

Urk.R.Nr. 0414/2015

**TEILUNGSERKLÄRUNG MIT  
GEMEINSCHAFTSORDNUNG  
UND BAUBESCHREIBUNG  
- SENIORENZENTRUM KNETZGAU -**

Heute, am dritten März  
zweitausendfünfzehn

- 03.03.2015 -

erschien vor mir,

**Dr. Johannes Hecht,**

Notar mit dem Amtssitz in Hengersberg,  
an der Geschäftsstelle in 94491 Hengersberg,  
Marktplatz 12:

Herr Frank Kühnhauser,  
geboren am 09.07.1963, geschäftsansässig in  
94469 Deggendorf, Mietzing 33 b,  
mir, Notar, von Person bekannt,

hier handelnd aufgrund Vollmacht, welche in Ausfertigung vorliegt und  
dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügt ist, für die Firma

**ERL-BAU-GmbH & Co KG**  
mit dem Sitz in Deggendorf  
(Anschrift: Mietzing 33 b, 94469 Deggendorf)

Die ERL-BAU-GmbH & Co KG wird nachstehend "der Eigentümer"  
genannt.

Über den Grundbuchinhalt habe ich, Notar, mich vor Beurkundung unterrichtet.

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

I.  
VORBEMERKUNGEN, GRUNDBUCHSTAND

1.

Es bestehen nach Vorvollzug die folgenden Grundbucheintragungen:

Amtsgericht	Grundbuchbezirk	Blatt
Haßfurt	Knetzgau derzeit	4219

Bestandsverzeichnis (Grundbesitz):

Fl.Nr.	Beschrieb	Größe in ha
	Gemarkung Knetzgau	
560/33	Hainerter Straße 6, Gebäude- und Freifläche	0,6356

Abt. I (Eigentumsverhältnisse):

ERL-Bau-GmbH & Co KG mit dem Sitz in Deggendorf

- nachfolgend auch als "Eigentümer" bezeichnet -

Abt. II (Belastungen ohne Grundpfandrechte):

Telekommunikationskabelleitungsrecht für Telekom Deutschland  
GmbH, Bonn,

Abt. III (Grundpfandrechte):

Hier kommt ein Globalgrundpfandrecht des Verkäufers zur Finanzierung des Bauvorhabens zur Eintragung.

2.

Auf dem in Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz errichtet der Eigentümer ein Bauvorhaben für eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstigen Pflegebedürftigen mit insgesamt 77 Sondereigentumseinheiten sowie den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen zur Heimverwaltung, Cafeteria, Technikräumen, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen.

Alle Sondereigentumseinheiten und mit ihnen das gesamte Gemeinschaftseigentum werden mit 77 Einzelvermietungen an die Gesellschaft in Firma awohn gemeinnützige GmbH, Kantstraße 45 a, 97074 Würzburg, vermietet.

Für die Errichtung des Bauvorhabens sind maßgeblich die in der **Anlage 6** beigefügten Aufteilungspläne und die Baubeschreibung [in Unteranlage 1 des Mietvertrages (Anlage 4) enthalten]. Auf diese Unterlagen wird verwiesen. Die Baubeschreibung wurde mitvorgelesen. Die Aufteilungspläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

Bei Widersprüchen zwischen den Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung geht die Baubeschreibung jeweils vor.

II.  
AUFTEILUNG IN SONDEREIGENTUM

Der Eigentümer teilt hiermit den in § 1 Ziffer 1. bezeichneten Grundbesitz, in Sondereigentum nach § 8 WEG dahingehend auf, dass gebildet werden:

Die in der **Anlage 1** bezeichneten Miteigentumsanteile (Zehntausendstel) werden je verbunden mit dem Sondereigentum an den in der Anlage 1 bezeichneten Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 77.

Auf die **Anlage 1**, die mitverlesen wurde, wird verwiesen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Haßberge vom 29.01.2015 ist erteilt und ist in beglaubigter Abschrift als **Anlage 6** zu Beweiszwecken beigefügt.

Die Aufteilung geschieht in Übereinstimmung mit dem mit Unterschrift und Siegel der Baubehörde versehen amtlichen Aufteilungsplan zur vorstehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung. Der Aufteilungsplan lag bei Beurkundung in Urschrift vor.

Er ist dem Beteiligten nach seiner Erklärung bekannt und wurde ihm zur Durchsicht vorgelegt. Auf ihn wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen.

Der Notar hat darauf hingewiesen, dass durch die Verweisung der Aufteilungsplan Inhalt der heutigen Urkunde wird.

Eine Kopie des Aufteilungsplans ist verkleinert und auf DIN A3 dieser Urkunde in der **Anlage 6** beigefügt.

Im einzelnen geschieht die Aufteilung gemäß der hier als **Anlage 1** beigefügten Aufteilungsliste. Die **Anlage 1** wurde mitverlesen, auf sie wird verwiesen.

Ferner ist der heutigen Urkunde eine Kopie der Baugenehmigung des Landratsamtes Haßberge vom 22.01.2015 als **Anlage 7** (Seite 1) zu Beweiszwecken beigefügt.

III.  
GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Im übrigen gelten für das Rechtsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander die Bestimmungen der dieser Urkunde als **Anlage 5** beigefügten und mitverlesenen Gemeinschaftsordnung und im übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

IV.  
GRUNDBUCHANTRAG

Es wird  
**bewilligt und beantragt**  
in das Grundbuch einzutragen:

1. die Aufteilung des Grundstücks nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz in der in Ziffer II. in Verbindung mit der Anlage 1 zu dieser Urkunde bezeichneten Weise,
2. die Bestimmungen der vorstehender Ziffer III. bzw. als Anlage 5 zu dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums in Ergänzung zu und in Abweichung von den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Um Vollzugsnachricht wird gebeten.

V.  
BEZEICHNUNG

Die durch Grundbucheintrag oder faktisch entstandene Wohnungseigentümergemeinschaft trägt die Bezeichnung  
**Seniorenzentrum Knetzgau**

VI.  
BAUBESCHREIBUNG, MIETVERTRAG,  
VERWALTERVERTRÄGE

Dieser Urkunde sind weiter als mitverlesene Anlagen beigelegt:

- a) die Baubeschreibung für die Erstellung des Bauvorhabens, in der Unteranlage 1 zur Anlage 4 enthalten;
- b) der Verwaltervertrag (Anlage 2) für die Gesamtwohnanlage, in den jeder Wohnungseigentümer eintritt,
- c) der Mietverwaltervertrag (Anlage 3),
- d) ein unterzeichneter Global-/Gesamtmietertrag (Anlage 4) sowie die darin enthaltenen Unter-Anlagen:

*Anlage 1: Baubeschreibung*

*Anlage 2: Pläne (hier nicht beigelegt)*

*Anlage 3: Muster Einzelmietvertrag*

*Anlage 4: Vereinbarung Gewährung eines verlorenen Zuschusses*

*Anlage 5: Muster Preopeningvertrag*

*Anlage 6: Wohnflächenberechnung*

*Anlage 7: Aufstellung "Dach und Fach"*

*Anlage 8: Betriebskostenverordnung § 2*

- e) Patronatserklärung (Anlage 4 a)

VII.  
VORRANGIGES BELEGUNGSRECHT

1. Der Eigentümer hat Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege für Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger fertiggestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten. Des Weiteren hat der Eigentümer weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertiggestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten.

2. Pflegeappartements: Die Sondereigentumseinheiten in Objekten Pflegeheim sind/werden nach Bezugsfertigkeit durch die künftigen Käufer der Sondereigentumseinheiten bzw. durch den Eigentümer einheitlich für eine Mindestlaufzeit von i.d.R. nicht unter 20 Jahren an einen Erstbetreiber des Pflegeheims vermietet/verpachtet. Der Eigentümer bemüht sich, dafür zu sorgen, dass in dem mit dem jeweiligen Erstbetreiber eines Pflegeheims in den Objekten Pflegeheim geschlossenen Miet-/Pachtvertrag im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein vorrangiges Belegungsrecht zugunsten von allen Sondereigentümern in den Objekten Betreutes Wohnen und in den Objekten Pflegeheim und deren Angehörigen i.S.d. § 15 AO aufgenommen wird. Der Vorrang ist gegenüber anderen Nutzungsinteressenten einzuräumen, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Objekt Betreutes Wohnen oder Objekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Objekt Pflegeheim selbst. Das vorrangige Belegungsrecht gewährt das Recht, bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen Pflegeplatz die vorrangige Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität der Stellung der Aufnahmeverlangen und nach zeitlicher Rangfolge zu entscheiden. Das Letztbestimmungsrecht in Bezug auf das Pflegerische Konzept bleibt beim Erstbetreiber. Ein Anspruch, das erworbene bzw. eine dem Vertragsgegenstand nach Größe und Lage vergleichbares Pflegeappartement nutzen zu können, wird durch die vorstehende Vereinbarung nicht begründet.
3. Betreutes Wohnen: Der Eigentümer räumt hiermit dem künftigen Käufer von Sondereigentum im Seniorenenzentrum Knetzgau – auch zugunsten seiner Angehörigen i.S.d. § 15 AO – ein vorrangiges Belegungsrecht dergestalt ein, im Betreuten Wohnen die vorrangige Belegung zu eigenen Wohnzwecken verlangen zu können, solange der Eigentümer in dem gewünschten Objekt von einem Sondereigentümer im Rahmen einer Mietgarantie zurückmiert. Der

Vorrang wird dem künftigen Käufer gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Objekt Betreutes Wohnen oder Objekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Objekt Betreutes Wohnen selbst. Bei mehreren gleichrangigen Mitbewerbern entscheiden die Priorität der Geltendmachung des Belegungsrechts und die zeitliche Rangfolge. Macht der künftige Käufer das vorrangige Belegungsrecht berechtigt geltend, kann der künftige Käufer vom Eigentümer verlangen, dass dieser eine in diesem Objekt freie Wohnung, die der Eigentümer im Rahmen einer Mietgarantie zurückmietet, jedenfalls die solchermaßen nächst freiwerdende Wohnung, an der kein dem künftigen Käufer vorrangiges Belegungsrecht besteht, zur Nutzung überlässt. Ein Anspruch, eine dem heutigen Vertragsgegenstand nach Größe und Lage vergleichbare Wohnung nutzen zu können, wird durch die vorstehende Vereinbarung nicht begründet. Im Übrigen trifft der Eigentümer die Auswahl der Wohnung nach billigem Ermessen, § 315 BGB.

Über die dem künftigen Käufer zur Nutzung überlassenen Wohnung ist zwischen Eigentümer und künftigem Käufer oder, bei Nutzung durch dessen Angehörigen, mit diesen, ein Untermietvertrag zu den vom Eigentümer für vergleichbare Wohnungen im Objekt für Neuvermietungen im Zeitpunkt der Geltendmachung des vorrangigen Belegungsrechts mit Dritten vereinbarten Konditionen zu schließen.

VIII.  
KOSTEN, ABSCHRIFTEN

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:  
beglaubigte Abschriften:

das Grundbuchamt  
der Eigentümer (80)

einfache Abschriften:  
das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -  
Globalgläubiger

Ein Original der Aufteilungspläne ist nur für das Grundbuchamt mitauszufertigen. Den beglaubigten Abschriften sind verkleinerte Kopien (DIN A 3) beizufügen.

IX.  
NOTARVOLLMACHT

Der beurkundende Notar wird bevollmächtigt, alle zur Durchführung dieser Urkunde notwendigen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Bewilligungen und Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zu ergänzen und zurückzunehmen.

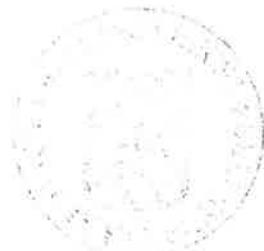
Die Genehmigung bzw. ein Negativzeugnis nach § 22 BauGB wird der Eigentümer selbst einholen.

Wird die Genehmigung ohne Bedingungen und Auflagen erteilt, wird auf die förmliche Zustellung und auf die Einlegung von Rechtsmitteln verzichtet. Ein versagender oder einschränkender Bescheid ist unmittelbar dem Eigentümer mit Abschrift an den Notar zuzustellen.

Die beigefügten Planbeilagen wurden dem Erschienenen anstelle des Verlesens zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Auf sie wird verwiesen.

Die vorstehende Niederschrift samt Textanlagen wurde vom Notar vorgelesen,

und dem Erschienenen genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:



- Anlage 1 -

Anlage 1

**Miteigentumsanteile**

Seniorenenzentrum Knetzgau

Nr.	Lage	Zimmer	Bad in m <sup>2</sup>	Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Anteil an gemeinschaftl. Nutz-, Funktions- u. Verkehrsfläche	Gesamt- fläche in m <sup>2</sup>	1/10.000
							Miteigentums- anteile
1	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
2	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
3	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
4	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
5	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
6	EG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
7	EG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
8	EG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
9	EG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
10	EG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
11	EG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
12	EG	22,45	5,68	28,13	41,32	69,45	145,481
13	EG	22,45	5,68	28,13	41,32	69,45	145,481
14	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
15	EG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
16	EG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
17	EG	30,09	7,54	37,63	55,27	92,90	194,615
18	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
19	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
20	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
21	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
22	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
23	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
24	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
25	1.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
26	1.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
27	1.OG	22,45	5,68	28,13	41,32	69,45	145,481
28	1.OG	22,45	5,68	28,13	41,32	69,45	145,481
29	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
30	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
31	1.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
32	1.OG	30,09	7,54	37,63	55,27	92,90	194,615
33	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
34	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
35	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
36	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
37	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
38	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
39	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
40	1.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
41	1.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
42	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
43	1.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
44	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
45	1.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
46	1.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
47	1.OG	29,22	7,54	36,76	53,99	90,75	190,114

Nr.	Lage	Zimmer	Bad in m <sup>2</sup>	Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	Anteil an gemeinschaftl. Nutz-, Funktions- u. Verkehrsfläche	Gesamt- fläche in m <sup>2</sup>	1/10.000
							Miteigentums- anteile
		Fläche in m <sup>2</sup>					
48	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
49	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
50	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
51	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
52	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
53	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
54	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
55	2.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
56	2.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
57	2.OG	22,45	5,68	28,13	41,32	69,45	145,481
58	2.OG	22,45	5,68	28,13	41,32	69,45	145,481
59	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
60	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
61	2.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
62	2.OG	30,09	7,54	37,63	55,27	92,90	194,615
63	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
64	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
65	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
66	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
67	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
68	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
69	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
70	2.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
71	2.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
72	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
73	2.OG	18,49	4,33	22,82	33,52	56,34	118,019
74	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
75	2.OG	18,55	4,33	22,88	33,60	56,48	118,330
76	2.OG	21,41	6,14	27,55	40,46	68,01	142,482
77	2.OG	29,22	7,54	36,76	53,99	90,75	190,114

10.000,000

Ende der Anlage 1

# *- Anlage 2 -*

Anlage 2

Seite 1

IMMOBILIEN  
VERWALTUNG

## **Verwaltervertrag**

für Wohneigentumsanlagen und Pflegeheime

Wird im Folgenden der Begriff des **Wohnungseigentums** oder **Wohnungseigentümers** verwendet, so gilt dies auch für **Teileigentum** oder **Teileigentümer** entsprechend.

### **I. Vertragspartner und Verwaltungsobjekt**

Wohnungs-/Teileigentümer Wohnungsgemeinschaft:

Für den Verwaltervertrag:  
**Wohnungseigentümergemeinschaft**  
**Seniorenzentrum Knetzgau**  
**Hainerter Straße, 97478 Knetzgau**

-nachfolgend „Verband“ genannt-

**vertreten durch den Bauträger:**

Fa. Erl Bau GmbH & Co KG  
vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs GmbH  
diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Herrn Alois Erl  
Mietzing 33 b  
94469 Deggendorf

**Verwalter:**

Erl Immobilienverwaltungs GmbH  
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Markus Erl  
Mietzing 33 b  
94469 Deggendorf  
-nachfolgend "Verwalter" genannt-

**Verwaltungsobjekt:**

**Wohnungseigentümergemeinschaft**  
**Seniorenzentrum Knetzgau**  
**Hainerter Straße, 97478 Knetzgau**

## II. Vertragsbedingungen

Soweit im WEG und in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

### 1. Umfang der regulären Verwaltertätigkeit

Der Umfang der regulären Verwaltertätigkeit richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (§§ 20 bis 28 WEG), der Gemeinschaftsordnung (Anlage 1) nebst späteren Änderungen und nach dem Inhalt dieses Vertrages.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und, soweit im Wohnungseigentumsgesetz und der Teilungserklärung bestimmt, verpflichtet:

- A. jährlich einmal eine ordentliche Eigentümersversammlung einzuberufen. Die Einladung ergeht schriftlich an alle Wohnungseigentümer und sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt unter Einhaltung einer Frist von mindestens 2 Wochen. Die Einladung enthält in einer Tagesordnung die Beratungsgegenstände, über die Beschluss gefasst wird.

Der ordentlichen Eigentümersversammlung ist ein Wirtschaftsplan für das laufende Jahr und eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung (Abrechnung) für das vergangene Jahr zur Beschlussfassung vorzulegen, ebenso, falls nicht oder nur in unzulänglicher Form vorhanden, der Entwurf einer Hausordnung.

Die Beschlüsse der Versammlung hat der Verwalter zu protokollieren. Der Verwalter hat die Beschlussunterlagen in einer Beschluss-Sammlung sorgfältig aufzubewahren. Zur Durchführung der Beschlüsse ist er verpflichtet;

- B. die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen;
- C. mit Wirkung für den Verband bzw. für alle Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis ist er jedoch – abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, solchen mit geringem Aufwand und Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Wohnungseigentümersversammlung einzuholen;
- D. die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung und in sonstigen dringenden Fällen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; dringliche Maßnahmen und solche mit einem geringen Aufwand darf er selbstständig durchführen, in allen übrigen Fällen ist die Zustimmung des Verbands bzw. für alle Wohnungseigentümer einzuholen; Beauftragung, Überwachung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Handwerker; Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Handwerkern;
- E. gemeinschaftliche Gelder und die Instandhaltungsrücklagen von seinem Vermögen gesondert zu verwalten und zu diesem Zweck Konten für die Gemeinschaft zu eröffnen und zu unterhalten, zu verwalten und über deren Verwendung Rechnung zu legen;

- F. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

Zu den Lasten- und Kostenbeiträgen gehören:

- alle Betriebskosten
- die Verwaltungsgebühren
- die Kosten für die laufenden Rechnungen
- die Beiträge für den Instandhaltungsfonds
- etwaige Sonderbeiträge zur Durchführung besonderer Maßnahmen, soweit sie von der Eigentümersversammlung beschlossen oder von den Behörden angeordnet wurden;

- G. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die darüber hinaus mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

- H. alle Buchführungsarbeiten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung anfallen, durchzuführen;

- I. alle notwendigen, objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen (insbesondere Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums) im erforderlichen Umfange abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für die Eigentümergemeinschaft sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen;

- J. erforderliche Hilfskräfte (Hausmeister, Reinigungskräfte etc.) einzustellen und einen entsprechenden Dienstvertrag abzuschließen; im Innenverhältnis bedarf es dazu der Ermächtigung der Wohnungseigentümersversammlung;

- K. für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter (z.B. Heizmaterial) zu beschaffen;

- L. alle sonst erforderlichen, im Rahmen der Verwaltungsaufgaben liegenden Willenserklärungen für die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. für alle Wohnungseigentümer abzugeben oder entgegenzunehmen und entsprechende Handlungen vorzunehmen und die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich nach außen oder gegen einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer zu vertreten;

- M. im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Sondereigentums in technischer, bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Sicht notwendig ist.

## 2. Besondere Verwalterleistungen

Besondere Leistungen, die der Verwalter zu erbringen hat, sind:

- A. die Betreuung und Überwachung der von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Umbauten, Ausbauten, Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie aus Sonderbeiträgen, öffentlichen Förderungsmitteln oder aus dem Instandhaltungsfonds finanziert werden, sowie die Betreuung und Überwachung der von der Eigentümergemeinschaft zu beschließenden Großreparaturen und Renovierungen am gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie aus Mitteln des Instandhaltungsfonds finanziert werden. Zu Großreparaturen und Renovierungen am gemeinschaftlichen Eigentum zählen alle Maßnahmen, für die mehr als 2.500,00 EUR exklusive Umsatzsteuer aufgewendet werden müssen;
- B. die Durchführung von sonstigen besonderen Maßnahmen, die von der Eigentümergemeinschaft beschlossen oder durch Behörden angeordnet werden;
- C. die Einberufung außergewöhnlicher Eigentümerversammlungen

## 3. Verwalterentgelt

- A. Das Verwalterentgelt für die Verwaltung des gesamten Eigentums beträgt monatlich je Wohnungseigentum € 14,50 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, also € 2,76, insgesamt somit € 17,26.

Die Steuernummer des Verwalters lautet 108/142/00243. Der Verwaltervertrag erhält die Rechnungsnummer 03/2015.

- B. Soweit der Verwalter besondere Leistungen gemäß Ziffer 2 A) oder B) zu erbringen hat, kann er hierfür eine gesonderte angemessene Betreuungsgebühr verlangen; dies ist aber im Einzelfall vor Ausführung zu vereinbaren und orientiert sich an dem Entgelt eines Facharbeiters der Industrie.
- C. Für jede außergewöhnliche Eigentümerversammlung sowie für jede wegen Beschlussunfähigkeit nicht durchführbare Eigentümerversammlung steht dem Verwalter außerdem eine gesonderte Gebühr in Höhe von 300,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer zu. Als außergewöhnliche gilt jede zweite und jede weitere Eigentümerversammlung pro Jahr.
- D. Der Verwalter erhält zusätzlich für die Bearbeitung von Eigentümerübergängen 60,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer vom Veräußerer.
- E. Vertritt der Verwalter die Gemeinschaft selbst in einem Gerichtsverfahren, so erhält er eine Vergütung in entsprechender Anwendung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes. Für die Vervielfältigung von Schriftsätze und Entscheidungen in Verfahren vor Gerichten und Behörden erhält der Verwalter pro Seite eine Gebühr von 0,50 €, zuzüglich etwa anfallender Umsatzsteuer.  
Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt oder fallen Gerichtskosten oder Kosten für Gutachten an, so sind diese Kosten dem Verwalter durch den/die betroffenen Wohnungseigentümer, in dessen/deren Interesse die Kosten verursacht werden, bzw. durch den Verband zu ersetzen. Die Leistungen des Verwalters werden dabei mit einem Stundensatz vergütet, der sich am Entgelt eines Facharbeiters der Industrie orientiert.

- F. Mahngebühren bei Zahlungsrückständen von Eigentümern (2,50 €, gegebenenfalls zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer, für jedes Schreiben).

#### **4. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr**

Die Verwaltervergütung ist fällig und zahlbar jeweils zum 5. des betreffenden Monats. Die Lasten und Kostenbeiträge sowie die Verwaltergebühr darf der Verwalter in Gesamtheit (als Gesamtsumme) jeweils zum 5. des betreffenden Monats dem Hausgeldkonto entnehmen, besteht ebenfalls ein Miet-, Pachtverwaltervertrag darf das Geld auch vom Pachtkonto entnommen werden. Der verbleibende Mietzins wird jeweils spätestens 10 Tage nach Eingang des Geldes beim Verwalter an den jeweiligen Vermieter ausgekehrt.

#### **5. Vertretungsbefugnisse**

Steht ein Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Der Benannte ist auch Zustellungsbevollmächtigter.

#### **6. Einsichtnahme durch Wohnungseigentümer**

Fordert ein Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in Unterlagen (z.B. Protokolle oder Beschluss-Sammlung), so können diese Unterlagen nur im Büro des Verwalters zu einem vom Verwalter bestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Es können auch Fotokopien gegen Kostenerstattung von 0,50 € pro Seite verlangt werden, zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

#### **7. Vollmachten des Verwalters**

Der Verwalter ist bevollmächtigt, alle Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Ausübung seiner regulären Verwaltertätigkeit (§§ 20 bis 28 WEG) und der Erbringung besonderer Verwalterleistungen (siehe Ziffer 1 und 2) erforderlich sind, insbesondere auch zur Eröffnung erforderlicher Konten.

Der Verwalter handelt für Rechnung der Eigentümer und ist gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen im vorstehenden Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer zu vertreten. Er darf gerichtliche Verfahren auch im eigenen Namen führen (sog. „Prozessstandschaft“). Zum Nachweis seiner Vertreterbefugnis kann der Verwalter, jederzeit eine Vollmachtsurkunde von der Wohnungseigentümergemeinschaft verlangen. Der Verwalter ist berechtigt, mit Wirkung für den Verband im Falle von Rechtsstreitigkeiten einen Rechtsanwalt zu beauftragen und mit dem betreffenden Rechtsanwalt Vereinbarungen über den zugrunde zu legenden Streitwert zu treffen. Die Auswahl des Rechtsanwaltes obliegt dem Verwalter.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Verwalter, soweit es die Verwaltergebühr betrifft, befreit. Diese Befreiung gilt auch für den Abschluss dieses

Verwaltervertrages. Der Verwalter darf zur Ausübung seiner Tätigkeit auch einzelne Aufgaben delegieren oder sich anderer Personen oder Unternehmen bedienen.

