

# Exposé

## Wohnung in Oberau

### Sonnige 3-Zi Wohnung mit fantastischem Bergblick



Objekt-Nr. OM-321662

### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Anastasiia Strizhkova

Werdenfelser Straße 6  
82496 Oberau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen 3-Zimmer-Wohnung, ideal gelegen nahe Bahnhof Oberau. Diese moderne Wohnung befindet sich im 1 Obergeschoss eines gepflegten 5-Familien-Hauses.

Neben drei hübschen Zimmern zählen zu dem Objekt ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Die beiden Balkone bieten einen herrlichen Ausblick auf die Berge. Das Objekt hat einen dazugehörigen Kellerraum sowie einen Gemeinschafts-Waschraum. Die letzte Renovierung fand erst vor Kurzem, im Jahr 2024, statt.

Das Hausgeld beläuft sich auf 300,00 € im Monat.

Eine Einzelgarage ist im Preis insbegriffen.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde im 2024 renoviert. Sie bekommen:

- ein modernes Bad
- ein modernes Gäste WC
- Einbauküche
- Schlafzimmerschrank

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

In wenigen Minuten erreichen Sie Garmisch-Partenkirchen. In nur 40 Minuten mit dem Auto in München. 50 Minuten mit dem Zug zu München Hauptbahnhof.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ausblick



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick Süd-West



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kindzimmer/Arbeitszimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



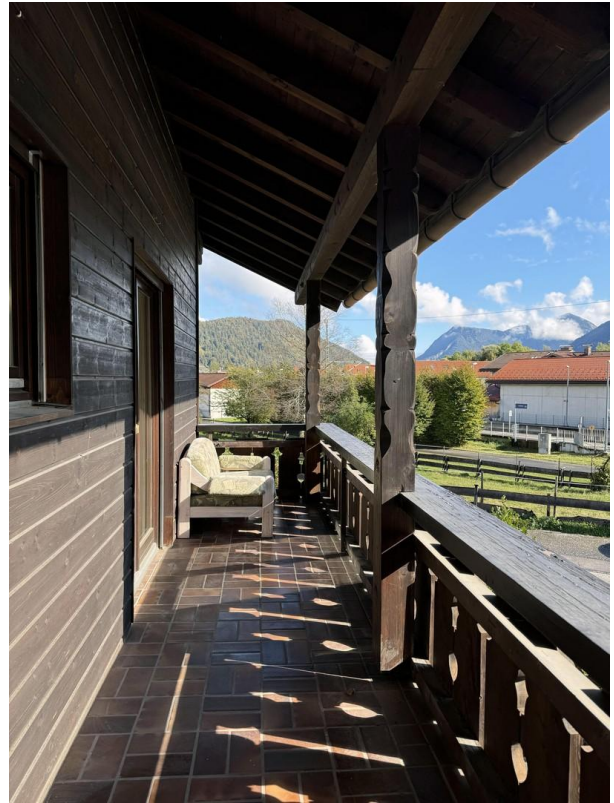
Gemeinsames Garten



# Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon 2



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Hausansicht





# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **08.03.2025**

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000399678

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Werdenfelser Str. 6, 82496 Oberau	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1985	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1998	
Anzahl Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	393,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

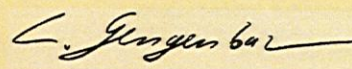
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl.-Phys. Christian Gengenbach  
Energieberater (HWK)  
Gartenstr. 2  
82490 Farchant

09.03.2015  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
der Registriernummer ist nach deren  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

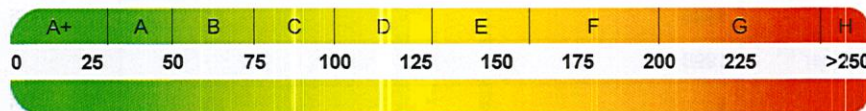
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000399678

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

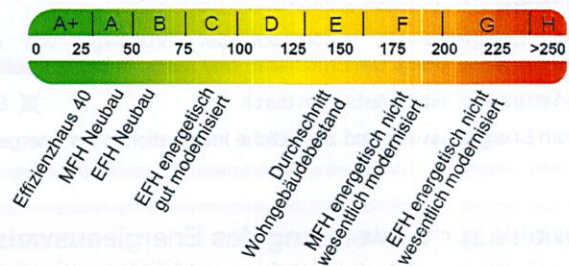
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

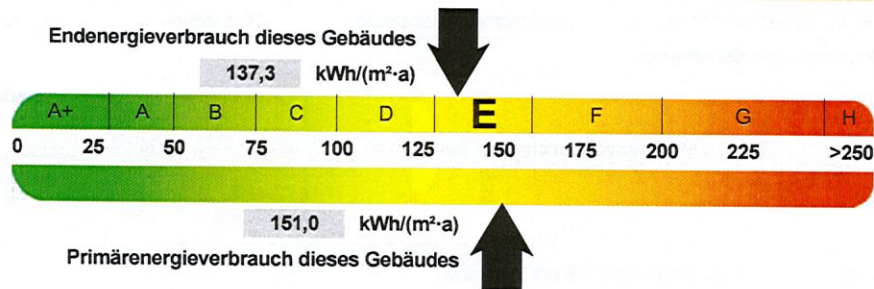
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000399678

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

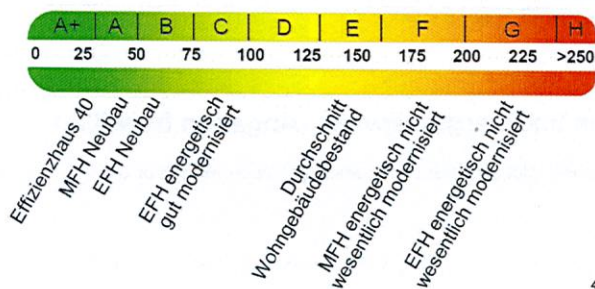
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

137,3 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2012	31.12.2012	Erdgas E	1,10	49641	17791	31849	0,89
01.01.2013	31.12.2013	Erdgas E	1,10	53506	18531	34975	0,84
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas E	1,10	48795	17401	31393	0,99
01.01.2012	31.12.2014	Leerstandszuschlag	1,10	20493	10720	9773	0,90

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2015-000399678

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Außendämmung 18 cm WL.G 040	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wärme erzeugung	Gas-Brennwert-Kessel mit solarer Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeübergabe	Einbau von Thermostatventilen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7	Warmwasser-Bereitung	Energiesparende Warmwasserzirkulation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ihrem Energieberater vor Ort

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die empfohlenen Modernisierungsmaßnahmen dienen nur als Beispiel und ersetzen keine Energieberatung vor Ort.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Übersicht Eingabedaten**

**Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Werdenfelser Str. 6  
 PLZ / Ort: 82496 Oberau  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 393,60 m<sup>2</sup>  
 berechnet aus der Wohnfläche: 328,00 m<sup>2</sup>  
 Verhältnisfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 5

