



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# HORN SCHUCH CAMPUS

Investment in Fürth/Stadtkern  
226 Wohnungen, 1 bis 3 Zimmer, ca. 23 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>  
131 Wohneinheiten im I. Bauabschnitt

# Inhalt

- 03 Editorial
- 04 Zahlen & Fakten
- 06 Immobilien als Kapitalanlage
- 08 Service
- 09 Der Mietpool
- 11 Bayerisches Immobilien Kontor
- 12 Metropolregion Nürnberg
- 16 Willkommen in der Fürther Innenstadt
- 21 Kurzübersicht
- 22 Das Projekt
- 25 Qualitätssicherung durch den TÜV
- 26 Übersichtsplan / Geschossplan
- 32 Grundrisse
- 78 Chancen & Risiken
- 82 Sonstige wichtige Angaben
- 86 Baubeschreibung



## Glücksversprechen in der Herzkammer der Metropolregion

An Fürth führt so schnell kein Weg vorbei. Die Stadt ist einer der wesentlichen Grundpfeiler der ökonomisch äußerst schlagkräftigen Europäischen Metropolregion Nürnberg und bildet gemeinsam mit Erlangen, Schwabach und Nürnberg das strukturgebende Städteviereck.

Die Hornschuchpromenade wiederum zählt zur zentralen Flaniermeile Fürths, so dass man sich hier in der Herzkammer der Europäischen Metropolregion Nürnberg wiederfindet. Eine Prachtstraße in der Denkmalstadt Fürth mit Jugendstil-Kulisse sorgt für weltmännisches Flair. Doch Fürth ist mehr als bloße Fassade: Ein Kleeblatt führt man nicht ohne Grund im Stadtwappen. In Fürth zu leben, ist ein regelrechtes Glücksversprechen. Bei einem derart hohen Freizeitwert ist es auch keine große Kunst, dass dieses in Erfüllung geht.

Finden Sie Ihr persönliches Glück und gehen Sie auf Entdeckungsreise in der Kleeblattstadt!



Günter Schenk

Geschäftsführer

Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

## Zahlen & Fakten



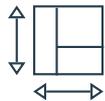
Fürth, Stadtkern  
Am historischen Lokschnuppen 10-16  
90762 Fürth



226 Wohnungen



1 bis 3 Zimmer



ca. 23 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>



94 Tiefgaragenstellplätze &  
137 weitere Stellplätze im  
angrenzenden Parkhaus





Die objektbezogenen Abbildungen sind Vorabvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit kann abweichen.

# Immobilien als Kapitalanlage

## Verlässliche Werte mit Zukunft

---

### Status quo Immobilien

- Ein Investment mit geringem Risiko und stabiler Wertentwicklung.
- Entspannt im Ruhestand: Immobilienbesitz als Grundstein einer Altersvorsorge.
- Mit einem Investment in Immobilien sind attraktive Renditen erzielbar, insbesondere eine hohe Eigenkapitalrendite.
- Steuerlich begünstigt: Einen Immobilienkauf können Sie gegenüber dem Finanzamt geltend machen.
- Aufwärtstrend im Immobilienbereich trotz Pandemie ungebrochen: Verlässliche Werte erleben eine zusätzliche Renaissance.
- Niedrigzinsphase am Kapitalmarkt wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin Bestand haben: Ein guter Zeitpunkt, um jetzt in Immobilien zu investieren, da die Finanzierung günstig ist und an den Kapitalmärkten bei einer Anlage nur bescheidene Renditen zu erzielen sind.

### Damit punktet das Objekt Hornschuch Campus in Fürth

- Gut austarierte Investmentmöglichkeit zwischen Sicherheit und Renditeorientierung.
- Fürther Immobilienmarkt eröffnet nach wie vor attraktive Anlagechancen mit weiterhin großer Ausgewogenheit im Preis-/Leistungs-Ratio.
- Zentrale Verortung in der Metropolregion Nürnberg: Das Projekt Hornschuch Campus ist das Eingangsportale in die Region – zentrale Urbanität an einem der schönsten und großzügigsten Plätze Fürths.
- Idealer Ausgangspunkt, um sowohl im beruflichen Kontext, als auch in der Freizeit kurze Wege zu gewährleisten.
- Grüne Lage inmitten Fürths. Nur wenige Gehminuten trennen den Hornschuch Campus vom Fürther Hauptbahnhof und von der grünen Lunge der Kleeblattstadt, dem Stadtpark.
- Das Zentrum Nürnbergs ist mit dem Zug in weniger als 10 Minuten umweltfreundlich und staufrei zu erreichen, die Erlanger Innenstadt in gut 15 Minuten.

- Die Auffahrt zur zentralen Verkehrsachse, der Autobahn A73 („Fränkischneuland“) ist nur etwa 2 Kilometer vom Standort entfernt. Von dort sind über die Autobahndreiecke (A3, A6 und A9) rund um Nürnberg schnelle Zugänge in alle Himmelsrichtungen möglich.
- Jobs mit Zukunft in greifbarer Nähe: Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg mit ihren verschiedenen Standorten, der Siemens Campus oder der ZOLLHOF Tech Incubator sind von der Haustür des Hornschuch Campus per PKW oder umweltfreundlich mit dem ÖPNV jeweils in nur wenigen Minuten zu erreichen.
- Hohe Lebens- und Freizeitqualität im geografischen Herzen einer Region, die ohnehin zu den lebenswertesten Deutschlands zählt.



## Gut zu wissen

- Hier wird die „Belle Époque“ spürbar: Die Hornschuchpromenade zählt zu Fürths Prachtstraßen. Jugendstilbauten prägen die Straße, auf die man in der Kleeblattstadt bis heute mit Stolz blickt. Dort, wo 1835 das erste Mal die Ludwigseisenbahn dampfte und rumpelte, ist heute mit der Willy-Brandt-Anlage eine Grünanlage entstanden, die unmittelbar vor der eigenen Haustür die Möglichkeit zum Durchatmen bietet. Benannt ist die boulevardähnliche Straße nach dem Industriellen und Stifter Geheimrat Christian Heinrich Hornschuch.

## Service

---

- **Alles aus einer Hand:** Die Hausverwaltung ist sowohl Ansprechpartner für Mieter als auch für Sie als Eigentümer.
- **Rundum sorglos:** Befreien Sie sich selbst von administrativen Tätigkeiten – die Sondereigentumsverwaltung ist Ihr Assistent vor Ort und nimmt Ihnen lästige Pflichten ab.
- **Komfortabel:** Mit dem Vermietungsservice initiieren Sie die Erstvermietung in Ihrer Wohneinheit und müssen sich selbst um nichts kümmern.
- **Sicherheit:** Ein Mietpool im Objekt schützt Sie vor möglichen Mietausfällen, beispielsweise aufgrund von Leerstand.
- **Bestens informiert:** Unsere Investorenkommunikation hält Sie fortwährend über den Baufortschritt vor Ort auf dem Laufenden und informiert Sie immer dann, wenn es etwas zu regeln gibt.

# Der Mietpool.

Wir übernehmen die Arbeit.  
Ihnen bleibt der Ertrag.

---

## Das Konzept:

Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und nach Abzug der Kosten (Vermietung & Verwaltung) an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet. So werden sowohl Kosten als auch Risiken (v. a. Leerstand) auf viele Schultern verteilt und regelmäßige Zahlungen gewährleistet.

Darüber hinaus sorgen die im Rahmen des Mietpools angebotenen Serviceleistungen dafür, dass Ihre Immobilie langfristig professionell betreut wird. Der Beitritt zum Mietpool ist für Sie freiwillig. Die Verteilung der Mieteinnahmen erfolgt in Abhängigkeit des Verhältnisses der Miethöhen für die jeweiligen Wohnungen

## Serviceleistungen

- Erst- und Folgevermietungen (Auswahl der Mieter, Erstellung und Abschluss von Mietverträgen etc.)
- 3 Monate Vermietungsgarantie (Übernahme des Leerstandsrisikos durch den Bauträger) und kostenfreie Vermietung
- Koordination von Abnahmen und Übergaben
- Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- Erster Ansprechpartner für Mieter



Günter Schenk, Geschäftsführer  
Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

„Die Zutaten für ein echtes Erfolgsrezept sind für Unternehmen, nahezu unabhängig von der Branche, verblüffend ähnlich. Hochkompetente und motivierte Mitarbeiter, die ein schlagkräftiges Team formen. Partner, denen man wertschätzend, fair und auf Augenhöhe begegnet und die mit ihrer Verlässlichkeit vertrauensvolle und nachhaltige Zusammenarbeit über Jahre hinweg ermöglichen. Und, last but not least, die konsequente Ausrichtung und Fokussierung auf die Wünsche derjenigen, um die sich alles dreht: die Kunden.“



Mit Fingerspitzengefühl für  
moderne Lebenswelten:  
Willkommen bei BAYIKO!

# Bayerisches Immobilien Kontor

## Real estate. Real value. Really easy.

---

Herausfordernde Zeiten benötigen nachhaltige und durchdachte Investments. Anlageoptionen, die auch morgen noch Bestand haben werden und von nachhaltigem Wert sind.

Das Bayerische Immobilien Kontor realisiert mit Weitblick moderne und zukunftssträchtige Wohnprojekte. Mit einer starken Konzernmutter im Rücken steht das Unternehmen für Solidität und Verlässlichkeit. Und unsere Mitarbeiter für Expertise, Fingerspitzengefühl und das nötige Händchen, um ein Objekt zum echten und renditestarken Schmuckstück zu formen. Unser herausragendes Expertenteam kann mit Stolz auf seinen Track Record und zahlreiche Vorzeigereferenzen verweisen.

Wir begleiten ein Projekt von der ersten Idee über die Realisierung und

den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Vermietung und Verwaltung. Dabei etablieren wir einen hohen Standard bei Qualität und Komfort. Das ist der Anspruch an uns selbst – und unser Aushängeschild.

