatte ausgebildet.

Da es sich bei der Bodenplatte der Rampe im Inneren und der „normalen“ Bodenplatte um tragende Stahlbetonbauteile handelt, sind besondere Schutzmaßnahmen (z.B. Oberflächenschutzsysteme) zum Erhalt der Dauerhaftigkeit notwendig.

Diese Systeme unterliegen einem natürlichen Verschleiß und sind jährlich zu warten und am Ende ihrer Funktionsfähigkeit frühzeitig zu erneuern.

Die erdüberschüttete Tiefgaragendecke wird durch eine bituminöse Abdichtung geschützt.

Gewählte Ausführungsvariante nach DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ Stand 09/2010:

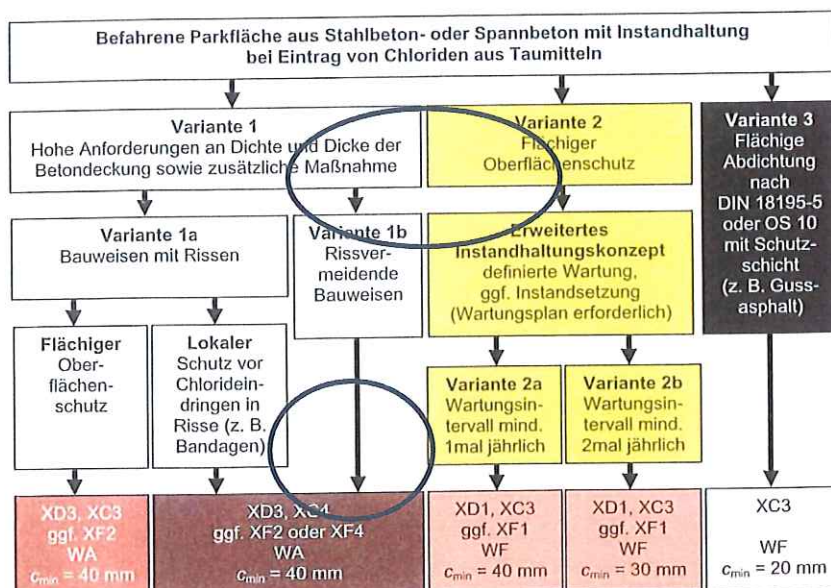


Bild 7. Ausführungsvarianten für Parkdecks  
Fig. 7. Construction alternatives for parking decks

**Gewählte Variante 2a**



P 5.232  
BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

**Beschreibung zur Variante 2a:**

- **Variante 2a:** Ausführung mit den Anforderungen der Expositionsklasse XD1 (ggf. XF) mit einem flächigen Oberflächenschutzsystem, das mit erweitertem Instandhaltungskonzept zum Schutz des Bauteils vor Eindringen von Chloriden gewartet wird (Entwurfsgrundsatz b), Wartungsintervall mindestens 1-mal jährlich vor der Winterperiode).

**Erläuterung zum Entwurfsgrundsatz b:**

**2.3.3.2 Entwurfsgrundsätze und Ausführungsvarianten für Parkflächen**  
**Entwurfsgrundsätze**

Die Ausführungsvarianten für Parkflächen hängen in entscheidendem Maße vom Konzept der Rissbeherrschung in den Stahlbeton- bzw. Spannbetonkonstruktionen ab. In diesem Zusammenhang muss der Tragwerksplaner einen Entwurfsgrundsatz festlegen. Folgende Entwurfsgrundsätze werden unterschieden (sinngemäß in Anlehnung an [R9]):

- a) Vermeidung von Rissen in der befahrenen, chloridbeanspruchten Bauteilfläche durch die Festlegung von konstruktiven, betontechnischen und ausführungstechnischen Maßnahmen;
- b) Festlegung von Rissbreiten in der befahrenen Bauteilfläche, die die statische bzw. dynamische Rissüberbrückungsfähigkeit eines flächigen Oberflächenschutzsystems nach seinem Aufbringen nicht überschreiten;

**Gewählte Rissbreitenbeschränkung der Tiefgarage**

In Abstimmung auf das gewählte Oberflächenschutzsystem OS11b wurde die Bodenplatte für eine rechnerische Rissweite von  $w_{cal} = 0,2\text{mm}$  bei Ansatz des späten Zwangs bemessen. Da der Bemessungswasserstand (HHW) unter der Bodenplatte liegt, ist eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich rückwärtiger Durchfeuchtung nicht nötig.