## **8. Dauer und Beendigung des Verwaltervertrages**

- A. Der Verwaltervertrag hat eine Laufzeit von 3 Jahren, gerechnet ab Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheiten. Die Wohnungseigentümer können den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nur aus wichtigem Grunde kündigen. Der Verwalter hat ebenfalls das Recht, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Der Verwalter kann sich nach Ablauf einer Bestellperiode zur Wiederwahl stellen. Im Falle der Wiederwahl verlängert sich dieser Vertrag um die Dauer der erneuten Bestellung (zulässig derzeit 5 Jahre). Nach Beendigung seiner Verwaltertätigkeit hat der Verwalter, wenn die Beendigung mit dem Ende eines Wirtschaftsjahres zusammenfällt, die Jahresabrechnung zu erstellen; endet seine Verwaltertätigkeit innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so hat er eine Rechnungslegung ohne Einzelabrechnung zu fertigen. Mit der Beendigung der Verwaltung hat der Verwalter die Verwaltungsunterlagen an seinen Nachfolger oder den von der Eigentümergemeinschaft hierzu Ermächtigten zu übergeben.
- B. Hinweis: Endet der Verwaltervertrag, so ist der Miet-/Pachtverwalter berechtigt, den Miet-/ Pachtverwaltervertrag in den drei Folgemonaten ohne Einhaltung von Frist und Termin gemäß Buchstabe A mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf eines Quartals zu kündigen. Ansonsten handelt es sich beim Verwaltervertrag und beim Miet-/Pachtverwaltervertrag um zwei Verträge, die voneinander unabhängig laufen und wirksam sind.

## **9. Haftungsbeschränkung**

Die Haftung des Verwalters wird ausgeschlossen, soweit nicht

- Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen,
- oder
- sonstige Schäden auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen;
- vorliegen.

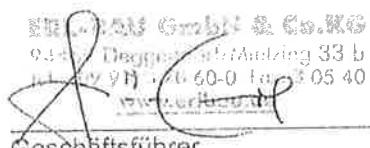
## **10. Sonstige Vereinbarungen**

- A. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
- B. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die

unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.

Deggendorf, den 27.02.2015

**Erl Bau GmbH & Co KG**  
Erl-Bau-Verwaltungs GmbH

  
Erl Bau GmbH & Co KG  
93440 Deggendorf/Altzeng 33 b  
Tel.: 0941/760-0 Fax: 0941/760-40  
[www.erlbau.de](http://www.erlbau.de)

Geschäftsführer

- Der Bauträger -

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**

  
Erl Immobilienverwaltungs GmbH  
Mietzengasse 33 93489 Deggendorf  
Tel.: 0941/760-00-82  
Fax: 0941/760-61  
[immobilienverwaltung@erlbau.de](mailto:immobilienverwaltung@erlbau.de)

Geschäftsführer

- Verwalter -

**Ende der Anlage 2**



*- Anlage 3 -*

**Anlage 3**

Seite 1

IMMOBILIEN  
VERWALTUNG

**Miet-/Pachtverwaltervertrag**  
für Pflegeheime mit Einzelmietverträgen

Für den Miet-/Pachtverwaltervertrag:  
Zwischen dem jeweiligen Eigentümer des Teil-, Wohnungseigentums:

Sondereigentumseinheit:

Vorname, Name

Adresse \_\_\_\_\_

**vertreten durch den Bauträger:**

Fa. Erl Bau GmbH & Co KG  
vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs GmbH  
diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Herrn Alois Erl  
Mietzing 33 b  
94469 Deggendorf

**Miet-/Pachtverwalter:**

Erl Immobilienverwaltungs GmbH  
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Markus Erl  
Mietzing 33 b  
94469 Deggendorf  
-nachfolgend "Verwalter und/oder Miet-/Pachtverwalter" genannt-

**Verwaltungsobjekt:**

Seniorenenzentrum Knetzgau  
Hainerter Straße, 97478 Knetzgau

## I. Präambel

Das Gemeinschaftseigentum des Mietobjekts wird durch eine Hausverwaltung verwaltet. Zusätzlich hierzu soll dieser Miet-/Pachtverwaltervertrag geschlossen werden. Miet-/Pachtverwalter und Hausverwalter sollen identisch sein.

## II. Vertragsbedingungen

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten für das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter ergänzend die Vorschriften des § 675 BGB über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Soweit in den Bestimmungen dieses Vertrages nur von Pacht/Pächter/Verpächter die Rede ist, gelten diese in gleicher Weise für Miete/Mieter/Vermieter.

## 1. Aufgaben und Erfordernisse der Miet-/Pachtverwaltertätigkeit

Der Umfang der regulären Verwaltertätigkeit richtet sich nach dem Inhalt dieses Vertrages. Der Miet-/Pachtverwalter hat aufgrund dieses Vertrags mit dem Vermieter/Verpächter folgende Aufgaben und Befugnisse:

Der Mietverwalter ist, soweit in der Teilungserklärung bestimmt, verpflichtet die genannten Aufgaben zu übernehmen:

- A. Kontenführung und Durchführung des Zahlungsverkehrs betreffend die Pachtangelegenheiten;
- B. Entgegennahme der Kautions- bzw. Bürgschaft, ordnungsgemäße Verwaltung derselben nach den gesetzlichen Bestimmungen und Rückgabe an den Pächter nach den gesetzlichen bzw. vertraglichen Regelungen; ebenso Inanspruchnahme der Pachtkautions- bzw. Pachtbürgschaft für den Eigentümer bei Zahlungsverzug des Pächters;
- C. Erstellung der jährlichen Abrechnung für den jeweiligen Eigentümer;
- D. Überwachung des Verbraucherpreisindex oder sonstiger vereinbarter Mietzinserhöhungen für die vorzunehmenden Pachtanpassungen entsprechend den Regelungen des Pachtvertrages;
- E. Abwicklung des Schriftverkehrs mit dem Pächter; Mahnung säumiger Pächter und nach Zustimmung des Eigentümers auch die gerichtliche Geltendmachung der Forderung, ggf. auch unter Beauftragung eines Rechtsanwalts;
- F. Ordnungsgemäße Aufbewahrung der Verwaltungsunterlagen nach den gesetzlichen Bestimmungen;
- G. Mitwirkung bei der Übergabe der Sondereigentumseinheiten an die Pächter;

- H. Erstellen und Versenden der jährlichen Betriebskostenabrechnung an die Pächter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen; ebenso die Berechnung von Vorschüssen für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, die Einforderung der monatlichen Vorschüsse, die jährliche Abrechnung der Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung sowie die Auskehr zu viel entrichteter Betriebskosten an die Pächter.  
Die Kosten für Messgeräte und Ablesung trägt die Gemeinschaft.
- I. für den einzelnen bzw. für alle Teil-, Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Mietverwaltung Verträge abzuschließen oder zu ändern und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, bzw. Verhandlungen zu führen im Innenverhältnis ist er jedoch – abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung der Eigentümer einzuholen;

## **2. Miet-/Pachtverwalterentgelt**

- A. Das Miet-/Pachtverwaltungsentgelt beträgt je Wohnungseinheit € 6,50 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, also € 1,24 insgesamt somit € 7,74.
- B. Die Steuernummer des Verwalters lautet 108/142/00243. Der Verwaltervertrag erhält die Rechnungsnummer 04/2015.
- C. Der Verwalter erhält zusätzlich für die Bearbeitung von Eigentümerübergängen 60,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer vom Veräußerer.
- D. Vertritt der Mietverwalter einen Eigentümer selbst in einem Gerichtsverfahren, so erhält er eine Vergütung in entsprechender Anwendung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes. Für die Vervielfältigung von Schriftsätze und Entscheidungen in Verfahren vor Gerichten und Behörden erhält der Verwalter pro Seite eine Gebühr von 0,50 €, zuzüglich etwa anfallender Umsatzsteuer.  
Beauftragt der Verwalter einen Rechtsanwalt oder fallen Gerichtskosten oder Kosten für Gutachten an, so sind diese Kosten dem Verwalter durch den/die betroffenen Teil,- Wohnungseigentümer, in dessen/deren Interesse die Kosten verursacht werden, bzw. durch den Verband zu ersetzen. Die Leistungen des Verwalters werden dabei mit einem Stundensatz vergütet, der sich am Entgelt eines Facharbeiters der Industrie orientiert.

## **3. Zahlungstermine, Zahlungsverkehr**

Die Miet-/Pachtverwaltervergütung ist fällig und zahlbar jeweils zum 5. des betreffenden Monats. Die Lasten sowie die Miet-/Pachtverwaltervergütung darf der Miet-/Pachtverwalter von den geleisteten Pacht-/Mietzahlungen einbehalten und vom Pachtkonto entnehmen. Der verbleibende Mietzins wird jeweils spätestens 10 Tage nach Eingang des Geldes beim Verwalter an den jeweiligen Vermieter ausgekehrt.

## **4. Vertretungsbefugnisse**

Steht ein Teil-, Wohnungseigentum einer Mehrheit von Eigentümern zu, so haben diese Eigentümer zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Mietverwalter bekannt zu geben.

## **5. Einsichtnahme durch Teil- Wohnungseigentümer**

Fordert ein Teil-, Wohnungseigentümer außerhalb der jährlichen Abrechnung Einsicht in Unterlagen (z.B. Betriebskostenunterlagen), so können diese Unterlagen nur im Büro des Mietverwalters zu einem vom Mietverwalter bestimmten Zeitpunkt eingesehen werden. Es können auch Fotokopien gegen Kostenerstattung von 0,50 € pro Seite verlangt werden, zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

## **6. Vollmachten des Miet-/Pachtverwalters**

Der Verwalter ist bevollmächtigt die erforderlichen Konten zu eröffnen.

Der Mietverwalter handelt für Rechnung der Eigentümer und ist gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen im vorstehenden Umfang bevollmächtigt, die Eigentümer zu vertreten.

Der Mietverwalter ist berechtigt, im Falle von Rechtsstreitigkeiten eine Vollmacht des Eigentümers einzuholen einen Rechtsanwalt zu beauftragen und mit dem betreffenden Rechtsanwalt Vereinbarungen über den zugrunde zu legenden Streitwert zu treffen. Die Auswahl des Rechtsanwaltes obliegt dem Mietverwalter.

Der Miet-/Pachtverwalter ist bevollmächtigt, alle Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Ausübung seiner Aufgaben und Befugnisse gemäß Ziff. 3. erforderlich sind.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Miet-/Pachtverwalter, soweit es die Mietverwaltergebühr betrifft, befreit. Diese Befreiung gilt auch für den Abschluss dieses Mietverwaltervertrages. Der Miet-/Pachtverwalter darf zur Ausübung seiner Tätigkeit auch einzelne Aufgaben delegieren oder sich anderer Personen oder Unternehmen bedienen.

## **7. Dauer und Beendigung des Miet-/ Pachtverwaltervertrags**

- A. Der Miet-/Pachtverwaltervertrag hat eine Laufzeit von 2 Jahren. Er beginnt erstmals ab Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheiten. Er verlängert sich jeweils automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf der jeweiligen Laufzeit das Vertragsverhältnis kündigt.
- B. Endet der Verwaltervertrag, so ist der Miet-/Pachtverwalter berechtigt, den Miet-/Pachtverwaltervertrag in den drei Folgemonaten ohne Einhaltung von Frist und Termin gemäß Buchstabe A mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf eines Quartals zu kündigen. Ansonsten handelt es sich beim Verwaltervertrag und beim Miet-/Pachtverwaltervertrag um zwei Verträge, die von einander unabhängig laufen und wirksam sind.

## **8. Haftungsbeschränkung**

Die Haftung des Verwalters wird ausgeschlossen, soweit nicht

- Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Mietverwalters beruhen,

oder

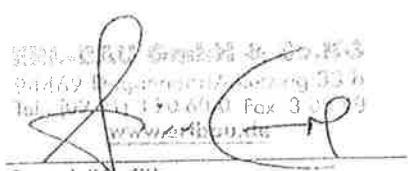
- sonstige Schäden auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwalters beruhen vorliegen.

## 9. Sonstige Vereinbarungen

- A. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
- B. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.

Deggendorf, den 27.02.2015

**Erl Bau GmbH & Co KG**  
Erl-Bau-Verwaltungs GmbH

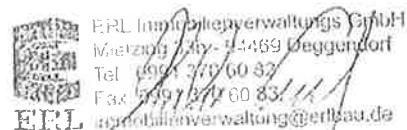


Handwritten signature of Geschäftsführer (Business Manager) over a typed name.

Geschäftsführer

- Der Bauträger -

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**



Erl Immobilienverwaltungs GmbH  
Mietzgasse 3b - 94469 Deggendorf  
Tel. 0941 370 60 83  
Fax 0941 370 60 83  
immobilienverwaltung@erlbau.de

Geschäftsführer

- Miet-/Pachtverwalter -

**Ende der Anlage 3**



Handwritten signature over the text "Ende der Anlage 3".

**Anlage 4**

*- Anlage 4 -*

Mietvertrag

zwischen

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten  
durch den Prokuristen Frank Kühnhauser  
Mietzing 33b, 94469 Deggendorf

- nachfolgend auch „Vermieter“ genannt -

und

**awohn gemeinnützige GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Martin Ulses  
Kantstraße 45 a, 97074 Würzburg

- nachfolgend auch „Mieter“ genannt -

**§ 1 Mietobjekt, Vertragsunterlagen**

1. Der Vermieter wird Eigentümer des Grundbesitzes, welcher im Grundbuch des Amtsgerichts Haßfurt, Gemarkung Knetgau, Teilfläche aus FINr. 560/1 Nähe Hainerter Str. Gebäude- und Freifläche, ca. 6.270 m<sup>2</sup>, gem. beiliegendem Entwurfsplan Anlage 2, der erst noch eingetragen werden muss (nachfolgend auch "Grundbesitz" oder „Vertragsgrundstück“ genannt).
2. Der Vermieter beabsichtigt auf dem unter Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger zu errichten. Für die Pflegeeinrichtung sollen insgesamt 77 Pflegeappartements als Teileigentumseinheiten geschaffen werden. Es wird zur Urkunde eines Notars im Auftrag der Erl-Bau GmbH & Co. KG eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (nachfolgend auch "Verweisungsurkunde" genannt) erstellt. Die Verweisungsurkunde wird auch die diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegte Baubeschreibung enthalten, die für die Bauausführung des Bauvorhabens und die des Mietobjekts maßgeblich ist sowie die Vereinbarung zwischen der Erl Bau GmbH & Co. KG und der awohn gemeinnützige GmbH über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses (Anlage 4). Die Verweisungsurkunde wird die diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegten Pläne enthalten. Des Weiteren wird das in diesem Vertrag als Anlage 5 beigelegte Muster zum Preopeningvertrag in der Verweisungsurkunde enthalten sein.
3. Die Verweisungsurkunde wird eine Zweckbestimmung enthalten, wonach die Sondereigentumseinheiten und den Sondereigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung genutzt werden sollen. Der Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung, der im Bereich der Pflegeeinrichtung sämtliche Teil- und Sondereigentumseinheiten (insgesamt 10.000/10.000 Miteigentumsanteile) samt Einrichtungs- und

Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung gemäß Anlage 1 mietet bzw. pachtet.

4. Die Parteien vereinbaren bereits heute, dass dieser Vertrag durch Einzelmietverträge gemäß dem als Anlage 3 beigefügtem Muster bei Vorliegen der in § 1 Ziffer 2 beschriebenen Teilungserklärung ersetzt wird. Die Miethöhe der Einzelmietverträge berechnet sich jeweils nach den Miteigentumsanteilen. Der Vermieter wird vom Mieter unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, die erforderlichen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, damit dieser Vertrag durch die Einzelmietverträge ersetzt wird.
5. Der Vermieter vermietet dem Mieter gemäß diesem Vertrag folgendes zu errichtendes Mietobjekt:
  - a) Pflegeappartements Nr. 1 bis 77 des Aufteilungsplans samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung gemäß Anlage 1 und
  - b) die zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung gemäß Anlage 1.
6. Erl-Bau-GmbH & Co KG verpflichtet sich, das Mietobjekt gemäß der Baubeschreibung gemäß Anlage 1 und den Bauplänen gemäß Anlage 2 herzustellen und auszustatten. Die Herstellung hat nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu erfolgen, die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk gelten. Besondere Garantien werden nicht abgegeben. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.
7. Erl-Bau-GmbH & Co KG ist berechtigt, eventuelle für die Realisierung des Mietobjekts notwendige oder nützliche Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen sowie den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen vorzunehmen. Auswirkungen auf die Höhe der Miete treten dadurch nicht ein. Der Mieter wird vor jeder Änderung angehört und kann nicht notwendigen Änderungen widersprechen. Sollten zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen zu den nicht notwendigen, also insbesondere zu den nützlichen Änderungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend.
8. Einrichtungs- und Ausstattungsangaben in den Plänen, die nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind, sind unverbindliche Vorschläge.
9. Dieser Vertrag wird erst dann rechtswirksam, wenn der Vermieter Eigentümer des in Ziffer 1. genannten Grundbesitzes ist und zudem eine Baugenehmigung gemäß den Plänen (Anlage 2) rechtkräftig vorliegt.

## **§ 2 Mietzweck**

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger gem. Baubeschreibung.
2. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Vermieter holt sämtliche objektbezogenen, die Beschaffenheit und Lage des Mietobjekts betreffenden, behördlichen Genehmigungen für das Mietobjekt ein und hält sie für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht, dies auf seine Kosten. Die Einholung und Aufrechterhaltung der für die Nutzung der Mietsache durch den Mieter etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen (nutzungsbezogenen Genehmigungen) obliegen allein dem Mieter, auf dessen Kosten und auf dessen Risiko. Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten. Die Versagung bzw. Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen treffen allein den Mieter, sofern der Vermieter nicht nach Satz 1 zuständig ist. Der Mieter kann hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten.
4. Der Mieter trägt das Betriebsrisiko wie in Ziff. 3 und 5 geregelt.
5. Kann das Mietobjekt aufgrund grundsätzlicher Änderungen der heimrechtlichen oder anderen Bestimmungen in Bezug auf bauliche Voraussetzungen nicht mehr zulässig als Pflegeeinrichtung betrieben werden, so hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters das Mietobjekt gegen eine angemessene Mieterhöhung den geänderten Verhältnissen anzupassen. Unter einer angemessenen Mieterhöhung versteht sich der Betrag, der durch den Mieter zu zahlen ist, damit sich die weiteren Investitionsaufwendungen des Vermieters innerhalb der noch bestehenden oder einer neu vereinbarten Vertragslaufzeit amortisieren können. Sollten hierüber zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend.

## **§ 3 Mietdauer**

1. Der Vermieter hat den voraussichtlichen Übergabetermin 4 Wochen vor der Übergabe anzukündigen. Übergabetermin ist frühestens der 31.05.2016, spätestens der 31.10.2016, wobei diese Termine nur dann vom Vermieter einzuhalten sind, wenn ihm die bestandskräftige Baugenehmigung für das Bauvorhaben bis spätestens 31.03.2015 erteilt wird, ansonsten verschiebt sich der Übergabetermin mit der später erteilten bestandskräftigen Baugenehmigung entsprechend zeitlich nach hinten. Behinderungen bei der Herstellung des Mietobjekts aus Umständen, die von Erl-Bau-GmbH & Co KG nicht zu vertreten

sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Übergabefrist um die Dauer der Behinderung.

2. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe, welche förmlich durch ein gemeinsam zu erststellendes Übergabeprotokoll festgestellt wird. Mit der Übergabe oder vertragswidrig verweigerten Übernahme durch den Mieter geht aber bereits die Gefahr auf den Mieter über. Der Mieter ist zur Übernahme zum angegebenen Zeitpunkt verpflichtet, es sei denn, fehlende geschuldete Einrichtungen, Ausstattungen, Mängel oder Restleistungen beeinträchtigen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache so erheblich, dass die Übernahme dem Mieter unter Abwägung der Interessen beider Vertragspartner nicht zumutbar ist.
3. Das Übergabeprotokoll ist von den Parteien zu unterschreiben. Die Übergabe erfolgt durch eine gemeinsame Begehung des Mietgegenstandes im sauberen Zustand. Die Heimaufsicht (FQA) wird zur Übergabe hinzugezogen bzw. daran beteiligt. Im Übergabeprotokoll sind etwaige Mängel und gegebenenfalls von der FQA bzw. von anderen Genehmigungsbehörden ausgesprochenen Auflagen nach der AVPfleWoqG schriftlich festzuhalten.
4. Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen und bauliche Mängel, die den Mieter zu einer Minderung berechtigen, hat der Vermieter auf seine Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Im Übrigen erkennt der Mieter mit der Übernahme an, dass der Mietgegenstand sich in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Dies gilt nicht für bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel. Arbeiten zur Beseitigung insbesondere der im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden. Innerhalb von 6 Monaten nach Mietbeginn ist der Mieter nur dann zur Mietminderung berechtigt, wenn die Mängelbeseitigungsarbeiten seinen Betrieb derart beeinträchtigen, dass er an einer Belegung von Zimmern gehindert ist. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter nach Maßgabe dieses Vertrages und Vorliegen der Voraussetzungen berechtigt die Miete zu mindern. Eine vom Vermieter bestrittene oder nicht rechtskräftig bestätigte Mietminderung darf der Mieter nur vornehmen, wenn in Höhe des Minderungsbetrags zugleich eine Hinterlegung bei einer Justizkasse eines deutschen Gerichts durch ihn erfolgt.
5. Der Mietvertrag wird auf **25 Jahre** geschlossen. Der Mieter hat ein Optionsrecht auf **fünf** weitere Betriebsjahre. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Mieter das Vertragsverhältnis nicht **24 Monate vor** Ablauf der Festmietzeit nach S. 1 gekündigt hat.
6. Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauchs durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen.
7. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Vermieter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn:
  - a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und sonstiger Zahlungsverpflichtungen in der Höhe einer Monatsmiete an zwei

aufeinander folgenden Terminen oder insgesamt in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist;

- b) der Mieter trotz einer schriftlichen Abmahnung weiterhin unpünktlich Zahlungen leistet;
- c) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte und Interessen des Vermieters verletzt oder
- d) sich die Vermögenslage des Mieters wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn er seine Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

8. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.
9. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet dieser für den Ausfall der Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen für die Zeit, bis die nächstmögliche ordentliche Kündigung wirksam würde sowie für weitere Schäden, die der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Der Vermieter verpflichtet sich, ernsthafte Bemühungen zu unternehmen, einen Nachmieter zu finden. Die Haftung des Mieters ist befristet bis zu dem Zeitpunkt, bis ein zumutbarer Nachmieter gefunden wurde.
10. Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn aufgrund höherer Gewalt, Krieg oder Naturereignissen eine Fortführung des Mietvertrages für den Mieter nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Diese Kündigung kann ohne Einhaltung einer Frist erfolgen.

#### **§ 4 Miete, Fälligkeit**

1. Für das in § 1 bezeichnete Mietobjekt beträgt die jährliche Miete EUR 538.535,00 [die monatliche Miete beträgt insgesamt EUR 44.877,92].
2. In der Miete ist keine Umsatzsteuer enthalten. Nach der derzeitigen Gesetzeslage fällt keine Umsatzsteuer an. Bei Änderung der Gesetzeslage werden die Vertragsschließenden eine Änderung der Miete in der Weise vereinbaren, die der wirtschaftlichen Auswirkung der bisherigen Regelung am nächsten kommt.
3. Die Miete ist monatlich im Voraus zu zahlen und muss spätestens am fünften Werktag des Monats auf dem Bankkonto des zum Inkasso ermächtigten Verwalters eingegangen sein. Die Bankverbindung und gegebenenfalls die Änderung der Bankverbindung des Verwalters werden dem Mieter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.
4. Der Verwalter ist berechtigt, für den Vermieter Auskünfte über die wirtschaftliche Situation des Mieters sowie Auskünfte betreffend den Mieter bei

der Pflegekasse und FQA einzuholen. Der Mieter wird dem Verwalter entsprechende Einverständniserklärungen ausstellen.

5. Eine verspätete Mietzahlung berechtigt den Vermieter, Verzugszinsen in Höhe von 8% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Die Wohnflächen der Pflegeappartements wurden nach der WohnflächenVO ermittelt, die Berechnung ist diesem Vertrag als Anlage 6 beigefügt. Der Ermittlung wurden die Rohbaumaße zugrunde gelegt. Die Balkone und Terrassen wurden dabei zu 50% in die Berechnung einbezogen.
7. Weicht die tatsächliche Größe der vermieteten Flächen um nicht mehr als 2% von der vorausgesetzten Quadratmeterzahl ab, soll diese Abweichung nicht erheblich sein. Ist die Abweichung größer, soll sie nur bezüglich der Höhe des Mietzinses erheblich sein.