Wir haben den Finger am Puls der Zeit und antizipieren Trends. Unseren Kunden bieten wir ein breites Portfolio an flexiblen, bis ins Detail durchdachten und somit renditestarken Wohnimmobilien.

Bewusst fokussieren wir uns auf den Kapitalanlegermarkt und können so gezielt den Bedürfnissen dieser Zielgruppe passgenau entsprechen. Zahlreiche weitere attraktive Investmentmöglichkeiten auf mehr als 85.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich gegenwärtig in der Projektphase.

# Metropolregion Nürnberg

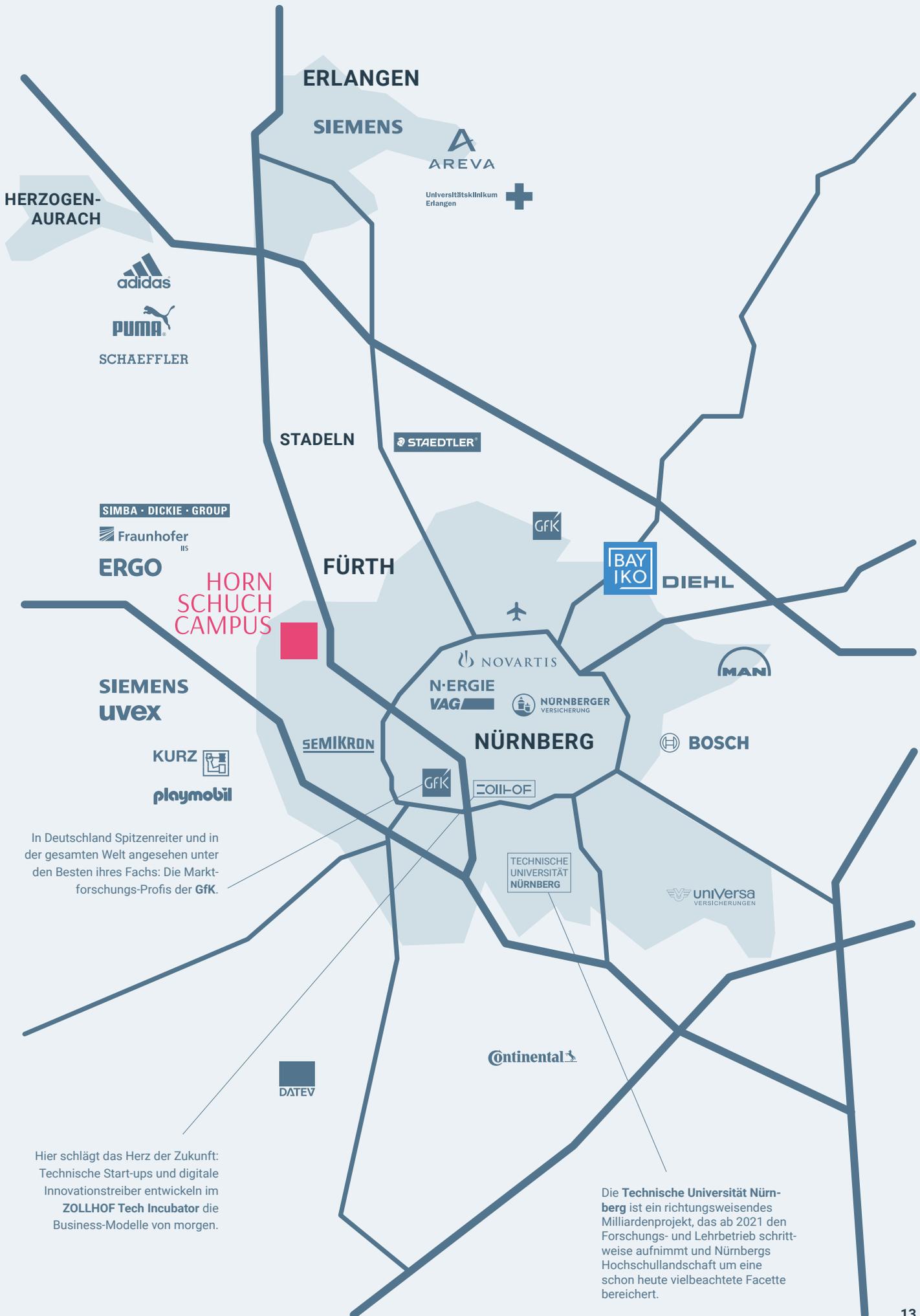
## Wachstumsmotor im Norden Bayerns

Ein deutsches Bundesland mit besonders hoher Lebensqualität? Vermutlich würden nicht wenige Menschen „Bayern“ als Antwort auf diese Frage nennen. Wirtschaftlich seit Jahren auf Erfolgskurs mit fantastischer Landschaft, hohem Freizeitwert und ausgeprägtem Sinn für die schönen Seiten des Lebens: Unter dem weißblauen Himmel lässt es sich wirklich gut aushalten. Fast in der Herzkammer des Freistaates ist die Europäische Metropolregion Nürnberg verortet, die selbst im erfolgsverwöhnten Bayern ein kleines Phänomen für sich darstellt. Bayern? Pardon, natürlich befinden wir uns hier im Epizentrum Frankens, das sich gern in typisch-fränkischer Bescheidenheit und eher leise präsentiert, jedoch mit hervorragenden Eckdaten punkten kann: Überdurchschnittlich hohe verfügbare Einkommen, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, eine facettenreiche Hochschullandschaft und ein breites Freizeitangebot zeichnen die Region aus. Seit Jahren ist deshalb ein kontinuierlicher Zuzug an Einwohnern zu verzeichnen. Mittlerweile haben rund 3,6 Millionen Menschen hier zwischen den Eckpfeilern Nürnberg – Fürth – Erlangen ihre Heimat gefunden. Auf den vorderen Rängen im Glücksatlas ist man bereits präsent, einen Spitzenplatz belegt man zusätzlich im Bereich Sicherheit: Stolz verweist man auf die niedrigste Kriminalitätsrate deutscher Metropolen.

Den Charme der Region haben längst auch Weltkonzerne wie Adidas, Puma oder Siemens für sich entdeckt, die aus der Europäischen Metropolregion Nürnberg heraus auf allen Weltmärkten aktiv sind. Doch längst sind es nicht nur die „Big Player“, die in Franken beheimatet sind. Aus dem Stillen heraus haben sich etliche Mittelständler ihre Position als „Hidden Champions“ gesichert, die ohne viel Aufsehen die Erfolgswelle reiten. Gleichzeitig steht in der umtriebigen Start-up-Szene wohl schon das nächste „Unicorn“ bereit. 280.000 Unternehmen und Selbstständige sprechen eine klare Sprache, was die Innovationskraft der Region angeht. Und die rund 20 Hochschulen und Universitäten mit ihren 93.000 Studierenden sorgen als Antriebsriemen für Fortschritt weiterhin dafür, dass die Region niemals stillsteht. Fast überflüssig zu erwähnen, dass die Metropolregion über eine vitale Kulturszene verfügt, die für ein reichhaltiges Angebot nach jedem Geschmack sorgt. Die einmalige Naturlandschaft garantiert, dass das Versprechen der Metropolregion Nürnberg tatsächlich eingelöst wird: Kommen. Stauen. Bleiben. Willkommen im Wohlfühl-land.

Nürnberg's Altstadt bezaubert immer wieder aufs Neue – wie hier die historischen Fassaden der Stadthäuser in der Weißerberggasse.





**ERLANGEN**

**SIEMENS**

**AREVA**

Universitätsklinikum Erlangen

**HERZOGEN-AURACH**

**adidas**

**PUMA**

**SCHAEFFLER**

**STADELN**

**STAEDTLER**

**SIMBA · DICKIE · GROUP**

**Fraunhofer**  
IS

**ERGO**

**HORN  
SCHUCH  
CAMPUS**

**FÜRTH**

**GfK**

**BAY  
IKO**

**DIEHL**

**NOVARTIS**

**N-ERGIE  
VAG**

**NÜRNBERGER  
VERSICHERUNG**

**MAN**

**SIEMENS  
uvex**

**KURZ**

**playmobil**

**SEMIKRON**

**NÜRNBERG**

**BOSCH**

**GfK**

**ZOLLHOF**

In Deutschland Spitzenreiter und in der gesamten Welt angesehen unter den Besten ihres Fachs: Die Marktforschungs-Profis der **GfK**.

**TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
NÜRNBERG**

**uniVersa  
VERSICHERUNGEN**

**DATEV**

**Continental**

Hier schlägt das Herz der Zukunft: Technische Start-ups und digitale Innovationstreiber entwickeln im **ZOLLHOF Tech Incubator** die Business-Modelle von morgen.

Die **Technische Universität Nürnberg** ist ein richtungsweisendes Milliardenprojekt, das ab 2021 den Forschungs- und Lehrbetrieb schrittweise aufnimmt und Nürnbergs Hochschullandschaft um eine schon heute vielbeachtete Facette bereichert.





Garant für kulturelle Highlights  
– ob Gastspiel, Koproduktion  
oder ambitionierte Eigenpro-  
duktion: Der gute Ruf des  
Fürther Stadttheaters reicht  
weit über die Grenzen der Klee-  
blattstadt hinaus.

