

UVZ-Nr. K 1878 / 2022
74073 - 11.11.2022
SB: Spannmacher, Amtsrat

Teilungserklärung nach § 8 WEG

BV: Wasserburger Straße 49

Heute, den elften November zweitausendzweiundzwanzig
- 11.11.2022 -

erschien vor mir

Dr. Stefan K u r z

Notar in Deggendorf

in den Amtsräumen in 94469 Deggendorf, Pfleggasse 9:

Herr Manfred Praml, geboren am 3. April 1962,
Bauunternehmer in 94560 Offenberg, Fritz-Schäffer-Straße 37,
persönlich bekannt,
hier handelnd für die

Praml Bau GmbH

mit dem Sitz in Offenberg, Ortsteil Neuhausen,
(Anschrift: 94560 Offenberg, Fritz-Schäffer-Straße 37),
als deren alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des §
181 BGB befreiter Geschäftsführer; hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund
heute erfolgter Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsge-
richts Deggendorf, dass dort unter HRB 868 die vorgenannte Gesellschaft
und die Vertretungsverhältnisse wie angegeben eingetragen sind.

Auf Ansuchen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht folgende Erklärungen:

I.

Vorbemerkung

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts München für
Haar Blatt 7765
ist im Eigentum der Praml Bau GmbH folgender Grundbesitz der Gemar-
kung Haar eingetragen:

In Abteilung III ist eine Buchgrundschrift für die Raiffeisenbank Buch-Eching eG in Eching eingetragen.

2. Auf dem vorgenannten Grundbesitz wird ein Gebäude mit insgesamt 6 Wohnungen und 9 Stellplätzen in einer Tiefgarage errichtet.

II. Teilung

1. Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum an dem in Ziffer I bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden wird.
2. Das zu bildende Sondereigentum ist im Einzelnen in der Aufteilungsliste in Anlage 2 zu dieser Urkunde bezeichnet.
3. Die Aufteilung erfolgt auf der Grundlage der amtlichen Aufteilungspläne in Anlage zu dieser Urkunde, aus denen sich Lage und Größe der im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume ergibt. Das jeweilige Sondereigentum ist gemäß der dieser Urkunde beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung der Landeshauptstadt München vom 22.09.2022, AZ: 4.1-0082/22/WEG, in sich abgeschlossen.
4. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in dieser Teilungserklärung nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten. Nicht zum Sondereigentum, sondern zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Bestandteile des

Leitungsnetzes zur Versorgung der Sondereigentumseinheiten unabhängig von ihrer räumlichen Lage und funktionalen Zuordnung sowie die gesamte Anlage zur Versorgung mit Wärme und Warmwasser, einschließlich aller Heizkörper und/oder Bestandteilen einer Fußbodenheizung, Ventile und Messgeräte. Inhalt des Sondereigentums ist die in Anlage 1 dieser Urkunde enthaltene Gemeinschaftsordnung. Im Übrigen bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere denen des Wohnungseigentumsgesetzes.

5. Wohnungs- und Teileigentum werden in dieser Urkunde zusammenfassend „Wohnungseigentum“, Wohnungs- und Teileigentümer „Wohnungseigentümer“ genannt.

III.

Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

Der Eigentümer **bewilligt** und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Aufteilung des in vorstehender Ziffer I. der Urkunde genannten Grundbesitzes gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde unter Mitübertragung der in Ziffer I. bezeichneten Belastung auf die zu bildenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher;
2. die Eintragung der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung als Inhalt des Sondereigentums, **insbesondere** gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG die Haftung des Erwerbers eines Wohnungseigentums, ausgenommen bei einem Erwerb in einer Zwangsversteigerung, für Hausgeldrückstände des Voreigentümers (§ 8 der Gemeinschaftsordnung).

Der Eigentümer **beantragt**, die in dieser Urkunde eingeräumten Sondernutzungsrechte beim jeweils berechtigten Sondereigentum zu vermerken.

IV. Genehmigungen

Zu dieser Urkunde ist möglicherweise eine Bescheinigung nach § 22 BauGB erforderlich.

Der Notar wird beauftragt, diese unter Übersendung einer einfachen Abschrift dieser Urkunde namens des Eigentümers zu beantragen. Auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen eine bedingungslos und auflagenfrei erteilte Genehmigung wird verzichtet.

V. Baubeschreibung

Für die Erstellung dieses Vorhabens ist die mit verlesene Baubeschreibung in Anlage zu dieser Urkunde maßgeblich, auf die verwiesen wird. Die Baubeschreibung soll auch den Veräußerungsverträgen über die einzelnen Einheiten zugrunde gelegt werden.

VI. Vollmachten

Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt den Notar, den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben, hierzu alle Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen und alle erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen zu entwerfen, einzuholen und in Empfang zu nehmen. Teilvollzug ist zulässig. Vollzugsmitteilungen werden an den Notar erbeten.

VII. Schlussbestimmungen

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt der Eigentümer.
2. Von dieser Urkunde erhalten unter Mitausfertigung der Aufteilungspläne:
 - a) beglaubigte Abschriften:
 - aa) das Grundbuchamt,
 - bb) der Eigentümer 7,
 - cc) der Eigentümer eine zur Weitergabe an den künftigen Verwalter,
 - b) einfache Abschriften:
 - aa) Finanzamt, Bewertungsstelle,
 - bb) die Landeshauptstadt München zur Erteilung der Genehmigungen nach § 22 BauGB,
 - cc) der in Ziffer I. genannte Grundschuldgläubiger.

VIII. Anlagen

Dieser Urkunde sind als wesentliche Bestandteile beigelegt:

- Anlage 1: Gemeinschaftsordnung,
Anlage 2: Aufteilungsliste,
Anlage 3: Aufteilungsplan mit Grundstücksplan,
Anlage 4: Außenflächenplan,
Anlage 5: Freiflächengestaltungsplan,
Anlage 6: Baubeschreibung.
Anlage 7: Baugenehmigung nachrichtlich.

Hierauf wird verwiesen. Die Anlagen 3 bis 5 wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Im Übrigen

samt Anlagen 1, 2 und 6 vorgelesen vom Notar,
von dem Beteiligten genehmigt und
eigenhändig unterschrieben:

Handwritten signatures of the participants.



Handwritten signature and the number "102".

Anlage 1

zur Urkunde des Notars Dr. Stefan Kurz in Deggendorf vom 11.11.2022,
UVZ-Nr. K 1878 / 2022

Gemeinschaftsordnung

§ 1

Zweckbestimmung, Nutzung

- (1) Die Nutzung von Wohnungseigentum ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Die kurzzeitige Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung an Touristen oder ähnliche Gebrauchsüberlassungen mit kurzfristig sich änderndem Personenkreis, ist unzulässig.

Eine gewerbliche Nutzung ist unzulässig. Eine sonstige berufliche Nutzung ist mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, zulässig, wenn die Nutzung keinen regelmäßigen Publikumsverkehr zur Folge hat. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie kann in allen Fällen - auch nachträglich - mit Auflagen und Befristungen zur Erhaltung des Gesamtcharakters der Anlage und zur Aufrechterhaltung von geordneten Verhältnissen versehen werden. Die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (z.B. Nachweis oder Ablösung zusätzlicher Pkw-Stellplätze) obliegt dem betreffenden Eigentümer auf seine Kosten und sein Risiko allein und ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, auf Verlangen nachzuweisen.

- (2) Im Übrigen ist die Bezeichnung der Räume im Aufteilungsplan nicht als Nutzungsbeschränkung zu verstehen. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das Gemeinschaftseigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung widerspricht.

- (3) Der Verwalter ist ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen, zu ändern und zu ergänzen, soweit die Wohnungseigentümer hierüber keinen Beschluss gefasst haben.
- (4) Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter unter Angabe der nutzungsberechtigten Personen schriftlich mitzuteilen. Bei jeder Vermietung ist sicherzustellen, dass die Gebrauchsregelungen der Eigentümergeinschaft Inhalt des Mietvertrages werden.
- (5) Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur nach Maßgabe der Hausordnung benutzt werden, und zwar nur zum Abstellen von Personenkraftwagen, Krafträdern, Caravans, E-Rollstühlen, E-Bikes und ähnlichem. Außerhalb von gekennzeichneten Stellplatzflächen dürfen Fahrzeuge nicht abgestellt werden.

§ 2

Sondernutzungsrechte

- (1) Der Wohnungseigentümer, der Berechtigter eines der nachfolgend eingeräumten Sondernutzungsrechte ist, darf die jeweils genannten Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer im Rahmen der festgelegten Zweckbestimmung nutzen.
- (2) Es werden folgende Sondernutzungsrechte begründet:
 - a) **Garten und Terrasse:** Den Sondereigentumseinheiten Nr. 1 und 2 im Erdgeschoss wird jeweils zum Zwecke der Nutzung zur Anlegung eines Ziergartens und zur Nutzung als Terrasse das Sondernutzungsrecht an den Garten- und Terrassenflächen, die im hier als Anlage 4 beigefügten Außenflächenplan farbig gekennzeichnet sowie mit „Sondernutzung

Garten WE“ und der gleichen Nummer, wie die betreffende Wohnung bezeichnet sind.

