

Urkundenrolle Nr. **1389** Z/2005

**Begründung von Wohnungseigentum
(Wohnpark Messestadt Riem)**

Heute, den zweiten September
zweitausendfünf

- 02.09.2005 -

erscheint vor mir, Dr. Frank Seifert, Notarassessor, amtlich bestellter Vertreter von

Walter Zöllner,

Notar mit dem Amtssitz in München, in der Amtsstelle in 80331 München, Rindermarkt
17/II:

Herr Florian Zappel,
geschäftsansässig in 80331 München, Neuhauser Str. 5,
mir. Notarvertreter, persönlich bekannt,
nach Angabe hier **h a n d e l n d** für die

HI Wohnbau GmbH
mit dem Sitz in München
(Adresse: Neuhauser Str. 5, 80331 München)

aufgrund in Urschrift vorgelegter und hier in beglaubigter Abschrift beigefügten Voll-
macht.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt beurkunde ich auf Antrag des Beteiligten
seine Erklärungen wie folgt:

I.
Vorbemerkungen

Die HI Wohnbau GmbH wird folgenden im Grundbuch des Amtsgerichts München für

Trudering

eingetragenen Grundbesitz der Gemarkung Trudering
zu Eigentum erwerben:

Flst.Nr. 1408/155 Nähe Willy-Brandt-Allee, Gebäude und Freifläche zu 5041 qm,

derzeit eingetragen im Grundbuch in Blatt 32358.

Auf das Erfordernis des Vorvollzugs der Erwerbsurkunde wurde hingewiesen.

II. **Aufteilung**

Die HI Wohnbau GmbH

teilt hiermit das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz der Gemarkung Trudering Flst.Nr. 1408/155, dargestellt im Lageplan Anlage Nr. I, nach den Bestimmungen des WEG in der Weise auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt den im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichneten Nebenräumen bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen entsprechend den dieser Urkunde als Anlage III beigefügten vorläufigen Aufteilungspläne (bestehend aus 9 Plänen) verbunden wird. Auf die vorläufigen Aufteilungspläne sowie den Lageplan wird hiermit verwiesen; sie lagen während der Beurkundung zur Durchsicht vor.

Es werden gebildet die in der Anlage II zu dieser Urkunde aufgeführten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Auf die Anlage II wird verwiesen.

Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten werden im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen sein. Die entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt München liegt derzeit noch nicht vor.

Die HI Wohnbau GmbH wird nach Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der genehmigten Aufteilungspläne in einem Nachtrag zur gegenwärtigen Urkunde die genehmigten Aufteilungspläne zur maßgeblichen Grundlage für das Wohnungs- und Teileigentum erklären.

III.

Umfang des Sondereigentums

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums ist im Zweifel der in Abschnitt II erwähnte Aufteilungsplan maßgebend.

Gemeinschaftliches Eigentum sind auch die Instandhaltungsrücklage, sowie das gesamte Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft.

IV.

Vereinbarungen nach § 10 Abs. 2 WEG **(Gemeinschaftsordnung)**

Für das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs-/Teileigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

§ 1

Zweckbestimmung

Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen - soweit keine Beschränkung im Sinne der Art. 47, 48 BayBO besteht und die baurechtlichen Bestimmungen beachtet werden - nicht nur zum Wohnen, sondern auch als Büro und/oder zu sonstiger freiberuflicher Tätigkeit genutzt werden. Eine weitere gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig, wenn sie mit Beeinträchtigungen verbunden ist, die unzumutbar und schwerer sind als bei einer Nutzung nach Satz 1.

Jede gewerbliche und sonstige berufliche Tätigkeit ist dem Verwalter anzuzeigen, die Einholung erforderlicher Genehmigungen (z.B. nach der Zweckentfremdungsverordnung) ist Sache des Benutzers.

Die Nutzung des Teileigentums Nr. 58 ist darüber hinaus als Laden/Büro/Praxis uneingeschränkt und ohne weiters gestattet.

§ 2

Sondernutzungsrechte

1.

Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nrn. 1,11,12,22,23,32 bis 36, 43 bis 50 und 58 steht jeweils das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den vor ihrer Sondereigentumseinheit liegenden Garten- und Terrassenflächen zu, die in den dieser Urkunde als **Anlage III** beigefügten Aufteilungsplänen jeweils mit "Sondernutzung zu + jeweilige Sondereigentumseinheitsnummer" bezeichnet sind.

Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nrn. 8 bis 10, 19 bis 21, 30, 31, 40 bis 42 steht jeweils das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an den vor ihrer Sondereigentumseinheit liegenden Dachterrassenfläche zu, die in den dieser Urkunde als **Anlage III** beigefügten Aufteilungsplänen jeweils mit "Sondernutzung zu + jew. Sondereigentumseinheitsnummer" bezeichnet sind.

Als **Anlage IV** ist eine Sondernutzungsflächen-Verteilungstabelle beigefügt; auf die Anlage IV wird verwiesen.

2.

Für gemeinschaftliches Eigentum, das einem Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers unterliegt, steht diesem auch das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht zu.

3.

Der gemeinschaftlichen Versorgung der Wohnanlage dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Leitungen, Abwasserkanal samt Revisionsschächten, offene Regenwasserzuleitung und ähnliches) dürfen auch durch Sondernutzungsbereiche verlaufen. Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten sind vom Sondernutzungsberechtigten an solchen Anlagen und Einrichtungen auch in seinem Sondernutzungsbereich zu dulden.

4.

Die Erfüllung der im etwaigen Grünordnungsplan bzw. Freiflächengestaltungsplan gemachten Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung von Sondernutzungsflächen obliegen

jeweils dem Sondernutzungsberechtigten allein. Die Ersterwerber von Gartensondernutzungsflächen haben die im Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Bepflanzungen spätestens in der auf die Übergabe folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Grabungen und Anpflanzungen im Bereich der Tiefgarage, die tiefer als 30 cm gehen, sind zu unterlassen.

Aus statischen Gründen dürfen in diesem Bereich weitere Erdaufschüttungen nicht vorgenommen werden.

5.

Unterhaltungspflicht

Den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten trifft die gesamte Pflege-, Erhaltungs- und Unterhaltungspflicht für die seinem Sondernutzungsrecht unterstellten Flächen, Räume und Gebäudeteile, technische Einrichtungen sowie etwaige Anpflanzungen, auch wenn sie vom Grundstückseigentümer erbracht wurden. Jedoch trägt die WEG die Kosten für die in vorstehend 3. genannten technischen Einrichtungen.