---

**3,6 Mio.**  
EINWOHNER

---

**2 Mio.**  
ERWERBSTÄTIGE

---

**280.000**  
UNTERNEHMEN UND SELBSTSTÄNDIGE

---

**20**  
HOCHSCHULEN UND UNIVERSITÄTEN

---

**93.000**  
STUDIERENDE

---

**147 MRD. €**  
BIP METROPOLREGION NÜRNBERG

---

**21.800 km<sup>2</sup>**  
GESAMTFLÄCHE

---





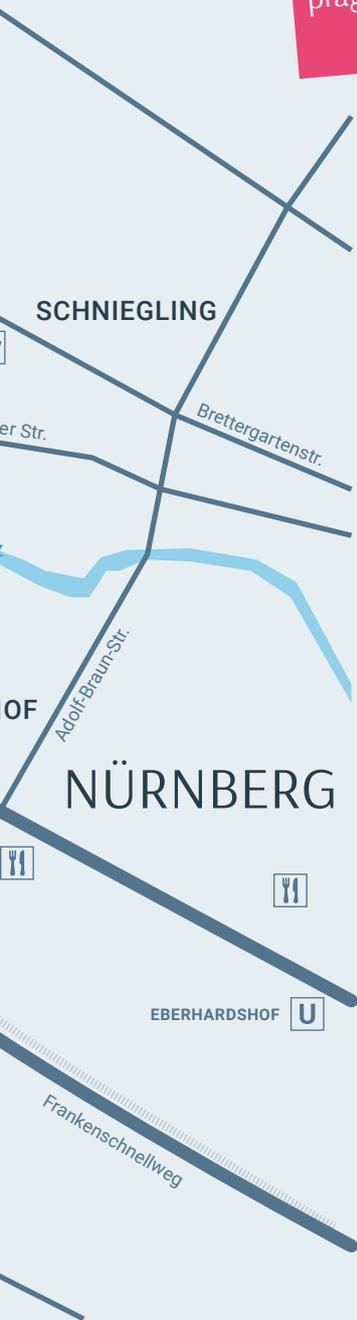


### In der Nachbarschaft

U-Bahnhaltestelle Jakobinenstraße	150 m
Grundschule Maistraße / Realschule / Gymnasium	500 m
Stadtpark Fürth	600 m
Stadtgrenze zu Nürnberg	650 m
Hornschuchcenter mit Nahversorgung	750 m
Hauptbahnhof Fürth	800 m
Discounter	900 m

MVZ Kinder- und Jugendärzte	900 m
Shopping-Mall Neue Mitte Fürth	1,2 km
Stadttheater Fürth	1,3 km
Hausärzte	1,3 km
Kneipenviertel Gustavstraße	1,7 km
Autobahnauffahrt A73 „Frankenschnellweg“	2,0 km
Airport Nürnberg	8,6 km

Die Fürth-Formel:  
Quirligkeit und Agilität,  
eine eigene, unabhängige  
Handschrift sowie  
Offenheit und Toleranz  
prägen die Kleeblattstadt.



## Charakterstadt Die zurückhaltende Schöne

Manchmal ist es mit Städten, wie mit Menschen. Manche von ihnen sind auf eine derart unpräzise Art und Weise schön, dass einen gerade diese Unaufgeregtheit für sich einnimmt. Fürth gefällt sich in der Rolle der zurückhaltenden Schönen. So richtig führt an der Kleeblattstadt ohnehin kein Weg vorbei, schließlich liegt man mittendrin, als Drehscheibe der Metropolregion zwischen Nürnberg und Erlangen.

Berühmte Töchter und Söhne Fürths wie Ludwig Erhard, Max Grundig oder Henry Kissinger illustrieren, dass hier ein Platz für Erfolgsmenschen ist. Fürth besticht durch Tradition und Historie. Die erste deutsche Eisenbahn dampfte 1835 zwischen Nürnberg und Fürth. Einer angedachten Zusammenlegung beider Städte wussten die Fürther jedoch stets einen Riegel vorzuschieben. Man legt Wert auf eine eigene Handschrift. Fürth bleibt niemals stehen und arbeitet beharrlich an weiteren Erfolgsgeschichten.

Aus der ehemaligen Grundig-Verwaltung erwuchs die Uferstadt, ein Forschungs- und Innovationspark, in dem sich hochrangige Institutionen aus dem Umfeld der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg angesiedelt haben. Offenheit und Toleranz sind Werte, die in Fürth seit jeher hochgehalten werden. Und das Ganze garniert mit hohem Freizeitwert: Die grünen Flussauen der Regnitz, welche den Zusammenfluss von Pegnitz und Rednitz bildet, locken ebenso zum Entspannen wie das Thermalbad Fürther Mare.

Das Erfolgsrezept der Kleeblattstadt: Nicht laut und aufdringlich, aber unüberhörbar – eine Stadt mit Charakter und Flair.



# Key Facts

- Insgesamt 226 Wohnungen  
davon 131 Wohnungen im I. Bauabschnitt  
und 95 Wohnungen im II. Bauabschnitt
- 77 inklusive Vollmöblierung
- 130 mit moderner Einbauküche
- ca. 23 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 bis 3 Zimmer
- Wohnungen im Erdgeschoss bis  
6. Obergeschoss  
(I. Bauabschnitt: 1. EG bis 5. OG,  
II. Bauabschnitt: 1. EG bis 6. OG)
- Aufzug in alle Geschosebenen
- Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen  
jeweils über eine Terrasse, alle übrigen  
Wohnungen über Balkone, Loggien oder  
Dachterrassen
- Kellerräume bzw. Kellerersatzräume für  
alle Wohnungen vorhanden
- 94 Tiefgaragenstellplätze
- 2 zusätzliche Tiefgaragenstellplätze mit  
einer Schnellladestation für Elektroautos
- Fahrradstellplätze sowie Stellplätze für  
Lastenfahrräder



Die objektbezogenen Abbildungen sind Vorabvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit kann abweichen.

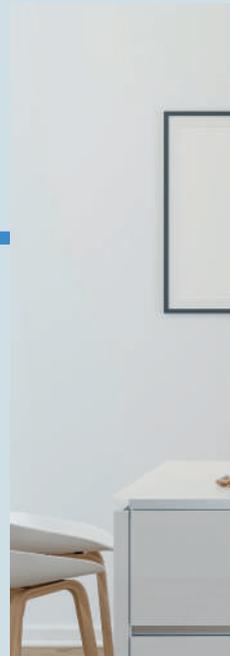
## Das Projekt Refugium



Wohnbeispiel

Zu Hause sein mitten in Fürth, mitten in der Europäischen Metropolregion Nürnberg und dabei alle Optionen offen haben – das bietet der Hornschuch Campus. Der Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage beinhaltet allerlei Komfort in einer traumhaft schönen Umgebung im Zentrum von Fürth. Die insgesamt 226 Wohneinheiten bieten ein breites Portfolio vom smarten 1-Zimmer-Apartment bis zum 3-Zimmer-Familien-Zuhause. Die Dachgeschosswohnungen im 6. Stockwerk (II. Bauabschnitt) mit Blick über die Dächer Fürths und eigenen Dachterrassen schaffen ein besonderes Flair und kreieren exquisite Wohnwelten für den anspruchsvollen Geschmack. Verschiedene Gebäudeteile mit separaten Eingängen sorgen für Übersichtlichkeit und kurze Wege. Über alle Geschossebenen hinweg schwebt vom Kellergeschoss bis ins 6. OG je Gebäudeteil ein eigener Aufzug. Apropos Keller: Für jede Einheit steht selbstredend ein privater Kellerbereich zur Verfügung.

Nachhaltigkeit ist ein großes Thema im Hornschuch Campus. Das komplette Gebäudeareal ist nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 konzipiert. Für die ökologisch-nachhaltige Fortbewegung vor Ort schaffen die Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und die zentrale Stadtlage die besten Voraussetzungen, um per Fahrrad schnell die Kleeblattstadt und deren Umgebung zu erkunden. Dort lockt auch in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadtpark Fürth, ein grüner Rückzugsort entlang der Pegnitz, mit malerischem Fuß- und Radweg bis in die Nachbarstädte Nürnberg und Erlangen. Und wenn das Wetter draußen doch nicht so verlockend ist: Im Hornschuch Campus wartet ein echtes Wohlfühl-Eldorado auf Sie. Sämtliche Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung versehen, so dass Sie ganz individuell und raumgerecht für ein angenehmes Wohnklima sorgen können. Die bodentiefen Fenster mit elektrisch steuerbaren Textil-Screens sorgen wahlweise für heimelige Atmosphäre oder geben den Blick frei auf Fürth und seine Prachtstraße.





Wohnbeispiel



## Keyfacts

- **Unabhängiger Stauraum:** Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Kellerbereich.
- **Weitblickend:** Bodentiefe Fenster mit elektrisch steuerbaren Textil-Screens sorgen für Behaglichkeit oder eröffnen das Panorama auf Fürths Prachtstraße.
- **Wohlfühlklima:** Fußbodenheizungen sind in allen Wohnräumen einzeln steuer- und so individuell anpassbar.
- **Barrierefrei:** In jedem Gebäudeteil befindet sich neben einem Treppenhaus ein Aufzug, der vom Kellergeschoss über alle Geschossebenen hinweg bis ins oberste Geschoss fährt.
- **Hochwertig:** Markensanitärausstattung in sämtlichen Bädern.
- **Ökologisch nachhaltig:** Das Objekt erfüllt die Bedingungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020, dazu sind ausreichend Fahrradstellplätze für alle Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden.
- **Das Besondere:** Penthäuser im 6.OG (II. Bauabschnitt) mit Blick über Fürth von der eigenen Dachterrasse.
- **Erstbezug:** Das Objekt Hornschuch Campus entsteht komplett neu und erfüllt somit auf Jahre hinaus aktuelle Wohnstandards.





# Qualitätssicherung durch den TÜV

Nachhaltige Qualität in allen Bauschritten – von unabhängigen Gutachtern geprüft.

Eine Immobilie kauft man nicht jeden Tag – und sicher nicht leichtfertig. Deshalb ist es bei einer solchen Investition besonders wichtig, dass man sich auf Qualität und Langlebigkeit verlassen kann. Das Bayerische Immobilien Kontor stellt sich freiwillig den strengen Kriterien eines externen Auditors und hat sich TÜV-zertifizieren lassen. Damit wird die Geschichte einer Immobilie vom Baubeginn an lückenlos dokumentiert. Zu verschiedenen Bauphasen findet eine Begehung statt, bei denen die Bauausführung überprüft und qualifiziert protokolliert wird.