Hierfür gilt im Einzelnen:

- aa) Alle Maßnahmen müssen sich in das Gesamtbild der Wohnanlage einfügen. Bei der Bepflanzung sind öffentlich-rechtliche Vorgaben, insbesondere durch einen Freiflächengestaltungsplan, zu beachten. Die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbarrechts (Art. 47 ff BayAGBGB) sind hierbei so einzuhalten, wie wenn es sich bei den einzelnen Sondernutzungsflächen um Eigentum handeln würde. In der Höhe darf den Wohnungen in den Obergeschossen das Licht nicht genommen werden.
- bb) Soweit sich zwischen Sondernutzungsflächen bzw. zwischen einer Sondernutzungsfläche und der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksfläche Grenzen ergeben, können diese, soweit es die baurechtlichen Vorschriften zulassen, mit einem Zaun versehen werden. Die Wohnungseigentümer sind sich gegenseitig zur Mitwirkung bei der Erstellung und zur anteiligen Kostentragung verpflichtet mit der Maßgabe, dass die Kosten für Zäune, die sich zwischen Sondernutzungsflächen befinden, allein von den angrenzenden Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind.
- cc) Die Errichtung eines Wintergartens, eines Geräteschuppens, eines Gartenhauses und/oder eines Gewächshäuschens ist unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen zulässig; die Größe muss sich jeweils in das Gesamtbild der Gartenanlage einfügen. Das äußere Erscheinungsbild der Anlage muss gewahrt bleiben. Im Zweifel entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter, über die Zulässigkeit der Errichtung.
- dd) Eine Vergrößerung von Terrassenflächen ist nur unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen zulässig.

- ee) Bodenabläufe und sonstige Entwässerungseinrichtungen sind freizuhalten. Der Sondernutzungsberechtigte hat das Betreten und Benützen seiner Terrasse bzw. des Gartens zur Instandhaltung und Instandsetzung dieser Entwässerungseinrichtungen zu dulden. Er hat ferner die in den Sondernutzungsflächen befindlichen Kellerschächte, die im Rahmen der Gebäudeerrichtung eingebaut werden, zu dulden.
- ff) Die Erdschicht über der Tiefgarage darf nur so genutzt werden, dass die Tiefgaragendecke, insbesondere deren Abdichtung, nicht beschädigt wird. Eingriffe in das Erdreich ab einer Tiefe von 40 cm sind vorab mit dem Verwalter abzustimmen. Die zulässige Gewichtsbelastung auf der Sondernutzungsfläche ist wegen der darunter liegenden Tiefgarage auf 500 kg/m² beschränkt.
- gg) Der jeweils sondernutzungsberechtigte Eigentümer hat seine Gartenteile auf eigene Kosten in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Das einheitliche Erscheinungsbild der Erstausrüstung gemäß Freiflächengestaltungsplan (Anlage 5 der Teilungserklärung) ist hierbei zu wahren. Die Bewässerung geht zu Lasten des Sondernutzungsberechtigten.
- hh) Der Verwalter hat namens der Wohnungseigentümergeinschaft zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung Grundsätze für die Gartengestaltung und für Zäune und/oder Einfriedungen zu erlassen, wobei er berechtigt ist, hierüber einen Beschluss der Eigentümer herbeizuführen.
- b) **Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume:** Den einzelnen Sondereigentumseinheiten wird das Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan eingezeichneten Tiefgaragenstellplätzen und den im Aufteilungsplan eingezeichneten Kellerräumen wie folgt zugeordnet:

Wohnung	Tiefgarage	
1	Stellplätze 6 und 7	Keller 5
2	Stellplätze 4 und 5	Keller 6

3	Stellplätze 2 und 3	Keller 4
4	Stellplatz 8	Keller 3
5	Stellplatz 1	Keller 1
6	Stellplatz 9	Keller 2

- (3) Die Sondernutzungsrechte werden insoweit eingeschränkt, als sich zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Ver- und Entsorgungsleitungen in den zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen befinden. Insoweit ist der jeweilige sondernutzungsberechtigte Eigentümer verpflichtet, alle Maßnahmen für deren Gebrauch, Erhaltung und Erneuerung zu dulden. Gleiches gilt, wenn Sondernutzungsflächen zum Zweck der Erhaltung betreten werden müssen.
- (4) Sondernutzungsrechte können ohne Zustimmung der anderen Eigentümer abgetrennt und mit anderen Einheiten verbunden werden.

§ 3

Veräußerung des Sondereigentums

Der Zustimmung des Verwalters, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder anderer Sondereigentümer zur Veräußerung eines Wohnungseigentums bedarf es nicht. Eine Veräußerung ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich unter Angabe der Personalien des Erwerbers mitzuteilen.

§ 4

Mehrheit von Sondereigentümern; Bevollmächtigte; Zustellungen

- (1) Mehrere Inhaber eines Sondereigentums haften für die damit verbundenen Pflichten und Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gegenüber einzelnen Sondereigentümern als Gesamtschuldner.
- (2) Steht ein Sondereigentum im Eigentum mehrerer Personen, ausgenommen Ehegatten, so haben diese auf Verlangen des Verwalters eine im Inland

wohnende Person zu bevollmächtigen, alle sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere Zustellungen in Empfang zu nehmen. Die Vollmacht ist auf Verlangen des Verwalters bei Vorliegen eines sachlichen Grundes hierfür notariell auf Kosten des Eigentümers zu beglaubigen.

- (3) Dieselbe Verpflichtung zur Vollmachtserteilung gilt auch ohne Aufforderung durch den Verwalter, wenn ein Wohnungseigentümer auf Grund längerer Abwesenheit gehindert ist, seine Angelegenheiten selbst zu besorgen, insbesondere er seinen Wohnsitz oder dauernden Aufenthalt ins Ausland verlegt hat.
- (4) Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.

§ 5

Bauliche Veränderungen innerhalb von Sondereigentum

- (1) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, innerhalb seines Sondereigentums baurechtlich zulässige bauliche Änderungen vorzunehmen, auch soweit Gebäudebestandteile betroffen sind, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Dies gilt nur, soweit die Statik des Gebäudes, der Schallschutz der übrigen Sondereigentumseinheiten, die Funktionsfähigkeit von Gemeinschaftsanlagen und das äußere Erscheinungsbild der Anlage nicht beeinträchtigt werden.

Auf Verlangen der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, hat der Eigentümer dies auf eigene Kosten durch das Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen nachzuweisen. Wird die Abgeschlossenheit im Übrigen nicht beeinträchtigt, dürfen dann auch Wände und Decken unmittelbar angrenzender Sondereigentumseinheiten für Türöffnungen und Zugänge durchbrochen werden.

- (2) Maßnahmen, welche die einheitliche Gestaltung stören, dürfen im Übrigen nur mit vorheriger Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, vorgenommen werden.

Dies gilt insbesondere für das Anbringen von Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück, den Balkonen und anderen Einrichtungen, das Anbringen von Markisen, Sichtschutzeinrichtungen, Verglasungen, Trennwänden und/oder Windschutzvorrichtungen auf Balkonen, Dachterrassen, Terrassen und Loggien, von Rollläden und ähnlichem an Fenstern oder Türen sowie sonstige sichtbare Veränderungen an Fenstern, Fensterrahmen und Wohnungseingangstüren.

- (3) Im Übrigen gilt für Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgehen, das Gesetz.

§ 6

Erhaltungslast

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Räume und Anlagen seines Sondereigentums, die seiner Sondernutzung unterliegenden Teile des Gebäudes und Grundstücks sowie - soweit vorhanden - folgende im Bereich seines Sondereigentums liegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß zu erhalten und zu erneuern, auch soweit sie Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums sind:
- a) die Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren - einschließlich Rahmen - und die gesamten zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Fenster - einschließlich Behebung von Glasschäden -, sowie Rollläden, Markisen, Jalousetten;
 - b) Balkone mit Ausnahme der Untersichten und Außenteile der Brüstung;
 - c) Dachterrassen einschließlich des Plattenbelags, jedoch ausschließlich der Bauteile, die für die Dichtigkeit nötig sind (z.B. Isolierung, Drainage, Feuchtigkeitssperre), eine Trittschall- und Wärmedämmung und eine etwaige Dampfsperre;

- d) Wand- und Fußbodenbeläge, den Wand- und Deckenputz, die Wand- und Deckenverkleidungen einschließlich abgehängter Decken in den im Sondereigentum stehenden Räumen, auch soweit die tragenden Teile selbst nicht im Sondereigentum stehen;
 - e) die nicht tragenden Zwischenwände;
 - f) die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume;
 - g) die Leitungen für die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und der Klingel- und Sprechanlage sowie der Antennenanlage und zwar ab der Abzweigung vom gemeinsamen Strang bzw. ab der der gemeinsamen Versorgung dienenden Anlage;
 - h) die Heizkörper und/oder die Fußbodenheizung sowie die Bestandteile der dezentralen Lüftungsanlage innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume.
- (2) Hinsichtlich der Wohnungseingangstüren, Außenfenster, Markisen etc. ist auf ein einheitliches Bild der Wohnanlage zu achten. Insoweit sind Weisungen des Verwalters zu beachten.
- (3) Im Übrigen ist Gemeinschaftseigentum von allen Sondereigentümern gemeinsam zu unterhalten und zu erhalten. Unabhängig von der Erhaltungslast entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die vollständige Erneuerung einer Anlage im gesamten Gebäude (z.B. eines Leitungsnetzes), wenn die Anlage insgesamt im gemeinschaftlichen Eigentum steht oder wenn die Gebäudeteile im Gebäude gleichartig sind (z.B. der Außenfenster oder Balkone). Die Durchführung obliegt jeweils der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter.
- Daraus resultierende Einwirkungen auf Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind zu dulden. Dem Verwalter und den von ihm beauftragten Personen ist im hierzu erforderlichen Umfang das Betreten und Benutzen von Sondereigentum und Sondernutzungsflächen nach angemessener Vorankündigung zu gestatten.
- (4) Kommt ein Sondereigentümer seiner Pflicht zur ordnungsgemäßen Erhaltung trotz Aufforderung durch den Verwalter in angemessener Frist nicht

nach, kann der Verwalter auf dessen Kosten Maßnahmen veranlassen, die erforderlich sind, um Schäden und Beeinträchtigungen am Gemeinschaftseigentum oder dem Sondereigentum Dritter zu vermeiden. Der Sondereigentümer hat solche Maßnahmen zu dulden.

