

URNr. 1721-G-00

4. Nachtrag

zur Teilungserklärung
vom 27. 05. 1999 -URNr. 893/K/1999-
des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München

Heute, den einundzwanzigsten Juni

zweitausend
-21. 06. 2000

ist vor mir,

Dr. Karl Gerstner
Notar in München

in meinen Amtsräumen in 80333 München, Theatiner Str. 45

anwesend:

Frau Renate Muhr, geb. Spahner, geb. am 13.09.1944, Prokuristin
geschäftsansässig in 80939 München, Lilienthalallee 25,
-persönlich bekannt-

hier handelnd für
die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH mit dem Sitz in
München
(Postanschrift: 80939 München, Lilienthalallee 25)

-nachstehend „Bayerische Städtebau“ genannt-.

Die Bayerische Städtebau handelt hier zugleich für die
PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I
mit dem Sitz in München
(Anschrift: Ungsteiner Straße 33, 81539 München)

nachstehend auch „Grundstückseigentümer“ genannt-.

aufgrund der in Ziff. V. 3. der Urkunde Nr. 893/K/99 erteilten Vollmacht.

Die PP - Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I handelt hier im eigenen Namen und zugleich für die Käufer einzelner Wohnungs- bzw. Teileigentums-einheiten, aufgrund der in den jeweiligen Kaufverträgen erteilten Vollmachten. Die Kaufverträge liegen heute in Urschrift vor; beglaubigte Abschriften sind zu den jeweiligen Grundakten eingereicht.
Ein Widerruf dár erteilten Vollmachten ist nicht bekannt.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß folgendes:

I.

Vorbemerkung

Auf die Teilungserklärung vom 27.05.1999 -URNr. 893/K/1999- mit Nachträgen vom 12.08.1999 -URNr. 1491/K/99-, vom 31.08.1999 -URNr. 1785/K/99- und vom 11.11.1999 -2468/K/99- je des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München - nachfolgend auch insgesamt „Vorurkunden“ genannt-, wird verwiesen.

Diese Urkunden lagen im Original bei dieser Beurkundung vor; ihr Inhalt ist der Beteiligten genau bekannt, so daß auf erneutes Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet wird.

Hinsichtlich des „Altbestandes“ ist die Aufteilung gem. § 8 WEG im Grundbuch des Amtsgerichts München von Daglfing Blätter 17443 mit 18029 vollzogen.

In Ziffer. III des 3. Nachtrages vom 11.11.1999 -URNr. 2468/K/99-, nachstehend als „3. Nachtrag“ bezeichnet, wurde der überdimensionale Miteigentumsanteil von 100,25/1000 (Stellplatz Nr. 434 Daglfing Blatt 17873) unter Bezugnahme auf den nachzureichenden Aufteilungsplan in der Weise aufgeteilt, daß mit dem StellplatzNr. 434 nur noch ein Miteigentumsanteil zu 0,25/1000 verbunden ist, während der verbleibende Rest von 100/1000 (= Neubau) die Sondereigentumseinheiten 596 – 640 (Anlage 1 des 3. Nachtrages) bildet.

II.

Abgeschlossenheitsbescheinigung für Neubau

1.

Gegenüber der im 3. Nachtrag vorgenommenen Aufteilung und den beigefügten Planbeilagen haben sich geringfügige Änderungen ergeben dahingehend, daß

- die Gewerbeeinheit Nr. 622 geteilt wurde und ein Miteigentumsanteil von 0,44 /1000 der ursprünglichen Gewerbeinheit Nr. 622 bildet nun den Lagerkeller mit der Nr. 641 des Aufteilungsplanes;

während die Gewerbeeinheit Nr. 622 künftig einen
 Miteigentumsanteil von 6,60/1000 erhält;

- die Tiefgaragen-Nummerierung hat sich verändert; danach haben die Doppelparker künftig die Nrn. 623 – 629 und 632 – 636 und die Einzelstellplätze die Nrn. 630, 631, 637 – 640.

Die genannten Änderungen sind in der als Bestandteil beigehefteten Planbeilage zu dieser Urkunde dargestellt.

Insofern wird in Ziff. III. der Anlage 2 des 3. Nachtrages (Sondernutzung an den Doppelparkern) berichtigt, daß sich die zuzuweisenden Sondernutzungsrechte auf die Doppelparker Nrn. 623 – 629, 632 – 636 beziehen.

Zur übersichtlicheren Darstellung wird die Anlage 1 des 3. Nachtrages mit den vor- genannten Änderungen neugefaßt und diesem Nachtrag als **Anlage 1** beigeheftet.

Die Zusammenstellung der beheizten Flächen für den Neubau wird ebenfalls gegenüber der Anlage 3 des 3. Nachtrages berichtigt entsprechend der diesem Nachtrag beigehefteten **Anlage 2**.

Ziff. VII. 5. des 3.Nachtrages (= Neufassung des 5. Abs. von § 11. 1 der Anlage 3 der Teilungserklärung URNr. 893/K/99) wird ergänzt, wonach dem Lagerkeller Nr. 641

2 Stimmen zustehen.

2.

Die Aufteilung des überdimensionalen Miteigentumsanteils nach Maßgabe des 3. Nachtrages mit den in Ziff. 1 bezeichneten Änderungen bezieht sich auf den inzwischen baubehördlich genehmigten Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung (Änderungsbescheinigung) aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

vom 06.06.2000 (Az. 104-6.0-1999-28963-31) der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung- Lokalbaukommission (Blumenstr. 28 b, 80331 München).

Die genannte Bescheinigung und die dazugehörigen Aufteilungspläne liegen heute jeweils in Urschrift vor; sie sind Grundlage der vorgenannten Aufteilung in Wohnungseigentum.

Das Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung und ein Satz Aufteilungspläne sind zusammen mit einer Ausfertigung dieser Urkunde dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und
beantragt

im Grundbuch einzutragen:

a.

die weitere Aufteilung nach § 8 WEG - gemäß Ziff. VIII. des 3. Nachtrages mit den Änderungen der heutigen Nachtragsurkunde und die damit verbundenen Rechtsänderungen,

b.

als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen nebst den Sondernutzungsvereinbarungen, wie sie in Ziff. IV. in Verbindung mit Anlage 2 des 3. Nachtrages mit den in Ziff. 1 genannten Änderungen bestimmt wurden;

c.

der Grundstückseigentümer und die Bayerische Städtebau sind darüber einig, daß das Eigentum an den grundbuchmäßig gebildeten Einheiten Nrn. 596 – 641 (wie in Anlage 1 bezeichnet) auf die Bayerische Städtebau übergeht. Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt. Zug um Zug mit Eintragung

gung der Auflassung im Grundbuch bewilligt und beantragt die Bayerische Städtebau die Löschung der für sie im Grundbuch Stellplatz Nr. 434 (alt) eingetragenen Vormerkung, vorausgesetzt, daß Zwischeneintragungen ohne ihre Zustimmung nicht erfolgten.

III.

Kosten, Abschriften

Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug im Grundbuch verbundenen Kosten trägt die Bayerische Städtebau in München.

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

das Grundbuchamt
der Grundstückseigentümer
die Bayerische Städtebau (5),

einfache Abschriften:

das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-;
die Bayerische Städtebau erhält zusätzlich eine einfache Abschrift.

IV.

Vollzug

Der beurkundende Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, für den Vollzug der Urkunde zu sorgen, insbesondere

- alle notwendigen Erklärungen zu beschaffen und
- Vollzugsanträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen.

Teilvollzug ist zulässig. Allen etwa erforderlichen Gläubigererklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Die Bayerische Städtebau stimmt vorsorglich auch als Verwalter dieser Urkunde zu.

V.

Zustimmung

Soweit Wohnungs- und Teileigentum bereits veräußert wurde, handelt die Bayerische Städtebau für die Käufer, die diesem Nachtrag zustimmen aufgrund der in der Teilungserklärung enthaltenen und in den Kaufverträgen bestätigten Vollmachten.

VI.

Anlagen

Die Anlagen wurden mit den Beteiligten erörtert. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

VII.

Sonstiges

Alle übrigen Bestimmungen der Vorurkunden bleiben unverändert. Die erteilten Vollmachten werden wiederholt.

**Samt Anlagen
vorgelesen vom Notar,
von der Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben:**

Reinhard Fleck

Anton Müller



**Miteigentumsanteile
ENGLSCHALKING
Objekt: Fideliopark, Freischützstraße 15**

Anlage 1

Miteigentumsanteil von 100,25/1000 am WE-Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 434. Dieser wird aufgeteilt in die nachgenannten Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an den in Abs. 1.a. genannten Wohnungen und den in Abs. 1.b. genannten Gewerbeeinheiten bzw. an den in Abs. 1.c. genannten Tiefgaragenstellplätzen und zwar:

1.a. Wohneinheiten

Haus 2-4	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Haus 2	596	1,97
Haus 2	597	1,98
Haus 3	598	2,63
Haus 3	599	2,61
Haus 4	600	1,96
Haus 4	601	1,88
Haus 4	602	2,62
Haus 2	603	1,97
Haus 2	604	1,98
Haus 3	605	2,63
Haus 3	606	2,61
Haus 4	607	1,96
Haus 4	608	1,88
Haus 4	609	2,62
Haus 2	610	1,97
Haus 2	611	1,98
Haus 3	612	2,63
Haus 3	613	2,61
Haus 4	614	1,96
Haus 4	615	1,88
Haus 4	616	2,62
<hr/>		
Summe		46,95

1.b. Gewerbeeinheiten

Einheit	Haus 1 - 4	GE Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Büroeinheit	Haus 1	617	6,26
Büroeinheit	Haus 1	618	6,26
Büroeinheit	Haus 1	619	6,26
Laden 1	Haus 1 + 2	620	15,99
Laden 2	Haus 3	621	3,74
Laden 3	Haus 4	622	6,60
Lagerkeller	Haus 4	641	0,44
Summe			45,55

1.c. Tiefgaragenstellplätze

TG Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
TG-Doppelparken	
623	0,50
624	0,50
625	0,50
626	0,50
627	0,50
628	0,50
629	0,50
632	0,50
633	0,50
634	0,50
635	0,50
636	0,50
TG-Einzelparkplatz	
630	0,25
631	0,25
637	0,25
638	0,25
639	0,25
640	0,25
Summe	7,50

V o l l m a c h t

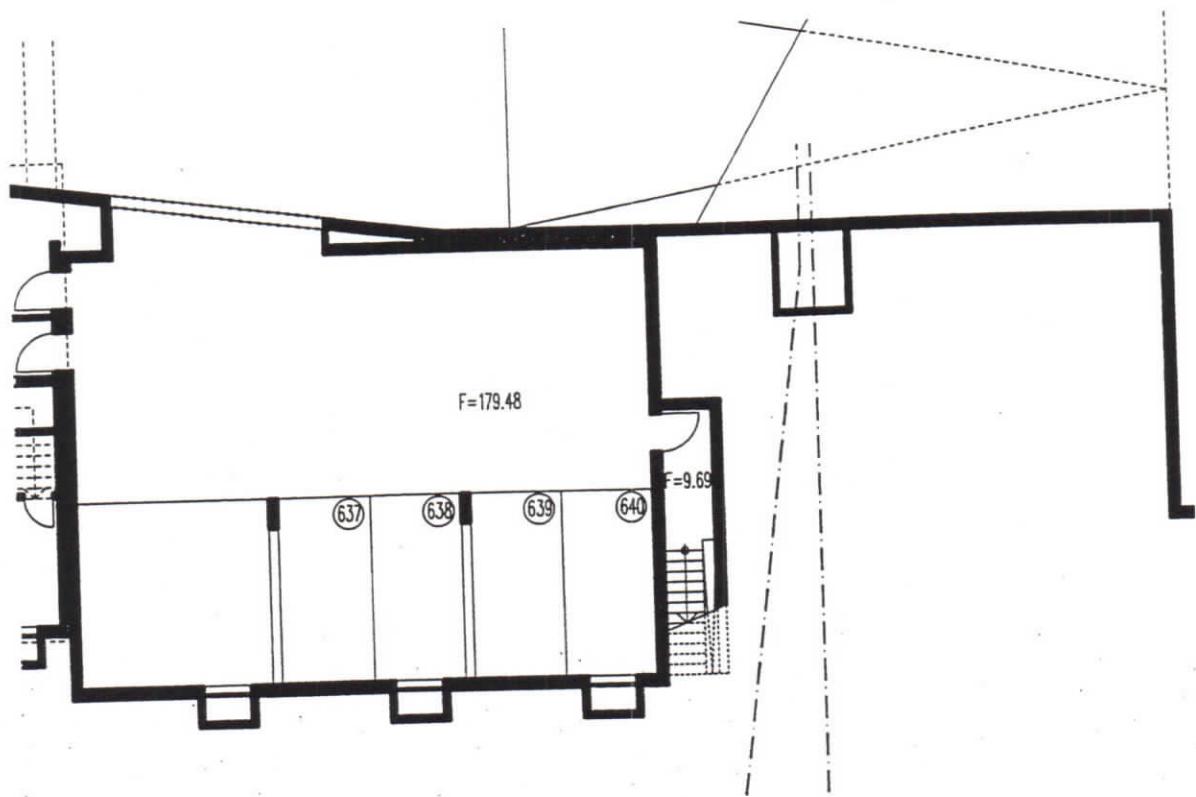
Die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München (83, Albert-Schweitzer-Str. 70)
bevollmächtigt hiermit

Frau Renate M u h r, geb. Spahner, geb. 13.09.1944,
geschäftsansässig Albert-Schweitzer-Straße 70,
8000 München 83,

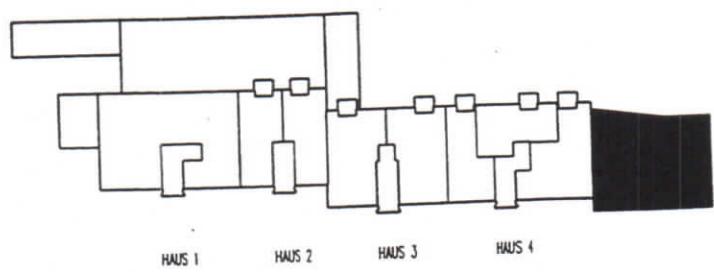
zu ihrer uneingeschränkten Vertretung, soweit Vertretung
insoweit gesetzlich zulässig ist:

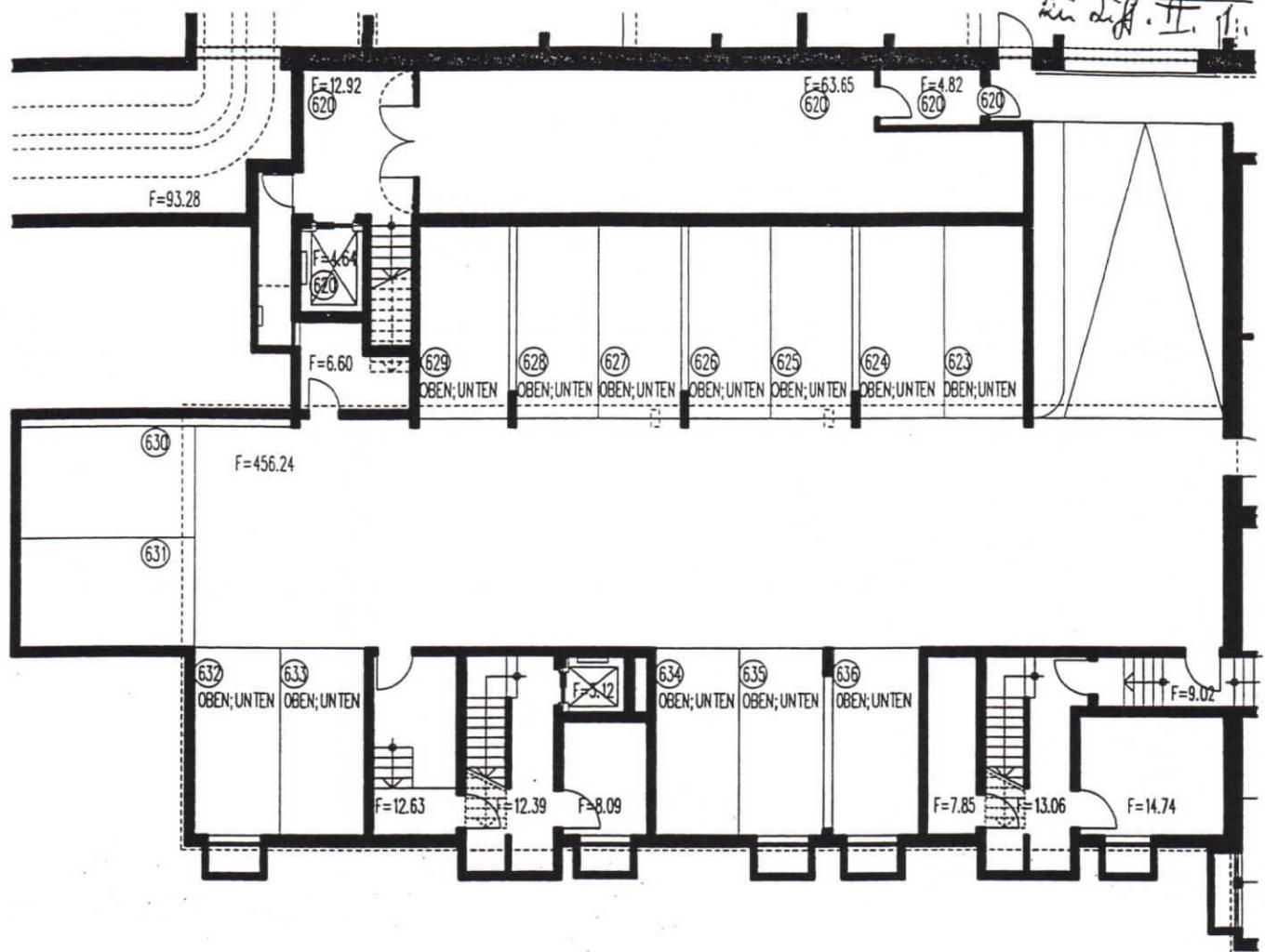
- a. beim Abschluß von Kauf- und Verkaufverträgen über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum;
- b. beim Abschluß von Nachträgen zu bestehenden Rahmenverträgen (Vorurkunden) über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum;
- c. bei unentgeltlichen und entgeltlichen Abtretungen von Grundstücken für Straßen oder sonstigen öffentlichen Bedarf und bei Tauschverträgen;
- d. bei Belastung ihres Grundbesitzes mit Hypotheken, Grundschulden, Reallasten, bei Abgabe von Schuldanerkenntnissen und bei der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung mit persönlicher und dinglicher Wirkung, Abgabe von Abtretungserklärungen über Grundpfandrechte der genannten Firma;
- e. bei der Belastung des Grundbesitzes mit Dienstbarkeiten aller Art, Auflassungsvormerkungen (auch auf Rückübertragung des Eigentums) sowie bei der Veräußerung der Rechte aus Kaufverträgen und aus Auflassungsvormerkungen;
- f. bei der Abgabe von Löschungsbewilligungen und Rangrücktritten über Rechte der genannten Firma sowie von Eigentümerzustimmungen zur Löschung von dinglichen Belastungen, Eintragung von Löschungsvormerkungen;

Planküllage
an diff. II.



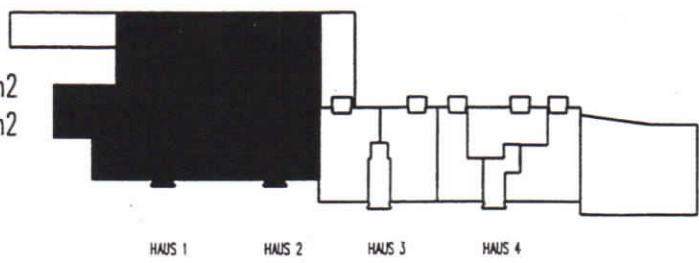
TIEFGARAGENERWEITERUNG NORD KELLERGESCHOSS





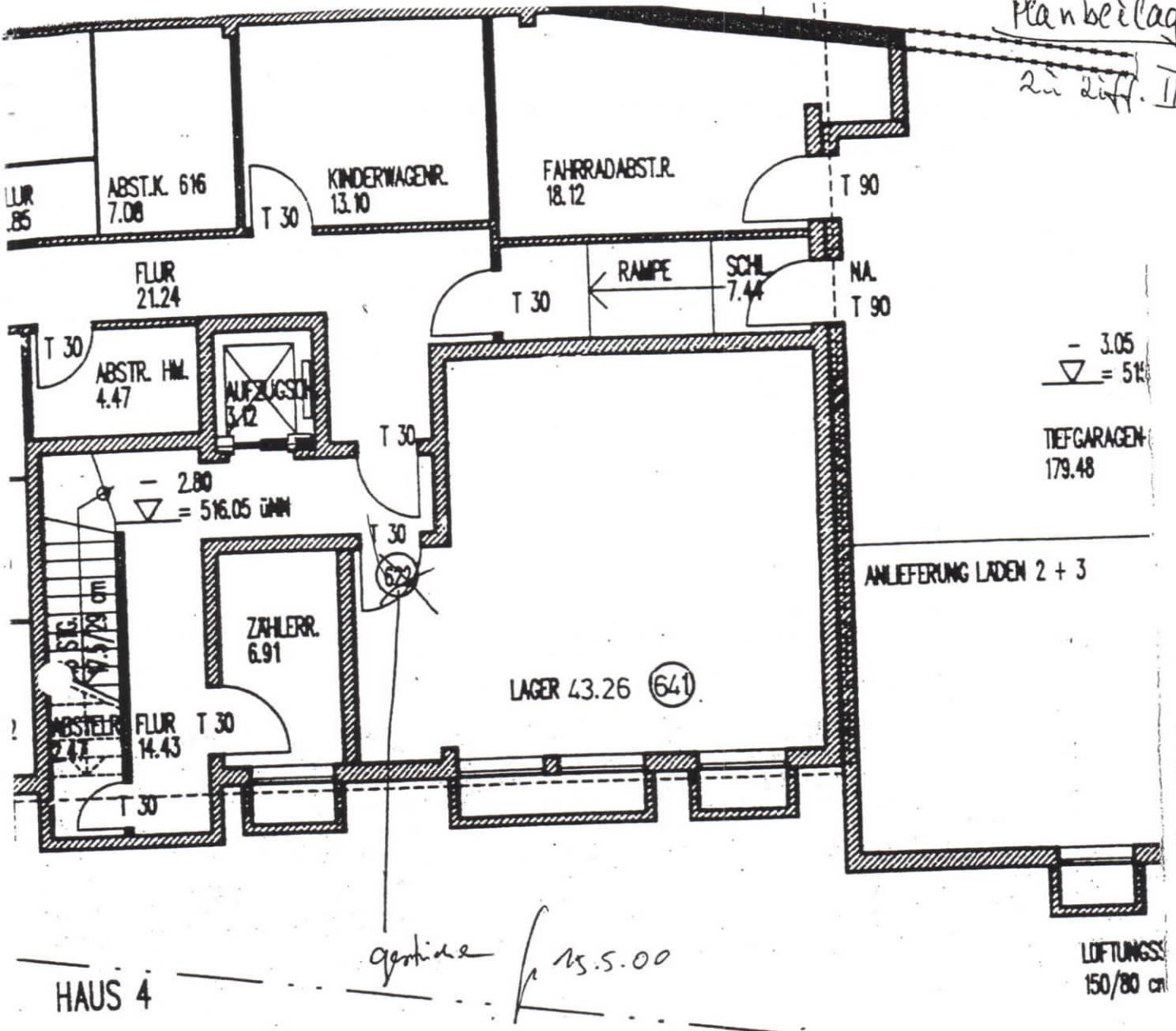
HAUS 1+2 KELLERGESCHOSS

Laden 1 Nutzfläche (Rohbaumaße)
620 86,25 m²
 Nutzfläche (Fertigmaße)
 86,03 m²



Planbeilage

25.2.1977. II.-1



**Beheizte Flächen
ENGLSCHALKING
Objekt: Fideliopark, Freischützstraße 15**

Anlage 2

1. Wohneinheiten

Haus 2 - 4	Whg. Nr.	Stockwerk	Miteigentumsanteil 1/1000	Wohnfläche m ²	beheizte Fläche m ²
Haus 2	596	1. OG li.	1,97	59,09	56,40
Haus 2	597	1. OG re.	1,98	59,33	56,64
Haus 3	598	1. OG li.	2,63	78,78	76,09
Haus 3	599	1. OG re.	2,61	78,52	75,83
Haus 4	600	1. OG li.	1,96	58,73	56,04
Haus 4	601	1. OG mi.	1,88	56,43	53,74
Haus 4	602	1. OG re.	2,62	78,61	75,92
Haus 2	603	2. OG li.	1,97	59,09	56,40
Haus 2	604	2. OG re.	1,98	59,33	56,64
Haus 3	605	2. OG li.	2,63	78,78	76,09
Haus 3	606	2. OG re.	2,61	78,52	75,83
Haus 4	607	2. OG li.	1,96	58,73	56,04
Haus 4	608	2. OG mi.	1,88	56,43	53,74
Haus 4	609	2. OG re.	2,62	78,61	75,92
Haus 2	610	3. OG li.	1,97	59,09	56,40
Haus 2	611	3. OG re.	1,98	59,33	56,64
Haus 3	612	3. OG li.	2,63	78,78	76,09
Haus 3	613	3. OG re.	2,61	78,52	75,83
Haus 4	614	3. OG li.	1,96	58,73	56,04
Haus 4	615	3. OG mi.	1,88	56,43	53,74
Haus 4	616	3. OG re.	2,62	78,61	75,92
Summen			46,95	1408,47	1.351,98

2. Gewerbeeinheiten

Einheit	Haus 1 - 4	GE Nr.	Stockwerk	Miteigentumsanteil 1/1000	Gewerbefläche EG, OG m ²	Gewerbefläche UG m ²	beheizte Fläche m ²
Büroeinheit	Haus 1	617	1. OG	6,26	187,24		187,24
Büroeinheit	Haus 1	618	2. OG	6,26	187,24		187,24
Büroeinheit	Haus 1	619	3. OG	6,26	187,24		187,24
Laden 1	Haus 1 + 2	620	EG/UG	15,99	450,59	86,03	450,59
Laden 2	Haus 3	621	EG	3,74	111,78		111,78
Laden 3	Haus 4	622	EG	6,60	197,68		197,68
Lagerkeller	Haus 4	641	UG	0,44		43,26	
Summen				45,55	1321,77	129,29	1321,77

2. Zusammenfassung

A.1. MEA TG Nr. 434	(Bestand)	0,25
A.2. MEA Einheiten (Rest)	(Bestand)	899,75
B.1. MEA WE	(Neubau)	46,95
B.2. MEA GE	(Neubau)	45,55
B.3. MEA TG	(Neubau)	7,50
		1.000,00

- g. Teilungserklärungen nach § 8 WEG abzugeben sowie alle Erklärungen für die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH in ihrer Eigenschaft als Verwalterin nach dem WEG;
- h. bei Vermessungsanträgen jeder Art und Abgabe aller Erklärungen, die zum Vollzug von Veränderungsnachweisen erforderlich sind;
- i. Aufhebung der vorgenannten Verträge und Rechte.

Im Rahmen ihrer Vollmacht ist die Bevollmächtigte befugt, die erforderlichen Rechtsgeschäfte abzuschließen

und Erklärungen abzugeben, sei es gegenüber Gericht, Behörden und Privatpersonen einschließlich Grundbuchamt, also auch die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigte ist nicht berechtigt, Kaufpreiszahlungen entgegenzunehmen, außer durch an die Gesellschaft adressierte Verrechnungsschecks.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist sie befreit.
Im Rahmen der genannten Verträge ist die Erteilung von Untervollmachten zulässig.

München, den 26. März 1993

Reinhard Schimmele

URNr. 1177/W/93

Ich beglaubige die Echtheit der vorstehenden, vor mir
anerkannten Unterschriften von

Herrn Günter Gehring,
Betriebswirt
und

Herrn Jens Schönewolf,
Diplompolitologe und Diplomingenieur (FH),
beide geschäftsansässig in 8000 München 83,
Albert-Schweitzer-Str. 70,
beide persönlich bekannt.

Das Handelsregister beim Amtsgericht München HRB 2202
wurde heute eingesehen.

Hierzu bescheinige ich, daß die Herren Günter Gehring
und Jens Schönewolf als Geschäftsführer gemeinsam zur
Vertretung der

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München

gerechtigt sind.

München, den 30. März 1993

(Dr. Helmut Wirner)
Notar

Die Übernahme der Abschrift
mit der Unterschrift wird beglaubigt.

München, den

21. Juni 2000

Notar

URNr. 1785/K/1999

Begläubigte Abschrift

Pietzak, Daglfing / uw

2. Nachtrag
zur Teilungserklärung
vom 27.05.1999 - URNr. 893/K/1999 -
des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München

Am einunddreißigsten August
neunzehnhundertneunundneunzig

- 31.08.1999 -

ist vor mir,

Dr. Wolf-Dieter Kirchner ,

Notar in München,

an der Geschäftsstelle in 80333 München, Theatinerstraße 45, anwesend:

Herr Roberto Pietzak, Immobilien-Kaufmann, geboren am 17.08.1970,
geschäftsansässig in 81539 München, Ungsteiner Str. 33,
persönlich bekannt, hier handelnd für die PP - Peter Pietzak
Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I

mit dem Sitz in München

Anschrift: 81539 München, Ungsteiner Str. 33 aufgrund der in Ausfertigung
vorgelegten und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten
Vollmacht. Ein Widerruf der Vollmacht ist nicht bekannt..

Die PP - Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I ist nach-
stehend auch „Grundstückseigentümer“ genannt.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß folgendes:

I.
Vorbemerkung

Auf die Teilungserklärung vom 27.05.1999 -URNr. 893/K/1999- mit Nachtrag vom 12.08.1999 URNr. 1491/K/99 des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München - nachfolgend „Vorurkunden“ genannt-, wird verwiesen.

Diese Urkunden lagen im Original bei dieser Beurkundung vor; ihr Inhalt ist dem Beteiligten genau bekannt, so daß auf erneutes Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet wird.

II.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung gem. § 8 WEG gemäß Vorurkunden bezieht sich auf die inzwischen baubehördlich genehmigten Aufteilungspläne mit Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG vom 27.08.1999, Az. 6.0-1999 8960-31 der Landeshauptstadt München, Ref. für Stadtplanung und Bauordnung (Plan HA/IV 31 V), Blumenstr. 28 b, 80331 München.

Die genannte Bescheinigung und die dazugehörigen Aufteilungspläne liegen heute jeweils in Urschrift vor; sie sind Grundlage der Aufteilung in Wohnungseigentum.

Der Grundstückseigentümer bewilligt und
beantragt

im Grundbuch einzutragen:

a)

die Aufteilung nach § 8 WEG gem. Ziff. IV. der Vorurkunde URNr. 893/K/99 mit den Änderungen des 1. Nachtrages gem. Ziff. III. und die damit verbundenen Rechtsänderungen und

b)

als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Vorschriften des WEG, die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen nebst Sondernutzungsvereinbarungen in den Vorurkunden.

Das Original der Abgeschlossenheitsbescheinigung und ein Satz Aufteilungspläne sind zusammen mit einer Ausfertigung dieser Urkunde dem Grundbuchamt zum Vollzug der Teilungserklärung vorzulegen.

Die Anlagen wurden mit dem Beteiligten erörtert. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt. Auf sie wird verwiesen.

III.

Sonstiges, Kosten

Alle übrigen Bestimmungen der Vorurkunde bleiben unverändert. Die erteilten Vollmachten werden wiederholt.

Die Einschränkung der Auflassungsvormerkung der Bayerischen Städte- und Wohnungsbau GmbH in München auf den Stellplatz Nr. 434 des Aufteilungsplanes ist bereits enthalten in Ziff. I. 2. der Vorurkunde Nr. 893/K/99.

Die Kosten dieses Nachtrags trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften:

das Grundbuchamt

der Grundstückseigentümer (5),

einfache Abschriften:

das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-
der Grundstückseigentümer (1)

Dr. jur. Notar

LL beteiligten genehmigt und

unterzeichnet.



The image shows two handwritten signatures. The top signature is "Robert" and the bottom one is "Dr. G. Eder". Both signatures are written in black ink on a white background.



Ausfertigung

URNr. 317-K-93

Kl/Pietzak, Vollmacht

V o l l m a c h t

Am fünften Februar
neunzehnhundertunddreihundneunzig

- 5. Februar 1993 -
erschien vor mir,

Dr. Wolf-Dieter Kirchner,
Notar in München,

in meinen Amtsräumen in 8000 München 2, Theatinerstr. 45:

Herr Peter Pietzak, Immobilien-Kaufmann,
geb. am 12.10.1940, geschäftsansässig in
8000 München 90, Asamstraße 8;
persönlich bekannt;
hier handelnd für

die Firma
PP - Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG
Objekt I. mit dem Sitz in München, (Anschrift Asam-
straße 8, 8000 München 90).

Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsre-
gister beim Amtsgericht München bescheinige ich hier-
mit, daß dort unter HR A 68582 die PP - Peter
Pietzak Projektentwicklungs - GmbH & Co. KG Objekt I
mit dem Sitz in München eingetragen ist und die PP -
Peter Pietzak Projektentwicklungs - GmbH mit dem
Sitz in München als deren persönlich haftende Gesell-
schafterin zur alleinigen Vertretung der Kommandtige-
sellschaft berechtigt ist.

Ferner bescheinige ich, daß dort unter HR B 95142 die PP - Peter Pietzak - Projektentwicklungs - GmbH mit dem Sitz in München eingetragen ist und Herr Peter Pietzak als deren Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt ist.

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

1.

Die PP - Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG
Objekt I. mit dem Sitz in München
- im folgenden "der Vollmachtgeber" genannt -

erteilt hiermit

Herrn Roberto Pietzak, geb. am 17.08.1970,
wohnhaft in 8014 Neubiberg, Werner-Heisenberg-Weg 8,

- im folgenden "der Bevollmächtigte" genannt -

umfassend

v o l l m a c h t,

in ihrem Namen jeglichen Grundbesitz zu erwerben, zu veräußern, zu belasten, nach § 3 oder § 8 WEG aufzuteilen, alles zu tun, was zur Abwicklung von Rechtshandlungen im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften überhaupt anfallen kann.

Der Bevollmächtigte ist insbesondere befugt, alle mit dem Kauf oder Verkauf von Grundbesitz im Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte abzuschließen und Erklärungen abzugeben, sei es gegenüber Gericht, Behörden und Privatpersonen einschließlich Grundbuchamt, Auflassungen zu erklären und entgegenzunehmen, den Grundbesitz mit beliebigen Grundpfandrechten zu belasten, einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz samt Übernahme einer persönlichen Haftung - ggf. als Gesamtschuldner -, den Grundbesitz mit jeglichen sonstigen Rechten, wie z.B. auch Dienstbarkeiten oder Reallasten zu belasten, sowie sonstige Anträge aller Art, wie z.B. Löschungsanträge, Rangrücktritte, Pfandfreigaben, beim Grundbuchamt zu stellen, zurückzunehmen oder abzuändern.

Der Bevollmächtigte ist nicht berechtigt, Kaufpreiszahlungen entgegenzunehmen.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Bevollmächtigte kann Untervollmacht erteilen.

2.

Der Notar hat darauf hingewiesen, daß diese Vollmacht im Außenverhältnis wirksam ist, solange der Bevollmächtigte die Ausfertigung in Händen hat.

3.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Vollmachtgeber.

Der Vollmachtgeber erhält eine beglaubigte Abschrift und der Bevollmächtigte eine Ausfertigung dieser Urkunde.

• von Reichenbach über
von der Beobachtung genehmigt
eigene Untersuchungsergebnisse.

DRS

Q 6-th + 1

Vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende
Ausfertigung wird hiermit

Herrn Roberto Pietzak, geboren am 17.08.1970,
wohnhaft in 8014 Neubiberg, Werner-Heisen-
berg-Weg 8,

auf Ansuchen erteilt.

München, den 10.02.1993

gez. Notar Dr. Kirchner

Notar

Vorstehende Abschrift stimmt mit der mir heute
vorgelegten Ausfertigung überein.

München, den 3.1.93

Notar

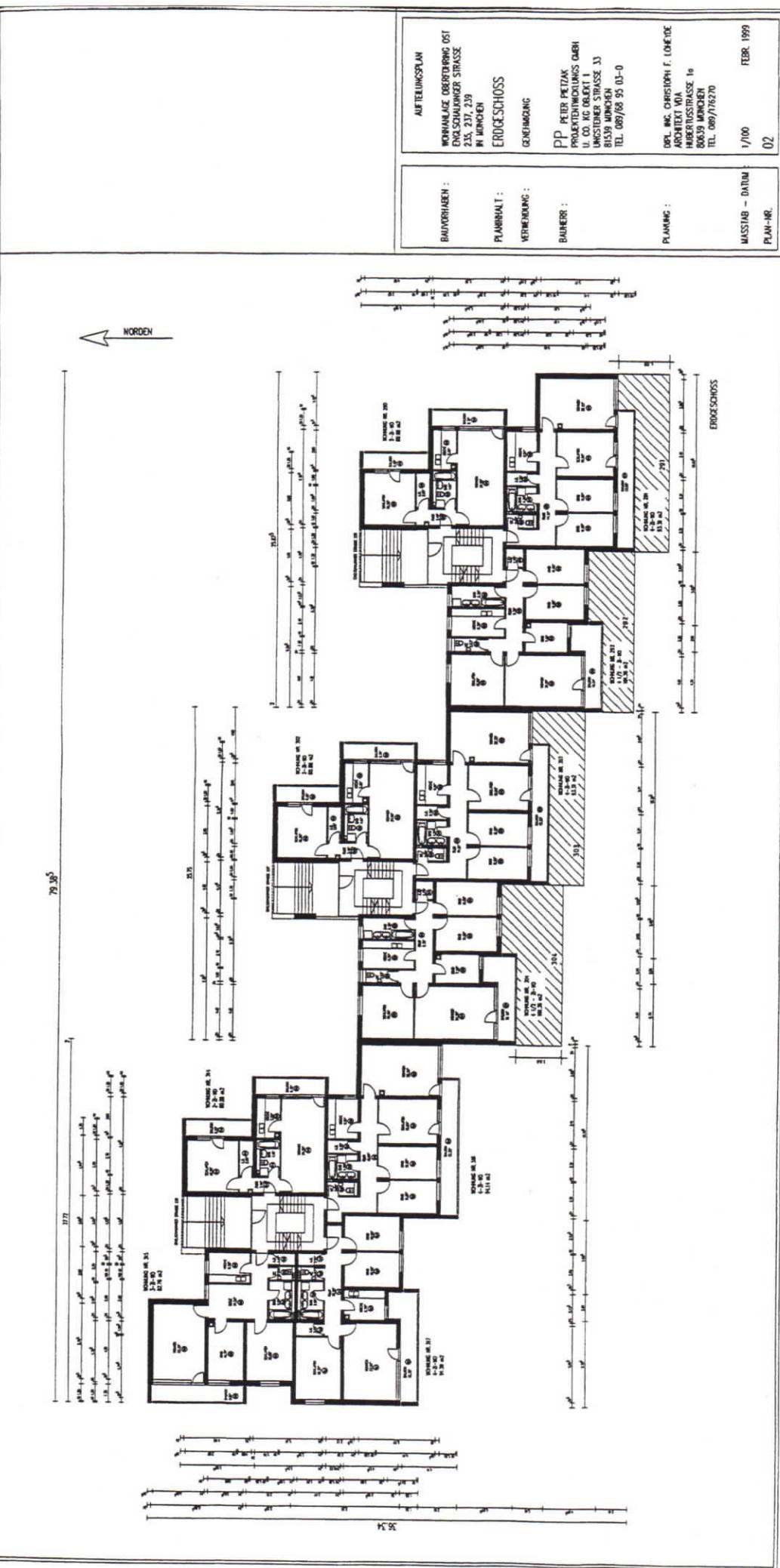


Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

München, den 1. September 1999

Notar





Kopie

1. Nachtrag

zur Teilungserklärung
vom 27. 05. 1999 -URNr. 893/K/1999-
des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München

Heute, den zwölften August
neunzehnhundertneunundneunzig

- 12.08.1999 -

ist vor mir,

Dr. Wolf-Dieter Kirchner
Notar in München

in meinen Amtsräumen in 80333 München, Theatinerstraße 45,

anwesend:

Herr Peter Pietzak, Immobilien-Kaufmann,
geb. am 12.10.1940,
geschäftsansässig in 81539 München, Ungsteiner Straße 33
mir persönlich bekannt,
hier handelnd für die Firma

PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I
mit dem Sitz in München
(Anschrift: Ungsteiner Straße 33, 81539 München)

nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt-

Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht München
bescheinige ich hiermit, daß dort unter HRA 68582 die PP-Peter Pietzak
Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I mit dem Sitz in München eingetragen
ist und die PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH mit dem Sitz in München als
deren persönlich haftende Gesellschafterin zur alleinigen Vertretung der
Kommanditgesellschaft berechtigt ist.

