

Einzelnen die Einheiten gebildet, die in der Anlage I zu dieser Urkunde näher aufgeführt sind.

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen und in den Aufteilungsplänen mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

B.

Gemeinschaftsordnung

1. Allgemeine Grundsätze

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und dessen Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum sowie das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Regeln der Verwaltung bestimmen sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit nachfolgend keine abweichenden Festlegungen getroffen sind.

2. Sondernutzungsrechte

Die Sondernutzungsregelungen gemäß § 15 WEG ergeben sich aus Anlage II dieser Urkunde.

3. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt zur Verbindung von mehreren Räumen, die ihm gehören, Mauern und Decken zu durchbrechen, Räume innerhalb seines Sondereigentums zu verändern, sofern dadurch für die Gemeinschaft kein Nachteil entsteht. Weitere Voraussetzung dafür ist, dass die Leistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei ausgeführt werden und der betreffende Wohnungseigentümer die gesamten hierfür anfallenden Kosten

und einen dadurch eventuell entstehenden Schaden des anderen Wohnungseigentümers trägt und dafür auch haftet.

Der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 8 ist verpflichtet, die Eigentümergeinschaft zur Durchführung von Reparatur- und sonstigen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen Abluftkamin Zugang zu seinem nördlichsten Kellerraum zu gewähren, damit die Eigentümergeinschaft derartige Arbeiten durch Beauftragte vornehmen lassen kann; für etwaige hierbei entstehende Schäden an dem nördlichsten Kellerraum Nr. 8 hat die Eigentümergeinschaft aufzukommen. Die Eigentümergeinschaft ist berechtigt, hierfür unentgeltlich auf eigene Kosten in diesem nördlichsten Kellerraum der Einheit Nr. 8 eine Revisionstür zum Erreichen des Abluftkamins anzubringen und für dauernd dort zu belassen.

4. Lasten und Kosten

- a) Alle Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind von allen Wohnungs- und Teileigentümern nach dem im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nachfolgend oder aber generell in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt ist:
 - aa) Von den Heiz- und Warmwasserkosten werden 30 % nach dem Verhältnis der beheizten Flächen verteilt, 70 % im Verhältnis der gemessenen Verbrauchswerte, soweit die Eigentümerversammlung keine andere Verteilung beschließt; im Übrigen

gelten für die Abrechnung und Verteilung die Bestimmungen der Heizkostenverordnung.

- bb) Die Verwaltergebühren werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt.
 - cc) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums - auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören - obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Wohnungseigentümer allein.
 - dd) Die Betriebs- und Instandhaltungskosten technischer Anlagen, die ausschließlich einzelnen Wohnungseigentümern zugutekommen, sind nur von diesen Wohnungseigentümern zu tragen.
- b) Um die vorstehend vorgeschriebenen Kostenaufteilungen vorzunehmen, sind möglichst exakte Schätzungen und Berechnungen anzustellen. Der mit der Kostenumlegung verbundene Aufwand muß stets im adäquaten Verhältnis zur aufzuteilenden Kostensumme stehen.

5. Wohnungseigentümerversammlung

- a) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- b) Eine Eigentümerversammlung ist auch dann beschlußfähig, wenn weniger als die Hälfte der Miteigen-

tumsanteile anwesend oder vertreten ist. Die Einberufungsfrist beträgt 4 Wochen.

6. Verwalterbestellung

Über die Verwalterbestellung beschließt die erste Eigentümerversammlung.

7. Weiterveräußerung

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters oder Dritter nicht erforderlich.

8. Mehrheit von Berechtigten, Bevollmächtigung

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so gilt jeder Miteigentümer zum Empfang von Zustellungen und zur Stimmabgabe in Eigentümerversammlungen als bevollmächtigt, bis ein anderer Miteigentümer schriftlich dem Verwalter gegenüber widerspricht.

Im Übrigen ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, auch Dritte für seine Vertretung in der Eigentümerversammlung samt Beschlussfassung zu bevollmächtigen.

C.

Grundbucherklärungen

I.

Die Vertragsteile sind über die in vorstehendem Abschnitt A Ziffer II erfolgte Begründung von Wohnungs- und Teileigentum einig, sowie auch über die dort und in Anlage I zur Urkunde vereinbarten künftigen Eigentums-

verhältnisse und schließlich darüber, dass Abschnitt B dieser Urkunde Inhalt des Sondereigentums ist.

II.

Die Vertragsteile bewilligen und

b e a n t r a g e n

in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechend Abschnitt A, Ziffer II sowie die Eintragung der dort vereinbarten Eigentumsverhältnisse und
2. Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt B als Inhalt des Sondereigentums.

Die amtlichen Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt München liegen noch nicht vor. Dieser Urkunde sind zunächst nur die vorläufigen Aufteilungspläne als Planbeilagen 4 und 5 beigelegt. Die endgültigen Aufteilungspläne mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung werden in einer Nachtragsurkunde zum Bestandteil der Teilungserklärung erklärt.

Die Vertragsteile bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig unter Befreiung des § 181 BGB, bis 31.12.2005 Nachträge zu gegenwärtiger Urkunde, gleich welchen Inhalts, beurkunden zu lassen und alle zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Nach außen hin sind diese Vollmachten uneingeschränkt, im Innenverhältnis darf der jeweilige Vollmachtnehmer

von der Vollmacht jedoch nur Gebrauch machen, soweit dies entweder für den grundbuchamtlichen Vollzug notwendig ist oder soweit alle künftigen Wohnungseigentümer der Verwendung der Vollmacht im jeweiligen Einzelfall schriftlich zugestimmt haben.

D.

Baubeschreibung

Die Vertragsteile verpflichten sich hiermit gegenseitig, den Bau des Gebäudes auf dem Grundstück nach Maßgabe der dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Baubeschreibung (Anlage III) auszuführen, soweit sich in den Bereichen der einzelnen Sondereigentumseinheiten nichts Abweichendes oder Ergänzendes ergibt; insoweit ist jeder der Wohnungseigentümer berechtigt, im Bereich seines Sondereigentums Abweichendes oder Ergänzendes zur Baubeschreibung durchzuführen, sofern dadurch für die Gemeinschaft kein Nachteil entsteht.

Sie verpflichten sich außerdem gegenseitig, bis zur vollständigen Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens die bereits mit den Architekten Philipp und Hofmann jeweils abgeschlossenen Architektenverträge aufrechtzuerhalten und für das gesamte Bauvorhaben zu ergänzen, damit von diesen Architekten das gesamte Bauvorhaben bis zur Fertigstellung global koordiniert und überwacht werden kann.