P 5.232  
BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

## Auszüge aus DBV-Merkblatt – Stand 09/2010

Tabelle 5. Maßnahmen zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit für Stahlbetonbauteile mit Beschichtung und erweitertem Instandhaltungskonzept nach Variante 2a bzw. 2b  
Table 5. Measures to achieve the durability of reinforced members with coating and planned and extended maintenance concept according to variant 2a or 2b

Zeile	Spalte	1
	Bauart	Stahlbeton
	Bauteile	befahrte Decken und Bodenplatten freibewitterte und innen liegende Rampen
1	Beschichtung <sup>1)</sup>	flächiges Oberflächenschutzsystem nach Tabelle 7
2	Expositionsklasse	XD1, XC3, WF, ggf. XF1
3	Mindestdruckfestigkeitsklasse	C30/37
4	Betondeckung <sup>2)</sup>	Variante 2a: $c_{min} = 40 \text{ mm}$ Variante 2b: $c_{min} = 30 \text{ mm}$

<sup>1)</sup> Sockelschutz an Stützen und Wänden siehe 2.3.3.3.  
<sup>2)</sup> zuzüglich Vorhaltemaß  $\Delta c_{dev}$ , ggf. höhere Anforderungen an den Feuerwiderstand nach [R29] beachten

Tabelle 7. Bewährte Abdichtungs- und Oberflächenschutzsysteme für direkt befahrene Parkflächen  
Table 7. Reliable coating- and surface protection systems for directly used parking areas

Zeile	Spalte	1	2	3
	Bauart	Stahlbeton, Stahlverbund (Ortbeton)	Stahlbeton, Stahlverbund (Fertigteile mit Aufbeton)	Stahlbeton (Fertigteile)
	Bauteil			
1	Parkdächer (frei bewittert)	Variante 3 (siehe Tabelle 6) <sup>1)</sup> oder OS 11a nach RiliSIB [R8] <sup>1)</sup>		
2	Zwischengeschossdecken	Abdichtung nach Variante 3 oder rissüberbrückend nach Variante 1a <sup>2)</sup> oder OS 8 mit begleitender Rissbehandlung <sup>3)</sup>	analog Spalte 1; an die berechnete Rissbreitenänderung angepasste Rissüberbrückungsfähigkeit des OS im Bereich über den Stößen der Elementplatten	Abdichtung nach Variante 3 oder besondere Behandlung der Stoßbereiche
3	Bodenplatte (tragend oder aussteifend, außer Zeile 4)	Abdichtung nach Variante 3 oder rissüberbrückend nach Variante 1a <sup>2)</sup> oder OS 8 mit begleitender Rissbehandlung <sup>3)</sup>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>Durch die verschärften Anforderungen Des Positionspapieres der Münchner Tiefgaragengründe wird abweichend eine OS11-Beschichtung gewählt!</p> </div>	
4	WU-Bodenplatte in Bkl. 1 [R9] (drückendes Wasser) mit Trennrissgefahr	OS 8 mit begleitender Rissbehandlung <sup>3)</sup>		
5	Wände, Stützen	Sockelschutz an Stützen und Wänden siehe 2.3.3.3.		
6	Rampen frei bewittert	Abdichtung nach Variante 3 oder Variante 1b		Variante 1b
7	Rampen nicht frei bewittert	Abdichtung nach Variante 3 oder Variante 1b oder OS 8 mit begleitender Rissbehandlung <sup>3)</sup>		

<sup>1)</sup> Dabei sind die Nutzungsbedingungen hinsichtlich der Dauerhaftigkeit der Systeme besonders in der Planung zu berücksichtigen.

<sup>2)</sup> In stark beanspruchten Kurvenbereichen sind eventuell angepasste Schutzmaßnahmen erforderlich.