Ziel ist es, in jeder Phase die Bauqualität sicherzustellen und Transparenz für den Kunden durch einen unabhängigen Gutachter zu schaffen. Die regelmäßige und kontinuierliche Kontrolle sorgt dafür, dass verlässlich qualitativ hochwertige Immobilien geschaffen werden und damit Sicherheit für die Investition gewährleistet ist.



Bauqualität



www.tuv.com  
ID 0000079321



# Übersichtsplan / Geschossplan

## Erdgeschoss







# Geschossplan

## 1. bis 4. Obergeschoss







# Geschossplan

## 5. Obergeschoss







# Wohnung 0.01

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 42,45 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	32,80 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 42,45 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Bauträgers. Maßgebend für die Wohnflächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WoflV), jedoch werden davon abweichend Balkon- und Terrassenflächen bis zu 50 % in die Wohnfläche angerechnet.



# Wohnung 0.02

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 25,60 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	18,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 25,60 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.03

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 25,60 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	18,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 25,60 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.04

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 26,89 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	19,86 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 26,89 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.05

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 24,30 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	17,27 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 24,30 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.06

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 26,89 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	19,86 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 26,89 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.07

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 25,60 m<sup>2</sup>



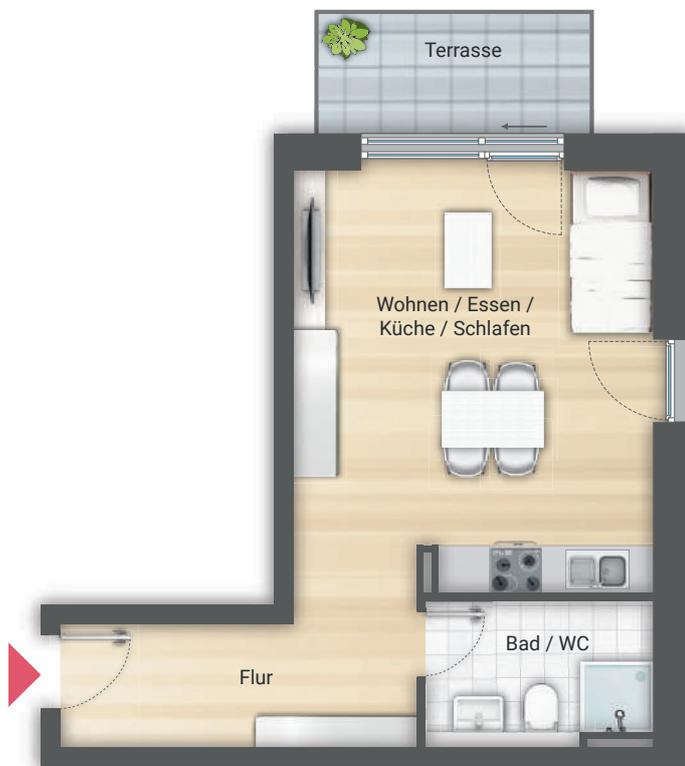
Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	18,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 25,60 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.08

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 38,39 m<sup>2</sup>



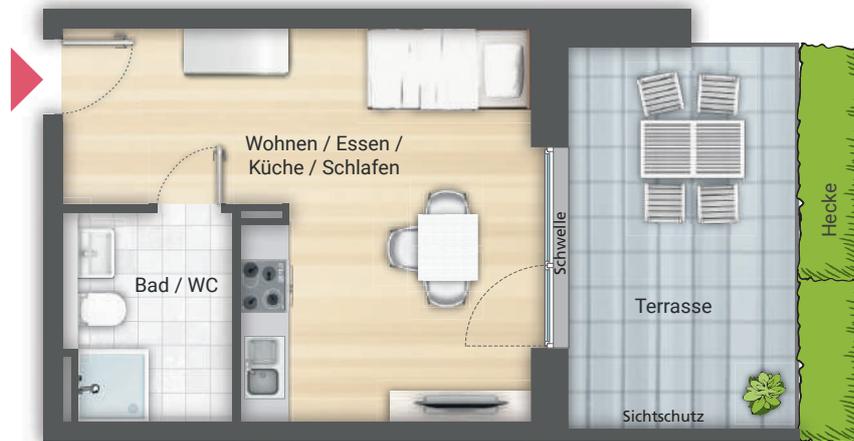
Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	30,85 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,93 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 5,22 m <sup>2</sup> )	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 38,39 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.09

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 34,91 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	22,63 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,28 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,99 m <sup>2</sup> )	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 34,91 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.10

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 35,28 m<sup>2</sup>



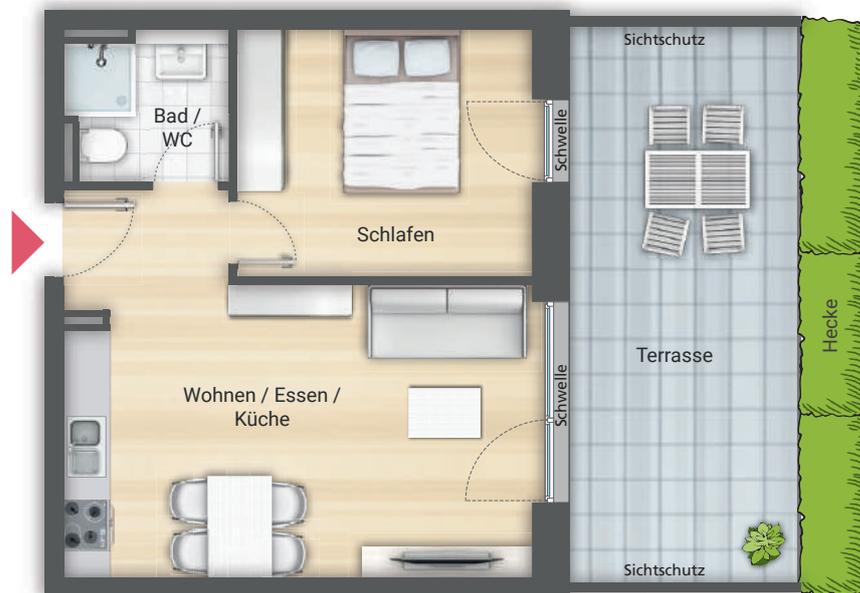
Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	22,60 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,28 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 14,79 m <sup>2</sup> )	7,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 35,28 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.11

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 48,96 m<sup>2</sup>



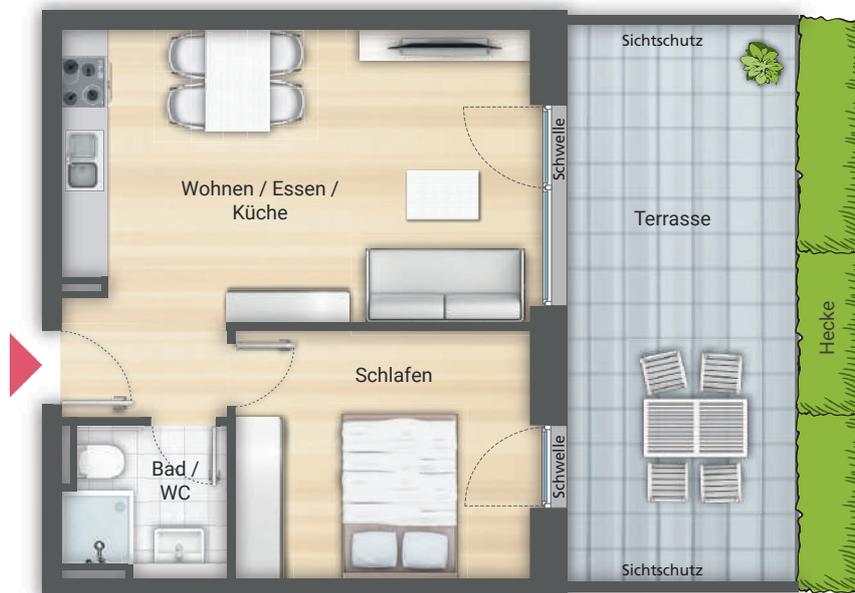
Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 20,52 m <sup>2</sup> )	10,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 48,96 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.12

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 48,96 m<sup>2</sup>



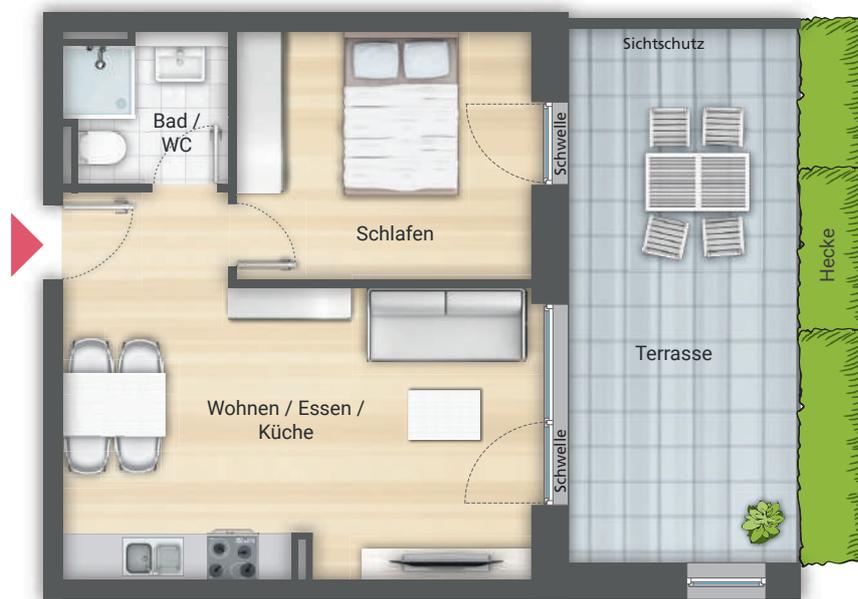
Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 20,52 m <sup>2</sup> )	10,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 48,96 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.13

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 48,66 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 19,75 m <sup>2</sup> )	9,88 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 48,66 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.14

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 41,87 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Schlafen	24,85 m <sup>2</sup>
Küche	7,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 8,02 m <sup>2</sup> )	4,01 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 41,87 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.15