**Energieverbrauch**

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2012	31.12.2012	55101	49641	31849	64,2	17791	35,8
01.01.2013	31.12.2013	59392	53506	34975	65,4	18531	34,6
01.01.2014	31.12.2014	54162	48795	31393	64,3	17401	35,7

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 82496  
 Ort: Oberau

**Leerstände**

Leerstands- beginn	Leerstands- ende	Leerstand	
		m <sup>2</sup>	%
01.01.2012	31.12.2014	78,33	19,9

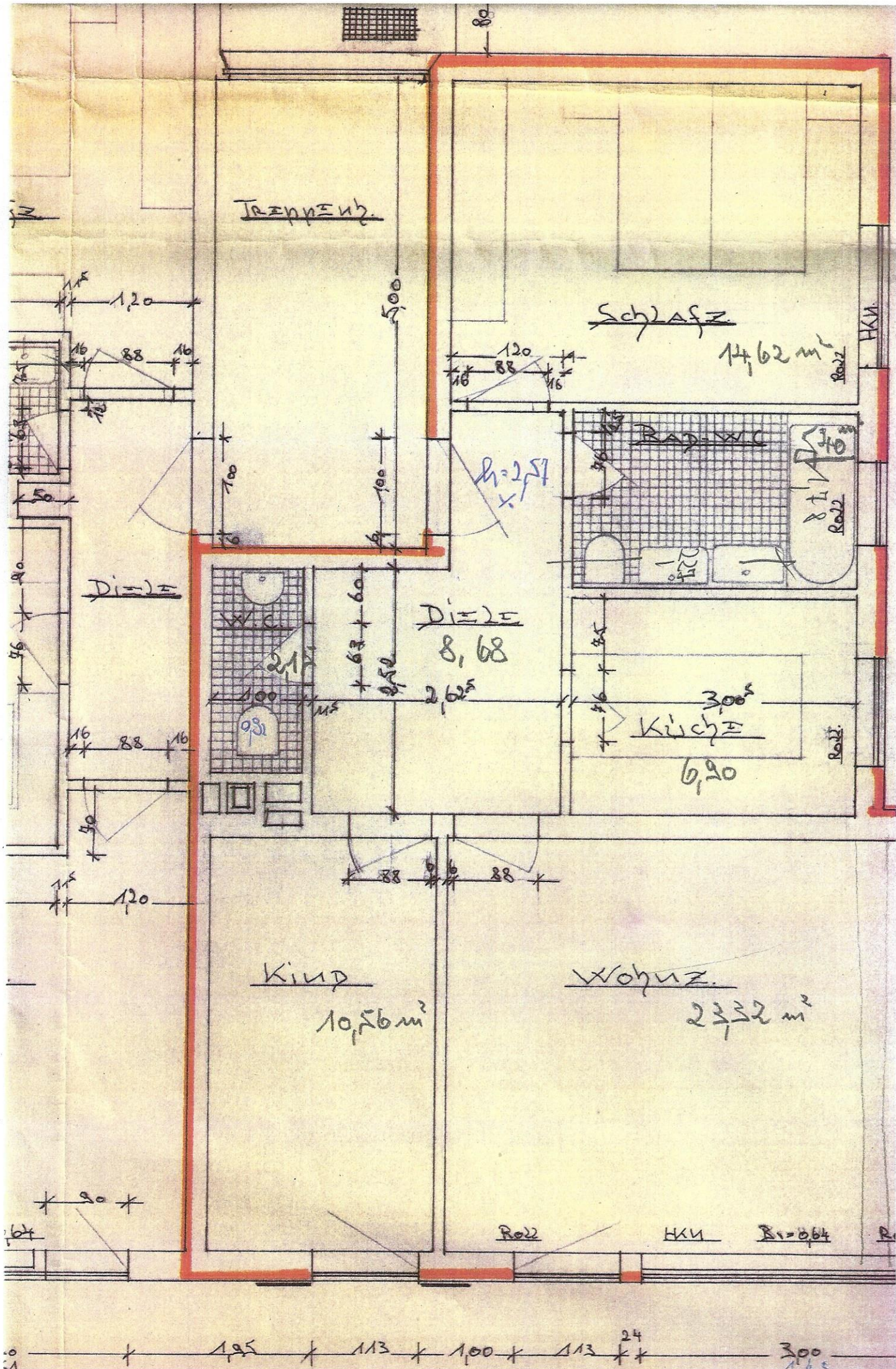


## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	01.01.2012 - 31.12.2014
Kennwert:	137,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)





Treppenz.

Schlafz.

14,62 m<sup>2</sup>

Di=2

Di=2

8,68

Küche

6,90

Kind

10,56 m<sup>2</sup>

Wohnz.

23,32 m<sup>2</sup>

Bad-WC

8,10

W.C.

2,1

2,62

1,20

1,20

16

88

16

16

88

16

90

88

16

88

HKU

Ri=0,64

1,95

1,13

1,00

1,13

24

3,00

1,65



das Grundbuchamt  
Garmisch-Partenkirchen

mit dem Antrag auf  
Vollzug/Eintragung  
der Aufl. Vermerk.

Garmisch-Partenkirchen  
den - 9. 05. 79  
Der Notar

URNr. 2 0850 /1979

23. 5. 1979 10.10  
E. 134 *Quinn*

Teilungserklärung

*Müller*  
Heute, den siebten Mai  
neunzehnhundertneundsiebzig  
- 7. 5. 1979 -

erschien(en) vor mir,  
Notar Dr. Friedrich Schwarz  
in Garmisch-Partenkirchen, in den Geschäfts-  
räumen Bahnhofstr. 40/I:

Herr Franz und Frau Maria Redinger,  
Geb. Schwarz, Bauunternehmer  
wohnhaft in 8106 Oberau, Am Gipsbruch 3,  
geboren am 20. 3. 1933 bzw. am 11. 2. 1939  
nach ihren Angaben im Güterstand der Güter-  
gemeinschaft lebend,  
persönlich bekannt;

hier h a n d e l n d als Gesellschafter des  
Bürgerlichen Rechts der zwischen ihnen bestehen-  
den Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach E-  
sicht des Grundbuches ihren Erklärungen gemäß  
was folgt:

*08. 35: 1222/10*

I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen  
für Oberau Band 22 Blatt 828

sind Herr Franz Redinger und Frau Maria Redinger,  
geb. Schwarz  
als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts

als Eigentümer des folgenden Grundbesitzes der Ge-  
markung Oberau eingetragen:

Fl.Nr. 62/2 Werdenfelser Straße 6, Wohnhaus,  
Garten, Hofraum zu 0,0720 ha.

Abteilung II und III sind lastenfrei.

II.