- (5) Die Sondereigentümer sind verpflichtet, Schäden am Gemeinschaftseigentum und erhebliche Schäden am Sondereigentum dem Verwalter unverzüglich 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

Kostentragung

- (1) Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, soweit ihn die Pflicht zur Erhaltung und Erneuerung von Räumen, Gebäude- und Grundstücksteilen sowie Anlagen trifft, die Kosten dafür selbst zu tragen.
- (2) Die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere die Kosten der Bewirtschaftung, Erhaltung und Erneuerung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden und gemeinschaftlich zu erhaltenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks haben die Eigentümer gemeinsam zu tragen. Hierzu gehören insbesondere:
 - a) Instandhaltungskosten (Kosten der Instandhaltung und Erneuerung der Bestandteile des gemeinschaftlichen Eigentums sowie Bildung einer angemessenen Erhaltungsrücklage);
 - b) die Betriebskosten (öffentliche Abgaben, die gemeinsam veranlagt werden, Versicherungen, Gebühren für Wasserbezug und Abwasserbeseitigung, Kosten des gemeinsamen Strombedarfs, Müllabfuhr, Straßenreinigungsgebühren, Pflege und Instandhaltung der Außenanlagen, Schornsteinreinigung usw.);

- c) die Verwaltungskosten (Vergütung eines eventuellen Verwalters und eines Hausmeisters, sowie für sonstiges Hilfspersonal);
- d) Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, insbesondere die Brennstoffkosten, die Stromkosten für alle der Wärme- und Wasserversorgung dienenden elektrischen Einrichtungen und deren Wartung.

Zu den gemeinschaftlichen Kosten gehören auch die Kosten für die Erstellung energetischer oder sonstiger Nachweise, die die Beschaffenheit des Gebäudes insgesamt betreffen, soweit eine gesetzliche Vorlagepflicht gegenüber Dritten besteht. Dies gilt auch, wenn die Erstellung auf Veranlassung nur eines oder einzelner Eigentümer erfolgt. Die entsprechenden Nachweise sind Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft.

- (3) Die gemeinsam zu tragenden Kosten haben die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist:
 - a) Die Vergütung des Verwalters ist ohne Berücksichtigung der Miteigentumsanteile und der Sondernutzungsflächen für jede Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit gleich zu bemessen.
 - b) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemäß der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Maßgeblich für die Messung des Verbrauchs sind die Messgeräte, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen (d.h. ohne Balkone, Terrassen) zueinander verteilt. Die Wohnungseigentümer können eine andere der Heizkostenverordnung oder etwa künftigen gesetzlichen Bestimmungen über die Verteilung von Heiz- und Warmwasserkosten entsprechende Regelung beschließen. Die Kosten für eine Instandsetzung und eine Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich ihrer im gemeinschaftlichen Gebrauch stehenden Teile werden jedoch auf die Eigentümer der Woh-

nungen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander verteilt.

- c) Die Kosten für Kaltwasser und Abwasserbeseitigung haben die Wohnungseigentümer nach dem für sie ermittelten Verbrauch, soweit Messseinrichtungen nicht vorhanden sind, nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.
- d) Die Kosten der Empfangsanlage für Rundfunk und Fernsehen (Breitbandkabel) werden nach der Anzahl der Wohneinheiten verteilt.
- e) Die Kosten der Rauchwarnmelder werden auf die Wohneinheiten nach der Anzahl der darin jeweils installierten Melder verteilt.

Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht dabei unabhängig davon, ob und in welchem Umfang eine Gemeinschaftseinrichtung tatsächlich genutzt wird.

§ 8

Hausgeld

- (1) Auf die laufenden Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Heizungs- und Warmwasserversorgung haben die Eigentümer monatliche Abschlagszahlungen auf ein Konto der Eigentümergemeinschaft zu leisten. Über die Höhe der Zahlungen beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Bei außerordentlichen Mehraufwendungen kann eine Erhöhung der Abschlagszahlungen oder eine sofortige Kostenumlage beschlossen werden. Die Zahlungen sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Kalendermonats zu leisten. Ergibt sich während des Wirtschaftsjahres, dass die Zahlungen nicht zur Deckung des Aufwandes ausreichen, kann der Verwalter die Abschlagszahlungen durch Erklärung in Textform gegenüber den Wohnungseigentümern erhöhen.

- (2) Zur Deckung der Kosten für größere Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ist eine angemessene Erhaltungsrücklage zu bilden, über deren Höhe die Eigentümer auf Vorschlag des Verwalters beschließen. Die Erhaltungsrücklage ist in monatlichen Teilbeträgen von jedem Eigentümer zusammen mit dem Hausgeld zu zahlen.
- (3) Der Erwerber eines Wohnungseigentums haftet, ausgenommen bei einem Erwerb in einer Zwangsversteigerung, für Hausgeldrückstände des Voreigentümers.

§ 9

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

- (1) Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Dies gilt nicht für das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage (Rumpfsjahr).
- (2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den vorgesehenen Rücklagen, insbesondere der Erhaltungsrücklage.
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf jedes Wirtschaftsjahrs eine Jahresabrechnung für die Bewirtschaftung der Anlage aufzustellen und auf dieser Grundlage das Hausgeld abzurechnen. Er hat ferner einen Vermögensbericht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen und jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.
- (4) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Etwaige Fehlbeträge sind von den Sondereigentümern unverzüglich auszugleichen. Etwaige Überzahlungen sind den Sondereigentümern zinslos zu erstatten, wobei der Verwalter mit den laufenden Hausgeldzahlungen verrechnen kann und zur Auszahlung nicht verpflichtet ist.

§ 10

Eigentümerversammlung

- (1) Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dieser Gemeinschaftsordnung die Sondereigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung geordnet.
- (2) Der Verwalter ist verpflichtet, die Eigentümerversammlung einmal jährlich unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Sie hat im Bereich der Stadt oder des Landkreises München stattzufinden. Soweit jetzt oder künftig zulässig, ist auch eine Versammlung mittels digitaler Medien unter Einhaltung der hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen möglich. Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Einberufungsfrist soll, wenn nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen nach Absendung der Einladung betragen. Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung der Einladung an die dem Verwalter zuletzt genannte Anschrift jedes Wohnungseigentümers bzw. seines Bevollmächtigten.
- (3) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (4) Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen bleiben bei der Berechnung der Mehrheit unberücksichtigt. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
- (5) Die ordnungsgemäß einberufene Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Eigentümer und deren Miteigentumsanteile immer beschlussfähig.

§ 11

Verwalter

- (1) Die Sondereigentümer beschließen über die Bestellung und Abberufung des Verwalters.
- (2) Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, dieser Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen der Eigentümer und dem Verwaltervertrag.
- (3) Der Verwalter ist insbesondere auch berechtigt,
 - a) namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der einzelnen Sondereigentümer die Zustimmung zu baulichen Änderungen auf Nachbargrundstücken zu erteilen, soweit diese die Sondereigentümer einzeln oder in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigen,
 - b) einen Beschluss über die Entziehung eines Wohnungseigentums herbeizuführen.

§ 12

Versicherungen

- (1) Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
 - a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
 - b) eine Gebäudebrandversicherung,
 - c) eine Leitungswasserschadenversicherung,
 - d) eine Sturmschaden- und Hagelversicherung.
- (2) Sachversicherungen ist - soweit möglich - der Neuwert des versicherten Gegenstandes auf gleitender Basis nach Bauvollendung zugrunde zu legen; Haftpflichtversicherungen sind in einer zur Risikodeckung ausreichenden Höhe abzuschließen.

- (3) Die Auswahl der Versicherer obliegt dem Verwalter, soweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hierüber keine Bestimmung durch Beschluss trifft.

§ 13

Wiederaufbau

- (1) Werden das Gebäude oder dessen Bestandteile ganz oder teilweise zerstört, sind die Eigentümer zur Wiederherstellung verpflichtet, soweit die Kosten hierfür durch Versicherungsleistungen oder Ansprüche gegen einen der Eigentümer oder Dritte mindestens zu 75 % gedeckt sind. Die Mehrkosten tragen für das gemeinschaftliche Eigentum die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, für das Sondereigentum der jeweilige Eigentümer.
- (2) Besteht danach keine Wiederherstellungsverpflichtung, kann jeder Eigentümer eines Wohnungseigentums mit einer Frist von sechs Wochen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.

Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich innerhalb dieser Frist ein anderer Eigentümer oder ein von ihm bezeichneter Dritter zum Erwerb des Wohnungseigentums des die Auflösung fordernden Eigentümers gegen Zahlung des gemeinen Werts samt Sicherstellung dieser Verpflichtung bereit erklärt.

Anlage 2

zur Urkunde des Notars Dr. Stefan Kurz in Deggendorf vom 11.11.2022,

UVZ-Nr. K *1878*/2022

Berechnung der Miteigentumsanteile

Wohnung	Lage	Wohnfläche in m ²	Balkon/Ter- rasse in m ² /2	.../1.000
1	Erdgeschoss	79,57	9,70	222
2	Erdgeschoss	54,87	6,02	151
3	Obergeschoss	79,57	7,47	217
4	Obergeschoss	54,87	3,99	146
5	Dachgeschoss	48,73	3,95	131
6	Dachgeschoss	49,75	3,72	133

BEZUGEN
22.09.2022
Erl.



**Landratsamt
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

PRAML Bau GmbH
Fritz-Schäffer-Straße 37
94560 Offenberg / Neuhausen

EINGEGANGEN
29. Sep. 2022
Erl.