<sup>3)</sup> Eine begleitende Rissbehandlung ist bei Aufbringen starrer Abdichtungen immer erforderlich. Nicht rissüberbrückende starre Beschichtungen OS 8 sind z. B. zweckmäßig, wenn sehr hohe mechanische Beanspruchungen (z. B. auf Rampen) oder drückende Wasserbeaufschlagung durch Trennrisse (Gefahr von Schäden am OS 11) zu erwarten sind. Die Rissbildung ist planmäßig so zu steuern, dass unvermeidliche Risse möglichst an definierten Stellen entstehen. Dabei sind ggf. wenige breitere Risse günstiger als viele kleinere (Entwurfsgrundsatz c)). Die begleitende Rissbehandlung ist insbesondere auf zu erwartende Rissbreitenänderung abzustimmen (z. B. mit Bandagen). Das Instandhaltungskonzept ist im Wartungsplan zu dokumentieren (siehe 2.3.3.6).

nicht  
verlesen

nicht  
verlesen





P 5.232  
BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

## Auszug aus Positionspaper der „Münchner TG-Runde“



### "Münchner Runde" Tiefgaragenbauwerke und Parkgaragen

Stand 01. März 2013

#### Grundsätze Regelbauweise NEUBAU

Die Empfehlungen aus dem Grundsatzpapier vom Januar 2010 wurden mit erweitertem Teilnehmerkreis (Teilnehmer siehe anhängende Liste) weiterentwickelt und aktualisiert.

\*\*\*\*\*

#### 6. Oberflächenbehandlung

##### konstruktiv notwendige Bodenplatte

- bei Wasserwechselzone OS 11 möglich, bei entsprechenden Maßnahmen zur Verhinderung von Blasenbildung
- bei dauerhaft anstehendem Wasserdruck ist eine Außenabdichtung eine sichere Lösung; zusätzlich ist innen eine OS 11 oder Abdichtung nach ZTV-ING inkl. Gussasphalt erforderlich
- OS 8 oder  
unbeschichtet mit entsprechenden betontechnologischen Maßnahmen  
bei jeweils unverzüglicher Einzelrissbehandlung mit Chlorid-  
untersuchung sind Sonderlösungen

Durch den Bauträger wird eine sogenannte „Regellösung“ mit einer risseüberbrückenden OS11-Beschichtung gewählt.

Auch zum Thema Wartungsplan werden im Positionspaper der MünchnerTiefgaragenrunde weitergehende Angaben gemacht.