Aufteilung gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz

Die Grundstückseigentümer, die Eheleute Franz und Maria Redinger, geb. Schwarz, als Gesellschafter der zwischen ihnen bestehenden Gesellschaft des bürgerlichen Rechts teilen hiermit das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück Fl.Nr. 62/2 Gemarkung Oberau gemäß § 8 WEG dergestalt in Miteigentumsanteile auf, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung bzw. das Teileigentum an einer Garage wie folgt verbunden ist:

1. Miteigentumsanteil zu 236,798/1000

*Obwa-* verbunden mit dem Sondereigentum (an der Wohnung I, *ll. H. (Garten)*  
im Aufteilungsplan blau schraffiert eingezeichnet,  
*VE 35,1272* im Erdgeschoß links samt Keller, Nr. I, und Terrasse  
mit einer Gesamtwohnfläche von 91,79 qm;

2. Miteigentumsanteil zu 160,333/1000

*VE 35,1273* verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung II,  
im Aufteilungsplan rot schraffiert eingezeichnet,  
im Erdgeschoß rechts samt Keller Nr. II, und Terrasse  
mit einer Gesamtwohnfläche von 62,15 qm;



3. Miteigentumsanteil zu 215,773/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung III,  
im Aufteilungsplan grün schraffiert eingezeichnet,  
im Obergeschoß links samt Keller III,  
mit einer Gesamtwohnfläche von 83,64 qm;  
*GE 35: 1274*
4. Miteigentumsanteil zu 152,981/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung IV,  
im Aufteilungsplan gelb schraffiert eingezeichnet,  
im Obergeschoß rechts samt Keller IV,  
mit einer Gesamtwohnfläche von 59,30 qm;  
*GE 35: 1275*
5. Miteigentumsanteil zu 184,429/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung V,  
im Aufteilungsplan braun schraffiert eingezeichnet,  
im Dachgeschoß samt Keller V,  
mit einer Gesamtwohnfläche von 71,49 qm;  
*GE 35: 1276*
6. Miteigentumsanteil zu 10,190/1000  
verbunden mit dem <sup>Teileigentum</sup> Teileigentum (an der Garage I,  
im Aufteilungsplan gelb schraffiert eingezeichnet,  
mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3,95 qm;  
*TE 35: 1277*
7. Miteigentumsanteil zu 10,190/1000,  
verbunden mit dem Teileigentum an der Garage II,  
im Aufteilungsplan braun schraffiert eingezeichnet,  
mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3,95 qm;  
*TE 35: 1278*
8. Miteigentumsanteil zu 10,190/1000  
verbunden mit dem Teileigentum an der Garage III,  
im Aufteilungsplan rot schraffiert eingezeichnet,  
mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3,95 qm;  
*TE 35: 1279*
9. Miteigentumsanteil zu 10,190/1000  
verbunden mit dem Teileigentum an der Garage IV,  
im Aufteilungsplan grün schraffiert eingezeichnet,  
mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3,95 qm;  
*TE 35: 1280*
10. Miteigentumsanteil zu 8,926/1000  
verbunden mit dem Teileigentum an der Garage V,  
im Aufteilungsplan blau schraffiert eingezeichnet,  
mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 3,46 qm.  
*TE 35: 1281*

Bei der Berechnung der 1000tel Anteile wurden die Garagen zu einem Viertel, die Terrassen bzw. Balkone zur Hälfte und die Kellerräume zu einem Viertel angerechnet.

III.

Eintragungsbewilligungen

Herr Franz und Frau Maria Redinger, geb. Schwarz, als Gesellschafter der zwischen ihnen bestehenden Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts bewilligen und beantragen hiermit die Eintragung der in Ziff. II. enthaltenen Teilung des Eigentums in das neu anzulegende Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch, wobei für jeden Miteigentumsanteil ein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden soll.

Ferner bewilligen und beantragen die Eheleute Redinger die von ihnen bestimmte Gemeinschaftsordnung, die dieser Urkunde als Anlage beigeheftet ist, als Inhalt des Wohnungseigentums im Grundbuch nach den gesetzlichen Bestimmungen einzutragen.

Sollte eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Rechtswirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt werden.

IV.

Aufteilungspläne, Baubeschreibung

Dieser Urkunde wird als Anlage der endgültige Aufteilungsplan beigelegt samt der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Der Aufteilungsplan ist nicht mitauszufertigen.

Dieser Urkunde ist als wesentlicher Bestandteil die Baubeschreibung für das zu errichtende Gebäude beigeheftet. Die Eheleute Redinger verpflichten sich, das Gebäude nach dieser Baubeschreibung zu errichten.

Die Baubeschreibung ist mit dieser Urkunde auszufertigen.

V.

Kosten und Ausfertigung

Die Kosten dieser Urkunde tragen die Eheleute Redinger.

Von dieser Urkunde erhalten die Ehegatten Redinger drei beglaubigte Abschriften, das Grundbuchamt eine Ausfertigung,



das Finanzamt -Gründerwerbsteuerstelle- eine einfache Abschrift,  
die Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank AG,  
Filiale Partenkirchen eine Abschrift,  
jeder Erwerber eines Wohnungseigentums bzw. Teileigentums eine beglaubigte Abschrift.

VI.

Befreiungsantrag

Der Grundstückseigentümer versichert, daß es sich bei diesem Rechtsgeschäft um den Bau bzw. die Aufteilung von Wohnungen im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaus handelt. Er beantragt daher Befreiung von den Gerichtskosten. Die entsprechenden Nachweise wird er dem Gericht selbst vorlegen.

VII.

Anlage

Dieser Urkunde sind als Anlage beigelegt:

1. die Gemeinschaftsordnung,
2. die Baubeschreibung,
3. der endgültige Aufteilungsplan.

Auf die Anlagen wird als Bestandteil der Urkunde Bezug genommen.

Samt Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung  
Vom Notar

vorgelesen, von dem/r/n Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

*Frau Redinger Maria Redinger*  
*Meesel, Notar.*



# Gemeinschaftsordnung

der Wohnanlage Werdenfelderstraße 6

in Oberau

=====

## I.

### Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

#### § 1

##### Allgemeines

Alle Wohnungseigentümer der Eigentumswohnanlage unterliegen der nachfolgenden Ordnung. Diese Ordnung gilt auch für und gegen einen Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers.

Eine Teilnichtigkeit dieser Gemeinschaftsordnung soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren.

#### § 2

##### Umfang des Eigentums

###### 1. Sondereigentum

Als Sondereigentum gilt der gesamte umschlossene Raum des zugewiesenen Sonderbereichs mit allen innerhalb der Umgrenzungslinie liegenden Mauern, soweit es sich nicht um tragende oder stützende Mauern handelt, dem Wandputz nebst Zubehör, einschließlich der zu dieser Wohnung gehörenden Türen, Fenster und Balkone (mit Ausnahme der Bodenplatte und des Abschlußgitters, die zum Gemeinschaftseigentum gehören), des Bodenbelags und des Deckenverputzes.

Zum Sondereigentum gehören auch sämtliche in einer Wohnung befindlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom usw.), ausgenommen die Durchgangsleitungen, und die in den einzelnen Einheiten gelegenen Heizkörper sowie deren Zu- und Ableitungen vom gemeinsamen Strang.



## 2. Gemeinschaftseigentum

Alle Räume und Gebäudeteile, die nicht in der Teilungserklärung und dem vorstehenden Abschnitt 1. zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der gesamte Grund und Boden sind gemeinschaftliches Eigentum, ebenso alle tragenden Mauern und nichttragende Trennwände, die Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum abgrenzen.