Die Kosten von Anpflanzungen (z.B. Hecke, Zäune) und Bauteile, die mehreren Sondernutzungsberechtigten gemeinsam dienen sowie der Unterhalt, müssen von diesen gemeinsam zu gleichen Teilen getragen werden. Zur Pflege steht dem jeweiligen Sondernutzungsflächenberechtigten ein Betretungsrecht der benachbarten Sondernutzungsfläche zu.

6.

Zweckgebundene Nutzung

a)

Die vorstehend unter Ziffer 1. aufgeführten Sondernutzungsflächen dürfen nur zu dem bezeichneten Zweck benutzt werden.

Bei den Terrassen bzw. Gartenflächen ist auf eine einheitliche Gestaltung des Gesamtgrundstücks zu achten.

Bei der Bepflanzung der Wohnungsgärten und der gemeinschaftlichen Grünfläche ist der Freiflächengestaltungsplan in Verbindung mit dem amtlichen Grünordnungsplan bindend.

Außerdem haben Sondernutzungsberechtigte bei Bedarf den Zugang über ihre Sondernutzungsfläche wegen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten zu gestatten

(z.B. Spritzstreifen, Fassaden, sowie allgemeine Unterhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum).

b)

Bei Nichteinhaltung der vorstehenden Bestimmungen kann der Verwalter Beseitigungsmaßnahmen verlangen und zwar auf Kosten des Sondernutzungsberechtigten.

§ 3

Versicherungen

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

a)

Brandversicherung, verbundene Gebäudeversicherung,

b)

Haftpflichtversicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum (Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung des Grundstückseigentümers)

Die Versicherung zu a) ist zum gleitenden Neuwert, die Versicherung zu b) in angemessener Höhe abzuschließen.

Der aufteilende Eigentümer wird diese Versicherung bereits während der Bauphase mit Wirkung für die (künftige) Wohnungseigentümergeinschaft abschließen. Im übrigen obliegt die Auswahl der Versicherungsgesellschaften dem Verwalter; die Eigentümerversammlung kann die Kündigung bestehender und/oder einen Abschluß weiterer Versicherungen beschließen.

§ 4

Bauliche Veränderungen

1.

Eigentümer neben- oder übereinander liegender Sondereigentumseinheiten oder -räume sind berechtigt in Abweichung von § 22 WEG ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer, jedoch nach schriftlicher Zustimmung des Verwalters, durch ent-

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

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

2.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, Terrassen und Balkone zu verglasen, sofern dies nach den baurechtlichen Vorschriften zulässig ist. Der Gesamteindruck der Anlage darf dadurch nicht beeinträchtigt werden; die Zustimmung des Entwurfsarchitekten ist einzuholen; liegt diese vor, so liegt eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks nicht vor. Die Zustimmung des Entwurfsarchitekten ist dem Verwalter vor Beginn der Bau-maßnahme vorzulegen. Ebenso ist ihm die baurechtliche Zulässigkeit nachzuweisen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen dürfen nur durch entsprechende Fachbetriebe vorgenommen werden. Die mit diesen baulichen Maßnahmen verbundenen Kosten sowie alle durch diese Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, ggf. auch später, auftretenden Folgekosten trägt der jeweilige Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit allein.

3.

Sonstige bauliche Veränderungen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

§ 5

Nutzungsbeschränkungen

1.

Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden u.s.w. auf Balkonen und Terrassen bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung.

2.

Die Anbringung privater Antennenanlagen am Gemeinschaftseigentum für Fernsehen, Amateurfunk und Rundfunk ist nicht zulässig. Die Anbringung von Mobilfunkantennen ist ebenfalls nicht zulässig.

3.

Durch Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze, auch soweit sie sich im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht eines Sondereigentümers befinden, dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Revisionseinrichtungen verlaufen. Die jeweiligen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten haben die jeweilige Kontrolle, Instandhaltung und Instandsetzung zu gestatten.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

1.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie die in § 7 Ziff. 1 genannten Gebäudeteile und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen.

2.

Der Verwalter ist berechtigt, jeden Sondereigentümer zur ordnungsgemäßen Erfüllung der in Ziffer 1. aufgeführten Pflichten anzuhalten. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf etwa notwendig werdende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten überprüfen zu lassen und die Beseitigung der festgestellten Mängel innerhalb einer von ihm bestimmten Frist zu verlangen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch ohne vorherige Anmeldung zulässig.

3.

Die Sondereigentümer sind nicht berechtigt, Fenster, Fensterrahmen, Rolläden und Wohnungseingangstüren eigenmächtig nach der erstmaligen Herstellung durch den aufteilenden Eigentümer zu verändern, auch soweit sie sich in ihrem Sondereigentum befinden.

Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Heizkörpern bzw. Fußbodenheizung, einschließlich Thermostatventilen, Heiz- und Warmwassermeßgeräten in den Sondereigentumsräumen dürfen nicht vom Sondereigentümer oder von diesem beauftragten Unternehmen, sondern nur über den Verwalter erfolgen.

4.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind vom Verwalter zu veranlassen. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Sondereigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Sondereigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

§ 7

Lastentragung

1.

Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Fensterstöcke, Fensterrahmen, Fensterscheiben und sonstige Fensterteile, Wohnungseingangstür jeweils mit Ausnahme des Streichens der Außenseiten, Wand- und Deckenverputz innerhalb des Sondereigentums, Rolläden, Rollädenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone, Zu- und Ableitungen, die sich im Innern eines Sondereigentums befinden und zum ausschließlichen und besonderen Gebrauch eines Sondereigentümers bestimmt sind einschließlich der Leitungen für Klingel- und Sprechanlagen von den Wohnungen bis zum Tastblatt am Hauseingang bzw. am Wohnungseingang, sowie Sanitär- und Heizungseinrichtungen einschließlich Thermostatventilen, Heiz- und Warmwassermeßgeräten.

2.

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit

nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. Eine angemessene Instandhaltungsrückstellung ist zu bilden, beginnend im 2. Wirtschaftsjahr nach der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage, die nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erhoben wird.

3.