Die Kostenverteilung für sämtliche mit diesem Bauvorhaben anfallenden Kosten soll grundsätzlich in der Weise stattfinden, dass die jeweils anfallenden Erstellungskosten soweit als möglich von jedem einzelnen Wohnungseigentümer für seine eigene künftige Wohnungseigentumseinheit zu zahlen ist.

Im Übrigen ergibt sich die Aufteilung der anfallenden Baukosten für die einzelnen Wohnungseigentümer aus der Anlage IV dieser Urkunde unter Zugrundelegung der verschiedenen Kostenverteilungsschlüssel in dieser Anlage IV.

E.

Parkraumkonzept

Das von der Stadt München verfolgte innovative Parkraumkonzept für die Messestadt Riem ist den Vertragsteilen in seinen Grundzügen bekannt.

Hierzu vereinbaren die Vertragsteile im Innenverhältnis als Wohnungseigentümergeinschaft - in diesem Abschnitt kurz "WEG" genannt - Folgendes:

1. Gemäß Ziffer 16.2 der in Abschnitt A. Ziffer I. genannten Urkunde über den Erwerb des Grundstücks Flst. 1408/143 der Gemarkung Trudering mit der Landeshauptstadt München (im Folgenden "Kaufvertrag" genannt) sind von der WEG bei Vertragsabschluss die Herstellungsbeiträge für zwei Stellplätze zu zahlen, wodurch das Anmietrecht für diese Stellplätze entsteht. Wird das Anmietrecht wahrgenommen, fällt zusätzlich ein monatlicher Mietzins für die angemieteten Stellplätze an.
2. Diese in vorstehender Ziffer 1. genannten Kosten für diese zwei Stellplätze werden unter allen Wohnungseigentümern zu gleichen Anteilen aufgeteilt; somit trifft jeden Eigentümer einer Wohnung 1/10 dieser Kosten. Die zwei Stellplätze können an Bewohner des Hauses oder - soweit zulässig - an Dritte vermietet

oder anderweitig (z.B. als Besucherstellplätze) verwendet werden. Im Falle einer Vermietung soll sich die Höhe des Mietzinses an der üblichen Höhe für vergleichbare Stellplätze orientieren. Der Mietzins für die beiden Stellplätze kann sich aber, z.B. aufgrund verschiedener Entfernungen zum Haus, unterscheiden. Auch die Mieteinnahmen werden unter allen Wohnungen zu gleichen Anteilen aufgeteilt. Die WEG entscheidet, ob die Mieteinnahmen ausgezahlt werden oder in eine gemeinschaftliche Kasse fließen.

3. Nach Ziffer 16.2 des Kaufvertrages kann bei Bedarf das Anmietrecht für einen dritten und vierten Stellplatz durch die Zahlung der Herstellungsbeiträge erworben werden, ohne dass das Projekt "Autofrei Wohnen 2" als gescheitert gilt. Die WEG entscheidet über die Anmietung des dritten und vierten Stellplatzes. Ansonsten gilt für diese Stellplätze vorstehende Ziffer 2. entsprechend.
4. Nach Ziffer 16.1 des Kaufvertrages gilt das Projekt als gescheitert, wenn der Stellplatzschlüssel von 0,4 aufgrund des tatsächlichen Bedarfs überschritten wird. In den folgenden Regelungen wird der Stellplatzbedarf mit der Anzahl der von den Bewohnern besessenen Autos gleichgesetzt; sie gelten jedoch genauso, wenn sich der Stellplatzbedarf aus anderen Gründen ergibt (z.B. aus der dauerhaften Nutzung eines Dienstwagens).
Das Scheitern wird laut Ziffer 16.1 des Kaufvertrages von der Baugenehmigungsbehörde festgestellt. In diesem Fall besteht die umgehende Verpflichtung, den vollen Stellplatzschlüssel von 1,0 in einem Schritt zu realisieren, d.h. die Herstellungsbeiträge für weitere sechs Stellplätze zu zahlen, wodurch auch das

Anmietrecht für diese sechs Stellplätze entsteht.

5. Die Eigentümer der WEG verpflichten sich untereinander, das Scheitern des Projekts so lange wie möglich hinauszuzögern. Insbesondere sind, falls die Anzahl der an Dritte vermieteten Stellplätze plus die Anzahl der von den Bewohnern besessenen Autos größer als vier wird, ausreichend viele Mietverträge zu kündigen, wenn der Stellplatzbedarf damit auf höchstens vier reduziert werden kann.
6. Sollte das Projekt scheitern, wird zu diesem Zeitpunkt jeder Wohnung der Status "Autobesitzer" oder "Nichtautobesitzer" zugeordnet, je nachdem, ob ihre Bewohner ein Auto besitzen oder nicht, wobei bei dieser Statusbestimmung die Richtlinien der Landeshauptstadt München hierfür gelten. Dieser Status wird später höchstens (bei der Anschaffung eines Autos) von "Nichtautobesitzer" in "Autobesitzer" geändert, nicht aber in umgekehrter Richtung bei der Abschaffung eines Autos. Die Änderung des Status von "Nichtautobesitzer" zu "Autobesitzer" kann auch freiwillig (ohne die Anschaffung eines Autos) erfolgen.
7. Von den Kosten, die als Folge des Scheiterns entstehen, soll jeder Autobesitzer grundsätzlich doppelt so viel zahlen - aber auch von etwaigen Einnahmen doppelt so viel erhalten - wie ein Nichtautobesitzer. Besitzt eine Wohnung mehr als ein Auto, so ist dieser Grundsatz sinngemäß zu erweitern: Z.B. zahlt/erhält ein Autobesitzer beim Besitz von zwei Autos dreimal so viel wie ein Nichtautobesitzer. Teilen sich umgekehrt z.B. drei Wohnungen ein Auto, zahlt/erhält jede Wohnung eineindrittel mal so viel wie ein Nichtautobesitzer. Auch in diesen Fällen kann das Verhältnis

der gegenüber einem Nichtautobesitzer zu zahlenden/zu erhaltenden Beträge höchstens erhöht, aber - auch bei Abschaffung eines Autos - niemals verringert werden. Dieser Grundsatz wird im Folgenden präzisiert.