Insbesondere sind Bestandteile des Gemeinschaftseigentums: die Aussenanlagen,

die Instandhaltungsrücklage.

3. Veränderung am Gemeinschaftseigentum, insbesondere an den Fassaden sind nicht zulässig.

## § 3

### Nutzung und Instandsetzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

- a) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, nach Belieben sein Sondereigentum zu benutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Erklärung ergeben. Gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Alle Eigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, daß niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird.
- b) Jeder Miteigentümer ist berechtigt und verpflichtet, sein Sondereigentum auf eigene Kosten instandzuhalten.
- c) Jeder Sondereigentümer hat dafür einzustehen, daß das aufgrund dieser Urkunde und des Wohnungseigentumsgesetzes von ihm verlangte Verhalten auch von Personen geübt wird, die seinen Hausstand angehören oder denen er die Benutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums überläßt.
- d) Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen sowie Teile des Gebäudes sind pfleglich und schonend zu behandeln. Für schuldhaft Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums haftet der Gemeinschaftler, der Beschädigungen vorgenommen hat bzw. der den Schädiger in seine Wohnung aus irgendeinem Rechtsgrund aufgenommen hat.
- e) die Zustimmung des Verwalters zu einer gewerblichen oder beruflichen Nutzung kann auch widerruflich erteilt werden.

- 2 -

§ 4

Wiederherstellung, Wiederaufbau

- a) Bei teilweiser Zerstörung des Gebäudes sind die Gemeinschaftler zur Herstellung des früheren Zustandes verpflichtet, sofern nicht die Gemeinschafterversammlung etwas anderes beschließt.
- b) Bei Zerstörung des Gebäudes besteht keine Wiederaufbauverpflichtung der Gemeinschaftler.

§ 5

Laufende Grundstückskosten

- a) Die laufenden Betriebskosten des Anwesens haben die Gemeinschaftler

entsprechend ihren Anteilen

zu tragen, sofern nicht gesonderte Einrichtungen, die der Sondernutzung einzelner Eigentümer unterliegen, vorhanden sind oder für den einzelnen Sondereigentümer selbständige Versorgungsanlagen oder spezielle Meßgeräte bestehen. In diesen Fällen treffen die Kosten ausschließlich den jeweils betroffenen Gemeinschaftler.

Zu den laufenden Betriebskosten gehören insbesondere die öffentlichen Abgaben und Lasten, die Kosten für Wasserverbrauch, die Kanal-, Müllabfuhr- und Kaminkehrergebühren, die Versicherungsprämien, die Kosten der Instandhaltung u. Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Reinigungskosten sowie die Unterhaltung des Gartens, soweit nicht hieran ein Sondernutzungsrecht besteht.

- b) Die Kosten der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums werden regelmäßig aus der Instandsetzungsrücklage gedeckt. Die überschießenden Kosten und die übrigen Kosten haben die Gemeinschaftler nachzuschließen bzw. direkt zu entrichten.



II.

Verwaltung der Wohnanlage

§ 6

Organe der Verwaltung

1. Die Gemeinschafterversammlung

Sie ist das oberste Organ. Sie ist mindestens einmal im Jahr einzuberufen.

In der Gemeinschafterversammlung hat der Wohnungseigentümer für jede Wohnung eine Stimme, für jedes andere Sondereigentum eine 1/10 Stimme. Steht eine Eigentumseinheit mehreren Personen zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

Jeder Gemeinschafter kann sich aufgrund schriftlich erteilter Vollmacht von einem Familienangehörigen oder einem anderen Wohnungseigentümer wirksam vertreten lassen.

Soweit die Gemeinschafter Beschlüsse fassen, müssen diese schriftlich niedergelegt werden.

2. Der Verwalter

Den Beteiligten ist bekannt, daß die Bestellung eines Verwalters jederzeit verlangt werden kann. Ein Verwalter kann höchstens auf die Dauer von fünf Jahren bestellt werden, jedoch ist die wiederholte Bestellung zulässig. Zur Bestellung und Abberufung des Verwalters genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer.

Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen, für die Einhaltung der Hausordnung und die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu sorgen, etwaige gemeinschaftliche Gelder (Vorschüsse für die Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage) zu verwalten und die erforderlichen Versicherungen abzuschließen, soweit keine getrennte Versicherung durch den einzelnen Sondereigentümer möglich ist (z.B. Brandversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum, einschließlich Öltankhaftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung für die gesamte Leitungswasser-, Warmwasser- und Heizungsanlage etc.).

Zum vorläufigen Verwalter wird bis zur Wahl eines  
ordentlichen Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft  
Frau Maria R e d i n g e r , geb. Schwarz

bestellt.

### III.

#### Sondernutzungsrechte

##### Gartennutzung

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. I wird die  
im beigefügten Aufteilungsplan blau schraffiert ein-  
gezeichnete Gartenfläche zur alleinigen und ausschließ-  
lichen Sondernutzung zugewiesen.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung II wird die  
im beigefügten Aufteilungsplan rot schraffiert einge-  
zeichnete Gartenfläche zur alleinigen und ausschließ-  
lichen Sondernutzung zugewiesen.

Die Kosten der Instandsetzung trägt der jeweilige  
Sondernutzungsberechtigte, ebenso die Kosten der  
Instandhaltung.

Die Bepflanzung und Nutzung des Gartens hat so zu  
erfolgen, daß kein anderer Wohnungseigentümer beein-  
trächtigt wird.



## 1. Allgemeines

Die Kellerumfassung des Hauses ist aus 30 cm starkem Stampfbeton erstellt. Die Kellerzwischenwände sind den statischen Erfordernissen entsprechend, in Mauersteinen 24 bzw. 11,5 cm stark hergestellt. Die Kellerböden bestehen aus einer 30 cm starken Stahlbetonplatte u. 3 cm Estrich. Die Geschosdecke sind nach statischer Berechnung in Stahlbeton gegossen.

Die Außenwände des Hauses sind aus 30 cm starken Ziegelsteinen gemauert. Im Bereich der Außenwand-Holzverschalung beträgt die Mauerstärke ebenfalls 30 cm.

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände sind aus 24 cm starken Vollsteinen gemauert. Die sonstigen Trennwände sind 11,5 bzw. 10 cm stark.

Der Dachstuhl ist aus Fichtenholz 1. Wahl. Die gesamte Dachfläche ist mit einer 18 mm starken Holzschalung verschalt, mit einer heißverklebten Lage 500er Bitumenpappe abgedichtet und an den Traufseiten sind dies sogar 2 Lagen. Darauf sind Luft- und Dachlatten aufgenagelt und das Gesamte ist mit engobierten Ergoldsbacher Ziegelplatten 1. Wahl eingedeckt.

Zur Belüftung unter der Dachhaut sind entsprechend viele Lüfterplatten eingebaut. Für die im 2. Obergeschoß innenliegenden Räume wie Küche, Bad- WC sind Velux-Dachflächenfenster eingebaut.