Die Verteilung der Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser richtet sich nach der Heizkostenverordnung. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden dabei zu 30 % nach der Fläche der beheizten Räume und zu 70 % nach dem erfaßten Wärmeverbrauch verteilt. Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden zu 30 % nach der Fläche der Wohnungen (ohne Kellerräume, Balkone, Kfz-Stellplätze) und zu 70 % nach dem erfaßten Warmwasserverbrauch verteilt. Der Verwalter hat dafür zu sorgen, daß Wärme- und Warmwassermesser, die der Heizkostenverordnung entsprechen, angebracht, eingestellt und abgelesen werden. Den Beauftragten dieser Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten. Der Verwalter ist berechtigt entsprechende Verträge abzuschließen.

4.

Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Wohnung ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteiles; dies gilt auch für die Tiefgaragenstellplätze.

5.

Die Verpflichtung zur Wohngeldzahlung beginnt mit Übergabe der ersten Wohnung an deren Käufer für alle fertiggestellten Wohnungen. Fertiggestellt ist eine Wohnung auch dann, wenn nur noch Arbeiten fehlen, die gewöhnlich erst nach dem Verkauf der Wohnung durch den Bauträger nach dem Wunsch des Käufers ausgeführt werden.

Zur Zahlung des Wohngeldes sind die Wohnungseigentümer verpflichtet. Anstelle eines Wohnungseigentümers trifft die Zahlungspflicht denjenigen, der einen Anspruch auf Erwerb einer Wohnung hat und zwar von dem Zeitpunkt an, in dem ihm die Wohnung übergeben worden ist.

§ 8

Verwalter

1.

In Erweiterung der gesetzlichen Bestimmungen hat der Verwalter folgende Befugnisse:

a)

die Sondereigentümer gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu vertreten,

b)

die von den Sondereigentümern zu zahlenden, im Wirtschaftsplan oder sonstigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgesetzten Lasten und Kostenbeiträge einzuziehen und diese bei Nichtzahlung gerichtlich und außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.

Auf Verlangen hat jeder Sondereigentümer dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen, die die Befugnisse des Verwalters entsprechend der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz ausweist.

2.

Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Sondereigentümern zu beschließen ist. Das erste Wirtschaftsjahr kann ein Rumpfsjahr sein. Die Sondereigentümer sind verpflichtet, dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende monatliche Vorschüsse (Wohngeld) zu leisten.

§ 9

Eigentümerversammlung und Stimmrecht

1.

Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, der Versammlungsleiter kann sich jedoch damit begnügen, die Stimmen jedes Wohnungseigentümers gleich zu bewerten (Zählung nach Köpfen), wenn nicht vor oder unmittelbar nach der Abstimmung ein Versammlungsteilnehmer das Verlangen stellt, die Auszählung nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen.

Jeder Sondereigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Beschlüsse in Eigentümerversammlungen sind schriftlich niederzulegen.

2.

Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter vom Sondereigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

3.

Die ordnungsgemäß geladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer stets beschlußfähig; hierauf ist in der Ladung hinzuweisen.

4.

Abänderungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sind mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen zulässig, wenn

a)

die Änderung aufgrund einer Änderung der allgemeinen Lebensverhältnisse oder der tatsächlichen Verhältnisse bezüglich der Wohnanlage erforderlich oder zweckdienlich ist oder

b)

die Änderung eine Kostenersparnis erwarten läßt und alle Wohnungs- und Teileigentümer gleich behandelt werden und in Vorzugsrechte einzelner, insbesondere Sondernutzungsrechte, nicht ohne Zustimmung der Betroffenen eingegriffen wird. In jedem Fall sind alle, auch die überstimmten Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, die Änderung in öffentlich beglaubigter Form zur Eintragung in das Grundbuch auf Kosten der Gemeinschaft zu bewilligen.

§ 10

Verwaltungsbeirat

1.

Ein Verwaltungsbeirat kann nach den Bestimmungen des § 29 WEG gebildet werden. Mitglieder können nur Wohnungs- und Teileigentümer sein.

Im Falle seiner Bildung besteht der Verwaltungsbeirat aus einem Vorsitzenden und 4 Beisitzern.

2.

Die Beiratsmitglieder werden ehrenamtlich tätig. Sie haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen.

3.

Der Beirat gibt sich selbst eine Satzung, die von der Gemeinschaft zu beschließen ist. Er wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden, falls die Eigentümerversammlung nicht einen Vorsitzenden bestimmt.

§ 11

Wiederaufbau- und Wiederherstellungspflicht

1.

Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung oder sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.

Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteils aus diesen nicht gedeckten Kosten zu tragen.

2.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien. Er hat dem Verwalter eine gerichtlich oder notariell beurkundete Veräußerungsvollmacht zu erteilen, wenn diese der Verwalter verlangt.

Dabei ist der Verwalter ermächtigt, das Wohnungseigentum freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe und in entsprechender Anwendung der §§ 53 ff WEG versteigern zu lassen.

3.

Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

V.

Verpflichtungen gegenüber der LHSt. München

Die HI Wohnbau GmbH wird in der Kaufvertragsurkunde mit der Landeshauptstadt München dieser gegenüber nachstehende Verpflichtungen übernehmen mit der Weitergabeverpflichtung an die jeweiligen Käufer:

1. Ökologischer Kriterienkatalog

Die HI Wohnbau GmbH wird sich beim Grundstückskauf zur Einhaltung der von der Landeshauptstadt München erstellten ökologischen und baubiologischen Grundsätze verpflichten; diese ökologischen und baubiologischen Grundsätze ergeben sich aus dem ökologischen Kriterienkatalog, welcher dieser Urkunde als Anlage V beigelegt ist.