Ferner bescheinige ich, daß dort unter HRB 95142 die PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH mit dem Sitz in München eingetragen ist und Herr Peter Pietzak als deren Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt ist.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß folgendes:

I. Vorbemerkung

Auf die Teilungserklärung vom 27.05.1999 -URNr. 893/K/1999- des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München -nachfolgend „Vorurkunde“ genannt-, wird verwiesen.

Diese Urkunde lag im Original bei dieser Beurkundung vor; ihr Inhalt ist dem Beteiligten genau bekannt, so daß auf erneutes Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet wird.

II. Änderungen

Unter Bezugnahme auf den nachzureichenden Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden folgende Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen gegenüber der Vorurkunde notwendig:

1. Zusammenlegung der Wohnungen Nummern 262 und 263:

Die bisherigen Wohnungen Nummern 262 und 263 (gemäß Anlage 1 Ziff. 1. a. der Vorurkunde) mit den Miteigentumsanteilen zu 2,52/1000 und 2,01/1000 werden vereinigt zu **4,53/1000** an dem WE-Grundstück Flst.Nr. 575/28, 575/29, 559/2 zu 3,2842 ha Gemarkung Daglfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 262/263.

Bezüglich der Nutzung verbleibt es bei der Regelung gem. § 4, 2 b (Anlage 3 der Vorurkunde).

2. Wegfall von Tiefgaragen-Stellplätzen

Die Tiefgaragen-Stellplätze Nummern 398, 420, 471, 484, 508, 569, 579 mit je einem Miteigentumsanteil von 0,25/1000 am WE-Grundstück nach Maßgabe der Anlage 1 Ziff. 1. c. der Vorurkunde wurden aufgelöst.

Der dadurch freiwerdende Miteigentumsanteil von insgesamt 1,75/1000 wird übertragen auf die Gewerbeeinheit Nr. 337 und vereinigt mit dem ursprünglichen Miteigentumsanteil von 72,40/1000 zu insgesamt einem Miteigentumsanteil von **74,15/1000** am WE-Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 337 (Anlage 1, Ziff. 1 b. der Vorurkunde).

Zur übersichtlicheren Darstellung wird die Anlage 1 der Vorurkunde mit den vorgenannten Änderungen neugefaßt und als

Anlage 1

diesem Nachtrag beigeheftet.

Diese Anlage wurde mit dem Beteiligten erörtert; auf sie wird verwiesen.

3. Einräumung von Sondernutzungsrechten an Gartenflächen

Die Vorurkunde (Anlage 4 der Vorurkunde) wird dahingehend ergänzt, daß den Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen Nummern 291, 292, 303, 304 jeweils die vor ihrer Wohnung samt umgrenzter Terrasse liegende Gartenfläche, wie sie in der Planbeilage 1 schwarz schraffiert dargestellt ist, zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen wird; in der Planbeilage 1 zu diesem Nachtrag sind die Gartenflächen schwarz schraffiert und mit der Nummer der Wohnung gekennzeichnet, der sie zugewiesen sind.

Die seitliche und vordere Heckenbepflanzung ist von den Sondernutzungsrechten ausgenommen.

Die Gestaltung der Sondernutzungsfläche ist nur als Ziergarten zulässig mit Pflanzen bis maximal 0,80 m Höhe, die Kleintierhaltung hierauf ist ausgeschlossen.

Die Kosten für die Unterhaltung und Pflege der Sondernutzungsflächen hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte zu tragen.

Die Planbeilage wurde mit dem Beteiligten erörtert und zur Durchsicht vorgelegt; auf sie wird verwiesen.

III.

Grundbucherklärungen

Der Grundstückseigentümer bewilligt und

beantragt

hinsichtlich der Änderungen gemäß Ziff. II. entsprechenden Grundbuchvollzug bzw. wiederholt vorsorglich die in der Vorurkunde enthaltenen Bewilligungen und Anträge mit den entsprechenden Änderungen.

IV.

Sonstiges

Alle übrigen Bestimmungen der Vorurkunde bleiben unverändert. Die erteilten Vollmachten werden wiederholt.

Soweit Wohnungs-/Teileigentum bereits veräußert wurde, handelt der Grundstückseigentümer für die Käufer aufgrund der erteilten Vollmachten in Ziff. VIII. der Vorurkunde und Bestätigung in den abgeschlossenen Kaufverträgen.

V.

Kosten, Abschriften

Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug im Grundbuch verbundenen Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

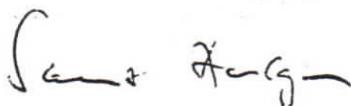
Von dieser Urkunde erhalten:

beglubigte Abschriften:

das Grundbuchamt
der Grundstückseigentümer (5),

einfache Abschriften:

das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-
der Grundstückseigentümer (1)



Vorgelesen vom Notar
von den Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben.




Miteigentumsanteil am WE-Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den in Abs. 1.a. genannten Wohnungen und den in Abs. 1.b. genannten Gewerbeeinheiten bzw. an den in Abs. 1.c genannten Tiefgaragenstellplätzen und zwar:

1.a. Wohneinheiten

Objekt	Whg-Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 1	001	2,52
	002	2,01
	003	2,52
	004	2,01
	005	2,52
	006	2,01
	007	2,52
	008	2,01
	009	2,52
	010	2,01
	011	2,52
	012	2,01
	013	2,52
	014	2,01
	015	2,52
	016	2,01
Freischützstraße 3	017	2,52
	018	2,01
	019	2,52
	020	2,01
	021	2,52
	022	2,01
	023	2,52
	024	2,01
	025	2,52
	026	2,01
	027	2,52
	028	2,01
	029	2,52
	030	2,01
	031	2,52
	032	2,01

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentümsanteil 1/1000
Freischützstraße 5	033	2,52
	034	2,01
	035	2,52
	036	2,01
	037	2,52
	038	2,01
	039	2,52
	040	2,01
	041	2,52
	042	2,01
	043	2,52
	044	2,01
	045	2,52
	046	2,01
	047	2,52
	048	2,01
Freischützstraße 7	049	2,52
	050	2,01
	051	2,52
	052	2,01
	053	2,52
	054	2,01
	055	2,52
	056	2,01
	057	2,52
	058	2,01
	059	2,52
	060	2,01
	061	2,52
	062	2,01
	063	2,52
	064	2,01
Freischützstraße 17	065	2,77
	066	2,13
	067	2,06
	068	1,23
	069	2,06
	070	2,13
	071	2,77
	072	2,77
	073	1,29
	074	1,23
	075	1,23
	076	1,23
	077	1,29
	078	2,77
	079	2,77
	080	2,13
	081	2,06
	082	1,23
	083	2,06
	084	2,13
	085	2,77

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 17	086	2,77
	087	2,13
	088	2,06
	089	1,23
	090	2,06
	091	2,13
	092	2,77
	093	2,77
	094	1,29
	095	1,23
	096	1,23
	097	1,23
	098	1,29
	099	2,77
	100	2,77
	101	2,13
	102	2,06
	103	1,23
	104	2,06
	105	2,13
	106	2,77
	107	2,77
	108	2,13
	109	2,06
	110	1,23
	111	2,06
	112	2,13
	113	2,77
	114	2,77
	115	1,29
	116	1,23
	117	1,23
	118	1,23
	119	1,29
	120	2,77
	121	2,77
	122	2,13
	123	2,06
	124	1,23
	125	2,06
	126	2,14
	127	2,77
	128	2,77
	129	2,13
	130	2,06
	131	1,23
	132	2,06
	133	2,13
	134	2,77
	135	2,77
	136	1,29
	137	1,23
	138	1,23

Objekt Nr.	Wlg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 17	139	1,23
	140	1,29
	141	2,77
	142	2,77
	143	2,13
	144	2,06
	145	1,23
	146	2,06
	147	2,13
	148	2,77
	149	2,77
	150	2,13
	151	2,06
	152	1,23
	153	2,06
	154	2,13
	155	2,77
	156	2,77
	157	1,29
	158	1,23
	159	1,23
	160	1,23
	161	1,29
	162	2,77
	163	2,77
	164	2,13
	165	2,06
	166	1,23
	167	2,06
	168	2,13
	169	2,77
	170	2,77
	171	2,13
	172	2,06
	173	1,23
	174	2,06
	175	2,13
	176	2,77
	177	2,77
	178	1,29
	179	1,23
	180	1,23
	181	1,23
	182	1,29
	183	2,77
	184	5,79
	185	2,02
	186	2,02
	187	4,15
	188	2,00
	189	2,00
	190	5,79

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Meistersingerstraße 67	191	2,73
	192	2,73
	193	2,73
	194	2,73
	195	2,73
	196	2,73
Meistersingerstraße 69	197	2,73
	198	2,73
	199	2,73
	200	2,73
	201	2,73
	202	2,73
Meistersingerstraße 71	203	2,73
	204	2,73
	205	2,73
	206	2,73
	207	2,73
	208	2,73
Meistersingerstraße 73	209	2,73
	210	2,73
	211	2,73
	212	2,73
	213	2,73
	214	2,73
Meistersingerstraße 144	215	2,01
	216	2,33
	217	2,33
	218	2,33
	219	2,01
	220	2,33
	221	2,33
	222	2,01
	223	2,33
	224	2,33
	225	2,01
	226	2,33
	227	2,33
	228	2,01
	229	2,33
	230	2,34
	231	2,01
	232	2,34
	233	2,01
Meistersingerstraße 146	234	2,52
	235	2,01
	236	2,52
	237	2,01
	238	2,52
	239	2,01
	240	2,52
	241	2,01
	242	2,52
	243	2,01

Objekt	Whg.	Miteigentumsanteil 1/1000
Meistersingerstraße 146	244	2,52
	245	2,01
	246	2,52
	247	2,01
Meistersingerstraße 148	248	2,52
	249	2,01
	250	2,52
	251	2,01
	252	2,52
	253	2,01
	254	2,52
	255	2,01
	256	2,52
	257	2,01
	258	2,52
	259	2,01
	260	2,52
	261	2,01
Meistersingerstraße 150	262/263	4,53
	264	2,52
	265	2,01
	266	2,52
	267	2,01
	268	2,52
	269	2,01
	270	2,52
	271	2,01
	272	2,52
	273	2,01
	274	2,52
	275	2,01
Meistersingerstraße 152	276	2,52
	277	2,01
	278	2,52
	279	2,01
	280	2,52
	281	2,01
	282	2,52
	283	2,01
	284	2,52
	285	2,01
	286	2,52
	287	2,01
	288	2,52
	289	2,01
Englschalkinger Straße 235	290	2,01
	291	3,09
	292	3,35
	293	1,36
	294	1,28
	295	3,09
	296	3,35

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentümsanteil 1/1000
Englschalkinger Straße 235	297	1,36
	298	1,28
	299	3,09
	300	3,35
	301	3,88
Englschalkinger Straße 237	302	2,01
	303	3,09
	304	3,35
	305	1,36
	306	1,28
	307	3,09
	308	3,35
	309	1,36
	310	1,28
	311	3,09
	312	3,35
	313	3,88
Englschalkinger Straße 239	314	2,01
	315	2,74
	316	3,11
	317	3,02
	318	2,74
	319	1,36
	320	1,28
	321	3,11
	322	3,02
	323	2,74
	324	1,36
	325	1,28
	326	3,11
	327	3,02
	328	3,66
Summe		739,20

1.b. Gewerbeeinheiten

Läden	GE	Miteigentumsanteil 1/1000
329		1,30
330		2,64
331		2,05
332		2,07
333		3,96
334		4,51
335		2,50
336		4,87
337		74,15
Summe		98,05

1.c. Tiefgaragenstellplätze

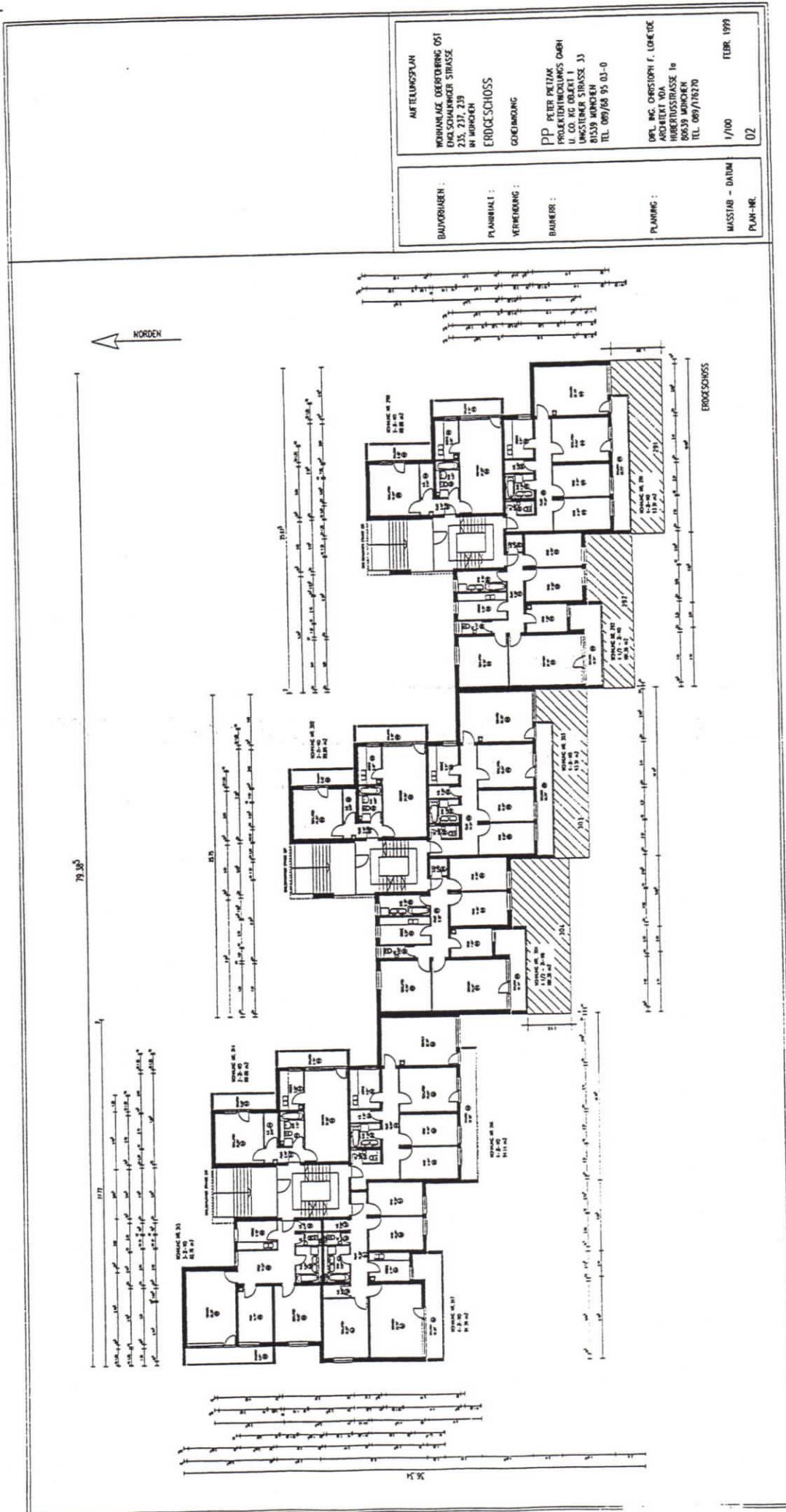
TG	Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
338 bis 397	je	0,25
399 bis 419	je	0,25
421 bis 470	je	0,25
472 bis 483	je	0,25
485 bis 507	je	0,25
509 bis 568	je	0,25
570 bis 578	je	0,25
580 bis 595	je	0,25
(Anzahl 251)		
Summe		62,75



2. Zusammenfassung

1.a. MEA WE	739,20
1.b. MEA GE	98,05
1.c. MEA TG	62,75
1.d. MEA Neubau	<hr/> 100,00
	1.000,00





TEILUNGSERKLÄRUNG NACH § 8 WEG

Heute, den siebenundzwanzigsten Mai
neunzehnhundertneunundneunzig
-27.05.1999-

sind gleichzeitig vor mir,

Dr. Wolf-Dieter Kirchner
Notar in München

in meinen Amtsräumen in 80333 München, Theatinerstraße 45,

anwesend:

1. Herr Peter Pietzak, Immobilien-Kaufmann,
geb. am 12.10.1940,
geschäftsansässig in 81539 München, Ungsteiner Straße 33
hier handelnd für die Firma

PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I
mit dem Sitz in München
(Anschrift: Ungsteiner Straße 33, 81539 München)

nachstehend „Grundstückseigentümer“ genannt-.

Aufgrund heute erfolgter Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht München
bescheinige ich hiermit, daß dort unter HRA 68582 die PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I mit dem Sitz in München eingetragen ist und die PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH mit dem Sitz in München als deren persönlich haftende Gesellschafterin zur alleinigen Vertretung der Kommanditgesellschaft berechtigt ist.

Ferner bescheinige ich, daß dort unter HRB 95142 die PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH mit dem Sitz in München eingetragen ist und Herr Peter Pietzak als deren Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung der vorgenannten Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt ist.

2. Frau Renate Muhr, Prokuristin
geschäftsansässig in 80939 München, Lilienthalallee 25

hier handelnd für die Firma
Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH mit dem Sitz in München
(Anschrift: Lilienthalallee 25, 80939 München)

-nachfolgend „Bayerische Städtebau“ genannt.

aufgrund der in Urschrift vorgelegten, in beglaubigter Abschrift hier beigehefteten Vollmacht.

Die Erschienenen sind mir, Notar, persönlich bekannt.

Auf Ansuchen beurkunde ich sodann entsprechend den von mir abgegebenen Erklärungen, nach Grundbucheinsicht folgendes:

I.

Grundbuchstand, Vorbemerkung

1.

Aufgrund des grundbuchamtlichem Vollzugs der diesamtlichen Urkunden vom 29.12.1998 -URNr. 2758/K/98- und Nachtrag vom 28.01.1999 -URNr. 188/K/99- ist der Grundstückseigentümer als Alleineigentümer des derzeit noch im Grundbuch des Amtsgerichts München für

Daglfing
Blatt 4984

vorgetragenen, rechtlich vereinigten Grundstücks der Gemarkung Daglfing

Flst.Nr. 575/28	Meistersingerstraße 67-73 unger.
Flst.Nr. 575/29	Englschalkinger Straße 235, 237, 239 Freischützstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 Meistersingerstr. 144, 146, 148, 150, 152, 154 Gebäude- und Freifläche
Flst.Nr. 559/2	Nähe Englschalkinger Straße zu insgesamt 3,2842 ha

eingetragen.

Nach Grundbuchvortrag ist dieses Grundstück belastet wie folgt:

in Abt. II mit:

Verpflichtung, eine Teilfläche dem Geh- und Fahrverkehr unbeschränkt zur Verfügung zu stellen für die Landeshauptstadt München (EB vom 08.11.1967),

3 Netztrafostationsrechte für die Landeshauptstadt München (EB 05.05.1969 -URNr. 3398/Dr. Feyock-, München, bzw. 05.09.1969 -URNr. 6360/Dr. Feyock, München, und vom 10.12.1968 -URNr. 4470/Dr. Nissen, Hamburg),

Versorgungsleitungsrecht für die Landeshauptstadt München (EB vom 24.02.1972 -URNr. 245/Dr.Thalhofer-, München,

Auflassungsvormerkung bezüglich Teilfläche für die Bayerische Städtebau;

in Abt. III mit:

DM 40.000.000,- Buchgrundschuld der BfG Bank AG in Frankfurt/Main (EB vom 13.01./20.01.1995 -URNr. 174, 175, 370 der Notare Dr. Helmut Wirner in München bzw. Dr. Hennigs, Hamburg) sowie

DM 38 Mio. Buchgrundschuld der selben Gläubigerin (EB vom 28.01.99, URNr. 189/Notar Dr. Kirchner in München,

2.

In Ziff. II. der in Abs. 1 aufgeführten diesamtlichen Urkunde Nr. 188/K/99 haben der Grundstückseigentümer und die Bayerische Städtebau vereinbart, daß eine erst zu vermessende Teilfläche von ungefähr 3.286 m² aus Flst. Nr. 575/28, 575/29, 559/2 Gem. Daglfing der Bayerischen Städtebau verbleibt oder entsprechende Miteigen-

tumsanteile bei Aufteilung nach § 8 WEG, die sie für eigene Rechnung bebaut; zur Sicherung des Anspruches der Bayerischen Städtebau auf Eigentumsübertragung ist am genannten Grundstück eine Vormerkung nach § 883 BGB im Grundbuch eingetragen. Die Vertragsteile sind darüber einig, daß anstelle der Realteilung und Bildung eines Flurstücks mit ca. 3.286 m² die Bayerische Städtebau nunmehr Miteigentumsanteile von

100/1000

an dem in Abs. 1 bezeichneten Grundstück zum Alleineigentum erwirbt und nach § 8 WEG in eigenem Namen und für eigene Rechnung aufteilt und die zu bildenden Wohnungs-/Teileigentumseinheiten für eigene Rechnung neu errichtet, wie in Ziff. II der diesamtlichen Urkunde Nr. 188/K/99 alternativ bereits vorgesehen.

Die vorgenannte Urkunde, auf die verwiesen wird, lag im Original bei der Beurkundung vor; der Inhalt ist den Beteiligten bekannt, sodaß auf Verlesen und Beifügen verzichtet wird.

Die Bayerische Städtebau schränkt bereits heute die für sie im Grundbuch an Flst.Nr. 575/28, 575/29, 559/2 Gem.Daglfing eingetragene Vormerkung nach § 883 BGB auf einen Miteigentumsanteil von 100/1000 bzw. vorläufig auf den in Abs. 3. b. bezeichneten Stellplatz Nr. 434 des Aufteilungsplanes (2. Abschnitt mit den noch zu bildenden Wohn-/Teileigentumseinheiten) ein und bewilligt und

beantragt

entsprechenden Grundbuchvollzug.

Die Auflösung bezüglich der grundbuchmäßig bei Aufteilung des Miteigentumsanteils von 100/1000 zu bildenden Wohn-/Teileigentumseinheiten hat in einer Nachtragsurkunde zu erfolgen, wozu die Beteiligten verpflichtet sind.

3.

Auf dem in Abs. 1 näher bezeichneten Grundstück Flst. Nr. 575/28, 575/29, 559/2 Gem. Daglfing -nachfolgend als WE-Grundstück bezeichnet- soll in zwei Abschnitten eine Eigentumswohnanlage gebildet werden, bestehend aus:

a.

dem bereits errichteten Bestand, bestehend aus 328 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und insgesamt 258 Stellplätzen in zwei Tiefgaragen;

b.

einem neu durch die Bayerische Städtebau zu errichtenden Neubau mit Tiefgarage (mit ca. 21 Wohnungen, 6 Büros, 3-4 Läden und 40 Stellplätzen) auf dem Teil des WE-Grundstücks, wie er in dem als Anlage 7 beigehefteten Plan schwarz schraffiert näher gekennzeichnet ist.

Für die in a. bezeichneten Einheiten ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung durch den Grundstückseigentümer bei der Landeshauptstadt München bereits beantragt; es soll insoweit schon jetzt die Aufteilung nach § 8 WEG vorgenommen werden.

Die Bestimmung der Größenordnung der Miteigentumsanteile erfolgte dabei unter Zugrundelegung der zukünftigen Gesamtbebauung des WE-Grundstücks. Die Größe der Miteigentumsanteile ist also nicht nach der Wohn-/Nutzfläche der in dieser Urkunde zu bildenden Einheiten bestimmt; dementsprechend wird mit dem Stellplatz Nr. 434 ein überdimensionaler Miteigentumsanteil von 100/1000stel verbunden. Durch die Bildung des überdimensionalen Miteigentumsanteils wird es ermöglicht, die weiteren Gebäude auf dem WE-Grundstück in der Rechtsform des Wohnungseigentums aufzuteilen.

Von dem überdimensionalen Miteigentumsanteil werden bei Aufteilung des zweiten Abschnitts Miteigentumsanteile abgespalten werden, die mit dem Sondereigentum an den einzelnen Wohnungs-/Teileigentumseinheiten verbunden werden.

II.

Bildung von Wohnungseigentum

1.

Aufteilung

Der Aufteilungsplan gem. § 7 Abs. 4 des Gesetzes über Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (WEG) vom 15. März 1951 für das WE-Grundstück wurde der Landeshauptstadt München zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung für den ersten Abschnitt eingereicht.

Unter Bezugnahme auf den nachzureichenden Aufteilungsplan teilt der Grundstückseigentümer das Eigentum an dem WE-Grundstück gem. § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen unauflöslich miteinander verbunden ist. Entsprechend dem nachzureichenden Aufteilungsplan werden im einzelnen die Einheiten gebildet, die in der Anlage 1 näher aufgeführt sind, wobei der Stellplatz Nr. 434 mit dem überdimensionalen Miteigentumsanteil gebildet wird, wie in Ziff. I. 3. b. näher bezeichnet.

2.

Pläne

Der Urkunde sind als Anlage 5 ein Lageplan und als Anlage 7 ein Plan, in dem der zweite Abschnitt (Neubau) ersichtlich ist, beigelegt.

Das Sondereigentum ist in der Anlage 6 dargestellt. Der Grundstückseigentümer bestätigt, daß die Anlage 6 dem zur Genehmigung eingereichten Aufteilungsplan entspricht.

Die Anlagen wurden mit den Beteiligten erörtert. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

3.

Sondernutzungsrechte

Die Sondernutzungsvereinbarungen gemäß § 15 WEG ergeben sich aus der Anlage 4.

III.

Liste der Anlagen zu dieser Urkunde

Anlage 1	Auflistung der Einheiten
Anlage 2	Begriffsbestimmungen
Anlage 3	Gemeinschaftsordnung
Anlage 4	Sondernutzungsrechte mit Plänen
Anlage 5	Lageplan
Anlage 6	Pläne, in denen das Sondereigentum dargestellt ist
Anlage 7	Plan, aus dem der zweite Abschnitt ersichtlich ist
Anlage 8	Verwaltervertrag, Verwaltervollmacht.

IV.

Eintragungserklärungen

Zur Eintragung im Grundbuch wird bewilligt und

beantragt

1. die Aufteilung nach § 8 WEG,
2. als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen nebst den Sondernutzungsvereinbarungen.

**V.
Unterteilung des überdimensionalen
Miteigentumsanteils (Abschnitt 2)**

1.

Der Bayerischen Städtebau steht bis zur Fertigstellung der sämtlichen neu geplanten Gebäulichkeiten das ausschließliche Nutzungsrecht an denjenigen Flächen und Gebäuden des WE-Grundstückes zu, die im als Anlage 7 beigehefteten Lageplan als Neubau samt Umgriff schwarz schraffiert gekennzeichnet sind. Dieser Teil des gemeinschaftlichen Grundstücks bleibt also bis zur Vollendung sämtlicher Baumaßnahmen auf dem WE-Grundstück der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Miteigentümer entzogen.

Die Kosten der Errichtung der Gebäude, die den anerkannten Regeln der Bautechnik zu entsprechen hat sowie die Herstellung der Außenanlagen trägt der Nutzungsberechtigte; die Unterhaltung bzw. Verkehrssicherungspflicht der Grundflächen trägt ebenfalls der Nutzungsberchtigte solange, bis diese Flächen der gemeinsamen Nutzung der Miteigentümer zugeführt werden, soweit nicht Sondernutzungsrechte für einzelne Miteigentümer begründet werden.

Die Bayerische Städtebau hat das Recht, bezüglich der o. g. Grundflächen (in der Anlage 7 schraffiert gekennzeichnet) Sondernutzungsrechte einzelnen Sondereigentumseinheiten des Neubaus zuzuordnen und deren Inhalt festzulegen oder diese Flächen ganz oder teilweise der gemeinsamen Nutzung und Kostentragung durch die Miteigentümer zuzuführen, d. h. das Nutzungsrecht ganz oder teilweise aufzuheben und dem Gemeinschaftseigentum zu unterstellen. Dieses Zuordnungsrecht endet mit der Eigentumsumschreibung der letzten ursprünglich der Bayerischen Städtebau zustehenden Wohnungs-/Teileigentumseinheit auf einen Dritten im Grundbuch. Die Bayerische Städtebau ist berechtigt, die in der Anlage 7 schraffiert gekennzeichneten Flächen auch real aus dem WE-Grundstück teilen zu lassen, Alleineigentum zu begründen und das Wohnungs-/Teileigentum daran aufzuheben.

2.

Die Bayerische Städtebau als Miteigentümer eines Miteigentumsanteils von 100/1000, derzeit verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 434

(überdimensionaler Miteigentumsanteil von 100,25/1000) ist zu beliebigen Unterteilungen desselben und zur Verbindung mit weiteren Sondereigentumsrechten berechtigt. Dabei entsteht Sondereigentum an denjenigen Einheiten, die im behördlich genehmigten Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung als sondereigentumsfähig ausgewiesen sind, Gemeinschaftseigentum an denjenigen Gebäudeteilen, die nach dem WEG und nach dieser GO gemeinschaftliches Eigentum darstellen. Die Entstehung des Sondereigentums erfolgt mit Eintragung im Grundbuch. Die Unterteilung des überdimensionalen Miteigentumsanteils erfolgt in entsprechender Anwendung des § 8 WEG.

Die anderen Miteigentümer stimmen der Entstehung von weiterem Sondereigentum hiermit zu. Der nach Aufteilung des 2. Abschnitts verbleibende Miteigentumsanteil von 0,25/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem o. g. Stellplatz verbleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers.

In der Nachtragsurkunde bei der weiteren Aufteilung ist festzulegen, daß für die noch zu bildenden Einheiten grundsätzlich die Bestimmungen dieser Teilungserklärung entsprechend gelten.

3.

Die Bayerische Städtebau wird ermächtigt und bevollmächtigt, die vorgenannte weitere Begründung von Wohnungs-/Teileigentum durch Unterteilung des überdimensionalen Miteigentumsanteils (verbunden mit dem Stellplatz Nr. 434) vorzunehmen und auch Sondernutzungsrechte an den in der Anlage 7 schraffierten Teil des WE-Grundstücks ohne Zustimmung von Miteigentümern und Inhaber beschränkt dinglicher Rechte zu begründen und einzelnen Wohnungseigentums- oder Teileigentumseinheiten zuzuweisen, den Inhalt der Sondernutzungsrechte zu bestimmen und alle damit verbundenen Erklärungen gegenüber dem Notar und dem Grundbuchamt einschließlich Auflassung abzugeben; alle damit verbundenen Kosten trägt die

Bayerische Städtebau. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist die Bevollmächtigte befreit, Untervollmachtserteilung ist zulässig.

VI.

Kosten, Abschriften

Die mit dieser Urkunde und dem Vollzug im Grundbuch verbundenen Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten

beglaubigte Abschriften:

das Grundbuchamt
der Grundstückseigentümer (5)
die Bayerische Städtebau (1)

einfache Abschriften:

das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,

Der Grundstückseigentümer erhält zusätzlich eine vollständige einfache Abschrift.

VII.

Vollzug

Der beurkundende Notar wird ermächtigt, den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde zu veranlassen und Vollzugsmittelungen des Grundbuchamtes in Empfang zu nehmen.

Der beurkundende Notar wird zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen ermächtigt, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind ohne Beschränkung auf die Bestimmungen des § 15 GBO. Soweit Bestimmungen

der Gemeinschaftsordnung nicht dinglicher Inhalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums sein können, sollen sie gleichwohl als schuldrechtliche Vereinbarung gelten.

Der Notar wird ermächtigt, solche Bestimmungen erforderlichenfalls zu bezeichnen.

VIII.

Sonstiges, Vollmachten

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt:

a.

innerhalb eines Gebäudes -soweit keine verkauft Einheit betroffen ist -die Grundrisse der Wohnungs-/Teileigentumseinheiten zu verändern, z. B. Wohnungen zusammenzulegen und zu teilen und insoweit in Sonder- und Gemeinschaftseigentum einzutreten sowie die Miteigentumsanteile neu zu berechnen; außerdem ist der Grundstückseigentümer berechtigt, die Gemeinschaftsfläche des WE-Grundstücks im Bereich des Bestandes zu sanieren und entsprechend behördlicher Auflagen neu zu gestalten und auch sonstige Fassadenänderungen vorzunehmen, soweit sie behördlich genehmigt sind,

b.

den Ausübungsbereich der Sondernutzungsrechte zu ändern bzw. neu zu begründen und alle erforderlichen Erklärungen/Bewilligungen/Anträge abzugeben und entgegenzunehmen;

c.

Änderungen der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung vorzunehmen, soweit das Sondereigentum verkaufter Einheiten nicht unmittelbar betroffen ist; einschließlich etwaiger Nutzungsänderungen und vorsorglich auch noch zu den in Ziff. V. 3. beschriebenen Maßnahmen,

d.

zur Bewilligung von Dienstbarkeiten/Reallasten, die zur Regelung von Fragen der Bebauung und Erschließung des WE-Grundstücks oder benachbarter Grundstücke oder zur Regelung sonstiger Fragen des Nachbarrechts erforderlich oder zweckdienlich sind einschließlich der Abgabe von Nachbarunterschriften, Widmungsanträge für Wege zu stellen sowie Erklärungen für eine etwaige Gebäudeeinmessung/Schlußvermessung abzugeben; entsprechend gilt dieser Abschnitt auch für etwaige Baulisten.

Ein Entgelt für die beschriebenen Maßnahmen ist vom Grundstückseigentümer nicht zu erbringen; er trägt jedoch sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten einschließlich der Änderung der Teilungserklärung, der Änderung der Miteigentumsanteile und des Vollzugs im Grundbuch; sollten Erklärungen von Gläubigern (einschl. Vollstreckungsunterwerfung), Berechtigten oder die Bestellung von Dienstbarkeiten/Reallasten und Auflassungen notwendig sein, gehen auch diese Kosten alle zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Die Kosten hinsichtlich der in Ziff. V. 3. beschriebenen Maßnahmen trägt die Bayerische Städtebau. Wegen der vorbeschriebenen Änderungen stehen den künftigen Eigentümern Ansprüche nicht zu.

Der Grundstückseigentümer und der nach dem WEG jeweils bestellte Verwalter -je einzeln- werden unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB jeweils ermächtigt, die zur Durchführung der in Abs. a. - d. bezeichneten Maßnahmen erforderlichen Erklärungen/Bewilligungen, Anträge einschließlich Auflassungen und Vollstreckungsunterwerfung etc. abzugeben, insbesondere gegenüber Behörden, Notar/Personen. Untervollmacht kann erteilt werden. Die Vollmacht ist unwiderruflich. Vorstehende Vollmachten werden auch erteilt für die Beurkundung einer etwaigen von der Landeshauptstadt München entsprechend den Beschlüssen des Stadtrats geforderten Abtretung öffentlicher Flächen.

Die Vollmacht des Grundstückseigentümers endet mit dem 31. 12. 2002.

Miteigentumsanteil am WE-Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den in Ab 1.a. genannten Wohnungen und den in Abs. 1.b. genannten Gewerbeeinheiten bzw. an die in Abs. 1.c genannten Tiefgaragenstellplätzen und zwar:

1.a. Wohneinheiten

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 1	001	2,52
	002	2,01
	003	2,52
	004	2,01
	005	2,52
	006	2,01
	007	2,52
	008	2,01
	009	2,52
	010	2,01
	011	2,52
	012	2,01
	013	2,52
	014	2,01
	015	2,52
	016	2,01
Freischützstraße 3	017	2,52
	018	2,01
	019	2,52
	020	2,01
	021	2,52
	022	2,01
	023	2,52
	024	2,01
	025	2,52
	026	2,01
	027	2,52
	028	2,01
	029	2,52
	030	2,01
	031	2,52
	032	2,01

Dem Grundbuchamt gegenüber handelt es sich um Generalvollmachten; Beschränkungen der genannten Vollmachten sind rein schuldrechtlich und schränken den Umfang gegenüber dem Grundbuchamt nicht ein.

Samt Zuflage

Vergleichen vom Notar
von der Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben.



Renate Klebes

& Wolle



Objekt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 5	033	2,52
	034	2,01
	035	2,52
	036	2,01
	037	2,52
	038	2,01
	039	2,52
	040	2,01
	041	2,52
	042	2,01
	043	2,52
	044	2,01
	045	2,52
	046	2,01
	047	2,52
	048	2,01
Freischützstraße 7	049	2,52
	050	2,01
	051	2,52
	052	2,01
	053	2,52
	054	2,01
	055	2,52
	056	2,01
	057	2,52
	058	2,01
	059	2,52
	060	2,01
	061	2,52
	062	2,01
	063	2,52
	064	2,01
Freischützstraße 17	065	2,77
	066	2,13
	067	2,06
	068	1,23
	069	2,06
	070	2,13
	071	2,77
	072	2,77
	073	1,29
	074	1,23
	075	1,23
	076	1,23
	077	1,29
	078	2,77
	079	2,77
	080	2,13
	081	2,06
	082	1,23
	083	2,06
	084	2,13
	085	2,77

Objekt Nr.	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 17	086	2,77
	087	2,13
	088	2,06
	089	1,23
	090	2,06
	091	2,13
	092	2,77
	093	2,77
	094	1,29
	095	1,23
	096	1,23
	097	1,23
	098	1,29
	099	2,77
	100	2,77
	101	2,13
	102	2,06
	103	1,23
	104	2,06
	105	2,13
	106	2,77
	107	2,77
	108	2,13
	109	2,06
	110	1,23
	111	2,06
	112	2,13
	113	2,77
	114	2,77
	115	1,29
	116	1,23
	117	1,23
	118	1,23
	119	1,29
	120	2,77
	121	2,77
	122	2,13
	123	2,06
	124	1,23
	125	2,06
	126	2,14
	127	2,77
	128	2,77
	129	2,13
	130	2,06
	131	1,23
	132	2,06
	133	2,13
	134	2,77
	135	2,77
	136	1,29
	137	1,23
	138	1,23

Objekt Nr.	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Freischützstraße 17	139	1,23
	140	1,29
	141	2,77
	142	2,77
	143	2,13
	144	2,06
	145	1,23
	146	2,06
	147	2,13
	148	2,77
	149	2,77
	150	2,13
	151	2,06
	152	1,23
	153	2,06
	154	2,13
	155	2,77
	156	2,77
	157	1,29
	158	1,23
	159	1,23
	160	1,23
	161	1,29
	162	2,77
	163	2,77
	164	2,13
	165	2,06
	166	1,23
	167	2,06
	168	2,13
	169	2,77
	170	2,77
	171	2,13
	172	2,06
	173	1,23
	174	2,06
	175	2,13
	176	2,77
	177	2,77
	178	1,29
	179	1,23
	180	1,23
	181	1,23
	182	1,29
	183	2,77
	184	5,79
	185	2,02
	186	2,02
	187	4,15
	188	2,00
	189	2,00
	190	5,79

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Meistersingerstraße 67	191	2,73
	192	2,73
	193	2,73
	194	2,73
	195	2,73
	196	2,73
Meistersingerstraße 69	197	2,73
	198	2,73
	199	2,73
	200	2,73
	201	2,73
	202	2,73
Meistersingerstraße 71	203	2,73
	204	2,73
	205	2,73
	206	2,73
	207	2,73
	208	2,73
Meistersingerstraße 73	209	2,73
	210	2,73
	211	2,73
	212	2,73
	213	2,73
	214	2,73
Meistersingerstraße 144	215	2,01
	216	2,33
	217	2,33
	218	2,33
	219	2,01
	220	2,33
	221	2,33
	222	2,01
	223	2,33
	224	2,33
	225	2,01
	226	2,33
	227	2,33
	228	2,01
	229	2,33
	230	2,34
	231	2,01
	232	2,34
	233	2,01
Meistersingerstraße 146	234	2,52
	235	2,01
	236	2,52
	237	2,01
	238	2,52
	239	2,01
	240	2,52
	241	2,01
	242	2,52
	243	2,01

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentümsanteil 1/1000
Meistersingerstraße 146	244	2,52
	245	2,01
	246	2,52
	247	2,01
Meistersingerstraße 148	248	2,52
	249	2,01
	250	2,52
	251	2,01
	252	2,52
	253	2,01
	254	2,52
	255	2,01
	256	2,52
	257	2,01
	258	2,52
	259	2,01
	260	2,52
	261	2,01
Meistersingerstraße 150	262	2,52
	263	2,01
	264	2,52
	265	2,01
	266	2,52
	267	2,01
	268	2,52
	269	2,01
	270	2,52
	271	2,01
	272	2,52
	273	2,01
	274	2,52
	275	2,01
Meistersingerstraße 152	276	2,52
	277	2,01
	278	2,52
	279	2,01
	280	2,52
	281	2,01
	282	2,52
	283	2,01
	284	2,52
	285	2,01
	286	2,52
	287	2,01
	288	2,52
	289	2,01
Englschalkinger Straße 235	290	2,01
	291	3,09
	292	3,35
	293	1,36
	294	1,28
	295	3,09
	296	3,35

Objekt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Englschalkinger Straße 235	297	1,36
	298	1,28
	299	3,09
	300	3,35
	301	3,88
Englschalkinger Straße 237	302	2,01
	303	3,09
	304	3,35
	305	1,36
	306	1,28
	307	3,09
	308	3,35
	309	1,36
	310	1,28
	311	3,09
	312	3,35
	313	3,88
Englschalkinger Straße 239	314	2,01
	315	2,74
	316	3,11
	317	3,02
	318	2,74
	319	1,36
	320	1,28
	321	3,11
	322	3,02
	323	2,74
	324	1,36
	325	1,28
	326	3,11
	327	3,02
	328	3,66
Summe		739,20

ANLAGE 2

§ 1

BEGRIFFSBESTIMMUNG

1. Das Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
2. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
3. Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (vergleiche § 3).
4. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.
5. Die Wohnungs- und Teileigentümer werden nachstehend auch zusammen als "Wohnungseigentümer" und das Wohnungs- und Teileigentum zusammen als "Wohnungseigentum" bezeichnet.