8. Jeder Wohnung wird ein "virtuelles Konto" zugeordnet, auf dem die im Zusammenhang mit den sechs Stellplätzen bezahlten/eingenommenen Beträge verbucht werden. Die Konten dienen lediglich der Dokumentation der Beträge; es werden dort keine tatsächlichen Guthaben oder Schulden angesammelt, sondern sofort unter den Wohnungen ausgeglichen.
9. Zum Zeitpunkt des Scheiterns werden die Herstellungsbeiträge für die sechs zusätzlichen Stellplätze in gleich hohe Anteile aufgeteilt, deren Zahl die doppelte Anzahl der Autobesitzer plus die Anzahl der Nichtautobesitzer ist. Jeder Autobesitzer bezahlt nun zwei Anteile, jeder Nichtautobesitzer einen Anteil. Die entsprechenden Beträge werden auf den Konten negativ verbucht.
Wird das Anmietrecht wahrgenommen, so wird für den monatlichen Mietzins genauso verfahren.
10. Die sechs Stellplätze können an Bewohner des Hauses oder - soweit zulässig - an Dritte vermietet werden oder anderweitig genutzt werden. Im Falle der Vermietung kann sich der Mietzins für verschiedene Stellplätze unterscheiden, soll sich aber an der üblichen Höhe für vergleichbare Stellplätze orientieren. Die Aufteilung der Mieteinnahmen geschieht analog zu den Herstellungsbeiträgen; die entsprechenden Beträge werden auf den Konten positiv verbucht. Die WEG entscheidet, ob die Mieteinnahmen ausgezahlt werden oder in eine gemeinschaftliche Kasse fließen. Die Vertei-

lung der Mieteinnahmen für die ersten vier Stellplätze bleibt hiervon unberührt.

11. Jeder Autobesitzer hat das Recht und auch die Pflicht, seinen tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen durch Anmietung von Stellplätzen bei der WEG zu decken. Die WEG mietet hierfür Stellplätze vom Betreiber des Parkraum des Parkraumkonzepts bis zur maximalen Ausschöpfung des Stellplatzkontingents von 10 Stellplätzen an.
12. Ändert sich der Status einer Wohnung von Nichtautobesitzer zu Autobesitzer, so werden die Kontostände neu berechnet, indem die Summe der bisherigen Kontostände gemäß der neuen Anzahl von Autobesitzern und Nichtautobesitzern wieder in Anteile zerlegt und die Anteile wieder wie in vorstehender Ziffer 9 verteilt werden. Die Guthabenänderungen werden sofort zwischen den einzelnen Wohnungen ausgeglichen.
13. Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor, speziell motorisierte Zweiräder, dürfen nicht auf dem Grundstück abgestellt werden. Falls das Projekt scheitert, wird den Wohnungen der Besitzer solcher Fahrzeuge der Status "Autobesitzer" zugeordnet. Ihr Anteil an den Kosten, die als Folge des Scheiterns entstehen, kann aber geringer oder höher sein als der für einen Personenkraftwagen (entsprechend den in Ziffer 7 genannten Fällen). Über die Höhe des Kostenanteils entscheidet die WEG im Einzelfall.

Sollte zum Zeitpunkt des Scheiterns des Projektes die Wohnung Nr. 9 den Status "Autobesitzer" haben (oder in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem Scheitern gemäß vorstehender Ziffer 6. freiwillig

diesen Status erhalten), so wird ihrem Eigentümer ein "Vormietrecht" für einen wohnungsnahen Stellplatz eingeräumt; bei Ausübung dieses Vormietrechts ist die WEG verpflichtet, einen wohnungsnahen Stellplatz vom Betreiber des Parkraumkonzepts für den Eigentümer der Wohnung Nr. 9 in Abstimmung mit diesem Eigentümer anzumieten. Nicht zu den wohnungsnahen Stellplätzen im Sinne dieser Bestimmung zählen solche, die sich in den Parkhäusern SOP 1 und SOP 3 befinden. Dieses Vormietrecht verfällt, wenn der Eigentümer keinen Stellplatz anmietet oder wenn er die Miete unterbricht. Der Stellplatz darf vom Eigentümer der Wohnung Nr. 9 an andere Bewohner des Hauses oder -soweit zulässig- an Dritte weiter vermietet werden; dabei ist Bewohnern des Hauses Vorrang zu gewähren. Der Mietpreis richtet sich dann nach den in vorstehender Ziffer 10. festgelegten Kriterien.

14. Alle Entscheidungen, die sich aus den Ziffern 1 bis 13 ergeben, trifft die WEG mit einfacher Mehrheit auf einer WEG-Versammlung.
15. Ab dem Zeitpunkt des Scheiterns kann die WEG beschließen, dass jeder der zehn Wohnungen einer der zehn dann vorhandenen Stellplätze fest zugeordnet wird. Dieser Beschluss kann nur einstimmig gefasst und nicht mehr rückgängig gemacht werden. Die Regelungen aus den Ziffern 1 bis 13, mit Ausnahme von Ziffer 13, Satz 1, treten dann außer Kraft. Etwaige Ausgleichszahlungen, z.B. aufgrund verschiedener Koststände oder unterschiedlicher Lagen der Stellplätze, sind unter den Bewohnern frei auszuhandeln.
16. Änderungen an den Ziffern 1 bis 15 können von der WEG nur einstimmig beschlossen werden. Im Falle der Ver-

äußerung einer Wohnung hat der jeweilige Veräußerer dem jeweiligen Erwerber die Änderungen bekannt zu machen.

F.

Weitere Vereinbarungen

1. Bis zur Bildung der Wohnungseigentumseinheiten regeln die Vertragsteile die Benutzung des Grundstücks in der Weise, dass jeder der Eigentümer das Grundstück so nutzen darf, wie wenn die gegenwärtige Urkunde bereits im Grundbuch vollzogen wäre.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund -, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

Die Vertragsteile verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

3. Sämtliche Vereinbarungen und Vollmachten in dieser Urkunde sollen unabhängig von der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch auch schuldrechtlich unter den heutigen Vertragsteilen als künftige Woh-

nungseigentümer und deren Rechtsnachfolgern als Wohnungseigentümer gelten.

4. Die Vertragsteile verpflichten sich hiermit gegenseitig, alle Verpflichtungen in dieser Urkunde, soweit sie nicht kraft Gesetzes auf Rechtsnachfolger übergehen, auf alle ihre Rechtsnachfolger sowie auch gegebenenfalls auf ihre Mieter mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf sämtliche Rechtsnachfolger zu übertragen sowie alle in der Urkunde erteilten Vollmachten von ihren Rechtsnachfolgern wiederholend mit der Verpflichtung zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger erteilen zu lassen, soweit diese Vollmachten noch bestehen.

G.

Vollmacht an den Notar

Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen in formell- und materiellrechtlicher Hinsicht abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen, Anträge zu stellen, abzuändern, zurückzunehmen oder zu ergänzen und für den Vollzug der Urkunde zu sorgen.

H.

Allgemeines

Die Kosten dieser Urkunde und des Vollzugs trägt jeder künftige Eigentümer einer Wohnung nach dem Schlüssel "Mittel aus Wohn- und Geschoßfläche" gemäß Anlage IV dieser Urkunde.

Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG

I.

Alleinige Sondernutzungsrechte

1. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 stehen die in der Planbeilage 2 rot gekennzeichneten Terrassen-, Garten- und Eingangsbereichsflächen zur alleinigen Nutzung zu.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 stehen die in der Planbeilage 2 grün gekennzeichneten Terrassen-, Garten- und Eingangsbereichsflächen zur alleinigen Nutzung zu.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 steht die in der Planbeilage 2 orange gekennzeichnete Terrassen- und Gartenfläche zur alleinigen Nutzung zu.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 4 stehen die in der Planbeilage 2 blau gekennzeichneten Terrassen-, Garten- und Eingangsbereichsflächen zur alleinigen Nutzung zu.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 5 steht die in der Planbeilage 2 rosa gekennzeichnete Terrassen-, Garten- und Eingangsbereichsfläche zur alleinigen Nutzung zu.

II.

Gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte

1. Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 6 bis Nr. 10 steht gemeinschaftlich die in der Planbeilage 3 hellblau gekennzeichneten Räume zur alleinigen Sondernutzung zu.

III.

Allgemeines

1. Jeder Sondernutzungsberechtigte ist berechtigt, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Räume sowie Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. Soweit ein Sondernutzungsrecht mehreren Eigentümern gemeinschaftlich zusteht, gilt dies für diese entsprechend gemeinschaftlich.
2. Soweit in Flächen oder Räumen, die der Sondernutzung unterliegen, Leitungen oder Anlagen sind, die der gemeinschaftlichen Nutzung oder der Nutzung durch Eigentümer der anderen Einheiten dienen, sind diese Anlagen und Leitungen zu dulden. Bei Grabungen im Erdreich dürfen diese Anlagen und Leitungen nicht beschädigt werden.
3. Die Sondernutzungsrechtsflächen, soweit sie an Nachbargrundstücke angrenzen, dürfen nur zu an den der Grenze zu diesen Nachbargrundstücken mit lebenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 80 cm eingefriedet werden, soweit dies nicht dem Grünflächenrahmenplan der Stadt München widerspricht. Diese Einfriedungen dürfen auch mit einem maximal 80 cm hohen Ma-

schendrahtzaun gestaltet werden, sofern dieser Maschendrahtzaun mit der lebenden Hecke verdeckt wird.

Untereinander dürfen die Sondernutzungsrechtsflächen lediglich im Bereich der Terrassen mit Trennwänden abgegrenzt werden.

Sofern durch die Bepflanzung einer Sondernutzungsrechtsfläche oder aber einer anderen sich im Gemeinschaftseigentum befindlichen Grünfläche ein Eigentümer einer Wohnung besonders negativ betroffen ist, wie zum Beispiel durch eine zu erwartende Verschattung von Zimmern dieser Wohnung, so darf die Bepflanzung dieser Fläche nur mit Zustimmung des Eigentümers der davon negativ betroffenen Wohnung erfolgen, und zwar unabhängig von der im Grünflächenrahmenplan vorgegebenen Bepflanzung. Sofern der negativ betroffene Eigentümer seine Zustimmung zur Bepflanzung gemäß Grünflächenrahmenplan verweigert, hat dieser Eigentümer den jeweiligen Eigentümer der betroffenen Sondernutzungsrechtsfläche oder aber die Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümer der sich im Gemeinschaftseigentum betroffenen Grünfläche, und im Übrigen jedoch immer auch die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft, von sämtlichen sich etwa daraus ergebenden Konsequenzen seitens der Behörden freizustellen.

4. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Räume, Gebäude- und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instandzuhalten, instandzusetzen und ggf. zu erneuern; sofern es gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht betrifft, gilt dies für die Berechtigten entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Diese Kostenregelung gilt jedoch nur, soweit die übrigen Kostenregelungen in dieser Urkunde, insbesondere gemäß Anlage IV dieser Urkunde, nichts anderes bestimmen.

5. Soweit in Flächen oder Räumen, die der Sondernutzung unterliegen, Leitungen oder Anlagen sind, die gemeinschaftlich genutzt werden, so treffen die Kosten die jeweiligen Benützer gemeinschaftlich zu gleichen Anteilen; soweit die Leitungen oder Anlagen der Nutzung durch andere Eigentümer dienen, tragen diese anderen Eigentümer - bei mehreren zu gleichen Anteilen - die Kosten allein.

Diese Kostenregelung gilt jedoch nur, soweit die übrigen Kostenregelungen in dieser Urkunde, insbesondere gemäß Anlage IV dieser Urkunde, nichts anderes bestimmen.

F

R

Baubeschreibung Autofrei Wohnen 2

Außenwände tragend	<ul style="list-style-type: none"> • EG - 2. OG: Ziegelmauerwerk mit mineralischem Außenputz, innen Kalkgipsputz, Anstrich hell mit KEIM-Farben • DG: Ziegelmauerwerk mit Außendämmung und Holzschalung/Faserzementplatten, innen Kalkgipsputz • westliche Außenwand als Holzständerkonstruktion mit Dämmung, außen Faserzementplatten, innen Gipsfaserplatten, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Außenwände Keller	Mauerwerk mit Stahlbetonteilen, außen Dickbeschichtung, innen Kalkgipsputz, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Innenwände tragend	Ziegelmauerwerk und Stahlbeton, Kalkgipsputz, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Wohnungstrennwände	gemäß Statik Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton mit Kalkgipsputz oder Metallständerwand mit Gipsfaserplatten 2 x beplankt, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Treppenhauswände	gemäß Statik Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton, treppenseitig mit Wärmedämmputz, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Innenwände nicht tragend	Ziegelmauerwerk mit Kalkgipsputz oder Metallständerwand mit Gipsfaserplatten 1 x beplankt, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Installationsschächte	Ziegelmauerwerk aus Schallschutzsteinen mit Kalkgipsputz, alternativ Metallständerwand mit Gipsfaserplatten 2 x beplankt, Anstrich hell mit KEIM-Farben bzw. Fliesen
Fundamente	tragende Bodenplatte gemäß Statik, bei Nebengebäuden Punkt- bzw. Streifenfundamente
Geschossdecken EG bis 2. OG	Ortbeton oder Fertigteile, Untersicht mit Kalkgipsputz oder malerfertig gespachtelt und geschliffen, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Geschossdecke KG	Ortbeton oder Fertigteile, Untersicht unbehandelt, Stoßfugen verspachtelt
Pulldach	<ul style="list-style-type: none"> • 10° Neigung, Deckung Aluminiumwellplatten, alternativ Blechdeckung, hinterlüftet, Doppelstehfalz Material Edelstahl verzinkt • Nadelholzdachstuhl mit Pfetten und Sparren, Zellulose-Dämmung, Untersicht aus einer Lage Gipsfaserplatten auf Lattung, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Flachdach	<ul style="list-style-type: none"> • Dachüberstände ohne Unterdach • 1-2° Neigung, Deckung mit Folie, alternativ bituminös mit Kiesschüttung • Nadelholzdachstuhl wie vor • PUR-Dämmung zwischen den Sparren, evtl. Aufsparrendämmung, innen Gipsfaserplatte einlagig auf Lattung
Regenrinnen/-fallrohre	Fallrohre und Rinnen Edelstahl verzinkt, Standrohr SML,