2. Freiflächengestaltung, Spielraumkonzept

- a) Für die Gestaltung der Freiflächen auf Baugrundstücken hat die Stadt einen Freiflächenrahmenplan erstellen lassen. Dieser wurde der HI Wohnbau GmbH ausgehändigt. Die HI Wohnbau GmbH verpflichtet sich, den Freiflächenrahmenplan bei der Herstellung der Außenanlagen ihres Bauvorhabens umzusetzen. Integrierter Bestandteil des Freiflächenrahmenplans ist das Spielraumkonzept (wurde der HI Wohnbau GmbH ausgehändigt), dessen Inhalte ebenfalls bei der Herstellung der Außenanlagen umzusetzen sind. Ein weiterer Bestandteil des Freiflächenrahmenplans sind die "Weißen Flächen", die nach den Bedürfnissen der Bewohner vor Ort veränderbar und gestaltbar sind. Die „Wei-

ßen Flächen" sollen z. B. durch Kies, Rohboden, Absenkung, Rahmen als Sonderbereich erkennbar sein.

b) Die jeweiligen Eigentümer des WE-Grundstücks verpflichten sich, im Rahmen einer Bewohnerbeteiligung

ba) den Bedarf an Bewohnergärten zu klären und ggf. die Realisierung zu organisieren und die Grundausrüstung zu finanzieren; dabei ist zu regeln, daß die Bewohnergärten ggf. von einem von der Wohnungseigentümergeinschaft im Einvernehmen mit dem betreffenden Eigentümer festzulegenden Betrag zu erwerben sind und dieser Betrag der Instandhaltungsrücklage der WEG gutzuschreiben ist.

bb) spätestens 5 Jahre nach Bezugsfertigkeit die inhaltliche Festlegung der Erstmaßnahme auf den "Weißen Flächen" herbeizuführen und umzusetzen.

Die Durchführung der Erstmaßnahme ist der Lokalbaukommission mittels eines Planes anzuzeigen.

In dem dieser Urkunde als Anlage VI beigefügten Lageplan ist die Lage der "Weißen Flächen" schwarz umrandet eingezeichnet.

Die Festlegung der Örtlichkeit der "Weißen Flächen" kann bei Zustimmung von 75 % der Eigentümer in der WEG verändert werden. Dies hat in Absprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5 Grünplanung, zu erfolgen.

c) Die Finanzierung der „Weißen Flächen“ erfolgt durch die WE-Gemeinschaft. Der Bauherr der ETW ermöglicht der WEG durch eine einmalige, zweckgebundene Einzahlung in die Rücklage in Höhe von 75,00 €/m² "Weiße Fläche" die Erstfinanzierung. Darüber hinausgehende und später anfallende Kosten trägt die WEG.

d) Sind nach erstmaliger, ordnungsgemäßer Herstellung der "Weißen Flächen" nicht alle vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Mittel verbraucht, verbleibt

der Rest zweckgebunden - inkl. der darauf entfallenden Zinsen - in der Rücklage der WEG.

Die Käufer der Wohnungen sind entsprechend zu verpflichten, mit der Maßgabe, dass auch sie ihre Rechtsnachfolger in gleicher Weise mit Weitergabeverpflichtung zu binden haben. Mit Weitergabe der Verpflichtung im Falle der Veräußerung an einen Rechtsnachfolger seitens der HI Wohnbau GmbH enden mit schuldbefreiender Wirkung für die HI Wohnbau GmbH die schuldrechtlichen Vereinbarungen der vorstehenden Ziffer.

Die Stadt kann bestimmen, dass die Nutzung der Flächen durch Dienstbarkeiten zu regeln ist. Den Inhalt der Dienstbarkeiten bestimmt die HI Wohnbau GmbH nach billigem Ermessen.

3. Bürger- und Nutzerbeteiligung

Die LHSt. München empfiehlt, auf dem Grundstück mobile Spielaktionen (z. B. Spielkoffer, Handwagen, Solarmobil, Kleinbus) zuzulassen und zu unterstützen. Die dafür zuständige Stelle in der Stadtverwaltung ist das Sozialreferat-Stadtjugendamt.

Diese Empfehlung ist mit Weitergabeverpflichtung an die Rechtsnachfolger von Wohneigentum weiterzugeben.

VI.

Eintragungsbewilligung

Die HI Wohnbau GmbH

bewilligt und b e a n t r a g t , in das Grundbuch einzutragen:

1.

Die Teilung des in Abschnitt I. aufgeführten Grundbesitzes nach Maßgabe der Ziffer II.;

2.

die Bestimmungen nach Abschnitt III. und IV. dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

VII.

Kosten, Abschriften.

Die Kosten dieser Urkunde trägt die HI Wohnbau GmbH.

Von dieser Urkunde erhält die HI Wohnbau GmbH eine Ausfertigung und 58 beglaubigte Abschriften, je ohne Pläne (Anlage III). Das Grundbuchamt München erhält eine Ausfertigung ohne Aufteilungspläne (Anlage III):

VIII.

Verwalter

Die HI Wohnbau GmbH behält sich das Recht vor, den ersten Verwalter zu bestellen. Der Käufer erteilt je unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

- a) der HI Wohnbau die Vollmacht, den Verwalter auszuwählen, zu bestellen und den Verwaltervertrag für die Dauer von höchstens fünf Jahren ab Übergabe der ersten Wohnung an den ersten Erwerber abzuschließen,
- b) dem künftigen Verwalter Vollmacht in dem in der Gemeinschaftsordnung (Abschnitt IV.) enthaltenen Umfang.

IX.

Baubeschreibung

Die Errichtung der Wohnanlage erfolgt gemäß der dieser Urkunde als **Anlage Nr. VII** beigelegten Baubeschreibung, soweit in den Kaufverträgen mit Erwerbern der zu errichtenden Eigentumswohnungen hierauf verwiesen wird.

Auf die Anlage Nr. VII wird verwiesen.

X.

Soweit in dieser Urkunde von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümer die Rede ist, so gilt die entsprechende Regelung für Teileigentum oder Teileigentümer entsprechend.