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen: 4.1-0082/22/WEG
München, 22.09.2022

Auskunft erteilt:
Frau Hemrich

E-Mail:
hemrichu@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2537
Fax: 089 6221-442537

Zimmer-Nr.:
F 1.46

Bescheinigung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Auf Grundlage der beiliegenden Aufteilungspläne für das Grundstück Fl.Nr. 338/60 der Gemarkung Haar, Wasserburger Straße 49 in 85540 Haar Kr. München wird bescheinigt:

Wohnungen 1 bis 6

Die Voraussetzungen des § 3 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes liegen vor.

Für diese Bescheinigung werden Gebühren in Höhe von 750,00 € gemäß Art. 1, 2 und 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 des Kostengesetzes i.V.m. Tarif Nr. 2.1.2/16 des Kostenverzeichnisses zum KG vom 29.11.2004 (GVBl.S.504) erhoben. An Schreibauslagen werden 18,00 € gemäß Art. 10 Abs. 2 KG i. V. m. Tarif Nr. 1.III.0/2.2 des KVz. erhoben. An Auslagen (Postgebühren) werden 4,05 € gemäß Art. 10 KG erhoben.

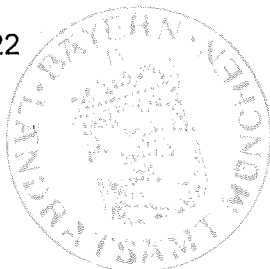
Anlagen

1 Aufteilungsplan (3-fach)

1 Kostenrechnung

München, den 22.09.2022

Hemrich



Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

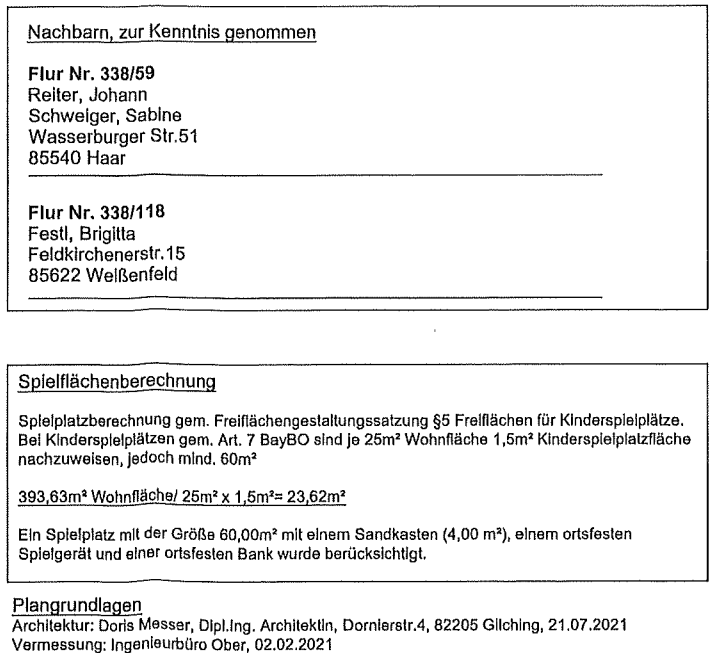
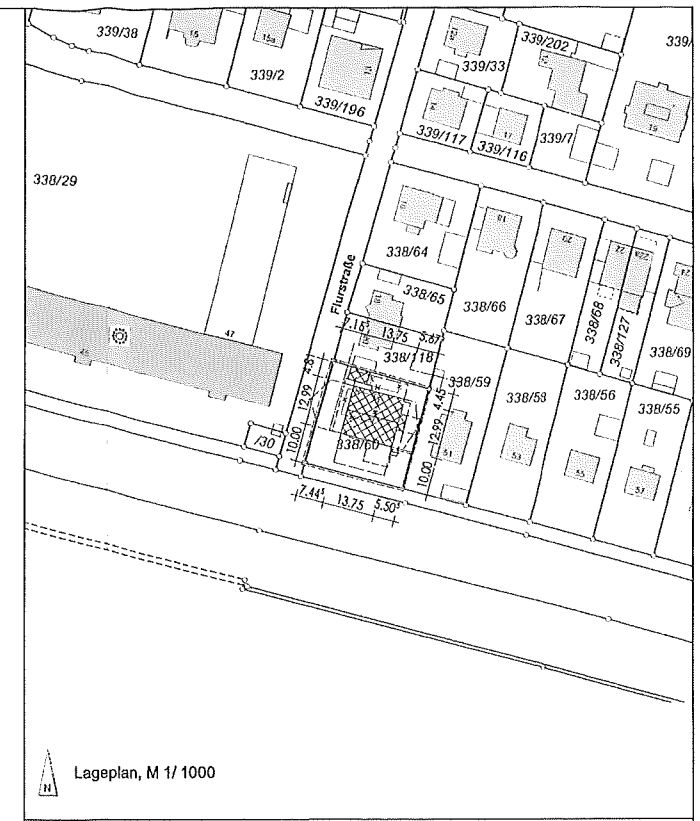
Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



Handwritten signature and text:
K. O. Müller
K. O. Müller



Ort des Vorhabens
338/60 Haar
Wasserburger Straße 49
85540 Haar

Gemeinde Haar
 - Bauabteilung -
 28. Juli 2021
 Abtl. Baub. 201/4

Antragsteller/ Grundeigentümer/ Bauherr
Praml Bau GmbH
Fritz-Schäffer-Str.37, Neuhausen
94560 Offenberg

Planverfasser
Aesculum Landschaftsarchitekten GmbH
Albert-Roßhaupter-Str. 92, 81369 München
Teil.: 089/ 25 55 20 35-1
emailto: info@aesculum.com

Planinhalt
Freiflächengestaltungsplan

Stand 28.04./ 21.05./ 22.07.2021
Maßstab 1/ 100
Plan Nr. 21-005-4.7

LANDRATSAMT MÜNCHEN
 Sechster Senat
 Bescheid Nr. 6.001/2022
 Telefon 089/6224-25 10
 28. März 2022

GENERICAT
 nach Maßgabe des Beschlusses
 vom 11.04.2022
 Nr. 4.1-0417/21/V4
 Landratsamt München

Avulage 5

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines
2. Erdbau
3. Entwässerung
4. Beton- / Stahlbetonbau
5. Maurerarbeiten
6. Dämmung / Abdichtung
7. Zimmerer
8. Spengler
9. Schlosser
10. Innen- / Außen- Putz
11. Estrich
12. Fenster / Sonnenschutz
13. Haustüre / Garagentor
14. Fliesen / Naturstein
15. Bodenbeläge
16. Innentüren
17. Trockenbau
18. Malerarbeiten
19. Sanitär
20. Heizung / Lüftung
21. Elektro
22. Aufzug
23. Außenanlagen
24. Hinweise

1. Allgemeines

Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen sowie den Bestimmungen für erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5 und Wärmeschutz nach GEG2020. Für die Bauteile erfolgt die Ermittlung der Abmessungen und der erforderlichen Bewehrung mit Stabstahl oder Stahlfasern durch die statische Berechnung und die Anforderungen des Schallschutzes nach der Schallschutzberechnung. Die Dämmwerte und Stärke von Dämmstoffen werden durch die Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Ausstattung und Geräte werden ausschließlich von Markenherstellern verwendet.

Für Ausstattung, die durch den Käufer gewählt werden kann, ist im Anhang eine Bemusterungsübersicht mit Angaben zum Budget oder zur Produktsérie der Ausstattung, sowie den Bemusterungsadressen beigelegt.

Die Bemusterung und Festlegung von Material und Farben für die Allgemeinbereiche erfolgt durch den Bau-träger.

Das gesamte Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, 9 Tiefgaragenstellplätze und einem Besucherparkplatz.

Im Untergeschoss befindet sich der Technikraum, der Hausanschlussraum, ein Raum für mobile Gehilfen bzw. Kinderwagen, ein Abstellraum für Fahrräder und die Abstellräume der Wohnungen.

Die Geschosshöhen sind dem Schnitt zu entnehmen. Nach der statischen Berechnung sind geringfügige Abweichungen möglich, da eine Änderung der Deckenstärken im Rahmen der Baugenehmigung aufgefangen werden muss.

Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgt vom der Flurstraße aus. Auf dem Grundstück entstehen Abstellflächen für Mülltonnen, Fahrradabstellplätze, ein Besucherparkplatz und ein Spielplatz

Das Gebäude wird im besenreinen Zustand übergeben.