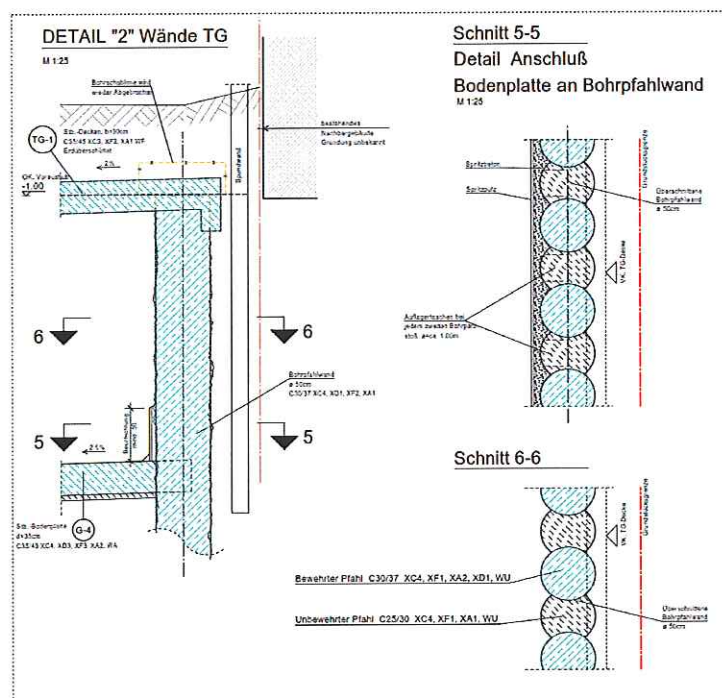
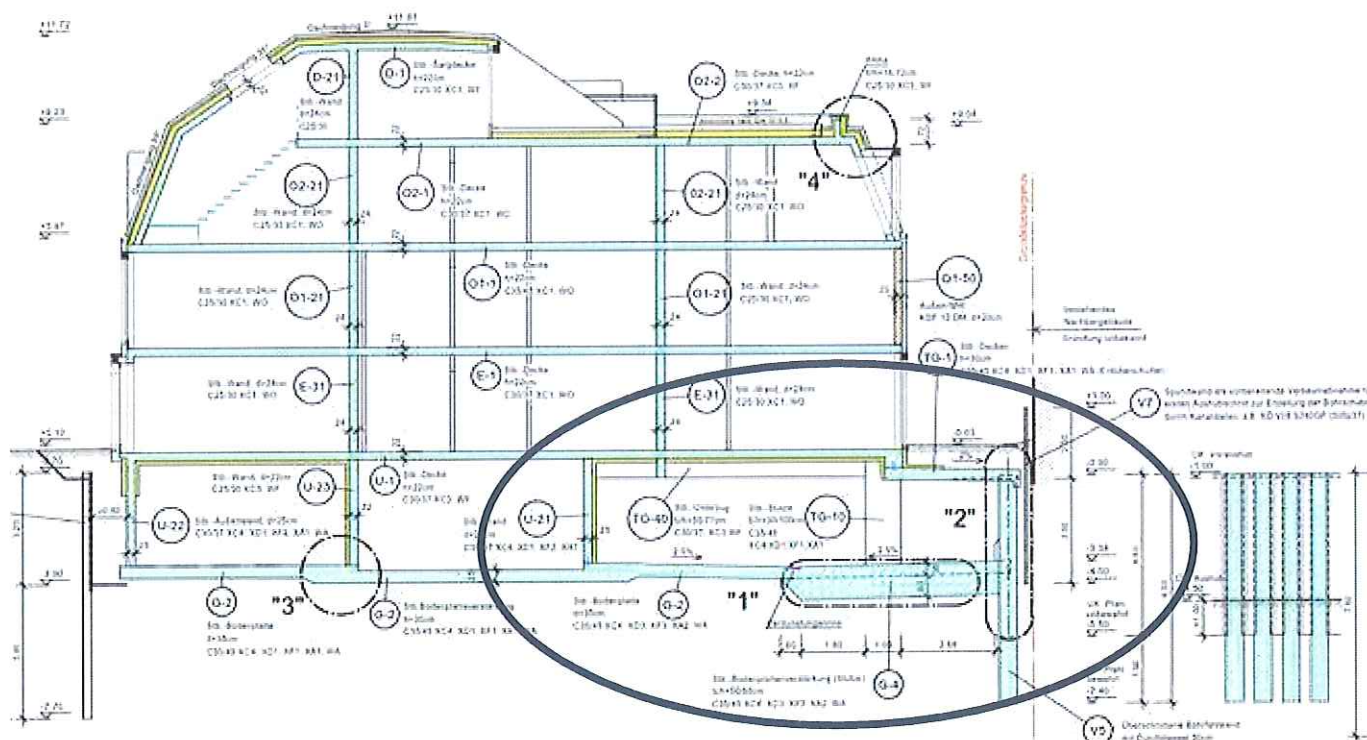
P 5.232  
BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

**Auszug aus Positionspapier der „Münchner TG-Runde“**

7. Ein **Inspektions- und Wartungsplan** mit regelmäßigen Intervallen muss durch den Fachplaner sowohl beim Neubau als auch im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen vorgegeben werden.

Ein projektbezogener Wartungsplan sollte eine Auseinandersetzung mit Chloridbelastung, ein Einbinden des Tragwerkplaners und eine Benennung besonders kritischer Bereiche beinhalten.

**P** 5.232  
**BV:** BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

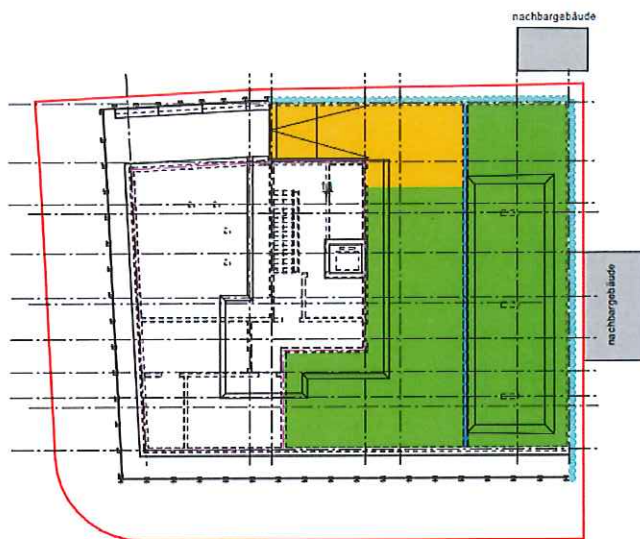


Schematisches Foto mit Darstellung der sichtbaren Bohrpfehlwand und der vorgesetzten Aufkantung für den Anschluss der Beschichtung