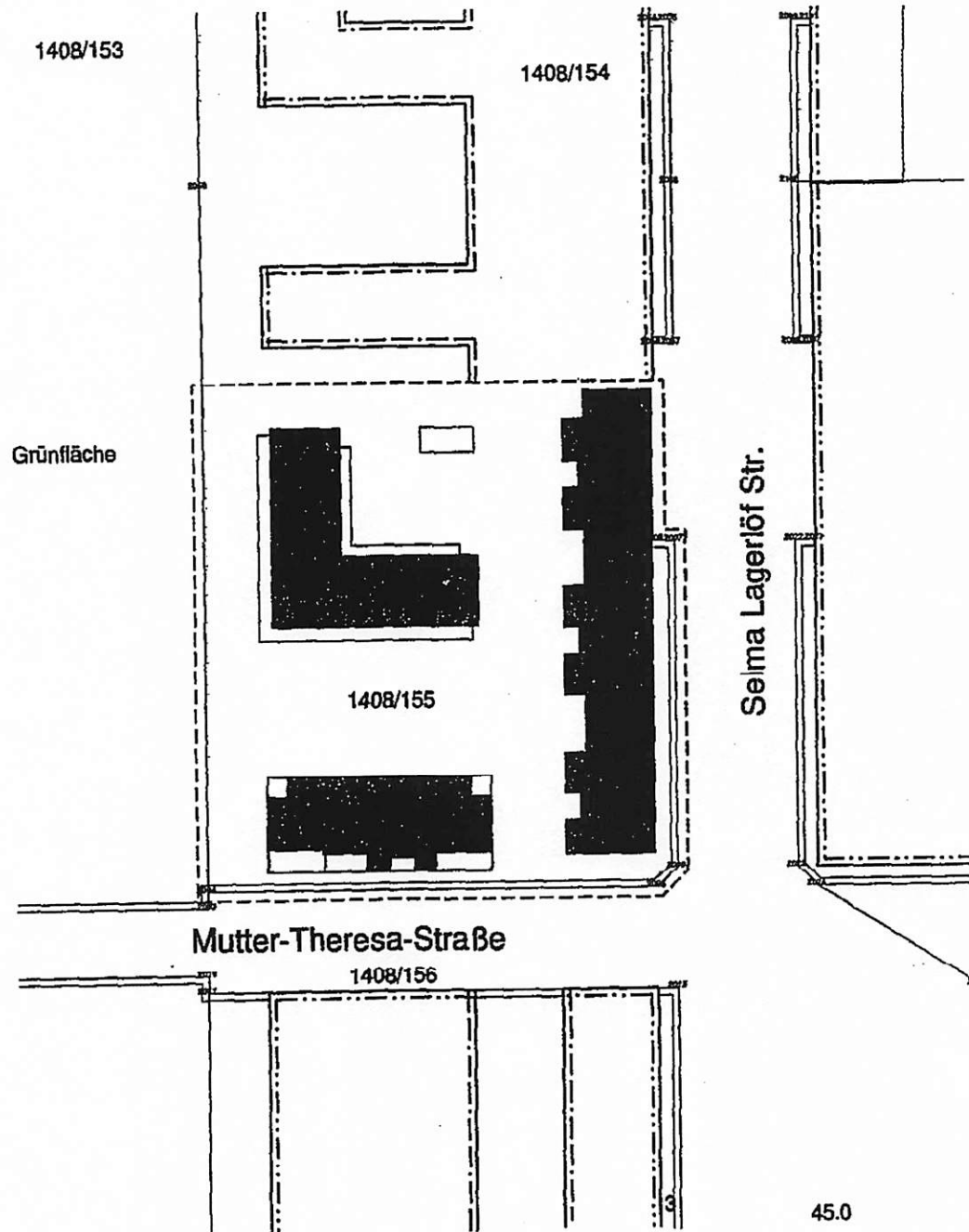
Die Pläne (Anlage I, III und VI) liegen zur Einschau vor, sie werden genehmigt, auf sie wird verwiesen. Die Urkunde wurde samt Anlagen II, IV, V, VII vom Notarvertreter vorgelesen, von dem Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

Flamin 

 NOTARVERTRETER



Anlage I



LAGEPLAN
M: 1/1000



WOHNANLAGE IN MÜNCHEN-RIEM
SELMA-LAGERLÖF-STRASSE
HAUS E, LAGEPLAN, WEISSE
FLÄCHE
M: 1/200/1000 24.08.2001

Anlage II

Bauvorhaben Riem "Am Blattgarten"

Aufteilungstabelle für Eigentumswohnanlage

Nummer lt. Aufteilungs- plan	Bezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche in Anlehnung an § 42 ff II. Berechnungsverordnung	Miteigentums- anteil 1000-stel	Geschoß	Haus
1	Wohnung	106,42	20,15	EG/UG	A
2	Wohnung	92,72	20,85	1.OG	A
3	Wohnung	53,46	10,18	1.OG	A
4	Wohnung	96,05	18,64	1.OG	A
5	Wohnung	93,16	17,97	2.OG	A
6	Wohnung	54,09	10,18	2.OG	A
7	Wohnung	96,49	18,64	2.OG	A
8	Wohnung	78,17	15,14	3.OG	A
9	Wohnung	62,68	11,74	3.OG	A
10	Wohnung	96,67	18,25	3.OG	A
11	Wohnung	106,42	20,15	EG/UG	B
12	Wohnung	112,70	21,42	EG/UG	B
13	Wohnung	92,72	17,97	1.OG	B
14	Wohnung	53,46	10,18	1.OG	B
15	Wohnung	96,05	18,64	1.OG	B
16	Wohnung	93,16	17,97	2.OG	B
17	Wohnung	54,09	10,18	2.OG	B
18	Wohnung	96,49	18,64	2.OG	B
19	Wohnung	78,17	15,14	3.OG	B
20	Wohnung	62,68	11,74	3.OG	B
21	Wohnung	96,67	18,25	3.OG	B
22	Wohnung	58,75	10,06	EG/UG	C
23	Wohnung	94,31	17,74	EG/UG	C
24	Wohnung	75,54	14,30	1.OG	C
25	Wohnung	53,51	10,49	1.OG	C
26	Wohnung	77,78	14,99	1.OG	C
27	Wohnung	75,54	14,30	2.OG	C

28	Wohnung	53,84	10,49	2.OG	C
29	Wohnung	78,29	14,99	2.OG	C
30	Wohnung	111,07	19,17	3.OG	C
31	Wohnung	79,60	15,43	3.OG	C
32	Wohnung	88,20 (Wohnung) 26,43 (Räume UG)	17,16	EG/UG	D
33	Wohnung	95,79 (Wohnung) 32,7 (Räume UG)	20,76	EG/UG	D
34	Wohnung	103,39 (Wohnung) 33,64 (Räume UG)	21,73	EG/UG	D
35	Wohnung	98,75 (Wohnung) 28,63 (Räume UG)	21,64	EG/UG	D
36	Wohnung	98,75 (Wohnung) 28,63 (Räume UG)	21,64	EG/UG	D
37	Wohnung	70,68	20,13,85	1.OG	D
38	Wohnung	53,51	10,49	1.OG	D
39	Wohnung	79,58	17,30,37	1.OG	D
40	Wohnung	115,42	20,66	2.OG	D
41	Wohnung	94,87	16,85	2.OG	D
42	Wohnung	125,25	22,67	2.OG	D
43	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
44	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
45	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
46	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
47	Wohnung	119,21 (Wohnung) 36,77 (Räume UG)	24,49	EG/UG	E
48	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
49	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
50	Wohnung	99,92 (Wohnung) 26,82 (Räume UG)	20,88	EG/UG	E
51	Wohnung	102,17	18,64	1.OG	E
52	Wohnung	77,02	14,40	2.OG	E
53	Wohnung	76,28	14,47	2.OG	E
54	Wohnung	63,74	11,59	2.OG	E
55	Wohnung	105,16	16,64	2.OG	E