Fenster	<p>eine Regenwasserklappe mit Laubfang pro Fallrohr</p> <ul style="list-style-type: none"> • Holzfenster, Farbton hell, Verglasung 2-fach, U-Wert Glas 0,9 - 1,1, EF1 und A2 optional, Oliven RANDI/FSB Edelstahl • Fensterbänke außen EG - 2. OG: Titanzink/Edelstahl verzinkt, Fensterbänke außen DG: Lärchenholz bzw. Betongesims • Fensterbänke innen: Schichtholz deckend lackiert außer in Bädern und Küchen
Rollläden	Sonderwunsch (soweit zulässig), Material Aluminium
Estrich EG - DG	Zement-/Fließestrich schwimmend mit erforderlicher Dämmung
Estrich KG	Zementestrich, teilweise schwimmend
Bodenbelag Bäder	keramische Fliese, Materialwert € 25,--/m² inkl. MWSt.
Bodenbelag Schlafräume	Mosaikparkett Eiche massiv 8 mm, geölt oder mit Wasserlack, fertig verlegt € 60,--/m² inkl. MWSt., Sockelleiste Vollholz 16/40 mm
Bodenbelag Wohnen, Essen, Küche, Flur	Mosaikparkett Eiche massiv 8 mm, geölt oder mit Wasserlack, fertig verlegt € 60,--/m² inkl. MWSt., Sockelleiste wie vor
Wände Bäder	Leicht-Kalkzementputz mit Wandfliesen raumhoch, Materialwert € 15,--/m² inkl. MWSt.
Wände WC	Kalkgipsputz Wandfliesen h = 125 cm, Materialwert € 15,--/m² inkl. MWSt.
Wände Aufenthaltsräume	Kalkgipsputz, Anstrich hell mit KEIM-Farben
Innentreppe	Fertigtreppe z.B. Fa. BUCHER, Trittstufen Eiche massiv, Geländerstäbe Edelstahl, Austrittstufen Eiche massiv
Hauseingangstüren	<ul style="list-style-type: none"> • Element mit Stock aus Vollholz, Türblatt wärmegeklämmt, beidseitig mit Schichtstoffplatten belegt, mit verglasten Ober-/Seitenteilen, Stoßstange außen FSB Edelstahl, PZ- Schloss/Schliessanlage • alternativ Stock aus Stahl, sonst wie vor • Briefkasten-, Haussprech- und Klingelanlage an der Haupteingangstür, Briefkästen und Klingeln an den Eingangstüren WE 1 und 5
Wohnungseingangstüren WE 2 - 4 und 6 - 10	Stahlaufassungszarge, Türblatt überfäkt, selbstschließend, schall- und wärmegeklämmt, beidseitig mit Schichtstoffplatten belegt, Bodendichtung, außen Knauf gekröpft FSB Edelstahl, PZ-Schloss/Schliessanlage
Kellerraumtüren	<ul style="list-style-type: none"> • T30-Element mit dreiseitig umlaufender Dichtung, beidseitig deckend lackiert, mit Knauf/Drücker und PZ-Schloss/Schliessanlage
Innentüren EG - DG	<ul style="list-style-type: none"> • andere KG-Türen überfäkt, melaminbeschichtet • stumpfes Türblatt mit Echtholzleimer, Röhrenspanfüllung mit Schichtstoffplatten hell, Behördenschloss • Drücker-/Bad-/WC-Garnitur FSB Aluminium • Stahleck-/umfassungszarge fertig lackiert 63,5-101 / 201-213,5 cm
Glasfüllungstüren	<ul style="list-style-type: none"> • Holz-Glas-Türelemente deckend lackiert, Glasfüllungstüren mit Blockzarge, 1 Stück pro Wohneinheit • alternativ 1 raumhohe Stahlzarge mit Türelement und

Kellerraum	<p>Oberlicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Holzkellerfenster U-Wert 1,7 ca. 100 / 80-100 cm • alternativ Kunststofffenster • Beton-Lichtschacht mit Rost, Stromanschluss an Wohneinheit
Kellerabteile	Metallgitter mit Tür und Vorhängeschloss
Hausanschlussraum	Hausanschlussraum mit Zählerschrank und Antennenverteiler, T30-Türelement mit PZ-Schloss, beidseitig deckend lackiert, Wände verputzt und gestrichen
Fernheizung	Übergabestation Fernheizung und Warmwasser, T30-Türelement mit PZ-Schloss, beidseitig deckend lackiert, Wände verputzt und gestrichen
Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none"> • Wände mit Wärmedämmputz, Anstrich hell mit Latexfarbe auf Glasseidengewebe, Bodenbelag Betonwerkstein, im EG eventuell Wandbelag aus Betonwerkstein oder Fliesen ca. 1,25 m Höhe mit Bordüre, Materialwert € 30,-/m² inkl. MWSt. • Fensterelemente aus lackiertem Stahl, Profile thermisch getrennt, Isoglas U-Wert 0,9 - 1,1 oder Holzelemente • Geländer aus feuerverzinktem Stahl, deckend lackiert, Handlauf Holz • Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton, Belag wie EG, Wände ohne Fliesen, Glasseidengewebe mit Latexanstrich • T30-Türelement im KG als Abschottung des Treppenhauses
Wärmepuffer 2. OG	<ul style="list-style-type: none"> • Metall-/Glaselement mit selbstschließender Tür, alles T30 als Abschottung des Treppenhauses • Wände mit Wärmedämmputz, Anstrich hell mit Latexfarbe
Entlüftung Tiefgarage	Außenliegender Entlüftungskamin in Edelstahl an der Nordfassade mit Schalldämpfern
Radschuppen	Holzkonstruktion, Deckung Aluminium-/Plexiglas-Wellplatten, eventuell begrünt, Schiebe-/Drehtüre mit PZ-Schloss für Schließanlage
Sanitär	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserleitungen aus Edelstahl mit Dämmung • Falleitung Abwasser SML/PE, Anschlussleitungen PE • Stahlbadewanne 170/75 cm • Waschbecken 55-60/50-55 cm • Flachspül- oder Tiefspül-WC • Handwaschbecken 35-40/25-30 cm • Duschwanne Stahl 75/90 bzw. 90/90 cm (Sonderwunsch) • Armaturen verchromt • je 1 Spülmaschinen- und 1 Waschmaschinenanschluss pro WE • je 1 Außenwasserhahn für die WE 1 - 5 • Warm-/Kaltwasserzählung pro WE • Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschinen
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Fernheizungsanschluss zwingend • Heizkörper Fabrikat ZEHNDER Excelsior/Charleston mit