§ 2

SONDEREIGENTUM

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Räume und Flächen sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können,

1.b. Gewerbeeinheiten

	Läden	GE Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
	329		1,30
	330		2,64
	331		2,05
	332		2,07
	333		3,96
	334		4,51
	335		2,50
	336		4,87
	337		72,40
<hr/>			
	Summe		96,30

1.c. Tiefgaragenstellplätze

	TG Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
	338 bis 595 (Anzahl 258)	je
		0,25
	Summe	64,50

2. Zusammenfassung

1.a. MEA WE	739,20
1.b. MEA GE	96,30
1.c. MEA TG	64,50
1.d. MEA Neubau	<hr/> 100,00
	1.000,00

ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 Abs. 1 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

2. Zum Sondereigentum gehören unter anderem:

- a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung oder innerhalb sonstigen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,
- b) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- c) der Innenputz und die Wandverkleidung sämtlicher im Sondereigentum stehenden Räume, Innenanstriche der Fenster und der Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren,
- d) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen und nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe sind; demnach sind Sondereigentum:
WC-Einrichtungen, Wasch- und Badeeinrichtungen, Heizkörper, Zu- und Ableitung der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingelanlagen, Zähler und Meßeinrichtungen und sonstige Anlagen und Leitungen jeder Art, von den Hauptleitungen an,
- e) der auf den Dachterrassen, Loggien und Balkonen aufgebrachte Platten-Oberflächenbelag.

§ 3

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

1. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind oder deren äußere Gestaltung bestimmen sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
2. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören unter anderem:
 - a) das Grundstück
 - b) Fundamente, Außenmauern und Innenmauern, die ein Gebäude und sein Dach tragen
 - c) die Decken und das Dach
 - d) die Haustüren, die Korridore, die Treppenhäuser, die Fenster und die Eingangstüren zu den Sonder-eigentumsräumen, soweit sich nicht aus § 2 Ziffer 2. c) etwas anderes ergibt
 - e) die Wohnungstrennwände, auch soweit sie nicht Tragmauern sind
 - f) der Außenputz oder die Fassadenverkleidung
 - g) Fernheizungsanlagen, Überabestationen sowie ev. Kamine
 - h) Hauptleitungen der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingel- und sonstiger Anlagen aller Art

- i) Fahrraddräume und sonstige Räume, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (wie Waschküche, Trockenräume etc.)
 - j) die gemäß § 21 Abs. V Ziffer 4. WEG anzusammelnde Instandhaltungsrücklage
 - k) Sachen und Rechte, die der Gemeinschaft gehören
 - l) die Balkon- bzw. Terrassenbrüstungen - ausgenommen Innenflächen-.
3. Auf Dächern der Wohnungseigentumsanlage befinden sich mehrere Funkantennen, die an Betreibergesellschaften vermietet sind, wozu ausdrücklich vereinbart ist, daß die hierfür zu zahlenden Entschädigungen dem derzeitigen Grundstückseigentümer bis zum 31.12.2002 zustehen.

ANLAGE 3

GEMEINSCHAFTSORDNUNG (GO)

§ 1

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).
2. Ergänzend und abweichend gelten jedoch gemäß § 10 (2) WEG als Inhalt des Sondereigentums die Vereinbarungen dieser Gemeinschaftsordnung.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung berechtigt.
4. Jeder Wohnungseigentümer hat die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums anfallenden Kosten gemäß den Festlegungen in § 7 GO zu tragen. Er kann die Teilnahme an den gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Heizung, Gemeinschaftswaschküche sowie auch Pflege der Außenanlagen, Gemeinschaftsanterne, Breitbandverkabelung, Personenaufzug usw. nicht verweigern.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat sämtliche Verpflichtungen aus dieser Gemeinschaftsordnung einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum zu verpflichten, den Miteigentumsanteil nur unter denselben Bedingungen zu veräußern.

6. Abrechnungseinheiten

a. Die Gewerbeeinheit Nr. 337,
b. der übrige Bestand mit den zwei Tiefgaragen,
c. der gesamte zu erstellende Neubau
sind jeweils wirtschaftlich getrennte Einheiten,
so als würden sie allein im Eigentum der jeweiligen
Wohnungs-/Teileigentümer stehen, sodaß zwischen
diesen Abrechnungseinheiten wirtschaftlich gesehen
gemeinschaftliches Eigentum nicht vorhanden ist,
mit Ausnahme der anfallenden Betriebskosten bzw.
Kosten der Instandsetzung, Erneuerung und Instand-
haltung der Außenanlagen und Grünflächen, die von
allen Wohnungs- und Teileigentümern im Verhältnis
ihrer Miteigentumsanteile zu tragen ist; insoweit
haben sie auch gemeinsames Stimmrecht, im übrigen
haben die Eigentümer der jeweiligen Abrechnungs-
einheit alleiniges Stimmrecht. Klargestellt wird, daß
bis zur Unterteilung des überdimensionalen
Miteigentumsanteils und Übergabe der ersten Einheit
des Neubaus (2. Abschnitt) für die Beteiligung des
Eigentümers des Stellplatzes Nr. 434 an den Lasten
und Kosten ein Miteigentumsanteil von 0,25/1000
zugrunde gelegt wird.
An dem Gebäude-Gemeinschaftseigentum der jeweiligen
Abrechnungseinheiten (tragende Wände, Dach u.a.) wird
für die jeweiligen Miteigentümer entsprechend den
Miteigentumsanteilen das Sondernutzungsrecht ein-
geräumt.
Im Verhältnis der genannten Abrechnungseinheiten
bestehen bezüglich der jeweils anderen Gebäude
keinerlei Verpflichtungen zum Wiederaufbau und
zur Instandsetzung, zur Aufstellung eines Wirt-
schaftsplans und dergleichen.
Bei den beiden Tiefgaragen, die zum Bestand ge-
hören, wird bestimmt, daß die zuordnungsfähigen
Kosten jeweils den Teileigentümern der betreffen-
den Tiefgarage zu belasten sind.

Die Aufhebung der Gemeinschaft zwischen den Eigentümern der einzelnen Abrechnungseinheiten kann auch dann nicht verlangt werden, wenn eines der Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird, soweit gesetzlich zulässig.

Es bedarf zu baulichen Veränderungen und zu Aufwendungen aller Art an den Gebäuden der einzelnen Abrechnungseinheiten nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer, soweit deren Rechte nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt nicht für gemeinsam genutzte Grundstücksflächen. Die Regelungen in dieser Gemeinschaftsordnung gelten somit ausschließlich für die jeweilige Abrechnungseinheit, soweit sie hierauf angewandt werden können.

§ 2

UNAUFLÖSLICHKEIT DER GEMEINSCHAFT

1. Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Im Falle einer Wiederaufbaupflicht gelten die Bestimmungen des § 9 GO, im übrigen die Bestimmungen der §§ 11 ff. WEG.

§ 3

VERÄUSSERUNG

1. Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.
Bis zum 31.12.2001 ist zur Veräußerung eines Wohnungs-/Teileigentums die Zustimmung des Verwalters notwendig; diese Zustimmung wird davon abhängig gemacht, daß der Erwerber die in dieser Urkunde enthaltenen Vollmachten bestätigt.

Für die Erstveräußerung durch den Grundstückseigentümer bzw. beim Neubau durch die Bayerische Städtebau ist keine Zustimmung des Verwalters notwendig.

2. Der Veräußerer ist verpflichtet, die Veräußerung dem Verwalter unter Benennung des Namens und der Anschrift des Erwerbers schriftlich binnen zwei Wochen ab Beurkundung des Veräußerungsvertrages anzugeben unter gleichzeitiger oder nachfolgender Mitteilung des Datums des Besitzwechsels und Nutzen- und Lastenüberganges.

Der Wohnungserwerber haftet neben dem Veräußerer gesamtschuldnerisch für sämtliche übernommenen Pflichten aus dem Wohnungseigentum, insbesondere für Haushaltsrückstände des Veräußerers. Gleiches gilt für Einzelabrechnungs-Rückstände aus den laufenden und zurückliegenden Geschäftsjahren.

Zu einer abgrenzenden Abrechnung ist der Verwalter nicht verpflichtet.

Einzelabrechnungs-Guthaben aus den laufenden oder zurückliegenden Geschäftsjahren stehen ausschließlich dem Erwerber zu. Veräußerer und Erwerber steht es frei, intern Ausgleichsregelungen im Erwerbsvertrag zu vereinbaren.

3. Der Veräußerer von Wohnungseigentum kann nicht verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird.

Sämtliche Ansprüche aus vom Voreigentümer bereits geleisteten Zahlungen und aus Rücklagen gehen auf dessen Rechtsnachfolger über.

S 4

RECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt und die nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung steht.
2. Für die Nutzung gilt folgendes:
 - a) Die Wohnungen samt den dazugehörigen Nebenräumen hiervon ausgenommen sind die nachfolgend unter b) und c) genannten Einheiten- sollen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Die Ausübung eines freien Berufes im Sinne des § 18 EStG und die Ausübung eines Gewerbes in diesen Wohnungen bedarf der Zustimmung des Verwalters. Diese kann verweigert oder nachträglich widerrufen werden, wenn damit eine über § 4 Ziffer 1. GO hinausgehende unzumutbare Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhebliche erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden oder zu befürchten ist und der Eigentümer die dadurch entstehenden erhöhten Kosten nicht angemessen entschädigt. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt und bei Nichteinhaltung dieser Auflagen widerrufen werden.

Ferner ist die Umwandlung in Gewerbeeinheiten, behördliche Genehmigung vorausgesetzt, zulässig.

- b) Die Wohnungen Nrn. 65, 66, 262, 263, 291 und 292 können uneingeschränkt zur Ausübung eines freien Berufes gem. § 18 EStG oder eines nichtlärmenden Gewerbes bzw. als Büro genutzt werden.
 - c) Die gewerblichen Räume, die in der Anlage I zu dieser Urkunde und im Aufteilungsplan mit Nrn. 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337 bezeichnet sind, können uneingeschränkt als Läden oder für sonstige gewerbliche oder freiberufliche Zwecke genutzt werden.
Der Betrieb von Gaststätten und Restaurants in den genannten Gewerbeeinheiten ist zulässig; die damit verbundene Beeinträchtigung ist zu dulden.
Für die im Neubau zu erstellenden Wohnungen, die Büros und die Läden gelten die Absätze a., b. und c. und für die Stellplätze Abs.d. entsprechend.
 - d) Kfz-Abstellplätze dürfen nur zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden. Die Bestimmungen der Haus- bzw. Garagenordnung sind einzuhalten, die durch den Verwalter aufgestellt wird.
3. Die Wohnungseigentümer dürfen Reklameschilder oder Hinweisschilder nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters anbringen, der auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten hat und mit dem auch der Ort der Anbringung abzustimmen ist.

Diese Genehmigung ist auch bei späteren Veränderungen erforderlich.

Eigentümer von Gewerbeeinheiten sind berechtigt, Werbeträger -auch Leuchtreklame- an der Außenfassade anzubringen und dauernd zu belassen, wobei auch hier der Ort der Anbringung und das Erscheinungsbild mit dem Verwalter abzustimmen und von ihm zu genehmigen ist.

Der Gemeinschaft dürfen hierdurch keine Nachteile entstehen.

Sofern hierzu zusätzlich öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, hat diese der betreffende Eigentümer selbst zu beschaffen.

Der Verwalter kann die Genehmigung jeweils von der Bezahlung einer Nutzungsentschädigung abhängig machen, die der Wohnungseigentümergemeinschaft zusteht.

Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, auf dem WE-Grundstück einen Werbepylon aufzustellen.

4. Jeder Eigentümer kann sein Wohnungseigentum nebst etwaigen Sondernutzungsrechten vermieten. Er hat dem Mieter alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus dieser Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung für die Benutzung seines Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich etwaiger Sondernutzungsrechte ergeben.

Die Vermietung ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Der Wohnungseigentümer haftet für die Verstöße des Mieters gegen die Bestimmungen dieser Gemein-

schaftsordnung und Hausordnung wie für eigene Verstöße. Im Falle einer über die in Ziffer 1. genannten Nutzung hinausgehenden unzumutbaren Störung oder Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen des Verwalters verpflichtet

- a) den Mieter unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes aufzufordern, diese Störung oder Beeinträchtigung sofort zu unterlassen unter Androhung der fristlosen Kündigung für den Fall des Nicht-unterlassens oder im Wiederholungsfall, und
- b) dem Mieter fristlos zu kündigen, sofern dieser nach Zugang der unter a) genannten Aufforderung die Störung oder Beeinträchtigung nicht sofort unterläßt oder sich diese Vorgänge wiederholen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, Vorstehendes in die Mietverträge aufzunehmen.

§ 5
PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

1. Die dem Wohnungseigentümer gemäß § 14 WEG und dieser Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten sind gewissenhaft zu erfüllen.
2. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile so instand zu halten, daß keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile erwachsen.

Diese Verpflichtung umfaßt ferner im räumlichen Bereich des Sondereigentums:

- a) die Beseitigung von Glasschäden und die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschluß-, Balkon- und Terrassentüren im Innern einschließlich der Türrahmen nebst Verkleidung, der Innenanstrich der Fenster einschließlich Fensterstöcke und die Unterhaltung und Instandsetzung der Rolläden -soweit vorhanden-, mit Ausnahme eines etwaigen Außenanstrichs,
- b) außerdem ist der Sondereigentümer verpflichtet, die Klingel- und Sprechanlagen einschließlich der Leitungen im Bereich des Sondereigentums auf seine Kosten fachmännisch instand zu halten und instand zu setzen. Die Kosten der Unterhaltung, Wartung und Erneuerung von Abgrenzungseinrichtungen bei Garagenboxen sind jeweils zu gleichen Teilen von den beiden Eigentümern der angrenzenden Abstellplätze oder Garagen zu tragen, zu deren Abgrenzung sie dienen.

Diese Verpflichtungen bestehen - unbeschadet etwaiger Ersatzansprüche - auch dann, wenn Schäden durch Dritte verursacht werden.

Sofern durch Erfüllung der Instandhaltungspflicht gemeinschaftliches Eigentum beschädigt wird, ist der unterhaltspflichtige Miteigentümer zum Schadenersatz verpflichtet.

3. Der Wohnungseigentümer ist zum Schadenersatz verpflichtet, wenn das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers durch ihn oder durch eine Person verletzt wird,
 - a) die dem Hausstand des Wohnungseigentümers angehört oder sich auch nur vorübergehend, z. B. auf Besuch bei ihm befindet oder die für den Wohnungseigentümer, z. B. als Handwerker, tätig ist, oder
 - b) der er die Benutzung der im Sondereigentum oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile, z. B. als Mieter überläßt, oder die zu einer solchen Person in der unter a) genannten Beziehung steht.Mehrere beteiligte Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.
4. Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, daß die unter Ziffer 3. a) und b) genannten oder sonstigen Personen, denen er die Benutzung der im Sondereigentum oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt, die Hausordnung und andere für die Gemeinschaft verbindliche Ordnungen und Bestimmungen einhalten.
5. Der Wohnungseigentümer darf die äußere Gestaltung des Bauwerks oder seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe der außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstriche - nicht ändern. Änderungen der Außenanlagen und Änderungen der Fußbodenkonstruktion innerhalb der Sondereigentumsräume dürfen nicht vorgenommen werden. Die Anbringung von Markisen, Sonnenblenden usw. auf Balkonen/Terrassen bedarf der Zustimmung des Verwalters. Von diesem werden die Form und die Farb-

gebung festgelegt.

Der jeweilige Eigentümer einer Gewerbeeinheit, die sich im Erdgeschoß befindet, ist berechtigt, die Außenfassade in dem Bereich, die von seiner Einheit betroffen ist zu verändern, soweit das architektonische Gesamtbild dadurch nicht beeinträchtigt wird, behördliche Genehmigung vorausgesetzt. Dies beinhaltet auch den Einbau von Glasfronten anstelle von Mauerwerk. Diese Außenfassadenänderungen bedürfen jedoch ebenfalls der Zustimmung des Verwalters.

6. Der Wohnungseigentümer und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen bzw. Mieter sind verpflichtet, die ausgestellte Hausordnung einzuhalten.
7. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sämtliche Namensschilder nach dem vorgeschriebenen Muster anbringen zu lassen.
8. Sämtliche Räume, in denen sich Zähler, Revisionsschalter oder ähnliches befinden, die nicht nur dem jeweiligen Sondereigentum dienen, müssen für die Verwaltung im Bedarfsfall zu üblichen Tageszeiten und im Notfall jederzeit zugänglich sein. Der Eigentümer hat auch hieran erforderliche Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten zu dulden.
9. Bauliche Veränderungen (insbesondere die Zusammenlegung und Teilung von Einheiten), soweit sie tragende Wände oder das Gemeinschaftseigentum betreffen, sind nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Ein Wand- bzw. Deckendurchbruch hat unter Beachtung der Regeln der Baukunst und der Statik zu

erfolgen. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, müssen diese vor Beginn der Bauarbeiten vorliegen.

§ 6

INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG
DES GEMEINSCHAFTLICHEN EIGENTUMS

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum oder Gefahren für dasselbe dem Verwalter unverzüglich anzugeben, und wenn Gefahr in Verzug ist, diese Schäden zu beheben oder die Behebung selbst zu veranlassen.
4. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen und die Wohnungseigentümer haben diese Maßnahmen, sofern dadurch ihr Sondereigentum berührt wird, zu dulden, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie zur Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen.

5. Der Verwalter hat die Vornahme der erforderlichen Arbeiten einschließlich etwaiger baulicher Veränderungen den Wohnungseigentümern rechtzeitig anzukündigen, deren Sondereigentum davon betroffen wird. Einer Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwehr drohender Gefahr oder Schäden für das gemeinschaftliche Eigentum oder für Bewohner der Gebäude notwendig sind.
6. Zur Deckung der Kosten von größeren Instandhaltungsarbeiten und außerordentlichen Reparaturen an den Wohngebäuden, soweit es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt, sowie als ständige Disposition reserve wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet.
7. Soweit die vorhandene Instandhaltungsrücklage für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum (Anstrich der Außenwände, Anstrich der Außenseiten der Fenster, Balkontüren und Eingangstüren, Dachreparaturen, Instandsetzung des Treppenhauses, Reparaturen der Heizungsanlage und anderes mehr) nicht ausreicht, hat der Verwalter vor der Vornahme solcher Arbeiten das Einverständnis der Wohnungseigentümersversammlung einzuholen, es sei denn, daß es sich um unaufschiebbare Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt.

§ 7

LASTEN UND KOSTEN DES WOHNUNGSEIGENTUMS

1. Jeder Wohnungseigentümer hat allein zu tragen:
die Kosten aller nach § 5 GO vorgenommenen
Reparaturen und sonstigen Maßnahmen am
Wohnungseigentum, die jeden Wohnungseigentümer

treffende Grundsteuer und etwaige andere für jeden Wohnungseigentümer getrennt veranlagte öffentliche Abgaben.

Soweit Gläubiger von Darlehen, welche die Eigentümergemeinschaft aufnimmt, ein Sammellinkasso verlangen, sind die diesbezüglichen Zahlungen von den Wohnungseigentümern an den Verwalter zur Weiterleitung an die Gläubiger nach Maßgabe von § 7 Abs. 5 zu leisten.

2. Sämtliche, nicht in Ziffer 1. genannten Kosten und Lasten, gleichgültig, ob sie durch das Gemeinschaftseigentum oder durch das Sondereigentum verursacht werden, sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

Es sind dies insbesondere:

- a) die Betriebskosten, das sind Versicherungen, die Gemeinschaft betreffende Steuern, öffentliche Abgaben, Gebühren für Müllabfuhr, Wasser, Kanal, Straßenreinigung, Pflege und Instandhaltung von Außenanlagen, Kaminen, Unterhaltung von sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen,
- b) die laufenden Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums und die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage gemäß § 7 Abs. 8 GO.

Die Kosten der Antenne (Breitbandnetz der Telekom) werden nach der Zahl der Anschlüsse berechnet.

Hinsichtlich der Kosten der Aufzugsanlagen gilt:
Die Kosten der Personenaufzüge, insbesondere die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten werden auf die Wohnungseigentümer der

Hauseinheiten umgelegt, die über einen Personenaufzug verfügen; für die Personenaufzüge sind jeweils von diesen Eigentümern gesonderte Instandhaltungsrücklagen zu bilden, deren Höhe noch festzulegen ist. Die Kostenumlage erfolgt im Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen.

Eine Kostenbeteiligung erfolgt nicht für die Wohnungen im Erdgeschoß.

3. Über die anfallenden Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung wird jeweils nach Beendigung der Heizperiode abgerechnet. Die Umlegung der Heizkosten sowie der Warmwasserkosten erfolgt nach der Neubau-mietenverordnung bzw. Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Kosten für die Heizung und das Warmwasser werden zu 30 % nach der Wohn-/Nutzfläche „warm“ ohne Balkone, und zu 70 % nach der für die einzelnen Einheiten durch die Heizkostenverteiler bzw. Warmwasser-Verbrauchsmesser ermittelten Entnahme berechnet und verteilt, ausgenommen bei dem Gebäude Meistersingerstr.154, bei dem das Warmwasser zu 100 % nach Verbrauchsmesser ermittelt und abgerechnet wird.

Bei offensichtlich unrichtigem Messungsergebnis ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, diese Kosten nur nach dem Verhältnis der beheizten Flächen umzulegen. Die Reparaturen an den Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen werden von der Regelung nicht berührt. Jeder Miteigentümer hat

die Reparaturkosten an den Anlagen im Bereich seines Sondereigentums allein zu tragen. Im übrigen sind die Reparaturkosten Gemeinschaftskosten.

4. Eine Änderung der in Ziffern 2. und 3. genannten Verteilerschlüssel kann von der Eigentümerversammlung mit Zwei-Dritt-Mehrheit beschlossen werden.

Entstehen durch die Änderung des Verteilerschlüssels dem Verwalter Mehrkosten, so haben die Wohnungseigentümer diese höheren Kosten dem Verwalter zu erstatten.

5. Auf die laufenden Zahlungen gemäß § 7 Ziffer 2. und 3. haben die Wohnungseigentümer monatliche Abschlagszahlungen zu leisten (Hausgeld). Die Höhe dieser Abschlagszahlungen nach Ziffer 2. wird vom Verwalter aufgrund des Wirtschaftsplans und nach Ziffer 3.-sofern der Verwalter die Abrechnung tätig-aufgrund des nach Erfahrungswerten zu erwartenden Abrechnungsergebnisses festgesetzt. Die Abschlagszahlungen sind im voraus, spätestens am 3. jeden Monats, kostenfrei an den Verwalter in der von diesem bestimmten Zahlungsform zu leisten. Im Verzugsfall kann der Verwalter Verzugszinsen in Höhe des banküblichen Zwischenkreditsatzes, ~~—~~

~~—~~ festsetzen. Die Bestimmungen, wie Teilleistungen des einzelnen Wohnungseigentümers zu verrechnen sind, trifft abweichend von § 366 BGB ausschließlich der Verwalter.

Verursacht ein Miteigentümer zusätzliche Bewirtschaftungs- oder Verwaltungskosten, so hat er diese allein zu tragen. Dies gilt insbesondere, wenn das

Maß der Gewerbe- bzw. Wohnnutzung den normalen Gebrauch übersteigt. Soweit möglich, haben diese Eigentümer auf ihre Kosten zugelassene Zähl- und Meßeinrichtungen hierfür einzubauen und alle Auskünfte zu erteilen, die zur Ermittlung des Mehrverbrauchs und Feststellung der damit verbundenen Kosten von Bedeutung sind.

6. Mehrere Inhaber eines einzelnen Wohnungseigentums haften für die darauf entfallenden Kosten als Gesamtschuldner.
7. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, mit Gegenforderungen gegen das Hausgeld aufzurechnen, Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechte geltend zu machen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.
8. Zur Deckung der Kosten von größeren Instandhaltungskosten und außerordentlichen Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage des ersten Abschnittes (Bestand) beträgt zunächst 5,--DM/m² Wohn-, bzw. Nutzfläche jährlich und 60,-- DM pro TG-Stellplatz ab 01.01.2000 jährlich.
Für den zweiten Abschnitt (Neubau) wird in der Nachtragsurkunde die Höhe der Zuweisung festgelegt.

Eine Eigentümersversammlung kann mit einfacher Mehrheit eine Änderung der jährlichen Zuweisung beschließen.

9. Die Kosten der Verwaltung werden nach der Zahl der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte umgelegt.
10. Für das Grundstück samt Baulichkeiten sind vom Verwalter folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) eine Haushaftpflichtversicherung (Versicherung des Grundstückseigentümers gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht einschließlich Abwässer-Schaden-Versicherung),
 - b) eine Gebäudebrandversicherung (Neuwertversicherung),
 - c) eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden und durch Leitungswasser verursachte Frostschäden an Gebäuden,
 - d) eine Gebäudesturmschadenversicherung.
- Die Entschädigungssumme aus einem Versicherungsvertrag ist voll zur Wiederherstellung oder Instandsetzung des Gebäudes zu verwenden.
Sofern für die einzelnen Abrechnungseinheiten (Gewerbeobjekt Nr. 337, Bestand mit Tiefgaragen bzw. Neubau) keine eigenen Versicherungen abgeschlossen werden, erfolgt die Beteiligung jeweils nach Miteigentumsanteilen.
11. Der Verwalter ist berechtigt, die im Falle einer gemeinsamen Hausbewirtschaftung entstehenden persönlichen und sächlichen Hauswartkosten im Rahmen der jährlichen Verwaltungsabrechnung umzulegen.

S 8

ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums sind im Sinne der in § 18 WEG aufgeführten Gründe insbesondere auch dann gegeben wenn,

- a) ein Wohnungseigentümer oder eine Person, für die er nach § 5 Ziffer 3 GO einzustehen hat, trotz Abmahnung den Hausfrieden erheblich verletzt oder sich einer erheblichen Belästigung der Miteigentümer oder Hausbewohner schuldig macht. Als erhebliche Verletzung gilt insbesondere auch ein fortgesetzter Verstoß gegen die jeweils geltende Hausordnung oder ein Verstoß gegen § 4 Ziffer 4 GO,
- b) ein Wohnungseigentümer trotz Abmahnung durch den Verwalter den Verpflichtungen nach dieser Urkunde in erheblichem Umfang nicht nachkommt, insbesondere mit seinen Zahlungsverpflichtungen nach § 7 GO länger als drei Monate ganz oder teilweise im Rückstand ist, oder
- c) ein Wohnungseigentümer seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt oder dort seinen Wohnsitz hat und er keinen mit notarieller Vollmacht ausgestatteten im Inland wohnenden Vertreter für alle Angelegenheiten bestellt, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen, insbesondere ihm nicht die Ausübung aller Rechte und Pflichten überträgt, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben.

S 9

WIEDERAUFBÄUPFLICHT

1. Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung sind die Gebäude wiederherzustellen, wie sie vor Eintritt

des Schadens bestanden haben. Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungseigentümern mit Zweidrittel-Mehrheit aller vorhandenen Stimmen nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherten oder des Schadenersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.

2. Auch in Fällen des Absatzes 1 kann die Gemeinschaft der Eigentümer nicht aufgehoben werden, wenn mit Einwilligung der Mehrheit andere Wohnungseigentümer oder Dritte bereit sind, zum Schätzwert das Wohnungseigentum derjenigen Wohnungseigentümer zu übernehmen, welche die Aufhebung verlangen. Letztere sind dann verpflichtet, das Wohnungseigentum gegen Zahlung des Schätzwertes an diese zu übertragen. Der Schätzwert wird durch einen von der zuständigen Industrie- und Handelskammer München zu benennenden Sachverständigen als Schiedsgutachter ermittelt.

§ 10

VERWALTUNG

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümerversammlung und dem Verwalter im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung, der §§ 20 bis 29 WEG und des Verwaltervertrages.

§ 11

WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG

1. In der Wohnungseigentümerversammlung wird über alle Angelegenheiten, die sich aus dem WEG und dieser Gemeinschaftsordnung ergeben, beraten und durch Abstimmung beschlossen.

Zur Versammlung geladen wird der dem Verwalter bekannte Wohnungseigentümer. Bei Veräußerung eines Wohnungseigentums wird der Erwerber geladen, sofern dem Verwalter der Besitzwechsel und der Zeitpunkt des Lasten- und Nutzungsüberganges vom Veräußerer zum Ladungszeitpunkt schriftlich angezeigt war. Die gleiche Regelung gilt auch für das zu gewährende Stimmrecht und gerichtliche Verfahrensbeteiligungsrechte.

Die ordnungsgemäß einberufene Wohnungseigentümerversammlung ist unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen stets beschlußfähig.

Für die Frist der Einberufung gilt § 24 Abs.4. WEG (mindestens eine Woche, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt).

Es stehen zu:

- a. 20 Stimmen dem Teileigentum Nr. 337,
- b. 10 Stimmen jedem Wohnungs- und sonstigem Teileigentum „Gewerbe“,
- c. 1 Stimme jedem Teileigentum „Pkw-Abstellplatz“.

Auf § 1 Abs. 6. wird wegen der Stimmrechte verwiesen.

Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

2. Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung werden mit einfacher Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) gefaßt, soweit diese GO oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangen.

3. Auch ohne Wohnungseigentümerversammlung ist ein Beschuß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären.

S 12

HAUSORDNUNG

1. Ergänzend zu den hier getroffenen Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums gilt die Hausordnung. Sie ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich. Die Hausordnung ist nicht Gegenstand der Grundbucheintragung.
2. Die Hausordnung wird vom Verwalter aufgestellt. Sie kann durch Beschuß der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit geändert werden.
3. Eine Änderung oder Ergänzung der Hausordnung ist auch durch den Verwalter jederzeit möglich. Die geänderte Hausordnung wird 14 Tage nach Bekanntmachung für alle Beteiligten wirksam, wenn nicht mindestens ein Drittel aller Wohnungseigentümer innerhalb dieser Frist Einspruch erhoben hat. Ist ordnungsgemäß Einspruch erhoben worden, so gilt die bisherige Hausordnung unverändert weiter, bis durch die Eigentümerversammlung eine neue Hausordnung beschlossen worden ist.

S 13

BESTELLUNG UND ABBERUFUNG DES VERWALTERS

1. Zum ersten Verwalter wird die

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in 80939 München, Lilienthal-
allee 25, auf die Dauer von fünf Jahren,
gerechnet ab 01.Juli 1999, bestellt.

Die wiederholte Bestellung des Verwalters ist zu
lässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der
Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor
Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.

2. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Eigentümersversammlung den Verwalter jederzeit abberufen. Zur Wirksamkeit dieses Beschlusses ist Stimmenmehrheit erforderlich.

§ 14

AUFGABEN UND BEFUGNISSE DES VERWALTERS

1. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bestimmen sich nach dieser Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag und § 27 WEG.

In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Rechte:

- a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwalteraufgaben Verträge abschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
- b) die von den Wohnungseigentümern nach § 7 GO zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer oder im eigenen Namen mit Leistung an die

Gemeinschaft/Verwaltung gerichtlich geltend zu machen.

- c) Rechte und Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten geltend zu machen, soweit sie mit dem gemeinschaftlichen Eigentum im Zusammenhang stehen und diese Ansprüche auch auf gerichtlichem Wege durchzusetzen,
 - d) die Anstellung und Kündigung von Hauswarten und sonstigen Hilfskräften.
2. Der Verwalter ist berechtigt, einzelne ihm zugewiesene Aufgaben durch ihm geeignet erscheinende Personen erledigen zu lassen. Bei Bestellung und Abberufung von Erfüllungsgehilfen hat er pflichtgemäß die Interessen der Wohnungseigentümer zu wahren.
 3. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten.
 4. Über den Umfang der Vertretungsmacht ist dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde in öffentlich beglaubigter Form auszuhändigen. Die Vollmacht soll über den Tod des Vollmachtgebers hinaus wirksam sein.
 5. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter bei Ausübung seiner Verwaltertätigkeit befreit.

S 15
PERSONENMEHRHEIT

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinsam - Ehegatten ausgenommen - oder einer juristischen Person zu, so haben diese einen Bevollmächtigten zu bestimmen und dem Verwalter schriftlich zu benennen, wer berechtigt ist, sie in allen das gemeinsame Wohnungseigentum betreffenden Angelegenheiten uneingeschränkt zu vertreten und alle damit zusammenhängenden Willenserklärungen abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

Der Benannte gilt gleichzeitig als zustellungsbevollmächtigt. Der Vollmachtwiderruf ist dem Verwalter ebenfalls schriftlich mitzuteilen. Bis zum schriftlichen Widerruf gilt der schriftlich Benannte als bevollmächtigt.

Ehegatten gelten gegenseitig als bevollmächtigt, solange dem Verwalter kein schriftlicher Widerruf der Vollmacht vorliegt.

S 16

ÄNDERUNG DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung kann nur durch Beschuß in einer Wohnungseigentümerversammlung mit einer Mehrheit von mehr als zwei Dritteln aller Stimmberechtigten, d. h. also nicht nur der in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer erfolgen, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

**§ 17
VERWALTUNGSBEIRAT**

Die Wohnungseigentümer wählen mit Stimmenmehrheit einen Verwaltungsbeirat, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. In den Verwaltungsbeirat sind mindestens drei und höchstens fünf Wohnungseigentümer zu wählen.

Der Beirat hat aus seinen Mitgliedern einen Vorsitzenden zu bestimmen und sich eine Geschäftsordnung zu geben.

In den Beirat kann nicht gewählt werden, wer im Zeitpunkt der Wahl nicht Wohnungseigentümer in dieser Eigentümerge meinschaft ist.

**§ 18
SONSTIGES**

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentums gesetzes.

Zwingende gesetzliche Vorschriften des Wohnungseigentums gesetzes bleiben unberührt.

Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung der Rechtswirksamkeit entbehren, so soll die Gültigkeit der anderen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Gleiches gilt für auslegungsbedürftige Vertragslücken. Für alle Streitigkeiten aus dieser Gemeinschaftsordnung ist das für die Wohnanlage zuständige Amtsgericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit sachlich und örtlich zuständig.

u5

Sondernutzungen gem. § 15 WEG**I.****Sondernutzung an oberirdischen Stellplätzen**

An den oberirdischen Stellplätzen Nummern S 596 - S 664, wie sie in der Planbeilage A. gekennzeichnet sind, bestehen Sondernutzungsrechte.

Diese Stellplätze stehen dem derzeitigen Grundstückseigentümer, solange er zur Miteigentümergemeinschaft gehört, zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung auch dann zu, wenn er nicht mehr Alleineigentümer des Grundstücks ist. Der teilende Grundstückseigentümer ist berechtigt, die vorgenannten Sondernutzungsrechte insgesamt zuzuordnen, ohne daß dies der Zustimmung etwaiger anderer Miteigentümer und Inhaber beschränkt dinglicher Rechte bedarf.

Das Zuordnungsrecht des teilenden Eigentümers endet mit der Eigentumsumschreibung der letzten ursprünglich dem Eigentümer zustehenden Wohnung-/Teileigentumseinheit auf einen Dritten im Grundbuch.

Die Kosten der Wartung, Instandsetzung, Erneuerung des Stellplatzes hat dagegen der jeweilige Sondernutzungsberechtigte allein zu tragen.

II.**Sondernutzung für Gewerbeeinheiten****1.**

Den Teileigentumseinheiten Nrn. 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337 werden jeweils zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen:

a.

die gesamte Außenwand im Bereich seines Teileigentums einschließlich Schaufenster und Eingangstür und

b.