56	Wohnung	80,75	14,47	2.OG	E
57	Wohnung	77,02	14,40	2.OG	E
58	Laden	44,30	8,94	EG/UG	C
	Zwischensumme		971,00		
34 Einzel-Stellplätze a 0,5/1000stel Nr.101-102,105,108 109-123,201-215			17,00		
4 Sechsfach-Parker a 3,0/1000stel Nr.103-104,106-107			12,00		
	Summe	1000,0/1000-stel			
Die Miteigentumsanteile sind auf der Grundlage der Warmflächen berechnet. Die ausbaufähigen Räume im UG sind dabei zur Hälfte angesetzt.					

ENDE DER ANLAGE II

Anlage ~~III~~ IV

Bauvorhaben Waldperlach "Sonnengarten" Klara-Ziegler-Bogen Sondernutzungsflächen-Verteilungstabelle

Bezeichnung	Sondereigentums-Nr. der Nutzungsberechtigten	Beschreibung
S 1	1	Terrasse/Garten
S 8	8	Dachterrasse
S 9	9	Dachterrasse
S 10	10	Dachterrasse
S 11	11	Terrasse/Garten
S 12	12	Terrasse/Garten
S 19	19	Dachterrasse
S 20	20	Dachterrasse
S 21	21	Dachterrasse
S 22	22	Terrasse/Garten
S 23	23	Terrasse/Garten
S 30	30	Dachterrasse
S 31	31	Dachterrasse
S 32	32	Terrasse/Garten
S 33	33	Terrasse/Garten
S 34	34	Terrasse/Garten
S 35	35	Terrasse/Garten
S 36	36	Terrasse/Garten
S 40	40	Dachterrasse
S 41	41	Dachterrasse
S 42	42	Dachterrasse
S 43	43	Terrasse/Garten
S 44	44	Terrasse/Garten
S 45	45	Terrasse/Garten
S 46	46	Terrasse/Garten
S 47	47	Terrasse/Garten
S 48	48	Terrasse/Garten
S 49	49	Terrasse/Garten
S 50	50	Terrasse/Garten
S 58	58	Garten

ENDE DER ANLAGE IV

Anlage V

ÖKOLOGISCHER KRITERIENKATALOG

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Erkenntnis, dass wir mit unserer Umwelt und unseren Rohstoffen nicht mehr so unbesorgt umgehen können wie bisher, ist zwischenzeitlich unbestritten und muss folglich zu einer ökologisch orientierten Bauweise führen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat inzwischen zahlreiche Grundsatzbeschlüsse zur ökologischen Stadtpolitik verabschiedet. München ist auch dem "Klimabündnis zum Erhalt der Erdatmosphäre" beigetreten.

Umweltfreundliches Bauen ist nicht notwendigerweise mit höheren Baukosten gleichzusetzen, gleichwohl sind im Einzelfall jeweils die einzelnen Maßnahmen sorgfältig auszuwählen, abzuwägen und aufeinander abzustimmen.

Es wurde deshalb von der Landeshauptstadt München ein Kriterienkatalog entwickelt, der über den Einzelfall hinaus allgemein gültige Kriterien zum ökologischen Bauen enthält, die vom Kommunalreferat bei dem Verkauf städtischer Flächen und vom Planungsreferat geprüft und vollzogen werden.

Die Ziele des Kriterienkataloges sind

- mit Rohstoffen und Energien sparsam umzugehen
- die Umweltbelastung zu reduzieren
- gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und
- günstige Bau- und Betriebskosten zu erreichen

Der Kriterienkatalog ist verpflichtend für alle Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken für

- Gewerbe und Industriebauten
- Wohnungsbauvorhaben – freifinanziert sowie mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten

Die einzelnen Kriterien werden stets entsprechend den sich ändernden Erkenntnissen der Ökologie angepasst und fortgeschrieben.

Erfreulicherweise ist es mit der Fortführung, des neuen Kriterienkataloges gelungen, eine einheitliche Grundlage für alle Vorhaben auf städtischen Grundstücken zu schaffen. Damit ist ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Fortführung der lokalen Agenda 21 auf diesem Sektor gelegt.

1. Gebäude/ Solararchitektur

- Die Hüllfläche der Gebäude ist i.S. der Energieeinsparung möglichst gering zu halten.
- Im Sinne der Energieeinsparung sind Fenster, auch Treppenhaufenster, insbesondere an der Nordseite auf ein sinnvolles Maß zu beschränken.

2. Baustoffe

Es dürfen nur Materialien verwendet werden, die

- mit geringem (Primär-) Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt, verarbeitet bzw. eingebaut werden können,
- die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen,
 - umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Tropenhölzer
- PVC-haltige Kunststoffbauteile wie z. B. Fenster, Bodenbeläge, usw..
Solange keine wirtschaftlich tragbaren Ersatzprodukte auf dem Markt sind, sind Ausnahmen (z.B. für Elektroinstallationen) möglich.
- (H)FCKW/CKW-haltige Dämmstoffe
- der großflächige Einsatz von Aluminium. Der großflächige Einsatz von Aluminium ist dann möglich, wenn das eingesetzte Material nachweislich zum Überwiegenden Teil aus Sekundäraluminium hergestellt wurde.

Empfohlen wird ferner:

- nur halogenfreien Kunststoff zu verwenden,
- beim Einsatz von Voranstrichen/Farben/Lacken/Klebstoffen lösemittelfreie, zumindest aber lösemittelarme, Produkte zu verwenden,
- beim Einbau künstlicher Mineralfasern ist, über die geltenden Festsetzungen der Gefahrstoffverordnung hinaus, eine Abdichtung gegenüber Innenräumen vorzunehmen.