Elektro

- Bodenanschluss, im Bad Handtuch-Heizkörper
- Wärmemengenzählung pro WE (Ausnahme: gemeinsame Wärmemengenzählung für die Kellerräume der WE 6 - 10)
- Fußbodenheizung (Sonderwunsch)
- Stegleitungen auf Rohwände geklebt bzw. Leerrohre in Stahlbeton-Wänden und -Decken
- 4 Steckdosen pro Aufenthaltsraum/Flur
- 1 Deckenauslass pro Raum
- Serien-Lichtschalter in Flur/Diele, 2 Wandauslässe pro Geschoss
- 2 Antennenanschlüsse und 2 Telefondosen pro WE
- Klingeltableau an Hauseingangstür mit Sprechstelle
- Klingel an Wohnungseingangstür mit 1 Sprechstelle
- 1 Außensteckdose und 1 Außenleuchte pro WE
- Radlschuppen mit Innen- und Außenleuchten sowie Bewegungsmelder

Multimedia

Fassade

Kabelfernsehen und LAN-Verkabelung im Haus

Außenanlagen

DG gestalterisch abgesetzt durch Betongesims, Außenputz durchgefärbt mit Ausgleichsanstrich

- Haus-Wohnungszugang gepflastert mit Gehweg- und eingestreuten Klinker-/Granitplatten, siehe Landschaftsplan
- Terrassen EG und DG Lärchenholzdecks ca. 10 - 12 m²
- 3 Hausbäume, Rasen, Sträucher
- Abtrennung Privatgarten/öffentlicher Raum mit Hecken und darinstehendem Maschendrahtzaun.
- Ausführung gemäß Plan Landschaftsarchitekt
- Dachterrassenbrüstungen Stahl feuerverzinkt

Kostenaufteilung Autofrei Wohnen 2

Die Bau- und sonstigen Gestehungskosten werden gemäß der folgenden Kostenaufteilungstabelle (Tabelle 2) aufgeteilt. Diese folgt den allgemeinen Grundsätzen:

1. Kosten, die einzelnen Wohnungen/Bauherren zuzuordnen sind, sind von den entsprechenden Bauherren selbst zu tragen (Schlüssel "individuell"). Die konkrete Bedeutung des Schlüssels "individuell" ergibt sich im Allgemeinen unmittelbar aus der jeweiligen Kostenart. Für bestimmte Kostenarten wird die Bedeutung wie folgt definiert:
Bei Nr. 4 ("Architektenhonorar") werden die Kosten proportional zu den für die jeweilige Wohnung angefallenen Baukosten verteilt.
Bei Nr. 22 ("Außenwandputz und -verkleidung") trägt jeder Bauherr die Kosten für Außenwandputz und -verkleidung entsprechend des Anteils seiner Wohnung an der Außenwandfläche. Für die Kosten pro m² Außenwand wird dabei das Mittel aus den Kosten für Putz (EG bis 2. OG) bzw. für Verkleidung, Gesims und weitere gestalterische Elemente (3. OG) zu Grunde gelegt.
Bei Nr. 41 ("Wärmepuffer (Innenausbau)") werden die Kosten zu gleichen Teilen auf die WE 6 - 10 aufgeteilt, da der Wärmepuffer diesen WE als gemeinschaftliche Sondernutzungsfläche zugeordnet ist.
2. Kosten für Einrichtungen, die allen Wohnungen gleichermaßen zu Gute kommen, sowie Kosten, die nicht von der Größe der Wohnungen abhängen, werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungen aufgeteilt (Schlüssel "1/10").
3. Kosten, die direkt oder indirekt von der Größe der Wohnungen abhängen, werden anteilmäßig nach dem Mittel aus Wohn- und Geschossfläche bezahlt (Schlüssel " $(WF + GF) / 2$ "). Die zu verwendenden, gerundeten Werte für diesen Schlüssel gehen aus der rechten Spalte von Tabelle 1 hervor.

Über etwaige nicht aufgeführte Kostenarten wird in einer Eigentümerversammlung durch einen einstimmigen Beschluss entschieden. Wird ein solcher nicht erreicht, trifft einer der Architekten (Herr Hofmann oder Herr Philipp) die Entscheidung.

Für Folgekosten (s. Abschnitt B Ziffer 4) gelten die obigen Grundsätze und die Zuordnung der Kostenarten zu Schlüsseln in Tabelle 2 ebenfalls.

Tabelle 1

WE	Wohnfläche WF	Geschossfläche GF	Mittel aus WF und GF $(WF + GF) / 2$	Prozentualer Schlüssel $(WF + GF) / 2$
1	100,81	149,33	125,07	10,14
2	98,98	138,10	118,54	9,61
3	93,03	131,12	112,08	9,09
4	114,12	161,34	137,73	11,17
5	120,23	171,98	146,11	11,85
6	102,49	142,95	122,72	9,95
7	93,20	128,64	110,92	9,00
8	104,46	136,34	120,40	9,76
9	93,22	128,64	110,93	9,00
10	108,01	149,21	128,61	10,43