Leistungsumfang

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag

- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungseingabeplan
- Statik
- Baugenehmigungs- und Prüf-Gebühren
- Brandschutznachweis
- Schallschutznachweis
- Energiebedarfsrechnung
- Luftdichtigkeitstest
- Energieausweis
- Ausführungspläne
- Bauleitung und Koordination
- Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Trinkwasser
- Telefon- und Kabelanschluss
- Verbrauchskosten für Strom und Wasser bis Schlüsselübergabe
- Erstellung Schnurgerüst
- Freilegung und Bestimmung aller Grenzpunkte des Grundstücks
- Erschließungskosten bis Fertigstellung
- Bezugfertige (schlüsselfertige) Erstellung der Wohnanlage, wie nachfolgend beschrieben
- Landschaftsgärtnerische Begrünungsmaßnahmen
- Die Kosten der Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Die notariellen Kosten des Kaufvertrages und die daraus resultierenden Nebenkosten, wie z.B. die Grunderwerbssteuer und die Kosten

Anlage 6

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



für die Finanzierung

2. Erdbau

- Humusabtrag soweit vorhanden
- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials
- Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte soweit erforderlich
- Verbauarbeiten soweit erforderlich

(Erarbeiten nach Baufertigstellung siehe „Außenanlagen“)

3. Entwässerung

- Sämtliche Abwasser- und Regenwasserleitungen im Außenbereich als KG Leitungen
- Abwasserleitungen im Gebäude sind in den Leistungen für Heizung und Sanitär enthalten
- Versickerungsanlagen für Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan
- Entwässerungsrinnen soweit erforderlich

4. Beton- / Stahlbetonbau

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton für das KG
- teils Kellergeschossinnenwände, Aufzugsschacht, Rampenwände mit Einfahrtsgebäude in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen
- Erdberührende Stahlbeton-Bauteile in WU-Beton soweit notwendig
- Doppelwände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage
- Stahlbetonstützen in der Tiefgarage
- Fundamente für Stützen und Wände der Tiefgarage
- Tiefgaragen-Rampe
- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte
- Fundamente der inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich
- Balkone als Fertigteil- oder Ort betonplatte thermisch getrennt
- Abdichtung der Tiefgaragendecke entsprechend den technischen Erfordernissen einschließlich aller Anschlüsse an die angrenzenden Bauteile
- Geschossdecken vorzugsweise als schalplatte Stahlbetonelementdecken,

mit Aufbeton vergossen. Wo statisch oder technisch nicht möglich auch als Ortbetondecken

- Stahlbetonunterzüge als sichtbare Unterzüge, bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung
- Treppen als schallentkoppelter Stahlbetontreppenlauf
- Zargen-Kellerfenster in Dreh-Kippausführung mit 3-fach Isolierverglasung im KG
- Deckenaussparungen für die vertikale Leitungsführung durch alle Geschosse, für den Aufzugsschacht, sowie für Treppen
- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung
- Wohnungstrennwände teils in Beton

5. Maurerarbeiten

- Außenwände aus Ziegel, Wandstärke 36,5 cm
- Innenwände aus Ziegel für tragende und nichttragende Wände in verschiedenen Stärken nach den Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz vom EG bis Dachgeschoss teils im KG. Einschließlich

aller erforderlichen Aussparungen und Stürzen

- Installationsschächte und Vormauerungen in Ziegel oder Trockenbau nach Wahl des Bauträgers
- Rollladen-Kästen EG bis Dachgeschoss bei Ziegelwänden, teils Vorbaurollos soweit erforderlich

6. Dämmung / Abdichtung

- Perimeterdämmung als Außendämmung gegen Erdreich im gesamten Kellergeschoss an den Betonaußenwänden
- Dämmung zur Vermeidung von Wärmebrücken, bzw. thermische Trennung
- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung auf den Dachterrassen und Balkonen soweit erforderlich, zusätzlich geschützt mit einer Bautenschutzmatte
- Sperrbetondecke mit Kiesschüttung und extensiver Begrünung auf der Tiefgarageneinfahrt
- Abdichtung Balkonplatten zur aufgehenden Wand
- Stufe bei Austritt auf Dachterrassen

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



- Alle Dämmungen werden nach Material, U-Wert und Stärke gemäß EnEV-Berechnung bestimmt

7. Zimmerer

- Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl. Dimensionen gemäß den statischen Erfordernissen
- Rauschalung oberseitig
- Diffusionsoffene Dachbahn
- Lattung und Konterlattung
- Dacheindeckung Betondachpfannen. Farbe nach Wahl des Bauträgers
- Dachgauben und Dachflächenfenster, Anzahl und Dimensionen nach Plan

8. Spengler

Sämtliche Ausführungen in Titanzink bei

- Dachrinnen und Fallrohre
- Anschluss- und Abdeckbleche
- Gaubenverblechung

9. Schlosser

- Balkongeländer und französische Balkone (Stahl gepulvert) bestehend aus Unter- und Obergurt mit senkrechten Füllstäben sowie Edelstahlhandlauf
- Stahlgeländer im Allgemeintreppenhaus pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf
- Eingangsüberdachung als Metall-Glaskonstruktion

10. Innen- / Außenputz

- Kalkzementputz gefilzt Q2 in den Bädern sowie an den gemauerten Wänden im Kellergeschoss. Im Treppenhaus werden auch die Betonwände verputzt, einschließlich Haftgrund
- Kalkgipsputz gefilzt Q2 an allen übrigen gemauerten Wänden im EG-, OG und im Dachgeschoss
- Außenputz als 2-Lagenputz, Oberfläche Kornstruktur fein verrieben, als bereits eingefärbter Außenputz
- Bei rissegefährdeten Bereichen wird ein Putzgewebe eingearbeitet. Die Anschlüsse an Fenstern und Fenstertüren erfolgen mit APU-Leisten

11. Estrich

- Alle Räume mit Fußbodenheizung werden mit Heizestrich ausgestattet, einschließlich Bewehrung mit Eurofaser
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie sowie Wärme- und Trittschalldämmung gemäß EnEV. Estrich für Fliesenbelag wird faserbewehrt
- Epoxidharzbeschichtung auf der Rampe, Tiefgarage Pflaster

12. Fenster / Sonnenschutz

- Fenster und Fenstertüren als 6 bis 7-Kammerprofil aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff, Farbe, innen weiß und außen anthrazit für alle Räume EG bis Dachgeschoss.
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Dreh- und Drehkipp-Beschläge einschließlich Drehsperre
- Fenstergrößen und -teilung nach Plan
- Fensterflügel sind max. 1 m breit. Breitere Fenster werden entsprechend geteilt
- Einteilig mit 1 Drehkippflügel.

- Zweiteilig mit einem Dreh- und einem Drehkippflügel
- teils Hebeschiebeelemente

- Fenster in den Bädern im EG mit Sichtschutzverglasung
- Aluminiumrollläden im Mauerkasten mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster in den Wohnungen vom EG bis zum Dachgeschoss.
- elektrische Außenrollos bei den Dachflächenfenstern in den Wohnungen
- Fensterblechen außen in Alu Natur

13. Haustüre / Garagentor

- Haustüre mit Stoßgriff außen, Standarddrücker EV1 innen, elektrischem Türöffner und Obentürschließer. Panikschloss
- Automatisches Garagenkipptor, Regelung über eine Ampelanlage, betätigt über einen Schlüsselschalter, bzw. einen Handsender von außen und mit Zugseil von innen. Ein Handsender je Stellplatz

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



14. Fliesen / Naturstein

- Fensterbänke gefliest in den Bädern und im WC
- Fensterbänke Naturstein Granit Blanco Iberico in allen anderen Räumen mit Brüstungsfenstern
- Wandfliesen in den Bädern 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m hoch
- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten
- Einfache Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten in den Räumen im KG
- Bodenfliesen in den Größen
 - 33 cm x 33 cm,
 - 60 cm x 30 cm,
 - 60 cm x 60 cm;

Verlegung gerade mit gefliesten Sockelleisten

- Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten in den Wohnungstreppe
- Tritt- und Setzstufen der Allgmeintreppe mit Naturstein Granit
- Alu Abschlussschienen

15. Bodenbeläge

- Fertigparkettböden, Verlegung verklebt
- Holzummantelte Sockelleisten passend zum Parkettboden

16. Innentüren

- Innentüren in den Wohnungen bestehend aus Umfassungszarge und einhängefertigem Türblatt mit Röhrenspankernmittellage einschließlich Bänder und Drückergarnitur in Edelstahl. Oberflächen wahlweise in Weißlackfolie, Echtholz furnier oder CPL. Türhöhen-Richtmaß 212,5 cm
- Wohnungseingangstüren als Vollspantüren, Klimaklasse 2, Schallschutzklasse 3, mit schweren 3-teiligen Bändern, Bodendichtung, Obentürschließer und Spion. Die Türen und Zargen sind neutral weiß einschließlich Drückergarnitur mit Knauf außen und Profilzylinder
- Alle Türen der Allgemeinräume im Untergeschoß als Stahltüren. Abmessungen, Feuerschutzklassen, Rauchdichtungsanforderungen und Selbstschließmechanismus je nach Vorschrift

- Einbau einer Schließanlage mit Profilzylindern nach Schließplan in einer geschützten Serie. Wohnungsschlüssel, bzw. Haustürschlüssel gleichsperrend mit Haustüre, Kellerabteile und Allgmeintüren, bzw. gesonderte Gruppe für Hausmeister mit Technikräumen. Briefkästen erhalten einen gesonderten Schlüssel

17. Trockenbau

- Verkleidung von Leitungen im Wohn- und Allgmeinebereich, wo brandschutztechnisch erforderlich
- Bei Dachschrägen Lattung und Beplankung mit Gipskartonplatten, Oberfläche in Q2, Randanschlüsse Acryl
- Teils Metalltrennwandsystem für die Kellerabteile. Türen mit Profilzylinder passend zur Schließanlage

18. Malerarbeiten

- Weißer Silikat-Farbanstrich für Putzflächen aller Räume innerhalb von Wohnungen. Bei den Betondecken in den Wohngeschossen (inkl. Treppenhäusern) werden, soweit Elementdecken zum Einsatz gelangen, die Montagefugen sauber ver-

spachtelt und die Flächen mit Raufaserfarbe gespritzt

- Waschfester Silikat-Farbanstrich für Kellerwände und -decken, sowie für das Allgmeintreppenhaus
- Wasserabweisender Außendispersionsanstrich für den Sockelputz
- Einmaliger Egalisierungsanstrich für den Außenputz
- Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers
- Deckel der Heizkreisverteiler in weiß

19. Sanitär

- Warm- und Kaltwasserversorgung in korrosionsbeständigen und gesundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und Edelstahlrohren
- Abwasser in HT-Rohren, bzw. Schallschutzrohren
- Ausstattung der Bäder und WC in den Wohnungen gemäß Aufstellung in der Anlage
- Beschreibung der Sanitärartikel gemäß gesonderter Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 8/2021“