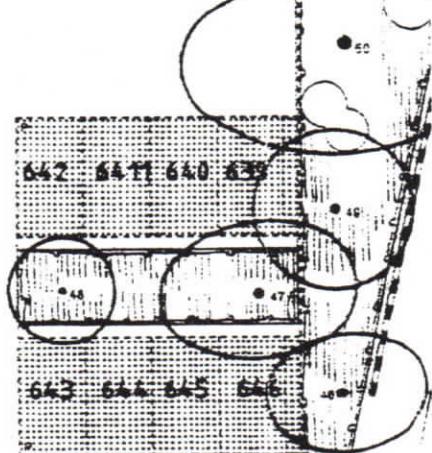
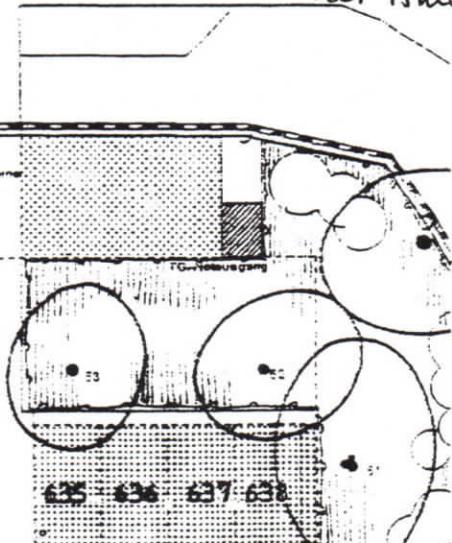
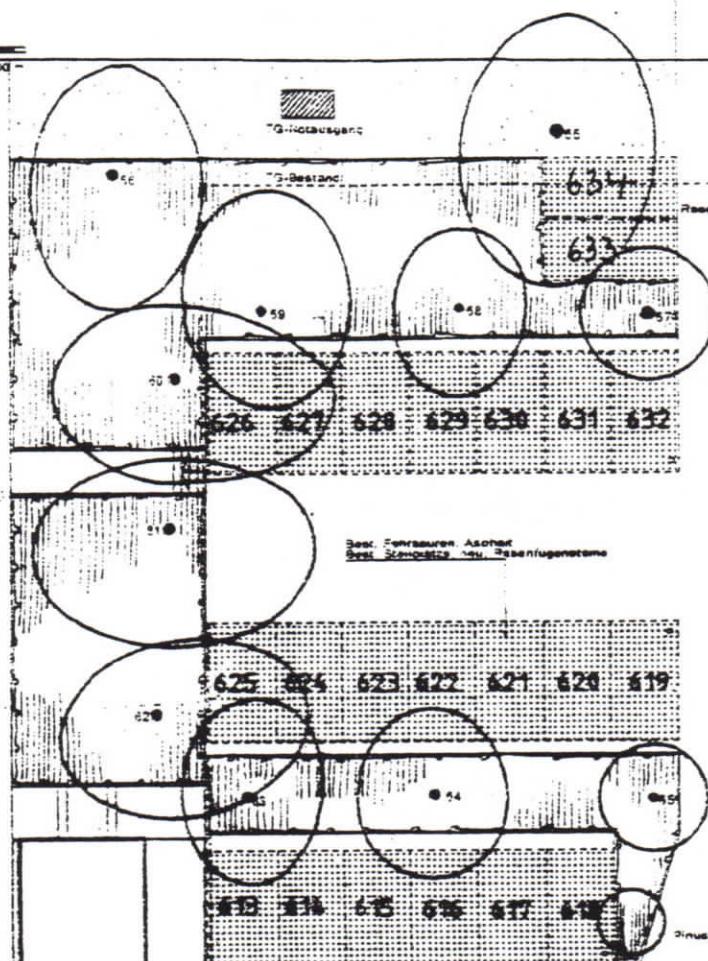
die vor seinem Teileigentum liegende Fläche, wie sie in dem als Planbeilage B schraffiert gekennzeichnet ist, bei den Einheiten Nrn. 329, 335, 337 um hierauf während der üblichen Geschäftszeiten Werbemittel aufzustellen oder Waren zum Verkauf anzubieten und bei der Einheit Nr. 336 zum Aufstellen von Stühlen und Tischen; beim Teileigentum Nr. 337 gehört das Recht des Sondernutzungsberechtigten zum Belassen des auf der Sondernutzungsfläche errichteten Holzschuppens dazu.

2.

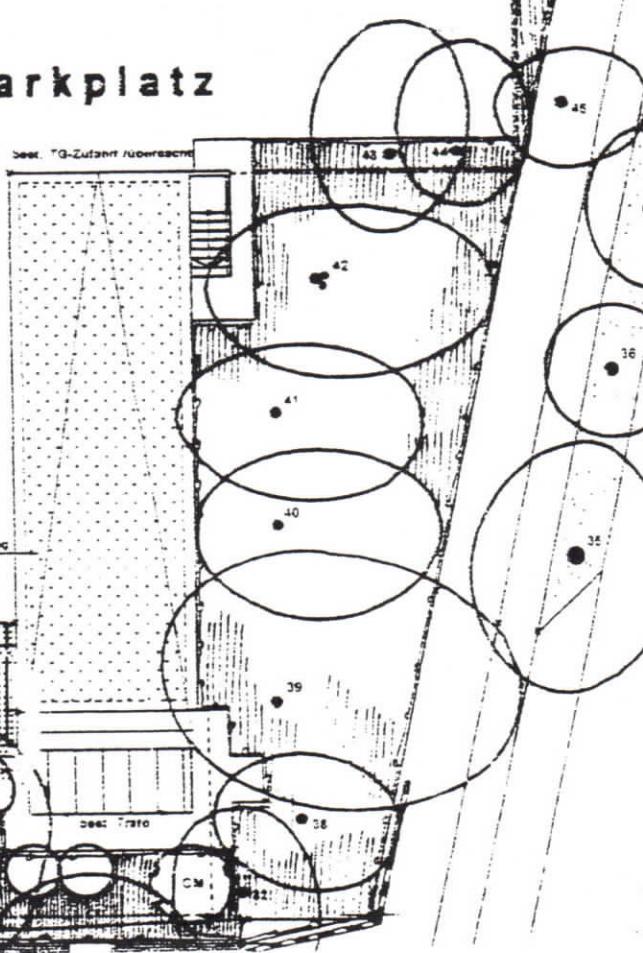
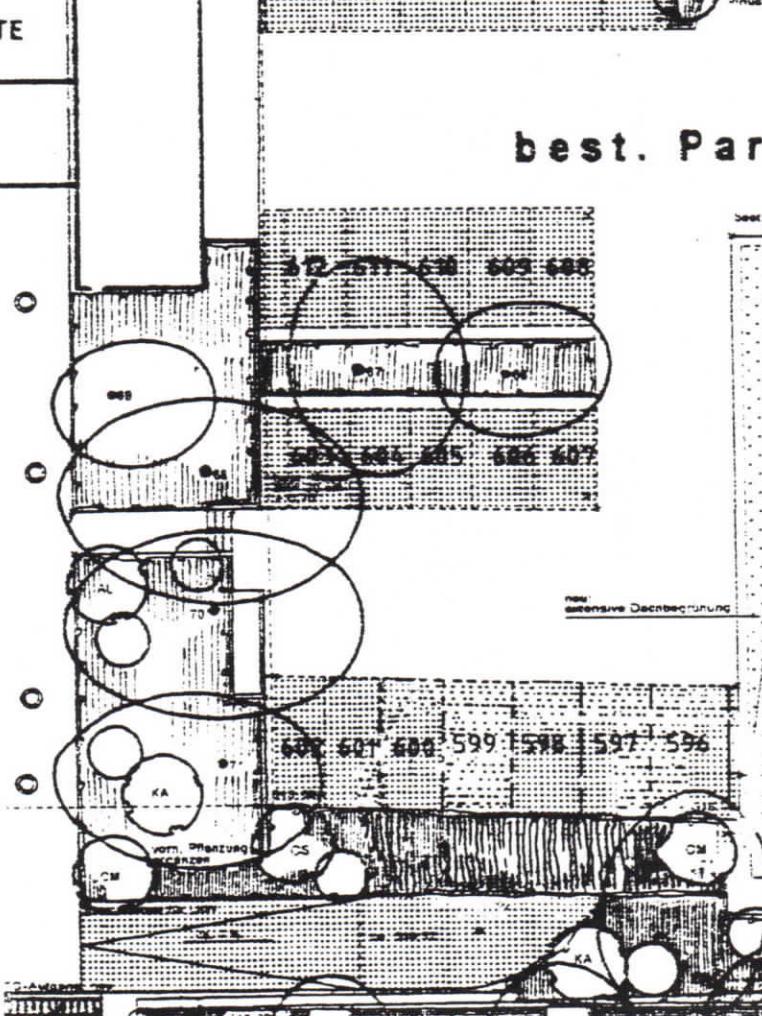
Die Kosten für die Unterhaltung und Wartung ggf. Erneuerung der dem Eigentümer gemäß vorstehender Ziff. 1. a. zur Sondernutzung unterliegenden Fenster und Eingangstüre bzw. gem. Ziff. 1. b. zur Sondernutzung unterliegenden Flächen -und beim Teileigentum Nr. 337 einschließlich des Holzschuppens- hat der jeweilige Nutzungsberechtigte allein zu tragen.

Lan

Planbeilage A
zu Liff. I.
der Anlage 4

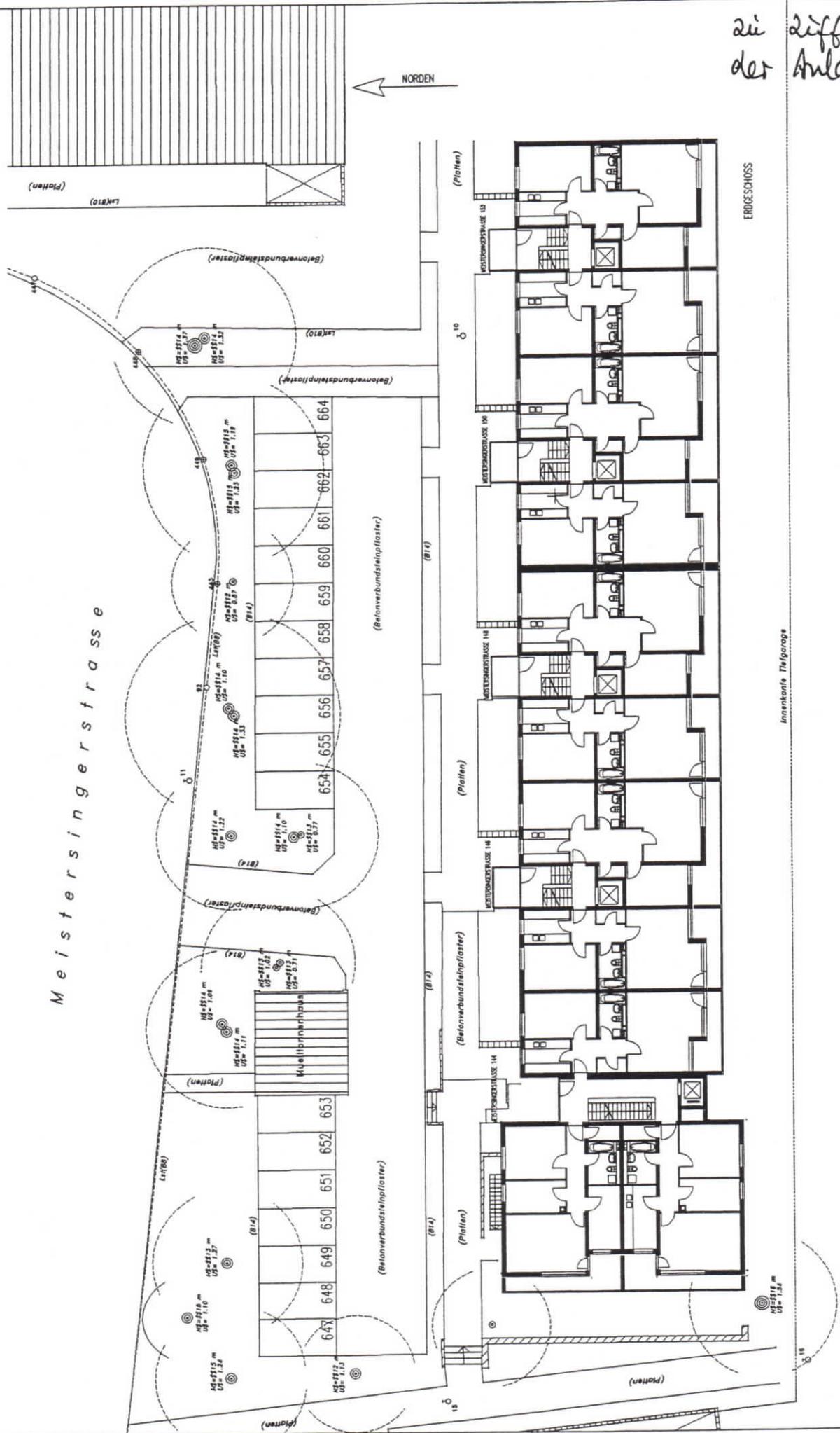


best. Parkplatz



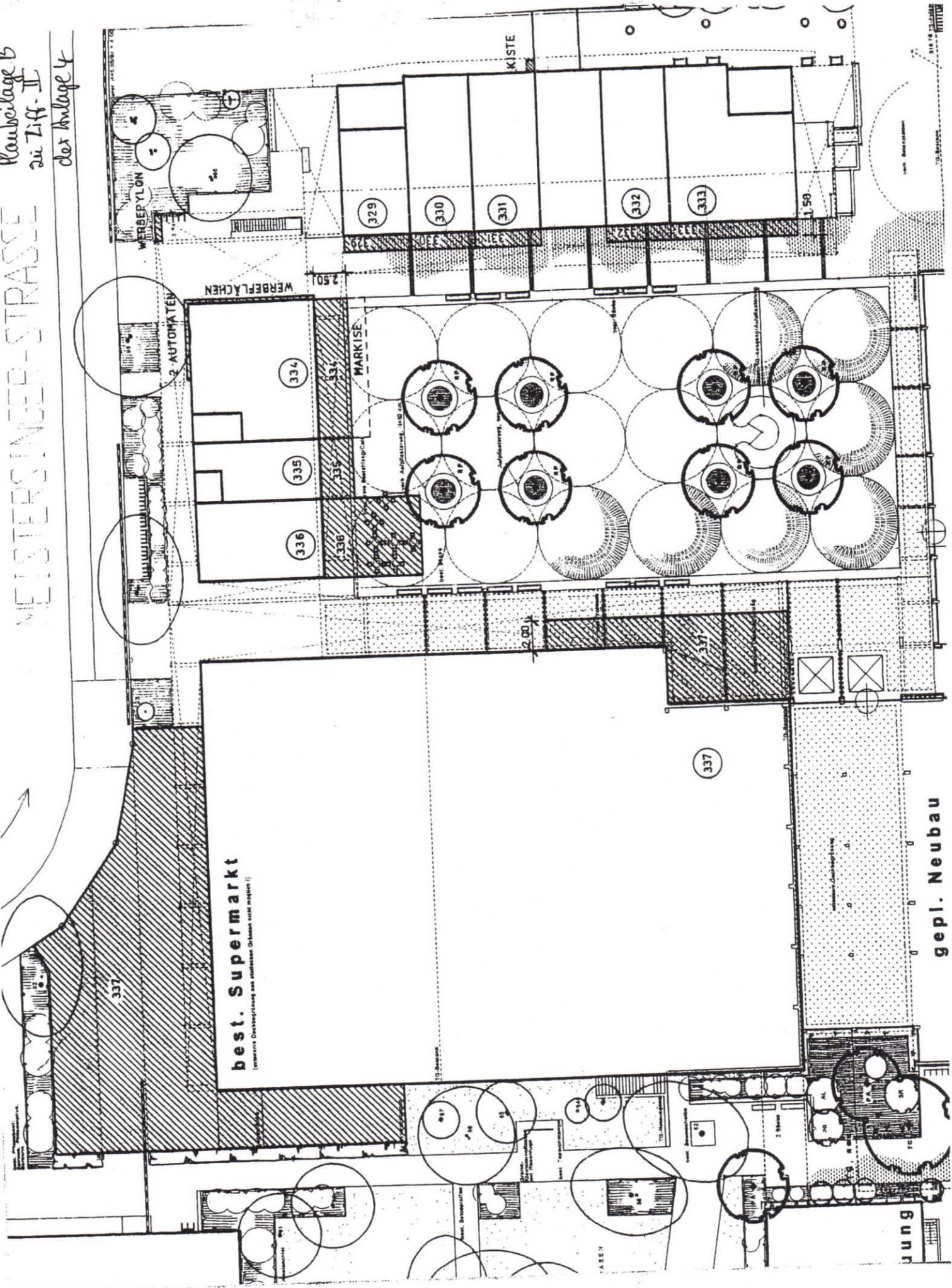
Plausible A

zu diff. I.
der Anlage 4

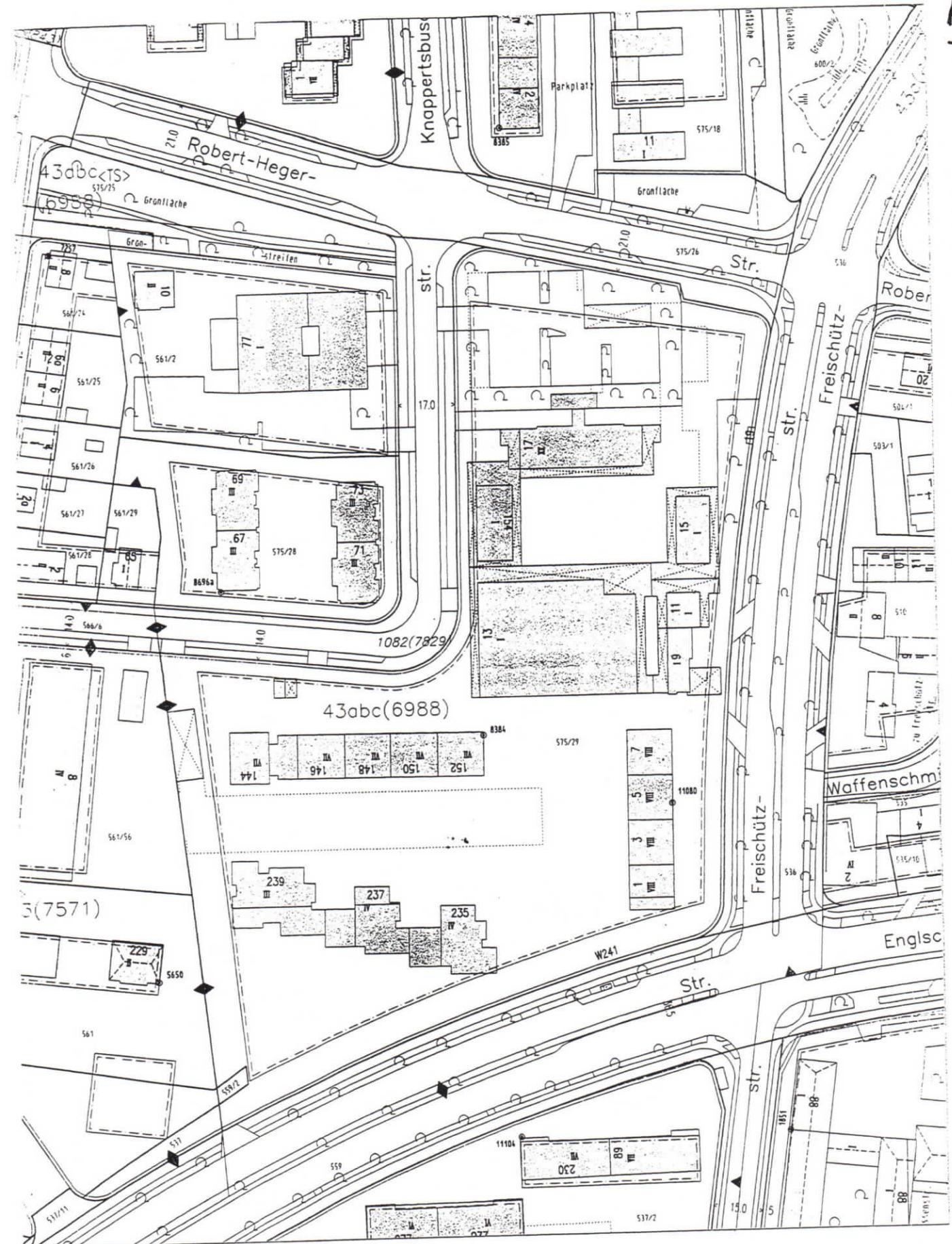


WERTSTEINER-STRASSE

der Anlage 4



Anlage



**VERWALTERVERTRAG
MIT VERWALTERVOLLMACHT**

der

Wohnungseigentümergemeinschaft

**Meistersingerstraße 67 - 73, 144 - 154,
Englschalkinger Straße 235 - 239,
Freischützstr. 1 - 19,
81927 München**

Die

**Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
Lilienthalallee 25
80939 München**

ist gemäß § 13 der Gemeinschaftsordnung zur Verwalterin nach § 20 WEG bestellt; der Wohnungseigentümer stimmt der Bestellung zu.

Die genannte Gesellschaft ist berechtigt, - soweit zulässig - die Verwaltung auf eine Organgesellschaft, z. B. Tochtergesellschaft zu übertragen, ohne daß hierfür ein Beschuß der Wohnungseigentümer erforderlich ist, sofern diese Übertragung mit allen Rechten und Pflichten geschieht und noch innerhalb des Zeitraumes ihrer eigenen Verwalterbestellung liegt; die Übertragung gilt dann für den restlichen Zeitraum.

§ 1 Wiederbestellung und Abberufung der Verwalterin

- (1) Die wiederholte Bestellung der Verwalterin ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- (2) Eine vorzeitige Abberufung und außerordentliche Kündigung des Vertrages durch die Wohnungseigentümer ist aus wichtigem Grund mit einfacher Beschußmehrheit möglich.

§ 2 Allgemeine Pflichten und Berechtigungen der Verwalterin

- (1) Die Aufgaben und Befugnisse der Verwalterin ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere den §§ 27 und 28) aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, aus den gültigen Beschlüssen und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer und aus dem Inhalt dieses Vertrages.
- (2) Die Verwalterin hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung in technischer, organisatorischer und kaufmännischer Hinsicht notwendig ist.

Sie ist verpflichtet, die Anlage (d. h. das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen) mit Sorgfalt und nach den Grundsätzen eines ordentlichen und fachkundigen Kaufmanns zu betreuen; dabei hat sie alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

...

- (3) Die Verwalterin handelt grundsätzlich im Namen und für Rechnung der Eigentümer und ist auch gegenüber Behörden, Drittpersonen/-firmen und anderen Gemeinschaften bevollmächtigt, die Gemeinschaft in gemeinschaftlichen Angelegenheiten (der laufenden Verwaltung) außergerichtlich auf der Aktiv- wie auch der Passivseite zu vertreten. Bei anhängigen Prozessen gegen „die Gemeinschaft“ (-Passivprozesse-) - einschließlich Beschußanfechtungsverfahren - besitzt die Verwalterin ebenfalls Vertretungsvollmacht der beklagten bzw. der in Antragsgegnerschaft stehenden Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Anwaltsbeauftragung.

Zur Anstrengung von Aktivprozessen, auch mit etwaiger Anwaltsbeauftragung, bedarf es jedoch - mit Ausnahme § 3 (2) - der mehrheitlichen Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat, sofern die Angelegenheit aus Termin- und Fristgründen keinen Aufschub bis zu einer ordentlichen jährlichen oder auch außerordentlichen Eigentümerversammlung und einer entsprechenden Mehrheitsbeschlußfassung duldet.

- (4) Die Verwalterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; sie kann jederzeit Untervollmacht erteilen.
- (5) Die Verwalterin hat im Krankheits- oder Urlaubsfall eigenverantwortlich für entsprechende Vertretung zu sorgen und Vertreter in ihren Aufgabenbereich einzuteilen.

§ 3 Einzelaufgaben der Verwalterin (beispielhafte Aufzählung)

Die Verwalterin hat **insbesondere** folgende Aufgaben zu erfüllen bzw. ist verpflichtet:

- (1) Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen ihrer Verwaltungsaufgaben notwendige Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen; gleiches gilt für etwaige Vertragskündigungen.
- (2) Zur Beitreibung rückständiger Hausgeldzahlungen zugunsten der Gemeinschaft in fremdem oder auch in eigenem Namen mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer außergerichtlich und notfalls auch gerichtlich tätig zu werden. Im Falle notwendig werdender gerichtlicher Beitreibungsmaßnahmen ist die Verwalterin in diesen Fällen auch ermächtigt, einen fachkundigen Rechtsanwalt einzuspalten.
- (3) Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung auf einem separaten Bankkonto zinsbringend anzulegen, soweit kein spezieller Mehrheitsbeschluß für eine anderweitige Anlageform vorliegt (vgl. auch § 5 (4)).
- (4) Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen oder über Mehrheitsbeschluß erwünschten Versicherungen abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten oder zu kündigen bzw. die Deckungssummen anzupassen.
- (5) Eine Hausordnung zu erlassen. Die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Eigentümern nach Gesetz und Gemeinschaftsordnung obliegenden Pflichten zu überwachen; gerichtliches Vorgehen bedarf jedoch grds. genehmigter Eigentümerbeschlußfassung.
- (6) Eine Kontrolle der Hausmeistertätigkeit und der Reinigungs- und Gartenpflegedienste durchzuführen.
- (7) Eine mindestens einwöchige Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen einzuhalten.
- (8) Versammlungstermine, Tagesordnungspunkte einer bevorstehenden Versammlung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen.

- (9) Eine Kopie des Beschußprotokolles allen Eigentümern nach einer Eigentümersammlung zuzusenden.
- (10) Versammlungsprotokolle, gerichtliche Entscheidungen und alle anderen im Eigentum der Gemeinschaft stehenden Verwaltungsunterlagen geordnet aufzubewahren. Über eine evtl. Vernichtung alter Rechnungen und Buchhaltungsunterlagen entscheidet ausschließlich die Gemeinschaft mit einfacher Beschußmehrheit.
- (11) Hausmeister anzustellen und zu kündigen, und alle das Arbeitsverhältnis betreffende Regelungen vorzunehmen. Der Verwalterin steht das ausschließliche Weisungsrecht gegenüber diesen Mitarbeitern zu.

§ 4 Entgeltliche Geschäftsbesorgung und Vergütung

- (1) Soweit im Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Verwalterin ergänzend die Vorschriften des BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 BGB).
- (2) Die Vergütung der Verwalterin beträgt derzeit gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung

pro Wohnung und Monat	DM 35,00
pro Gewerbeeinheit und Monat	DM 35,00
pro Tiefgaragenstellplatz und Monat	DM 3,00

zuzüglich der jeweils geltenden MwSt.

Ändern sich die Kostensätze des § 26 II. BV, so ändert sich die Vergütung der Verwalterin entsprechend den neuen Kostensätzen.

Das monatliche Verwalterhonorar ist Bestandteil des Haugeldes. Die Verwalterin darf ihr Honorar monatlich vom Girokonto der Gemeinschaft abbuchen. Mit dieser Vergütung sind auch alle üblichen Sachaufwendungen der Verwalterin wie z. B. Porto, Telefon, Kopiekosten (für den Eigenbedarf), EDV-Buchhaltung und dergl. abgegolten, nicht jedoch eine etwa anfallende Saalmiete oder Lautsprecheranlagenmiete für Eigentümersammlungen.

- (3) Durch die Vergütung nach vorgenannter Ziffer wird die Teilnahme an einer Jahresversammlung der Wohnungseigentümer (einschließlich einer etwaigen Fortsetzungs- und/oder Wiederholungsversammlung), zu deren Einberufung die Verwalterin in jedem Geschäftsjahr verpflichtete ist, abgegolten.
- (4) Nicht mit der Verwaltervergütung nach Abs. (2) abgegolten sind:

- Gutachter- und Sachverständigenhonorare (Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure), von der Gemeinschaft beauftragt;
- Gerichts- und Rechtsanwaltkosten;
- Kosten für Sonderleistungen gegenüber einzelnen Eigentümern;
- Gebühr für die Veräußerungszustimmung der Verwalterin (200 DM zuzüglich Mehrwertsteuer)
- Gebühren für Mahnungen an haugeldzahlungssäumige Wohnungseigentümer (ab der 2. Mahnung Gebühren in Höhe von je 15 DM zuzüglich Mehrwertsteuer);
- Gebühren für die Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens gegen zahlungssäumige Wohnungseigentümer (150 DM zuzüglich Mehrwertsteuer);
- Sonderzahlung des Eigentümers für Nichtbeteiligung am Haugeld-Bankeinzugsverfahren (3 DM pro Zahlungsvorgang);
- Kosten für technische Leistungen, die die Verwalterin in Erfüllung ihrer Aufgaben selbst erbringt (nach einschlägigen Gebührenordnungen, z. B. HOAI).

- (5) Steht ein Wohnungs- oder Teileigentum mehreren Personen zu, so haften für die Verwaltervergütung alle Teilhaber als Gesamtschuldner. Für Honorarausfälle haften die restlichen Eigentümer der Verwalterin ebenfalls samtverbindlich.

§ 5 Kontenführung

- (1) Die Verwalterin hat die Pflicht, die Gelder der Eigentümergemeinschaft von ihrem Vermögen und dem Dritter, insbesondere anderer von ihr verwalteter Gemeinschaften, getrennt zu halten.
- (2) Die Bank oder das Institut, bei dem das gemeinschaftliche Geschäfts-Giro-bzw. Instandhaltungsrückstellungskonto geführt wird, bestimmt die Verwalterin.
- (3) Der Wohnungseigentümer kann gegenüber Forderungen der Verwalterin mit eigenen Forderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, soweit es sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt.
- (4) Instandhaltungsrückstellungen werden - spätestens zum Geschäftsjahresende - auf einem gesonderten Konto mit möglichst günstiger Verzinsung angelegt, wobei die Art der Geldanlage im einzelnen mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen oder über Beschuß der Eigentümerversammlung festzulegen ist.
- (5) Das eingezahlte Hausgeld ist einmal jährlich insgesamt und auch den jeweiligen Eigentümern einzeln abzurechnen. Die Jahresabrechnung (einschließlich der Einzelabrechnungen und der Heizkostenabrechnungen) und Wirtschaftsjahr müssen den Eigentümern mindestens eine Woche vor der Versammlung schriftlich zugegangen sein, in der über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll.

Ein beschlußgenehmigter Wirtschaftsplan (als Anspruchsgrundlage für Hausgeldvorauszahlungen) gilt i. Ü. auch über ein Wirtschaftsjahr hinaus, d. h. solange, bis über einen neuen Wirtschaftsplan Beschuß gefaßt ist.

- (6) Zahlungen, die der Wohnungseigentümer nach § 7 der Gemeinschaftsordnung zu leisten hat, sind an die Verwalterin oder an eine von ihr zu bestimmende Stelle monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, für die Verwalterin kostenfrei im Sinne der Teilungserklärung (Einzugsverfahren) zu entrichten.
- (7) Nachträglich beschlossene Sonderumlagen sind in der von der Verwalterin bzw. von der Gemeinschaft festgelegten Frist und Form (Einzugsverfahren) zu entrichten.

§ 6 Veräußerung eines Wohnungseigentums

Bei der Veräußerung eines Wohnungs- oder Teileigentums hat der Eigentümer seinen Rechtsnachfolger zum Eintritt in diesen Verwaltervertrag zu verpflichten.

§ 7 Teilweise Unwirksamkeit / Vertragsänderungen

Wird ein Teil dieses Vertrages unwirksam, so bleibt der übrige Vertragsinhalt in vollem Umfange rechtswirksam. Der rechtsunwirksame Teil ist durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommende Bestimmung zu ersetzen.

Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Zustimmung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschlußfassung in der Eigentümerversammlung und der Genehmigung der Verwalterin. Sie bedürfen der Schriftform.

§ 8 Beendigung der Verwaltertätigkeit

Bei Beendigung der Verwaltertätigkeit hat die Verwalterin die Konten der Wohnungseigentümergemeinschaft abzuschließen, Rechnung zu legen und alle die Wohnungseigentümergemeinschaft betreffenden und zu einer ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung notwendigen Unterlagen unverzüglich an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, seinen Stellvertreter oder einen vom Verwaltungsbeirat benannten Dritten (insbesondere an einer neu bestellten Verwalterin) auszuhändigen.

§ 9 Sonstige Bestimmungen

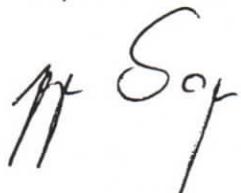
- (1) Die Verwalterin versichert, daß sie eine Vermögensschadenversicherung abgeschlossen hat und ständig aufrecht erhält.
- (2) Schadenersatzansprüche aus leicht fahrlässiger Vertragsverletzung gegen die Verwalterin verjähren in 3 Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem der Anspruch der Gemeinschaft bzw. einzelner Eigentümer entstanden ist, spätestens jedoch in 3 Jahren nach Beendigung des Verwalteramtes.

§ 10 Erfüllungsort ist München

München, den 21. Mai 1999

Die Verwalterin:

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH



VERWALTERVOLLMACHT

Die Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH in 80939 München, Lilienthalallee 25, ist als Verwalterin der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage

**Meistersingerstraße 67 - 73, 144 -154,
Englschalkinger Straße 235 - 239,
Freischützstr. 1 - 19,
81927 München**

ermächtigt, die Wohnungseigentümergemeinschaft in allen gemeinschaftlichen Verwaltungsangelegenheiten außergerichtlich und auch gerichtlich zu vertreten. Die genannte Gesellschaft ist berechtigt, - soweit zulässig - die Verwaltung auf eine Organgesellschaft, z. B. Tochtergesellschaft zu übertragen, ohne daß hierfür ein Beschuß der Wohnungseigentümer erforderlich ist, sofern diese Übertragung mit allen Rechten und Pflichten geschieht und noch innerhalb des Zeitraumes ihrer eigenen Verwalterbestellung liegt. Die Übertragung gilt dann für den restlichen Bestellungszeitraum.

Im fremden oder eigenen Namen kann die Verwalterin mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer Hausgeldrückstände gegen säumige Wohnungseigentümer außergerichtlich und auch gerichtlich geltend machen. Die Verwalterin kann des weiteren insbesondere unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB:

- 1) Rechte der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten regeln und wahrnehmen oder Ansprüche Dritter gegen die Gemeinschaft abwehren.
- 2) Die Wohnungseigentümer als Berechtigte von Dienstbarkeiten gerichtlich oder außergerichtlich vertreten.
- 3) Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Wartungs- und Lieferungsverträge abschließen und auflösen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind.

Die Verwalterin ist auch berechtigt:

- 1) Im Namen aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie alle Leistungen und Zahlungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung zusammenhängen.
- 2) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit diese an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- 3) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer First oder zur Abwendung eines der Gemeinschaft drohenden Rechtsnachteils erforderlich sind.
- 4) Untervollmachten für einzelne Verwaltungsangelegenheiten zu erteilen.

Erlischt die Vertretungsvollmacht der Verwalterin, so ist die Vollmacht den Wohnungseigentümern, d. h. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates unverzüglich zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde steht der Verwalterin nicht zu.

Begläubigte Abschrift

URNr.

V o l l m a c h t

Die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München (83, Albert-Schweitzer-Str.70)
bevollmächtigt hiermit

Frau Renate M u h r, geb. Spahner, geb. 13.09.1944,
geschäftsansässig

Lilienthalallee 25, 80939 München,
zu ihrer uneingeschränkten Vertretung, soweit Vertretung
insoweit gesetzlich zulässig ist:

- a. beim Abschluß von Kauf- und Verkaufverträgen über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum, sowie Einbringungsverträgen;
- b. beim Abschluß von Nachträgen zu bestehenden Rahmenverträgen (Vorurkunden) über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum;
- c. bei unentgeltlichen und entgeltlichen Abtretungen von Grundstücken für Straßen oder sonstigen öffentlichen Bedarf und bei Tauschverträgen;
- d. bei Belastung ihres Grundbesitzes mit Hypotheken, Grundschulden, Reallasten, bei Abgabe von Schuldanerkenntnissen und bei der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung mit persönlicher und dinglicher Wirkung, Abgabe von Abtretungserklärungen über Grundpfandrechte der genannten Firma;
- e. bei der Belastung des Grundbesitzes mit Dienstbarkeiten aller Art, Auflassungsvormerkungen (auch auf Rückübertragung des Eigentums) sowie bei der Veräußerung der Rechte aus Kaufverträgen und aus Auflassungsvormerkungen;
- f. bei der Abgabe von Löschungsbewilligungen und Rangrücktritten über Rechte der genannten Firma sowie von Eigentümerzustimmungen zur Löschung von dinglichen Belastungen, Eintragung von Löschungsvormerkungen;

- g. Teilungserklärungen nach § 8 WEG abzugeben sowie alle Erklärungen für die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH in ihrer Eigenschaft als Verwalterin nach dem WEG;
- h. bei Vermessungsanträgen jeder Art und Abgabe aller Erklärungen, die zum Vollzug von Veränderungsnachweisen erforderlich sind;
- i. Aufhebung der vorgenannten Verträge und Rechte.

Im Rahmen ihrer Vollmacht ist die Bevollmächtigte befugt, die erforderlichen Rechtsgeschäfte abzuschließen

und Erklärungen abzugeben, sei es gegenüber Gericht, Behörden und Privatpersonen einschließlich Grundbuchamt, also auch die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigte ist nicht berechtigt, Kaufpreiszahlungen entgegenzunehmen, außer durch an die Gesellschaft adressierte Verrechnungsschecks.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist sie befreit.
Im Rahmen der genannten Verträge ist die Erteilung von Untervollmachten zulässig.

München, den 23. Dez. 1998

*Thomas Schlier
Christopher Tütre* 4301

4345

UR.Nr

4301/1998

V

Ich beglaubige die Echtheit der vor mir vollzogenen
Unterschrift von:

Herrn **Alfons Doblinger**,
Kaufmann,
geschäftsansässig Lilienthalallee 25, 80939
München,
persönlich bekannt,

hier handelnd für die

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München,
AG München HRB 2202,

Anschrift: wie vor,

als Geschäftsführer.

Vertretungsfeststellung erfolgt gesondert.

Nach Angabe war der Notar bzw. Notarvertreter außerhalb seiner Amtstätigkeit nicht für die Beteiligten tätig.

München, den 23. Dezember 1998

Dr. Vossius, Notar



UR.Nr. 4345/1998

LO

Ich beglaubige die Echtheit der vor mir vollzogenen
Unterschrift von:

Herrn Christoph Titz,
geboren am 02.10.1937,
geschäftsansässig Lilienthalallee 25,
80939 München,
ausgewiesen durch seinen Bundespersonalausweis,

hier handelnd für die

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München
(HRB 2202 AG München)

als deren Prokurist.

Nach Angabe war der Notar bzw. Notarvertreter außerhalb seiner Amtstätigkeit nicht für die Beteiligten tätig.

München, den 28. Dezember 1998



Dr. Vossius, Notar



Vertreterfeststellung

Nach Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht München bescheinige ich, Notar, daß unter HRB Nr. 2202 die Firma

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München

und Herr Alfons Doblinger als Geschäftsführer sowie Herr Christoph Titze als Prokurist eingetragen und gemeinsam zur Vertretung dieser Gesellschaft befugt sind.

Die Einsicht in das Handelsregister habe ich am heutigen Tage vornehmen lassen.

München, den achtundzwanzigsten Dezember
eintausendneunhundertachtundneunzig



Dr. Vossius, Notar



Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

München, den 27. Mai 1999



↓
Notar

3. Nachtrag

zur Teilungserklärung
vom 27. 05. 1999 -URNr. 893/K/1999-
des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München

Heute, den elften November
neunzehnhundertneunundneunzig
-11. 11. 1999-

ist vor mir,

Dr. Wolf-Dieter Kirchner
Notar in München

in meinen Amtsräumen in 80333 München, Theatinerstraße 45,

anwesend:

Frau Renate Muhr, geb. Spahner, geb. am 13.09.1944, Prokuristin
geschäftsansässig in 80939 München, Lilienthalallee 25,
-persönlich bekannt-

hier handelnd für
die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH mit dem Sitz in
München
(Postanschrift: 80939 München, Lilienthalallee 25)

-nachstehend „Bayerische Städtebau“ genannt-.

Die Bayerische Städtebau handelt hier zugleich für die
PP-Peter Pietzak Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG Objekt I
mit dem Sitz in München
(Anschrift: Ungsteiner Straße 33, 81539 München)

nachstehend auch „Grundstückseigentümer“ genannt-.

aufgrund der in Ziff. V. 3. der Urkunde Nr. 893/K/99 erteilten Vollmacht.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß folgendes:

I.
Vorbemerkung

Auf die Teilungserklärung vom 27.05.1999 -URNr. 893/K/1999- mit Nachträgen vom 12.08.1999 - URNr. 1491/K/99- und vom 31.08.1999 –URNr. 1785/K/99 je des Notars Dr. Wolf-Dieter Kirchner in München -nachfolgend „Vorurkunden“ genannt-, wird verwiesen.

Diese Urkunden lagen im Original bei dieser Beurkundung vor; ihr Inhalt ist der Beteiligten genau bekannt, so daß auf erneutes Verlesen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet wird.

II.
Bildung des restlichen 2. Bauabschnittes

In Ziffer V. 2. der Teilungserklärung URNr. 893/K/99 ist ausgeführt, daß dem damals gebildeten Stellplatz Nr. 434 im Altbestand ein überdimensionaler großer Miteigentumsanteil von 100/1000 zugeordnet wird, der es ermöglicht, die weiteren Gebäude des 2. Bauabschnittes (Neubau) in Form des Wohnungseigentums im Eigentum und für Rechnung der Bayerischen Städtebau zu bilden, und zwar unter Abspaltung von Miteigentumsanteilen, die mit dem Sondereigentum an den einzelnen Einheiten des 2. Abschnittes verbunden werden sollen.