An beiden Traufseiten ist ein Schneefang in schwerer Ausführung angebracht. Die Hausabwässer werden über eine Klär- und Versitzgrube in den Untergrund abgeleitet.

## 2. Garagen

Die Garagen sind aus Mauersteinen 24 cm stark. Sie haben ein Satteldach. Ferner werden Ruku-Holzschwingtore eingebaut mit

Sicherheitsschlössern. Der Boden besteht aus Unterbeton mit Zementglattstrich im Gefälle verlegt. Der Innenputz ist ein Rauhputz, der Außenputz der Struktur des Wohnhauses angepaßt.

### 3. Isolierung

Der Keller ist waagrecht und senkrecht gegen eindringende Feuchtigkeit abisoliert. Sämtliche Außen- und Innenwände stehen auf 10 mm starken Bitumenfilzstreifen.

Die Böden in den Bädern und in den WCs sind mit 1 cm starkem Bitumenfilz gegen Trittschall isoliert. Darauf befinden sich 2 Lagen Bitumenpappe, die zusätzlich die Feuchtigkeit isoliert. Alle übrigen Räume sind mit schwimmendem Anhydrit-Estrich oder Gußasphalt ausgelegt.

Die Warm- oder Kaltwasser-Rohrleitungen sind mit Wellpappe gegen direkte Verbindung mit dem Mauerwerk umwickelt.

Die Heizungsleitungen in den Wänden sind mit Steinwolle ummantelt. Im Keller, wo diese Rohre frei geführt sind, sind sie mit einem Hartschaummantel umgeben.

### 4. Heizungsanlage

Das Haus ist mit einer Warmwasserheizung und Warmwasserversorgung versehen. Die Raumtemperatur ist durch einen automatisch gesteuerten Außenfühler reguliert.

Der Heizkessel ist mit Öl, und in Krisenzeiten auch mit Koks zu beheizen.

Die Heizkörper sind so weit als möglich in den Fensterbrüstungen eingebaut.



Wo dies jedoch nicht möglich ist, ist der Heizkörper vor die Wand gesetzt und mit einer Marmorplatte abgedeckt. Der Wärme-Energieverbrauch wird durch eingebaute Messapparate ermittelt. Dasselbe gilt auch für das Warmwasser.

### 5. Sanitäre Installation

Im Keller ist in der Waschküche für jede Wohnung ein Kaltwasseranschluß und ein Schmutzwasseranschluß für die Waschmaschine vorgesehen. Das hier verbrauchte Wasser wird anteilmässig verrechnet. In dieser Waschküche ist im Boden ein Wasserablaufgully eingebaut und eine allgemeine Kaltwasserzapfstelle mit Ausguß angebracht.

Die Bäder sind wie folgt ausgestattet:

Weißemaillierte Guß- oder Stahlblech-Einbauwanne mit Mischbatterie und Schlauchbrause. 2 Stück Kristallporzellan-Waschtische mit Mischbatterie, 2 Stück Kristallglasspiegel, 2 Stück Porzellanablagen, 1 Badetuchstange, 2 Handtuchhalter, 1 WC mit Armaturen. Gefliest sind die Bäder 13 Schichten hoch, farbig, mit eingebauten Seifenschalen. Der Boden ist Mittelmosaik, zu den Wandfliesen passend. Die Ausstattung der WCs besteht aus einem Standklosett mit Kunststoffbrille, einem Geberitt-Spülkasten und einem Handwaschbecken mit Kristallglasspiegel. Gefliest sind die WCs 9 Reihen hoch.

Die Fliesen des Bodens sind Mittelmosaik.

### 6. Elektroinstallation

Jeder Kellerraum hat eine Schiffsarmatur-Brennstelle, die Schaltleitung ist auf Putz verlegt. Es ist zu beachten, daß nur an den Massivdecken Stegleitungen verlegt sind, ansonsten Rohrleitungen.

In der Diele ist ein Haussprechapparat angebracht, in welchem der Gong und der Drücker für den elektrischen Hausöffner eingebaut ist. Außerdem ist ein Steckkontakt vorhanden. Das Leerrohr für den Telefonanschluß befindet sich ebenfalls in der Diele.

In der Küche ist ein Anschluß für den Herd und Kühlschrank vorgesehen. Außerdem 2 Stück Steckkontakte für die Küchengeräte.

Im Wohnzimmer ist eine Anschlußstelle für Rundfunk und Fernsehen mit einem doppelten elektrischen Steckkontakt. Ansonsten sind noch zwei weitere Steckkontakte vorhanden.

Im Schlafzimmer sind Anschlüsse für Decken- und Wandleuchten vorgesehen und außerdem 3 Stück Steckkontakte vorhanden.

Im Kinderzimmer sind drei Steckkontakte vorhanden.

Im Treppenhaus sind Druckschalter für das Einschalten der Beleuchtung angebracht. Das Ausschalten der Treppenbeleuchtung erfolgt durch eine Zeitschaltuhr. Vor den Wohnungstüren sind Klingeldrücker vorhanden.

Neben der Haustüre befindet sich ein Außenbeleuchtungskörper. Der Zugang von der Straße zum Haus bzw. den Garagen ist ausreichend beleuchtet.

Eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk und Fernsehen für alle zur Zeit (5) erreichbaren Programme ist vorgesehen.



## 7. Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster, mit Ausnahme der BAD- WC-, Keller- und Garagenfenster, sind mit Thermopane-Kristallglas versehen. Jeder Raum hat mindestens einen Kippflügel. Die Fenster sind mit Klapp- oder Rolläden versehen. Alle Fenster sind aus Holz, außer den Kellerfenstern, diese sind aus Metall. Vor den Kellerfenstern sind Lichtschächte, welche mit verzinkten Rosten abgedeckt sind.

## 8. Türen

Die Kellertüren sind in einfacher Ausführung. Die Haustüre ist in Eiche massiv, mit eingebautem Türöffner und zentraler Schließanlage.

Die Wohnungseingangstüren sind "Kompakttüren" in natur oder aber auch streichfähig.

Die Zimmertüren dagegen sind Röhrenspantüren mit verschiedenartigen Deckfurnieren und Messingbeschlägen.

Die Türzargen sind aus Stahl, haben Gummidichtungen und sind entsprechend lackiert. Auf Wunsch und Aufpreis können auch Holztürfutter eingebaut werden.