## **§ 5 Betriebskosten, Fälligkeit**

1. Der Mieter trägt alle Betriebskosten für das Mietobjekt ab Übergabe, insbesondere trägt er auch alle Betriebskosten nach der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung (Anlage 8). Zu den Betriebskosten gehören insbesondere auch die Kosten für Betrieb und Wartung:
  - Wasser, Abwasser, Hebeanlage
  - Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit elektrischer Anlagen(E-Check)
  - Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen
  - Heizung,
  - Lüftung Küche und Allgemein
  - Fettabscheider
  - Einrichtungen der Großküche
  - Kältetechnik Großküche
  - Schiebetüren, Rolltore
  - Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, RWA-Anlage
  - Kosten der Tankreinigung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr,
  - Gebühren für Niederschlagswasser,
  - Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung
  - Blitzschutz
  - Aufschaltung Integrierte Leitstelle,
  - Trinkwasseruntersuchungen,
  - die Grundsteuer
  - die Hausmeisterkosten, Schneeräumen
  - Dachrinnenreinigung
  - Stellplätze und Zufahrten
  - Reinigung und Prüfung von Abwasserrohren, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, Gullys und Abflusssieben und Reinigung und Wartung von Rückstausicherungen sofern kein Baumangel, Rohrbruch oder Setzung vorliegt.
  - Springbrunnen

sofern vorhanden.

2. Die anfallenden Betriebskosten sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Leistungserbringer zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zu bezahlen. Der Mieter schließt, soweit möglich, die Verträge mit den jeweiligen Leistungserbringern selbst ab. Der Mieter trägt dafür Sorge, dass die Forderungen der jeweiligen Gläubiger betreffend die Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden. Soweit Rechnungen an den Vermieter gestellt werden, werden diese an den Mieter zur sofortigen Begleichung weitergeleitet.
3. Soweit die Betriebskosten nicht direkt vom Mieter gezahlt werden, werden diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt, sofern in der WEG-Abrechnung kein anderer Umlageschlüssel geregelt ist. Die Erfassung der Betriebskosten erfolgt nach dem Prinzip, das die Eigentümergemeinschaft der Jahresabrechnung des WEG-Verwalters zugrunde liegt. Bei der Betriebskostenabrechnung kann das Zu- und Abflussrecht nach Wohnungseigentümergesetz gelten.  
Abweichend von der Umlegung nach Miteigentumsanteilen werden für die folgenden Positionen abweichende Umlageschlüssel vereinbart:

- Kabel/Satelliten-Fernsehen: pro Einheit
- Grundsteuer: tatsächliche anfallende Grundsteuer für Mietobjekt
- Kälte nach Verbrauch sofern Kälteliefervertrag sonst Strom

4. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Für die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten ist die im Haus praktizierte Übung maßgebend. Der Vermieter ist berechtigt, aus sachlichen Gründen eine Änderung dieser Verteilung vorzunehmen. Sofern keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist, erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Miteigentumsanteile, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel vereinbart ist.
5. Den Stromliefervertrag schließt der Mieter selbst ab.
6. Der Vermieter ist berechtigt unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit ab Entstehung zusätzlich zu den in § 5 Abs. 1 genannten Kosten auch solche Betriebskosten nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder künftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

## **§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Gegen Forderungen aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit anderen Forderungen als solchen aus diesem Vertrag nicht zulässig, es sei denn, die Gegenforderung ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann wegen anderer Rechte als solchen aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden, es sei denn der Gegenanspruch, auf

dem das Leistungsverweigerungsrecht beruht, ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

### **§ 7 Wertsicherungsklausel**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2010 = 100, um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Mietbeginns, so verändert sich die Miete nicht im gleichen prozentualen Verhältnis, sondern nur um 70 % der Veränderung des Index, mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Index folgenden Monats.
2. In jedem Fall neuerlicher Änderung dieses Index um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Änderung des Index folgenden Monats, um 70 % der Veränderung des Index.
3. Im Fall der Erhöhung der Miete hat der Vermieter, im Fall der Ermäßigung der Miete hat der Mieter dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet das aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Mietbetrag ist rückwirkend zu zahlen; ein etwaiger Differenzbetrag ist rückwirkend zu erstatten; der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst mit dem Eingang der jeweiligen Abrechnung in Verzug.
4. Werden wegen einer Umstellung des Index auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben Anpassungen, die nach der alten Reihe bereits unter Vorlage einer Abrechnung mitgeteilt waren, von dieser Änderung unberührt. Mit der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Reihe gilt jedoch die Miete, die sich auf Grund der neuen Indexreihe, umbasiert auf die Basis 2010 = 100, ergibt, wobei die neuen Indexzahlen ab dem Zeitpunkt der letzten Anpassung (nach alter Berechnung) gelten.

### **§ 8 Kautionsklausel**

1. Der Mieter leistet bei Übergabe des Mietobjekts (§ 3 Ziffer 2) eine Kautionsklausel in Höhe von sechs Monatsmieten.
2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautionsklausel mittels einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts zu erbringen.
3. Der Vermieter kann sich wegen Forderungen, die er nach Beendigung oder während der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gegen den Mieter erlangt, aus der Kautionsklausel befriedigen. Der Mieter ist im letzteren Fall

verpflichtet, den Kautionsbetrag wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

4. Die Kaution oder Bürgschaft ist an den Mieter zurückzugeben, wenn dieser in dem Mietobjekt eine Belegungsquote von mindestens 90 % über einen Zeitraum von mindestens drei aufeinanderfolgenden Monaten nachweist.

### **§ 9 Vom Vermieter nicht zu vertretende Vertragsstörungen**

Wenn die Heizungs-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht dem Mieter gegen den Vermieter ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

### **§ 10 Obhutspflicht des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden an und in dem Mietobjekt sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzuseigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Untermieter, Kunden, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in dem Mietobjekt aufhalten oder dieses aufsuchen, verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in Ziffer 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Bei Ersatzleistung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, seinen Schadenersatzanspruch an den Mieter abzutreten.
5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

## **§ 11 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter führt die jeweils erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten in angemessenen Zeitabständen durch.
2. Die technischen Geräte und Einrichtungen, zu deren Benutzung der Mieter berechtigt ist, werden in den erforderlichen Abständen auf Kosten des Mieters durch einen vom Vermieter zu beauftragenden Fachbetrieb gewartet und auf Funktion überprüft. Das gilt insbesondere für zentraltechnische Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Wasserenthärtungsanlage, Elektro- und Fördertechnik, Hebeanlage, Rolltore, Drehflügel-, Schiebe-, und Brandschutztüren, Aufzüge, Sprinkler, Feuermelder, Feuerlöschgeräte, Alarm- und Schließanlagen, Notrufanlage, Notbeleuchtung einschließlich Batterieanlage, Antennen usw. sowie technische Ausstattungen und Einrichtungen. Diese Kosten sind vom Mieter neben der Miete zu tragen.
3. Der Mieter hat die Möglichkeit die Wartung gemäß vorstehender Ziffer 2. auch direkt bei den jeweiligen Fachbetrieben in Auftrag zu geben. Um eine „Doppelbeauftragung“ der Fachbetriebe zu vermeiden, haben sich Vermieter und Mieter zeitnah bezüglich der einzelnen Wartungsarbeiten miteinander abzustimmen. Beauftragt der Mieter selbst einen Fachbetrieb mit der Wartung, so hat er diese dem Vermieter durch Beleg nachzuweisen.
4. Die Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietobjekts sowie für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Heizung sowie Verschlüssen von Fenstern und Türen, hat der Mieter im Einzelfall bis 2.500,- € (inkl. Umsatzsteuer) und insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von 2,5% der Jahresmiete pro Kalenderjahr zu tragen, die übersteigenden Kosten trägt der Vermieter, außer es handelt sich um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, hier trägt der Mieter die volle Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Ersatzbeschaffungen ohne betragsmäßige Begrenzung. Von der Beteiligungspflicht des Mieters ausgenommen ist die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts an Dach und Fach (Anlage 7).
5. Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche der Vermieter versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden.

## **§ 12 Zulässiger Mietgebrauch**

1. Der Mieter darf die vorhandenen, vertragsgemäßen Leitungsnetze für Elektrizität, Heizung und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.

2. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 13 Versicherungen**

Der Mieter hat auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Betriebsunterbrechungsversicherung sowie Versicherungen für das Inventar gegen Schäden durch Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Sturm, Feuer, Glas und Leitungswasser sowie eine Elementarversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und dem Vermieter gegenüber Nachweis zu führen.

### **§ 14 Vorrangiges Belegungsrecht**

1. Die Erl-Bau-Unternehmensgruppe hat bereits Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertig gestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten (nachfolgend: "Referenzobjekte Betreutes Wohnen"). Des Weiteren hat und errichtet die Erl-Bau Unternehmensgruppe weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger (nachfolgend: "Referenzobjekte Pflegeheim"). Als Referenzobjekte gelten ausschließlich diejenigen, die auf der Homepage von Erl-Bau-GmbH & Co KG unter [www.erlbau.de](http://www.erlbau.de) ersichtlich sind.
2. Erl-Bau-GmbH & Co KG und der Mieter vereinbaren im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein vorrangiges Belegungsrecht zugunsten von allen Sondereigentümern eines Objektes der Erl-Bau-Unternehmensgruppe und deren Angehörigen - mit jeweils mindestens Pflegestufe 1 - gemäß § 15 AO in den Referenzobjekten Betreutes Wohnen und in den Referenzobjekten Pflegeheim. Der Vorrang wird gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Referenzobjekt Betreutes Wohnen oder Referenzobjekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Referenzobjekt Pflegeheim selbst. Das vorrangige Belegungsrecht gewährt das Recht bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen Pflegeplatz, die vorrangige Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität der Stellung der Aufnahmeverlangen zu entscheiden.

### **§ 15 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

1. Der Mieter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen.
2. Ziffer 1 gilt nicht für Heimpflege- oder ähnliche Verträge, welche der Mieter mit den Bewohnern des Mietobjektes abschließt. § 14 dieses Vertrages ist zu beachten.
3. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.

## **§ 16 Werbeanlagen, Namensgebung**

1. Der Mieter ist berechtigt, im Einvernehmen mit dem Vermieter Werbeanlagen im ortsüblichen Umfang anzubringen. Der Mieter hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten, insbesondere auch den jeweils gültigen Bebauungsplan. Die Beschaffung etwaiger behördlicher Genehmigungen obliegt dem Mieter.
2. Sofern eine Genehmigung zur Anbringung der Werbeanlagen versagt wird, ist der Mieter nicht berechtigt, hieraus Rechte gegen den Vermieter herzuleiten; er ist insbesondere nicht berechtigt, eine Minderung der Miete vorzunehmen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen.
4. Im Fall der Räumung des Mietobjekts ist der Mieter zur Entfernung der von ihm angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
5. Die Namensgebung für die Pflegeeinrichtung bestimmt der Mieter.

## **§ 17 Konkurrenzschutz**

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

## **§ 18 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn bzw. den Einrichtungsbetrieb oder die Einrichtungsbewohner nur unwesentlich beeinträchtigen.
2. Soweit der Mieter Maßnahmen nach Ziffer 1 zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen. Der Vermieter wird die Maßnahme vorab mit dem Mieter abstimmen und bei ihrer Durchführung auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen.

## **§ 19 Bauliche Änderungen, Einbringung von Einrichtungen durch den Mieter**

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen - insbesondere solche, die Wände, Decken, Elektro- und Wasserinstallation, Fußböden, Dächer, Fenster und Türen, Zuwege, Pflasterung betreffen - dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe (z. B. Eingriff in tragende Bauteile) versagt werden, nicht jedoch zur Erfüllung behördlicher Auflagen.
2. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung für solche nachträglich vom Mieter eingebrachten baulichen Änderungen sind allein vom Mieter zu tragen.
3. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen. Dies gilt nicht für Schäden aus Baumaßnahmen des Vermieters, auch wenn er diese auf Veranlassung des Mieters durchführt oder durchführen lässt.
4. Der Vermieter kann bei Mietende verlangen, dass zusätzliche Einrichtungen durch den Mieter, mit denen dieser das Mietobjekt versehen hat und die wesentlicher Bestandteil des Mietobjekts geworden sind, im Mietobjekt verbleiben. In diesem Fall geht das Eigentum auf den Vermieter über. Bereicherungs- bzw. Ersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn die Beendigung des Mietverhältnisses wäre auf eine vom Vermieter verschuldete fristlose Kündigung des Mieters zurückzuführen oder der Ausschluss des Wegnahmerechtes würde aus einem sonstigen Grunde gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößen.
5. Sonstige Einrichtungen (Möbel usw.), sofern es sich nicht um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde handelt, oder die Vereinbarung über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses gemäß Anlage 4 eine Sonderregelung hierzu enthält, hat der Mieter spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Abweichungen hiervon sind schriftlich zu vereinbaren.

## **§ 20 Verkehrssicherungspflicht**

1. Dem Mieter obliegt für das gesamte Mietobjekt die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgebrauch der Parkplätze nicht durch Dritte beeinträchtigt wird. Er wird selbst auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen treffen, um diese Beeinträchtigung des Mietgebrauchs abzuwehren bzw. zu beseitigen. Ansprüche gegen den Vermieter kann er aus einer Einschränkung des Mietgebrauchs der Parkplatznutzung durch Dritte nicht herleiten.

3. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden aus einer vom Vermieter zu vertretenden Verletzung seiner ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen resultiert.

### **§ 21 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung bzw. während der üblichen Geschäftszeiten besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen, soweit kein Hausrecht der/des Einrichtungsbewohner/s entgegensteht. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten des Mietobjekts unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit. Der Vermieter hat das Recht der/des Einrichtungsbewohner/s auf Unverletzlichkeit ihrer Wohnung zu beachten. Er hat sein Besichtigungsrecht, auch das nach Ziffer 2, im Hinblick auf das Wohl der Einrichtungsbewohner schonend auszuüben.
2. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder beabsichtigt der Vermieter, den Grundbesitz bzw. das Mietobjekt zu verkaufen, sind der Vermieter und/oder sein Beauftragter berechtigt, das Mietobjekt zusammen mit den Miet- bzw. Kaufinteressenten zu besichtigen.

### **§ 22 Untergang des Mietobjekts**

1. Im Falle der völligen Zerstörung oder Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietobjekts durch ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis (z.B. Feuer usw.) ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes verpflichtet, wenn der Mieter den Wiederaufbau schriftlich innerhalb von 3 Monaten nach Teil-/Zerstörung den Wiederaufbau verlangt und dem Vermieter aus einer Versicherungsleistung (aus eigener Versicherung oder aus einer des Mieters) ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen. Ansonsten kann der Vermieter das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung der Mietsache für beendet erklären.
2. Falls bauliche Anlagen, die der Mieter etwa auf dem Mietobjekt errichtet hat, ohne Verschulden des Vermieters ganz oder teilweise untergehen, kann der Mieter hieraus keine Rechte gegen den Vermieter herleiten, er kann insbesondere weder die Miete mindern, noch den Vertrag kündigen. Soweit dem Vermieter aus dem völligen oder teilweisen Untergang solcher Gegenstände Schadensersatzansprüche gegen Dritte erwachsen sein sollten, wird er diese an den Mieter abtreten.

### **§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses, Renovierung**

1. Der Mieter gibt bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in ordnungsgemäßen, geräumten und gereinigtem Zustand zurück. Eventuell

fällige Schönheitsreparaturen, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Ersatzanschaffungen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjekts durchzuführen.

2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Wird bei einer ordnungsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Herausgabe des Mietobjektes durch den Mieter schuldhaft verzögert, so hat der Mieter für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zu vollständigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts eine Nutzungsentschädigung in Höhe der jeweils geltenden Miete zu leisten und sämtliche sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Kosten sowie Leistungen für die Dauer der Besitzvorenthaltung zu übernehmen. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche des Vermieters bleibt vorbehalten.

#### **§ 24 Änderung der Rechtsform, Betriebsveräußerung, Rechtsnachfolger**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder wird der Geschäftsbetrieb, für welchen dieser Mietvertrag geschlossen wird, auf eine andere Gesellschaft übertragen, so wird der Rechtsnachfolger des Mieters nur mit der Einwilligung des Vermieters dessen Vertragspartner. Der Vermieter darf die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern, wenn der Mieter eine Patronatserklärung für den Untermieter abgibt.
2. Dieser Vertrag gilt für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters.

#### **§ 25 Schlussbestimmungen**

1. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
2. In Kenntnis des Schriftformerfordernisses der §§ 550 i. V. m. 578 Abs. 1 BGB sind sich die Parteien darüber einig, dass der Mietvertrag in schriftlicher Form gem. §§ 550, 578 BGB geschlossen sein soll. Sie verpflichten sich gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer der Vertragsparteien alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche erforderlich sind, um den gesetzlichen Maßgaben des Schriftformerfordernisses zu entsprechen und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrags, sondern auch für alle nachträglichen Vereinbarungen, wie z.B. Nachtrags-, Aufhebungs-, Änderungs- und Verlängerungsvereinbarungen.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so

auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen,  
dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.

4. Gerichtsstand ist Deggendorf.
5. Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

**Anlagen zum Mietvertrag:**

- Anlage 1: Baubeschreibung  
Anlage 2: Pläne  
Anlage 3: Muster Einzelmietvertrag  
Anlage 4: Vereinbarung Gewährung eines verlorenen Zuschusses  
Anlage 5: Muster Preopeningvertrag  
Anlage 6: Wohnflächenberechnung  
Anlage 7: Aufstellungen „Dach und Fach“  
Anlage 8: Betriebskostenverordnung §2

Würzburg, den 13.02.2015

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**  
Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH

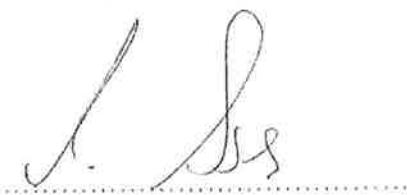


Frank Kühnhauser  
Prokurist

-Vermieter-

Würzburg, den 13.02.2015

**awohn gemeinnützige GmbH**



Martin Ulses  
Geschäftsführer

-Mieter-

*- Mietvertrag geschlossen -*





## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Neubau eines Seniorenzentrums in Knetzgau**

Bauherr:

**ERL-BAU GmbH & Co.KG**  
Mietzing 33 b • 94469 Deggendorf  
Tel. (09 91) 3 70 60-0 • Fax 3 05 40  
[www.erlbau.de](http://www.erlbau.de)

#### Allgemein

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Auflagen der Baugenehmigung gelten grundsätzlich vorrangig.

Die Grundlage für die gesamte bauliche Ausführung des Pflegeheims sind die Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (AV Pfle Woq G) und die DIN 18040-2 für Planung, Ausführung und Einrichtung von barrierefreien Gebäuden Individualbereiche, Öffentliche und halböffentliche Bereiche, Außenanlagen nach DIN 18024.

„Die Bauausführung und –Ausstattung entspricht dem zum Vertragsschlusszeitpunkt aktuellen und zukunftssicheren fachtechnischen Stand derartiger Spezialbauten.“

#### **1. EINLEITUNG**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt gemäß den beigefügten Plänen vom 15 Okt 2013, im Maßstab 1:100.

Die geplante Seniorenpflegeeinrichtung umfasst 77 Pflegeappartements verteilt auf 3 Etagen,

Im EG befindet sich der Haupteingang, Empfang, Räumlichkeiten für Einrichtungsleitung und Pflegedienstleitung, Übergabeküche, Personalumkleiden, Personalraum, Toiletten, Wohnzimmer, Cafeteria und die Kapelle sowie eine Wohngruppe. Ferner befinden sich dort die Räume für Heizung und Pellets Lager, Hausanschluss, Abschied und ein Lager.

Die Gesamtaufteilung stellt sich wie folgt dar:

EG – 17 Pflegeappartements  
1.OG - 30 Pflegeappartements  
2.OG – 30 Pflegeappartements

## **2. ROHBAU**

### **Allgemein:**

Ziegel-Stahlbeton-Massivbauweise unter Beachtung des erhöhten Schallschutzes nach Beiblatt 2 DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Für die Bauausführung sind sämtliche gültige DIN-Normen und Vorschriften, Bundesbaugesetz und Landesbauordnung sowie der neuste Stand der Technik und Baukunst Grundlage.

Die vorgenannten Vorschriften werden in der zur Zeit der Baugenehmigung gültigen Fassung bei der Bauausführung berücksichtigt, ebenso die brandschutztechnischen, hygiene- und betriebsstättentechnischen Forderungen entsprechend den behördlichen Auflagen und Vorschriften.

Allgemeine Grundlage für die gesamte bauliche Ausführung des Pflegeheims sind die AVPfleWoqG und die DIN 18040-2 für Planung, Ausführung und Einrichtung von barrierefreien Gebäuden.

Das neu zu errichtende Gebäude wird so ausgestattet wie nachstehend beschrieben, vorausgesetzt, die nachstehenden Festlegungen sind nach Maßgabe der Baugenehmigung zugelassen.

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Auflagen der Baugenehmigung gelten grundsätzlich vorrangig.

Die Errichtung wird nach der neuen Energieeinsparverordnung 55 KfW-Standard geplant.

### **Erdarbeiten:**

Aushub der Baugrube samt Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial, Stahlbeton-Bodenplatte auf Folie.

Fundamente frostsicher gegründet.

Baugruben- und Fundamentaushub und Wiederverfüllung nach Bedarf.

Alle für den Bau notwendigen Erdarbeiten samt Anfüllen mit pflanzfertigem mit Humus angereichertem Mutterboden.

### **Gründungsarbeiten und Drainagearbeiten:**

Gründung frostsicher nach statischen bzw. geologischen Erfordernissen. Unter der Bodenplatte Aufbau nach DIN.

### **Entwässerung:**

Abwasserleitungen in PVC-Rohren (Bemessung nach DIN 1986) oder SML- Rohren im Freispiegel, bei Bedarf Druckleitungen einschl. aller Anschlüsse und Formstücke an den städtischen Abwasserkanal bzw. öffentliches Kanalnetz samt Kontrollschrächten. Gebrauchsfertig einschließlich der evtl. vorgeschriebenen Versickerungseinrichtungen.

### **Außenwände:**

36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk oder Stahlbetonaußenwände mit WDVS nach EneV-Berechnung, Schlussbeschichtung mit maschinell und manuell verarbeitbarem Edelputz mit Anstrich auf Siliconharzbasis.

Mehrere Außenfarben nach Farbgestaltungskonzept.

**Abdichtung:**

Übergang vom Fundament bis Geländeoberkante mit geeigneten, mehrlagigen Bitumenspachtelmassen oder 2-Komp. Abdichtungsanstrichen mit Schutzfolien und Abdichtungen nach Erfordernis inkl. Wärmedämmung.

**Wände - Erdgeschoss:**

Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk

**Treppenhauswände:**

Schallschutzziegel oder in Stahlbeton

**Tragende Innenwände:**

Schallschutzziegel, Gipskarton oder Stahlbeton

**Nichttragende Innenwände:**

Gipsdielen- oder Gipskartonwände

**Stützen, Unterzüge und Aufzugswände:**

Nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton.

**Treppen:**

Stahlbeton- Treppenläufe, mit Fliesenbelag aus Feinsteinzeug

**Geschoßdecken:**

Stahlbeton in Halbfertigteilbauweise oder als Ortbetonplatte nach statischen Erfordernissen.

Außenliegende Bauteile werden thermisch getrennt bzw. allseitig gedämmt.

**Dachkonstruktion:**

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion im DG in Nadelholz GK II, Stärke gem. Statik.

Flachdachabdichtung erfolgt mit Bitumen oder PVC-Bahnen nach Vorschrift, Terrassenbelag auf Splittbett, Wärmedämmung mit Dampfbremse nach EneV Berechnung.

**Blechner-/Spenglerarbeiten:**

Sämtliche Rinnen, Regenfallrohre und sonstige Verblechungen in Titanzinkblech oder Uginox. Übergänge von Fallrohren zum Boden mit Gussstandrohren.

### 3. INNENAUSBAU

**Estricharbeiten:**

Im EG Estrich auf Trennlage:

Isolierung nach DIN EN 13163, Zementestrich DIN 18560, Oberfläche geglättet, geeignet für Bodenbeläge aus Werkstein und Fliesen im Dünnbett, Linoleumbeläge sowie mineralisches Beschichtungssystem.

Stand: 04.12.2013

In den anderen Stockwerken Bodenaufbau:  
Zementestrich je nach Erfordernis und bautechnischen Bestimmungen. Der erhöhte Trittschalldschutz nach neuster DIN – Norm ist einzuhalten.

Wärmedämmsschicht aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten nach DIN EN 13 163, WLG 040 inkl. Randdämmstreifen.