Demgemäß hat der Grundstückseigentümer die Bayerische Städtebau in Ziff. V. 3. zur genannten Teilungserklärung bevollmächtigt, daß diese zu beliebigen Unterteilungen des überdimensionalen Miteigentumsanteiles (Stellplatz Nr. 434) und zur Verbindung mit weiteren Sondereigentumsrechten berechtigt ist, und zwar mit dem Recht, Untervollmacht zu erteilen.

In Ziff. V. 1. der Teilungserklärung ist außerdem festgelegt, daß der Bayerischen Städtebau bis zur Fertigstellung der sämtlichen geplanten Gebäulichkeiten des Neubaus das ausschließliche Sondernutzungsrecht an denjenigen Flächen des Wohnungseigentumsgrundstücks zusteht, die im als Anlage 7 zur URNr. 893/K/99 beigehefteten Lageplan (Neubau) samt Umgriff schwarz schraffiert gekennzeichnet waren.

Festgelegt war ferner, daß dieser Teil des gemeinschaftlichen Eigentums bis zur Vollendung sämtlicher Baumaßnahmen auf dem Wohnungseigentumsgrundstück der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Miteigentümer entzogen ist. Die Kosten der Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht dieser Flächen sollte ausschließlich der Sondernutzungsberechtigte tragen und zwar so lange, bis die Fläche der gemeinsamen Nutzung der Miteigentümer zugeführt wird. Ferner war bestimmt, daß sich die Bayerische Städtebau das Recht vorbehalten hat, bezüglich der genannten Fläche Sondernutzungsrechte einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuordnen.

Es ist nunmehr geplant, den zweiten Abschnitt (Neubau) zu bilden.

III.

Weitere Aufteilung

In entsprechender Anwendung des § 8 WEG teilt hiermit der Grundstückseigentümer unter Bezugnahme auf den noch nachzureichenden Aufteilungsplan den überdimensionalen 100,25/1000 Miteigentumsanteil in der Weise auf, daß mit dem bisherigen Stellplatz Nr. 434 nur noch ein Miteigentumsanteil zu 0,25/1000 verbunden ist, während der verbleibende Rest von 100/1000 Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt wird, daß mit diesem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den in der Anlage 1 aufgeführten Wohnungen Nrn. 596 - 616, Gewerbeeinheiten Nrn. 617 - 622, Doppelparkern Nrn. 623 - 634 und Einzelstellplätzen Nr. 635 - 640 in der Tiefgarage, nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen unauflöslich miteinander verbunden ist. Entsprechend dem nachzureichenden Aufteilungsplan werden die Einheiten gebildet, die in der Anlage 1 näher aufgeführt sind.

Das Sondereigentum ist in der beigefügten Anlage 4 dargestellt. Die Bayerische Städtebau bestätigt, daß die beigefügte Anlage 4 dem zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichenden Aufteilungsplan entspricht.

Die Baugenehmigung für den „Neubau“ liegt vor.

IV.**Sondernutzungsrechte**

1.

Die Sondernutzungsvereinbarungen gem. § 15 WEG ergeben sich aus der Anlage 2 zu dieser Urkunde.

2.

Die in den Vorurkunden eingeräumten Sondernutzungsrechte werden im übrigen durch gegenwärtige Urkunde nicht berührt.

V.**Beheizte Wohnflächen**

Gem. § 7 Ziffer 3 der Gemeinschaftsordnung (Anlage 3 der Teilungserklärung URNr.893/K/99) werden die Kosten für die Heizung und das Warmwasser zu 30 % nach der Wohnfläche warm ohne Balkone und Terrassen und zu 70 % nach der für die einzelnen Eigentumswohnungen durch die Heizkostenverteiler und Warmwasserbrauchsmesser ermittelten Entnahmen berechnet und verteilt.

In der Anlage 3 zu gegenwärtiger Urkunde ist die Zusammenstellung der beheizten Flächen für den Neubau enthalten; darauf wird verwiesen.

VI.**Verwalter**

Die Verwalterbestellung gem. § 13 der Anlage 3 (Gemeinschaftsordnung zur URNr. 893/K/99) gilt entsprechend auch für den Neubau.

VII.

Aufrechterhaltung der Vorurkunde im übrigen

1.

Im übrigen verbleibt es bei dem Inhalt der Vorurkunden, die entsprechend auch für die heutige Aufteilung gelten.

2.

Klargestellt wird, daß bis zur Bezugsfertigkeit und Übergabe der ersten Einheit des Neubaus für die Beteiligung des Eigentümers des Stellplatzes Nr. 434 an Lasten und Kosten ein Miteigentumsanteil von 0,25/1000 zugrunde gelegt wird.

3.

Die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage für den Neubau beträgt 6,--DM/m² Wohn- bzw. Nutzfläche und 60,-- DM pro TG-Stellplatz jährlich.

4.

Die Bauausführung für den Neubau richtet sich nach den als Anlage 5 diesem Nachtrag beigefügten 4 Baubeschreibungen.

5.

Hinsichtlich des Neubaus wird der 5. Absatz des § 11. 1. (Anlage 3 der Teilungserklärung URNr. 893/K/99) neugefaßt wie folgt:

„Es stehen zu:

- a. 10 Stimmen jedem Wohnungs- und Teileigentum „Gewerbe“
- b. 2 Stimmen jedem Teileigentum „Doppelparker“, wobei dieses Stimmrecht nur von den Miteigentümern des Teileigentums gemeinsam ausgeübt werden kann

- c. 1 Stimme jedem Teileigentum „Einzelstellplatz“.

VIII.

Eintragungserklärungen

Zur Eintragung im Grundbuch wird bewilligt und

beantragt

1.

die weitere Aufteilung nach § 8 WEG, wie oben bestimmt,

2.

als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung und Abweichung von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmungen nebst den Sondernutzungsvereinbarungen, wie sie in Ziff. IV. in Verbindung mit Anlage 2 bestimmt wurden.

3.

Der Grundstückseigentümer und die Bayerische Städtebau sind darüber einig, daß das Eigentum an den grundbuchmäßig gebildeten Einheiten Nrn. 596 - 640 (wie in Anlage 1 bezeichnet) auf die Bayerische Städtebau übergeht. Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch wird bewilligt und beantragt. Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung im Grundbuch bewilligt und beantragt die Bayerische Städtebau die Löschung der für sie im Grundbuch am Stellplatz Nr. 434 (alt) eingetragenen Vormerkung, vorausgesetzt, daß Zwischeneintragungen ohne ihre Zustimmung nicht erfolgten.

Teilvollzug ist zulässig. Der Notar ist ermächtigt, gestellte Anträge abzuändern, zurückzunehmen und erneut zu stellen.

Allen etwa erforderlichen Gläubigererklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

IX.**Kosten, Abschriften**

Die mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug im Grundbuch verbundenen Kosten trägt die Bayerische Städtebau in München.

Die Nichterhebung der Grunderwerbsteuer wegen des Rückerwerbs wird gemäß § 16 GrestG beantragt.

Von dieser Urkunde erhalten

beglubigte Abschriften:

das Grundbuchamt
der Grundstückseigentümer
die Bayerische Städtebau (5),

einfache Abschriften:

das Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-;
die Bayerische Städtebau erhält zusätzlich eine einfache Abschrift.

X.**Vollzugsmitsellung**

Der beurkundende Notar wird den grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde, sobald die Voraussetzungen vorliegen, selbst veranlassen; Vollzugsmitsellungen sind ihm auszuhändigen.

Die Anlagen wurden mit der Beteiligten erörtert. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

XI.**Zustimmung**

Soweit Wohnungs- und Teileigentum bereits veräußert wurde, handelt die Bayerische Städtebau für die Käufer, die diesem Nachtrag zustimmen aufgrund der in der Teilungserklärung enthaltenen und in den Kaufverträgen bestätigten Vollmachten.

Seine Anlage

Vorgelesen vom Notar
von d Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben.

Reinhard Fleisch
Leder, L.L.



**Miteigentumsanteile
ENGLSCHALKING
Objekt: Fideliopark, Freischützstraße 15**

Anlage 1

Miteigentumsanteil von 100,25/1000 am WE-Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-Stellplatz Nr. 434. Dieser wird aufgeteilt in die nachgenannten Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an den in Abs. 1.a. genannten Wohnungen und den in Abs. 1.b. genannten Gewerbeeinheiten bzw. an den in Abs. 1.c. genannten Tiefgaragenstellplätzen und zwar:

1.a. Wohneinheiten

Haus 2 - 4	Whg Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Haus 2	596	1,97
Haus 2	597	1,98
Haus 3	598	2,63
Haus 3	599	2,61
Haus 4	600	1,96
Haus 4	601	1,88
Haus 4	602	2,62
Haus 2	603	1,97
Haus 2	604	1,98
Haus 3	605	2,63
Haus 3	606	2,61
Haus 4	607	1,96
Haus 4	608	1,88
Haus 4	609	2,62
Haus 2	610	1,97
Haus 2	611	1,98
Haus 3	612	2,63
Haus 3	613	2,61
Haus 4	614	1,96
Haus 4	615	1,88
Haus 4	616	2,62
<hr/>		
Summe		46,95

1.b. Gewerbeeinheiten

Haus 1 - 4	GE Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
Büroeinheit (Haus 1)	617	6,26
Büroeinheit (Haus 1)	618	6,26
Büroeinheit (Haus 1)	619	6,26
Laden 1 (Haus 1 + 2)	620	15,99
Laden 2 (Haus 3)	621	3,74
Laden 3 (Haus 4)	622	7,04
Summe		45,55

1.c. Tiefgaragenstellplätze

TG Nr.	Miteigentumsanteil 1/1000
TG-Doppelparker	
623	0,50
624	0,50
625	0,50
626	0,50
627	0,50
628	0,50
629	0,50
630	0,50
631	0,50
632	0,50
633	0,50
634	0,50
TG-Einzelstellplatz	
635	0,25
636	0,25
637	0,25
638	0,25
639	0,25
640	0,25
Summe	7,50

2. Zusammenfassung

A.1. MEA TG Nr. 434	(Bestand)	0,25
A.2. MEA Einheiten (Rest)	(Bestand)	899,75
B.1. MEA WE	(Neubau)	46,95
B.2. MEA GE	(Neubau)	45,55
B.3. MEA TG	(Neubau)	<u>7,50</u>
		1.000,00

Sondernutzungsvereinbarungen gem. § 15 WEG

I. Sondernutzung für Abstellräume

1.
Jedem Wohnungseigentümer (Wohnungen Nrn. 596 bis 616) wird jeweils der Abstellraum im Kellergeschoß mit der gleichen Nummer zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen.

Den Eigentümern der Gewerbeeinheiten Nrn. 617, 618 und 619 wird jeweils der Abstellraum mit der gleichen Nummer im Kellergeschoß zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen.

In der Planbeilage A zu dieser Anlage sind die Abstellräume Nrn. 596 bis 619 ausgewiesen.

2.
Die Kosten für die Unterhaltung und Wartung der Innenflächen des Abstellraumes einschließlich Decke und Bodenflächen sowie der Abgrenzung einschließlich Eingangstüre hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte allein zu tragen bzw. zur Hälfte, soweit die Abgrenzung zwei Abstellräume begrenzt.

II. Sondernutzung für Gewerbeinheiten

1.
Den Teileigentumseinheiten Nrn. 620, 621, 622 werden jeweils zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen:

a.
die gesamte Außenwand im Bereich seines Teileigentums einschließlich Schaufenster und Eingangstür und

b.
die vor seinem Teileigentum liegende Verkehrsfläche, wie sie in der Planbeilage B kariert gekennzeichnet und mit der Nummer des jeweiligen Teileigentums gekennzeichnet ist, um diese als Verkehrsfläche zu nutzen und hierauf während der üblichen Geschäftszeiten Werbemittel aufzustellen oder Waren zum Verkauf anzubieten.

2.
Die Kosten für die Unterhaltung und Wartung, ggf. Erneuerung der dem Eigentümer gem. vorstehender Ziff. 1. a. zur Sondernutzung unterliegenden Fenster und Eingangstüre bzw. gem. Ziff. 1. b. zur Sondernutzung unterliegenden Flächen hat der jeweilige Nutzungsberechtigte allein zu tragen.

3.

Den Eigentümern der Gewerbeeinheiten Nrn. 621 und 622 wird gemeinsam je zur Hälfte das Sondernutzungsrecht an der in der Planbeilage C schraffierten und mit den Nrn. 621, 622 versehenen Anlieferfläche zugewiesen.

Die Kosten für Unterhalt und Wartung bzw. Erneuerung der Sondernutzungsfläche obliegt den Sondernutzungsberechtigten gemeinsam je zur Hälfte.

III. Sondernutzung an Doppelparkern

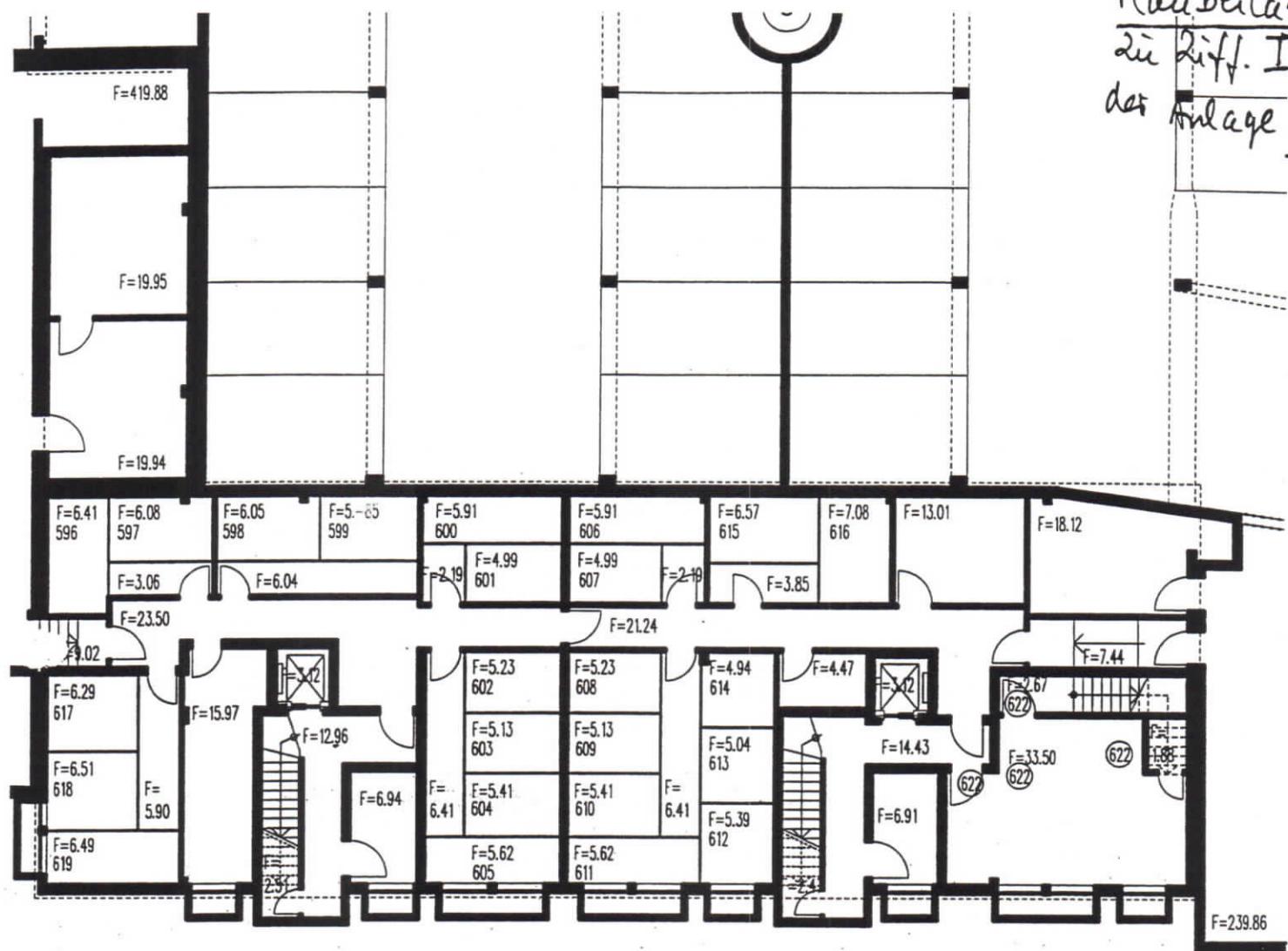
Die Bayerische Städtebau behält sich das Recht vor, die Zuweisung der einzelnen Stellplätze als Sondernutzungsrechte bei den Doppelparkern 623 bis 634 je die Stellplätze oben und unten im Zusammenhang mit der Veräußerung der einzelnen Miteigentumsanteile an den Doppelparkern ohne Zustimmung der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer und Inhaber beschränkt dinglicher Rechte vorzunehmen.

Das Zuordnungsrecht der Bayerischen Städtebau endet mit der Eigentumsumschreibung der letzten ursprünglich ihr zustehenden Wohnung bzw. Tiefgarage auf einen Dritten im Grundbuch. In der Planbeilage D zu dieser Anlage sind die obengenannten Doppelparker ausgewiesen.

Die gesamten Kosten für Betrieb, Wartung, Unterhaltung und ggf. Erneuerung der technischen Anlagen im Bereich des jeweiligen Teileigentums „Doppelparker“ werden von dessen Miteigentümern entsprechend ihres Miteigentumsanteils getragen.

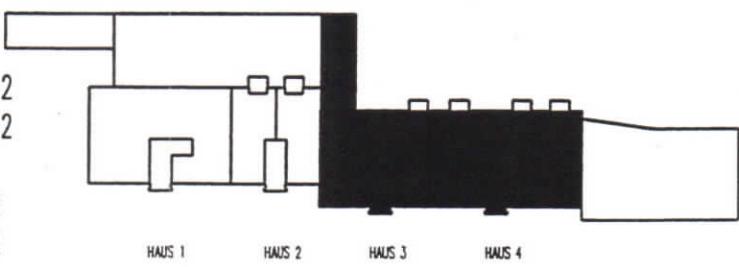
Löschung

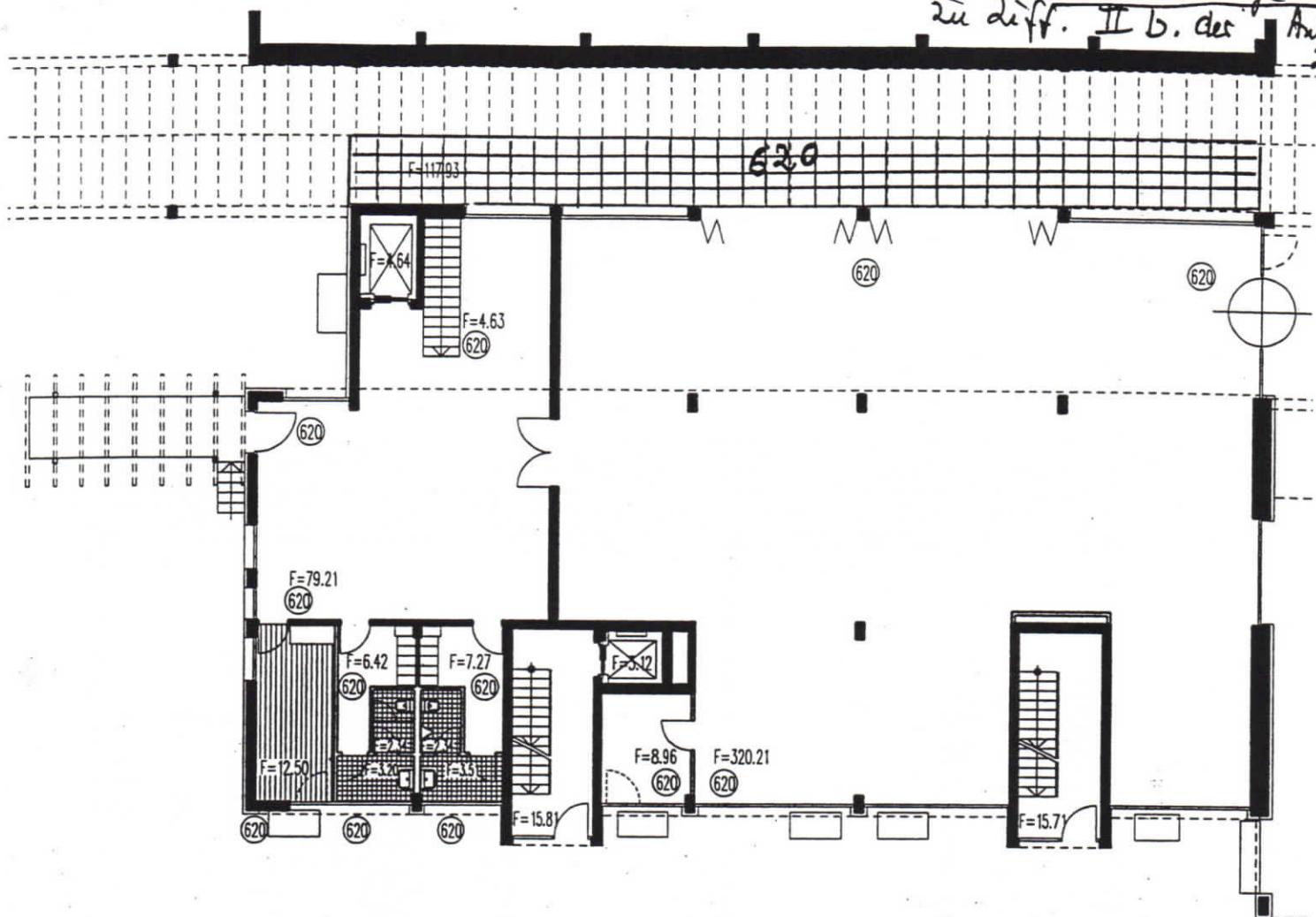
Plaubilage
zu Diff. I
der Anlage 2



HAUS 3+4 KELLERGESCHOß

Laden 3	Nutzfläche (Rohbaumaße)	38,26 m ²
622	Nutzfläche (Fertigmaße)	38,05 m ²
Büro- Einheit 617	Nutzfläche (Rohbaumaße)	6,29 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	6,29 m ²
Büro- Einheit 618	Nutzfläche (Rohbaumaße)	6,51 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	6,51 m ²
Büro- Einheit 619	Nutzfläche (Rohbaumaße)	6,52 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	6,49 m ²

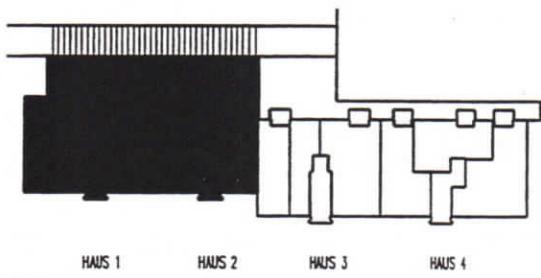




HAUS 1+2 ERDGESCHOSS

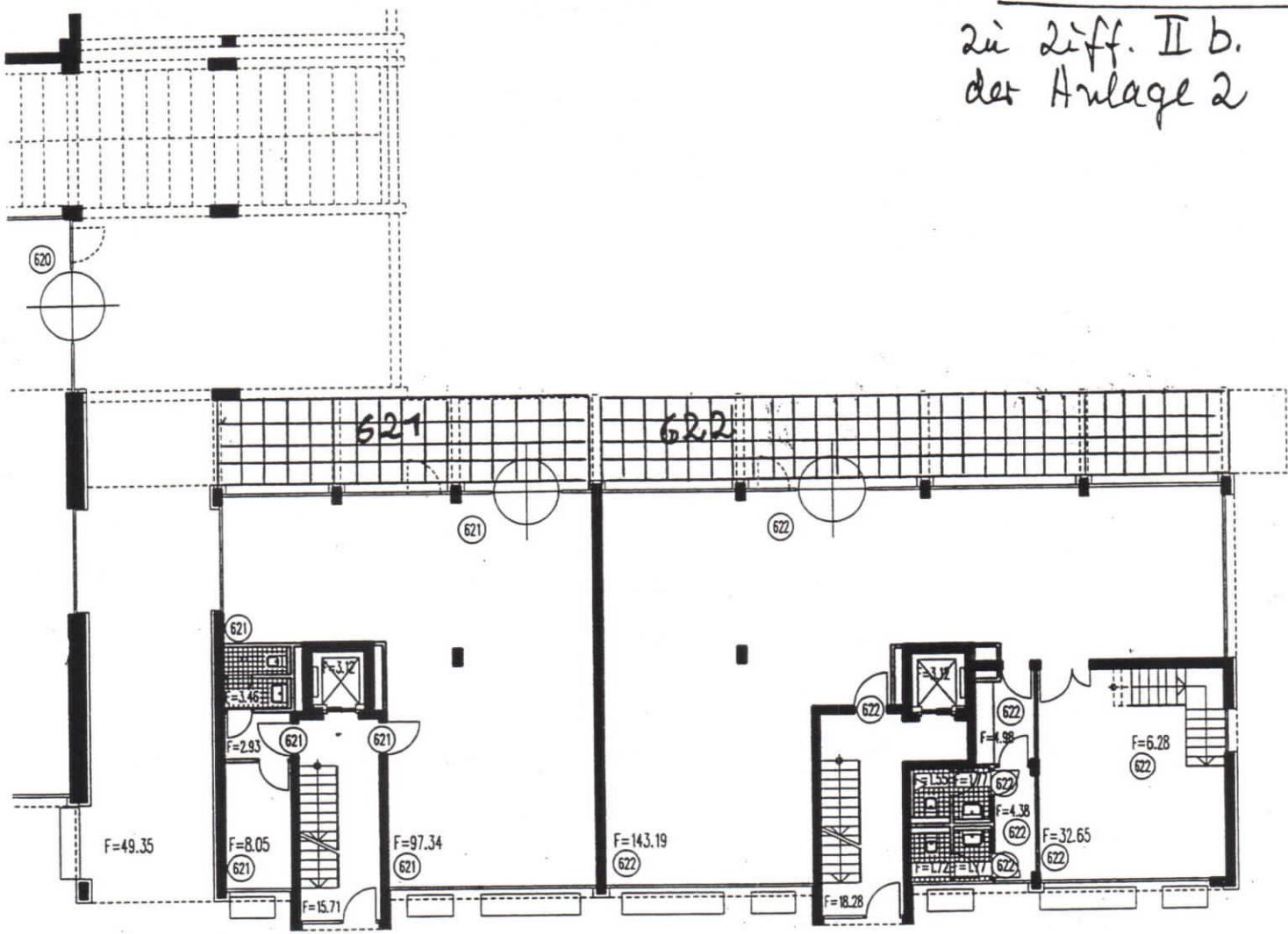
Laden 1	Nutzfläche (Rohbaumaße)	451,57 m ²
620	Nutzfläche (Fertigmaße)	450,59 m ²

Verkehrsfläche Aussen (Passage)	117,93 m ²
------------------------------------	-----------------------



Planbeilage B

zu Ziff. II b.
der Anlage 2

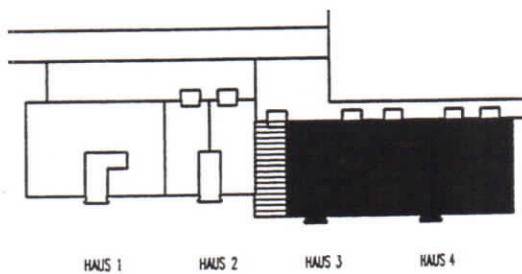


HAUS 3+4 ERDGESCHOSS

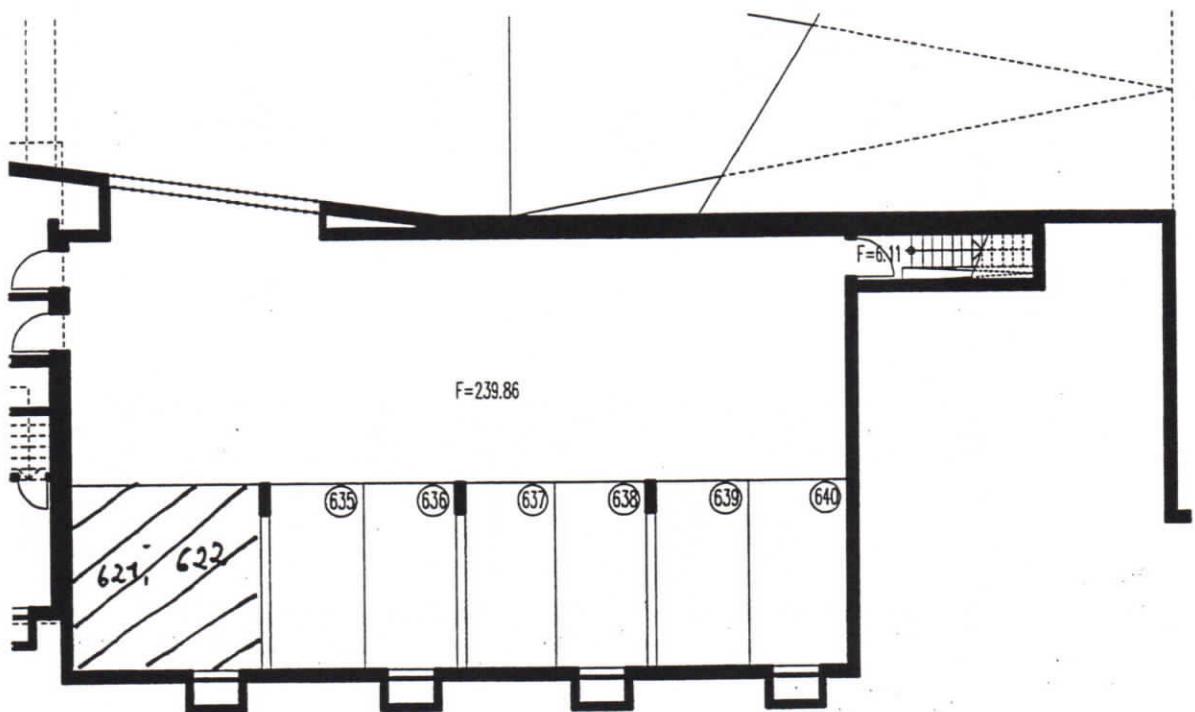
Laden 2 621	Nutzfläche (Rohbaumaße)	112,06 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	111,78 m ²

Laden 3 622	Nutzfläche (Rohbaumaße)	198,87 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	198,30 m ²

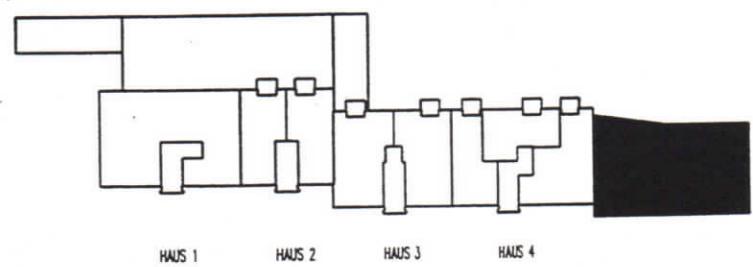
Verkehrsfläche Außen (Passage)	49,35 m ²
-----------------------------------	----------------------

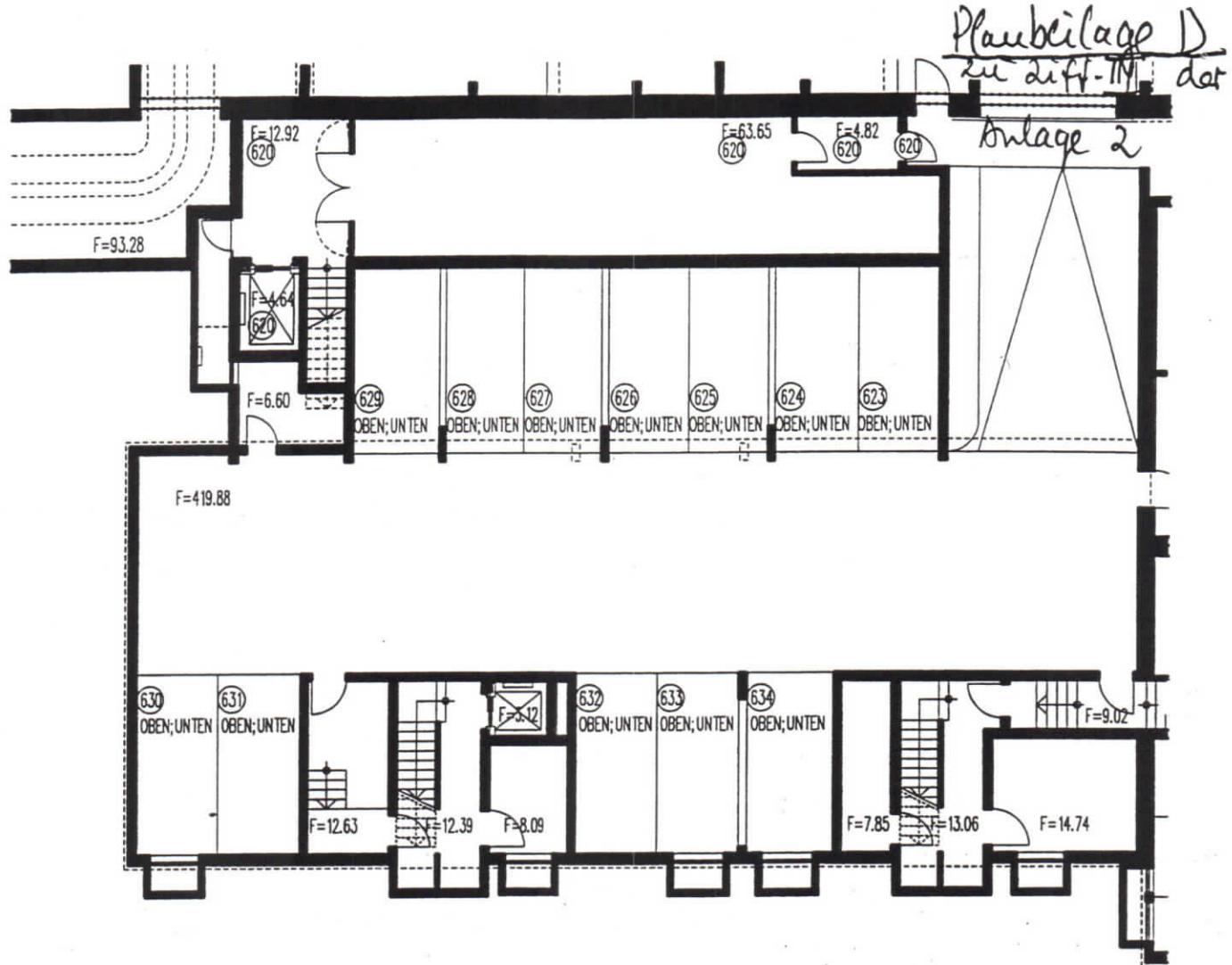


Plausibilität
zu Ziff. II:



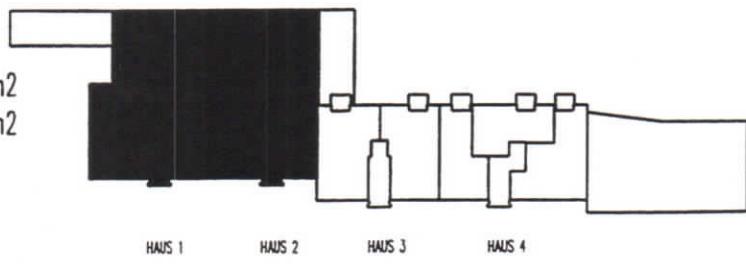
TIEFGARAGENERWEITERUNG NORD KELLERGESCHOSS





HAUS 1+2 KELLERGESCHOSS

Laden 1	Nutzfläche (Rohbaumaße)	86,25 m ²
620	Nutzfläche (Fertigmaße)	86,03 m ²



Anlage 3

Beheizte Flächen

ENGLSCHALKING

Objekt: Fideliopark, Freischützstraße 15

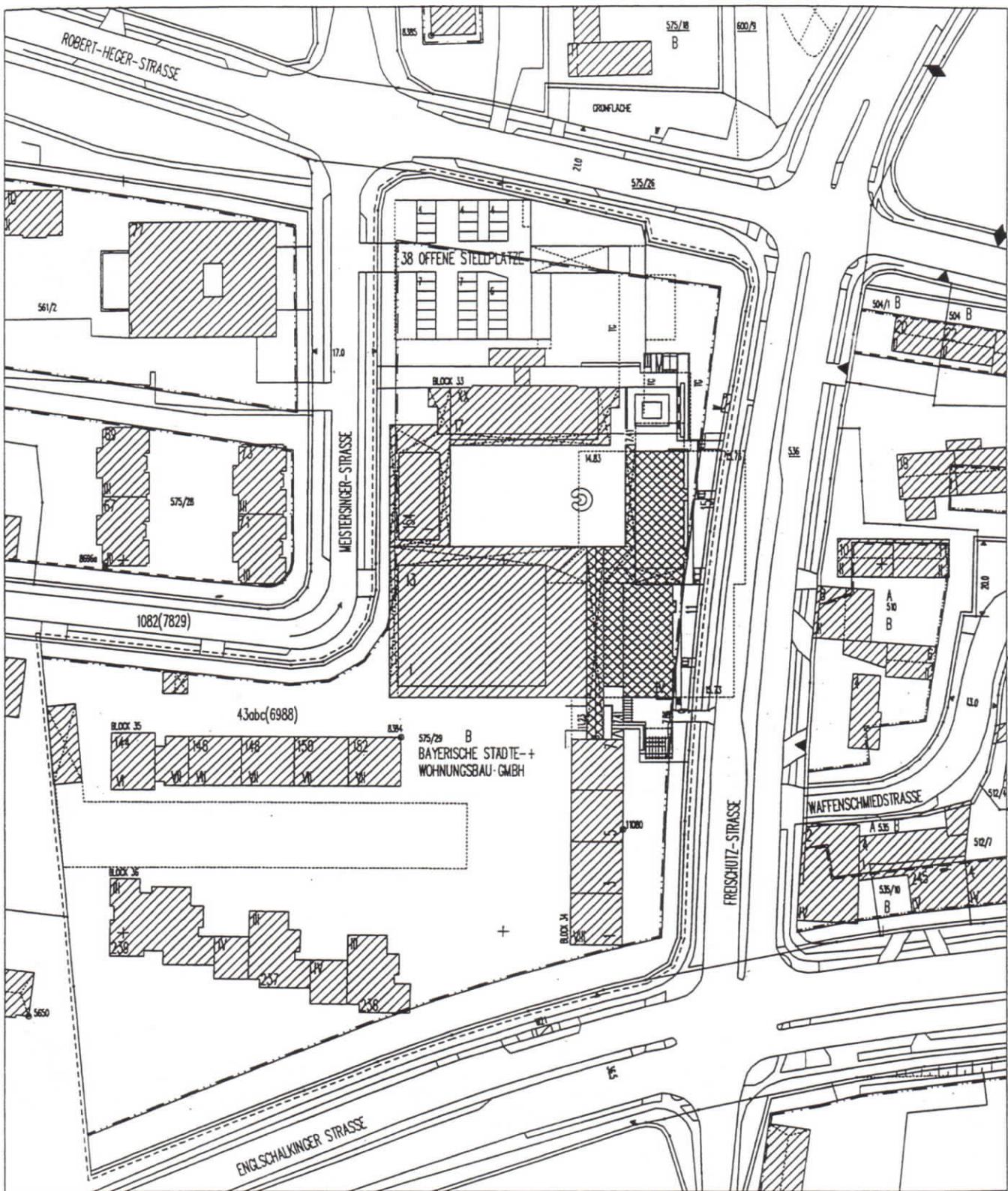
1. Wohneinheiten

Haus 2-4	Whg. Nr.	Stockwerk	Miteigentumsanteil 1/1000	Wohnfläche m²	beheizte Fläche m²
Haus 2	596	1. OG li.	1,97	59,09	56,40
Haus 2	597	1. OG re.	1,98	59,33	56,64
Haus 3	598	1. OG li.	2,63	78,78	76,09
Haus 3	599	1. OG re.	2,61	78,52	75,83
Haus 4	600	1. OG li.	1,96	58,73	56,04
Haus 4	601	1. OG mi.	1,88	56,43	53,74
Haus 4	602	1. OG re.	2,62	78,61	75,92
Haus 2	603	2. OG li.	1,97	59,09	56,40
Haus 2	604	2. OG re.	1,98	59,33	56,64
Haus 3	605	2. OG li.	2,63	78,78	76,09
Haus 3	606	2. OG re.	2,61	78,52	75,83
Haus 4	607	2. OG li.	1,96	58,73	56,04
Haus 4	608	2. OG mi.	1,88	56,43	53,74
Haus 4	609	2. OG re.	2,62	78,61	75,92
Haus 2	610	3. OG li.	1,97	59,09	56,40
Haus 2	611	3. OG re.	1,98	59,33	56,64
Haus 3	612	3. OG li.	2,63	78,78	76,09
Haus 3	613	3. OG re.	2,61	78,52	75,83
Haus 4	614	3. OG li.	1,96	58,73	56,04
Haus 4	615	3. OG mi.	1,88	56,43	53,74
Haus 4	616	3. OG re.	2,62	78,61	75,92
Summen				46,95	1408,47
					1.351,98