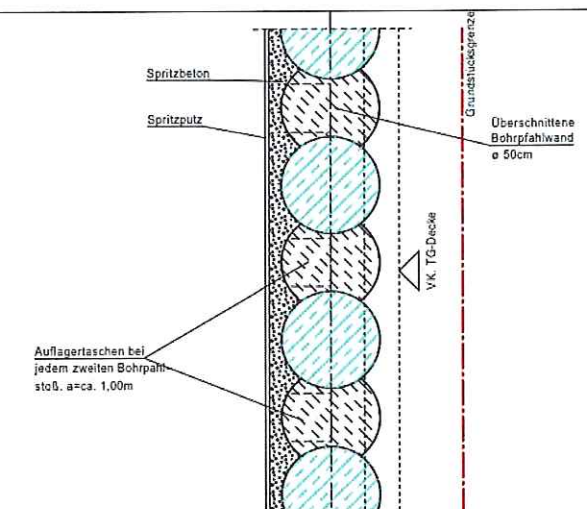
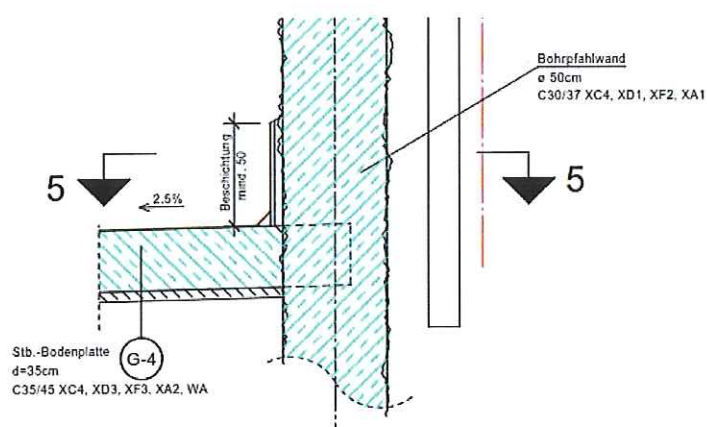
P 5.232  
BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

**Auszug aus Positionspläne  
(Plan P01h Grundrisse und P02a Schnitte -Details)**



- Als Konstruktionsbeton ist ein XD3-Beton vorgesehen (hochwertiger als gefordert)

- risseüberbrückende Beschichtung – OS11b nach DAfStb. RL-SIB
- PMMA-System in hoch Beanspruchten Bereichen wie Verdunstungsrinnen  
- z.B. Triflex Pro Park Variante 1
- PMMA-System in hoch belasteten Bereichen der Rampe – z.B. Triflex Pro Park Variante 3



Aufgehende Bauteile (Stützen, Wände und Sockel der Bohrpfahlwände) werden mit einer OS5b-Beschichtung und Hohlkehle geschützt!

P  
BV:

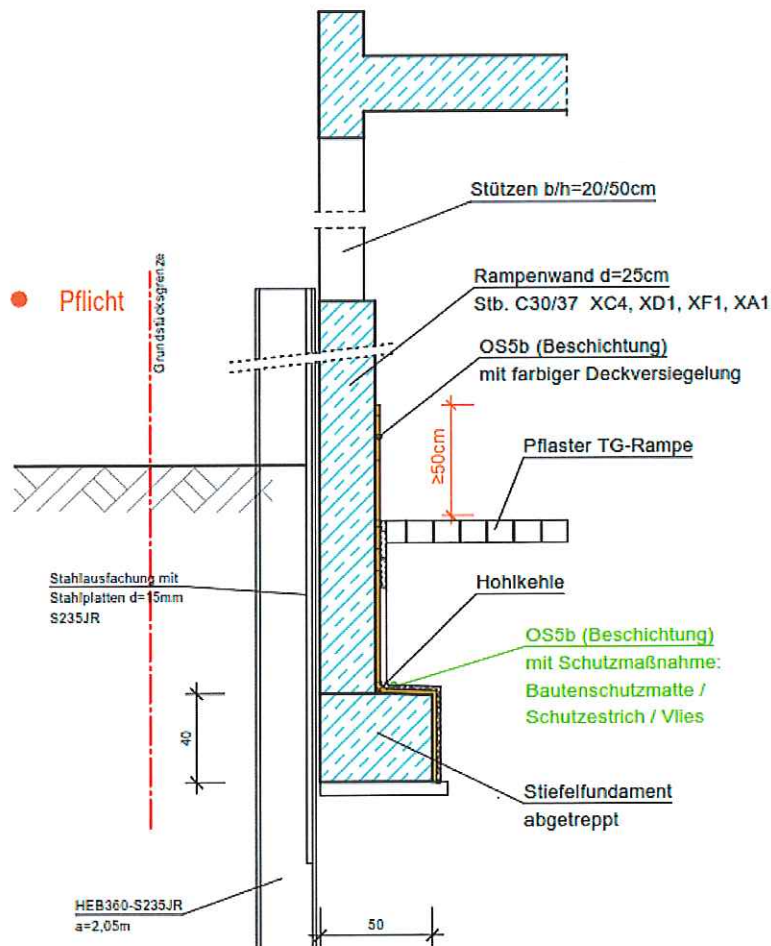
5.232

BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

## Auszug aus Positionsplan - P02a Schnitte -Details

### DETAIL "7" Außenwand Rampe

M 1:25



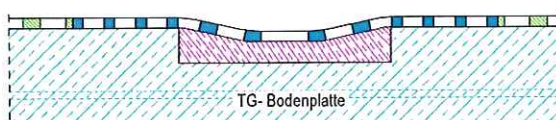
### Hinweis:

Da es sich bei den Wänden und Fundamentstreifen um schwer zugängliche Bauteile handelt, werden neben einer besonderen Schutzmaßnahme (OS5b) erhöhte Anforderungen an den Konstruktionsbeton (XD1) und Betondeckung mit 5,5cm gestellt.

Zum Schutz der Beschichtung sind vor dem Einbau der Hinterfüllung und des Pflasterbelags Schutzmaßnahmen (Bautenschutzmatten/ Vlies) vorzusehen.

### Regeldetail Verdunstungsrinne Fahrbahnmitte

M 1:5



Im Bereich der Verdunstungsrinne ist eine besonders robuste Beschichtung (Triflex o.glw.) vorzusehen.





P 5.232  
BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG

### Wartungsplan für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)‘

Da Oberflächenschutzsysteme nur eine geringe Lebenserwartung besitzen, ist eine regelmäßige Wartung und Instandsetzung in definierten Abständen nach einem Wartungsplan erforderlich, falls die Bewehrung in den jeweiligen Betonbauteilen als tragend und statisch wirksam berechnet wurde.

Da die Lebensdauer des Oberflächenschutzsystemes begrenzt ist, muss es während der Nutzungsdauer der Tiefgarage mehrfach vollständig erneuert werden. Diese Erneuerung ist Teil der Instandhaltung.

1. Um die Dauerhaftigkeit der Beschichtungs- und Abdichtungsarbeiten sicher zu stellen, ist folgender Wartungs- und Instandhaltungsplan von der Eigentümergeinschaft einzuhalten:
  - **Mind. jährliche Begehung** durch einen sachkundigen Ingenieur
    - Visuelle Inspektion der Bodenbeschichtungen / Abdichtungen
    - Visuelle Inspektion der Stützen- und Wandsockelbeschichtung
    - Visuelle Inspektion Beschichtung / Abdichtung Pumpensümpfe (falls vorhanden)
    - Visuelle Inspektion Verdunstungsrinnen
    - Visuelle Inspektion des Anstrichsystems der Tiefgarage (falls vorhanden)
    - Visuelle Inspektion der sichtbaren Bohrpfahlwand auf Risse, etc.
    - Visuelle Inspektion der Beschichtungen an den Seitenwänden der Rampe im gepflasterten Bereich der Ein-/ Ausfahrt
    - Dokumentation in einem Kurzbericht mit Angaben zu erforderlichen Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten
2. Mögliche Verschleißerscheinungen: Mechanischer Verschleiß, Ablösungen, Aufwölbungen, Abplatzungen, Spurrillen, Blasenbildungen, Fehlstellen in Anschlüssen von Einbauteilen oder Durchdringungen, Korrosion, Risse, Fugenfunktion, Entwässerungseinrichtungen.
3. Die Begehung sollte i.d.R. rechtzeitig vor der Winterperiode durchgeführt werden, damit ggf. erforderliche Wartungs- oder Instandsetzungsarbeiten noch vor der „Frostperiode“ ausgeführt werden können. Wir empfehlen, die Tiefgarage 2 x jährlich zu begehen.
4. Vor der visuellen Inspektion ist die Tiefgarage nass zu reinigen und für die Zeit der Inspektion frei zu räumen (Sperrung für Fahrzeuge!). Alle nicht zugänglichen oder verdeckten Bereiche können nicht beurteilt werden.