Trittschalldämmplatten nach DIN EN13162 Styropor: 25/22mm WLG 040.

Abdeckung der Dämmschicht unter Estrich mit Polyethylenfolie 0,2mm, einlagig, mit 20 cm Stoßüberdeckung, lose verlegt, an aufsteigende Bauteile hochgeklappt, Zementestrich DIN 18560, einschichtig, Oberfläche geglättet, geeignet für Bodenbeläge aus Werkstein, Fliesen im Dünnbett oder Linobeläge.

#### **Innenputz:**

Alle Innenwände erhalten einen einlagigen Wandputz als Kalk- oder Kalk-Gipsputz oder bei Stahlbetonwänden eine Glattspachtelung. Oberfläche mit Filzabrieb für anschließenden Anstrich.

Bäder und Nassbereiche mit Kalkzementputz, für Fliesenverlegung geeignet, außer bei Ausführung der Bäder als Fertigteilbad.

Decken als Betonfertigteildecken tapezierfähig gespachtelt.

Technikräume werden teilweise verputzt und gestrichen.

Leichtbauwände gespachtelt.

#### **Innentüren:**

Eingangstüren zu den Pflegezimmern:  
Umfassungszargen aus Stahl (Anstrich nach Farbkonzept) mit umlaufender Gummidichtung. Vollspantürblätter mit absenkbare Bodendichtung Schall-Ex, Oberfläche mit Holzdekor. Türdrücker in Edelstahl nach Bemusterung, in einer Bedienhöhe von 85 cm ab FFB. Lichte Durchgangsbreite von allen Türen mind. 105 cm.

#### **Badtüren:**

Wie oben beschrieben, jedoch als Schiebetüren in der Wand laufend, Feuchtraum geeignet.

#### Sonstige Innentüren:

Nach Erfordernis und Planung, allgemein mit Stahlumfassungszargen glatt, Türen in den Erschließungsbereichen Alu oder Holz.

#### **Fenster:**

Fenster- und Fensterfürelemente aus Kunststoff 5- Kammersystem oder Aluminium mit Isolierverglasung nach EneV Berechnung als Wärmeschutzfenster. Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge.

Innenfensterbänke aus Naturstein.

Fensterbänke außen in Aluminium EV1 oder Weiß mit Antidröhnbeschichtung.

Öffner von Fenstertüren in einer Bedienhöhe von 85 cm ab FFB.

**Rollladen:**

Alle Fenster und Fenstertüren von Individualbereichen (Bewohnerzimmer) erhalten Kunststoffrollläden mit Leichtmetallschienen und Elektroantrieb.

Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert.

**Raffstore:**

Elektrische Außenraffstore für Veranstaltungs-, Therapie- und Verwaltungsräume sowie in den Wohn/Essbereichen und Büroräume im EG.

Ausführung mit Unterputzkästen in das Mauerwerk integriert.

**Eingangselement EG:**

Eingangselement als Windfangschiebetüre aus Leichtmetall mit Bewegungsmelder, automatischer Öffnung in Schiebetürversion.

Schiebetürantriebstechnik in Modulbauweise, gefertigt nach den bestehenden aktuellen Richtlinien, baumustergeprüft, zum Einsatz in Flucht- und Rettungswegen, wenn brandtechnisch gefordert.

Schließkräfte (dynamisch) gemäß den aktuellen Vorschriften (DIN 18650).

Statische Kraftbegrenzung gemäß BGR 232 (unter 150 N). Einstellbare Offenhaltezeit, Öffnungs- und Schließgeschwindigkeit. Steuerung mit Eingängen für potentialfreie Kontakte zum Anschluss externer Geräte wie Zutrittskontrollsysteme/Kartenleser.

Funktionswahlschalter (Schlüssel betätigt) zur Einstellung der Türparameter und Funktionen (Geschlossen, Geschäftsschluss (nur Ausgang), Automatik, Daueroffen; UP/AP).

Richtungserkennender Kombisensor: Radar für Öffningsimpuls und Infrarot-Lichtvorhang zur Öffnungsüberwachung Impulsgeber innen (in Fluchtrichtung);  
Richtungserkennender Fluchtwegs-Kombisensor selbstüberwachend, baumustergeprüft: Radar für Öffningsimpuls und Infrarot-Lichtvorhang zur Öffnungsüberwachung  
Richtungserkennender Fluchtwegs-Radarsensor

**Briefkasten- und Sprechanlage:**

Ein Gemeinschaftsbriefkasten mit Klingelanlage und Gegensprechanlage im Bereich Haupteingang.

**Schlossarbeiten:**

Sämtliche Stahlkonstruktionen und Geländer im Außenbereich feuerverzinkt gemäß DIN 50976.  
Stahlgeländer im Innenbereich grundiert und gestrichen nach RAL.

**Holzflächen:**

Alle sichtbaren Holzflächen erhalten einen offenzögerigen Anstrich nach Vorschrift.

**Handläufe und Rammschutz:**

In den Allgemeinfluren, Treppenhaus und im Eingangsbereich EG beidseitige durchgehende Holzhandläufe und Rammschutz.

Treppenhausgeländer 100 cm Höhe ab OK FFB mit abgesetztem Stahlhandlauf (nach Farbkonzept lackiert) auf 85 cm Höhe in Edelstahl oder Vollholz.

Fertighandlaufsysteme sind zulässig.

**Bodenbeläge:**

Pflegezimmerböder:

Fliesen rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers, Fabrikat Vilro oder gleichwertig. Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> für Wand und Bodenfliesen.

Pflegezimmer:

PVC oder Lino Rollstuhlgeeignet, Fabrikat Tarkett oder gleichwertig. Fußbodenleiste nach Bemusterung.

Flure:

PVC oder Lino Rollstuhlgeeignet, Fabrikat Tarkett oder gleichwertig.

Wohnbereiche/ Personalräume/ Wirtschaftsführung:

Fliesen/Linoleum/PVC in Absprache

Verwaltung:

PVC oder Lino Rollstuhlgeeignet, Fabrikat Tarkett oder gleichwertig.

Pflegebäder und Allgemein-Nassräume:

Keramische Bodenbeläge, rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers  
Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> für Wand und Bodenfliesen.

Foyer:

Feinsteinzeug/Fliesen, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers

Stockwerksküchen:

PVC oder Lino Rollstuhlgeeignet, Fabrikat Tarkett oder gleichwertig.

Übergabeküche:

Fliesenbelag rutschfest R 11B

Abschied:

PVC oder Lino Rollstuhlgeeignet, Fabrikat Tarkett oder gleichwertig.

Technikräume:

Fliesenbelag mit Sockelfliese in den untergeordneten Räumen,  
Bruttomaterialpreis 20,00 €/m<sup>2</sup>

Umkleide, Flur:

Fliesenbelag rutschfest R 10, Format und Farbe nach Wahl des Betreibers

**Keramische Wandbeläge:**

Appartement- und Pflege-Bäder, Personal-WCs / Personalduschen:  
raumhoch gefliest im Spritzwasserbereich der Dusche.

Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> für Wand und Bodenfliesen.

Bordüre umlaufend mit Format 5/5 cm, einreihig, Farbe nach Wahl

Stand: 04.12.2013

Sonstige Betriebsräume:

Fliesenpiegel im Bereich von Waschtischen, Spülen und Arbeitsplatten.  
Bruttomateriallistenpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> für Wand und Bodenfliesen.

Abstimmung der Wandfliesenhöhe mit dem Betreiber.

Ausführung der dauerelastischen Fuge als Wartungsfuge nach DIN 52460. Diese müssen in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden. Die Ausbesserungsarbeiten unterliegen nicht der Gewährleistung.

**Malerarbeiten, Anstriche:**

Alle nicht gefliesten Wände erhalten einen Anstrich mit stumpfmatter Silikat- oder Dispersionsfarbe nach DIN 18363 ebenso alle Deckenuntersichten.

Treppenhaus und Flurwände und alle nicht gefliesten Wände in Betriebsräumen (Ausguss und Putzraum) mit Latexanstrich.

Stahl- und Blechflächen mit Kunstharzlack gestrichen, (Brandschutztüren und Stahltürzargen)

#### **4. BRANDSCHUTZ - RETTUNGSWEGE**

**Brandschutzmaßnahmen, Beschilderung:**

Alle erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, BMA, RWA- Anlage im Treppenhaus, Beschilderung der Rettungswege, Feuerwehreinsatzplätze, Brandschutzordnung gemäß Brandschutzkonzept und Baugenehmigung sowie behördlichen Auflagen. Feuerlöscher sind nach den Brandschutzplänen vom Mieter zu erbringen.

Die Brandschutzgenehmigung ist dem Betreiber in Kopie zur Verfügung zu stellen.

**Notbeleuchtung:**

Notbeleuchtung nach Anzahl, Art und Lage nach den technischen Erfordernissen bzw. Brandschutzanforderungen gemäß Baugenehmigung.

Batteriestützte Leuchten für Flure und Fluchtwege mit selbstständiger Anschaltung bei Stromausfall.

Orientierungsleuchten in den Bewohnerzimmern in Türnähe mit LED-Nachtlicht.

**Brandmelder:**

Brandmeldeanlage mit Druckknopf und Rauchmeldern in Ring-Bus-Technik mit Aufschaltung zur zuständigen Feuerwehr und den Decttelefonen des Pflegeheims im Klartext.

Feuerwehrbedienfeld, Feuerwehranzeigetableau und Feuerwehrschlüsselkasten in Absprache mit Feuerwehr.

**Flurtüren zu den Fluchttreppenhäusern:**

Aluminium-Rauchschutztüren nach DIN 18095 mit Riegel- Fallenschloss, ohne Profilzylinder Ausfrässung. Türdrücker, Edelstahl, nach DIN 18273 mit Gleitschienen-Türschließer für die Montage an Feuer- und Rauchschutztüren, nach EN 1154 A, Größe 2 - 6, mit Gleitschiene, von vorn einstellbare Schließkraft, Schließgeschwindigkeit, Öffnungsdämpfung und Endschlag, mit optischer Größenanzeige, Normalmontage auf Türblatt/Bandseite oder Kopfmontage Bandgegenseite, mit Montageplatte. Türen verglast mit Brandschutzverglasung nach technischen Erfordernissen.

#### **Brandschutztüren in den Fluren:**

Türen im Flur schließen nur im Brandfall, sonst offen stehend mit Haftmagnet und Rauchschalterzentrale sonst sinngemäß wie vor.

#### **Panikbeschläge:**

Wo erforderlich Ausführung als Antipanik- Riegel- Fallenschloss mit automatischer Verriegelung, mit Wechsel, Edelstahl- Stulp.

### **5. AUFZUG**

#### **Aufzugsanlagen mit Haltestellen in jedem Geschoss:**

1 Bettenaufzug ca. 21 Personen (1.600 kg) vom EG bis 2.OG

1 Personenaufzug Rollstuhlgerecht 8-9 Personen (650 kg) vom EG bis 2.OG

Aufschaltung der Notruffunktion lt. Vorschrift auf 24h besetzte Stelle (Aufzugsfirma bzw. Schwesterntelefone, sofern zulässig).

Jeweils mit Lichtvorhang und Teleskopschiebetüren.

Edelstahlverkleidung der Kabinen und Türen gebürstet, 1 Spiegel für Rückwand ab OK Handlauf und 1 DIN A3 Infoboard.

Bodenbeläge passend zum Belag der Flure und Treppenhäuser.

Oberflächen in Edelstahlausführung.

Mit integrierten Notrufterminals jeweils 1x pro Aufzug.

Nach neuster Aufzugsverordnung und behördlichen Vorschriften und DIN 18040.

### **6. HEIZUNG**

Pelletsheizungsanlage nach KfW Vorschrift, mit außentemperatur-abhängiger, voll automatischer, witterungsgeführter Temperaturregelung mit Nachabsenkung.

Nachgeschaltete Heizkreise ebenfalls vollautomatisch nach Temperatur und Zeit geregelt.

Geschlossene Pumpen-Warmwasser-Heizung mit Heizkreisen für statische Heizflächen und Brauchwarmwasserversorgung.

Temperaturen in den einzelnen Räumen gemäß DIN 4701.

Überall Radiatorenheizung gemäß Erfordernissen und Wärmebedarfsberechnung.

Handtuchradiatorenheizung in den Bewohnerbädern nach Wärmebedarfsberechnung.

### **7. LÜFTUNG**

Be- und Entlüftung der Bewohnerzimmer erfolgt gem. DIN 18017/3.

Zur Förderung des Abluftvolumenstromes werden UP- Lüfter Fabrikat Helios oder gleichwertig in den Bewohnerbädern montiert. Für die kontrolliert nachströmende Außen Luft werden Zuluft Elemente im Fenster oder Außenwand verwendet.

Alle innen liegenden sonstigen Sanitärräume ohne zu öffnende Fenster erhalten eine Stand: 04.12.2013

mechanische Raumentlüftung, geschaltet über den Lichtschalter.

## **8. SANITÄR**

Die Installation wird nach DIN 1988 sowie den Vorschriften der Versorgungsunternehmen ausgeführt. Die Trinkwassereinspeisung erfolgt über separaten Hausanschlussraum. Kaltwasser-, Warmwasser-, und Zirkulationsleitungen aus Kupferrohren bzw. Edelstahlrohren oder Kunststoffverbundrohren.

Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung, die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen gegen Wärmeverluste entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

Die Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung. Eine Legionellschaltung für das Warmwasser ist vorzusehen.

Alle Rohrbefestigungen erhalten schalldämmende Gummieinlagen.

Die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, werden eingehalten.

Abwasserleitungen aus moffenlosen SML-Gußrohren, Objektklasschlussleitungen aus Kunststoffrohren. Alternativ sind schallgedämmte, heißwasserbeständige PE-Kunststoffrohre vorgesehen.

Steigstränge werden über Dach entlüftet.

Anschlussleitungen zum Objekt in Kunststoffrohren mit zusätzlicher Isolierung.

Führung der Sanitärleitungen in Installationsschächten bzw. Abmauerungen.

### **Bäder in den Pflegezimmern**

Bodengleiche Duschanlagen mit Unikastange, Brausebatterie mit Temperatur-Thermostat incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818, Duschhandlauf nach oben durchlaufend, doppelholmiger Handtuchhalter, Porzellanwaschtisch, Unterputzsiphon, Einhebelbatterie incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818, Eckkorb bei Dusche.

Spiegel ca. 120 x 60 cm

Porzellan-Hänge-WC mit Stützklappgriff und Papierrollenhalter.

Zusätzliche, seniorengerechte Haltegriffe im Badbereich nach DIN 18040.

Sanitärfarbe weiß oder gem. Bemusterung.

Oder Ausführung in gleichwertigen Sanitär-Fertigzellen.

### **Pflegebäder:**

Ausstattung wie vor,  
Personensitzlifter und Hubrampe erfolgt durch den Betreiber.

### **Ausgussräume:**

Ausguss Standardbecken mit Steckbeckenspülgeräten (thermisch) im EG, OG I bis OG II drei Stück Fabrikat J. Böhm oder gleichwertig werden vom Betreiber gestellt.

**Behinderten-WC Anlagen in den Pflegebädern:**

Porzellan-Behinderten-Hänge-WC rollstuhlgerecht mit Stützklappgriff und Papierrollenhalter.  
Spiegel: ca. 120 x 60 cm, rollstuhlgerecht montiert.  
Porzellanwaschtisch in behindertengerechter Ausführung, Unterputzsiphon, Einhebelbatterie incl. Verbrühschutz gem. DIN 3818.

**WC-Anlage (Personal und Besucher):**

Porzellan-Hänge-WC mit Papierrollenhalter.  
Porzellanwaschtisch mit Unterputzsiphon und Einhebelbatterie.  
Spiegel ca. 40/60 cm.

**Wasser – Außenzapfstellen:**

Außenfassade 4 Stück im EG.

## 9. KÜCHE

**Thekenküche im Erdgeschoß**

Lieferung durch Betreiber. Die Kücheninstallationspläne sind vor Baubeginn durch den Betreiber bereitzustellen.

**Wohnbereichsküchen**

Lieferung durch Betreiber. Die Kücheninstallationspläne sind vor Baubeginn durch den Betreiber bereitzustellen.

**Regenerierküche:**

Installation nach Planstand vom 02.12.13. Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen.

## 10. ELEKTRO

**Allgemein:**

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den gültigen Vorschriften der DIN VDE errichtet. Die Energieversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens. Das Gebäude erhält einen eigenen Hausanschluss im Technikraum wo auch der Stromzähler installiert wird.

Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen unter Putz, in Ständerwänden, oberhalb von Zwischendecken, in Betondecken sowie im Estrich. In Technikräumen werden die Kabel und Leitungen an Profilschienen, auf Kabelrinnen, in Leitungsführungskanälen und im Rohr Aufputz (AP) verlegt.

Schalter und Steckdosen werden in einem einheitlichen Flächenprogramm, z.B. Merten M-Smart polarweiß glänzend ausgeführt. Die Montagehöhe von Tastern und Schaltern erfolgt ab einer Höhe von 0,85 m ü. OKFFB. Steckdosen werden in einer Höhe von 0,35 m ü. OKFFB ausgeführt, sofern sie nicht in Kombination mit einer Schaltstelle installiert werden.

Der Unterhalt, die Wartung sowie Reparaturen von techn. Komponenten (z.B. Brandmeldeanlage, Notrufanlage, Sicherheitsbeleuchtung etc.) fällt nach der Übergabe dem Betreiber zu.

Sollten Energieoptimierungsanlagen aufgrund hoher Anschlussleistungen der elektrischen Geräte benötigt werden, so fallen Beschaffung, Montage, Lieferung ebenfalls dem Betreiber zu.

**Blitzschutz :**

Blitzschutz nach Vorgabe Fachplaner

**Sicherheitsbeleuchtung :**

Sicherheitsbeleuchtung nach Vorgabe Brandschutzkonzept/-gutachten.

**Brandmeldeanlage :**

Brandmeldeanlage nach Vorgabe Brandschutzkonzept/-gutachten.

**Antennenanlage:**

Das Objekt wird mit einer sternförmigen Antennenverkabelung ausgestattet, welche von einer DVB-T Antennenanlage mit den örtlich empfangbaren Sendern gespeist wird (Fernsehgeräte müssen vom Betreiber mit DVB-T Tunern ausgestattet sein). Es werden im Veranstaltungsraum und im Andachtsraum Anschlussmöglichkeiten installiert, an denen eine mobile Kamera angeschlossen werden kann, sodass dieses Bild/Ton als Hauskanal empfangen werden kann. Ein Anschluss eines anderen Gerätes für den Hauskanal z.B. DVD-Player ist ebenfalls möglich.

**EDV-Netzwerk:**

Die EDV-Verkabelung erfolgt mit EDV-Duplexkabeln Cat. 7 sowie EDV-Anschlussdosen 2xRJ45, Cat. 6a, die betriebsfertig auf ein Patchfeld Cat. 6a aufgelegt sind.

Die Lieferung, Montage und Installation von Endgeräten, Server sowie Beschaffung evtl. zusätzlich benötigter Serverschränke erfolgt durch den Betreiber.

**Stationsflure:**

Steckdosen für Reinigungszwecke, Beleuchtung gemäß Lichtberechnung. Mehrkosten für eine Tageslichtsteuerung (z.B. für Demenzstationen) fallen dem Betreiber zu.

**Verwaltung/Empfang/Stationsstützpunkt/Büroräume:**

Je Arbeitsplatz 2 Steckdosen 230V sowie 2 EDV-Dosen (2xRJ45, Cat 6a).

Beleuchtung gemäß Lichtberechnung.

**Therapierräume:**

1 Schalter, 4 Steckdosen, 1 Antennenanschluss, Notruf (durch Betreiber), Beleuchtung gemäß Lichtberechnung.

**Pflegeappartements:**

2 Schaltkreise, 7 Steckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss, Notruf (durch Betreiber), 2 Deckenleuchten.

**Bäder der Pflegeappartements:**

1 Schalter, 2 Steckdosen, Notruf (durch Betreiber), 5 Niedervolt-Einbaustrahler incl. Leuchtmittel 35W IRC.

**Allgemeinräume:**

Allgemeinflure und Treppenhäuser mit Lichtautomaten und Leuchten.

Sonstige Räume gemäß Erfordernissen und behördlichen Auflagen.

**Notrufanlage:**

Verkabelung Notrufanlage sowie Desorientierungssystem nach Angabe Betreiber. Beschaffung, Montage, Inbetriebnahme, Abnahmen sowie Aufschaltung erfolgt durch den Betreiber.

Schnittstellen für:

- Aufzugnotruf auf Schwesternrufanlage intern (nicht nach außen).
- Brandmeldeanlage.

Vor Baubeginn müssen zwingend sämtliche Installationspläne und Schemen bzgl. dieser Systeme vorliegen.

Stand: 04.12.2013

**Telefonanlage:**

Die Lieferung, Montage und Installation der Telefonanlage sowie den Endgeräten erfolgt durch den Betreiber.

Die Telefonanlage ist vom Betreiber mit 2 ESPA-Schnittstellen zur Aufschaltung von Brandmeldeanlage sowie Notrufanlage auszustatten.

**Stationsküchen:**

Installation nach Vorgabe Küchenplaner. Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen.

**Thekenküche:**

Installation nach Vorgabe Küchenplaner. Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen.

**Regenerierküche:**

Installation nach Planstand vom 02.12.13. Vor Baubeginn müssen zwingend freigegebene Installationspläne vorliegen.

**Müllraum:**

1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Feuchtraum- Deckenleuchte

**Lagerräume:**

1 Schalter, 1 Steckdose, Beleuchtung nach Erfordernis

**Fäkalspülräume:**

1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchte, 1x Anschluss Fäkalienpüle

**Pflegebäder:**

1 Schalter, 2 Steckdosen, Notruf (durch Betreiber), Beleuchtung gemäß Lichtberechnung,  
1 x Anschluss Pflegewanne

**Personalräume:**

1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Deckenleuchte

**Außenbereich:**

Pavillon 2 Steckdosen, je 1 Steckdose für 2 Christbäume, 1 Stromanschluss für Pylon

## 11. AUSSENANLAGE

**Grünanlagen:**

Die gesamte Anlage wird nach Grünflächenplanung mit Bäumen und Sträuchern sorgfältig eingegründet.

Die Eingänge und Wege werden rollstuhlgerecht angelegt.

**Zufahrt und Gehwege:**

Betonsteinpflaster bzw. asphaltiert, im Gartenbereich wassergebundener Belag.

**Ausführung der Terrassen und Rundgangsbeläge:**

Belagsausführung mit Terrassenplatten aus Werkstein 4cm Stärke nach Mustervorlage. Übergänge Balkontüren zu Terrassen mit maximal 2 cm Schwelle nach den einschlägigen Vorschriften für barrierefreies Bauen. Im Balkontürbereich (Türen und Festverglasung) und zur Entwässerung Einsatz von verzinkten Kastenrinnen in ausreichender Höhe und Breite zur Einhaltung der Dachdeckerrichtlinien einerseits und andererseits der Richtlinien der 18040 barrierefreies Bauen.

Fußwege nach DIN mit Pflaster 20 x 10 cm passend zu den Terrassenplatten.

#### **Landschaftsgärtnerische Arbeiten:**

Feinplanie inkl. Rasensaat und Bepflanzung in Absprache mit dem Betreiber.  
Weggestaltung nach Grünplanung. Fußwege in gehfreundlichen Belägen. Begrünung, Wege und Grundstückseinfassung sowie Hauszugang in Betonpflaster.

#### **Sinnesgarten**

Im Sinnesgarten werden Obstbäume gepflanzt und Sträucher wie Himbeere, Stachelbeere, Johannisbeere eingesetzt. Zusätzlich werden 3 Hochbeete mit Gewürzpflanzen aufgestellt. Diese Bereiche werden eingezäunt und mit Sträuchern eingegrünt.

#### **Stellplätze:**

Pflaster oder Asphaltierung, Stellplatzmarkierungen.