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



- Anschluss für Küchenspülen mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers
- Wasserenthärtungsanlage
- Gartenkaltwasser-Anschluss bei den Terrassen im Erdgeschoss. Gartenwasseranschluss für den Allgemeinbereich ist für den Hausmeister absperrbar.
- Ausgussbecken im Technikraum mit Entwässerung über eine Überflur-Hebeanlage
- Wohnungen teils barrierefrei vorbereitet aus baurechtlichen Gründen nach den Vorgaben der BayBO

20. Heizung / Lüftung

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung nach Vorgabe der Projektierung
- In den Wohnräumen Fußbodenheizung. Regelung der Fußbodenheizkreise über Einzelraum - Thermostatsteuerung (keine separate Steuerung in der Diele) in Aufputz Ausführung. Größe und Anordnung der Heizflächen nach den Angaben der Heizungsprojektierung und dem Wärme-

/ Nutzungsbedarf der jeweiligen Räume

- Zirkulationseinrichtung für Warmwasser soweit erforderlich
- elektrischer Handtuchheizkörper
- Be- und Entlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Anzahl und Anordnung der erforderlichen Geräte nach dem Lüftungskonzept

21. Elektro

- Elektroinstallation ab Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers
- Haupt-Sicherungskasten mit den Stromzählern und Unterverteilung für Allgemeinbereich im Hausanschlussraum (HAR)
- Unterverteilung für die Wohnungen innerhalb der Wohnungen
- Wohnungsunterputzkasten mit Multimediaverteiler zur Vorbereitung des späteren Netzwerkausbaus
- Im Kellergeschoss erfolgt die Installation in den untergeordneten Kellerräumen Aufputz. In den Wohngeschossen und im allgemeinen Treppenhaus unter Putz

- Steckdosen und Schalter im Wohngebäude von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig

- Außensteckdosen bei Terrasse, Balkone und Dachterrassen, sind von innen schaltbar

- Handtuchheizkörper in den Bädern sowie Anschluss für Waschmaschinen und Trockner (siehe Elektro- und Sanitärausstattung)

- Im Kochbereich wird ein E-Herd-Anschluss vorgesehen. Eine der Steckdosen wird für einen Spülmaschinenanschluss separat abgesichert

- Lampen inkl. Leuchtmittel für Allgemeinbereiche sowie bei Wandleuchten (Terrassen / Dachterrassen / Balkone / Loggien) enthalten

- Vorbereitung E-Ladestation

- Briefkastenanlage mit Klingeltabelleau und Videosprechanlage, Sprechstelle in der Wohnung (Diele) mit Farbdisplay

22. Aufzug

- Personenaufzug vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss mit insgesamt 4 Haltestellen

23. Außenanlagen

- Pflasterbelag mit Frostschutzunterbau für die Hauszugänge, die Zufahrt samt Besucherstellplatz, Fahrradstellplatz und für den Mülltonnenstellplatz inkl. Müllboxen, einschließlich Einfassung mit Betonleistensteinen, teils betontrittplatten zum Spielplatzbereich

- Die Terrassen mit Betonplattenbelag sind annähernd höhengleich mit dem Wohnraumfußboden und erhalten eine Einfassung aus Betonleistensteinen im Magerbetonkeil

- Balkone und Dachterrassen mit WPC-Dielen, Fabr. Megawood, classic 21 mm x 145 mm (max. Belastung 150 kg/ m²)

- Rollkiesstreifen mit Betonleistenstein als Abgrenzung, wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an das Wohngebäude anschließen

- Die Freiflächen werden nach den Belangen des Freiflächengestaltungsplanes und den Forderungen der Baugenehmigung begrünt bzw. bepflanzt

- Sanierung bestehender Zäune, bzw. neu erforderliche Zäune nach den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



24. Hinweise

- Die in den Plänen und Illustrationen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung erwähnt wurden, nicht Bestandteil des Leistungsumfangs
- Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen und Schwinden) könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen und dem Putz, sowie Silicon-/Acrylfugen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar
- Die Größe der Wohnflächen ist gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) nach Fertigmaßen berechnet. Abweichungen (Mehrungen / Minderungen) der Wohnfläche bis 2% liegen im Toleranzbereich und werden nicht vergütet
- Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit erfordert. Ergänzend zur Lüftungsanlage ist kundenseitig das tägliche, mehrmalige und

kurzfristige Lüften (Stoßlüften) erforderlich

- Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen
- Die Budgetpreise sind die Listenpreise der Händler, so dass jeder Kunde vor Ort die Preise vergleichen kann. Die Preise entsprechen nicht den Einkaufspreisen der Fa. Praml. Bei Eigenleistung und Budgetunterschreitung werden verringerte Beträge vergütet, entsprechend der kalkulierten Geschäftskosten
- Änderungen des Leistungsumfangs sind grundsätzlich vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren, ausgenommen Bemusterungsgegenstände

Stand 09.11.2022

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



AUSSTATTUNGSDetails

WE1 – WE6	BELAG						ELEKTRO										BEMERKUNG	
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Fußbodenheizung	Fliesen einfach	Fliesen	Parkett	Betonplatten	WPC	Deckenauslass	Wandauslass	Lichtschalter	Steckdose b. Schalter	Steckdose 1-fach	Steckdose 2-fach	Steckdose 3-fach	Außen-Steckdose	Antennendose verkabelt	Netzwerkdose verkabelt	Rauchmelder	
Diele			X				1-2*		1-2*	1	1						1	
Bad	X		X				1	1	2	1	2	1						
WC	X		X				1	1	2	1	1							
Schlafen	X			X			1		2	1	1	2	1		1	1	1	
Kind	X			X			1		2	1	1	2	1		1	1	1	
Kochen/Wohnen/Essen	X			X			3		3		4	4	4		1	1	1	
Abstellraum			X				1		1	1	1							Küchenspülenanschluss
Terrasse					X			1	1					1				Steckdose v. innen schaltbar,
Balkon/Dachterrasse						X		1	1					1				
Kellerabstellraum		X					1		1		1							

*situationsbedingt

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



AUSSTATTUNGSDETAILS

Wohnung	SANITÄR								BEMERKUNG
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Waschtisch WTA01	Handwaschbecken HWBA01	WC WCA01	Badewanne BWA02	Duschplatzanlage DPA08	Duschplatzanlage DPA10	Badheizkörper BKH05	Anschluss für Waschmasch. und Trockner	
Wohnung 1									
Bad	X		X	X			X	X	+ Gartenwasser
WC		X	X						
Wohnung 2									
Bad	X		X			X	X		+ Gartenwasser, Waschmaschinenanschluss in Diele
Wohnung 3									
Bad	X		X	X			X	X	
WC		X	X						
Wohnung 4									
Bad	X		X			X	X		Waschmaschinenanschluss in Diele
Wohnung 5									
Bad	X		X		X		X	X	
Wohnung 6									
Bad	X		X		X		X	X	

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



AUSSTATTUNGSDETAILS

Allgemein	BELAG				SANITÄR		ELEKTRO							BEMERKUNG
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Fliesen einfach	Naturstein	Pflaster	Beschichtung	Aussusbecken	Gartenwasser	Deckenleuchte	Wandleuchte	Lichtschalter	Bewegungsmelder	Steckdose	Langfeldleuchten	Pollerleuchten	
Treppenhaus KG		X					2	2*		2				
Treppenhaus EG		X					2	2*		2				Beleuchtung Eingangsbereich mit Briefkastenanlage + Klingel- und Videoanlage
Treppenhaus OG		X					2	2*		2				
Treppenhaus DG		X					2			1				
Flur Kellerabteile	X						2			2				
Mobilitätshilfen	X						1			1				
Hausanschlussraum (HAR)	X						1		1		2			Anschluss Hauptverteiler u. Medien
Heizung/Technik	X				1	1	1		1		2			Anschluss Heizung
Schleuse		X					2			2				
Außenbereiche			X										5	
Fahrräder			X				1			1				
TG-Rampe				X				2						
Tiefgarage			X									8*		

*situationsbedingt

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserburger Straße 49, 85540 Haar



Bemusterungsübersicht

Ausstattung		Bemusterung bei	Ansprechpartner
Auswahl Sanitär	Einzelaufstellung siehe Anlage „Sanitär-Hauskatalog Praml Bau Linie 5 – 8/2021“.	Sanitär Heinze Europaring 1 94315 Straubing Fa. Nerlich-Lesser Großwaldring 10 94469 Deggendorf	Herr Regensperger: 09241-9255-48 Frau Müller: 0991-2701-236
Fliesen / Naturstein / Platten Fliesen in den Wohnungen Naturstein Fensterbänke	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 60,00 € / m ² Verlegefläche 36,00 € / lfm. Fensterbank	Fa. Nerlich-Lesser (s.o) Fliesen Auer Senefelderstr. 15 94315 Straubing	Frau Augustin: 0991-2701-172 Herr Auer: 09421-61011
Holzbeläge Fertigparkett (Verlegung verklebt) Sockelleisten	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 85,00 € / m ² Verlegefläche 5,69 € / lfm.	Fa. Scheiffele & Schmiederer Eduard-Stanglmeier-Str. 32 94447 Plattling	Herr Obermeier: 09931-9181-26
Innentüren Innentüren	<u>Budgetbetrag brutto:</u> 762,00 €/Stück	Fa. G.Keller Robert-Bosch-Straße 10 94447 Plattling	Herr Martin Aichinger: 09931-9145-0

Anlage 7



Landratsamt
München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

4.1-0417/21/V
Zustellungsurkunde

PRAML Bau GmbH
Fritz-Schäffer-Str. 37
94560 Offenberg/Neuhausen

11.04.2022
11.04.2022

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen: 4.1-0417/21/V
München, 11.04.2022

Auskunft erteilt:
Herr Plath

E-Mail:
plathr@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2664
Fax: 089 6221-442664

Zimmer-Nr.:
F 1.18

**Vollzug der Baugesetze;
Baugenehmigung**

Anlagen

- 1 Bauantrags-Zweitschrift
- 1 Kostenrechnung mit Überweisungsträger
- 1 zeichnerischer Lageplan
- 1 Bauzeichnung vom 21.07.2021
- 1 Abstandsflächenplan vom 21.07.2021
- 1 Baumbestandsplan vom 22.07.2021
- 1 Freiflächengestaltungsplan vom 22.07.2021
- 1 Baubeschreibung
- 1 Merkblatt zur Baugenehmigung
- 1 Hinweisblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt München erlässt als Untere Bauaufsichtsbehörde folgenden

B E S C H E I D :

1. Ihnen wird nach Maßgabe der unter Ziffer 5. festgesetzten Nebenbestimmungen erteilt:

Die bauaufsichtliche Genehmigung für den **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 8 Einstellplätzen**

in 85540 Haar Kr. München, Wasserburger Straße 49
Grundstück Fl.Nr. 338/60, 340/29 der Gemarkung Haar

entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen des Bauantrages vom 30.04.2021.