3. Wärmeschutz

Die einschlägigen Rechtsgrundlagen, insbesondere die ENEC, sind in ihrer jeweils gültigen Fassung verbindlich.

Die Vermeidung der sommerlichen Überhitzung ist in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

Hinweis :

Für Gebäude, die den Passivhausstandard (in der Regel rechnerisch nachzuweisen mit $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$) erreichen kann im Rahmen des "Münchner Förderprogramm Energieeinsparung" ein Zuschuss beantragt werden.

4. Haustechnik

4.1. Brennstoffe

Im Interesse der Luftreinhaltung ist folgendes zu beachten:

- Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom generell unzulässig. Ausnahmsweise sind im Fall von Altbausanierungen und Gewerbebauten Elektroboiler zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Primärenergieaufwand bei dezentraler Warmwasseraufbereitung mit Elektroboilern geringer ausfällt als bei zentraler Warmwasserheizung mit anderen Energieträgern einschließlich der dabei anfallenden Zirkulations- und Verteilungsverluste.
- Im Bereich der Vertragsflächen ist jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit festen und flüssigen Brennstoffen zu unterlassen. Ausgenommen ist der Einsatz in Feuerungsanlagen, die im Hinblick auf ihren Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht, wenn ein Fernwärmeanschluss zu vertretbaren Anschlusskosten möglich ist.
- Den Stand der Technik erfüllen die Feuerungsanlagen, die den Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen – 1. BImSchV) sowie der Brennstoffverordnung der Landeshauptstadt München (BSfV) in den jeweils gültigen Fassungen entsprechen. Soweit es sich um Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen handelt, erfüllen diejenigen Feuerungsanlagen den Stand der Technik, die den Anforderungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft oder der 13. bzw. 17. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den jeweils gültigen Fassungen entsprechen.

4.2. Solartechnik

Die Errichtung von Solaranlagen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wird angestrebt.

In einem obligatorischen Beratungsgespräch beim Bauzentrum München werden alle Möglichkeiten zur Nutzung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie (Sonne, Wind, Biomasse) unter energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie

nach gestalterisch-technischen Integrationsmöglichkeiten untersucht.

Die vom Bauzentrum ausgestellte Bestätigung des Gesprächs ist im Rahmen der Vorlage des ökologischen Konzepts (vgl. Ziffer 8 - Vollzug) dem Planungsreferat vorzulegen..

4.3 Heizung

Es ist ein Niedertemperatur-Heizsystem mit moderner Regelanlage und stromsparender Umwälzung des Heizwassers zu installieren.

Grundsätzlich muss eine zentrale Heizungsanlage errichtet werden, begründete Ausnahmen sind nur im Einzelfall zulässig.

Zur Wärmeerzeugung sollen für die Grundlast grundsätzlich Brennwertkessel oder Blockheizkraftwerke verwendet werden, wenn dies wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist.

Im Neubau sind beim Energieträger Gas nur ein Brennwertkessel und/oder ein Blockheizkraftwerk zulässig.

Einzelöfen, z.B. Kanonen-, Kamin- und Kachelöfen dürfen nur aufgestellt werden, wenn eine Ausnahmegenehmigung nach der Münchner Brennstoffverordnung erteilt ist oder als erteilt gilt (Hinweis: diese Ausnahmegenehmigung erteilt derzeit das Referat für Gesundheit und Umwelt RGU UW 22, Bayerstraße 28a, 80335 München)

4.4. Klimatisierung

Klimaanlagen (mit Feuchte- Wärme- und Kühlungsband) sind grundsätzlich nicht zulässig.

Sollte die Klimatisierung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles (z.B. Gewerbebau, Passivhaus) aus technischen oder anderen Erfordernissen notwendig werden, so ist dies anhand eines geeigneten energetischen Nachweises konkret darzustellen. Beim Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen (kontrollierte Be- und Entlüftung) darf der Stromverbrauch 20% des errechneten Wärmegewinns nicht überschreiten.

4.5. Sanitärinstallationen

Sämtliche Wasserzapfstellen und Toiletten sind mit wassersparenden Armaturen auszustatten.

Darüber hinaus ist für jede Neubauwohnung ein eigener Kaltwasserzähler vorzusehen.

Zur Vermeidung von energetischen Verlusten wird bei der Haustechnik eine innenliegende, straff organisierte Installation mit kurzen Leitungswegen empfohlen.

4.6. Regenwassernutzung

Niederschlagswasser ist, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Gartenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der flächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken nach Möglichkeit der Vorzug zu geben.

Die Nutzung von Regenwasser für die WC-Spülung wird empfohlen, soweit sie hygienisch unbedenklich und wirtschaftlich vertretbar ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das genutzte Regenwasser als Abwasser in das Kanalnetz gelangt, wofür die entsprechenden Gebühren zu entrichten sind.

5. Stellplätze

Es dürfen nicht mehr Stellplätze errichtet werden, als die in der Baugenehmigung geforderte Anzahl.

6. Außenanlagen

Für die Gestaltung der Außenanlagen sowie Flachdächern und Außenwänden ist die Freiflächengestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig. Anstelle von Tausalzen sind umweltverträgliche Ersatzstoffe zu verwenden.

7. Abfälle

Für die Müllentsorgung ist die jeweils gültige Allgemeine Abfallsatzung und die Hausmüllentsorgungssatzung der Landeshauptstadt München verbindlich.

Es wird empfohlen, an einer geeigneten Stelle eine Anlage für die Kompostierung pflanzlicher Küchen- und Gartenabfälle zu schaffen und dauernd zu nutzen.

8. Vollzug

- Geltendes Recht, das andere Regelungen trifft, geht diesem Katalog vor.
- Vor Einreichung zur Baugenehmigung bzw. zum Freistellungsverfahren ist das ökologische Konzept für alle Wohnungs- und Gewerbebauten auf städtischen Flächen durch rechnerischen Nachweis sowie in Form einer Baubeschreibung entsprechend der Gliederung des Ökologischen Kriterienkatalogs dem Planungsreferat Hauptabteilung III/21 zur Prüfung vorzulegen.
- Nach Abschluss ist bei allen Baumaßnahmen über das prüfende Planungsreferat an das Kommunalreferat eine Bestätigung durch einen sachkundigen Bauausführenden über die Einhaltung der Anforderungen des ökologischen Kriterienkataloges vorzulegen.
Gegenüber dem Käufer/in bzw. Mieter/in gibt der Bauwerber/in eine Erklärung ab, dass die Auflagen des ökologischen Kriterienkataloges eingehalten sind.
- Bei Verstößen gegen den Ökologischen Kriterienkatalog können vom Kommunalreferat Vertragsstrafen erhoben werden.