### **12. ANFORDERUNGS- U. AUSFÜHRUNGSLISTE**

<b>Bauteil = Ausstattung</b>	<b>Bauherr</b>	<b>Betreiber</b>
Lagerräume	X	
Aufzugsanlage	X	
Brandmeldeanlage	X	
Blitzschutzanlage falls erforderlich	X	
Sicherheitsbeleuchtung	X	
Beleuchtung Flure und Haupteingang ohne	X	
Demenzbeleuchtung		
Schwesternrufanlage, Desorientierungssystem (Hard- & Software)		X
DVB-T Antennenanlage einschl. kompletter Anschlüsse/Dosen, Vorbereitung Übertragungsmöglichkeit aus Veranstaltungs-/Andachtsraum auf Hauskanal	X	
Alle Kabel und Dosen incl. Schalter/Steckdosen der Licht- und Steckdosenkreise. Alle Kabel der EDV einschl. Unterputz- und Anschlussdosen (Schwesterndienstzimmer, Rezeption, Heimleitung, Pflegedienstleitung, sonstige Büoräume, Küchenleitung)	X	
Telefon-Verkabelung, Verkabelung Schwesternruf incl. Verteiler	X	
Telefonanlage incl. Endgeräte, EDV-Anlage incl. Endgeräte, Server und Serverschränke,		X
Reinpflege und Desinfektionsautomaten		X
Hubwannen		X
Behinderten-WC's	X	
Zimmermöblierung		X
Möblierung Speisesaal		X
Aufenthaltsräume		X
Ausstattung Teller, Gläser, Besteck, Küchenausstattung kompl.		X
Möblierung Schwesternslüpfpunkt		X
Andachtsraum		X
Thekenküche in Cafeteria		X
Ausstattung Geschäftsleitung, Büros etc.		X
Parkplätze	X	
Beschilderung außen	X	
Beschilderung innen		X

Außenanlagen komplett, Bepflanzung	X	
Freiflächen für Demenzkranke	X	
Bäderausstattung DIN 18040	X	
Einrichtung der Wohnbereichsküchen		X
Einrichtung Wohnzimmer		X
Ausstattung Kapelle		X
Regenerierküche		X

### 13. Sonstiges

In den Plänen evtl. dargestellte Einrichtungsgegenstände, Blumenkästen, Anfenne und sonstige Außenanlagen sind nicht im Kaufpreis enthalten, auch wenn diese Bestandteile der Baugenehmigung sind.

Die Bäder und WC's sind wie in den Grundrissen dargestellt ausgestattet. Änderungen aus planerischen und technischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, soweit diese sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder zur Erreichung eines zügigeren Baufortschrittes nötig sind und sich auch nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken.

Installationen in der Kommunwand (Wohnungstrennwände) wie Elektro-, Sanitärinstallationen und Kamine können aus Lärmschutzverordnungsgründen nicht durchgeführt werden.

Änderungen durch technische Maßnahmen wie Kaminanschlüsse, Versorgungsschächte, Stützen, Abmauerungen usw. werden vom bauleitenden Architekten festgelegt und durchgeführt. Die dadurch verringerten Wohnflächen vermindern den Kaufpreis nicht.

Die in der vorliegenden Baubeschreibung angegebenen Baustoffe und Objektfabrikate sind in Qualität und Gesamtkonzept aufeinander abgestimmt und wurden zum Zeitpunkt der Drucklegung der Baubeschreibung festgelegt. Programmwechsel oder Lieferengpässe der Herstellerfirmen können zu Änderungen führen, wobei dann gleichwertige Erzeugnisse anderer Hersteller zur Ausführung kommen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Gleichermaßen gilt dies für alle Fugen, die in elastischem Material ausgeführt werden. Auch hier sind bereits während der allgemeinen Gewährleistungsfrist mögliche Nacharbeiten auf Kosten der jeweiligen Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Die Baubeschreibung sowie alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsunternehmen. Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aus der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Kanalisation u.ä. erforderlich sind, sowie Irrtümer, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Alle angegebenen Wohn-, und Nutzflächen und Maße sind Circa-Werte. Die zu den Stand: 04.12.2013

Grundrisse ausgewiesenen Flächen sind Rohbaumaße.

Für die Ausführung maßgebend sind die genehmigten Baupläne nach dem neuesten Stand, sowie die jeweils gültigen Detailpläne. Markisen und Brüstungsverkleidungen sind bei Nachrüstung einheitlich zu gestalten. Ebenso sind Rollläden bei Nachrüstung passend zu den bestehenden Rollläden zu gestalten.

TV-, Kabel- und Telefonanschlüsse werden von der Post kostenfrei bis in den/die Wohnhauskeller verlegt. Bereitstellungsgebühren, etc. und monatlich anfallende Kosten /Gebühren/Entgelte sind von den Erwerbern zu bezahlen.

Bei SAT-Anlagen wird die Anlage betriebsbereit bis zu den Antennendosen in den jeweiligen Wohnungen erstellt.

Die laufenden Wartungen – z. B. der technischen Anlagen – sind Aufgabe der Wohnungseigentümergemeinschaft/Hauseigentümer.

Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (besonders Holzteile), sind im Bedarfsfall sofort durch die Wohnungseigentümergemeinschaft/Hauseigentümer durchzuführen.

Eine Exposéhaftung wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind die genehmigten Eingabepläne bzw. die genehmigten Teilungspläne, die dem Notariat vorliegen.

#### Gewährleistung

Heizung: 5 Jahre Gewährleistung für Funktion der Anlage bei gleichzeitigem Abschluss eines Wartungsvertrages. 2 Jahre auf alle beweglichen Teile, wie Pumpenanlage, Motoren, Aggregate, Thermostate, Ventile und andere Verschleißteile.

Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, z. B. Kriechen und Schwinden, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Silikon und Acryl-Fugen sind Warlungsfugen. Die Gewährleistung beträgt zwei Jahre. Bewegliche Teile sind wartungsintensiv z.B. Fenster, Türen, Garagenrolltor etc. Auch für diese Teile beträgt die Gewährleistung zwei Jahre. Es wird empfohlen Wartungsverträge abzuschließen.

Sonderwünsche & Wahlmöglichkeiten Sonderwünsche sind möglich und vom Erwerber möglichst frühzeitig schriftlich mitzuteilen. Bei Änderungswünschen sind der Bautenstand und die technischen oder behördlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen. Hierzu ist eine genaue Abklärung mit dem Architekten und der Bauleitung erforderlich. Soweit die Sonderwünsche Mehrkosten verursachen, sind sie vom Erwerber zu tragen. Sonderwünsche, die einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden, können keine Berücksichtigung finden. Bei Änderungen und Sonderwünschen gelten die Preise des Bauträgers. Die dadurch eventuell verringerten Wohnflächen vermindern den Kaufpreis nicht.

Sämtliche Wahlmöglichkeiten sind dem Bauträger frühzeitig mitzuteilen. Die einzelnen Wahlmöglichkeiten des Käufers erlöschen, wenn diese dem Bauträger erst dann mitgeteilt werden, nachdem sie in den Baufortschritt eingreifen würden.

#### **14. ÄNDERUNGSVORBEHALT**

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auswirken.

Ende der Unteranlage I

A handwritten signature consisting of a stylized 'A' or 'F' shape followed by a cursive 'M'.

Mietvertrag

zwischen

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten  
durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Alois Erl

Mietzing 33b, 94469 Deggendorf

- nachfolgend auch „Vermieter“ genannt -

und

**awohn gemeinnützige GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Martin Ulses

Kantstraße 45 a, 97074 Würzburg

- nachfolgend auch „Mieter“ genannt -

**§ 1 Mietobjekt, Vertragsunterlagen**

1. Der Vermieter ist Eigentümer des Grundbesitzes, welcher im Grundbuch des Amtsgerichts Haßfurt, Gemarkung Knetzgau, Teilfläche aus FINr. 560/1 Nähe Hainerter Str. Gebäude- und Freifläche, ca. 6.270 m<sup>2</sup> gem. beiliegendem Entwurfsplan Anlage 1, der erst noch eingetragen werden muss(nachfolgend auch "Grundbesitz" oder „Vertragsgrundstück“ genannt).
2. Am \_\_\_\_\_ wurde von der Erl-Bau-GmbH & Co KG zur Urkunde des Notars \_\_\_\_\_, URNr. \_\_\_\_\_ eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (nachfolgend auch „Verweisungsurkunde“ genannt) erstellt. Gemäß § 1 Ziffer 2 der Verweisungsurkunde beabsichtigt Erl-Bau-GmbH & Co KG auf dem unter Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger zu errichten. Für die Pflegeeinrichtung sollen insgesamt 77 Pflegeappartements als Teileigentumseinheiten geschaffen werden. Die Verweisungsurkunde enthält auch die Baubeschreibung, die für die Bauausführung des Bauvorhabens und die des Mietobjekts maßgeblich sind sowie den Entwurf des Verwaltervertrages sowie die Vereinbarung zwischen Erl-Bau-GmbH & Co KG und der awohn gemeinnützige GmbH über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses sowie den Preopeningvertrag. Den Vertragsparteien ist der Inhalt der Verweisungsurkunde bekannt, sie haben bereits eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift samt den in der

Verweisungsurkunde mitbeurkundeten Plänen erhalten und sie verzichten auf die Beifügung zum Mietvertrag.

3. Entsprechend der in der Verweisungsurkunde enthaltenen Zweckbestimmung, sollen die Sondereigentumseinheiten und der den Sondereigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung genutzt werden. Der Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung, der im Bereich der Pflegeeinrichtung sämtliche Teil- und Sondereigentumseinheiten (insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und 10.000/10.000 Miteigentumsanteile) samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung und Raumbuch gem. Verweisungsurkunde mietet bzw. pachtet.
4. Der Vermieter vermietet dem Mieter gemäß diesem Vertrag folgendes zu errichtendes Mietobjekt:
  - a) Pflegeappartement Nr. \_\_\_\_\_ des Aufteilungsplans samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde und
  - b) seinen Anteil an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde.
5. Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt gemäß der Baubeschreibung und den Bauplänen in der Verweisungsurkunde herzustellen und auszustatten. Die Herstellung hat nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu erfolgen, die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Gewerk gelten. Besondere Garantien werden nicht abgegeben. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor.
6. Der Vermieter ist berechtigt, eventuelle für die Realisierung des Mietobjekts notwendige oder nützliche Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen sowie den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen vorzunehmen. Auswirkungen auf die Höhe der Miete treten dadurch nicht ein. Der Mieter wird vor jeder Änderung angehört und kann nicht notwendigen Änderungen widersprechen. Sollten zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen zu den nicht notwendigen, also insbesondere zu den nützlichen Änderungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend.
7. Einrichtungs- und Ausstattungsangaben in den Plänen, die nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind, sind unverbindliche Vorschläge.
8. Dieser Vertrag wird erst dann rechtswirksam, wenn der Vermieter Eigentümer des in Ziffer 1. genannten Grundbesitzes ist und zudem eine Baugenehmigung gemäß den Plänen (Anlage 2) rechtkräftig vorliegt.

## **§ 2 Mietzweck**

1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger gem. Baubeschreibung.
2. Das Mietobjekt darf nur zu diesem vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Vermieter holt sämtliche objektbezogenen, die Beschaffenheit und Lage des Mietobjekts betreffenden, behördlichen Genehmigungen für das Mietobjekt ein und hält sie für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht, dies auf seine Kosten. Die Einholung und Aufrechterhaltung der für die Nutzung der Mietsache durch den Mieter etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen (nutzungsbezogenen Genehmigungen) obliegen allein dem Mieter, auf dessen Kosten und auf dessen Risiko. Zukünftig ergehende behördliche Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietobjektes hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten. Die Versagung bzw. Rücknahme behördlicher Genehmigungen sowie der Erlass behördlicher Anordnungen, Auflagen oder sonstiger Bestimmungen treffen allein den Mieter, sofern der Vermieter nicht nach Satz 1 zuständig ist. Der Mieter kann hieraus gegenüber dem Vermieter keinerlei Rechte herleiten.
4. Der Mieter trägt das Betriebsrisiko wie in Ziff. 3 und 5 geregelt.
5. Kann das Mietobjekt aufgrund grundsätzlicher Änderungen der heimrechtlichen oder anderen Bestimmungen in Bezug auf bauliche Voraussetzungen nicht mehr zulässig als Pflegeeinrichtung betrieben werden, so hat der Vermieter auf Verlangen des Mieters das Mietobjekt gegen eine angemessene Mieterhöhung den geänderten Verhältnissen anzupassen. Unter einer angemessenen Mieterhöhung versteht sich der Betrag, der durch den Mieter zu zahlen ist, damit sich die weiteren Investitionsaufwendungen des Vermieters innerhalb der noch bestehenden oder einer neu vereinbarten Vertragslaufzeit amortisieren können. Sollten hierüber zwischen den Parteien unterschiedliche Auffassungen bestehen, entscheidet auf Antrag einer Partei ein von der zuständigen Handwerkskammer zu benennender, vereidigter Bausachverständiger. Für die Kosten gelten die §§ 91 ff. ZPO auf der Basis der von den Parteien abgegebenen Wertangaben entsprechend.

## **§ 3 Mietdauer**

1. Der Vermieter hat den voraussichtlichen Übergabetermin 4 Wochen vor der Übergabe anzukündigen. Geplanter Übergabetermin ist frühestens der 31.05.2016 spätestens der 31.10.2016, wobei dieser Termin nur dann vom Vermieter einzuhalten ist, wenn ihm die bestandskräftige Baugenehmigung für das Bauvorhaben bis spätestens 31.03.2015 erteilt wird, ansonsten verschiebt sich der Übergabetermin mit der später erteilten bestandskräftigen Baugenehmigung entsprechend zeitlich nach hinten. Behinderungen bei der

Herstellung des Mietobjekts aus Umständen, die von Erl-Bau-GmbH & Co KG nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen, verlängern die Übergabefrist um die Dauer der Behinderung.

2. Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe, welche förmlich durch ein gemeinsam zu erstellendes Übergabeprotokoll festgestellt wird. Mit der Übergabe oder vertragswidrig verweigerten Übernahme durch den Mieter geht aber bereits die Gefahr auf den Mieter über. Der Mieter ist zur Übernahme zum angegebenen Zeitpunkt verpflichtet, es sei denn, fehlende geschuldete Einrichtungen, Ausstattungen, Mängel oder Restleistungen beeinträchtigen den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache so erheblich, dass die Übernahme dem Mieter unter Abwägung der Interessen beider Vertragspartner nicht zumutbar ist.
3. Das Übergabeprotokoll ist von den Parteien zu unterschreiben. Die Übergabe erfolgt durch eine gemeinsame Begehung des Mietgegenstandes im sauberen Zustand. Die Heimaufsicht (FQA) wird zur Übergabe hinzugezogen bzw. daran beteiligt. Im Übergabeprotokoll sind etwaige Mängel und gegebenenfalls von der FQA bzw. von anderen Genehmigungsbehörden ausgesprochenen Auflagen nach der AVPfleWoqG schriftlich festzuhalten.
4. Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen und bauliche Mängel, die den Mieter zu einer Minderung berechtigen, hat der Vermieter auf seine Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Im Übrigen erkennt der Mieter mit der Übernahme an, dass der Mietgegenstand sich in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Dies gilt nicht für bei der Besichtigung nicht erkennbare Mängel. Arbeiten zur Beseitigung insbesondere der im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden. Innerhalb von 6 Monaten nach Mietbeginn ist der Mieter nur dann zur Mietminderung berechtigt, wenn die Mängelbeseitigungsarbeiten seinen Betrieb derart beeinträchtigen, dass er an einer Belegung von Zimmern gehindert ist. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter nach Maßgabe dieses Vertrages und Vorlegen der Voraussetzungen berechtigt die Miete zu mindern. Eine vom Vermieter bestrittene oder nicht rechtskräftig bestätigte Mietminderung darf der Mieter nur vornehmen, wenn in Höhe des Minderungsbetrags zugleich eine Hinterlegung bei einer Justizkasse eines deutschen Gerichts durch ihn erfolgt.
5. Der Mietvertrag wird auf **25 Jahre** geschlossen. Der Mieter hat ein Optionsrecht auf **fünf** weitere Betriebsjahre. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Mieter das Vertragsverhältnis nicht **24 Monate vor** Ablauf der Festmietzeit nach S. 1 gekündigt hat.
6. Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauchs durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen.
7. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
8. Der Vermieter hat insbesondere dann ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn:

- a) der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und sonstiger Zahlungsverpflichtungen in der Höhe einer Monatsmiete an zwei aufeinander folgenden Terminen oder insgesamt in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist;
  - b) der Mieter trotz einer schriftlichen Abmahnung weiterhin unpünktlich Zahlungen leistet;
  - c) der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte und Interessen des Vermieters verletzt oder
  - d) sich die Vermögenslage des Mieters wesentlich verschlechtert, insbesondere wenn er seine Zahlungen einstellt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt wird oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
9. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.
10. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet dieser für den Ausfall der Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen für die Zeit, bis die nächstmögliche ordentliche Kündigung wirksam würde sowie für weitere Schäden, die der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages erleidet. Der Vermieter verpflichtet sich, ernsthafte Bemühungen zu unternehmen, einen Nachmieter zu finden. Die Haftung des Mieters ist befristet bis zu dem Zeitpunkt, bis ein zumutbarer Nachmieter gefunden wurde.
11. Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn aufgrund höherer Gewalt, Krieg oder Naturereignissen eine Fortführung des Mietvertrages für den Mieter nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Diese Kündigung kann ohne Einhaltung einer Frist erfolgen.

#### **§ 4 Miete, Fälligkeit**

1. Für das in § 1 bezeichnete Mietobjekt beträgt die jährliche Miete EUR \_\_\_\_\_ [die monatliche Miete beträgt insgesamt EUR \_\_\_\_\_].
2. In der Miete ist keine Umsatzsteuer enthalten. Nach der derzeitigen Gesetzeslage fällt keine Umsatzsteuer an. Bei Änderung der Gesetzeslage werden die Vertragsschließenden eine Änderung der Miete in der Weise vereinbaren, die der wirtschaftlichen Auswirkung der bisherigen Regelung am nächsten kommt.
3. Die Miete ist monatlich im Voraus zu zahlen und muss spätestens am fünften Werktag des Monats auf dem Bankkonto des zum Inkasso ermächtigten Verwalters eingegangen sein. Die Bankverbindung und gegebenenfalls die Änderung der Bankverbindung des Verwalters werden dem Mieter rechtzeitig schriftlich mitgeteilt.

4. Der Verwalter ist berechtigt, für den Vermieter Auskünfte über die wirtschaftliche Situation des Mieters sowie Auskünfte betreffend den Mieter bei der Pflegekasse und FQA einzuholen. Der Mieter wird dem Verwalter entsprechende Einverständniserklärungen ausstellen.
5. Eine verspätete Mietzahlung berechtigt den Vermieter, Verzugszinsen in Höhe von 8% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Die Wohnfläche des Pflegeappartements Nr. \_\_\_\_ beträgt \_\_\_\_ m<sup>2</sup> und wurde nach der WohnflächenVO ermittelt. Der Ermittlung wurden die Rohbaumaße zugrunde gelegt. Die Balkone und Terrassen wurden dabei zu 50% in die Berechnung einbezogen.
7. Weicht die tatsächliche Größe der vermieteten Flächen um nicht mehr als 2% von der vorausgesetzten Quadratmeterzahl ab, soll diese Abweichung nicht erheblich sein. Ist die Abweichung größer, soll sie nur bezüglich der Höhe des Mietzinses erheblich sein.

### **§ 5 Betriebskosten, Fälligkeit**

1. Der Mieter trägt alle Betriebskosten für das Mietobjekt ab Übergabe, insbesondere trägt er auch alle Betriebskosten nach der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung (Anlage 3). Zu den Betriebskosten gehören insbesondere auch die Kosten für Betrieb und Wartung von:
  - Wasser, Abwasser, Hebeanlage
  - Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit elektrischer Anlagen(E-Check)
  - Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen
  - Heizung,
  - Lüftung Küche und Allgemein
  - Fettabscheider
  - Einrichtungen der Großküche
  - Kältetechnik Großküche
  - Schiebetüren, Rolltore
  - Brandschutztüren, Brandmeldeanlage, RWA-Anlage
  - Kosten der Tankreinigung
  - Straßenreinigung und Müllabfuhr,
  - Gebühren für Niederschlagswasser,
  - Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung
  - Blitzschutz
  - Aufschaltung Integrierte Leitstelle,
  - Trinkwasseruntersuchungen,
  - die Grundsteuer
  - die Hausmeisterkosten, Schneeräumen
  - Dachrinnenreinigung
  - Stellplätze und Zufahrten
  - Reinigung und Prüfung von Abwasserrohren, Entwässerungs- und Ablaufrinnen, Gullys und Abflusssieben und Reinigung und Wartung von

Rückstausicherungen sofern kein Baumangel, Rohrbruch oder Setzung vorliegt.  
- Springbrunnen

sofern vorhanden.

2. Die anfallenden Betriebskosten sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Leistungserbringer zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zu bezahlen. Der Mieter schließt, soweit möglich, die Verträge mit den jeweiligen Leistungserbringern selbst ab. Der Mieter trägt dafür Sorge, dass die Forderungen der jeweiligen Gläubiger betreffend die Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden. Soweit Rechnungen an den Vermieter gestellt werden, werden diese an den Mieter zur sofortigen Begleichung weitergeleitet.
3. Soweit die Betriebskosten nicht direkt vom Mieter gezahlt werden, werden diese nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt, sofern in der WEG-Abrechnung kein anderer Umlageschlüssel geregelt ist. Die Erfassung der Betriebskosten erfolgt nach dem Prinzip, das die Eigentümergemeinschaft der Jahresabrechnung des WEG-Verwalters zugrunde liegt. Bei der Betriebskostenabrechnung kann das Zu- und Abflussrecht nach Wohnungseigentümergesetz gelten.  
Abweichend von der Umlegung nach Miteigentumsanteilen werden für die folgenden Positionen abweichende Umlageschlüssel vereinbart:

- Kabel/Satelliten-Fernsehen: pro Einheit
- Grundsteuer: tatsächliche anfallende Grundsteuer für Mietobjekt
- Kälte nach Verbrauch sofern Kälteliefervertrag sonst Strom

4. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Für die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten ist die im Haus praktizierte Übung maßgebend. Der Vermieter ist berechtigt, aus sachlichen Gründen eine Änderung dieser Verteilung vorzunehmen. Sofern keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist, erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Miteigentumsanteile, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel vereinbart ist.
5. Den Stromliefervertrag schließt die Mieterin selbst ab.
6. Der Vermieter ist berechtigt unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit ab Entstehung zusätzlich zu den in § 5 Abs. 1 genannten Kosten auch solche Betriebskosten nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder künftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

## **§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Gegen Forderungen aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit anderen Forderungen als solchen aus diesem Vertrag nicht zulässig, es sei denn, die Gegenforderung ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Ein

Zurückbehaltungsrecht kann wegen anderer Rechte als solchen aus diesem Vertrag nicht geltend gemacht werden, es sei denn der Gegenanspruch, auf dem das Leistungsverweigerungsrecht beruht, ist unstreitig oder rechtskräftig festgestellt.

### **§ 7 Wertsicherungsklausel**

1. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2010 = 100, um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand im Zeitpunkt des Mietbeginns, so verändert sich die Miete nicht im gleichen prozentualen Verhältnis, sondern nur um 70% der Veränderung des Index, mit Wirkung des auf den Monat der Änderung des Index folgenden Monats.
2. In jedem Fall neuerlicher Änderung dieses Index um mehr als 10 Prozentpunkte gegenüber dem Stand, auf dem die vorangegangene Anpassung beruhte, wiederholt sich diese Anpassung auf der Grundlage der jeweils letzten Miete mit Wirkung des auf den Monat der jeweiligen neuerlichen Änderung des Index folgenden Monats, um 70% der Veränderung des Index.
3. Im Fall der Erhöhung der Miete hat der Vermieter, im Fall der Ermäßigung der Miete hat der Mieter dem anderen Vertragsteil diese Änderung unter Vorlage einer Abrechnung mitzuteilen. Erfolgt dies nicht sofort, bedeutet das aber keinen Verzicht auf die Anpassung. Der veränderte Mietbetrag ist rückwirkend zu zahlen; ein etwaiger Differenzbetrag ist rückwirkend zu erstatten; der Mieter kommt jedoch mit der Zahlung der Erhöhungsbeträge, der Vermieter mit der Rückerstattung der Ermäßigungsbeträge erst mit dem Eingang der jeweiligen Abrechnung in Verzug.
4. Werden wegen einer Umstellung des Index auf eine neue Basis bereits veröffentlichte Indexzahlen nachträglich geändert, so bleiben Anpassungen, die nach der alten Reihe bereits unter Vorlage einer Abrechnung mitgeteilt waren, von dieser Änderung unberührt. Mit der ersten amtlichen Veröffentlichung der neuen Reihe gilt jedoch die Miete, die sich auf Grund der neuen Indexreihe, umbasiert auf die Basis 2010 = 100, ergibt, wobei die neuen Indexzahlen ab dem Zeitpunkt der letzten Anpassung (nach alter Berechnung) gelten.

### **§ 8 Kautions**

1. Der Mieter leistet bei Übergabe des Mietobjekts (§ 3 Ziffer 2) eine Kautions in Höhe von sechs Monatsmieten.
2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautions mittels einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft auf erstes Anfordern eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts zu erbringen.
3. Der Vermieter kann sich wegen Forderungen, die er nach Beendigung oder während der Mietdauer im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gegen den

Mieter erlangt, aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist im letzteren Fall verpflichtet, den Kautionsbetrag wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

4. Die Kaution oder Bürgschaft ist an den Mieter zurückzugeben, wenn dieser in dem Mietobjekt eine Belegungsquote von mindestens 90 Prozent über einen Zeitraum von mindestens drei aufeinanderfolgenden Monaten nachweist.