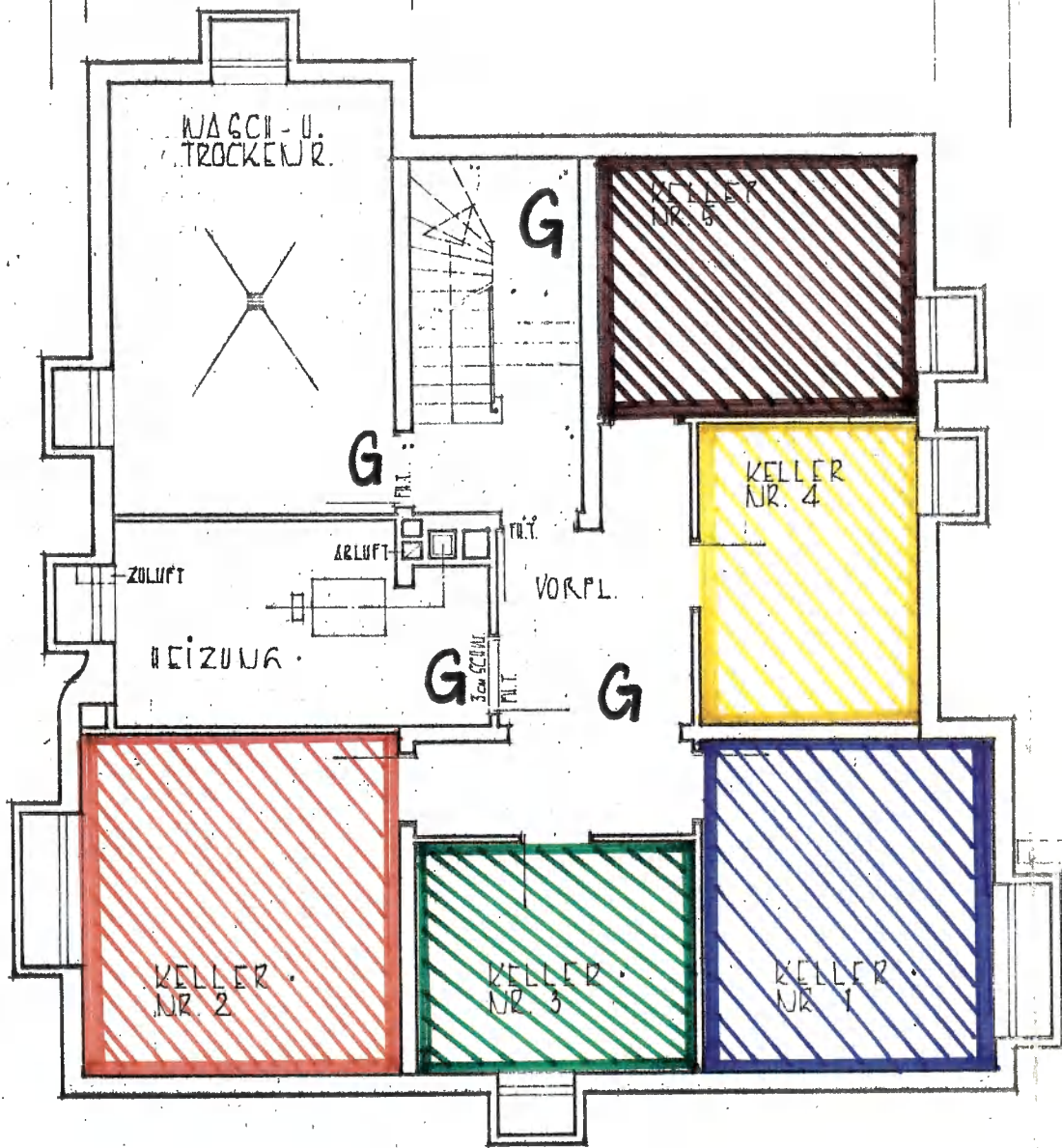
## 9. Treppenhaus

Die Stahlbetonmassivtreppen sind mit einem Marmor- oder Kunststeinbelag in dezentem Farbton verkleidet. Die Podeste sind mit den dazupassenden Platten versehen. Das Treppengeländer ist in Schmiedeeisen, mit goldfarbenem Plastikhandlauf.

Vor der Haustüre und vor jeder Wohnungseingangstüre ist ein Messingrahmen 60/40 cm mit Kokos-Fußabstreifer in den Belag eingelassen.