**P** **5.232**  
**BV:** **BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG**

5. Die vorhandenen Rinnen (ggf. Pumpensümpfe) müssen i.d.R. mindestens 2-mal im Jahr gereinigt und gespült werden. Erforderlichenfalls ist das Intervall zu verkürzen. Die Arbeiten können durch den Haustechniker durchgeführt werden.
6. Instandhaltungsmaßnahmen (verantwortlich WEG):
  - Auswertung des Inspektionsergebnisses
  - Planung der erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung durch einen sachkundigen Planer
  - Konzept einer begleitenden Rissbehandlung zur planmäßigen Abdichtung der Risse
  - Kontrolle der Instandsetzungsarbeiten durch sachkundigen Planer
  - Dokumentation der Instandsetzungsarbeiten durch sachkundigen Planer
  - Aktualisierung des Bauwerksbuches
7. Wartungsmaßnahmen (verantwortlich WEG):
  - Zwischenreinigung erforderlich, wenn harte Verunreinigungen eingeschleppt werden, die die Beschichtung beschädigen können
8. Wartungsvertrag:
  - Die WEG hat einen Wartungsvertrag abzuschließen.
  - Der Nutzer (z.B. die Wohnungseigentümergeinschaft) hat dafür zu sorgen, dass vor der Wartungsbegehung die Tiefgarage gereinigt wird.
  - Beschädigungen und verschleißbedingte Reparaturen sind außerhalb der Gewährleistung und müssen im Auftrag des Nutzers beseitigt werden, um die weitere Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen nicht zu beeinträchtigen.
  - Risse in der Beschichtung der Tiefgaragenbodenplatte sind, durch die WEG unter Hinzuziehung eines sachkundigen Planers, umgehend zu verschließen.

Wir weisen darauf hin, dass die neu aufgetragenen Oberflächenschutzsysteme und Beschichtungen Teil des Dauerhaftigkeitskonzepts sind. Sie dürfen nicht durchbohrt oder anderweitig verletzt werden, da sonst zumindest partielle die Schutzwirkung verloren gehen kann.

Da der Eintrag von Chloriden in den Konstruktionsbeton zwingend vermieden werden sollte, ist eine frühzeitige Prüfung vor Winterbeginn und sofortige Instandsetzung von Schäden (Risse etc.) jährlich durchzuführen.



**P 5.232**  
**BV: BDP Immobilienentwicklung GmbH – Rohdestraße Mü. MFH mit TG**

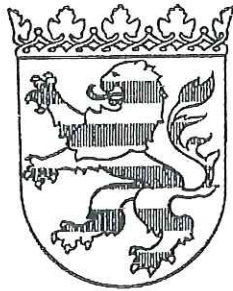
Sollten umfangreichere Schäden auftreten und eine Betoninstandsetzung nötig werden, so ist ein Sachkundiger Planer (nach RL-SIB) einzuschalten.

Die Instandsetzungsarbeiten sind zu dokumentieren und im Bauwerksbuch zu aktualisieren.

Freising, 10.08.2017

Dipl.-Ing. (FH) Christian Eltschig  
(Beratender Ingenieur /  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Beton- und Stahlbetonbau)

## 2. Ausfertigung




Die Urkunde wird hiermit zum zweiten Mal ausgefertigt und

**Frau Katrin Thanner,**  
**geboren am 11. April 1969,**  
**geschäftsansässig Bachbauernstraße 1, 81241 München,**

erteilt.