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 51,82 m<sup>2</sup>



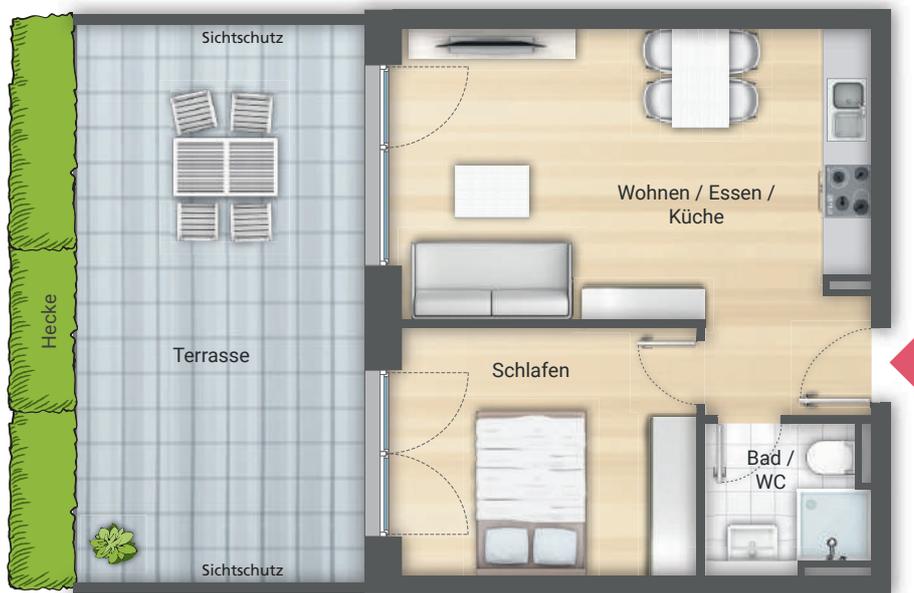
Wohnen/Essen/Küche	23,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 25,75 m <sup>2</sup> )	12,88 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 51,82 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.16

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 51,79 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 25,85 m <sup>2</sup> )	12,93 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 51,79 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.17

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 45,53 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 13,33 m <sup>2</sup> )	6,67 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 45,53 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.18

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 72,51 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,26 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,43 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
HWR	2,50 m <sup>2</sup>
Flur	4,25 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 10,97 m <sup>2</sup> )	5,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 72,51 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.19

## Erdgeschoss mit Terrasse

1-Zimmer, ca. 30,43 m<sup>2</sup>



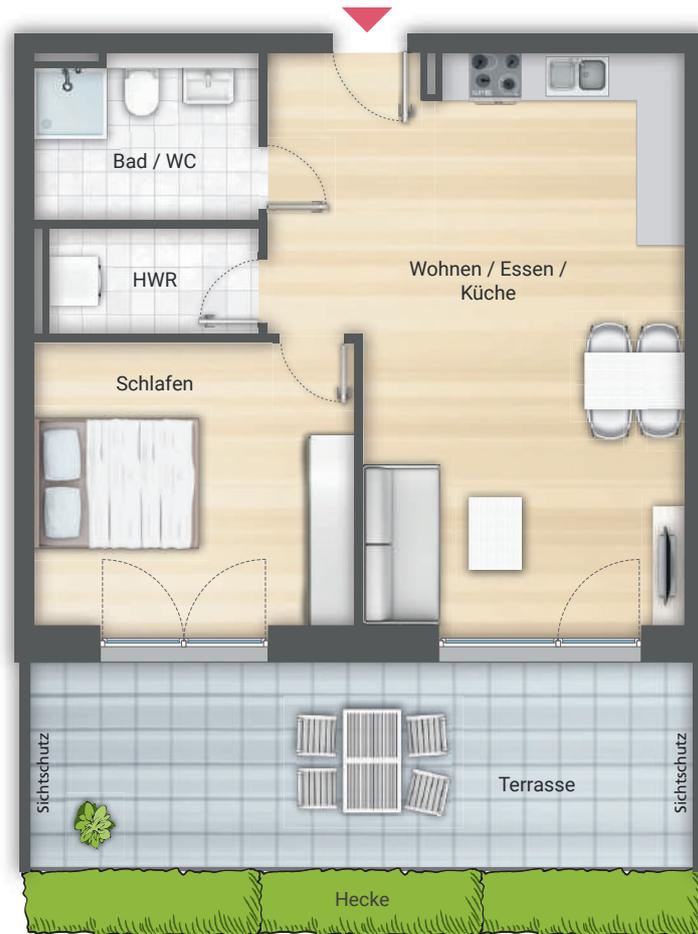
Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	16,67 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,34 m <sup>2</sup>
Diele	4,25 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 10,34 m <sup>2</sup> )	5,17 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 30,43 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.20

## Erdgeschoss mit Terrasse

2-Zimmer, ca. 67,00 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	32,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,66 m <sup>2</sup>
HWR	3,35 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 22,27 m <sup>2</sup> )	11,14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 67,00 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 0.21

## Erdgeschoss mit Terrasse

3-Zimmer, ca. 94,24 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	39,51 m <sup>2</sup>	WC	2,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,04 m <sup>2</sup>	HWR	2,11 m <sup>2</sup>
Kind	12,73 m <sup>2</sup>	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 31,70 m <sup>2</sup> )	15,85 m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,14 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,24 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 1.33, 2.70, 3.108, 4.146, 5.184

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

1-Zimmer, ca. 42,18 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	32,80 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,04 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 42,18 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.34, 2.71, 3.109, 4.147, 5.185

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 1-Zimmer, ca. 25,24 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	18,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,49 m <sup>2</sup> )	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 25,24 m<sup>2</sup></b>

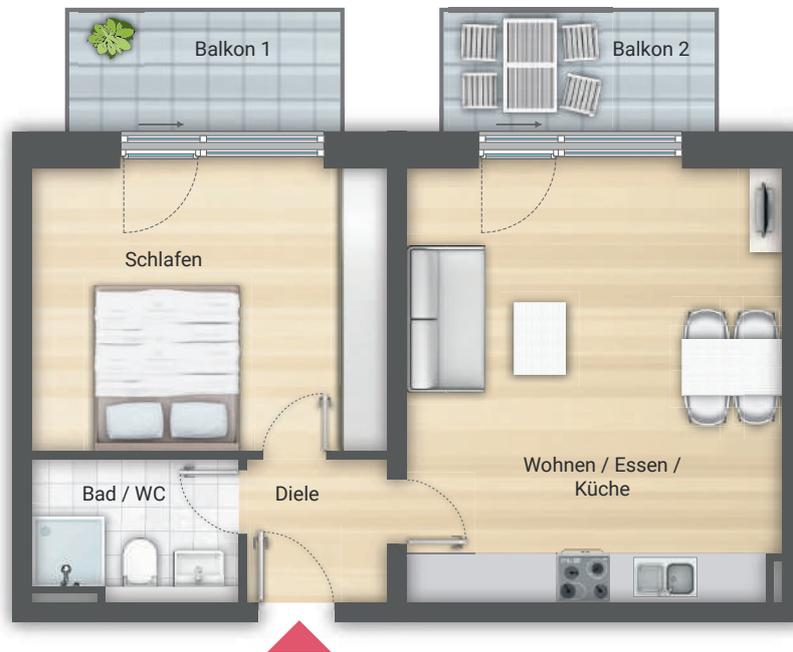
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.35, 2.72, 3.110, 4.148, 5.186

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 52,57 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	24,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,43 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Diele	3,11 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 52,57 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.36, 2.73, 3.111, 4.149, 5.187

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 1-Zimmer, ca. 24,03 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	17,27 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 24,03 m<sup>2</sup></b>

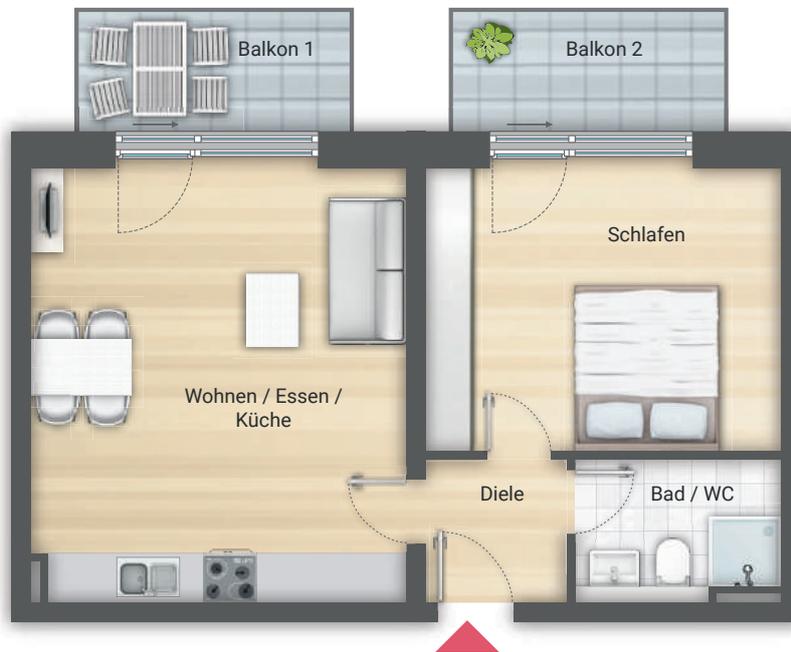
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.37, 2.74, 3.112, 4.150

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 2-Zimmer, ca. 52,57 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	24,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,43 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Diele	3,11 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 52,57 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.38, 2.75, 3.113, 4.151

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 1-Zimmer, ca. 38,08 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	30,67 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,93 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,96 m <sup>2</sup> )	2,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 38,08 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.39, 2.76, 3.114, 4.152, 5.190

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 1-Zimmer, ca. 31,63 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	22,63 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,28 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 7,44 m <sup>2</sup> )	3,72 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 31,63 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.40, 2.77, 3.115, 4.153, 5.191

