

Beglaubigte Abschrift

URNr. CU1126 /2012

BV 072

vom 29.03.2012

SB: Hu

Bauträgervertrag mit Auflassung

Am

neunundzwanzigsten März zweitausendzwoölf

- 29. März 2012 -

sind vor mir,

Klaus Friedrich, Notar a. D.,

als amtlich bestelltem Vertreter des Notars

Johann Kärtner

mit dem Amtssitz in München, in dessen Amtsräumen in 80333 München, Theatinerstraße 31, gleichzeitig anwesend:

1. Herr Henning Dambly,

geboren am 27.04.1963,

82031 Grünwald, Nördliche Münchner Straße 9c,

mir, dem Notarvertreter, persönlich bekannt,

hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern für die Firma

BHB Projektgesellschaft Kirschgalerien GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München

- Amtsgericht München HRA 97784 -

(Anschrift: 82031 Grünwald, Nördliche Münchner Straße 9c)

aufgrund notarieller Vollmacht, welche heute in Ausfertigung vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigelegt ist.

2. Herrn Dr. Mikhail Efron,

geboren am 30.10.1960,

und dessen Ehefrau,

Frau Alla Efron, geborene Milgrom,

geboren am 24.09.1963,

86159 Augsburg, Bleriotstraße 54,

- Reallast (Unterhaltungsverpflichtung für Geh- und Radwege) für Landeshauptstadt München;
- Abstandsflächenregelung für
 - a) jeweilige Eigentümer von Flst. 167/12,
 - b) Landeshauptstadt München;
- Geh- und Radfahrrecht für Landeshauptstadt München;
- Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung von Geh- und Fahrradwegen) für Landeshauptstadt München;
- Feuerwehrezufahrtsrecht für
 - a) den jeweiligen Eigentümer von Flst. 167/25,
 - b) Landeshauptstadt München;
- Kinderspielplatzbenutzungsrecht für
 - a) den jeweiligen Eigentümer von Flst. 167/25,
 - b) Landeshauptstadt München;
- Grunddienstbarkeit (Schallschutzmauererrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 167/25;
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schallschutzmauererrichtungsrecht) für die Landeshauptstadt München.

Abteilung III:

30.312.000,00 € Buchgrundschuld für Stadtparkasse München – Anstalt des öffentlichen Rechts -, München, wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. € 3.000,000,00 vollstreckbar nach § 800 ZPO.

2. Bauvorhaben, Pläne

Auf dem unter Ziffer 1. genannten Grundstück Flst. 167/13 der Gemarkung Großhadern - nachstehend auch „Baugrundstück“ genannt - **erichtet** der Grundstückseigentümer eine Wohnanlage, bestehend aus 6 Häusern mit **113 Wohnungen** und einer Tiefgarage mit 114 Tiefgaragenstellplätzen. Das **Baugrundstück** ist aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan ersichtlich.

Die Baugenehmigung zur Durchführung des Bauvorhabens wurde mit Bescheid vom **24.02.2012**, AZ: 602-1.2-2011-21392-43 von der Landeshauptstadt München erteilt.

3. Aufteilung

Die Urkunde des Notars Johann Kärtner in München vom 02.11.2011, URNr. 2993/2011, - **nachfolgend** „Teilungserklärung“ oder „Bezugsurkunde“ genannt -

hat die Firma BHB Projektgesellschaft Kirschgalerien GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Grünwald an dem Grundstück Fl.Nr.167/13 der Gemarkung Großhadern Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG begründet.