Die Ausfertigung stimmt mit der Urschrift vollständig überein.

Frankfurt am Main, den 21. Februar 2017

, Notar

**VOLLMACHT**

Nummer 170 der Urkundenrolle für 2017 CW

Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 21. Februar 2017

Vor mir, dem Notar

**Dr. Christian Wicker**

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschien heute:

Herr Franz-Josef Lickteig, geboren am 14. Januar 1959, geschäftsansässig Lyoner Straße 15, 60528 Frankfurt am Main, von Person bekannt, nach seiner Erklärung handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die

**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

mit Sitz in Frankfurt am Main

(Postanschrift: Lyoner Straße 15, 60528 Frankfurt am Main),

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 87037.

Auf Grund heute erfolgter Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister B 87037 beim Amtsgericht Frankfurt am Main bescheinige ich, dass:

- dort die BPD Immobilienentwicklung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main eingetragen ist,
- Herr Franz-Josef Lickteig als deren einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer eingetragen ist; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i.S. von § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von dem Erschienenen verneint.



Der Erschienene - handelnd wie angegeben - erklärte nunmehr die nachstehende

### VOLLMACHT

zu notariellem Protokoll:

1.

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main bevollmächtigt hiermit die Projektentwickler:

- Herrn Rainer Kunze, geboren am 1. Oktober 1967,
  - Frau Katrin Thanner, geboren am 11. April 1969,
  - Herrn Florian Samadi, geboren am 4. April 1976,
  - Herrn Michael Offhaus, geboren am 22. Mai 1965,
  - Herrn Moritz Philipp, geboren am 12. April 1990,
- alle geschäftsansässig Bachbauernstraße 1, 81241 München,

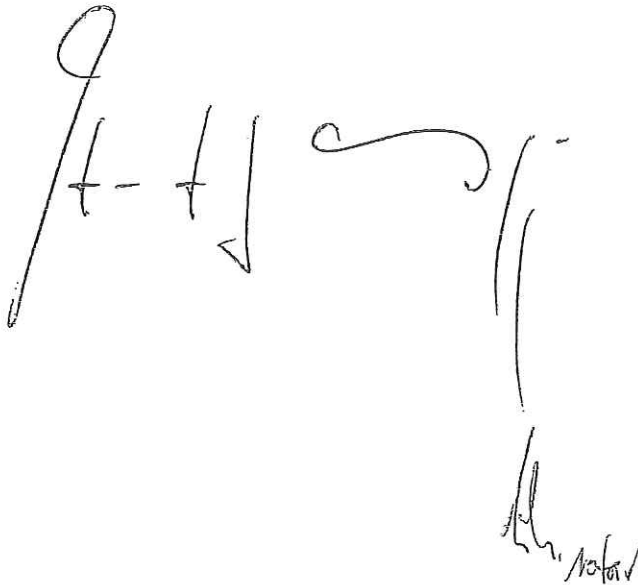
und zwar jeden einzeln:

- zur Vertretung in Baugenehmigungsverfahren,
- zur Verhandlung mit Nachbareigentümern über Art und Umfang einer Grundstücksbebauung sowie dazu, Nachbarschaftsvereinbarungen zu treffen,
- zur Verhandlung mit Ver- und Entsorgungsträgern,
- zur Vertretung in Grenzregelungs- und Umlegungsverfahren,
- zur Teilung und Vereinigung von Grundstücken einschließlich der Einholung von Teilungsgenehmigungen,
- zur Bestellung und Löschung von Baulasten,
- zur Bestellung und Löschung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten,
- zur Festlegung und Beurkundung von Baubeschreibungen,
- zur Begründung und Änderung von Wohnungs- und Teileigentum nach §§ 3 und 8 WEG
  - einschließlich der Bestimmung der Gemeinschaftsordnung - sowie zur Begründung von Sondernutzungsrechten,
- zur Beantragung und Entgegennahme der für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum erforderlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung.

2.

Von dieser Vollmacht erhält jeder der Bevollmächtigten eine Ausfertigung, die zu Händen der Vollmachtgeberin zu übersenden ist.

Diese Niederschrift wurde dem Erschienenen vorgelesen, lag ihm zur Durchsicht vor, wurde von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large initial 'A' followed by a series of loops and a final flourish.