### **§ 9 Vom Vermieter nicht zu vertretende Vertragsstörungen**

Wenn die Heizungs-, Strom- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wurde oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, steht dem Mieter gegen den Vermieter ein Recht auf Mietminderung oder Schadensersatz nicht zu.

### **§ 10 Obhutspflicht des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Schäden an und in dem Mietobjekt sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich anzugezeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Untermieter, Kunden, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in dem Mietobjekt aufhalten oder dieses aufsuchen, verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in Ziffer 3 genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Bei Ersatzleistung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, seinen Schadenersatzanspruch an den Mieter abzutreten.
5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

## **§ 11 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter führt die jeweils erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten fängemessenen Zeitabständen durch.
2. Die technischen Geräte und Einrichtungen, zu deren Benutzung der Mieter berechtigt ist, werden in den erforderlichen Abständen auf Kosten des Mieters durch einen vom Vermieter zu beauftragenden Fachbetrieb gewartet und auf Funktion überprüft. Das gilt insbesondere für zentraltechnische Anlagen, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Wasserenthärtungsanlage, Elektro- und Fördertechnik, Hebeanlage, Rolltore, Drehflügel-, Schiebe-, und Brandschutztüren, Aufzüge, Sprinkler, Feuermelder, Feuerlöschgeräte, Alarm- und Schließanlagen, Notrufanlage, Notbeleuchtung einschließlich Batterieanlage, Antennen usw. sowie technische Ausstattungen und Einrichtungen. Diese Kosten sind vom Mieter neben der Miete zu tragen.
3. Der Mieter hat die Möglichkeit die Wartung gemäß vorstehender Ziffer 2. auch direkt bei den jeweiligen Fachbetrieben in Auftrag zu geben. Um eine „Doppelbeauftragung“ der Fachbetriebe zu vermeiden, haben sich Vermieter und Mieter zeitnah bezüglich der einzelnen Wartungsarbeiten miteinander abzustimmen. Beauftragt der Mieter selbst einen Fachbetrieb mit der Wartung, so hat er diese dem Vermieter durch Beleg nachzuweisen.
4. Die Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietobjekts sowie für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Heizung sowie Verschlüssen von Fenstern und Türen, hat der Mieter im Einzelfall bis 2.500,- € (inkl. Umsatzsteuer) und insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von 2,5% der Jahresmiete pro Kalenderjahr zu tragen, die übersteigenden Kosten trägt der Vermieter, außer es handelt sich um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, hier trägt der Mieter die volle Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Ersatzbeschaffungen ohne betragsmäßige Begrenzung. Von der Beteiligungspflicht des Mieters ausgenommen ist die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts an Dach und Fach (Anlage 2).
5. Die Instandsetzungspflicht des Mieters besteht nicht bezüglich solcher Schäden, gegen welche der Vermieter versichert ist und auch nicht für Arbeiten, die nach einer Substanzschädigung der Mietsache durch Dritte, die nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind, vorgenommen werden.

Für

## **§ 12 Zulässiger Mietgebrauch**

1. Der Mieter darf die vorhandenen, vertragsgemäßen Leitungsnetze für Elektrizität, Heizung und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, dass keine Überlastungen eintreten. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.

2. Bei Störungen und Schäden in den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 13 Versicherungen**

Der Mieter hat auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Betriebsunterbrechungsversicherung sowie Versicherungen für das Inventar gegen Schäden durch Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Sturm, Feuer, Glas und Leitungswasser sowie eine Elementarversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen und dem Vermieter gegenüber Nachweis zu führen.

### **§ 14 Vorrangiges Belegungsrecht**

1. Die Erl-Bau-Unternehmensgruppe hat bereits Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz für Betreutes Wohnen fertig gestellt und wird in Zukunft solche Anlagen errichten (nachfolgend: "Referenzobjekte Betreutes Wohnen"). Des Weiteren hat und errichtet die Erl-Bau Unternehmensgruppe weitere Anlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger (nachfolgend: "Referenzobjekte Pflegeheim"). Als Referenzobjekte gelten ausschließlich diejenigen, die auf der Homepage von Erl-Bau-GmbH & Co KG unter [www.erlbau.de](http://www.erlbau.de) ersichtlich sind.
2. Erl-Bau-GmbH & Co KG und der Mieter vereinbaren im Wege eines Vertrags zugunsten Dritter ein vorrangiges Belegungsrecht zugunsten von allen Sondereigentümern eines Objektes der Erl-Bau-Unternehmensgruppe und deren Angehörigen – mit jeweils mindestens Pflegestufe 1 - gemäß § 15 AO in den Referenzobjekten Betreutes Wohnen und in den Referenzobjekten Pflegeheim. Der Vorrang wird gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die nicht Eigentümer einer Sondereigentumseinheit in einem Referenzobjekt Betreutes Wohnen oder Referenzobjekt Pflegeheim sind, nicht jedoch gegenüber den Sondereigentümern im betreffenden Referenzobjekt Pflegeheim selbst. Das vorrangige Belegungsrecht gewährt das Recht bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen Pflegeplatz, die vorrangige Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität der Stellung der Aufnahmeverlangen zu entscheiden.

### **§ 15 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung**

1. Der Mieter ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten oder Dritten zum Gebrauch zu überlassen.
2. Ziffer 1 gilt nicht für Heimpflege- oder ähnliche Verträge, welche der Mieter mit den Bewohnern des Mietobjektes abschließt. § 14 dieses Vertrages ist zu beachten.

- 
- 
3. Das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.

### **§ 16 Werbeanlagen, Namensgebung**

1. Der Mieter ist berechtigt, im Einvernehmen mit dem Vermieter Werbeanlagen im ortsüblichen Umfang anzubringen. Der Mieter hat hierbei eventuell bestehende öffentlich-rechtliche oder technische Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung zu beachten, insbesondere auch den jeweils gültigen Bebauungsplan. Die Beschaffung etwaiger behördlicher Genehmigungen obliegt dem Mieter.
2. Sofern eine Genehmigung zur Anbringung der Werbeanlagen versagt wird, ist der Mieter nicht berechtigt, hieraus Rechte gegen den Vermieter herzuleiten; er ist insbesondere nicht berechtigt, eine Minderung der Miete vorzunehmen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm angebrachten Werbeanlagen entstehen.
4. Im Fall der Räumung des Mietobjekts ist der Mieter zur Entfernung der von ihm angebrachten Werbeanlagen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
5. Die Namensgebung für die Pflegeeinrichtung bestimmt der Mieter.

### **§ 17 Konkurrenzschutz**

Der Konkurrenzschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

### **§ 18 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden. Der Mieter hat ebenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit sie ihn bzw. den Einrichtungsbetrieb oder die Einrichtungsbewohner nur unwesentlich beeinträchtigen.
2. Soweit der Mieter Maßnahmen nach Ziffer 1 zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz verlangen. Sind Maßnahmen durchzuführen, die den Gebrauch der Räume zu den vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen. Der Vermieter wird die Maßnahme vorab mit dem Mieter abstimmen und bei ihrer Durchführung auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen.

## **§ 19 Bauliche Änderungen, Einbringung von Einrichtungen durch den Mieter**

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen - insbesondere solche, die Wände, Decken, Elektro- und Wasserinstallation, Fußböden, Dächer, Fenster und Türen, Zuwege, Pflasterung betreffen - dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe (z. B. Eingriff in tragende Bauteile) versagt werden, nicht jedoch zur Erfüllung behördlicher Auflagen
2. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung für solche nachträglich vom Mieter eingebrachten baulichen Änderungen sind allein vom Mieter zu tragen.
3. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen. Dies gilt nicht für Schäden aus Baumaßnahmen des Vermieters, auch wenn er diese auf Veranlassung des Mieters durchführt oder durchführen lässt.
4. Der Vermieter kann bei Mietende verlangen, dass zusätzliche Einrichtungen durch den Mieter, mit denen dieser das Mietobjekt versehen hat und die wesentlicher Bestandteil des Mietobjekts geworden sind, im Mietobjekt verbleiben. In diesem Fall geht das Eigentum auf den Vermieter über. Bereicherungs- bzw. Ersatzansprüche des Mieters sind ausgeschlossen, es sei denn die Beendigung des Mietverhältnisses wäre auf eine vom Vermieter verschuldete fristlose Kündigung des Mieters zurückzuführen oder der Ausschluss des Wegnahmerechtes würde aus einem sonstigen Grunde gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößen.
5. Sonstige Einrichtungen (Möbel usw.), sofern es sich nicht um Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde handelt, oder die Vereinbarung über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses gemäß Verweisungsurkunde eine Sonderregelung hierzu enthält, hat der Mieter spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Abweichungen hiervon sind schriftlich zu vereinbaren.

## **§ 20 Verkehrssicherungspflicht**

1. Dem Mieter obliegt für das gesamte Mietobjekt die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgebrauch der Parkplätze nicht durch Dritte beeinträchtigt wird. Er wird selbst auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen treffen, um diese Beeinträchtigung des Mietgebrauchs abzuwehren bzw. zu beseitigen.

Ansprüche gegen den Vermieter kann er aus einer Einschränkung des Mietgebrauchs der Parkplatznutzung durch Dritte nicht herleiten.

3. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen den Vermieter aus einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden aus einer vom Vermieter zu vertretenden Verletzung seiner ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen resultiert.

### **§ 21 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung bzw. während der üblichen Geschäftszeiten besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen, soweit kein Hausrecht der/des Einrichtungsbewohner/s entgegensteht. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten des Mietobjekts unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit. Der Vermieter hat das Recht der/des Einrichtungsbewohner/s auf Unverletzlichkeit ihrer Wohnung zu beachten. Er hat sein Besichtigungsrecht, auch das nach Ziffer 2, im Hinblick auf das Wohl der Einrichtungsbewohner schonend auszuüben.
2. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder beabsichtigt der Vermieter, den Grundbesitz bzw. das Mietobjekt zu verkaufen, sind der Vermieter und/oder sein Beauftragter berechtigt, das Mietobjekt zusammen mit den Miet- bzw. Kaufinteressenten zu besichtigen.

### **§ 22 Untergang des Mietobjekts**

1. Im Falle der völligen Zerstörung oder Zerstörung des überwiegenden Teils des Mietobjekts durch ein vom Vermieter nicht zu vertretendes Ereignis (z.B. Feuer usw.) ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes verpflichtet, wenn der Mieter den Wiederaufbau schriftlich innerhalb von 3 Monaten nach Teil-/Zerstörung den Wiederaufbau verlangt und dem Vermieter aus einer Versicherungsleistung (aus eigener Versicherung oder aus einer des Mieters) ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen. Ansonsten kann der Vermieter das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung der Mietsache für beendet erklären.
2. Falls bauliche Anlagen, die der Mieter etwa auf dem Mietobjekt errichtet hat, ohne Verschulden des Vermieters ganz oder teilweise untergehen, kann der Mieter hieraus keine Rechte gegen den Vermieter herleiten, er kann insbesondere weder die Miete mindern, noch den Vertrag kündigen. Soweit dem Vermieter aus dem völligen oder teilweisen Untergang solcher Gegenstände Schadensersatzansprüche gegen Dritte erwachsen sein sollten, wird er diese an den Mieter abtreten.

## **§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses, Renovierung**

1. Der Mieter gibt bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in ordnungsgemäßen, geräumten und gereinigtem Zustand zurück. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Ersatzanschaffungen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjekts durchzuführen.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Wird bei einer ordnungsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Herausgabe des Mietobjektes durch den Mieter schulhaft verzögert, so hat der Mieter für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zu vollständigen Räumung und Herausgabe des Mietobjekts eine Nutzungsentschädigung in Höhe der jeweils geltenden Miete zu leisten und sämtliche sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Kosten sowie Leistungen für die Dauer der Besitzvorenthaltung zu übernehmen. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche des Vermieters bleibt vorbehalten.

## **§ 24 Änderung der Rechtsform, Betriebsveräußerung, Rechtsnachfolger**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder wird der Geschäftsbetrieb, für welchen dieser Mietvertrag geschlossen wird, auf eine andere Gesellschaft übertragen, so wird der Rechtsnachfolger des Mieters nur mit der Einwilligung des Vermieters dessen Vertragspartner. Der Vermieter darf die Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern, wenn der Mieter eine Patronatserklärung für den Untermieter abgibt.
2. Dieser Vertrag gilt für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters,

## **§ 25 Schlussbestimmungen**

1. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
2. In Kenntnis des Schriftformerfordernisses der §§ 550 i. V. m. 578 Abs. 1 BGB sind sich die Parteien darüber einig, dass der Mietvertrag in schriftlicher Form gem. §§ 550, 578 BGB geschlossen sein soll. Sie verpflichten sich gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer der Vertragsparteien alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, welche erforderlich sind, um den gesetzlichen Maßgaben des Schriftformerfordernisses zu entsprechen und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrags, sondern auch für alle nachträglichen Vereinbarungen, wie z.B. Nachtrags-, Aufhebungs-, Änderungs- und Verlängerungsvereinbarungen.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteiwillen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.
4. Gerichtsstand ist Deggendorf.
5. Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Anlagen zum Mietvertrag

Anlage 1 Entwurfsplan

Anlage 2 Aufstellung Dach und Fach

Anlage 3 Betriebskostenverordnung §2

..... den .....

....., den .....

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**  
Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH

**awohn gemeinnützige GmbH**

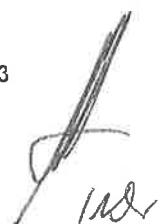
Alois Erl  
Geschäftsführer

Martin Ulses  
Geschäftsführer

- Vermieter -

- Mieter -

Ende der Unteranlage 3



## Gewährung eines verlorenen Zuschusses

zwischen

### Erl-Bau-GmbH & Co KG

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH,  
diese wiederum vertreten

durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

**Herrn Alois Erl**  
Mietzing 33b  
94469 Deggendorf

### - Geber -

und der

### awohn gemeinnützige GmbH

Kantstraße 45 a  
97047 Würzburg

vertreten durch den Geschäftsführer Martin Ulses

### - Empfänger -

**Projekt: Seniorencentrum Knetzgau**

## **Präambel**

### **1. Vertragszweck**

Der Geber wird auf dem Grundstück in Knetgau, Hainerter Str., ein Gebäude errichten und nach Fertigstellung an den Empfänger zum Zwecke des Betriebes einer Wohn- und Pflegeeinrichtung im Sinne der AVPfleWoqG vermieten.

Der Empfänger hat das Gebäude so einzurichten, dass die Wohn- und Pflegeeinrichtung insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Heimbewohner betrieben werden kann und hinsichtlich der Qualität der Ausstattung gehobenen Ansprüchen im Verhältnis zu vergleichbaren Einrichtungen der Altenpflege genügt.

### **2. Beschaffung**

Der Empfänger wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung das gesamte für den Betrieb der Wohn- und Pflegeeinrichtung erforderliches Inventar beschaffen. Er wird dieses Inventar den baulichen Erfordernissen entsprechend bestellen, aufstellen, einbauen und für den Abtransport der Verpackungen sorgen.

Als Inventar im Sinne dieses Vertrages gelten ausschließlich die Ausstattungsstücke, die vom Empfänger im Rahmen dieses Vertrages angeschafft und in Anlage 1 aufgenommen werden. Etwaige Ersatzbeschaffungen sowie die Instandhaltung des Inventars gemäß der Anlage 1 gehen zu Lasten des Empfängers.

### **3. Wirtschaftlicher und rechtlicher Zusammenhang der Verträge**

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Vertrag über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses nicht für sich allein gilt, sondern mit dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet, mithin Mietvertrag und dieser Vertrag nur zusammen Gültigkeit besitzen und Teile eines Gesamtgeschäfts bilden.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

### **1. Gegenstand**

Vertragsgegenstand ist die Ausstattung des Gebäudes mit der für den Betrieb als Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 77 Pflegeappartements erforderlichen Einrichtung durch den Empfänger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und die Gewährung eines verlorenen Zuschusses hierzu durch den Geber. Der Empfänger verpflichtet

sich, das Gebäude für den Betrieb als Wohn- und Pflegeeinrichtung mit der erforderlichen Einrichtung, wie unter der Präambel Ziffer 1. ~~beschrieben~~, auszustatten.

Der Empfänger hat die Abwicklung des Rechnungs- und Zahlungsverkehrs vorzunehmen.

## **2. Art, Beschaffenheit und Umfang der Leistung**

Das Inventar wird in der Anlage 1, wie zwischen den Parteien besprochen, aufgeführt.

## **3. Grundsatz**

Inventar im Sinne dieses Vertrags sind alle Gegenstände, die von der Kostengruppe 610 der DIN 276 (Juni 1993) umfasst und -kumulativ- für den konkreten Betrieb erforderlich sind und nicht in der „Schnittstellenbeschreibung“ (Anlage 2) unter „bausseits“ entsprechend aufgeführt sind.

## **4. Erforderliches Inventar, Investitionsliste**

Als Auslegungshilfe, welches Inventar nach Auffassung beider Parteien für den konkreten Betrieb als Wohn- und Pflegeeinrichtung mit 77 Pflegeappartements erforderlich ist, dient die als Anlage 1 beigegebene Liste. Die Investitionsliste ist unverbindlich, sie stellt keine verbindliche Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis des Gebers dar.

### **Umfang des Inventars**

#### **a) Erweiterter Umfang auf Initiative des Empfängers**

Für den Fall, dass der Empfänger Gegenstände, die nicht in der Investitionsliste (Anlage 1) aufgeführt, aber für den konkreten Betrieb erforderlich sind, erteilt der Geber bereits jetzt seine Zustimmung. Die Regelung über den Kostenrahmen unter § 2 bleibt hiervon unberührt.

#### **b) Verringerter Umfang auf Grund einer Änderung der Bettenzahl**

Sollte sich die Platzzahl verringern bzw. erhöhen, so reduziert bzw. erhöht sich der Kostenrahmen entsprechend den reduzierten bzw. hinzugekommenen vollstationären Wohn- und Pflegesätzen um 8.700,00 € je entfallenden bzw. zusätzlichen vollstationären Pflegeplatz auf Basis der ursprünglichen Einrichtungsplanung.

## **§ 2 Kostenrahmen**

### **1. Kostenrahmen**

Für alle in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen des Empfängers nach Maßgabe des § 2 (Vertragsgegenstand), insbesondere für die Beschaffung, die Aufstellung, den fachgerechten Einbaues des Inventars und der Einrichtung sowie den Abtransport von Verpackungsmaterial steht dem EMPFÄNGER ein Kostenrahmen in Höhe von

**713.400,00 €**

**(in Worten: siebenhundertdreizehntausendvierhundert Euro)**

zur Verfügung. Damit sind alle Kosten incl. der MwSt abzudecken.

### **2. Zur-Verfügung-Stellung des Kostenrahmens**

Der Geber gewährt dem Empfänger einen verlorenen Zuschuss in Höhe des Kostenrahmens. Der Empfänger ist verpflichtet, den Zuschuss ausschließlich dazu zu verwenden, seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erfüllen.

Der verlorene Zuschuss wird vom Geber nach Maßgabe des folgenden Zahlungsplanes zur Verfügung gestellt:

- 30 % vier Monate vor dem Bezugsfertigstellungstermin
- 40 % zwei Monate vor dem Bezugsfertigstellungstermin
- 30 % nach Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Aufstellung und des Einbaues des Inventars und der Einrichtung mit diesem Vertrag.

Der vorgesehene Bezugsfertigstellungstermin ist frühestens Mai 2016. Sollte die Übergabe des Miet-/Pachtobjektes bis Ende Mai 2016 nicht erfolgen können, so verschieben sich die genannten Zahlungsziele entsprechend der tatsächlichen Übergabe, wenn es der Empfänger zu vertreten hat, dass die Übergabe nicht bis zum 31.05.2016 stattfinden kann und/oder eine Zahlung nicht bereits erfolgt ist.

### **3. Übermaß des verlorenen Zuschusses**

Erfüllt der Empfänger alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu einem Betrag (incl. MwSt), der den Kostenrahmen nicht ausschöpft, verzichtet der Geber schon jetzt auf Rückzahlung der Differenz.

### **§ 3 Versicherung**

Für alle am Bau tätigen Unternehmer wird seitens des Gebers eine Versicherung gegen unvorhergesehene Beschädigungen oder Zerstörungen der Baubestandteile abgeschlossen. Die Versicherung umfasst auch die Gegenstände der Anlage 1, die auf Veranlassung des Empfängers durch Einrichtungsfirmen geliefert und aufgestellt worden sind.

### **§ 4 Ablieferung Einigung**

Die Einigung der Parteien über die Übereinstimmung der Lieferung, der Aufstellung und des Einbaus des Inventars und der Einrichtung mit diesem Vertrag kann erst erfolgen, wenn der Empfänger seine Verpflichtung aus diesem Vertrag erfüllt hat. Einigungen über Teilleistungen sind ausgeschlossen. Durch die Parteien festgestellte Mängel und noch fehlende Leistungen des Empfängers werden in einem vom Geber und Empfänger gemeinsam zu erstellenden Protokoll aufgeführt.

## **§ 5 Termine**

### **1. Übergabe des Mietgegenstandes**

Unverbindlicher Richttermin für die Übergabe des Mietgegenstands ist der 31.05.2016.

Im Sinne einer verbindlichen Vertragsfrist wurde im Mietvertrag festgelegt, dass die Übergabe spätestens am 31.10.2016 zu erfolgen hat.

### **2. Voraussichtlicher Terminplan**

Der Geber hat dem Empfänger bis spätestens 4 Monate vor in Aussicht genommener Fertigstellung einen voraussichtlichen Terminplan über die notwendigen Einbauten und Anlieferungen der einzelnen Positionen der Anlage 1 vorzugeben, um ein nahtloses Einfügen in die Restbauabwicklung zu gewährleisten. Diese voraussichtliche Terminplanung wird der Empfänger an die einzelnen Hersteller weitergeben.

### **3. Verbindlicher Terminplan**

Bis spätestens 2 Monate vor Übergabe des Mietgegenstands hat der Geber dem Empfänger einen verbindlichen Terminplan bis zur Übergabe des Mietgegenstands

mitzuteilen. Diesen Terminplan wird der Empfänger zur Grundlage der Anlieferungsvereinbarungen mit den einzelnen Lieferanten erstellen.

#### **4. Anlieferung**

Anlieferung von Teilen des Inventars oder des ganzen Inventars vor den im Terminplan festgelegten Zeitpunkten ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher vorheriger Erlaubnis des Gebers zulässig.

### **§ 6 Sicherungsübereignung**

Der Empfänger übereignet dem Geber zur Sicherung aller derzeitigen und zukünftigen Ansprüche aus dem Pachtvertrag das gesamte im Rahmen dieses Vertrages angeschaffte bewegliche Inventar (Erstausstattung) und alles als Ersatzgegenstand angeschaffte Inventar.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses – gleich aus welchem Grund – ist der Geber bzw. ein von ihm zu benennender Dritter berechtigt, das gemäß diesem Vertrag angeschaffte bewegliche Inventar (Erstausstattung) und alle vom Empfänger angeschafften Surrogate (Ersatzgegenstände) vom Empfänger unentgeltlich zu übernehmen.

Die Vertragsteile werden die Einigung über den Eigentumsübergang mit der Feststellung der Übereinstimmung der Lieferung vornehmen. Das Besitzmittlungsverhältnis ist der Mietvertrag.

Der Geber ist berechtigt, sämtliche Rechte aus diesem Vertrag und das sicherungsübereignete Eigentum auf die Käufer von Pflegeappartements in der Pflegeeinrichtung in Knetzgau anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum zu übertragen.

### **§ 7 Schlussbestimmungen**

#### **1. Nebenabreden**

Über den Inhalt dieser Urkunde hinausgehende Nebenabreden sind nicht getroffen.

#### **2. Salvatorische Klausel**

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen bestehen. Die Parteien sind dann gegebenenfalls unter Rückgriff auf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verpflichtet, eine dem Sinn und Zweck der

ungültigen Bestimmung entsprechende zulässige Vereinbarung zu treffen. Entsprechend ist bei nachträglich offenbar werdenden Vertragslücken zu verfahren.

### 3. Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, sowie über sein Zustandekommen und die Wirksamkeit dieser Gerichtsstandsvereinbarung ist Deggendorf.

Für den Geber (Vermieter):

....., den .....

.....  
Alois Erl  
Geschäftsführer

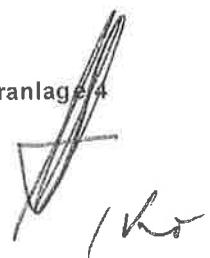
Für den Empfänger (Mieter):

....., den .....