Diese Teilungserklärung wurde durch einen Nachtrag vom 22.03.2012, URNr. 1014/2012 des gleichen Notars ergänzt, u. a. durch Begründung zusätzlicher Sondernutzungsrechte und Änderung der Wohnung Nr. 97 zur Herstellung des von Landeshauptstadt München verlangten Durchgangs durch das Haus 6 zum Kinderspielplatz sowie Änderung von Miteigentumsanteilen einiger Wohnungen. Nach Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung hat der Grundstückseigentümer am 28.03.2012 in einem 2. Nachtrag zur Teilungserklärung – URNr. 1109/2012 des Notars Johann Kärtner in München die Identität der als abgeschlossen bestätigten Wohnungen samt Kellerräumen und Tiefgaragenstellplätze, mit Ausnahme der geänderten Wohnung Nr. 97, mit den der Beurkundung der Teilungserklärung zugrunde gelegten vorläufigen Aufteilungsplänen erklärt.

Der Vollzug der Teilung wurde am 28.03.2012 im Grundbuch beantragt.

Mit Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch werden folgende Wohnungs- und Teileigentumseinheiten gebildet.

- a) 7,928/1000 Miteigentumsanteil an dem in Ziffer 1 beschriebenen Grundstück der Gemarkung Großhadern
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung Nr. 77 im Erdgeschoss des Hauses 5 samt Keller, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 77 bezeichnet,
hierzu Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche „SNR 5.0.3“,
(interne Nummer 5.0.3).
- b) 0,500/1000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück der Gemarkung Großhadern,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 767 im 2. Untergeschoss der Tiefgarage laut Aufteilungsplan.

Das vorgenannte Wohnungs- und Teileigentum wird nachfolgend in dieser Urkunde „Vertragsgegenstand oder Vertragsbesitz“ genannt.

Der Käufer bestätigt, rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung eine beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung ohne Aufteilungspläne sowie der Nachtragsurkunde vom 22.03.2012 erhalten zu haben. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Urkunden mit der Verweisung Inhalt der heutigen Vereinbarungen der Beteiligten werden.

Die vorgenannten Urkunden lagen heute in Urschrift vor. Der Inhalt ist bekannt. Auf Beifügung und Verlesung wird verzichtet. Auf sie wird verwiesen. Dem Käufer wurden insbesondere die der Urschrift der Teilungserklärung beigehefteten vorläufigen Aufteilungspläne zur Einsichtnahme vorgelegt. Für die Vertragswohnung hat der Käufer vor der heutigen Beurkundung Kopien der Grundrisspläne erhalten.

Die vorgenannte Wohnung, der dazugehörnde Kellerraum und der Tiefgaragenstellplatz sind in den der heutigen Urkunde als Anlage 2 a und 2 b beigefügten Plänen eingezeichnet. Anlage 2 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde. Auf sie wird verwiesen. Die Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt.

II.

Verkauf

1. Die Firma BHB Projektgesellschaft Kirschgalerien GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Grünwald, Landkreis München
- nachstehend „der Verkäufer“ genannt -

verkauft hiermit

an

Herrn Dr. Mikhail Erfron und

Frau Alla Efron

- nachstehend „der Käufer“ genannt -

zum Gesamtgut der zwischen ihnen bestehenden Gütergemeinschaft nach russischem Recht

den in Abschn. I. Ziff. 3 näher bezeichneten von ihr herzustellenden Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör, insbesondere das Garten- und Terrassensondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 77 gemäß dem als Anlage

2c beigefügten Sondernutzungsrechtsplan.

2. Die Bauausführung hat entsprechend der der Teilungserklärung beigefügten Baubeschreibung und den der Teilungserklärung beigefügten Bauplänen zu geschehen.
3. Soweit danach eine Leistung nicht genau bestimmt ist, ist sie vom Verkäufer in ortsüblicher, von ihm nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen. Abweichungen in der Ausführung sind nur zulässig, soweit sie gleichwertig sind oder technisch notwendig sind oder behördlichen Auflagen entsprechen und dem Käufer zumutbar sind.