2. Gewerbeeinheiten

Haus 1-4	GE-Nr.	Stockwerk	Miteigentumsanteil 1/1000	Gewerbefläche EG, OG m²	Gewerbefläche UG m²	beheizte Fläche m²
Büroeinheit (Haus 1)	617	1. OG	6,26	187,24		187,24
Büroeinheit (Haus 1)	618	2. OG	6,26	187,24		187,24
Büroeinheit (Haus 1)	619	3. OG	6,26	187,24		187,24
Laden 1 (Haus 1 + 2)	620	EG/UG	15,99	450,59	86,03	450,59
Laden 2 (Haus 3)	621	EG	3,74	111,78		111,78
Laden 3 (Haus 4)	622	EG/UG	7,04	198,30	38,05	198,30
Summen				45,55	1322,39	124,08
						1322,39

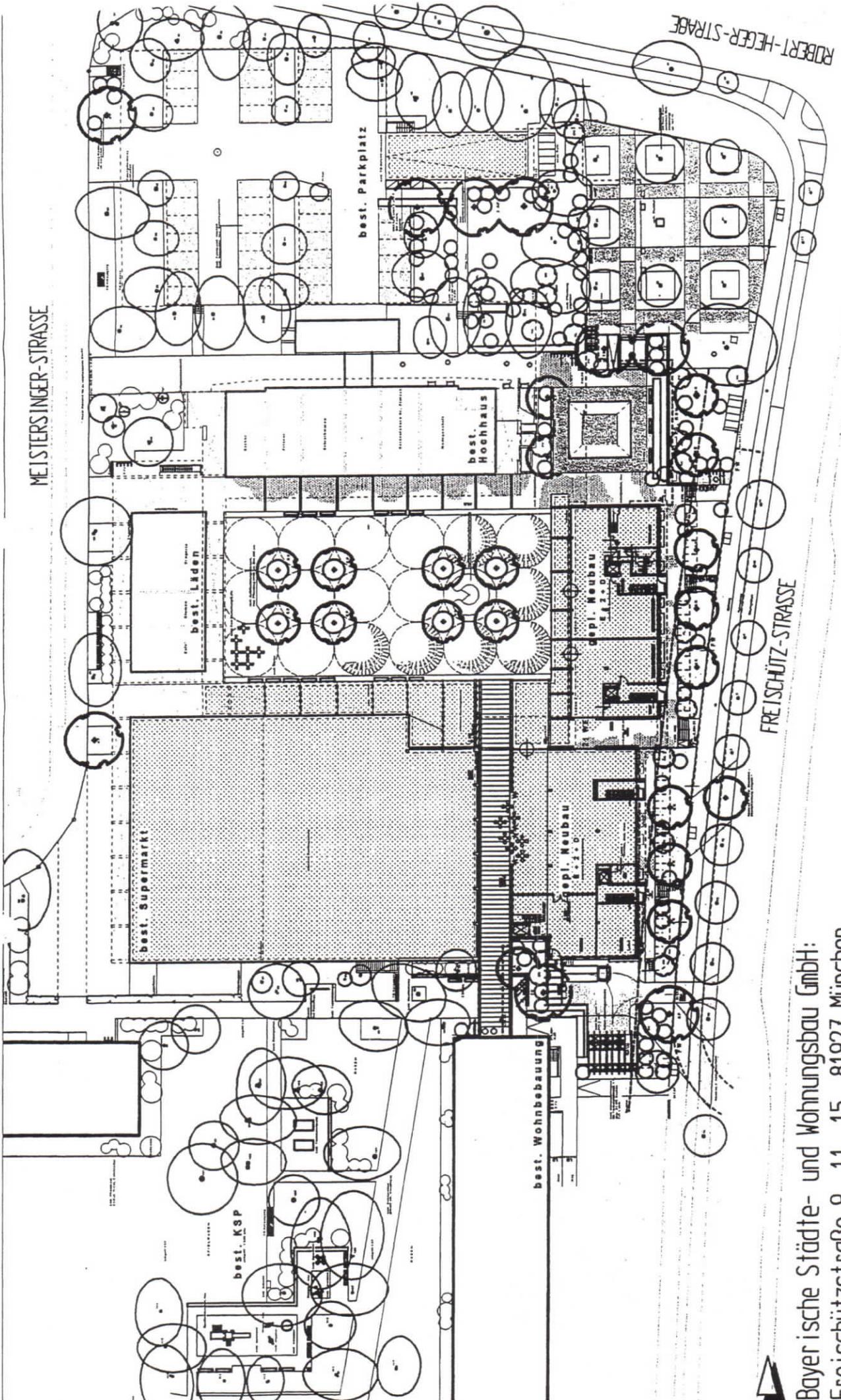
Anlage 4



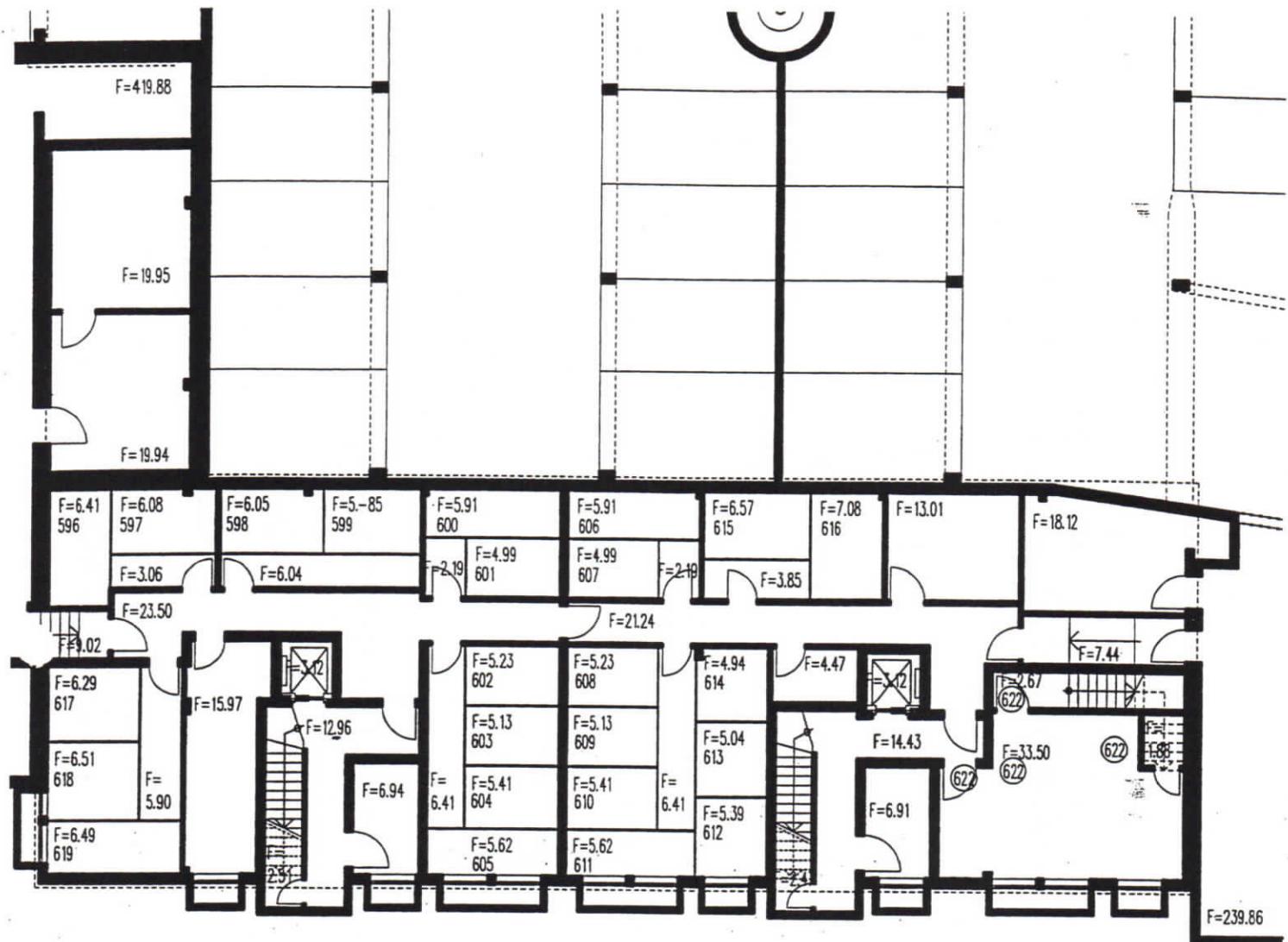
HAUS 1-4 LAGEPLAN

FREISCHUTZSTR.-FIDELIOPARK
FL.NR. 575/29; KAT.BL. 566; GEM. DAGLING; STADTBEZIRK 14



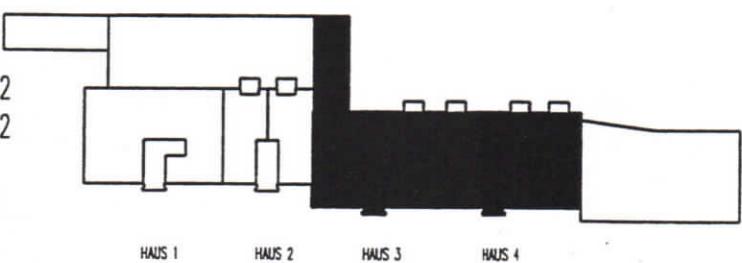


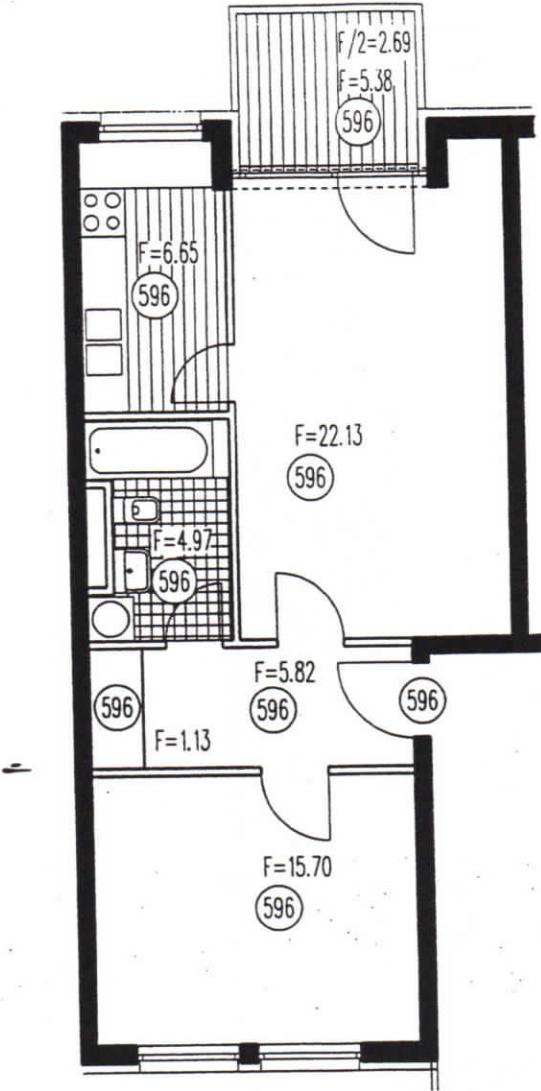
Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH:
Freischützstraße 9, 11, 15, 81927 München
Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage,
Fideliopark München, Gesamtplan M. 1:500



HAUS 3+4 KELLERGESCHOSS

Laden 3	Nutzfläche (Rohbaumaße)	38,26 m ²
622	Nutzfläche (Fertigmaße)	38,05 m ²
Büro- Einheit 617	Nutzfläche (Rohbaumaße)	6,29 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	6,29 m ²
Büro- Einheit 618	Nutzfläche (Rohbaumaße)	6,51 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	6,51 m ²
Büro- Einheit 619	Nutzfläche (Rohbaumaße)	6,52 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	6,49 m ²





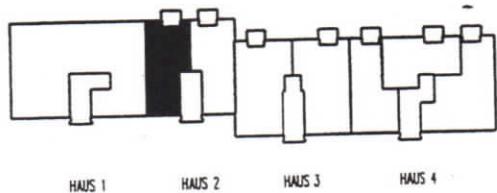
TYP 2a

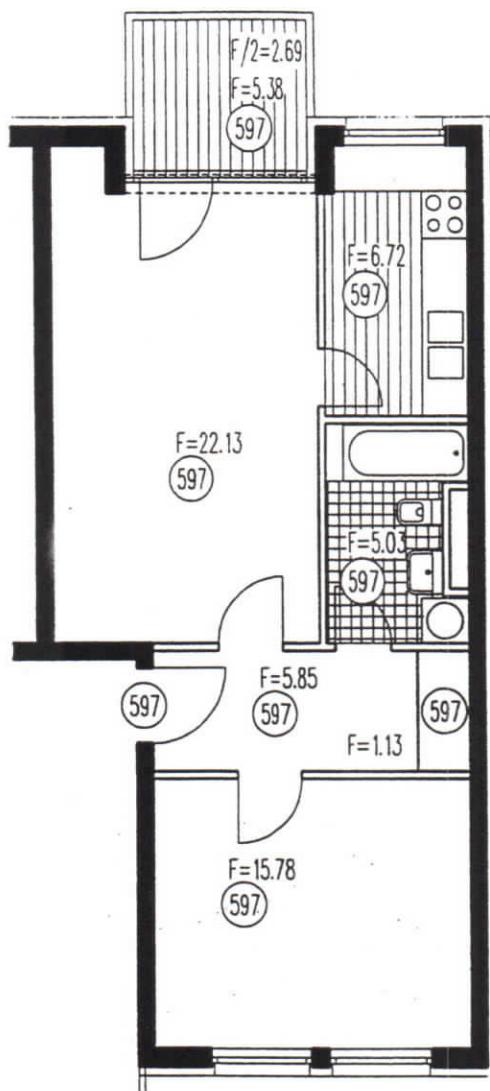
Haus 2

Wohnung Nr. 596 - 1.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 59.30 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 59.09 m²





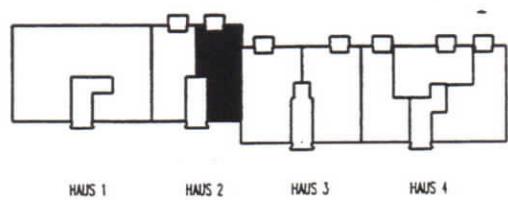
TYP 2b

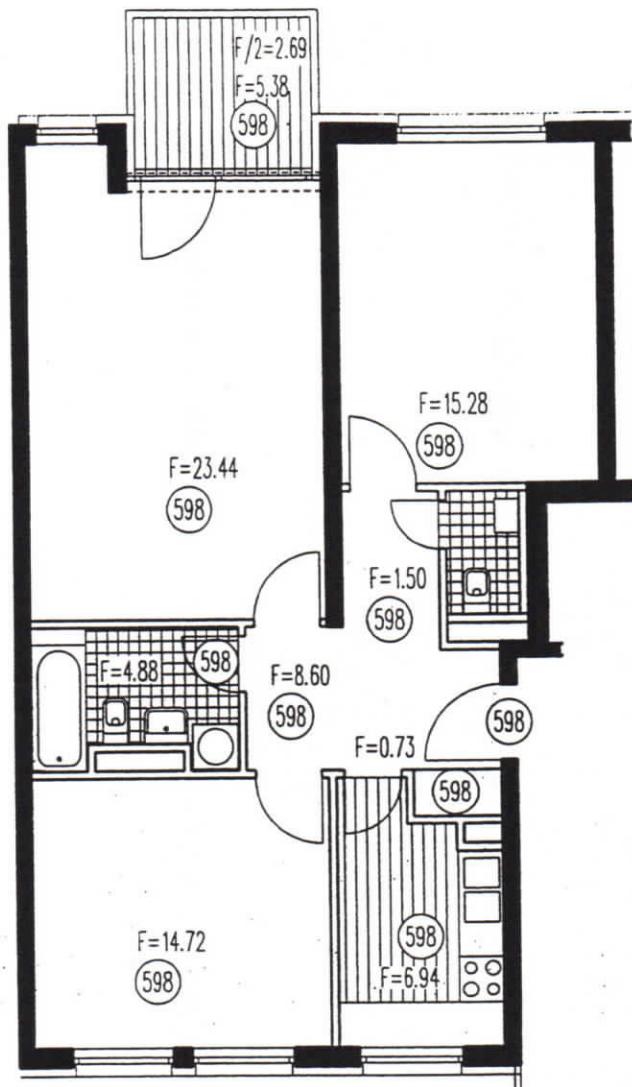
Haus 2

Wohnung Nr. 597 – 1.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 59.54 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 59.33 m²





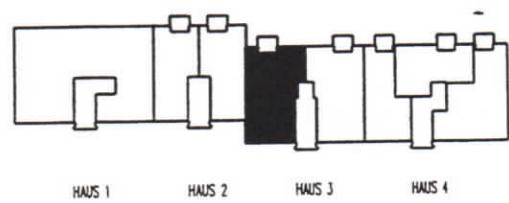
TYP 3a

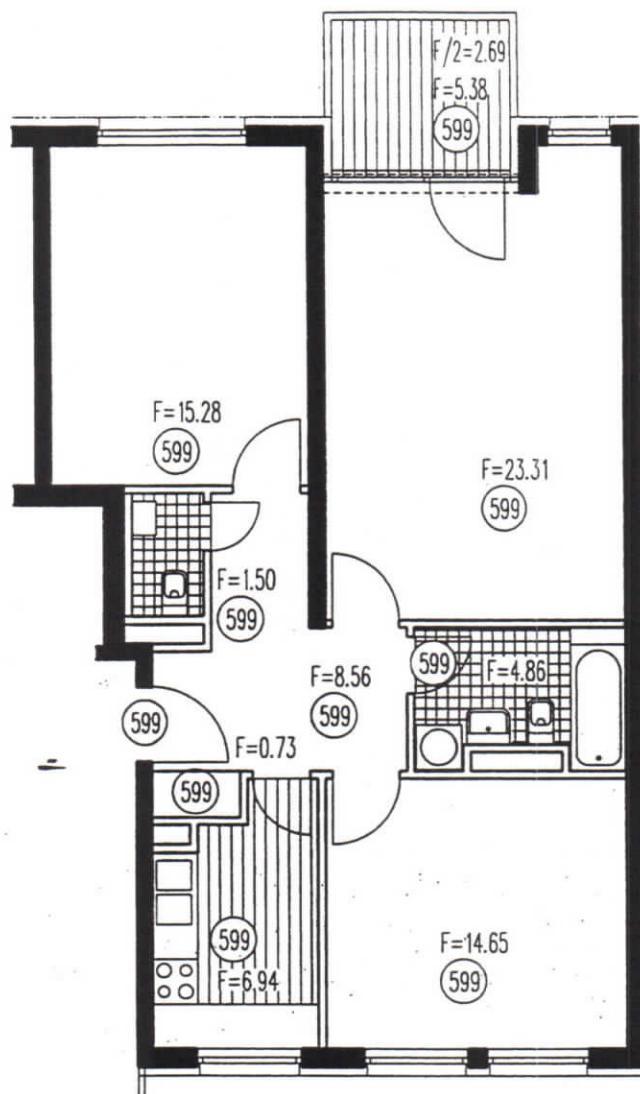
Haus 3

Wohnung Nr. 598 - 1.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 79.09 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.78 m²





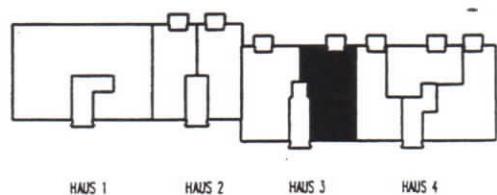
TYP 3b

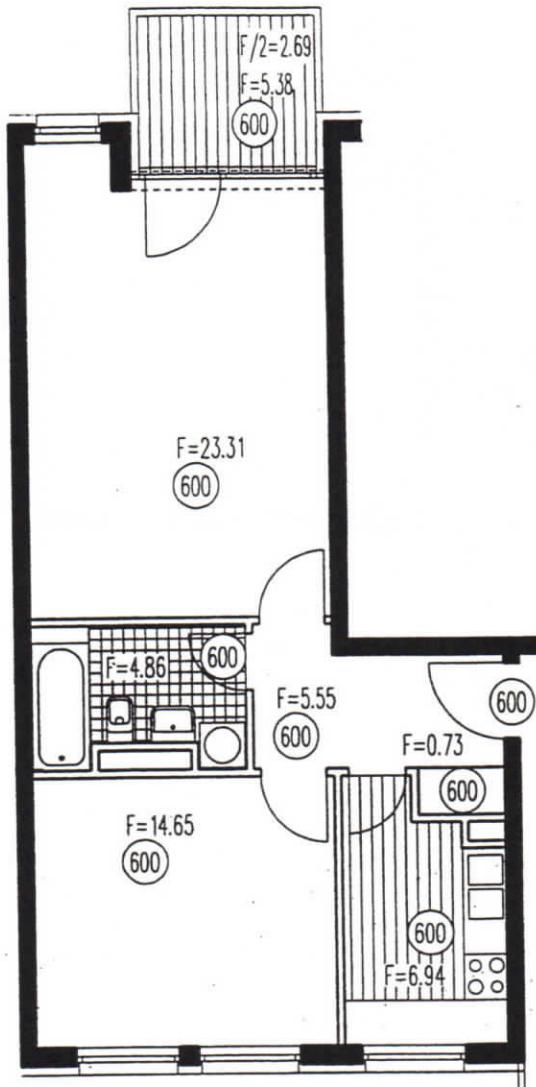
Haus 3

Wohnung Nr. 599 - 1.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 78.84 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.52 m²





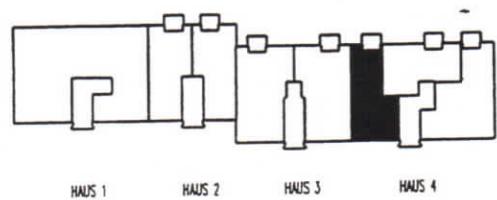
TYP 2c

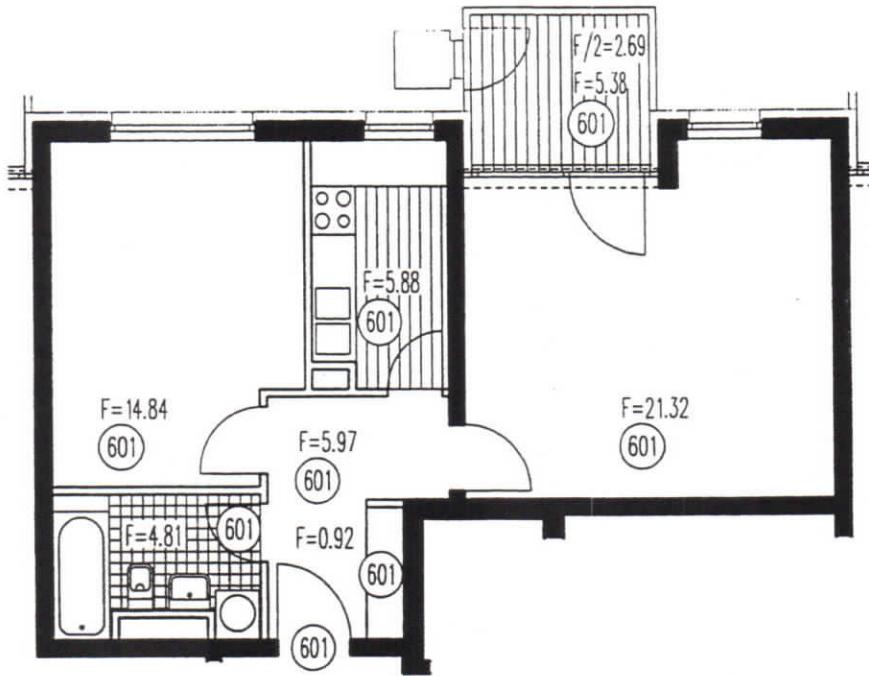
Haus 4

Wohnung Nr. 600 - 1.OG

Wohnfläche (Rohbaumaße) 58.94 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 58.73 m²





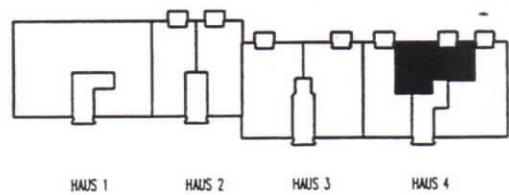
TYP 2d

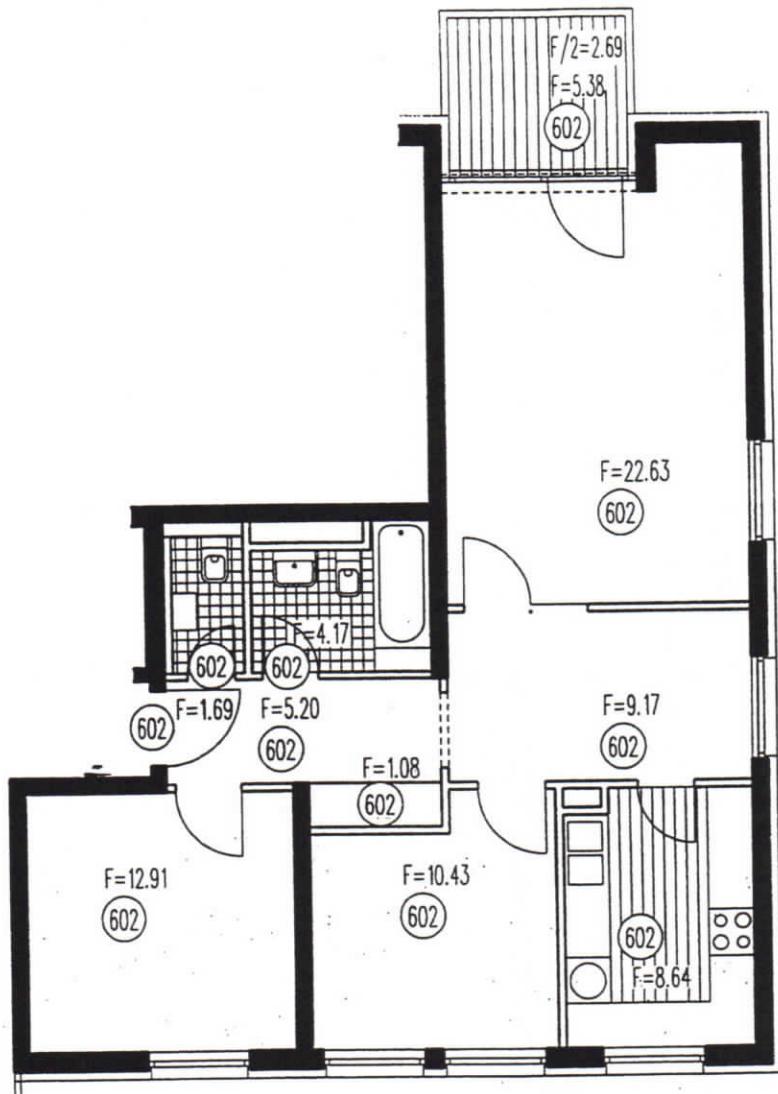
Haus 4

Wohnung Nr. 601 - 1.OG

Wohnfläche (Rohbaumaße) 56.63 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 56.43 m²





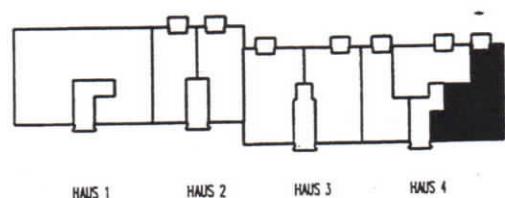
TYP 3c

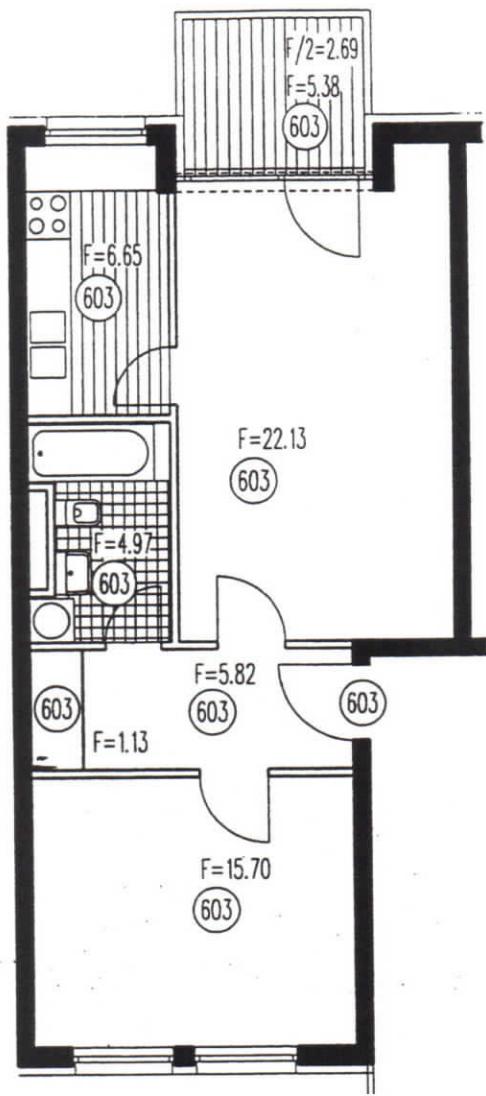
Haus 4

Wohnung Nr. 602 - 1.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 78.92 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.61 m²





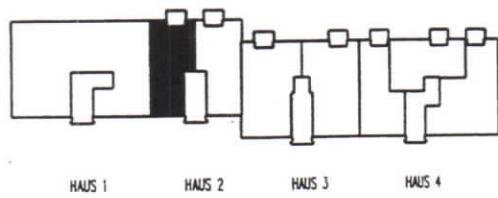
TYP 2a

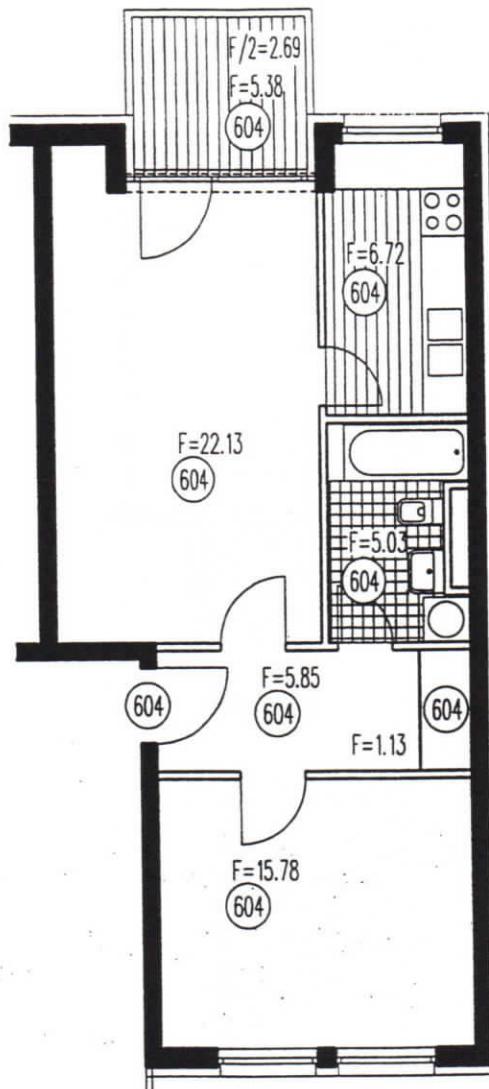
Haus 2

Wohnung Nr. 603 - 2.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 59.30 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 59.09 m²





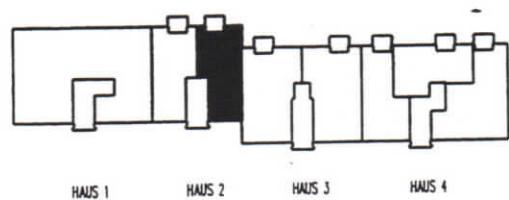
TYP 2b

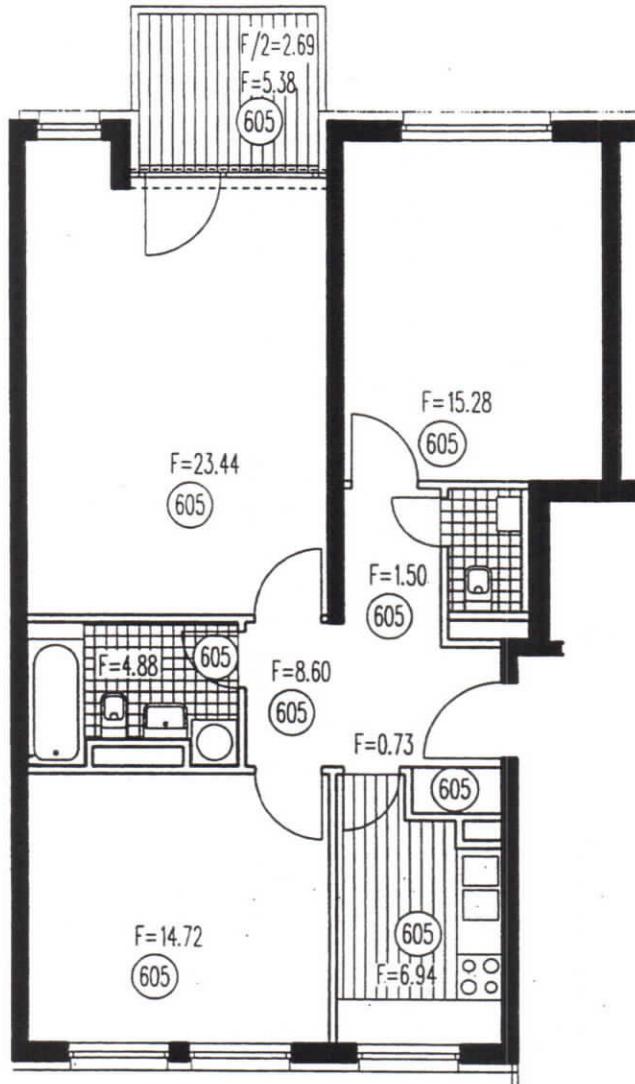
Haus 2

Wohnung Nr. 604 - 2.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 59.54 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 59.33 m²





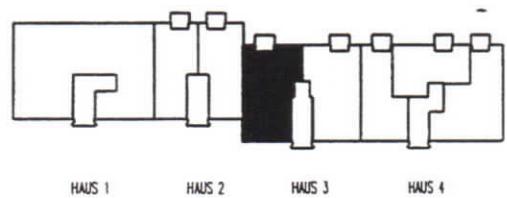
TYP 3a

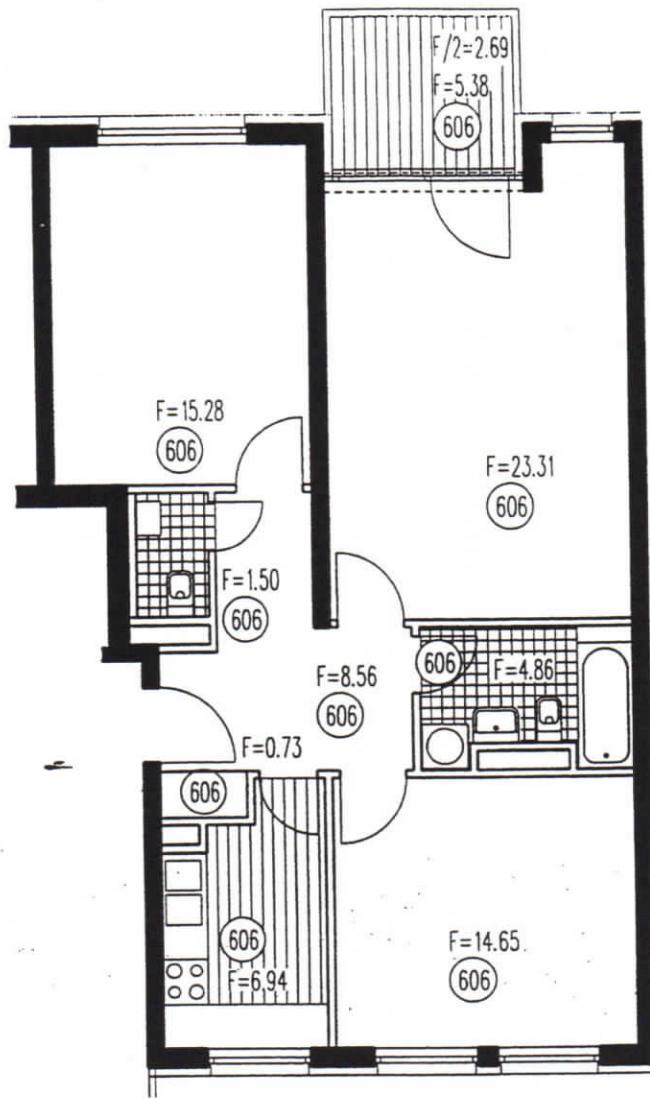
Haus 3

Wohnung Nr. 605 - 2.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 79.09 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.78 m²





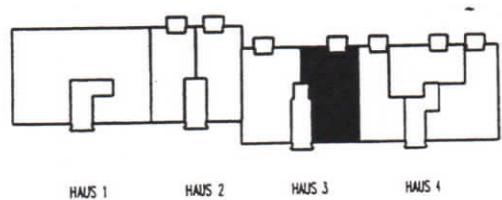
TYP 3b

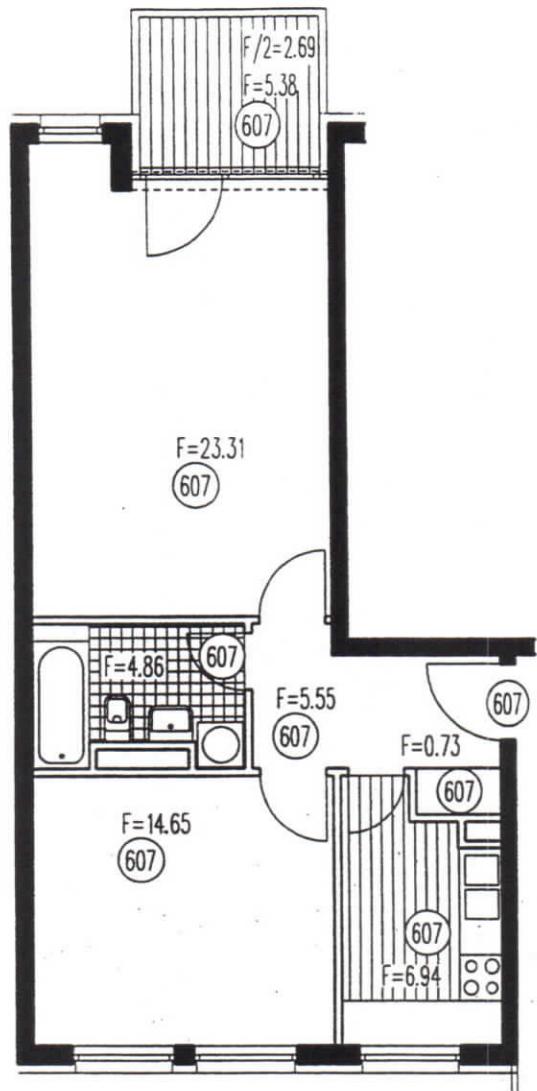
Haus 3

Wohnung Nr. 606 - 2.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 78.84 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.52 m²