4.40

7.10



6.50

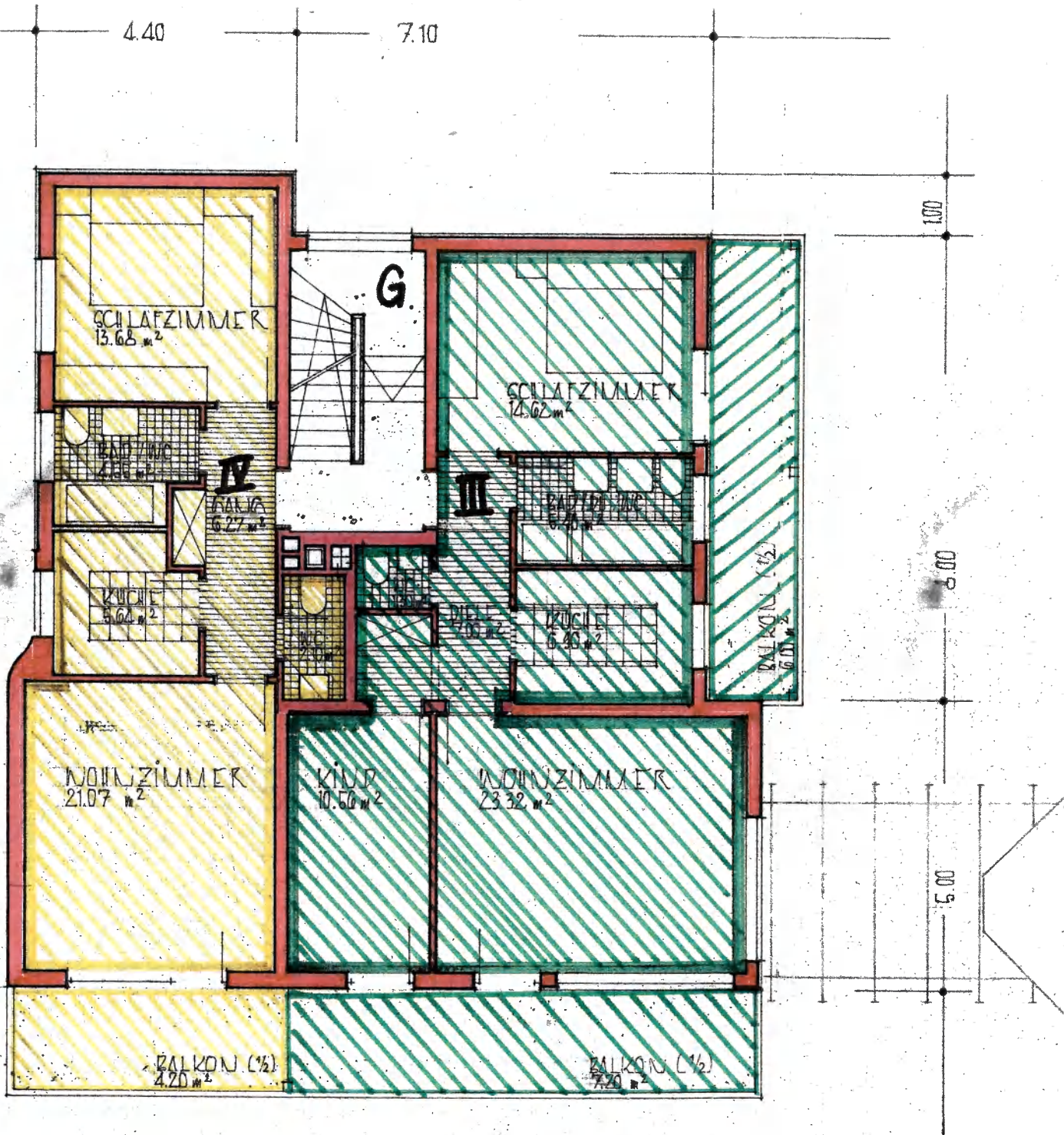
13.00 m

# KELLERGESCHOSS









1. OBERGESCHOSS

1979

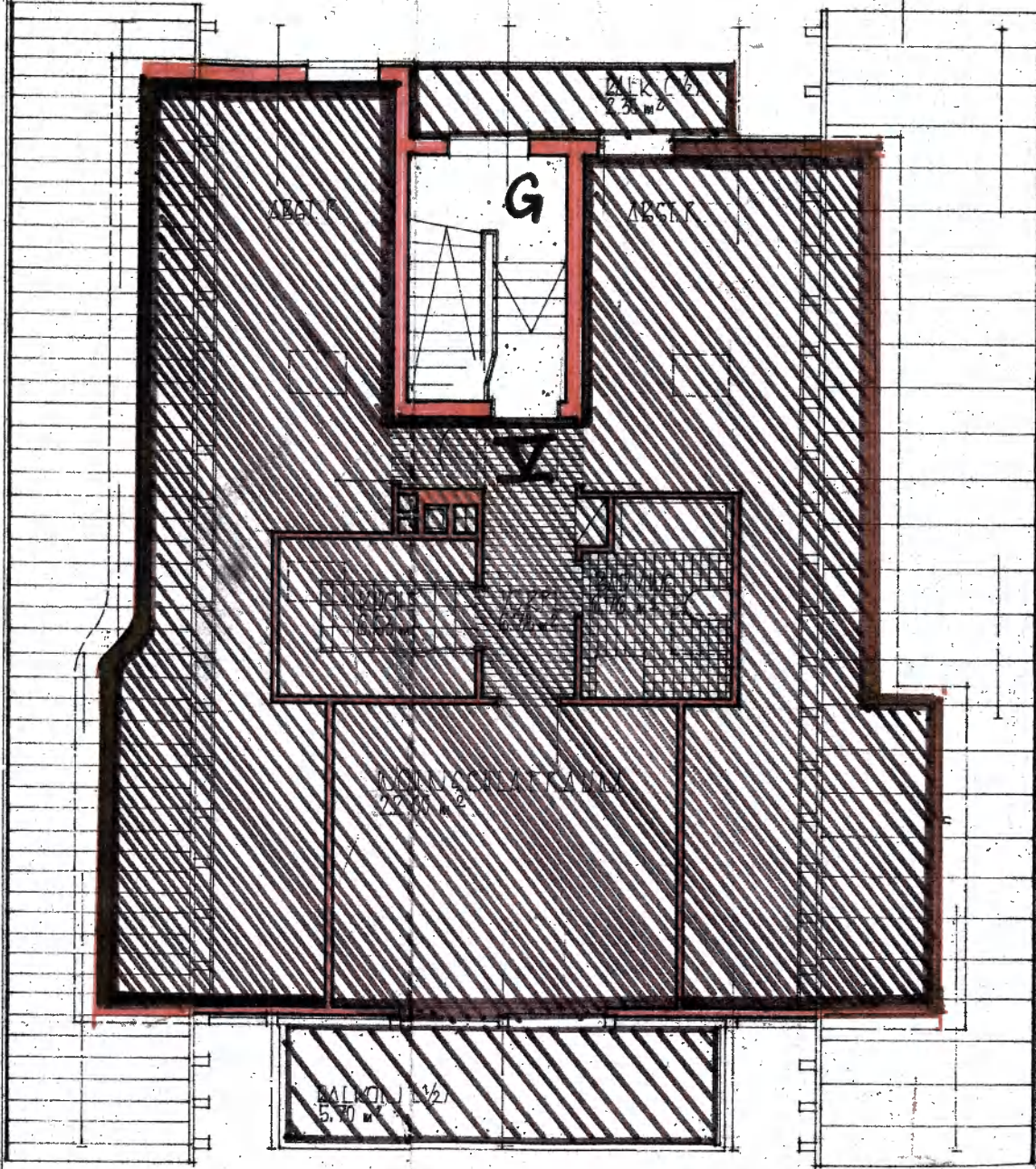
Ausfertigung

Wei/Be.

1:100



11.50 m



6.00

5.00

DACHRECCIOGG •

WALLY

URNr. 2 0918

Garmisch-Partenkirchen / 1979

Garmisch-Partenkirchen

23.5.1979 10.10 Uhr

Bl. V. 1135 *Dy*

An das Grundbuchamt  
Garmisch-Partenkirchen

mit dem Antrag auf  
Vollzug/Eintragung  
der Aufl.-Vormerkgr.  
Vollzug.

N a c h t r a g

Garmisch-Partenkirchen  
den 23 Mai 1979

zur Teilungserklärung vom 7.5.1979, URNr. 2 o85o /79,  
des Notars Dr. Friedrich Schwarz

Der Notar

Heute, den sechzehnten Mai  
neunzehnhundertneunundsiebzig

*Murray*

- 16. Mai 1979 -

erschieden vor mir,

Dr. Friedrich Schwarz,  
Notar in Garmisch-Partenkirchen,  
in den Geschäftsräumen Bahnhofstraße 40/I:

1. Herr Franz und Frau Maria R e d i n g e r , geb. Schwarz  
Bauunternehmer bzw. Hausfrau,  
wohnhaft in 8106 Oberau, Am Gipsbruch 3,  
geb. am 20.3.1933 bzw. am 11.2.1939,  
nach ihren Angaben im Güterstand der Gütergemeinschaft  
lebend,  
persönlich bekannt,  
  
hier h a n d e l n d  
als Gesellschafter der zwischen Ihnen bestehenden Gesell-  
schaft des Bürgerlichen Rechts.
2. Herr Manfred und Frau Margit S c h u b e r t , geb.  
Menzel, kauf. Angestellter bzw. Bankangestellte,  
wohnhaft in 8100 Garmisch-Partenkirchen, Römerstr. 6,  
geboren am 20. 6. 1929 bzw. 8. 8. 1932,  
im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft  
lebend, persönlich bekannt.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich ihren Er-  
klärungen gemäß was folgt:

ig  
Berichtigung  
s. Abschnitt  
III



I.

Änderung der Gemeinschaftsordnung  
zu oben genannter Urkunde

§ 3 der Gemeinschaftsordnung lautet nunmehr:

"Nutzung und Instandsetzung des Sonder- und  
Gemeinschaftseigentums

- a) Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, nach Belieben sein Sondereigentum zu benutzen, falls sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Die Nutzung hat jedoch nur zu Wohnzwecken zu erfolgen. Gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nicht zulässig.  
Alle Eigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, daß niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird.
- b) bleibt unverändert  
c) bleibt unverändert  
d) bleibt unverändert  
e) entfällt"

bezüglich b),c)d) wird auf die Vorurkunde verwiesen.