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 1-Zimmer, ca. 31,81 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	22,60 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,28 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 7,86 m <sup>2</sup> )	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 31,81 m<sup>2</sup></b>

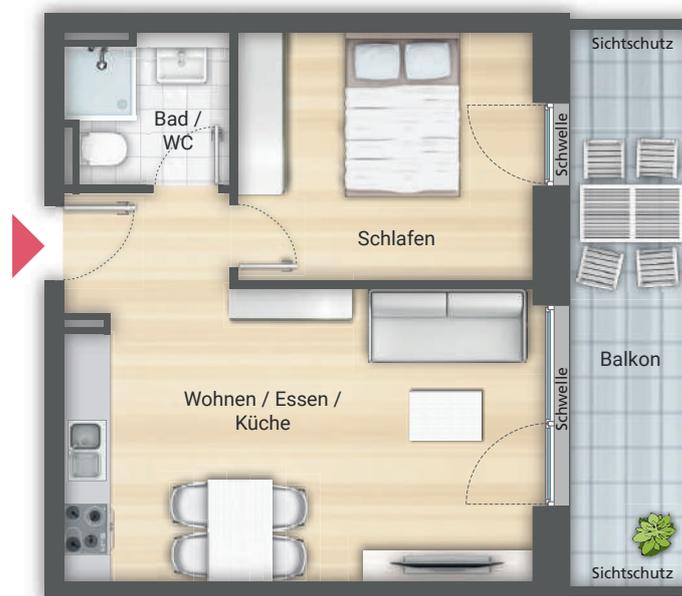
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.41, 2.78, 3.116, 4.154, 5.192

1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 44,16 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 10,91 m <sup>2</sup> )	5,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 44,16 m<sup>2</sup></b>

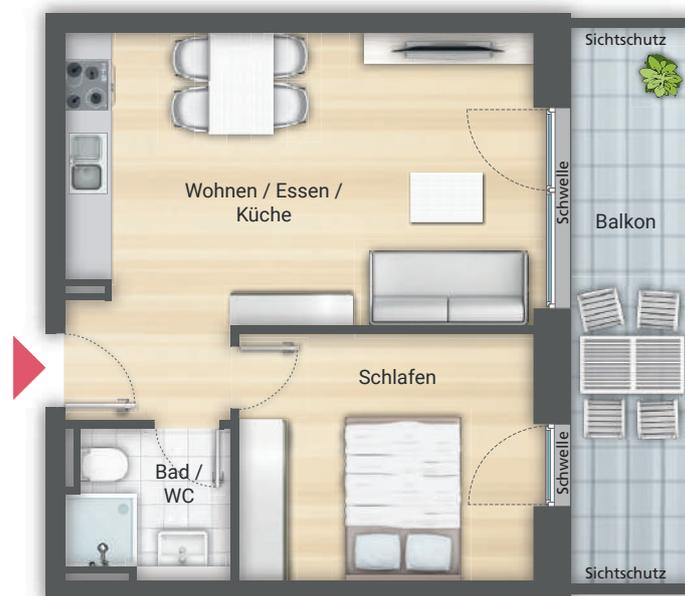
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.42, 2.79, 3.117, 4.155, 5.193

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 2-Zimmer, ca. 44,16 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (zu 1/2 angerechnet, 10,91 m <sup>2</sup> )	5,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 44,16 m<sup>2</sup></b>

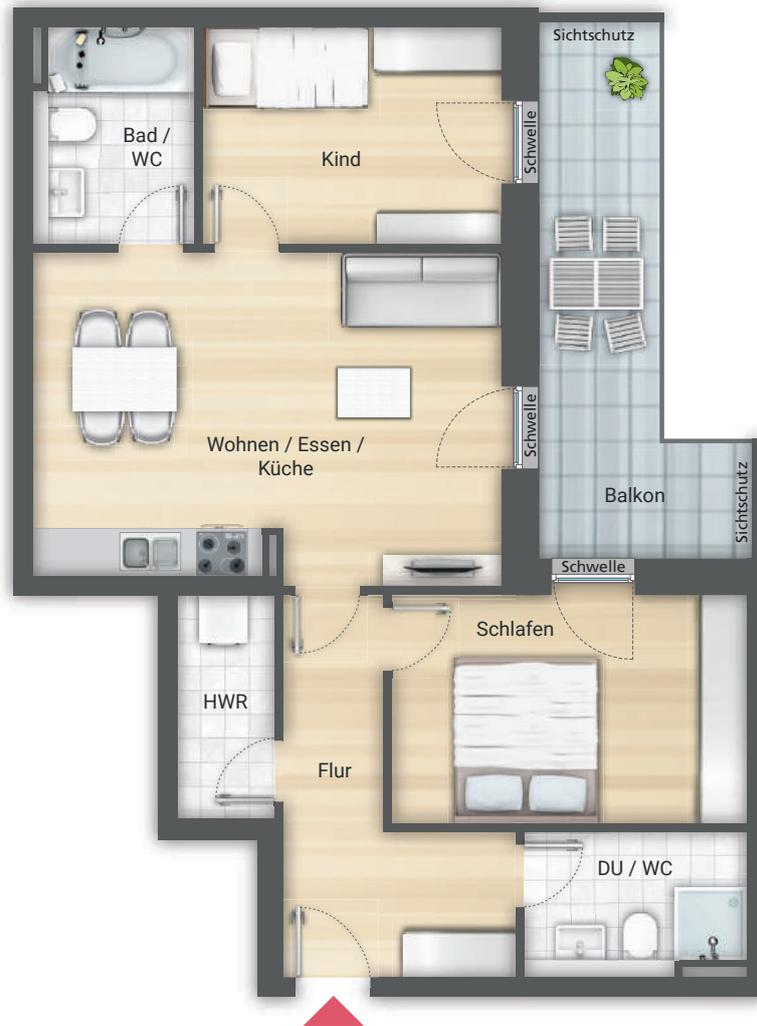
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.43, 2.80, 3.118, 4.156, 5.194

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 3-Zimmer, ca. 75,19 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,88 m <sup>2</sup>	HWR	3,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,63 m <sup>2</sup>	Flur	8,88 m <sup>2</sup>
Kind	10,18 m <sup>2</sup>	Terrasse (zu 1/2 angerechnet, 12,43 m <sup>2</sup> )	6,22 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,26 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 75,19 m<sup>2</sup></b>
DU/WC	4,82 m <sup>2</sup>		

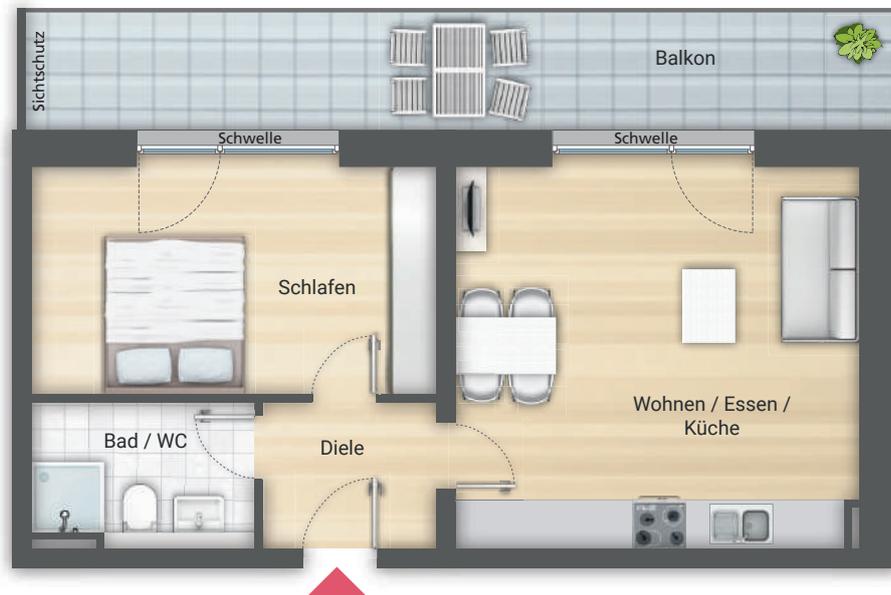
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.44, 2.81, 3.119, 4.157, 5.195

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 2-Zimmer, ca. 55,77 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	24,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,62 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,82 m <sup>2</sup>
Diele	3,88 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 16,78 m <sup>2</sup> )	8,39 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 55,77 m<sup>2</sup></b>

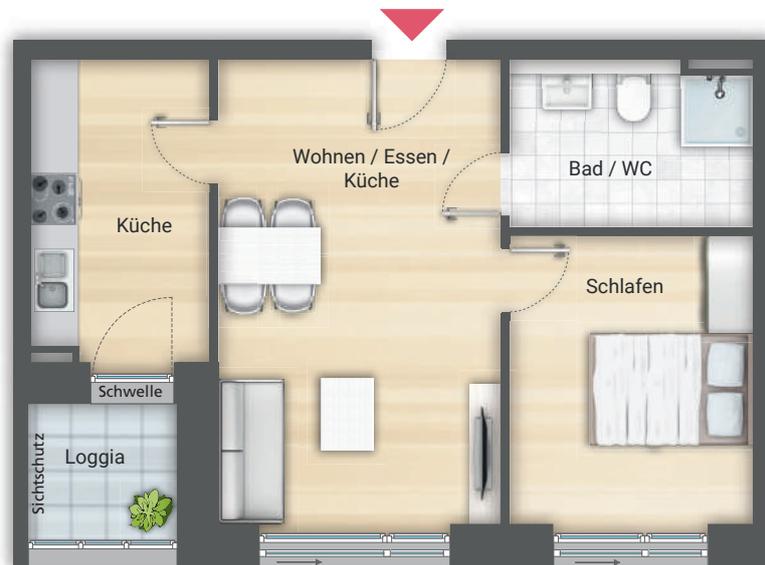
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.45, 2.82, 3.120, 4.158, 5.196