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2. Folgende Befreiungen werden erteilt:

- 2.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 199 'zwischen der Wasserburger Straße und der Rechnerstraße' vom 07.11.2018 (Nr. des Landratsamtes München 0058/2016/BL)
- 2.1.1. wegen unterirdischer Überschreitung der Baugrenze Süd mit der Tiefgarage (Stellplätze 6 und 7) sowie dem Luftschacht gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

3. Folgende Ausnahmen werden gestattet:

- 3.1. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 199 'zwischen der Wasserburger Straße und der Rechnerstraße' vom 07.11.2018 (Nr. des Landratsamtes München 0058/2016/BL)
- 3.1.1. wegen Errichtung des Besucherstellplatzes und der Müllboxen außerhalb des Bauraumes nach § 23 Abs. 5 BauNVO BauNVO

4. Folgende Abweichungen werden zugelassen:

- 4.1. von der Stellplatzsatzung vom 16.12.2021 (Nr. des Landratsamtes München 0028/21/GOV)
- 4.1.1. wegen Nichteinhaltung der Mindestmaße für Tiefgaragenstellplätze nach seit 16.12.2021 gültiger Stellplatzsatzung (jedoch nach bis 15.12.2021 gültiger Stellplatzsatzung) gemäß Art. 63 Abs.1 BayBO
- 4.2. von folgenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- 4.2.1. von § 3 GaStellV
wegen Überschreitung der max. Rampenneigung von 15 % um 5 % auf somit 20 % gemäß Art. 63 Abs.1 BayBO

5. Es werden folgende Nebenbestimmungen festgesetzt:

5.1. Auflagen

- 5.1.1. Die in die Bauvorlagen eingetragenen Prüfungsvermerke (Maße, Erinnerungen, usw.) sowie die sonst beigefügten Prüfberichte und dergleichen sind genau zu beachten und einzuhalten. Abweichungen hiervon sind unzulässig.

- 5.1.2. Spätestens nach dem Baugrubenaushub ist die Grundfläche der baulichen Anlage in ihren Fertigmaßen abzustecken und die Höhenlage festzulegen. Die Einhaltung der im Bauantrag festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist dem Landratsamt München durch einen Vermessungsingenieur nachzuweisen (Einmeßskizze mit Höhenangaben).

Folgende Höhenangaben bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden sind in der Einmeßbescheinigung anzugeben:
Höhe der Straßenmitte, Höhe des natürlichen Geländes, Geländehöhen an den Gebäudeecken.

- 5.1.3. Über den Baugrubenaushub hinaus dürfen keine weiteren Bauarbeiten ausgeführt werden, bis das Landratsamt München deren Fortführung gestattet hat. Die Freigabe weiterer Bauarbeiten erfolgt erst nach Vorlage der Einmessbescheinigung beim Landratsamt.

Hinweis:

Sollten ohne schriftliche Freigabe durch das Landratsamt München weitere Bauarbeiten erfolgen, ist damit zu rechnen, dass die Bauarbeiten mittels kostenpflichtiger, zwangsgeldbewehrter Anordnung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO eingestellt werden.

- 5.1.4. Bis zur Benutzung der beantragten baulichen Anlage sind 9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge - entsprechend den Bauvorlagen - herzustellen und auf Dauer als solche zu unterhalten. Einer davon ist für Besucher zu kennzeichnen.
- 5.1.5. Bis zur Benutzung der beantragten baulichen Anlagen sind 14 Fahrradabstellplätze - entsprechend den Bauvorlagen - herzustellen und auf Dauer als solche zu unterhalten.
- 5.1.6. Die oberirdischen Teile der zu erhaltenden Bäume dürfen weder beschädigt noch verändert werden. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 5.1.7. Der zu schützende Wurzelraum der geschützten Bäume hat gemessen von den Wurzelanläufen aus in alle Richtungen eine horizontale Ausdehnung von mindestens des zweifachen Stamm-Umfanges in einem Meter Höhe, mindestens jedoch 2,5 Meter, außer es sind im Plan abweichende Abstände eingetragen. Siehe dazu rote Planeinträge. Der zu schützende Wurzelraum beginnt an der Erdoberfläche. Grabungen, Rodungen, Überfahren, Überlagern, Gehölz-Pflanzungen sowie jeglicher Bodenauftrag und jeglicher Bodenabtrag sind unzulässig. (Ausnahme: Punktfundamente, die einen Durchmesser von weniger als 15 cm haben und einen Abstand zu den Wurzelanläufen von mindestens einen Meter einhalten). Bestehende Flächenbefestigungen sowie bestehende Vegetation ist über die Bauzeit bis zur Herstellung der Freiflächen als Schutz zu erhalten. Der innere Bereich des Schutzbereiches im Abstand zu den Wurzelanläufen im Maße des einfachen Stammumfanges, mindestens jedoch eines Meters ist dauerhaft unverändert zu belassen. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 5.1.8. Der Schutzbereich des Wurzelraumes der geschützten Bäume ist mit ortsfesten Zäunen, Höhe ca. 2 m zu umgeben. Diese Schutzzäune sind über die gesamte Bauzeit zu erhalten. Für Fertigstellungs- und Vegetationsarbeiten sind die Zäune so zu stellen, dass der Schutzbereich gesichert bleibt. Bei Schutzräumen, die von bestehenden befestigten Flächen begrenzt sind, sind die Zäune entlang der Ränder dieser befestigten Flächen so zu stellen, dass der Wurzelraum der Bäume geschützt ist. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 5.1.9. Freigelegte Wurzeln an Grabungen sind entlang der Grenzen der Schutzbereiche fachgerecht (vgl. Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen) zu versorgen, mit einem Wurzelveilchen zu versehen und nach Bedarf zu wässern. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 5.1.10. Die im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellten Pflanzmaßnahmen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, durchzuführen. **(vgl. hierzu Zwangsgeldandrohung!)**
- 5.1.11. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang zur B 304 dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.
- 5.1.12. Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe. Daraus ergibt sich, dass im Einmündungsbereich der gemeindlichen Flurstraße in die Bundesstraße 304 aus Gründen der Verkehrssicherheit

ausreichende Sichtverhältnisse - falls noch nicht vorhanden - geschaffen werden müssen und künftig auch dauerhaft freizuhalten sind; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.
- freizuhaltendes Sichtfeld nach RAST 06 für Radfahrer: 3m x 30 m
- freizuhaltendes Sichtfeld nach RAST 06 für Kfz Fahrer: 3m x 70 m

- 5.1.13. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Auf den Verkehrsflächen der B 304 dürfen keine Baumaterialien gelagert werden und keine Be- und Entladearbeiten vorgenommen werden.
6. Für den Fall der Nichtbefolgung der Auflagen werden der PRAML Bau GmbH folgende Zwangsgelder angedroht:
- 6.1. 500 Euro je betroffenen Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 5.1.6. festgelegten Auflage
- 6.2. 500 Euro je betroffenen Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 5.1.7. festgelegten Auflage
- 6.3. 400 Euro je beauflagten Zaun für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 5.1.8. festgelegten Auflage
- 6.4. 120 Euro je laufenden Meter Wurzelvorhang für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 5.1.9. festgelegten Auflage
- 6.5. 100 Euro je zu pflanzenden Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 5.1.10. festgelegten Auflage
7. Sie haben als Antragsteller die Kosten des Verfahrens zu tragen.
8. Für diesen Bescheid werden folgende Gebühren festgesetzt:
- 2.921 Euro (Baugenehmigung)
 - 200 Euro zu Ziffer 2.1.1. (Befreiung)
 - 150 Euro zu Ziffer 4.1.1. (Abweichung von der Satzung)
 - 75 Euro zu Ziffer 4.2.1. (Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften)

Als Auslagen werden folgende Beträge erhoben: 3,07 Euro.

Gründe:

Sie beantragten am 30.04.2021 die Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung für das oben genannte Vorhaben.

Das Landratsamt München ist als Untere Bauaufsichtsbehörde zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (Bay-VwVfG), Art. 53 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 206 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Das geplante Vorhaben ist gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO bauaufsichtlich genehmigungspflichtig. Es handelt sich um ein Bauvorhaben, das im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

geprüft wurde. Der Umfang der Prüfung richtet sich daher nach Art. 59 BayBO. Für die Einhaltung aller materiell-rechtlichen Vorschriften sind die Bauherren und die am Bau Beteiligten verantwortlich.