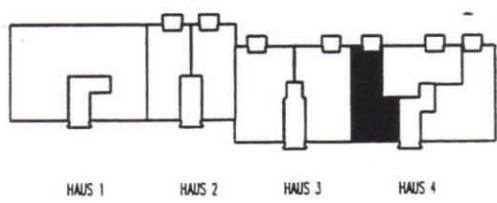
TYP 2c

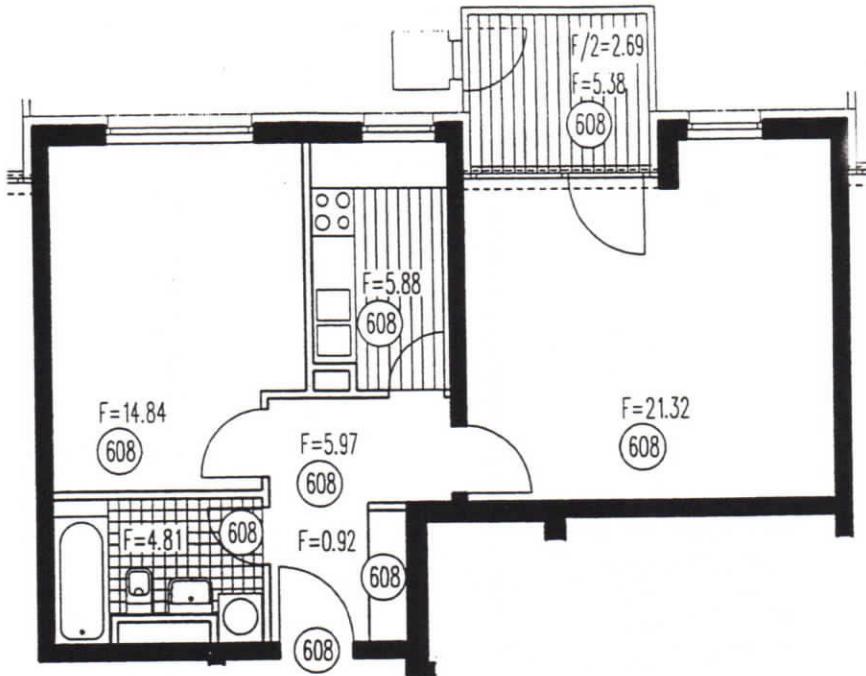
Haus 4

Wohnung Nr. 607 - 2. OG

Wohnfläche (Rohbaumaße) 58.94 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 58.73 m²





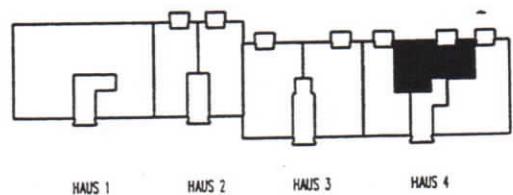
TYP 2d

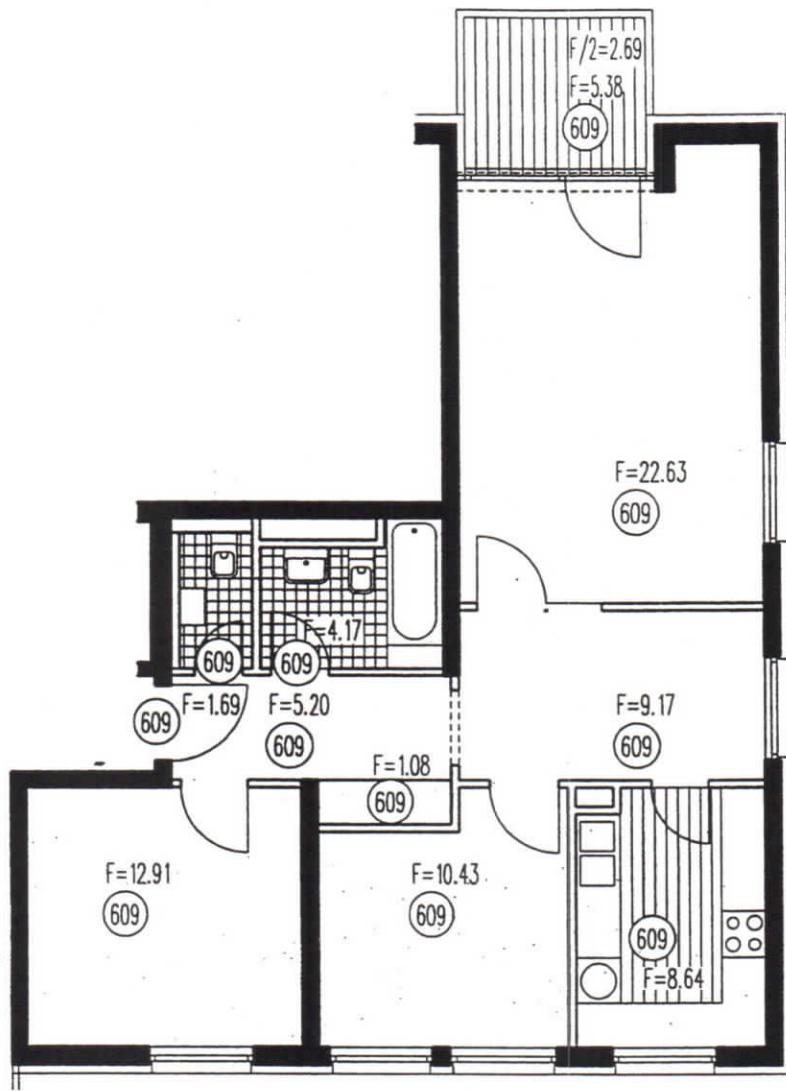
Haus 4

Wohnung Nr. 608 - 2. OG

Wohnfläche (Rohbaumaße) 56.63 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 56.43 m²





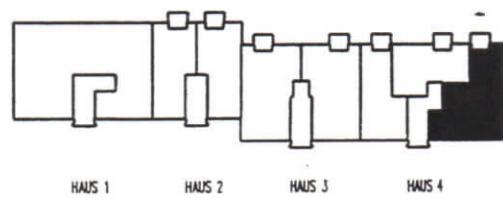
TYP 3c

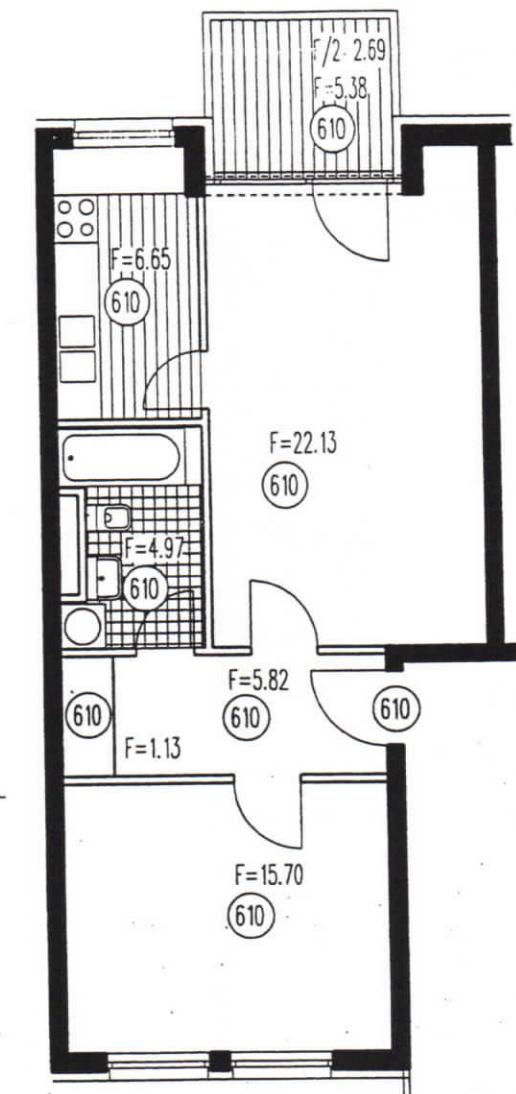
Haus 4

Wohnung Nr. 609 - 2.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 78.92 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.61 m²





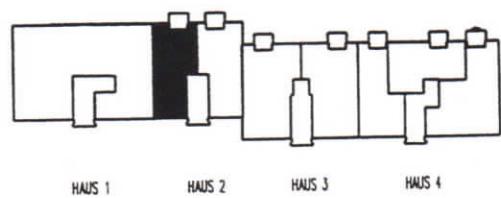
TYP 2a

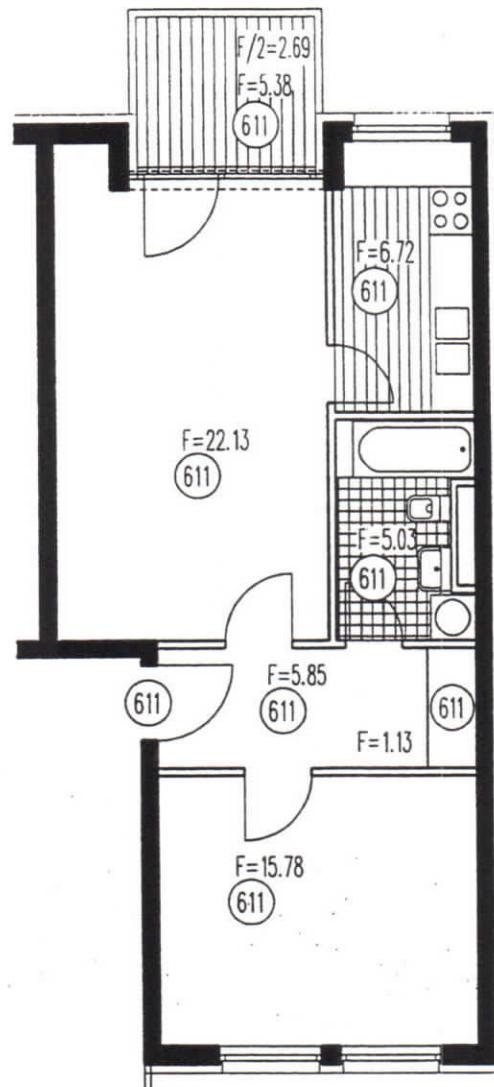
Haus 2

Wohnung Nr. 610 - 3.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 59.30 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 59.09 m²





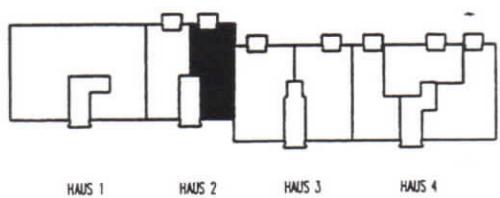
TYP 2b

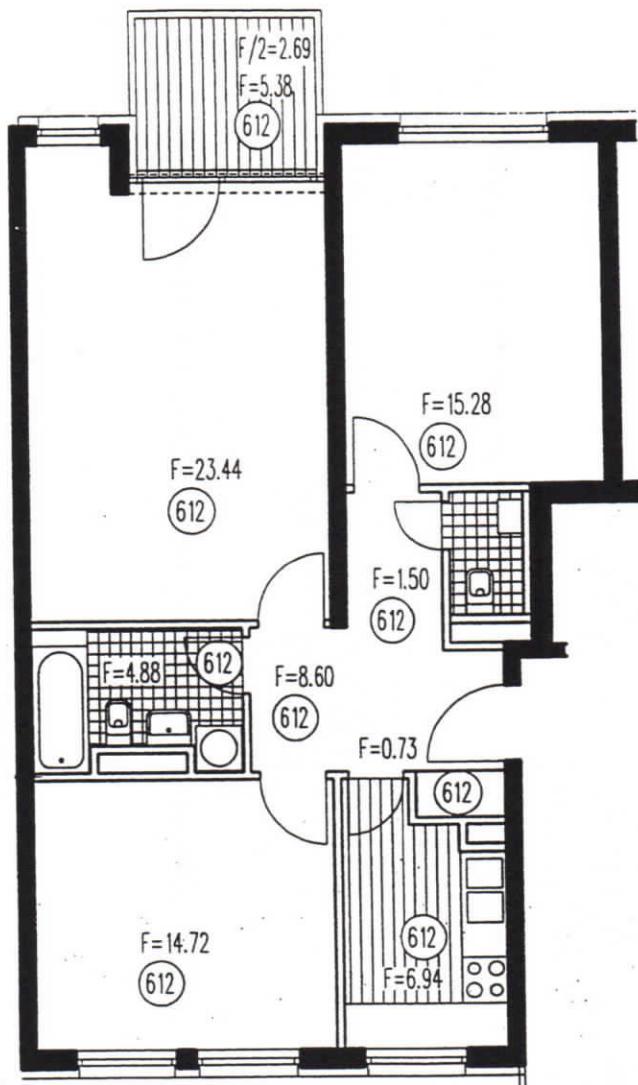
Haus 2

Wohnung Nr. 611 - 3.OG

Wohnfläche (Rohbaumaße) 59.54 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 59.33 m²





TYP 3a

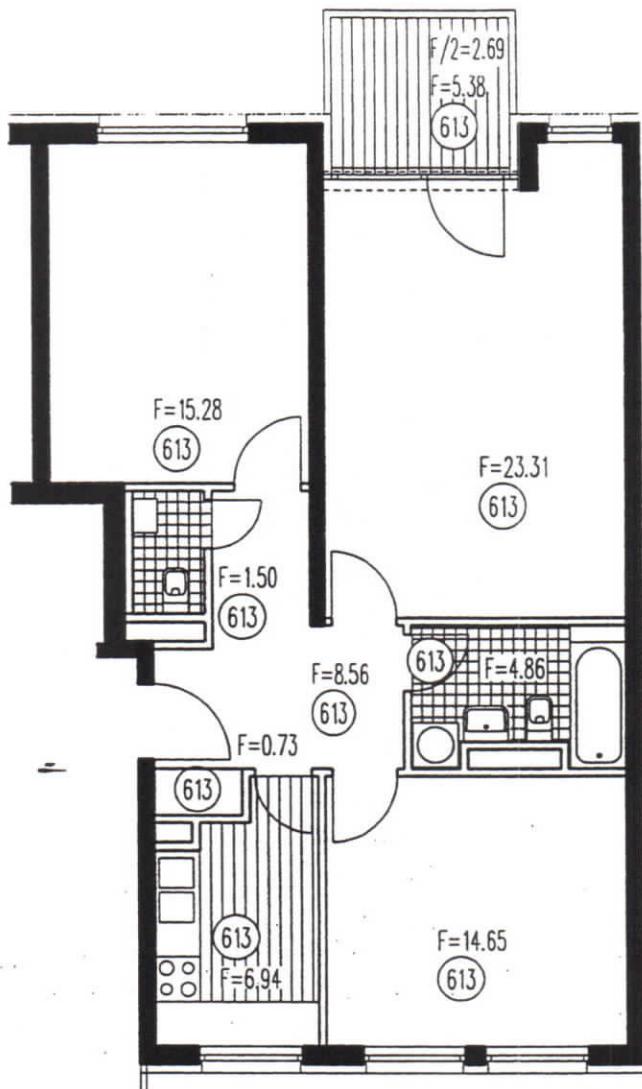
Haus 3

Wohnung Nr. 612 - 3.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 79.09 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.78 m²





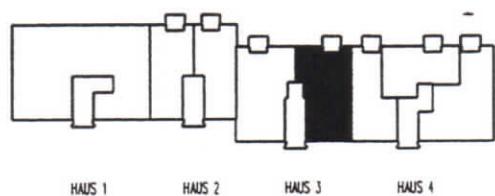
TYP 3b

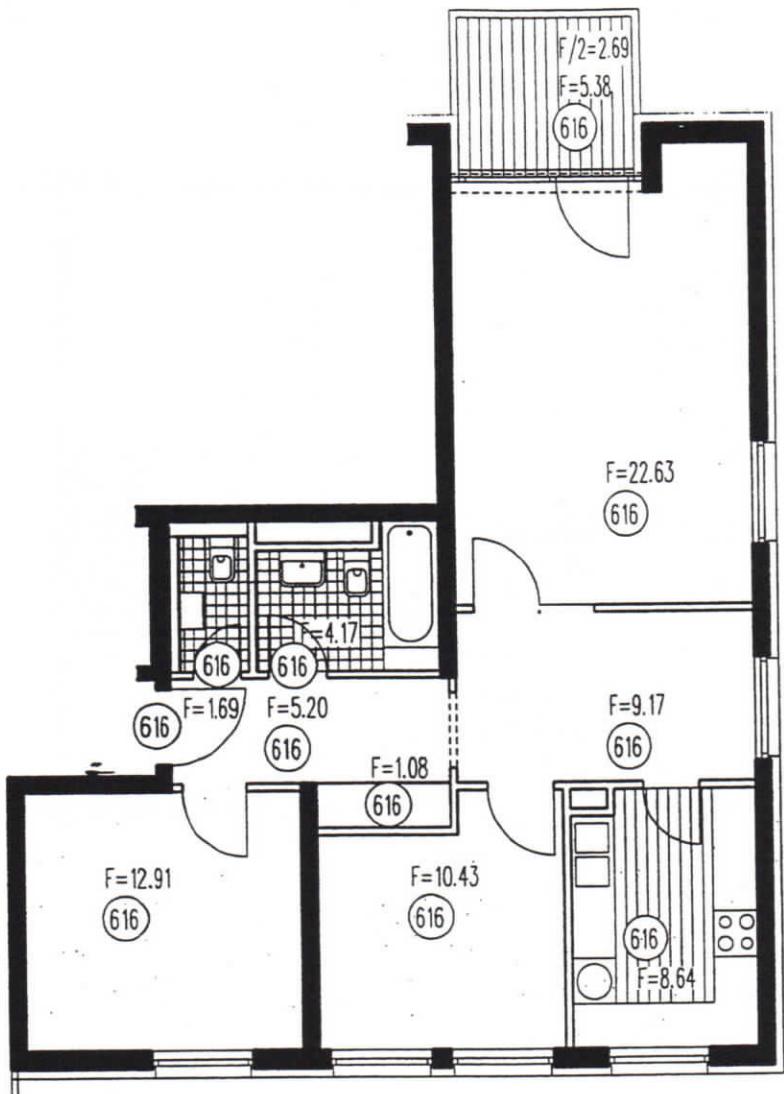
Haus 3

Wohnung Nr. 613 - 3.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 78.84 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 78.52 m²





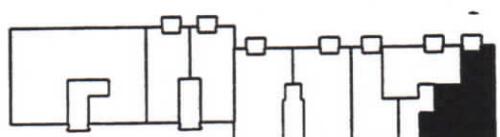
TYP 3c

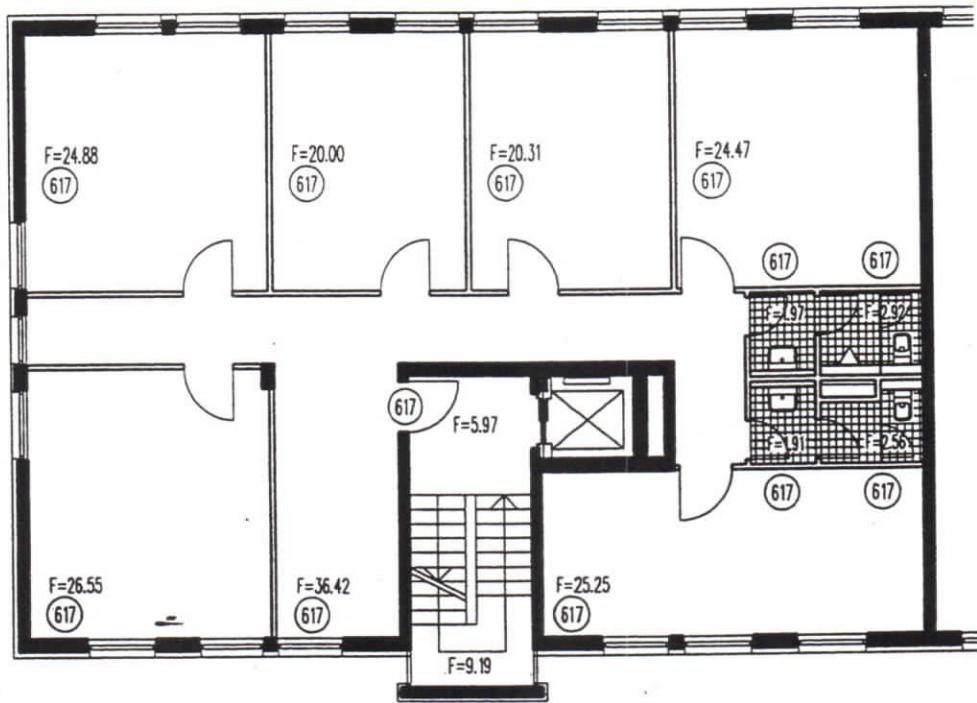
Haus 4

Wohnung Nr. 616 – 3.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 78.92 m²

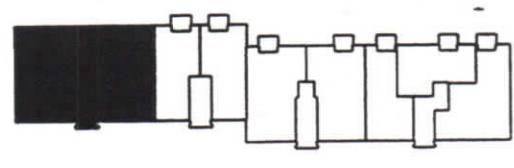
Wohnfläche (Fertigmaße) 78.61 m²

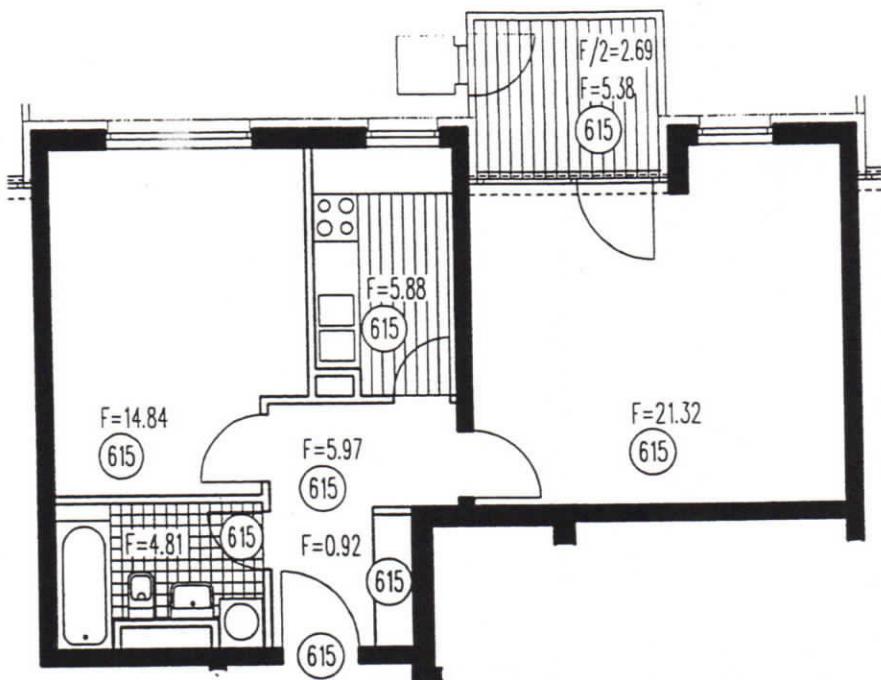




HAUS 1 1. OBERGESCHOSS

Büro- einheit 617	Frei unterteilbar zw. 8-50 m ² /Raum
	Nutzfläche (Rohbaumaße) 188,00 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße) 187,24 m ²





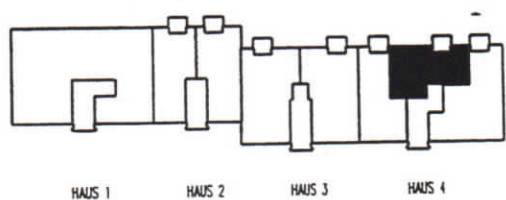
TYP 2d

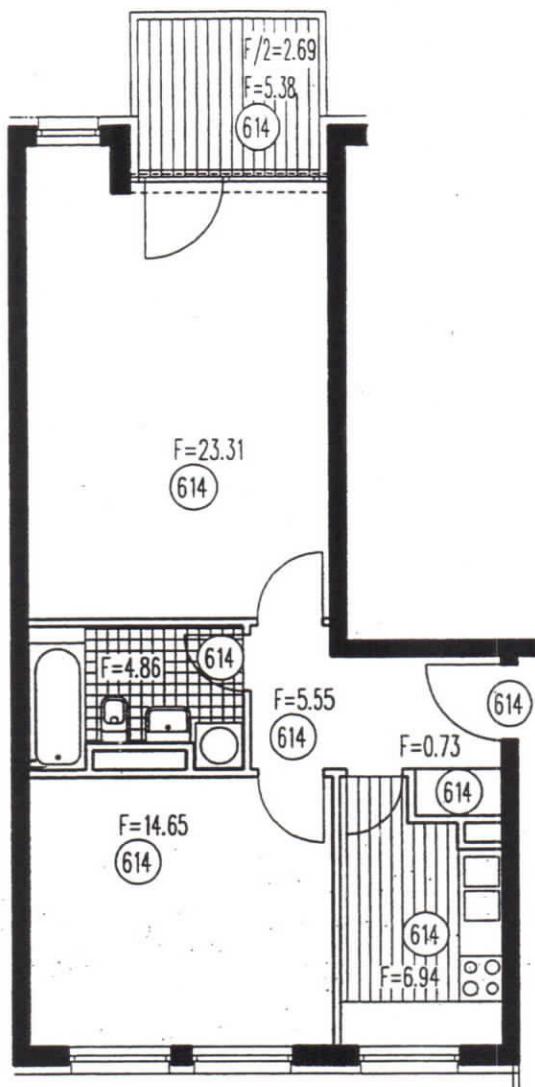
Haus 4

Wohnung Nr. 615 - 3.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 56.63 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 56.43 m²





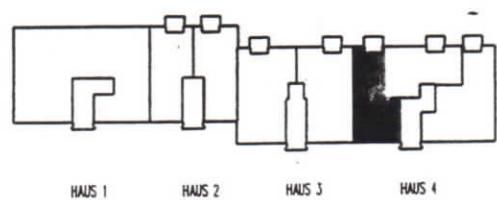
TYP 2c

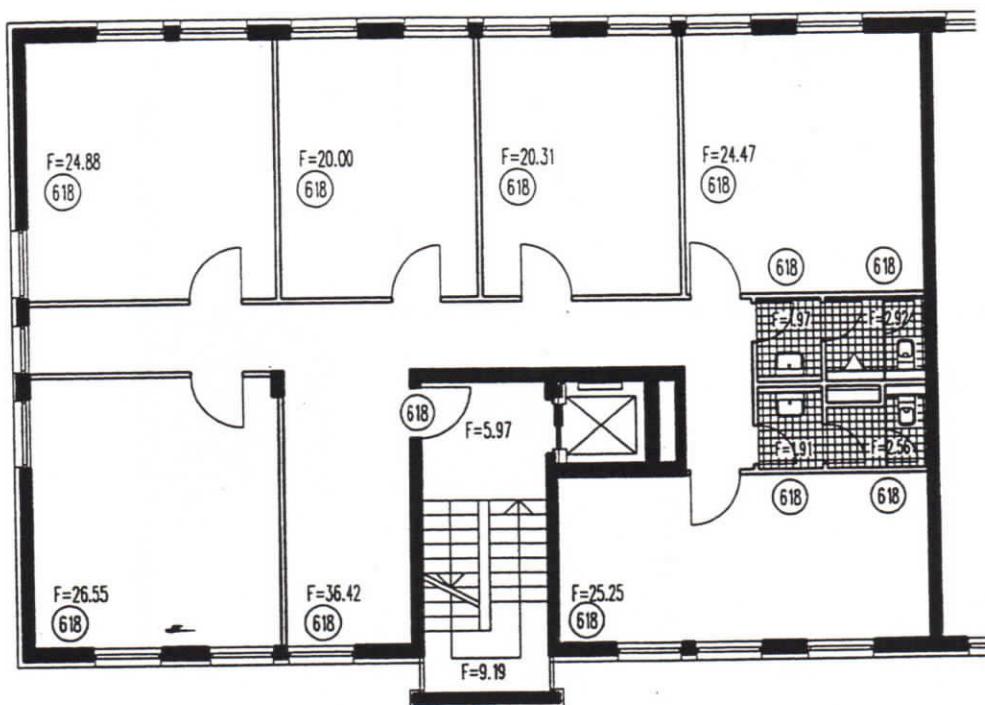
Haus 4

Wohnung Nr. 614 – 3.0G

Wohnfläche (Rohbaumaße) 58.94 m²

Wohnfläche (Fertigmaße) 58.73 m²





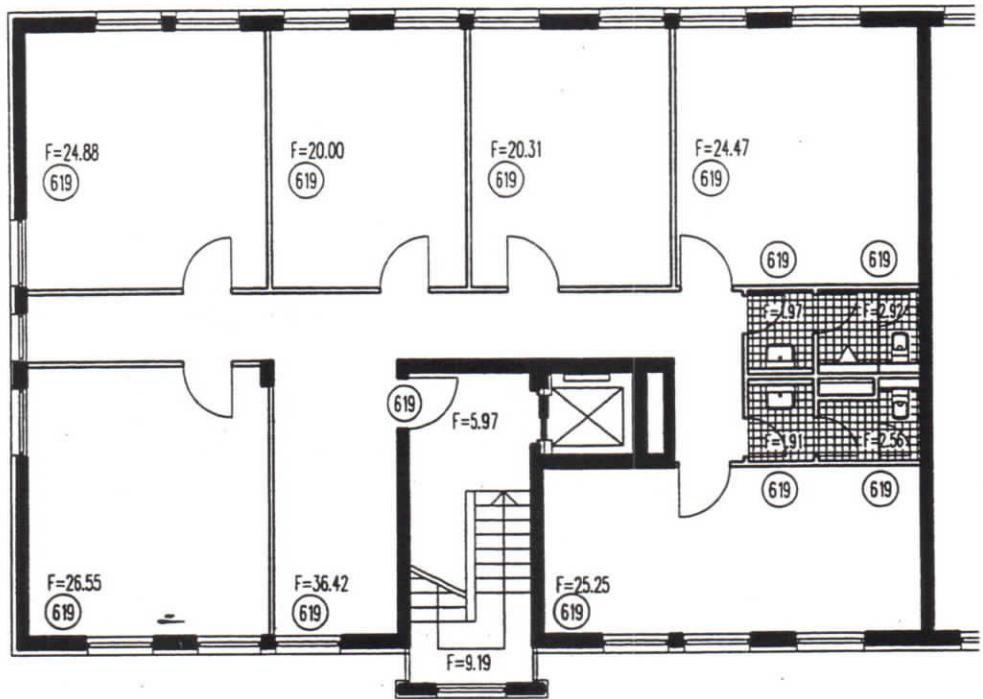
HAUS 1 2. OBERGESCHOSS

Büro- einheit 618	Frei unterteilbar zw. 8-50 m ² /Raum
	Nutzfläche (Rohbaumaße) 188,00 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße) 187,24 m ²



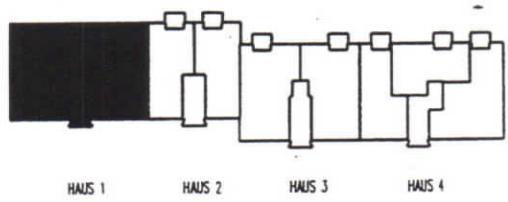
HAUS 1 HAUS 2 HAUS 3 HAUS 4

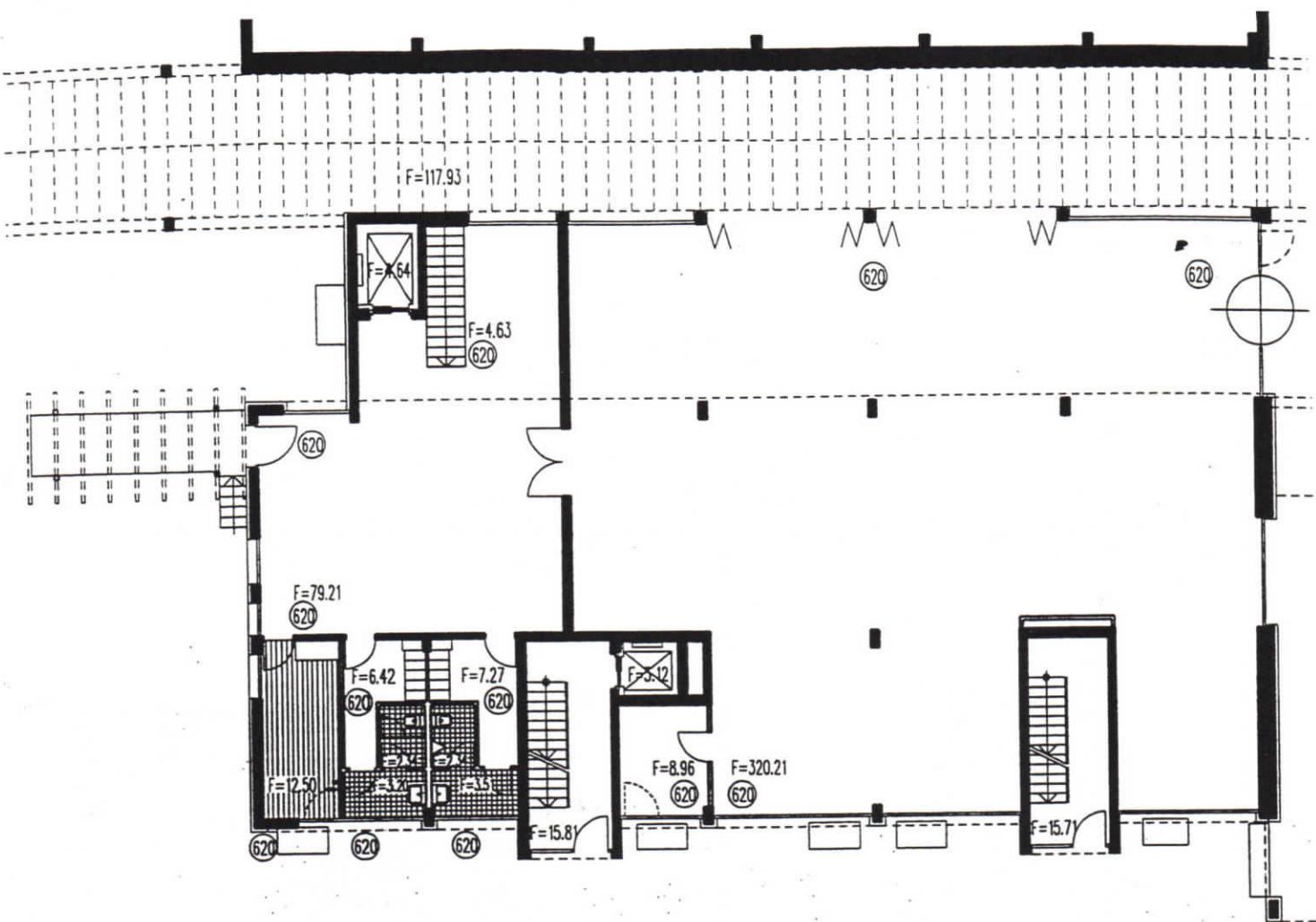




HAUS 1 3. OBERGESCHOSS

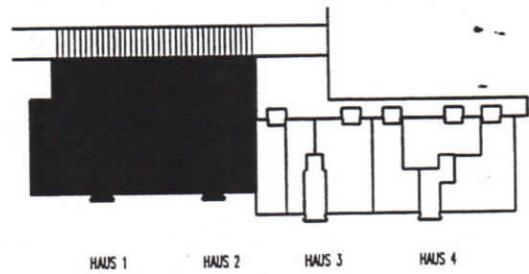
Büro- einheit 619	Frei unterteilbar zw. 8-50 m ² /Raum
	Nutzfläche (Rohbaumaße) 188,00 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße) 187,24 m ²

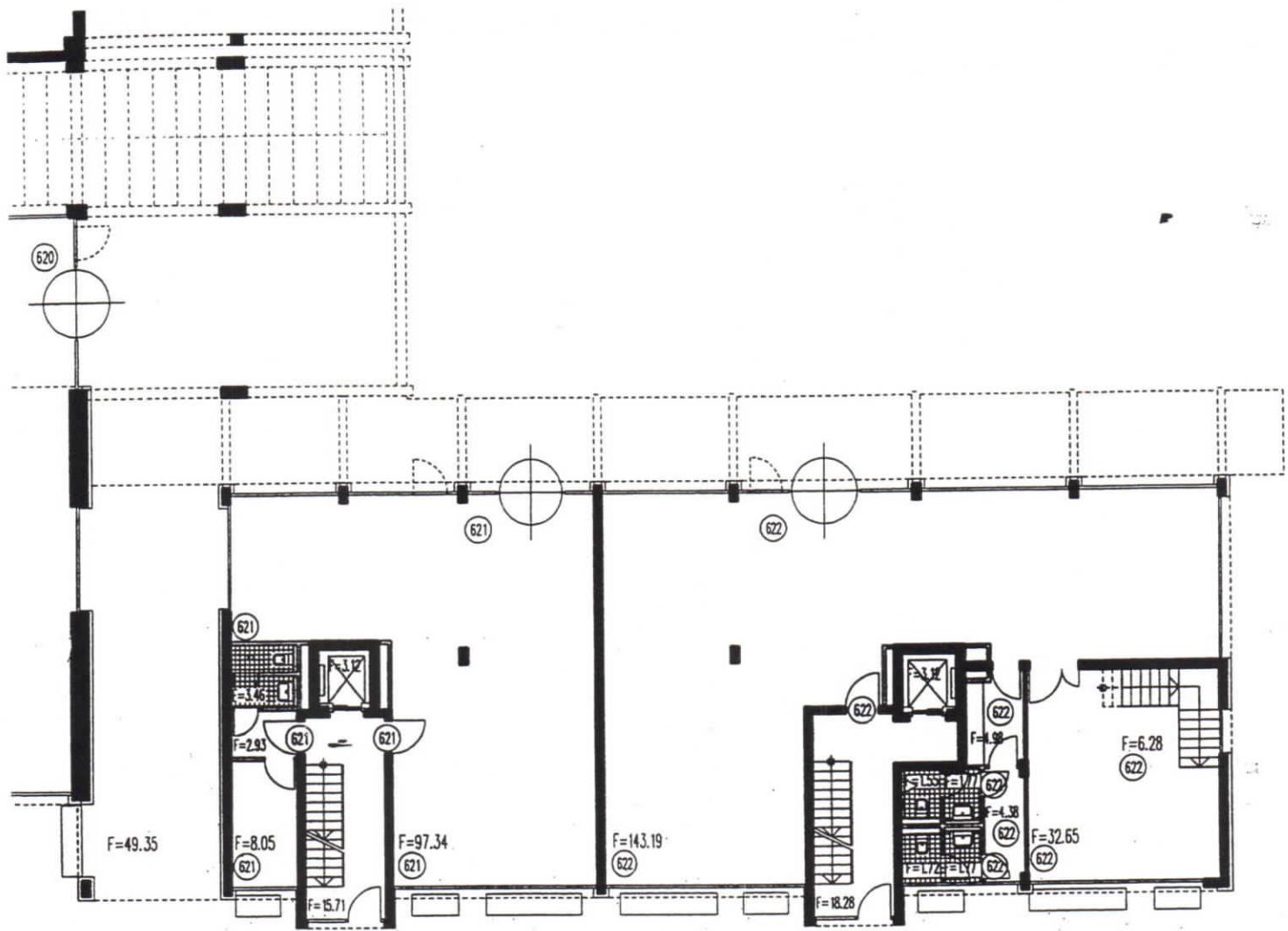




HAUS 1+2 ERDGESCHOSS

Laden 1 620	Nutzfläche (Rohbaumaße)	451,57 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	450,59 m ²
	Verkehrsfläche Außen (Passage)	117,93 m ²