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 2-Zimmer, ca. 47,25 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen	20,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,73 m <sup>2</sup>
Küche	8,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,12 m <sup>2</sup>
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,55 m <sup>2</sup> )	1,78 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 47,25 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.46, 2.83, 3.121, 4.159, 5.197  
 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss  
 2-Zimmer, ca. 47,25 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen	20,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,73 m <sup>2</sup>
Küche	8,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,12 m <sup>2</sup>
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 3,55 m <sup>2</sup> )	1,78 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 47,25 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.47, 2.84, 3.122, 4.160, 5.198

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 72,28 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen	36,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,64 m <sup>2</sup>
Küche	9,06 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,69 m <sup>2</sup>
HWR	2,29 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 12,29 m <sup>2</sup> )	6,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 72,28 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.48, 2.85, 3.123, 4.161, 5.199

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 2-Zimmer, ca. 59,31 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	35,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,68 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,96 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 14,67 m <sup>2</sup> )	7,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 59,31 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.49, 2.86, 3.124, 4.162, 5.200

1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 46,17 m<sup>2</sup>

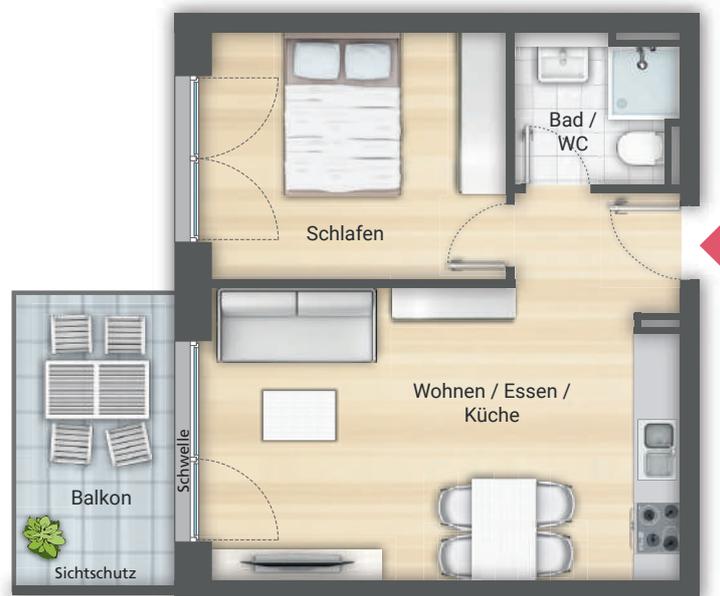


Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 14,61 m <sup>2</sup> )	7,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca.46,17 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



Wohnung 1.50, 2.87, 3.125, 4.163, 5.201  
 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss  
 2-Zimmer, ca. 42,69 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	23,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,57 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,56 m <sup>2</sup>
Loggia (zu 1/2 angerechnet, 7,66 m <sup>2</sup> )	3,83 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 42,69 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.51, 2.88, 3.126, 4.164, 5.202

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 72,43 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	30,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,26 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,43 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
HWR	2,50 m <sup>2</sup>
Diele	4,25 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 10,82 m <sup>2</sup> )	5,41 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 72,43 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.52, 2.89, 3.127, 4.165, 5.203

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 1-Zimmer, ca. 30,34 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	16,67 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,32 m <sup>2</sup>
Diele	4,25 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 10,19 m <sup>2</sup> )	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 30,34 m<sup>2</sup></b>

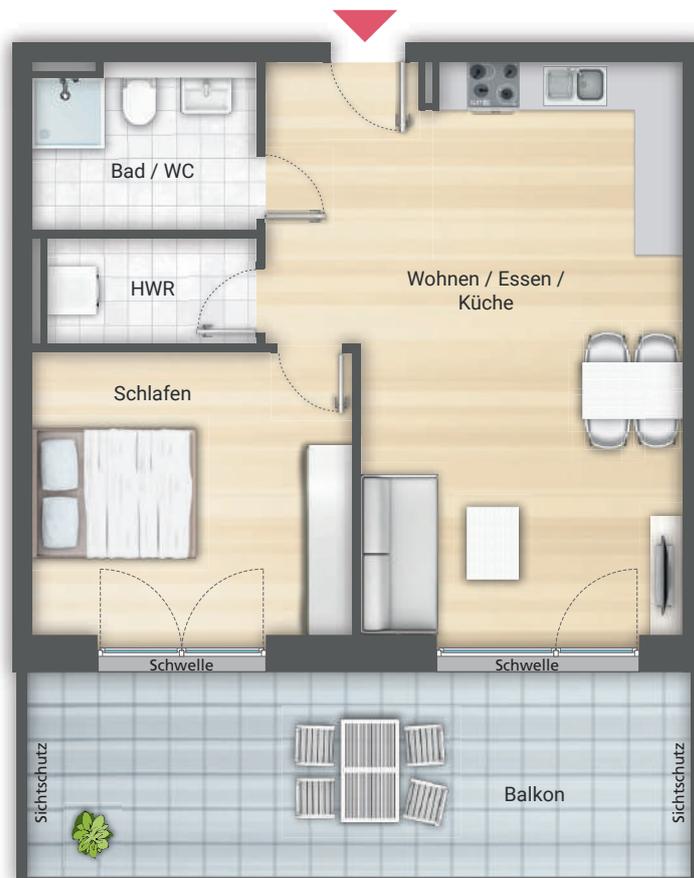
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.53, 2.90, 3.128, 4.166, 5.204

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 66,83 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	32,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,66 m <sup>2</sup>
HWR	3,35 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 21,94 m <sup>2</sup> )	10,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 66,83 m<sup>2</sup></b>

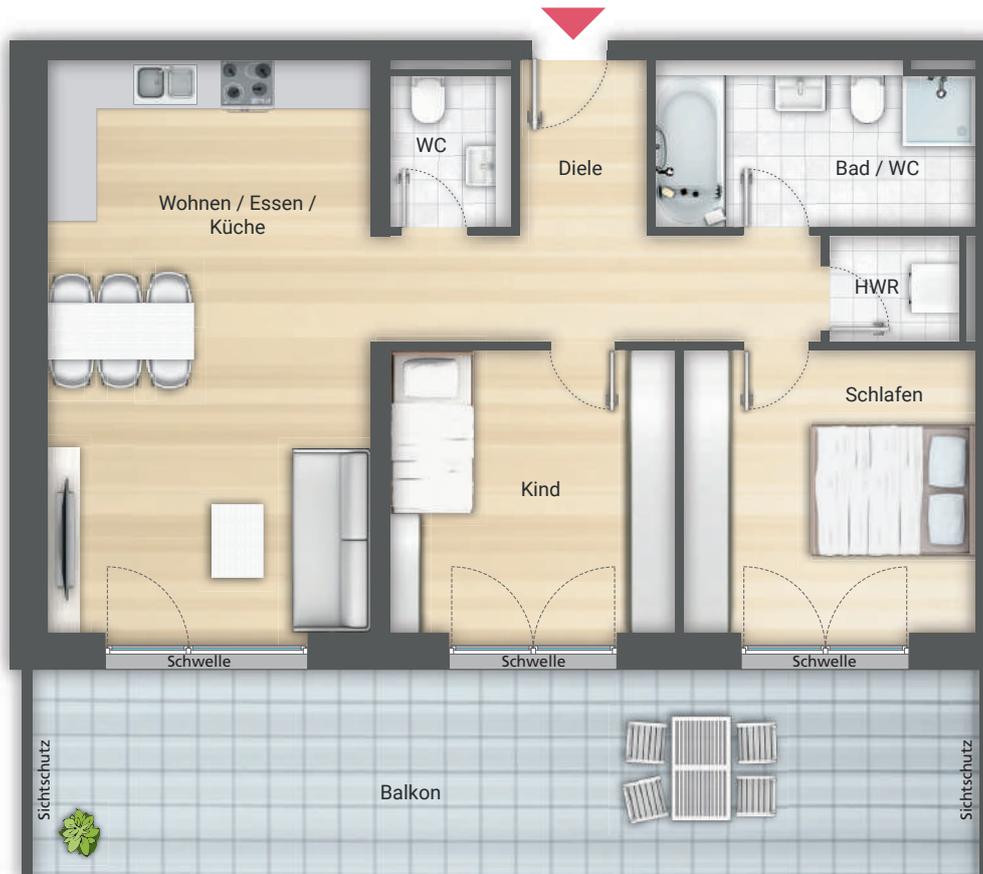
Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 1.54, 2.91, 3.129, 4.167, 5.205

## 1.+2.+3.+4.+5. Obergeschoss

### 3-Zimmer, ca. 94,79 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	40,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,04 m <sup>2</sup>
Kind	12,73 m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,14 m <sup>2</sup>
WC	2,86 m <sup>2</sup>
HWR	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 31,39 m <sup>2</sup> )	15,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,79 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächen in den Obergeschossen 2.-5. können von den abgebildeten Berechnungen geringfügig abweichen.