Da das Vorhaben unter Einhaltung der festgesetzten Nebenbestimmungen den im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, war die Baugenehmigung zu erteilen (Art. 68 Abs. 1 BayBO).

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB.

Die Baugenehmigung ersetzt die nach der Baumschutzverordnung vom 29.01.2014 der Gemeinde Haar erforderliche Fällungsgenehmigung.

Die nach Art. 6 BayDSchG erforderliche Erlaubnis für das Vorhaben in Nähe des Baudenkmals D-1-84-123-30 wird durch die Baugenehmigung ersetzt.

Das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising nach § 9 FStrG für den Anbau an die Bundesstraße 304, Abschnitt 240, Station 0,423 wurde mit Schreiben vom 27.07.2021 hergestellt.

Das Gebäude wird entsprechend den Angaben in dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. in der Baubeschreibung in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Von der Festsetzung des Bebauungsplanes der Gemeinde Haar Nr. 199 wegen der Überschreitung der Baugrenze konnte befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Überschreitung erfolgt lediglich unterirdisch durch einen Teil der Tiefgarage und einem Luftschacht und tritt somit städtebaulich nicht in Erscheinung.

Nach Art. 63 Abs. 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar sind.

Die Abweichung von der Stellplatzsatzung konnte erteilt werden, da der Bauherr den Antrag bereits im März 2021 über die Gemeinde Haar eingereicht hat und erst danach, im Dezember 2021, die aktuell gültige Stellplatzsatzung in Kraft getreten ist. Diese neue Stellplatzsatzung sieht in § 12 bereits eine Übergangsregelung vor für Anträge, welche bereits vor Inkrafttreten eingereicht wurden.

Die Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung konnte erteilt werden, da die Rampe eingehaust ist.

Die Abweichungen sind daher unter Berücksichtigung der Anforderungen Stellplatzsatzung sowie an die Sicherheit der Benutzung der Stellplatzanlagen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (Art. 63 Abs. 1 BayBO).

Die Androhung des Zwangsgeldes stützt sich auf Art. 29, 30, 31 und 36 des Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG). Da die Androhung des Zwangsgeldes einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs. 1 VwZVG enthält, kann das Zwangsgeld beigetrieben werden, wenn die Zwangsgeldforderung fällig wird, ohne dass es hierfür eines gesonderten Verwaltungsaktes bedarf.

Der Antragsteller hat gemäß Art. 1 und 2 des Kostengesetzes (KG) die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Gebührenhöhe bemisst sich nach Art. 6 KG i. V. m. Tarif-Nr. 2.1.1/1.24.1.1.2 des Kostenverzeichnisses (KVz) zum KG in der derzeit gültigen Fassung. Die Gebühren für die Befreiungen beruhen auf Tarif-Nr. 2.1.1/1.31 des KVz. Die Gebühren für die Abweichungen beruhen auf Tarif-Nr. 2.1.1/1.30 des KVz. Die Erhebung der Auslagen beruht auf Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 KG.

Hinweise:

1. Der Bauherr und die anderen am Bau Beteiligten sind gem. Art. 49 ff BayBO je innerhalb ihres Wirkungskreises für die ordnungsgemäße Bauausführung nach den anerkannten Regeln der Baukunst und für die Einhaltung der Bauvorschriften auch dann verantwortlich, wenn die genehmigten Bauvorlagen keine entsprechenden Revisionseintragungen enthalten.
2. Das Vorhaben, einschließlich Baugrubenaushub, darf erst begonnen werden, wenn der Baubeginn mit den erforderlichen Bescheinigungen und Bestätigungen dem Landratsamt ordnungsgemäß angezeigt wurde, frühestens jedoch 1 Woche nach Eingang der Anzeige. Ein Verstoß hiergegen kann die Einstellung der Bauarbeiten gem. Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO zur Folge haben.
3. Das Vorhaben darf erst genutzt werden, wenn die Nutzungsaufnahme ordnungsgemäß angezeigt und sämtliche erforderlichen Bescheinigungen sowie die nach sonstigen Vorschriften erforderlichen Unterlagen dem Landratsamt München vorgelegt wurden; frühestens 2 Wochen nach Eingang der Anzeige und Unterlagen.
4. Falls der Kriterienkatalog nach § 15 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung nicht ausnahmslos erfüllt ist, ist für das mit dieser Genehmigung zugelassene Vorhaben die Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich. Die Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen muss mit der Baubeginnsanzeige vorgelegt werden. Von der Baugenehmigung darf nur soweit Gebrauch gemacht werden, soweit der Standsicherheitsnachweis geprüft wurde.
5. Der Nachweis des Brandschutzes für die Mittelgarage muss durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt werden. Diese Bescheinigung ist mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen (Art. 68 Abs. 5 Nr. 2 BayBO) und muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen gem. Art. 68 Abs. 6 Satz 3 BayBO. Ein Verstoß kann die Einstellung der Bauarbeiten zur Folge haben.
6. Im Falle eines Bauherrenwechsels bleibt der bisherige Bauherr dem Landratsamt München gegenüber solange verantwortlich, bis die schriftliche Meldung des neuen Bauherren gemäß Art. 50 Abs. 1 Satz 5 BayBO vorliegt.
7. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Haar Nr. 199, der Stellplatzsatzung vom 16.12.2021, der Baumschutzverordnung vom 29.01.2014, der Fahrradstellplatzsatzung vom 13.02.2013 sowie der Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021 sind einzuhalten und zu beachten, sofern keine Befreiungen oder Abweichungen erteilt worden sind.
8. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Einhaltung der technischen Regeln wird hingewiesen. Sollten die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit nicht gegeben sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachbereich 4.4.2 - Wasserrecht zu beantragen.
9. Für die Einhaltung der Abstandsflächen sind die Außenmaße der Wände im fertigen Ausbauzustand maßgeblich.
10. Eventuelle Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu schützen, dass die vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.
11. Die befestigten Außenflächen sind so gering wie möglich vorzusehen und als versickerungsfähiger Bodenbelag auszuführen, z. B. mit Kies, Dränpflaster oder Pflaster mit breiter Rasenfuge.

12. Sollte zur Verwirklichung des Bauvorhabens die Fällung von Bäumen oder Gehölzen erforderlich sein, ist gemäß § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG grundsätzlich das Fällverbot vom 01.03. bis 30.09. zu beachten. Ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen und was ggf. zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 - 3 BNatSchG zu veranlassen ist, können Sie bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt erfragen.
13. Sollte zur Verwirklichung des Bauvorhabens der Abbruch von Gebäuden, Nebengebäuden und/oder sonstigen baulichen Anlagen erforderlich sein, sind die Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Baumbestandes vor Nutzung der Baustellenzufahrt und vor Beginn der Abbrucharbeiten gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und Baumschutzverordnungen der Gemeinden auszuführen.
14. Die Verpflichtung zur barrierefreien Ausführung gemäß Art. 48 BayBO ist zu beachten.
15. Das beiliegende -Merkblatt für Maßnahmen zum Schutz gegen Baulärm- ist dem Bauunternehmer zur Kenntnis zu bringen.
16. Sofern die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgesehen ist, da eine Eintragung von Sondereigentum an Wohnungen oder sonstigen Räumen in das Grundbuch erfolgen soll, können Formulare bzw. weitergehende Informationen zur Beantragung unserer Homepage entnommen werden: www.landkreis-muenchen.de – Menüpunkt 'Bürgerservice' – Menüunterpunkt 'Dienstleistungen A – Z' - 'Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen'
17. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
18. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
19. Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung vorhanden, die durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden darf. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Gegebenenfalls sind daher Entwässerungsmulden oder -rinnen mit entsprechenden Versickerungsanlagen innerhalb des Grundstückes vorzusehen.
20. Sämtliche anfallenden Kosten für ggf. erforderlichen Schall- und Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller selbst zu tragen. Der Antragsteller hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen. Hierzu wird auf § 45 Abs. 6 StVO hingewiesen.
21. Verunreinigungen der Straße, die durch die Baumaßnahme verursacht werden, sind unverzüglich zu beseitigen.
22. Die Prüfung des Bauantrages umfasst die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nach Art. 59 BayBO. Entscheidungen zu anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsbereichen, wie Gewerberecht, Lebensmittelrecht etc. sind hiervon nicht betroffen.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!
- Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.
- Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.
- Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens hat keine aufschiebende Wirkung. Sofern mit diesem Bescheid auch eine Gestattung nach den wasserrechtlichen Vorschriften erteilt wird, gilt dies nicht für die wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis.
- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Mit freundlichen Grüßen

Plath

Die Zweitschrift mit den genehmigten Eingabeplänen wird gesondert per Post an die o.g. Adresse verschickt. Bitte senden Sie uns die dort beiliegende Aushändigungsbestätigung unterschrieben zurück.

Sofern noch Fragen zu im Nachgang der Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen (z.B. Baubeginnsanzeige, Nutzungsaufnahmeanzeige – vgl. hierzu jedoch auch die Hinweise dieses Bescheides) bestehen sollten, wenden Sie sich bitte an:

Frau Hemrich, Telefon: 089 6221-2537, Email: HemrichU@lra-m.bayern.de

Die im Nachgang zur Baugenehmigung erforderlichen Formulare können teilweise auch auf unserer Homepage www.landkreis-muenchen.de - Menüpunkt 'Bürgerservice' – Menüunterpunkt 'Dienstleistungen A-Z' – 'Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beantragen' – 'Formulare und Merkblätter' – abgerufen werden. Eine Übersendung der Unterlagen mit Unterschriften als gescannte Dokumente ist per E-Mail ausreichend. Dieser Übermittlungsweg wäre für uns zur weiteren internen Erfassung auch von Vorteil.