.....  
Martin Ulses  
Geschäftsführer

Anlage 1: Inventarliste  
Anlage 2: Schnittstellenbeschreibung

Ende der Unteranlage 4



**Unteranlage 5**

**Preopeningvertrag**

zwischen

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**

vertreten durch die Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Alois Erl  
Mietzing 33b, 94469 Deggendorf

- nachfolgend auch „Vermieter“ genannt -

und

**awohn gemeinnützige GmbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Martin Ulses  
Kantstraße 45 a, 97074 Würzburg

- nachfolgend auch „Mieter“ genannt -

**§ 1 Mietobjekt, Vertragsunterlagen**

1. Erl-Bau-GmbH & Co KG ist Eigentümer des Grundbesitzes, welcher im Grundbuch des Amtsgerichts \_\_\_\_\_, Grundbuchbezirk \_\_\_\_\_, derzeit Blatt \_\_\_\_\_, unter FINr. \_\_\_\_\_, Gemarkung \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ insgesamt \_\_\_\_\_ qm, eingetragen ist (nachfolgend auch "Grundbesitz" genannt).
2. Am ..... wurde von Erl-Bau-GmbH & Co KG zur Urkunde des Notars \_\_\_\_\_, URNr. ...., eine Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (nachfolgend auch "Verweisungsurkunde" genannt) erstellt. Gemäß § 1 Ziffer 2 der Verweisungsurkunde beabsichtigt Erl-Bau-GmbH & Co KG auf dem unter Ziffer 1 bezeichneten Grundbesitz eine Pflegeeinrichtung zur Pflege von Senioren und sonstiger Pflegebedürftiger zu errichten. Für die Pflegeeinrichtung sollen insgesamt 77 Pflegeappartements als Teileigentumseinheiten geschaffen werden. Die Verweisungsurkunde enthält auch die Baubeschreibung und das Raumbuch, die für die Bauausführung des Bauvorhabens und die des Mietobjekts maßgeblich sind sowie die Vereinbarung zwischen Erl-Bau-GmbH & Co KG und AWO Bezirksverband Unterfranken e. V. über die Gewährung eines verlorenen Zuschusses. Den Vertragsparteien ist der Inhalt der Verweisungsurkunde bekannt, sie haben bereits eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift samt den in der Verweisungsurkunde mitbeurkundeten Plänen erhalten und sie verzichten auf die Beifügung zum Preopeningvertrag.

3. Entsprechend der in der Verweisungsurkunde enthaltenen Zweckbestimmung sollen die Sondereigentumseinheiten und den Sondereigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Bereiche des Gemeinschaftseigentums als Pflegeeinrichtung genutzt werden. Der Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung, der im Bereich der Pflegeeinrichtung sämtliche Teil- und Sondereigentumseinheiten (insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und 10.000/10.000 Miteigentumsanteile) samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde mietet bzw. pachtet.
4. Der Vermieter hat dem Mieter gemäß Mietvertrag folgendes zu errichtendes Mietobjekt vermietet:
  - a) Pflegeappartement Nr. .... des Aufteilungsplans samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde und
  - b) seinen Anteil an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten samt Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen laut Baubeschreibung in der Verweisungsurkunde.

5. Wirtschaftlicher und rechtlicher Zusammenhang der Verträge

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Vertrag über die Gewährung eines Preopeningkostenzuschusses nicht für sich allein gilt, sondern mit dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag über dieses Pflegeappartement eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet, mithin Mietvertrag und dieser Vertrag nur zusammen Gültigkeit besitzen und Teile eines Gesamtgeschäfts bilden.

## § 2 Preopeningkostenzuschuss

1. Der Vermieter gewährt dem Mieter einen pauschalen Preopeningkostenzuschuss. Der Preopeningkostenzuschuss des Vermieters wird dem Mieter für die Anschaffung von Betriebsmitteln, für entstehenden Aufwand vor Betriebseröffnung, insbesondere für Kosten im Zusammenhang mit der Personalbeschaffung und Personalvorhaltung, Umsetzung von Werbemaßnahmen etc. und zur teilweisen Abdeckung von Anlaufverlusten verwendet.
2. Der durch den Mieter zu gewährende Preopeningkostenzuschuss beträgt für das in separaten Mietvertrag angemietete Pflegeappartement Nr. \_\_\_\_\_

Euro \_\_\_\_\_,

3. Der Zuschuss wird fällig in sechs gleichen Monatsraten und jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt der monatlichen Miete betreffend das Mietobjekt. Der Zuschuss wird damit dergestalt erbracht, dass die ersten 6 Monate mietfrei

sind. Klargestellt wird, dass die Betriebskosten, die im Mietvertrag geregelt sind, jedoch auch während der ersten 6 Monate zu zahlen sind. Ein gesonderter Anspruch auf Zahlung eines Zuschusses besteht nicht.

#### **§ 4 Änderung der Rechtsform, Betriebsveräußerung, Rechtsnachfolger**

1. Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters oder wird der Geschäftsbetrieb, für welchen dieser Preopeningvertrag geschlossen wird, auf eine andere Gesellschaft übertragen, so wird der Rechtsnachfolger des Mieters nur mit der Einwilligung des Vermieters dessen Vertragspartner.
2. Dieser Vertrag gilt für und gegen etwaige Rechtsnachfolger des Vermieters.

#### **§ 5 Schlussbestimmungen**

1. Andere als in diesem Vertrag schriftlich getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abbedingung dieser Schriftformklausel.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken vorhanden sein, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nach hiermit ausdrücklich erklärtem Parteilinnen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder so durch eine neue Bestimmung einvernehmlich zu ergänzen, dass der bezweckte vertragliche und wirtschaftliche Erfolg eintritt.
3. Gerichtsstand ist Deggendorf.
4. Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

....., den ....., den .....

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**  
Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH

Alois Erl  
Geschäftsführer

**awohn gemeinnützige GmbH**

Martin Ulses  
Geschäftsführer

- Vermieter -

- Mieter -

Ende der Unteranlage 5

3  
1 v

## Unteranlage 6

### Berechnung BGF

11.12.2014

Bauvorhaben:

### PFLEGEEINRICHTUNG in Knetzgau mit 82 Pflegeplätzen

(davon 25 Pflegeplätze mit Merkmal R, das entspricht 30%)

Bauort:

97478 Knetzgau

Hainerter Straße/ Bernhauser Straße

### Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV)

#### ERDGESCHOSS

Bezeichnung	Raum gesamt	Vorraum	Wohnraum	Bad	App. Gesamt
App. 1	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
App. 2	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
App. 3	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
App. 4	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
App. 5	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
App. 6	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
App. 7	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
App. 8	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
App. 9	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 10	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-R 11	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-K 12	22,45	0,00	22,45	5,68	28,13
EZ-K 13	22,45	0,00	22,45	5,68	28,13
EZ 14	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 15	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ-R 16	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
DZ-R 17	30,09	6,12	23,97	7,54	37,63
					427,80

v

#### 1. OBERGESCHOSS

Bezeichnung	Raum gesamt	Vorraum	Wohnraum	Bad	App. Gesamt
EZ 18	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 19	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 20	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 21	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 22	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 23	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 24	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 25	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-R 26	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-K 27	22,45	0,00	22,45	5,68	28,13
EZ-K 28	22,45	0,00	22,45	5,68	28,13
EZ 29	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 30	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ-R 31	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
DZ-R 32	30,09	6,12	23,97	7,54	37,63
EZ 33	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82

EZ 34	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 35	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 36	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 37	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 38	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 39	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 40	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-R 41	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ 42	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 43	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 44	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 45	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 46	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
DZ-R 47	29,22	5,96	23,26	7,54	36,76
					<b>752,89</b>

## 2. OBERGESCHOSS

Bezeichnung	Raum gesamt	Vorraum	Wohnraum	Bad	App. Gesamt
EZ 48	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 49	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 50	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 51	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 52	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 53	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 54	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 55	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-R 56	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-K 57	22,45	0,00	22,45	5,68	28,13
EZ-K 58	22,45	0,00	22,45	5,68	28,13
EZ 59	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 60	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ-R 61	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
DZ-R 62	30,09	6,12	23,97	7,54	37,63
EZ 63	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 64	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 65	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 66	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 67	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 68	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 69	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 70	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ-R 71	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
EZ 72	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 73	18,49	4,02	14,47	4,33	22,82
EZ 74	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ 75	18,55	3,70	14,85	4,33	22,88
EZ-R 76	21,41	4,96	16,45	6,14	27,55
DZ-R 77	29,22	5,96	23,26	7,54	36,76
					<b>752,89</b>

Wohnfläche gesamt: **1.933,57**

## NUTZFLÄCHEN / GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

## **ERDGESCHOSS**

**VF**

Aufzug 1				6,15	m <sup>2</sup>
Aufzug 2				4,03	m <sup>2</sup>
Technikflur				15,18	m <sup>2</sup>
Flur 1				40,36	m <sup>2</sup>
Flur 2				54,45	m <sup>2</sup>
Flur 3				23,01	m <sup>2</sup>
Flur 4				20,52	m <sup>2</sup>
Treppe 1				24,85	m <sup>2</sup>
Treppe 2				24,88	m <sup>2</sup>
Foyer				164,26	m <sup>2</sup>
Windfang				12,52	m <sup>2</sup>
Anlieferung				17,01	m <sup>2</sup>
					<b>407,22</b>

**TF**

Batterie				5,02	m <sup>2</sup>
BMZ				1,62	m <sup>2</sup>
HA/Elektro				19,09	m <sup>2</sup>
Heizung				32,05	m <sup>2</sup>
Pelletsbunker				27,19	m <sup>2</sup>
Server				21,79	m <sup>2</sup>
Technik 1				3,30	m <sup>2</sup>
Technik 2				3,38	m <sup>2</sup>
					<b>113,44</b>

**NF 1**

Cafeteria				119,96	m <sup>2</sup>
Lesecke 1				28,53	m <sup>2</sup>
Lesecke 2				27,73	m <sup>2</sup>
Terrasse				43,57	m <sup>2</sup>
					<b>219,79</b>

**NF 2**

Besprechung				20,41	m <sup>2</sup>
Empfang				15,02	m <sup>2</sup>
Hausmeister				16,41	m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsleitung				16,50	m <sup>2</sup>
Heimleitung				20,28	m <sup>2</sup>
Kopierer				4,21	m <sup>2</sup>
Pflegedienstleitung				20,33	m <sup>2</sup>
Verwaltung				14,41	m <sup>2</sup>
Büro 1				20,47	m <sup>2</sup>
Schwester 1				13,44	m <sup>2</sup>
					<b>161,48</b>

**NF 3**

Anliefer- und Übergabestation				33,87	m <sup>2</sup>
Theke				25,63	m <sup>2</sup>
					<b>59,50</b>

NF 4

Getränkelaager				19,24	m <sup>2</sup>
Lager 1				7,87	m <sup>2</sup>
Geräte				10,81	m <sup>2</sup>
Lager Küche				15,19	m <sup>2</sup>
Müll				20,62	m <sup>2</sup>
Pflegmittellager				13,20	m <sup>2</sup>
Wäsche Unrein				21,61	m <sup>2</sup>
Garderobe				5,81	m <sup>2</sup>
					<b>114,35</b>

NF 6

Abschied				17,20	m <sup>2</sup>
Beh. WC				7,53	m <sup>2</sup>
Fäk. 1				4,78	m <sup>2</sup>
Pflegebad				16,32	m <sup>2</sup>
Rein				6,09	m <sup>2</sup>
Ruheraum				28,82	m <sup>2</sup>
Unrein				5,81	m <sup>2</sup>
Wohnbreich 1				80,78	m <sup>2</sup>
					<b>167,33</b>

NF 7

Beh. WC				6,16	m <sup>2</sup>
Putzraum				2,55	m <sup>2</sup>
WC				2,35	m <sup>2</sup>
WC-D				8,81	m <sup>2</sup>
WC H				10,67	m <sup>2</sup>
DU-D				13,27	m <sup>2</sup>
DU-H				8,31	m <sup>2</sup>
Umkleide_D				43,58	m <sup>2</sup>
Umkleide-H				13,27	m <sup>2</sup>
WC-P				2,96	m <sup>2</sup>
Putzraum				3,19	m <sup>2</sup>
					<b>115,12</b>
					<b>1358,23</b>

1. OBERGESCHOSS

VF					
Aufzug 1				6,15	m <sup>2</sup>
Aufzug 2				4,03	m <sup>2</sup>
Flur 1				55,43	m <sup>2</sup>
Flur 2				11,55	m <sup>2</sup>
Flur 3				29,89	m <sup>2</sup>
Flur 4				8,56	m <sup>2</sup>
Flur 5				55,58	m <sup>2</sup>
Flur 6				23,20	m <sup>2</sup>
Treppe 1				24,82	m <sup>2</sup>
Treppe 2				24,80	m <sup>2</sup>
					<b>244,01</b>

TF

Technik 1				3,30	m <sup>2</sup>
Technik 2				3,44	m <sup>2</sup>
				<b>6,74</b>	

NF 1

Leseecke 3				28,45	m <sup>2</sup>
Leseecke 4				27,73	m <sup>2</sup>
Leseecke 5				28,38	m <sup>2</sup>
Terrasse 2				32,67	m <sup>2</sup>
Terrasse 3				32,66	m <sup>2</sup>
				<b>149,89</b>	

NF 2

Büro 1				20,57	m <sup>2</sup>
Schwester 1				14,06	m <sup>2</sup>
				<b>34,63</b>	

NF 4

Lager 2				12,84	m <sup>2</sup>
Lager 3				9,12	m <sup>2</sup>
				<b>21,96</b>	

NF 6

Rein				5,78	m <sup>2</sup>
Unrein				5,88	m <sup>2</sup>
Ausweichz.				14,64	m <sup>2</sup>
Vorraum Ausweichzimmer				3,70	
Bad Ausweichzimmer				4,33	
Pflegebad				23,04	m <sup>2</sup>
Wohnbereich 2				102,21	m <sup>2</sup>
Fäkalien 2				4,78	m <sup>2</sup>
Fäkalien 3				3,86	m <sup>2</sup>
Wohnbereich 3				105,39	m <sup>2</sup>
				<b>273,61</b>	

NF 7

WC				3,22	m <sup>2</sup>
Putzwagen				3,44	m <sup>2</sup>
Putzraum				3,19	m <sup>2</sup>
				<b>9,85</b>	
				<b>740,69</b>	

**2. OBERGESCHOSS**

VF

Aufzug 1				6,15	m <sup>2</sup>
Aufzug 2				4,03	m <sup>2</sup>
Flur 1				55,43	m <sup>2</sup>
Flur 2				11,55	m <sup>2</sup>
Flur 3				29,89	m <sup>2</sup>
Flur 4				8,56	m <sup>2</sup>
Flur 5				55,58	

Flur 6				23,20	m <sup>2</sup>
Treppe 1				24,82	m <sup>2</sup>
Treppe 2				24,80	m <sup>2</sup>
				<b>244,01</b>	

TF

Technik 1				3,30	m <sup>2</sup>
Technik 2				3,44	m <sup>2</sup>
				<b>6,74</b>	

NF 1

Lesecke 6				27,73	m <sup>2</sup>
Lesecke 7				28,45	m <sup>2</sup>
Lesecke 8				28,38	m <sup>2</sup>
Terrasse 4				32,95	m <sup>2</sup>
Terrasse 5				32,94	m <sup>2</sup>
				<b>150,45</b>	

NF 2

Büro 1				20,43	m <sup>2</sup>
Schwester 1				13,41	m <sup>2</sup>
				<b>33,84</b>	

NF 4

Lager 2				12,78	m <sup>2</sup>
Lager 3				9,11	m <sup>2</sup>
				<b>21,89</b>	

NF 6

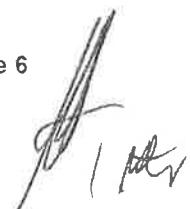
Rein				5,77	m <sup>2</sup>
Unrein				5,88	m <sup>2</sup>
Therapie/ Friseur				24,01	m <sup>2</sup>
Pflegebad				23,04	m <sup>2</sup>
Wohnbereich 4				102,20	m <sup>2</sup>
Fäkalien 2				4,78	m <sup>2</sup>
Fäkalien 3				3,86	m <sup>2</sup>
Wohnbereich 5				105,20	m <sup>2</sup>
				<b>274,74</b>	

NF 7

WC				3,22	m <sup>2</sup>
Putzwagen				3,50	m <sup>2</sup>
Putzraum				3,19	m <sup>2</sup>
				<b>9,91</b>	
				<b>741,58</b>	

Nutzfläche gesamt:	<b>2840,50</b>
--------------------	----------------

Ende der Unteranlage 6



## Unteranlage 7

### Konkretisierung „Dach und Fach“ für die Pflegeeinrichtung in Knetzgau

#### Gebäudehülle

- Tragende Wände inklusive Putz und Fassadenverkleidung
- Decken
- Bodenplatte
- Dach
- Balkone
- Kamin
- Fenster in tragenden Wänden (ohne Verschlüsse)
- Türen in tragenden Wänden (ohne Verschlüsse und Öffnungs-/Schließungsmechanismen)
- Heizung
- Sonnenschutz außen (Rollläden, Außenraffstores und Außenmarkisen – jeweils ohne Antrieb, Steuerung und Elektronik)

Ende der Unteranlage 7

A handwritten signature consisting of several intersecting and curved lines, likely representing initials or a name.

## **Unteranlage 8**

### **§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

Ende der Unteranlage 8

Ende der Anlage 4

Anlage 4 a)

- Anlage 4 a -

Patronatserklärung

Die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Unterfranken e.V. (AWO) mit Sitz in Würzburg ist alleinige Gesellschafterin der **awohn gemeinnützige GmbH (awohn)** mit Sitz in Würzburg.

Die AWO verpflichtet sich, die awohn so auszustatten, dass die awohn, eingetragen im Handelsregister H.R.B. 8447, in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre Verpflichtungen gegenüber dem jeweiligen Berechtigten aus dem Mietverhältnis betreffend das Mietobjekt „Pflegeeinrichtung Knetzgau“ ordnungsgemäß zu erfüllen.

Diese Erklärung unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Würzburg.

Würzburg, den 08.05.....

Arbeiterwohlfahrt

Bezirksverband Unterfranken e.V.

Stefan Wolfshörndl  
Bezirksvorsitzender

Irene Görgner  
stellv. Bezirksvorsitzende

Ende der Anlage 4 a)

**Anlage 5**  
**zur Urkunde des Notars Dr. Johannes Hecht vom 03.03.2015**  
**URNr. 414 /2015**

**GEMEINSCHAFTSORDNUNG**

Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

**1.**

**Umfang der Nutzung, Begriffsbestimmung**

Jeder Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, dieser Urkunde oder Vereinbarungen bzw. Beschlüssen der Sondereigentümer ergeben. Jeder Sondereigentümer hat ferner das Recht der gleichen Mitbenützung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit Sondernutzungsrechte nicht vereinbart sind. Er hat aber die Beschränkungen, die sich aus dem Gesetz und dieser Regelung, ferner privatrechtlichen Bindungen ergeben, einzuhalten. Jeder Sondereigentümer hat das Gemeinschaftseigentum schonend und pfleglich zu behandeln.

**2.**

**Zweckbestimmung**

2.1. Das WEG-Gebäude dient als Seniorenzentrum und Pflegeheim (nachfolgend kurz: "Pflegeheim").

Das Pflegeheim ist auf den Betrieb eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes ausgelegt. Es wird daher als Zweckbestimmung des Sondereigentums im Pflegeheim die Verwendung als Heim i.S.d. Art. 2 PfeWoqG festgelegt. Dieser Zweck wird in der Regel dadurch verwirklicht, indem jeder Sondereigentümer sein Sondereigentum einheitlich an einen gemeinsamen Betreiber des Wohn- und Pflegeheims vermietet oder verpachtet. Entsprechendes gilt, wenn die Verwendung für einen anderen gemeinschaftlichen Zweck beschlossen wird. Eine Eigennutzung des Sondereigentums durch den Eigentümer selbst aufgrund seiner Eigentümerstellung ist daher untersagt, solange die vorstehende Zweckbindung besteht. Daraus ergibt sich eine - zumindest mittelbare - Verpflichtung zur gemeinsamen Nutzung und Vermietung/Verpachtung.

Erster Betreiber ist die Gesellschaft in Firma awohn gemeinnützige GmbH, Kantstraße 45 a, 97074 Würzburg.

- 2.2. Die Vermietung/Verpachtung des Pflegeheims hat einheitlich an einen Betreiber zu erfolgen. Soweit die Eigentümergemeinschaft Vertragspartei eines einheitlichen mit einem Betreiber geschlossenen Miet-/Pachtvertrags ist, oder soweit Gemeinschaftseigentum gesondert vermietet wird, hat auch diese das Gemeinschaftseigentum an den einen Betreiber zu vermieten/verpachten. Die erzielten Miet-/Pachterträge stehen jedoch den Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu. Dies gilt auch dann, wenn die Eigentümergemeinschaft Vertragspartei eines einheitlichen Miet-/Pachtvertrags mit einem Betreiber ist.

### 3.

#### Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte werden nicht vereinbart.

#### 4. Verwalter

- 4.1. Für die gesamte Anlage ist ein einheitlicher Verwalter zu bestellen.  
Zum ersten Verwalter der Gesamtwohnanlage nach WEG wird  
bestellt:

**Erl Immobilienverwaltungs GmbH**  
94469 Deggendorf, Mietzing 33b

- 4.2. Der Verwalter ist darüber hinaus ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft aller Sondereigentümer alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn die Finanzierung der Geschäfte aus den laufenden Einnahmen der Gemeinschaft entsprechend dem Wirtschaftsplan gewährleistet ist. Im Übrigen ist die Eigentümerversammlung berechtigt, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit weitere Ermächtigungen des Verwalters einzuführen. In diesem Rahmen kann dem Verwalter insbesondere die Befugnis eingeräumt werden, Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen unter Entnahme von Mitteln aus der Rücklage in Auftrag zu geben, wenn die vertraglich geschuldete Leistung im Einzelfall den von der Eigentümerversammlung festzulegenden Wert nicht überschreitet. Im Übrigen hat der Verwalter die gesetzlichen Befugnisse.
- 4.3. Neben dem Verwalter nach WEG ist von jedem Sondereigentümer mit gesondertem Vertrag ein Vertrag über die Mietverwaltung abzuschließen. Das Pflegeheim ist ausgelegt für den einheitlichen Betrieb eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes. Dieser einheitliche Betrieb wird erreicht durch den Abschluss von Pacht- bzw. Mietverträgen, die einheitlich von allen Sondereigentümern und ggf. der Eigentümergemeinschaft mit dem Senioren- und Pflegeheimbetreiber abgeschlossen werden. Damit der

Mieter/Pächter nur jeweils einen Ansprechpartner in allen Angelegenheiten der Miet-/Pachtverträge hat und die Miete/Pacht, insbesondere wegen der Möglichkeit zum übereinstimmenden Handeln bei Leistungsstörungen durch den Mieter/Pächter, an nur einen Empfänger bezahlt werden kann, wird die Verwaltung der Miet-/Pachtverträge, solange die Vermietung/ Verpachtung an einen einzigen Betreiber des Senioren- und Pflegeheims erfolgt, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, einem Mietverwalter übertragen. Der Mietverwalter ist auch zur Verwaltung des Sondereigentums und zur Vertretung der Sondereigentümer befugt. Hierzu gehört insbesondere das Recht, Ansprüche aus dem Miet-/Pachtvertrag gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, insbesondere das Miet-/Pachtinkasso zu betreiben und die Miete/Pacht an die jeweiligen Sondereigentümer nach Abzug der diese treffenden Kosten (insbesondere der Verwaltungskosten und die Zuführung zur Instandhaltungstücklager) auszubezahlen.

Zum ersten Mietverwalter wird bestellt die:

Erl Immobilienverwaltungs GmbH  
94469 Deggendorf, Mietzing 33b

Insofern laufen zwei unterschiedlich Verträge, die auch unterschiedliche Laufzeiten haben können. Der Mietverwalter soll mit dem Verwalter identisch sein.

- 4.4. Die vorstehende Regelung in Ziffer 4.2. und 4.3. ist grundsätzlich als Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung in dinglicher Weise getroffen. Sofern dies rechtlich möglich ist, wird der jeweilige Sondereigentümer im Kaufvertrag verpflichtet, den jeweiligen Verwalter mit der Wahrnehmung dieser Rechte zu bevollmächtigen.

5.

Vermietung, Veräußerung

- 5.1. Zur Vermietung/Verpachtung des jeweiligen Sondereigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, wobei die Entscheidung, ob die Zustimmung erteilt wird oder nicht, sich daran zu orientieren hat, ob der bestimmte Zweck gemäß vorstehend Ziffer 2.1. durch die Vermietung oder Verpachtung beeinträchtigt oder gefährdet würde. Erfolgt die Vermietung oder Verpachtung an den einheitlich durch die Eigentümergemeinschaft beauftragten Betreiber und erteilen die Sondereigentümer dem Verwalter die vorstehend in Ziffer 4.4 bezeichneten Vollmachten, ist keine Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ansonsten ist eine Versagung der Zustimmung nur aus wichtigem Grunde zulässig. Als wichtiger Grund gilt, wenn die Vermietung/Verpachtung des Sondereigentums im Pflegeheim nicht an den gemeinsamen Betreiber des Senioren- und Pflegeheimes erfolgt.  
Das Pflegeheim ist bereits vermietet.