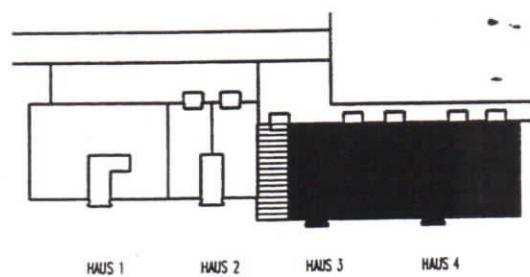


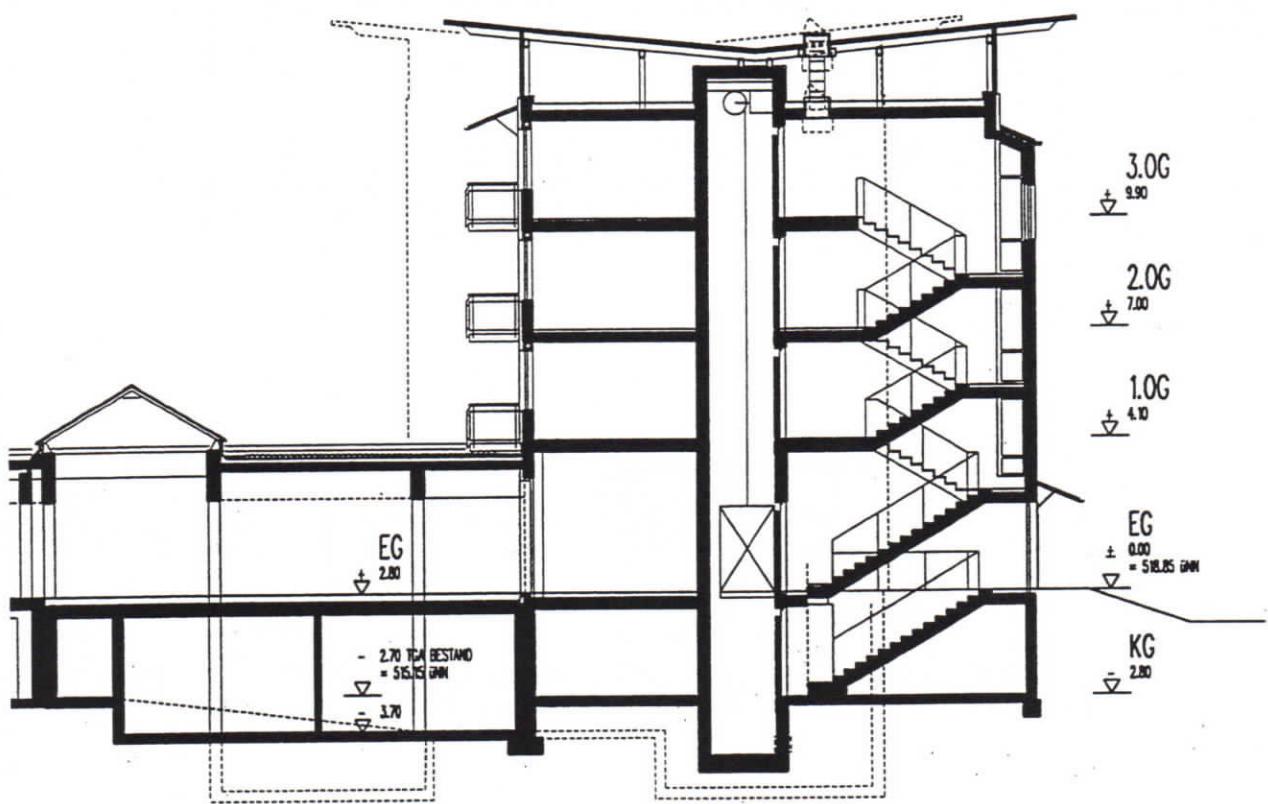
HAUS 3+4 ERDGESCHOSS

Laden 2 Nutzfläche (Rohbaumaße) 112,06 m²
 621 Nutzfläche (Fertigmaße) 111,78 m²

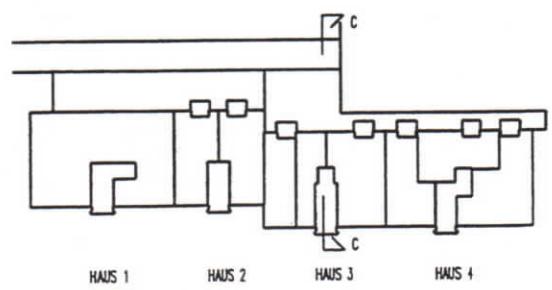
Laden 3 Nutzfläche (Rohbaumaße) 198,87 m²
 622 Nutzfläche (Fertigmaße) 198,30 m²

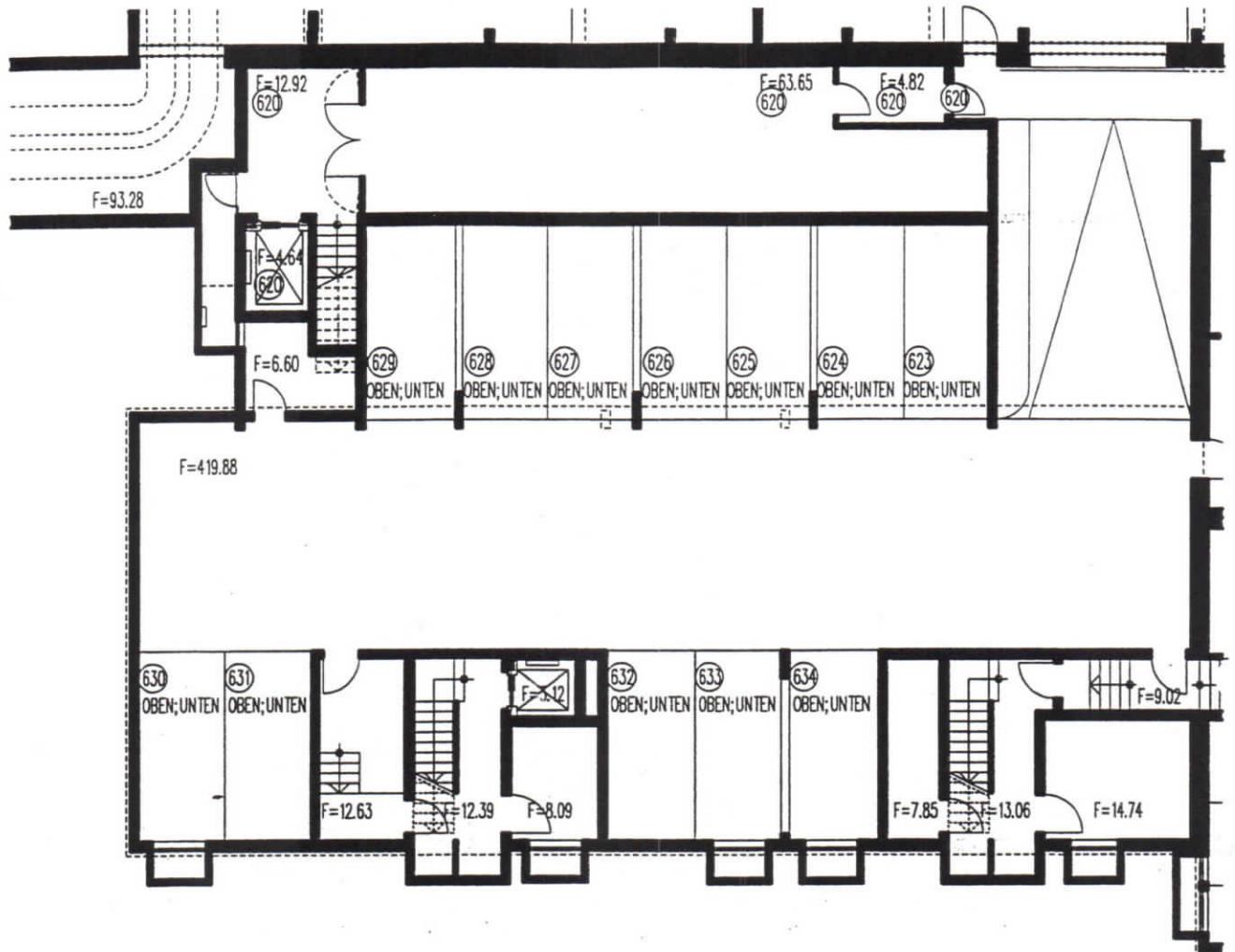
Verkehrsfläche Außen
 (Passage) 49,35 m²





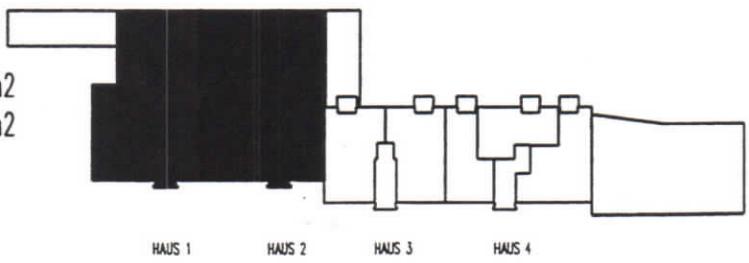
HAUS 3 SCHNITT C-C





HAUS 1+2 KELLERGESCHOSS

Laden 1 620	Nutzfläche (Rohbaumaße)	86,25 m ²
	Nutzfläche (Fertigmaße)	86,03 m ²



MÜNCHEN-ENGLSCHALKING, FREISCHÜTZSTRASSE

BAUBESCHREIBUNG: LADEN IM SÜDEN, IM HAUS 1 UND 2

(Genehmigung Nr. 620)

ROHBAU

GRUNDUNG

Fundamente: Beton, Abmessungen und Bewehrung gemäß statischen Erfordernissen.

KELLERWÄNDE

Außenwände: 30 cm bzw. 24 cm Stahlbeton;
Innenwände: tragende Wände 24 cm bzw. 20 cm Stahlbeton, nichttragende Wände 24 cm bzw. 11,5 cm Mauerwerk.
Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit: unter Terrain liegende Außenmauerflächen mit Isolieranstrich. Kellerlichtschächte in Kunststoff bzw. Stahlbeton.

ERDGESCHOSSWÄNDE

Außenwände: 24 cm Stahlbeton und Vollwärmeschutz.
Treppenhauswände: 20 cm bzw. 24 cm Stahlbeton.
Aufzugschachtwände zum Laden: min. 25 cm Stahlbeton.
Innenwände: 10 cm Gipsbauplattenständerwände doppelt beplankt.

GESCHOSSDECKEN

Konstruktion: Stahlbetondecken nach statischer Berechnung.
Fußbodenaubau: Kellerräume Unterbeton, Feuchtigkeitssperre und Betonestrich; im Erdgeschoss Trittschall- und Wärmedämmungsschicht nach Schall- und Wärmeschutznachweis, darauf schwimmender Estrich.

DÄCHER

Nach innen geneigter Holzdachstuhl nach statischer Berechnung; Dachneigung 5,5°. Alle Holzteile sind imprägniert.

Dachaufbau: extensive Begrünung, Folienabdichtung, Schalung, Sparren nach Statik, Wärmedämmung auf der obersten Geschoßdecke.

Dachentwässerung: innenliegende Fallrohre.

PUTZ U. WÄRMEDÄMMUNG

Fassadenflächen als Vollwärmeschutz mit Dämmstoffplatten und durchgefärbter Putzbeschichtung.
Im Laden Betonwände in Feinputz, Gipsbauplattenständerwände doppelt beplankt und Decken für Anstrich gespachtelt.

AUSBAU

FUSSBODENBELÄGE

Laden- und Lagerräume: Estrich, vorbereitet für das Mieterseitige Einbringen von Bodenfliesen oder alternativ Betonwerksteinplatten. Sozialräume: keramische Steinzeugfliesen.
Wandanschlüsse: Sozialräume Sockelleisten, etwa 10 cm hoch wie Bodenbelag.

WANDBELÄGE

WCs: ringsum türhoch keramische Fliesen 15/15 cm.

TÜREN

Eingangstüranlage Verkaufsraum: Automatische Schiebetüranlage mit Sicherheitsverglasung. Zugang Anlieferung und zweiflügelige Verbindungstür zum Laden: Metalltüren weiß. Sozialräume: Türblätter Holzwerkstoff weiß beschichtet, Metallzargen.

Lager im Kellergeschoß: zweiflügelige Metalltür, weiß. Feuerschutztüren: Metalltüren gemäß den einschlägigen Vorschriften.

FENSTER

Erdgeschoß: Schaufenster aus thermisch getrennten Aluprofilen, mit Oberlichtern zum öffnen, zum Teil mit Isolierverglasung zum Teil geschlossene Paneele. Im Bereich der von Norden nach Süden verlaufenden Passage: Glasfaltanlage oder Schiebetürelemente auf einer Länge von min. 4 Metern. Lager im Kellergeschoß: Kunststoff weiß mit Isolierverglasung.
Beschläge: sämtliche Griffteile der Beschläge aus Kunststoff weiß; Drehkippbeschlag mit Einhand-Bedienungshebel und Zentralverschluß.

ANSTRICHE

Wände und Decken im Erdgeschoss, Kellerwände und Kellendecken: Dispersionsanstrich. Deckender Anstrich auf Holz und Metall: Kunstharzlack. Heizkörper: Heizkörperlack.

SANITÄRE INSTALLATION UND EINRICHTUNG

Kalt- und Warmwasserleitungen: Edelstahlrohre mit Wärmedämmung (in Kellerräumen sichtbar).
Warmwasserbereitung: zentral über Boiler in der Tiefgarage Bestand. Warmwasservolumenzähler in jeder Etage.

und an der Wohnungstür und elektrischem Türöffner.

Telefonanschluß mit Auslaßbuchse im Wohn- und Kinderzimmer.

Anschluß an Breitbandkabel der Telekom für Hörfunk und Fernsehen in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern.

SONDERRÄUME

TROCKENRAUM

Im Haus 3, auch von den Treppenhäusern Haus 2 und 4 erreichbar.

FAHRRADABSTELLRAUM

Im Haus 4, Zugang über Tiefgarage sowie über Treppenhaus Haus 2, 3 und 4 erreichbar.

TIEFGARAGE

Zugang über Kellergeschoß von Haus 2, 3 und 4. 30 Pkw-Einstellplätze, davon 24 auf Doppelparkern. Nutzung gemäß Bedienungsanleitung

Zufahrt über bestehende Tiefgarage.

AUSSENANLAGEN

Pflanzflächen: Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern.

Rasenflächen mit Mutterboden, Roh- und Feinplanie, Ansaat.

Wege und Plätze: Betonsteinpflaster und -platten.

Kinderspielplatz: Nutzung des Kinderspielplatzes der bestehenden Bebauung; Ausstattung mit Sandspielfläche und Geräten für unterschiedliche Altersstufen sowie mit Sitzmöglichkeiten.

Standplatz für Müllgroßbehälter:
Nutzung des bestehenden Standplatzes für Müllgroßbehälter. Sichtgeschützte und berankte Konstruktion. Anzahl der Behälter nach behördlicher Erfordernis.

Für die Gestaltung der Außenanlagen gilt ausschließlich der Außenanlagenplan; sofern und soweit in anderen Planbeilagen, insbesondere Ansichten, auch Außenanlagen - wie z.B. Bäume etc. enthalten sind, sind diese nicht verbindlich.

ALLGEMEIN

Die Normgröße der Küchen, Bäder und WCs wird nach DIN 18022 nicht in jedem Fall erreicht.

Abweichend von Baubeschreibung und Plänen sind solche Änderungen ohne Zustimmung des Käufers zulässig, die keine wesentliche Wertminderung darstellen, baurechtlich möglich sind und bauaufsichtlich abgenommen werden.

Technisch und durch behördliche Auflagen bedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

(Stand: 18.10.1999)

MÜNCHEN-ENGLSCHALKING, FREISCHÜTZSTRASSE

BAUBESCHREIBUNG: LÄDEN 2 UND 3, IM HAUS 3 UND 4 (Gewerbeobjekten Nr. 621, 622)

ROHBAU

GRUNDUNG

Fundamente: Beton, Abmessungen und Bewehrung gemäß statischen Erfordernissen.

KELLERWÄNDE

Außenwände: 30 cm bzw. 24 cm Stahlbeton;
Innenwände: tragende Wände 24 cm bzw. 20 cm Stahlbeton, nichttragende Wände 24 cm bzw. 11,5 cm Mauerwerk.
Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit: unter Terrain liegende Außenmauerflächen mit Isolieranstrich. Kellerlichtschächte in Kunststoff bzw. Stahlbeton.

ERDGESCHOSSWÄNDE

Außenwände: 24 cm Stahlbeton und Vollwärmeschutz.
Treppenhauswände: 20 cm bzw. 24 cm Stahlbeton.
Aufzugschachtwände zum Laden: min. 25 cm Stahlbeton.
Innenwände: 10 cm Gipsbauplattenständerwände, doppelt beplankt.

GESCHOSSDECKEN

Konstruktion: Stahlbetondecken nach statischer Berechnung.
Fußbodenaufbau: Kellerräume Unterbeton, Feuchtigkeitssperre und Betonestrich; im Erdgeschoss Trittschall- und Wärmedämmungsschicht nach Schall- und Wärmeschutznachweis, darauf schwimmender Estrich.

DÄCHER

Nach innen geneigter Holzdachstuhl nach statischer Berechnung; Dachneigung 5,5°.
Alle Holzteile sind imprägniert.

Dachaufbau: extensive Begrünung, Folienabdichtung, Schalung, Sparren nach Statik, Wärmedämmung auf der obersten Geschoßdecke.
Dachentwässerung: innenliegende Fallrohre.

PUTZ U. WÄRMEDÄMMUNG

Fassadenflächen als Vollwärmeschutz mit Dämmstoffplatten und durchgefärbter Putzbeschichtung.
Im Laden Betonwände in Feinputz, Gipsbauplattenständerwände, doppelt beplankt und Decken für Anstrich gespachtelt.

AUSBAU

FUSSBODENBELÄGE

Laden- und Lagerräume: Estrich, vorbereitet für das Mieterseitige Einbringen von Bodenfliesen oder alternativ Betonwerksteinplatten. Sozialräume: keramische Steinzeugfliesen.
Wandanschlüsse: Sozialräume Sockelleisten, etwa 10 cm hoch wie Bodenbelag.

WANDBELÄGE

WCs: ringsum türhoch keramische Fliesen 15/15 cm.

TÜREN

Eingangstüranlage Verkaufsraum: Automatische Schiebetüranlage mit Sicherheitsverglasung. Zugang Anlieferung und zweiflügelige Verbindungstür zum Laden: Metalltüren weiß. Sozialräume: Türblätter Holzwerkstoff weiß beschichtet, Metallzargen.

Lager im Kellergeschoß: zweiflügelige Metalltüre, weiß.
Feuerschutztüren: Metalltüren gemäß den einschlägigen Vorschriften.

FENSTER

Erdgeschoß: Schaufenster aus thermisch getrennten Aluprofilen mit Oberlichtern zum öffnen, zum Teil mit Isolierverglasung zum Teil geschlossene Paneele. Lager im Kellergeschoß: kunststoff weiß mit Isolierverglasung.
Beschläge: sämtliche Griffteile der Beschläge aus Kunststoff weiß; Drehkippbeschlag mit Einhand-Bedienungshebel und Zentralverschluß.

ANSTRICHE

Wände und Decken im Erdgeschoss, Kellerwände und Kellerdecken: Dispersionsanstrich.
Deckender Anstrich auf Holz und Metall: Kunstharslack.
Heizkörper: Heizkörperlack.

SANITÄRE INSTALLATION UND EINRICHTUNG

Kalt- und Warmwasserleitungen: Edelstahlrohre mit Wärmedämmung (in Kellerräumen sichtbar).
Warmwasserbereitung: zentral über Boiler in der Tiefgarage Bestand. Warmwasservolumenzähler in jeder Etage.

WCs

Waschbecken und WC in weiß, Armaturen verchromt, Zubehör Kunststoff.

Waschbecken: Porzellanwaschbecken, Einhebelmischbatterie, Kristallspiegel, Seifen- und Papierhandtuchspender.

Hänge-WC: Porzellan, Sitz und Deckel aus Kunststoff, Unterputzspülkasten mit Sparspülung; Toilettenpapierhalter, Bürstenhalter für Wandbefestigung und Kleiderhaken.
Hänge-Urinal: Porzellan.

HEIZUNG / LÜFTUNG

System: außentemperaturgesteuerte, zentrale Warmwasserheizung; Zweiröhrsystem, (im Keller sichtbar) über Fernwärmeanschluß der Stadt München, Übergabestation in der Tiefgarage Bestand.

Heizkörper: Stahlradiatoren; Thermostatventile an allen Heizkörpern. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip an jedem Heizkörper .

ELEKTROINSTALLATION

E-Zähler im Zählerraum. E-Verteilung sowie ein Verteilerkasten mit Sicherungautomaten im Erdgeschoß.
Im Erdgeschoß Leitungen, Schalter und Steckdosen „unter Putz“, bzw. teilweise in der abgehängten Decke, in den Kellern „auf Putz“.

Beleuchtung Verkaufsräume:
Vorkabelung, Lieferung, Montage der Beleuchtungskörper wird vom Käufer / Mieter erbracht.
Anschlüsse werden vorgesehen.
Notausgangsbeleuchtung gemäß VDE 0108, DIN 57 108.

Elektroausstattung Laden: 1 Schukosteckdose 230V, 50 Hz, 16 A pro 10 m² Verkaufsfläche,

1 Schukosteckdose 230/400V, 50 Hz, 16A pro 70 m² Verkaufsfläche.

Kassenbereich: 3 Bodenauslässe mit jeweils 3 Stromkreisen für Steckdosen, 1 Drehstromkreis, 1 Telefonsteckdose, 1 Alarmdose.

Anschluß an Breitbandkabel der Telekom für Hörfunk und Fernsehen im Verkaufsraum.

WCs: 2 Steckdosen.

Technisch und durch behördliche Auflagen bedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

(Stand: 18.10.1999)

LASTENAUFZUG

Lastenaufzug im Bereich der Anlieferung mit Haltestellen im Erdgeschoß und im Kellergeschoß.

AUSSENANLAGEN

Pflanzflächen: Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern.

Rasenflächen mit Mutterboden, Roh- und Feinplanie, Ansaat.

Wege und Plätze sowie Anlieferungsbereich: Betonsteinpflaster und -platten.

Standplatz für Müllgroßbehälter: Sichtgeschützte und berankte Konstruktion.

Für die Gestaltung der Außenanlagen gilt ausschließlich der Außenanlagenplan; sofern und soweit in anderen Planbeilagen, insbesondere Ansichten, auch Außenanlagen - wie z.B. Bäume etc. enthalten sind, sind diese nicht verbindlich.

ALLGEMEIN

Abweichend von Baubeschreibung und Plänen sind solche Änderungen ohne Zustimmung des Käufers zulässig, die keine wesentliche Wertminderung darstellen, baurechtlich möglich sind und bauaufsichtlich abgenommen werden.

gemäß den einschlägigen Vorschriften.
Kellerabteile: Türen aus oberflächenvergüteter Metallkonstruktion mit Überfalle.

BESCHLÄGE

Zentralschließanlage, Wohnungseingangstür mit Aufbohrsicherung, Sicherheitsschließblech und Türspion.
Zimmertüren: Buntbartschlösser.
Bäder und WC: Badzellschlösser. Alle Griffteile in Wohnungen aus Metall.

FENSTER

Keller: kunststoffummantelte Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung.
Trockenraum: Kunststofffenster, weiß mit Isolierverglasung.
Wohnräume: Fenster- und Fenstertüren in Kunststoff weiß mit Isolierverglasung.
Beschläge: sämtliche Griffteile der Beschläge aus Metall; je Raum ein Drehkippschlag mit Einhand-Bedienungshebel und Zentralverschluß.

Fensterbänke der Wohnungen: innen Naturstein; außen Aluminium pulverlackiert.
Rolläden: Rolladenkästen über allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume. Kunststoffrolläden mit Gurtzug an den Fenstern und Fenstertüren der Wohnungen auf Sonderwunsch.

METALLTEILE

Wohnraumfenster mit niedriger Brüstungshöhe: waagrechte Metallstäbe als Absturzsicherung. Kellerlichtschächte mit gesicherten Rosten, Stahl verzinkt.
Briefkästen: Sammelanlage vor dem Hauseingang freistehend.

ANSTRICHE

Treppenhauswände: Kunstharszanstrich. Treppenlauf- und Podestuntersichten: mineralischer Anstrich.
Wände und Decken der Wohnungen sowie des Trockenraumes: mineralischer Anstrich.
Kellerwände und Kellerdecken: Dispersionsanstrich.
Deckender Anstrich auf Holz und Metall: Kunstharslack.
Heizkörper: Heizkörperlack.

SANITÄRE INSTALLATION UND EINRICHTUNG

Kalt- und Warmwasserleitungen: Edelstahlrohre mit Wärmedämmung (in Kellerräumen sichtbar).
Warmwasserbereitung: zentral über Boiler in der Tiefgarage Bestand. Warmwasservolumenzähler in jeder Wohnung.

KÜCHE

Anschlußmöglichkeit für Spülbecken und Geschirrspülmaschine. In Wohnung 7,14 und 21 Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine an Kalt- und Abwasser

BÄDER UND WCs

Wannen, Waschbecken und WC in weiß, Armaturen und Zubehör verchromt;
Badewanne: emaillierte Körperform-Stahleinbauwanne mit Wannenträger, Einhebel-mischbatterie mit Schlauchbrause, Wannengriff, Seifenkorb.

Waschbecken: Porzellan-waschbecken, Einhebel-mischbatterie, Porzellanablage, Kristallspiegel, Handtuchhalter.

Hänge-WC: Porzellan, Sitz und Deckel aus Kunststoff, Unterputzspülkasten mit Sparspülung; Toilettenpapierhalter.

Handwaschbecken: Porzelanhandschbecken mit Mischbatterie, Kristallspiegel.
Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine an Kalt- und Abwasser (ausgenommen Wohnung 7,14 und 21).

HEIZUNG / LÜFTUNG

System: außentemperaturgesteuerte, zentrale Warmwasserheizung; Zweirohrsystem, (im Keller sichtbar) über Fernwärmeanschluß der Stadt München, Übergabestation in der Tiefgarage Bestand.

Heizkörper: Stahlradiatoren; Thermostatventile an allen Heizkörpern. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip an jedem Heizkörper in den Wohnungen.
Lüftung: innenliegende Bäder und WCs sind an Lüftungsanlagen angeschlossen, (mechanische Entlüftung), Zuluft über gekürztes Türblatt.

ELEKTROINSTALLATION

E-Zähler für jede Wohnung im Zählerraum. E-Verteilung in den Wohnungen; in jeder Wohnung ein Verteilerkasten mit Sicherungsautomaten.

In den Wohngeschossen Leitungen, Schalter und Steckdosen „unter Putz“, in den Kellern „auf Putz“.

In jeder Wohnung mehrere Stromkreise für Licht und Steckdosen; separate Stromkreise für Herd, Geschirrspülmaschine und Waschmaschine. Elektroausstattung Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer: je nach Raumgröße 2-5 Steckdosen, 1-2 Auslässe; Küche: 5 Steckdosen, 2 Auslässe, Anschlüsse für Herd- und Geschirrspülmaschine; Bad: 2 Steckdosen, 2 Auslässe.

Je Wohnung eine Türsprechsanlage mit getrenntem Summer für den Ruf vom Hauseingang

MÜNCHEN-ENGLSCHALKING, FREISCHÜTZSTRASSE

BAUBESCHREIBUNG: HAUS 2, 3 und 4, WOHNEN *und Tiefgarage*

ROHBAU

GRÜNDUNG

Fundamente: Beton, Abmessungen und Bewehrung gemäß statischen Erfordernissen.

KELLERWÄNDE

Außenwände: 30 cm bzw. 24 cm Stahlbeton;
Innenwände: tragende Wände 24 cm bzw. 20 cm Stahlbeton, nichttragende Wände 24 cm bzw. 11,5 cm Mauerwerk.
Kellerabteile: Verschläge aus oberflächenvergüteter Metallkonstruktion ca. 2,20 m hoch.
Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit: unter Terrain liegende Außenmauerflächen mit Isolieranstrich. Kellerlichtschächte in Kunststoff bzw. Stahlbeton.

GESCHOSSWÄNDE

Außenwände: 24 cm Ziegelmauerwerk und Vollwärmeschutz, wo statisch erforderlich, 20 cm bzw. 24 cm Stahlbeton.
Wohnungstrenn- und Treppenhauswände: 20 cm Stahlbeton.
Aufzugschachtwände zu den Wohnungen: min. 25 cm Stahlbeton.
Innenwände: 10 cm Gipsbauplattenständerwände, doppelt beplankt, bzw. wo statisch erforderlich 20 cm Stahlbeton.

GESCHOSSDECKEN

Konstruktion: Stahlbetondecken nach statischer Berechnung.
Fußbodenaufbau: Kellerräume Unterbeton, Feuchtigkeitssperre und Betonestrich; in den Wohngeschossen Trittschall- und Wärmedämmsschicht nach

Schall- und Wärmeschutznachweis, darauf schwimmender Estrich.

Brüstungen: Metallkonstruktion.

AUSBAU

TREPPIEN

Treppenläufe akustisch getrennt, Stahlbeton mit Natursteinbelag; Metallgeländer.

AUFZUG

In den Häusern 3 und 4 je ein Personenaufzug, Haltestellen in jedem Geschoß einschließlich im Kellergeschoß. Aufzug für Rollstuhlfahrer geeignet.

DÄCHER

Nach innen geneigter Holzdachstuhl nach statischer Berechnung; Dachneigung 5,5°. Alle Holzteile sind imprägniert. Dachaufbau: extensive Begrünung, Folienabdichtung, Schalung, Sparren nach Statik, Wärmedämmung auf der obersten Geschoßdecke.
Dachentwässerung: innenliegende Fallrohre.

PUTZ U. WÄRMEDÄMMUNG

Fassadenflächen als Vollwärmeschutz mit Dämmstoffplatten und durchgefärbter Putzbeschichtung.
In Wohnungen, Treppenhäusern und im Trockenraum Mauerwerks- bzw. Betonwände in Feinputz, Gipsbauplattenständerwände, doppelt beplankt.
Decken für Anstrich gespachtelt.

LOGGIEN

Bodenplatte: Stahlbetonfertigteil.

FUSSBODENBELÄGE

Trockenraum: Kunststoffanstrich auf Estrich.
Hauseingang: Natursteinbelag mit eingelegter Fußmatte.
Treppenflure und Podeste: Natursteinbelag.
Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure: Parkettboden.
Küchen, Bad und WCs: keramische Bodenfliesen.
Wandanschlüsse: Parkett- und Keramikbeläge mit Holzsockelleiste; Natursteinbelag mit Natursteinsockel.

WANDBELÄGE

Hauseingangsbereich: Natursteinplatten, ca. 1,60 m hoch;
Küche: im Bereich der Objekte 6 Reihen hoch keramische Fliesen 10/10 cm.
Bäder und WCs: ringsum ca. 2 m hoch keramische Fliesen 15/20 bzw. 20/25 cm.

TÜREN

Hauseingangstüren: Metallkonstruktion mit Isoliersicherheitsverglasung und Türschlösser.
Wohnungseingangstüren: schalldämmende Türelemente, weiß beschichtet.
Zimmertüren: Türblätter und Zargen Holzwerkstoff weiß beschichtet, teilweise mit Glasfüllung.
Feuerschutztüren und Kellerzugangstüren: Metalltüren

METALLTEILE

Büroraumfenster mit niedriger Brüstungshöhe: waagrechte Metallstäbe als Absturzsicherung. Kellerlichtschächte mit gesicherten Rosten, Stahl verzinkt.
Briefkästen: Sammelanlage vor dem Hauseingang freistehend.

ANSTRICHE

Treppenhauswände: Kunstharzanstrich. Treppenlauf- und Podestuntersichten: mineralischer Anstrich.
Wände und Decken der Büroetagen: mineralischer Anstrich.
Kellerwände und Kellerdecken: Dispersionsanstrich.
Deckender Anstrich auf Holz und Metall: Kunstharzlack.
Heizkörper: Heizkörperlack.

SANITÄRE INSTALLATION UND EINRICHTUNG

Kalt- und Warmwasserleitungen: Edelstahlrohre mit Wärmedämmung (in Kellerräumen sichtbar).
Warmwasserbereitung: zentral über Boiler in der Tiefgarage Bestand. Warmwasservolumenzähler in jeder Etage.

KÜCHEN

Anschlußmöglichkeit für Spülbecken und Geschirrspülmaschine

WCs

Waschbecken und WC in weiß, Armaturen verchromt, Zubehör Kunststoff.

Waschbecken: Porzellanswaschbecken, Einhebelmischbatterie, Kristallspiegel, Seifen- und Papierhandtuchspender.

Hänge-WC: Porzellan, Sitz und Deckel aus Kunststoff, Unterputzspülkasten mit Sparspülung; Toilettenpapierhalter,

Bürstenhalter für Wandbefestigung und Kleiderhaken.
Hänge-Urinal: Porzellan.

HEIZUNG / LÜFTUNG

System: außentemperaturgesteuerte, zentrale Warmwasserheizung; Zweirohrsystem, (im Keller sichtbar) über Fernwärmeanschluß der Stadt München, Übergabestation in der Tiefgarage Bestand.
Heizkörper: Stahlradiatoren; Thermostatventile an allen Heizkörpern. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip an jedem Heizkörper in den Büros.
Lüftung: innenliegende WCs sind an Lüftungsanlagen angeschlossen, (mechanische Entlüftung).

ELEKTROINSTALLATION

E-Zähler für jede Büroetage im Zählerraum. E-Verteilung in den Büroetagen; in jeder Büroetage ein Verteilerkasten mit Sicherungsautomaten.
In den Büroetagen Leitungen, Schalter und Steckdosen „unter Putz“, in den Kellern „auf Putz“.

Für Schreibtischsteckdosen, Telefon und EDV-Verkabelung in den Büros bodenbündigtes Unterflurkanalsystem. In jeder Fensterachse ein Bodentank.

Beleuchtung Büroräume und Flure: Verkabelung, Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper wird vom Käufer / Mieter erbracht. Anschlüsse werden vorgesehen
WCs: Aufbaudeckenleuchten mit PL-Lampen, min 100 Lux Gebrauchswert.

Elektroausstattung Büroräume: Doppelschalter für Beleuchtung und 1 Steckdose jeweils im Türbereich. 2 Steckdosen, 2 EDV-Buchsen und 2 Telefonbuchsen pro Bodentank.
Flure: Tastschalter in ausreichender Anzahl, 2 Steckdosen.

WCs: 2 Steckdosen.

Je Büroetage eine-Türsprech-anlage mit getrenntem Summer für den Ruf vom Hauseingang und an der Büroeingangstüre und elektrischem Türöffner. Anschluß an Breitbandkabel der Telekom für Hörfunk und Fernsehen im Empfangsbereich vorgesehen.

AUSSENANLAGEN

Pflanzflächen: Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Bo, endekern.
Rasenflächen mit Mutterboden-Roh- und Feinplanie, Ansaat.

Wege und Plätze: Betonstein-pflaster und -platten.

Standplatz für Müllgroßbehälter:
Nutzung des bestehenden Standplatzes für Müllgroßbehälter. Sichtgeschützte und berankte Konstruktion. Anzahl der Behälter nach behördlicher Erfordernis.

Für die Gestaltung der Außenanlagen gilt ausschließlich der Außenanlagenplan; sofern und soweit in anderen Planbeilagen, insbesondere Ansichten, auch Außenanlagen - wie z.B. Bäume etc. enthalten sind, sind diese nicht verbindlich.

ALLGEMEIN

Abweichend von Baubeschreibung und Plänen sind solche Änderungen ohne Zustimmung des Käufers zulässig, die keine wesentliche Wertminderung darstellen, baurechtlich möglich sind und bauaufsichtlich abgenommen werden.

Technisch und durch behördliche Auflagen bedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

(Stand: 18.10.1999)

Beglaubigte Abschrift

URNr.

v o l l m a c h t

Die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München (83, Albert-Schweitzer-Str. 70)
bevollmächtigt hiermit

Frau Renate M u h r, geb. Spahner, geb. 13.09.1944,
geschäftsansässig

Lilienthalallee 25, 80939 München,
zu ihrer uneingeschränkten Vertretung, soweit Vertretung
insoweit gesetzlich zulässig ist:

- a. beim Abschluß von Kauf- und Verkaufverträgen über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum, sowie Einbringungsverträgen;
- b. beim Abschluß von Nachträgen zu bestehenden Rahmenverträgen (Vorurkunden) über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum;
- c. bei unentgeltlichen und entgeltlichen Abtretungen von Grundstücken für Straßen oder sonstigen öffentlichen Bedarf und bei Tauschverträgen;
- d. bei Belastung ihres Grundbesitzes mit Hypotheken, Grundschulden, Reallasten, bei Abgabe von Schuldanerkenntnissen und bei der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung mit persönlicher und dinglicher Wirkung, Abgabe von Abtretungserklärungen über Grundpfandrechte der genannten Firma;
- e. bei der Belastung des Grundbesitzes mit Dienstbarkeiten aller Art, Auflassungsvormerkungen (auch auf Rückübertragung des Eigentums) sowie bei der Veräußerung der Rechte aus Kaufverträgen und aus Auflassungsvormerkungen;
- f. bei der Abgabe von Löschungsbewilligungen und Rangrücktritten über Rechte der genannten Firma sowie von Eigentümerzustimmungen zur Löschung von dinglichen Belastungen, Eintragung von Löschungsvormerkungen;

Vertreterfeststellung

Nach Einsicht in das Handelsregister beim Amtsgericht München bescheinige ich, Notar, daß unter HRB Nr. 2202 die Firma

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München

und Herr Alfons Doblinger als Geschäftsführer sowie Herr Christoph Titze als Prokurist eingetragen und gemeinsam zur Vertretung dieser Gesellschaft befugt sind.

Die Einsicht in das Handelsregister habe ich am heutigen Tage vornehmen lassen.

München, den achtundzwanzigsten Dezember
eintausendneunhundertachtundneunzig

Dr. Vossius, Notar

Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.

München, den

11. Nov. 1999

Notar



UR.Nr. 4345/1998

Lo

Ich beglaubige die Echtheit der vor mir vollzogenen
Unterschrift von:

Herrn Christoph Titz,
geboren am 02.10.1937,
geschäftsansässig Lilienthalallee 25,
80939 München,
ausgewiesen durch seinen Bundespersonalausweis,

hier handeln für die

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München
(HRB 2202 AG München)

als deren Prokurist.

Nach Angabe war der Notar bzw. Notarvertreter außerhalb seiner Amtstätigkeit nicht für die Beteiligten tätig.

München, den 28. Dezember 1998



Dr. Vossius, Notar



- g. Teilungserklärungen nach § 8 WEG abzugeben sowie alle Erklärungen für die Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH in ihrer Eigenschaft als Verwalterin nach dem WEG;
- h. bei Vermessungsanträgen jeder Art und Abgabe aller Erklärungen, die zum Vollzug von Veränderungsnachweisen erforderlich sind;
- i. Aufhebung der vorgenannten Verträge und Rechte.

Im Rahmen ihrer Vollmacht ist die Bevollmächtigte befugt, die erforderlichen Rechtsgeschäfte abzuschließen

und Erklärungen abzugeben, sei es gegenüber Gericht, Behörden und Privatpersonen einschließlich Grundbuchamt, also auch die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigte ist nicht berechtigt, Kaufpreiszahlungen entgegenzunehmen, außer durch an die Gesellschaft adressierte Verrechnungsschecks.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist sie befreit.
Im Rahmen der genannten Verträge ist die Erteilung von Untervollmachten zulässig.

München, den 23. Dez. 1948

*Thomas Schmid
Christopher Tietz* 4301

UR.Nr

4301/1998

V

Ich beglaubige die Echtheit der vor mir vollzogenen
Unterschrift von:

Herrn Alfons Doblinger,
Kaufmann,
geschäftsansässig Lilienthalallee 25, 80939
München,
persönlich bekannt,

hier handelnd für die

Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH
mit dem Sitz in München,
AG München HRB 2202,

Anschrift: wie vor,

als Geschäftsführer.

Vertretungsfeststellung erfolgt gesondert.

Nach Angabe war der Notar bzw. Notarvertreter außerhalb seiner Amtstätigkeit nicht für die Beteiligten tätig.

München, den 23. Dezember 1998

Dr. Vossius, Notar