Der Verkäufer ist verpflichtet, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten; maßgeblich sind die Vorschriften, die bei Erteilung der Baugenehmigung gelten. Dem Käufer ist bekannt, dass die Rechtsprechung auf die im Zeitpunkt der Abnahme geltenden Vorschriften abstellt, dass mit der vorliegenden Vereinbarung der maßgebliche Zeitpunkt vorverlegt wird und der Verkäufer deshalb in der Zwischenzeit eintretende Änderungen der anerkannten Regeln der Baukunst nicht berücksichtigen muss.

Der Planung und Bauausführung der Maßnahmen zum Wärmeschutz liegt die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) mit Erreichung der Förderfähigkeit nach „KfW-Effizienzhaus 70“ Kriterien zugrunde. Damit wird die Mindestanforderung von höchstens 70% der in der EnEV 2009 angegebenen Höchstwerte für den Jahresprimärenergiebedarf und höchstens 85% der Vorgaben für den spezifischen Transmissionswärmeverlust erfüllt. Zur Einhaltung der in diesem Gesetz geforderten besonders „dichten“ Bauausführung ist die regelmäßige Lüftung durch den Nutzer der Wohnung nötig. Der Käufer ist danach verpflichtet sicherzustellen, dass der in der Energieeinsparverordnung geforderte Luftwechsel über die natürliche Lüftung durch Öffnen der Fenster regelmäßig erfolgt.

Hinsichtlich des in der Wohnanlage vorgesehenen Schallschutzes wird unter Bezugnahme auf das vorletzte Kapitel der Baubeschreibung folgendes verbindlich vereinbart:

Der Planung und Bauausführung liegen folgende Schallschutzwerte für den erhöhten Schallschutz gemäß Bbl. 2 zu DIN 4109 zugrunde:

- a. Luftschallschutz Wohnungstrennwände $R'_w = 55$ dB

- b. Luftschallschutz Wohnungstrenndecken $R'_{w} = 55$ dB
- c. Trittschallschutz Decken und Treppenläufe $L'_{nw} = 46$ dB
- d. Geräusche aus der Wasserinstallation $L_{AF \max} = 30$ dB (A)
- e. Geräusche aus haustechnischen Anlagen $L_{AF \max} = 30$ dB (A)
- f. Geräusche, die manuell am massiven Baukörper erzeugt werden (z. B. Absetzen von Gegenständen auf gemauerten Spiegelkonsolen und Ähnliches) unterliegen keinen Anforderungen! Sie sind nicht normierbar, da sie von der Heftigkeit der Geräuscherzeugung abhängen.

Mit diesen Anforderungen erfüllt der Verkäufer seine vertraglichen Verpflichtungen zur Erreichung des Bauvorhabens auch dann, wenn mit den angewendeten Baukonstruktionen ein besserer Schallschutz erzielt werden könnte.

Maßnahmen zur Einhaltung des Schallschutzes gegen Außenlärm, wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern und Schallschutzverglasungen von Erkern und Balkonen werden gemäß dem im Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Schallschutzgesetzen ausgeführt.

Durch Kellerräume und in der Tiefgarage, auch soweit es sich um Sondereigentum handelt, können Ver- und Entsorgungsanlagen geführt werden.

Die Wohn- und Nutzflächen werden nach den Rohbaumaßen der Genehmigungspläne berechnet. In den Wohnflächen sind die Loggien und Balkone zur Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt, Terrassen und Dachterrassen werden zu 1/3 ihrer Grundfläche eingerechnet.

Änderungen der Wohnflächen bis zu 3 % sind zulässig, ohne dass der Kaufpreis ausgeglichen wird. Etwaige Wohnflächenunterschiede über 3 % sind mit € 2.000,00,- je m² auszugleichen. Flächenänderungen aufgrund von Sonderwünschen bleiben bei geringen Ausgleichansprüchen unbeachtet.

Änderungen des Flächeninhalts der Sondernutzungsrechte führen in keinem Fall zu einer Änderung der Miteigentumsanteile und des Kaufpreises.

III.

Kaufpreis

Kaufpreishöhe

Der Kaufpreis beträgt