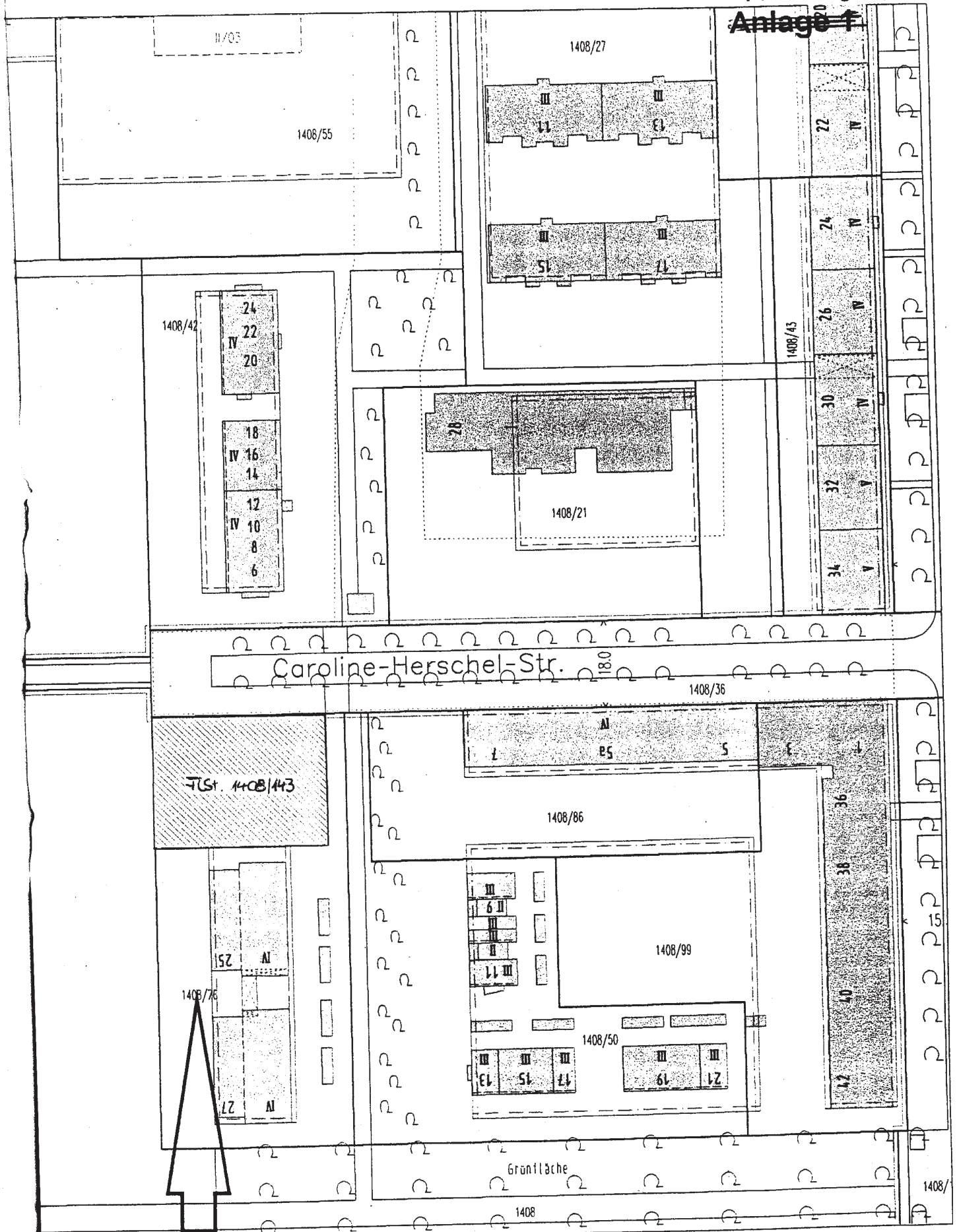
Ende Tabelle 1

Tabelle 2

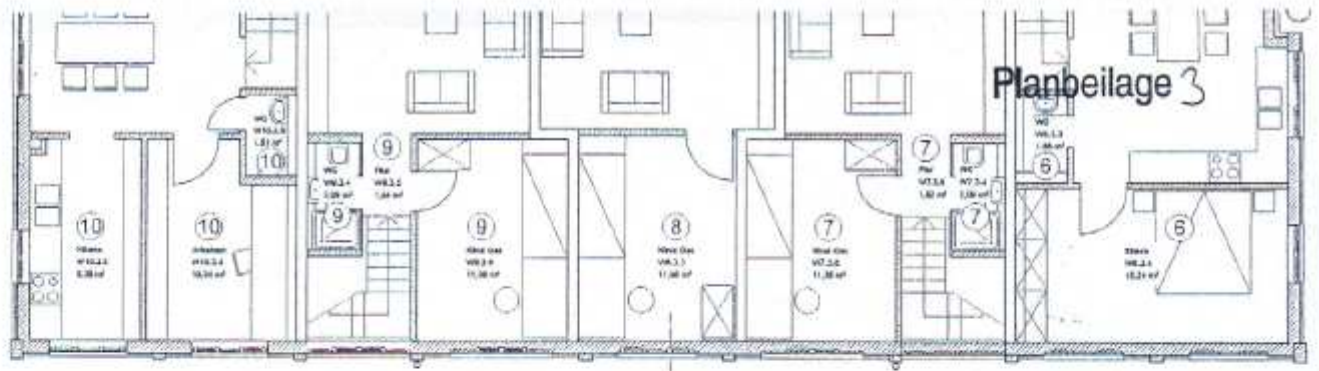
Nr.	Kostenart	indivi- duell	<u>1</u> 10	<u>WF+GF</u> 2
1	Grundstückskaufpreis	X		
2	Notargebühren für Kaufvertrag			X
3	Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Bodenbearbeitung			X
4	Architektenhonorar	X		
5	Honorar Statiker, Wärmeschutz, Landschaftsarchitekt, Heizung/Sanitär			X
6	Weißer Fläche, Spielplatz, Wege		X	
7	Wege auf Grundstück mit Beleuchtung			X
8	Zisterne, Pumpe(n)		X	
9	Fernwärme			X
10	Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektro) inkl. Hauptzähler bis Unterverteilung		X	
11	Rohinstallation (Steig-/Fallstränge)			X
12	Tiefgaragen-Abluftschacht		X	
13	Pultdach mit Abdichtung und Isolierung; Regenrinnen; Flachdach			X
14	Bodenaufbau Dachterrasse, Terrassen	X		
15	Bodenunterbau Dachterrasse			X
16	Fenster (außer Treppenhausfenster), Innentüren, Wohnungseingangstüren (bzw. Eingangstüren WE 1 und 5), interne Treppen	X		
17	Haustür + Windfang (Vorbau), Vordächer WE 1 und 5			X
18	Baugerüst			X
19	Sonstige Anlagen und technische Einrichtungen außerhalb Sondereigentum, aber innerhalb des Hauses (z. B. Hebeanlage, Entkalkungsanlage)		X	
20	Tragende Bauteile (ohne Außenwände), statische Elemente, Kommunwände, Treppenhauswände (ohne Putz, ohne Farbe)			X
21	Außenwände (ohne Putz und Verkleidung und ohne Keller- und Treppenhausaußenwände)	X		
22	Außenwandputz und -verkleidung	X		
23	Keller- und Treppenhausaußenwände			X
24	Nichttragende Wände (ohne Treppenhauswände und ohne Kommunwände)	X		
25	Bodenplatte, Decken, Fundament			X
26	Lichtschächte		X	
27	Gemeinschaftsräume, Gänge, Treppenhaus mit Treppe und Fenstern			X
28	Fahrradschuppen, Müllschuppen		X	
29	Fußbodenbelag, Wandputz und Verkleidung wohnungsintern	X		
30	Elektro wohnungsintern	X		
31	Rollläden	X		
32	Anlagen und technische Einrichtungen innerhalb Sondereigentum, Heizung wohnungsintern, Telefonanschluss	X		
33	Gemeinschaftsgarten, Vorgarten östlich des Hauses		X	
34	Sondernutzungsrechte Garten	X		
35	Autostellplätze		X	
36	Bodengutachten		X	
Nr.	Kostenart	indivi-	<u>1</u>	<u>WF+GF</u>