II.

Dieser Nachtrag ist wie die Vorurkunde auszufertigen.

Die Kosten dieses Nachtrags tragen die Erschienenen zu 1. (die Eheleute Redinger).

III.

Berichtigung

Berichtigt wird, daß Herr Franz und Frau Maria Redinger heute nicht miterschieden sind. Herr Manfred und Frau Margit Schubert handeln hier zugleich für Herrn Franz und Frau Maria Redinger vorbehaltlich nachträglicher Genehmigung in grundbuchmäßiger Form.

Die vorbehaltene Genehmigung soll mit dem Eingang an der Notarstelle allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gelten und damit wirksam sein.

Vom Notar

vorgelesen, von dem/r/n Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

*Kaupfer Schiebert*

*Manoijt Schiebert*

*Schiebert, Notar*





Wohnung Nr. III

3-Zimmer, OG links, Süd-Ost

Wohnzimmer	4,40 x 5,30 =	qm	23,32
Schlafzimmer	4,30 x 3,40 =	qm	14,62
Kinderzimmer	4,40 x 2,40 =	qm	10,56
Küche	2,30 x 3,00 =	qm	6,90
Bd - WC	1,80 x 3,00 =	qm	5,40
Diele	4,20 x 1,20 = 5,04		
	1,40 x 1,55 = <u>2,17</u>	qm	7,21
Gäste-WC	1,05 x 1,30 =	<u>qm</u>	<u>1,37</u>
		qm	69,38
- 3 % Putz		<u>qm</u>	<u>2,08</u>
		qm	67,30
Balkon: Süd:	$\frac{8,00 \times 1,80}{2} = 7,20$		
Ost:	$\frac{8,00 \times 1,50}{2} = \underline{6,00}$	qm	13,20
Keller	3,35 x 3,75 = 12,56 : 4 =	<u>qm</u>	<u>3,14</u>
		qm	83,64

---



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Weilheim i.OB

Hofstraße 21  
82362 Weilheim i.OB

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

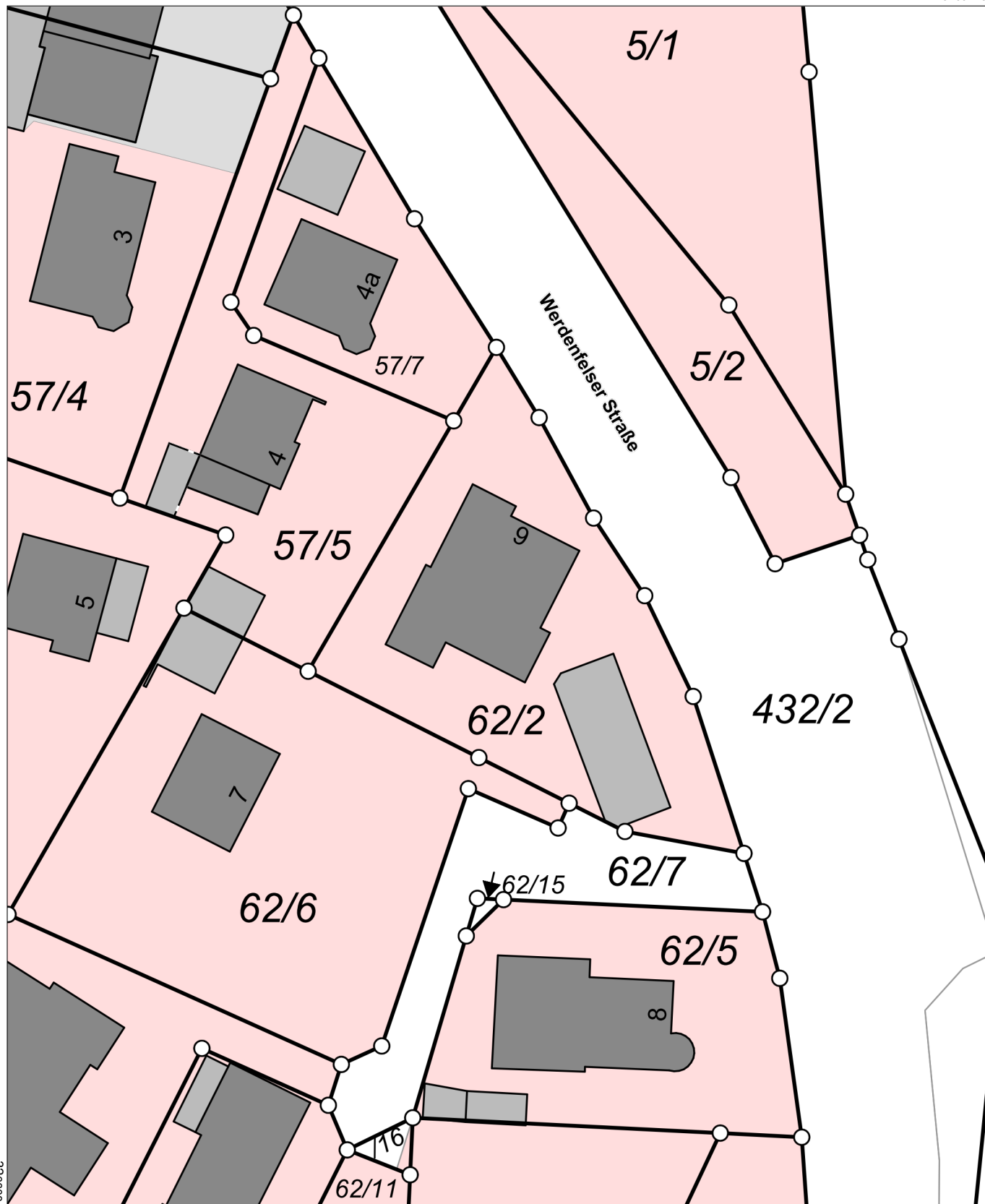
Erstellt am 10.04.2024

Flurstück: 62/2  
Gemarkung: Oberau

Gemeinde: Oberau  
Landkreis: Garmisch-Partenkirchen  
Bezirk: Oberbayern

5269445

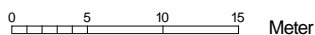
32660934



32660844

5269335

Maßstab 1:500






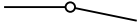

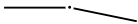
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.




# Legende zur Flurkarte







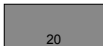
## Flurstück

	Flurstücksgrenze
<b>3285</b>	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

## Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
---	------------------------

## Gebäude




	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

## Geodätische Grundlage









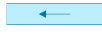









Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80  
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;  
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

## Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

## Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	
	Industrie- und Gewerbefläche	
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	
	Landwirtschaft Ackerland	 Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	
	Wald	 Gehölz
	Fließgewässer	 Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche	 Hafenbecken
	Sumpf	 Moor
	Spielplatz / Bolzplatz	 Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände	 Parkplatz
	Campingplatz	 Park

## Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.



Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.