9. Vertragsstrafe

Für folgende Fälle wird die Zahlung einer Vertragsstrafe vereinbart:

Kommt der Käufer einer der vorstehend vereinbarten Verpflichtungen nicht oder nicht fristgemäß nach, so kann die Stadt nach vorheriger schriftlicher Erinnerung und Fristsetzung für die Erfüllung der Verpflichtung bzw. Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes, nach ergebnislosem Ablauf der gesetzten Nachfrist für jede Pflichtverletzung für jedes einzelne Haus eine Vertragsstrafe verlangen, und zwar im einzelnen bei Verstoß gegen folgende Bestimmungen:

Ökologischer Kriterienkatalog

Ziffer	1	einmalig	30 000,- €	(Gebäude/Solararchitektur)
Ziffer	2	einmalig	30 000,- €	(Baustoffe)
Ziffer	3	einmalig	30 000,- €	(Wärmeschutz)
Ziffer	4.1	monatlich	5 000,- €	(Brennstoffe)
Ziffer	4.2	einmalig	30 000,- €	(Solartechnik)
Ziffer	4.3	monatlich	5 000,- €	(Heizung)
Ziffer	4.4	monatlich	5 000,- €	(Klimatisierung)
Ziffer	4.5	monatlich	3 500,- €	(Sanitärinstallation)
Ziffer	4.6	monatlich	5 000,- €	(Regenwassernutzung)
Ziffer	5	monatlich	5 000,- €	(Stellplätze)
Ziffer	6	einmalig	2 000,- €	(Außenanlagen)
Ziffer	7	monatlich	3 000,- €	(Abfälle)
Ziffer	8 Abs.2	einmalig	5 000,- €	(Vorlage Planungskonzept)
Ziffer	8 Abs.3	einmalig	50 000,- €	(gutachterliche Bestätigung)

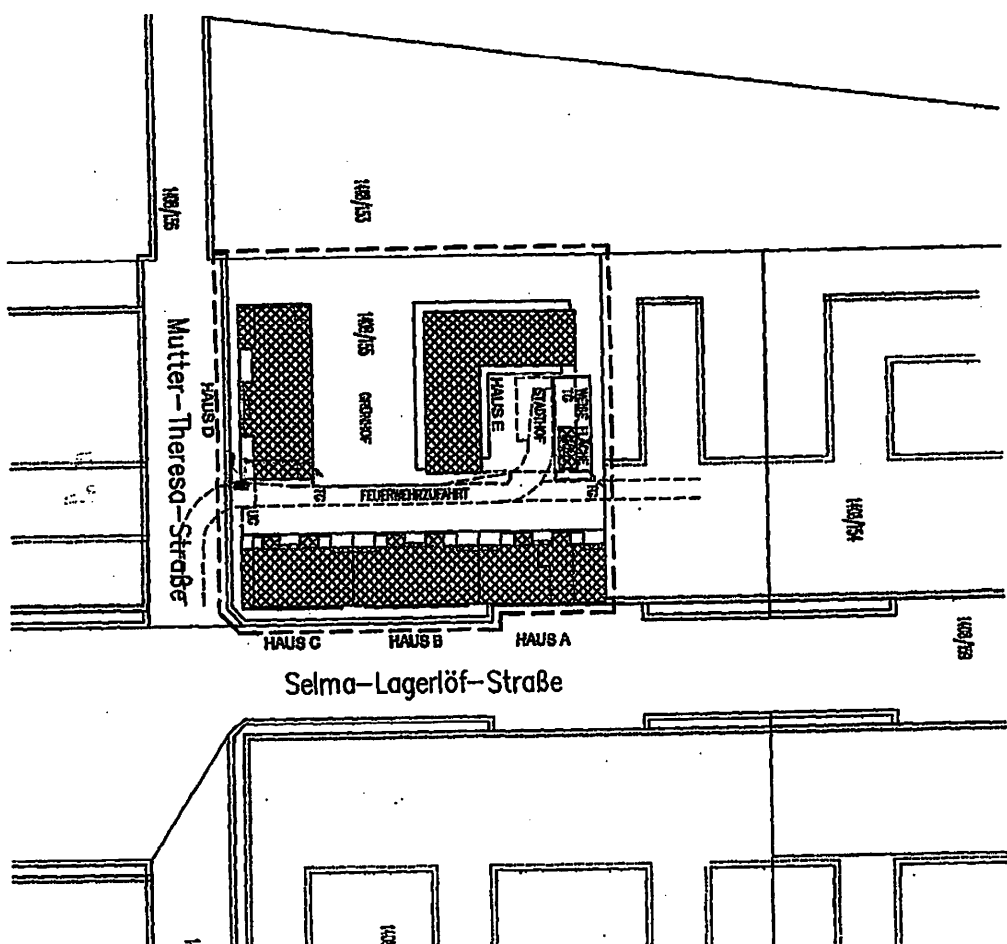
Dauert der Vertragsverstoß an, so wird die Vertragsstrafe (soweit es sich nicht um eine einmalige handelt) ohne weitere Erinnerung als monatlicher Strafzins solange erhoben, bis das vertragswidrige Verhalten eingestellt bzw. die Verpflichtung erfüllt ist, längstens auf die Dauer von drei Jahren im Einzelfall.

Jeder angefangene Monat zählt im Hinblick auf die Fälligkeit der Vertragsstrafe voll. Eine Vertragsstrafe fällt nicht an, wenn der Käufer ohne Verschulden gegen eine auferlegte Verpflichtung verstoßen hat.

Die Stadt ist berechtigt, jeweils neben der verwirkten Strafe die Erfüllung zu verlangen, soweit dies nicht im einzelnen wegen der Art des Verstoßes ausgeschlossen ist. Sämtliche Vertragsstrafen können bei Mehrfachverstößen unabhängig voneinander erhoben werden.

ENDE DER ANLAGE V

Anlage VI



LEGENDE:
UG: UNTERGEBOCH
TG: TIEFENRAGE

MS