		duell	10	2
37	Sprechanlage, Klingeln		X	
38	Briefkästen		X	
39	Grundstückseinfassung (Hecke, Zaun), (Pflicht-)Bäume		X	
40	Innenputz und -farbe	X		
41	Wärmepuffer (Innenausbau)	X		
42	Dachterrassengeländer (ohne Glasplatten)		X	
43	Glasplatten für Dachterrassengeländer	X		
44	Vermessungen, Genehmigungen			X
45	Versicherungen, Selbstbeteiligung bei Versicherungsschäden			X
46	Lichtpausen, Bürobedarf, sonstige Gebühren			X
47	Notargebühren ohne Kaufvertragsgebühren, Grundbucheintragungen			X

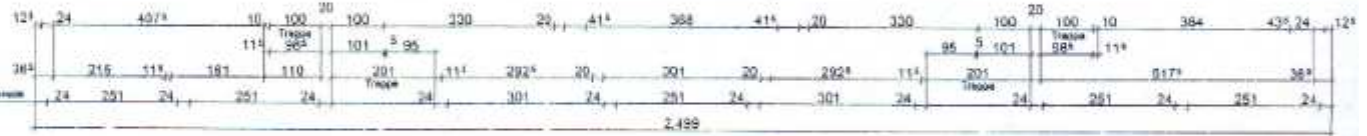
Ende Tabelle 2



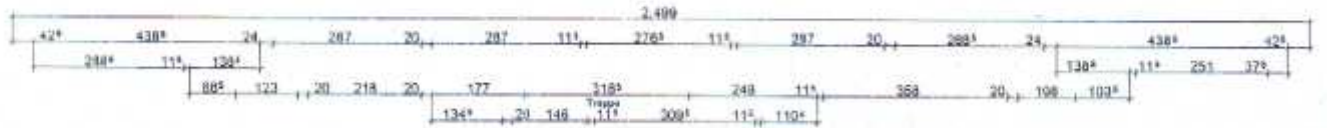
Planbeilage 3



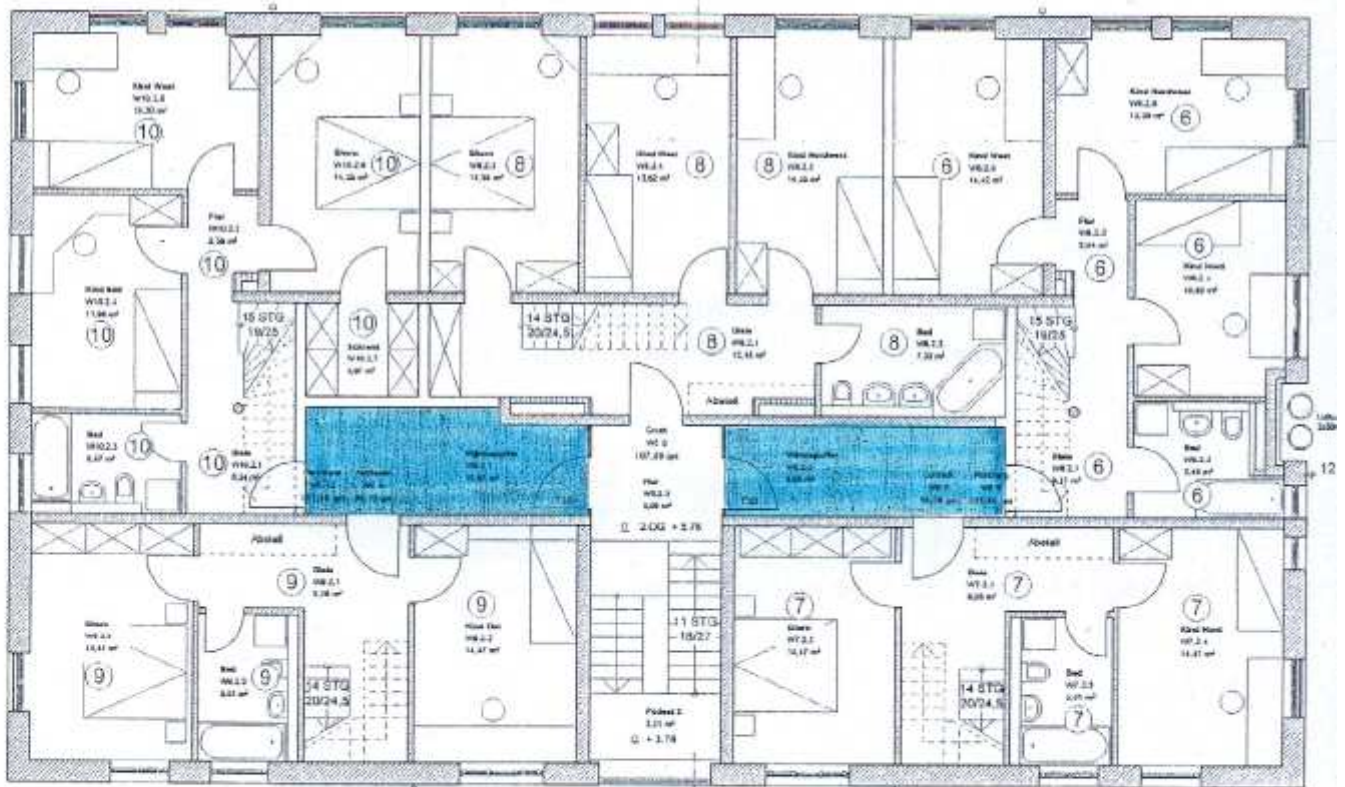
A



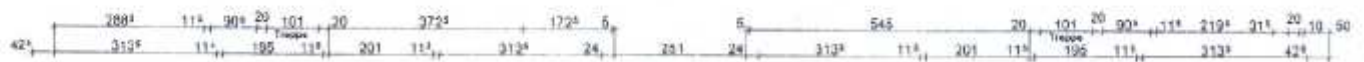
DACHGESCHOSS



A



A



2. OBERGESCHOSS