- 5.2. Das Sondereigentum ist - unbeschadet der obigen Zweckbestimmung in Ziffer 2. - frei veräußerlich und vererblich. Der Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung bedarf es nicht. Im Falle der Veräußerung ist der Veräußerer jedoch verpflichtet, den Verwalter über den Namen und die Anschrift des Erwerbers zu informieren.

6.

Eigentümerversammlung und Stimmrecht

- 6.1. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und aller Angelegenheiten, über die die Miteigentümer durch Beschluss zu entscheiden haben, wird eine Eigentümergemeinschaft gebildet.

- 6.2. Das Stimmrecht in der Eigentümergemeinschaft richtet sich nach Anzahl der Einheiten. Mehrheiten richten sich nach abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen und sind nicht mitzuzählen.
- 6.3. Für eine Änderung der Zweckbestimmung gemäß vorstehend Ziffer 2 ist die Eigentümersammlung zuständig. Diese beschließt mit einer Mehrheit von 90% der abgegebenen Stimmen, wenn mehr als 50% der in der Eigentümergemeinschaft insgesamt vorhandenen Stimmrechte anwesend oder vertreten sind.
- 6.4. Für die Beschlussfassung über Angelegenheiten des Betriebs eines Seniorenwohn- und Pflegeheims, insbesondere über
- die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus einem mit dem Betreiber des Pflegeheims bestehenden Miet- und Pachtvertrags;
  - die Kündigung oder Verlängerung und Neuabschluss eines mit einem Betreiber des Pflegeheims geschlossenen bzw. abzuschließenden Miet- oder Pachtvertrags;
  - die Beauftragung eines anderen Betreibers mit dem Betrieb des Pflegeheimes im Pflegeheim nach Beendigung eines Miet- oder Pachtvertrags, oder eines Betreibers zu einem anderen, von der Gemeinschaft gemäß vorstehend Ziffer 6.3. beschlossenen Nutzungszweck,
- beschließt die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich mit einer Mehrheit von 50% der abgegebenen Stimmen.
- Ein Beschluss über die Änderung der Nutzungsbindung vom Pflegeheim, dass die Nutzung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nur durch einheitliche Vermietung/Verpachtung an einen gemeinsamen Betreiber zu erfolgen hat, kann nur mit einer Mehrheit von 90 % der Stimmen der in der Eigentümersammlung anwesenden oder vertretenen Eigentümer gefasst werden.

Wird ein Beschluss über die Kündigung, Verlängerung oder den Neuabschluss eines einheitlichen Miet- oder Pachtvertrags gefasst, sind die Sondereigentümer verpflichtet, entsprechend des Beschlusses den Pachtvertrag zu kündigen, zu verlängern oder neu abzuschließen.

Die vorstehende Verpflichtung ist grundsätzlich als Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung in dinglicher Weise getroffen. Sofern dies rechtlich nicht möglich ist, sind die Regelungen schuldrechtlich getroffen; der jeweilige Sondereigentümer wird im Kaufvertrag verpflichtet, die Verpflichtung einen Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

- 6.5. Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Vollmachten bedürfen der Schriftform. Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner, einen Wohnungs- oder Teileigentümer und den Verwalter der gleichen Wohnanlage vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Der Ehegatte/eingetragene Lebenspartner gilt auch ohne schriftliche Vollmacht zur Vertretung des anderen Ehegatten/eingetragenen Lebenspartners als ermächtigt, selbst wenn er nicht Eigentümer ist, es sei denn, dass die Vertretung durch Mitteilung an den Verwalter ausgeschlossen ist. Besucher haben keinen Zutritt.
- 6.6. Eine ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Miteigentümer dann beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf besonders hingewiesen wurde (Abweichung von § 25 Abs. 3 WEG), sofern vorstehend keine Mindestanwesenheit bestimmt ist.

- 6.7. Eine Beschlussfassung ist auch ohne Eigentümerversammlung möglich, wenn alle Eigentümer schriftlich ihre Zustimmung erklären.

7.

## Instandhaltung und Instandsetzung

- 7.1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt ist, der Eigentünergemeinschaft.
- 7.2. Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung seines Sondereigentums verpflichtet. Jeder Sondereigentümer ist auch allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:
  - a) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstüre (Wohnungseingangstüre);
  - b) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums.
- 7.3. Abweichend gilt folgendes:  
Solange ein (Global- bzw. Einzel-) Miet-/Pachtvertrag zwischen jedem Sondereigentümer und ggf. der Eigentünergemeinschaft mit einem einheitlichen Betreiber des Pflegeheims besteht, tragen auch die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für die Sondereigentumseinheiten die Sondereigentümer gemeinschaftlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander. Die Eigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine abweichende Kostenverteilung beschließen. Sofern die Eigentümerversammlung durch Beschluss, der einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen bedarf, nichts Abweichendes beschließt, trägt für den Fall, dass kein einheitlicher Betreiber des Seniorenwohn- und Pflegeheims

vorhanden ist, jeder Sondereigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung für sein Sondereigentum selbst.

- 7.4. Alle Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer allgemeinen Instandhaltungsrücklage verpflichtet, die die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu berücksichtigen hat. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümersversammlung; sie ist von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

8.  
Versicherungen

Für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen und zu halten:

- a) eine Gebäudebrandversicherung;
- b) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme als Grund- und Hauseigentümer;
- c) eine Leitungswasserschadensversicherung;
- d) eine Versicherung gegen Sturmschäden;
- e) eine Elementarversicherung (soweit versicherbar).

Die Sachversicherungen sind zu gleitendem Neuwert, die Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe abzuschließen, bzw. zu halten.

9.  
Lastentragung

- 9.1. Jeder Sondereigentümer trägt die Lasten und Kosten, die ausschließlich sein Sondereigentum betreffen, alleine, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes bestimmt ist.

- 9.2. Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts Abweichendes bestimmt ist.
  - 9.2.1 Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden zu 70% nach dem Verbrauch und zu 30% nach der beheizbaren Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt. Beheizbare Wohn-/Nutzflächen des Gemeinschaftseigentums, an denen ggf. Sondernutzungsrechte zugunsten einzelner oder mehrere Sondereigentümer begründet werden, sind in die Verbrauchserfassung und Kostenverteilung mit einzubeziehen.
- 9.3. Solange das Pflegeheim an einen einheitlichen Betreiber vermietet/verpachtet ist, tragen die auf die Sondereigentümer entfallenden Kosten gemäß vorstehend Ziffer 9.1. und 9.2. die Sondereigentümer untereinander im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Die Eigentümerversammlung kann mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen einen anderen Verteilungsschlüssel innerhalb der Sondereigentümer beschließen.
- 9.4. Kommt ein Sondereigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen in Höhe von fünf vom Hundert über dem jeweiligen Basiszins zu zahlen.
- 9.5. Die näheren Zahlungsmodalitäten bestimmen die Sondereigentümer mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sie können auf diese Weise auch die Verpflichtung eines jeden Sondereigentümers begründen, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für alle laufend fällig werdenden Wohngeldzahlungen zu erteilen.

- 9.6. Solange das Pflegeheim an einen einheitlichen Betreiber vermietet/verpachtet ist, schließt dieser, soweit möglich, Verträge mit Leistungserbringern direkt ab.

10.  
Wirtschaftsplan

10.1. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

10.2. Vom Verwalter wird der die Eigentümergemeinschaft betreffende Wirtschaftsplan für ein Wirtschaftsjahr im Voraus aufgestellt und von der Eigentümersammlung beschlossen; für das erste Rumpfwirtschaftsjahr bedarf es eines Beschlusses der Eigentümersammlung nicht. Der Wirtschaftsplan muss die allgemeinen Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie eventuelle Einnahmen in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe enthalten.

10.3. Der jeweils aufgestellte Wirtschaftsplan gilt solange, bis ein neuer Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wird.  
Zur Vornahme späterer größerer Instandsetzungsarbeiten ist ein angemessener Betrag einer Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

11.  
Wiederaufbau

11.1. Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Sondereigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Sondereigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.

11.2. Jeder Sondereigentümer kann sich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigungsansprüche und der nach dem Aufbauplan ermittelten Kosten des Wiederaufbaues oder der Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungs-/Teileigentums befreien. Er hat zu diesem Zwecke dem Verwalter eine notariell beglaubigte Veräußerungsvollmacht zu erteilen. Dabei ist der Verwalter zu ermächtigen, den Miteigentumsanteil zum marktüblichen Wert freihändig zu veräußern oder nach Maßgabe der §§ 53 ff. WEG versteigern zu lassen.

11.3. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Die Aufhebung kann abgewandt werden, wenn sich ein anderer Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, den Miteigentumsanteil des die Aufhebung Verlangenden zum Schätzwert zu erwerben und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

## 12. Änderungen

12.1. Soweit zwingende gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, kann diese Gemeinschaftsordnung geändert werden. Hierzu ist grundsätzlich eine Vereinbarung aller Sondereigentümer erforderlich. Werden durch die Änderung nicht alle Sondereigentümer betroffen, so genügt die Zustimmung aller durch die Änderung betroffenen Sondercigentümer.

12.2. Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird sowie bestehende Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zu unterteilen oder zu vereinigen. Bei der baulichen Ausführung solcher Änderungen sind die Sondereigentümer berechtigt, auch an tragenden Wänden, die gemeinschaftliches Eigentum sind, Mauerdurchbrüche (z.B. für Türen) zu öffnen und wieder zu schließen, sofern dies mit baubehördlicher Genehmigung und unter Beachtung der Regeln der Technik geschieht. Ein Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum bedarf jedoch der Zustimmung des Verwalters. Diese kann nur verweigert werden, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einer dauernden, unangemessenen Beeinträchtigung anderer Miteigentümer führen würde.

- Ende der Anlage -

A handwritten signature consisting of several diagonal strokes forming a stylized 'F' or 'A' shape, followed by the letters 'IMW'.



# **A N L A G E    6**



- Anlage 6 -

gemäß am 26.02.05  
Vilmhäusler

# Landratsamt Haßberge

Landratsamt Haßberge - Postfach 14 01 - 97431 Haßfurt

Haßfurt, 29.01.2015

ERL-BAU GmbH & Co. KG  
Mietzing  
Mietzing 33b  
94469 Deggendorf

© EINGEGANGEN  
25. Feb. 2015

Ihre Zeichen			
Ihre Nachricht vom			
Abteilung/ Sachgebiet	III/2		
Unsere Zeichen	1/15	Bitte bei Antwort angeben	
Ansprechpartner/in	Herr Hero		
Fax-Durchwahl	(0 95 21) 27-218		
Fax Sachgebiet	(0 95 21) 27-661		
E-Mail Sachgebiet	hans-josef.hero@landratsamt-hassberge.de		

## Wohnungseigentumsgesetz (WEG) - Bescheinigung gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG

Anlagen: 2 Plansätze  
1 Kostenrechnung mit Zahlschein

### Bescheinigung

auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz

#### 1. Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer(n) 1 bis 77, je im Kreis, bezeichnete(n) nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume,

in dem(n) zu errichtenden Gebäude(n) auf dem Grundstück in 97478 Knetzgau,  
Hainerter Str. 6, Fl.-Nr. 560/1, Gemarkung Knetzgau, Grundbuch von Haßfurt für Knetzgau,  
noch nicht vorgetragen, gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

#### 2. Für diese Bescheinigung wird eine Gebühr von 7.700,00 € festgesetzt.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Gebührenfestsetzung (Ziff. 2 der Bescheinigung) kann innerhalb eines Monats nach ihrer Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg, Burkarderstr. 26, 97082 Würzburg (oder: Postfach 11 02 65, 97029 Würzburg) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebeherrschens 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 beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätze sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Hausanschrift Am Herrenhof 1 97437 Haßfurt	Sprechzeiten Mo-Fr 08:30-12:30 Uhr Do 14:00-17:00 Uhr	Fernsprecher (Vermittlung) (09521) 27-0 Telefax (09521) 27101	E-Mail poststelle@landratsamt- hassberge.de Internet www.landkreis-hassberge.de	Konto der Kreiskasse Haßberge: Sparkasse Ostunterfranken Konto-Nr. 26 (BLZ 793 517 30) IBAN: DE64 7935 1730 0000 0000 26 SWIFT/BIC: BYLADEM1HAS	Steuernummer 249/114/50158
--	---	---	---	---	-------------------------------

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl. S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Kostenwesens abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Die Klageerhebung in elektronischer Form (z. B. durch E-Mail) ist unzulässig.
- Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührenvorschuss zu entrichten.

  
Hero

Verteiler:	Finanzamt Zeil
Blatt 1	Entwurf
Blatt 2	

WEG 001







Anlage 6

MATERIALDARSTELLUNG ABWEICHEND  
VON DER BAULAGENVERORDNUNG



Hainerter Straße

Anlage 6

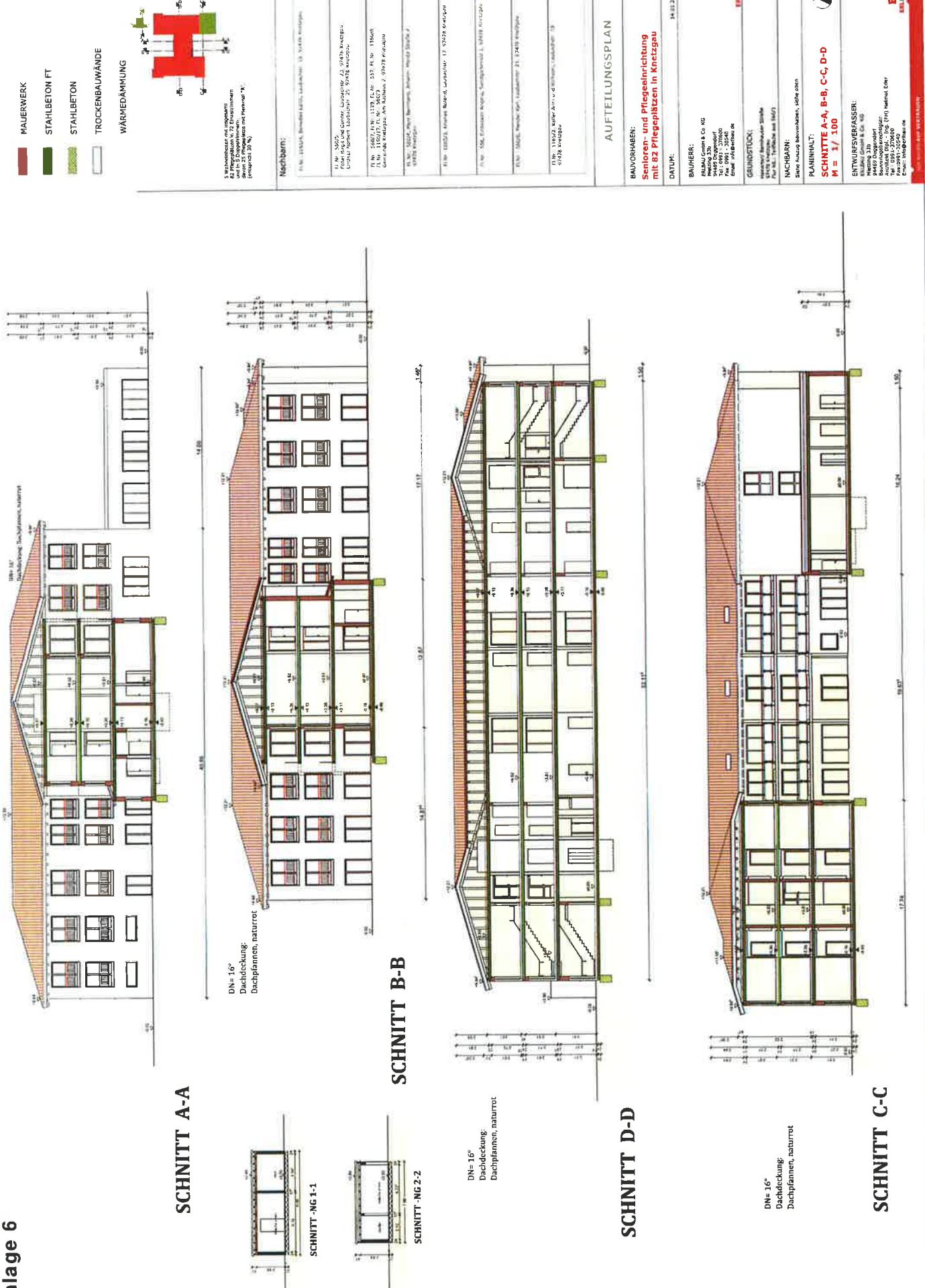
MATERIALDARSTELLUNG ABWEICHEND  
VON DER BAULAGENVERORDNUNG



Ende der Anlage 6

Anlage 6

MATERIALDARSTELLUNG ABWEICHEND  
VON DER BAULAGENVERORDNUNG





# LANDRATSAMT HASSBERGE

Landratsamt Haßberge - Postfach 14 01 - 97431 Haßfurt

Haßfurt, 22.01.2015

Übergabebelegschreiben

ERL-BAU GmbH & Co.KG  
Mietzing 33 b  
94469 Deggendorf

① EINGEGANGEN ②

29. Jan. 2015

Ihre Zeichen		
Ihre Nachricht vom		
Sachgebiet	III/2	
Unsere Zeichen	BV-Nr.00001/15	Bitte bei Antwort angeben
Ansprechpartner/in	Herr Achtmann	
Durchwahl	(0 95 21) 27-255	
Fax Sachgebiet	(0 95 21) 27-661	
E-Mail Sachgebiet	bauamt@landratsamt-hassberge.de	

Bauvorhaben: Neubau einer Senioren- und Pflegeeinrichtung mit 82 Pflegeplätzen und eingeschreuter Tagespflege  
 Bauort: Knetzgau, Hainerter Straße  
 Gemarkung: Knetzgau  
 Flur-Nr. 560/1 TfI.  
 Bauherr: ERL-BAU GmbH & Co.KG, Mietzing 33 b, 94469 Deggendorf

**Baugenehmigungsbescheid nach Art. 60 Bayer. Bauordnung:**

- I. Für obiges Bauvorhaben wird hiermit die  
**Baugenehmigung**  
erteilt.
- II. Das Vorhaben ist entsprechend den eingereichten, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen auszuführen.
- III. Bestandteil dieses Bescheides sind auch die weiteren Aussprüche, wie zusätzliche Erlaubnisse, Anordnungen, Ausnahmen, Befreiungen, Bedingungen und Auflagen.
- IV. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.
- V. Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen von insgesamt 12.380,50 EUR festgesetzt (vgl. beiliegende Kostenrechnung).

**Ende der Anlage 7**

Hausanschrift  
Am Herrenhof 1  
97437 Haßfurt

Sprechzeiten  
Mo-Fr 08:30-12:30 Uhr  
Do 14:00-17:00 Uhr

Fernsprecher  
(Vermittlung)  
(09521) 27-0  
Telefax  
(09521) 27101

E-Mail  
poststelle@landratsamt-hassberge.de  
Internet  
www.landkreis-hassberge.de

Konto der Kreiskasse Haßberge:  
Sparkasse Ostunterfranken  
Konto-Nr. 26 (BLZ 793 517 30)  
IBAN: DE64 7935 1730 0000 0000 26  
SWIFT/BIC: BYLADEM1HAS

Steuernummer  
249/114/50158

  
**Begl.Anschrift**  
**Aufbereitung**

Urk.R.Nr. 0576 /2013 (VM03)

**GRUNDBESITZVOLLMACHT**

Heute, am einundzwanzigsten März  
zweitausenddreizehn

**- 21.03.2013 -**

erschien vor mir,

**Dr. Johannes Hecht,**

Notar mit dem Amtssitz in Hengersberg,  
an der Geschäftsstelle in 94491 Hengersberg,  
Marktplatz 12:

Herr Alois Erl,  
geboren am 24.01.1982, wohnhaft in  
94469 Deggendorf, Mietzing 33 b,  
mir, Notar, von Person bekannt,

hier handelnd als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer für die  
Firma

**Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH**  
mit dem Sitz in Deggendorf,

diese wiederum handelnd als persönlich haftender Gesellschafter für die  
Firma

**Erl-Bau-GmbH & Co KG**  
mit dem Sitz in Deggendorf  
(Anschrift: Mietzing 33 b, 94469 Deggendorf)

hierzu bescheinige ich, Notar, aufgrund einer am heutigen Tage  
vorgenommenen Einsichtnahme in das Handelsregister beim  
Amtsgericht, Registergericht, Deggendorf, dass

- a) die Firma Erl-Bau-Verwaltungs-GmbH in Deggendorf unter HRB Nr. 1350 eingetragen und Herr Erl als deren Geschäftsführer zur alleinigen Vertretung befugt ist;
- b) die Firma Erl-Bau-GmbH & Co KG in Deggendorf unter HRA Nr. 1334 eingetragen und die vorgenannte GmbH als deren persönlich haftende Gesellschafterin zur alleinigen Vertretung befugt ist.

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

Die Gesellschaft in Firma **Erl-Bau-GmbH & Co KG** mit dem Sitz in Deggendorf  
- nachfolgend "der Vollmachtgeber" genannt -

bevollmächtigt hiermit

Herrn Frank **Kühnhauser**, geboren am 09.07.1963,  
wohnhaft in 83308 Trostberg, Zieglerstraße 3  
- nachfolgend "der Bevollmächtigte" genannt -

unter Befreiung von § 181 BGB,  
mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten,  
über den Tod des Vollmachtgebers hinaus,

beliebigen Grundbesitz zu erwerben,  
insbesondere zu kaufen, die Auflassung zu erklären und  
entgegenzunehmen, Vollzugserklärungen und zweckdienliche  
Erklärungen gegenüber Behörden, Privaten und zur Vermessung hierzu  
abzugeben, Finanzierungsgrundpfandrechte zum Erwerb im  
banküblichen Rahmen nebst persönlicher Verpflichtung zu bestellen und  
die Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären,

beliebigen Grundbesitz zu veräußern,  
nicht aber zu verschenken,  
insbesondere zu verkaufen, die Auflassung zu erklären und  
entgegenzunehmen, Vollzugserklärungen und zweckdienliche  
Erklärungen gegenüber Behörden, Privaten und zur Vermessung hierzu  
abzugeben, Finanzierungsgrundpfandrechte unter Mitwirkung des  
Veräußerers im banküblichen Rahmen ohne persönliche Verpflichtung  
des Veräußerers zu bestellen und die Zwangsvollstreckungsunterwerfung  
zu erklären,

beliebige Aufteilungen nach dem WEG mit Festlegung aller  
Einzelheiten inclusive Gemeinschaftsordnung, sowie beliebige  
Erbbaurechtsbestellungen mit beliebigen Bedingungen vorzunehmen,

beliebigen Grundbesitz frei zu belasten,  
Vollzugserklärungen und zweckdienliche Erklärungen gegenüber  
Behörden und Privaten hierzu abzugeben,  
die persönliche Haftung hierzu zu erklären,  
alle banküblichen Erklärungen hierzu abzugeben  
und die Zwangsvollstreckungsunterwerfung  
in dinglicher und persönlicher Hinsicht  
zu erklären.

Der Bevollmächtigte ist auch befugt, in Zwangsversteigerungsverfahren  
zu bieten und Grundstücke zu erstehen, die Erteilung des Zuschlags zu  
beantragen, die Rechte aus dem Meistgebot zu übernehmen oder an  
Dritte abzutreten, sowie alle Urkunden in Empfang zu nehmen und alle  
zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Erklärungen  
abzugeben.

Unter Grundbesitz sind auch grundstücksgleiche Rechte, Erbbaurechte  
sowie Wohnungs- und Teileigentum zu verstehen, ferner zu  
vermessende Teilflächen, Zuflurstücke und Miteigentumsanteile.

Von dieser Urkunde erhält der Bevollmächtigte eine Ausfertigung.

Der Vollmachtgeber erhält eine einfache Ablichtung.

Die Kosten dieser Urkunde trägt der Vollmachtgeber.

Die vorstehende Niederschrift  
wurde vom Notar vorgelesen,  
von dem Erschienenen genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben, wie folgt:



Auf Ansuchen erteile ich hiermit antragsgemäß für

**Herrn Frank Kühnhauser, geboren am 09.07.1963,  
wohnhaft in 83308 Trostberg, Zieglerstraße 3**

die vorstehende, mit der Urschrift übereinstimmende  
Ausfertigung.

Hengersberg den 21. März 2013

Dr. Hecht, Notar

Die Übereinstimmung der vorstehenden Ablichtung mit  
der mir heute vorliegenden Ausfertigung beglaubige  
ich hiermit.

Hengersberg, den 3. März 2015

Dr. Hecht, Notar



BEGLAUBIGUNGSVERMERK VOLLSTÄNDIG