# Wohnung 5.188

## 5. Obergeschoss

1-Zimmer, ca. 26,62 m<sup>2</sup>



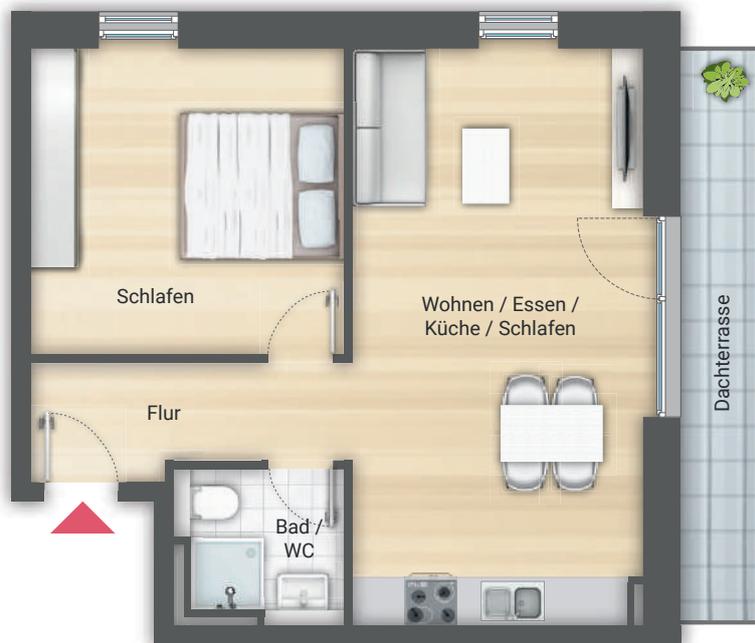
Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	19,86 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,42 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 4,68 m <sup>2</sup> )	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 26,62 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 5.189

## 5. Obergeschoss

2-Zimmer, ca. 53,54 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	31,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,76 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,72 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet, 7,51 m <sup>2</sup> )	3,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 53,54 m<sup>2</sup></b>



# Chancen & Risiken

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<p><b>Vorbemerkung</b></p> <p>In dieser Übersicht sollen die wichtigsten mit dem hier angebotenen Erwerb von Eigentumswohnungen verbundenen Chancen und Risiken schematisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt werden.</p>	<p>Die mit dem Erwerb einer der hier angebotenen Eigentumswohnungen verbundenen Chancen bestehen unter anderem in Wertsteigerungen der Immobilie selbst. Diese Wertsteigerungen können gegebenenfalls bei Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Während der Betriebsphase besteht die Möglichkeit der Erzielung höherer Mieteinnahmen gegenüber den hier angenommenen Werten. In diesem Fall kann der Erwerber höhere Erträge aus der Immobilie erhalten.</p>	<p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert der hier angebotenen Eigentumswohnungen gegenüber dem angebotsgegenständlichen Verkaufspreis sinkt. Gegebenenfalls lassen sich gegenüber den hier angenommenen Werten nur geringere Mieten erzielen. Verminderte Einnahmen, die die Bewirtschaftungskosten des Objektes und/oder einen bei Fremdfinanzierung zu leistenden Kapitaldienst nicht decken, können zur Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers und im Extremfall zur Aufzehrung des mit der Immobilie geschaffenen Wertes und des eingesetzten Eigenkapitals führen.</p>
<p><b>Bauträgervertrag</b></p> <p>Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.</p>	<p>Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen.</p>	<p>Auch Leistungspartner dieses Angebotes können leistungsunfähig werden. In diesem Fall können Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen den Veräußerer durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt.</p>
<p><b>Kaufpreisfälligkeit</b></p> <p>Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier angebotsgegenständlichen Vertrag erfolgt die Zahlung entweder nach Baufortschritt (§ 3 MaBV) oder gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (§ 7 MaBV).</p>	<p>Durch die Schutzvorschrift des § 3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe Zahlungen leistet wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Alternativ wird der Erwerber in Höhe des von ihm gezahlten Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft besichert, aus der er sich für den Fall der Nichtleistung des Veräußerers befriedigen kann.</p>	<p>Die MaBV besichert nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten. Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt.</p>

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<p><b>Gewährleistung</b></p> <p>Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.</p>	<p>Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen.</p>	<p>Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.</p>
<p><b>Instandhaltungsrücklage</b></p> <p>Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.</p>	<p>Wegen der durchgreifenden Sanierung des Objektes und der nach Abnahme bestehenden Gewährleistungsrechte der Erwerber ist ein wesentlicher Instandhaltungsbedarf während der ersten fünf Jahre nach Abnahme indes nicht zu erwarten.</p>	<p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden können. In diesem Fall müssen die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel im Wege einer Sonderumlage aufbringen. Dieses Risiko besteht durchgängig, wenn gar keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Hohe Sonderumlagen können die Liquidität des Erwerbers erheblich belasten oder gar übersteigen.</p>
<p><b>Schlussbetrachtung</b></p> <p>Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.</p>	<p>Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.</p>	<p>Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.</p>

# Chancen & Risiken

Eine Immobilieninvestition bietet die Chance, von der prognostizierten Wertsteigerung der Immobilienpreise zu profitieren. Jedoch birgt ein Immobilieninvestment, genau wie jede andere Kapitalanlage, auch Risiken. Im Folgenden sollen neben den Chancen eines Immobilieninvestments insbesondere die typischen Risiken, unabhängig von ihrem Wahrscheinlichkeitsgrad, dargestellt werden.

## Vertragspartner

Wie bei jeder Investition ist für beide Seiten die Wahl des richtigen Vertragspartners von erheblicher Bedeutung für einen erfolgreichen Verlauf des Investments.

Der Verkäufer der Immobilie versichert daher, dass er über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um das Immobilienprojekt erfolgreich durchzuführen. Der Käufer ist nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch gegen eine etwaige Insolvenz des Verkäufers abgesichert.

## Geeignete Anleger

Das in diesem Exposé dargestellte Investment ist nur für Anleger geeignet, welche in der Lage sind, das investierte Kapital langfristig festzulegen. Für Anleger, die in naher Zukunft auf Liquidität aus dem investierten Kapital angewiesen sind, ist das dargestellte Investment in der Regel nicht geeignet. Ebenfalls ungeeignet ist das dargestellte Investment für Anleger, die mit ihrer Investition das Ziel verfolgen, kurzfristig Spekulationsgewinne zu erzielen.

Steuerliche Vorteile, welche mit dem dargestellten Investment verknüpft sein können, sollten nicht das ausschlaggebende Motiv einer Anlageentscheidung sein.

Die folgende Darstellung vermag es nicht, eine abschließende Übersicht der unterschiedlichen Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition wiederzugeben. Kein seriöser Anbieter vermag es, sämtliche möglichen zukünftigen Entwicklungen zu antizipieren. Die folgende Darstellung nennt daher nur die wichtigsten, typischen Chancen und Risiken nach bestem Wissen und Gewissen des Anbieters. Zudem kann diese Darstellung die persönlichen Umstände, Anlageziele und wirtschaftlichen Verhältnisse jedes individuellen Anlegers nur eingeschränkt berücksichtigen. Es ist daher jedem Anleger anzuraten, eine individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) vorzunehmen.

## Chancen

### Immobilieninvestition

Investitionen in Immobilien haben ein hohes Maß an Wertbeständigkeit und eignen sich insbesondere für einen langfristigen Vermögensaufbau, z. B. als Anlage zur Altersvorsorge.

### Steuerliche Perspektive

Das dargestellte Angebot kann abhängig von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers zudem positive steuerliche Wirkungen entfalten.

### Mietverträge/Mietpool

Durch den für das Immobilienprojekt vorgesehenen Mietpool hat der Anleger die Möglichkeit, sich für den Fall eines Leerstandes der erworbenen Wohnung abzusichern und den wirtschaftlichen Nachteil des Leerstandes zu reduzieren.

### Möglichkeit der Weiterveräußerung

Bei weiterem Wertzuwachs des Immobilieneigentums hat der Anleger die Möglichkeit, einen Gewinn durch Weiterveräußerung der Immobilie zu erzielen. Eine Weiterveräußerung ist an keine besonderen Voraussetzungen gebunden.

## Risiken

Eine Investition in Wohnungseigentum birgt wie bereits erwähnt gewisse, nicht vermeidbare Risiken. Es handelt sich um eine langfristige Investition, über deren Dauer Wert- und Vermögensverluste eintreten können bis hin zu einem Totalverlust. Insbesondere im Fall der – auch teilweisen – Fremdfinanzierung kann nicht nur ein Verlust der Immobilie bzw. des dort gebundenen Kapitals eintreten, sondern auch Verlust des weiteren Vermögens des Anlegers aufgrund der Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung.

Keinem seriösen Unternehmen ist es möglich, die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Bestandsaufnahme. Da das wirtschaftliche Risiko bei Immobilieninvestitionen immer vom Erwerber selbst getragen wird, muss sich dieser eingehend mit dem Vertragspartner und der sich unter Umständen nachteilig auf den Werterhalt der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinandersetzen. Auch diesbezüglich wird jedem Anleger die individuelle Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person seines Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend angeraten.

### Risiko eines Immobilieneigentümers

Das allgemeine Risiko eines Immobilieninvestments besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Eine sinkende Nachfrage nach Immobilien oder ein steigendes Angebot können zu Wertverlusten des Investments führen.

### Kumulation von Risiken und Notwendigkeit der individuellen Betrachtung

Die beschriebenen oder weitere Risiken können auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition und darüberhinausgehend zu erheblichen Vermögensverlusten des Anlegers führen. Da dieses Exposé einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte rechtliche und steuerliche Umstände darstellt, welche sich im Laufe der Zeit verändern können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, für die zum aktuellen Zeitpunkt auch bei äußerster Sorgfalt nicht ersichtlich sein kann, dass sie für die individuelle Anlageentscheidung des Anlegers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden.

### Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt maßgeblich von der Entwicklung ihres Standortes ab. Entscheidend ist dabei nicht nur die Entwicklung der engeren Umgebung, sondern auch des Großraumes der Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung der Stadt selbst. Zu der Entwicklung der Gemeinde Fürth und der näheren Umgebung kann der Anbieter keine gesicherte Prognose erstellen.

### **Belegungs- und Mietausfallrisiko, Mietsteigerung**

Aufgrund von veränderten Marktsituationen kann die Situation eintreten, dass einzelne Wohnungen zeitweise nicht vermietet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Zwar sehen die rechtlichen Grundlagen der Investition Regelungen vor, um den wirtschaftlichen Nachteil eines Leerstandes zu reduzieren, dieses Risiko kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Auch führen diese Regelungen nur zu einer Reduktion des wirtschaftlichen Nachteils, nicht zu derer vollständigen Beseitigung. Der Mieter kann bei Mängeln am Mietgegenstand die Miete mindern. Eine Mietsteigerung stellt keinen vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuvermietung könnten niedrigere Mieten erzielt werden als im ersten Mietvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden.

### **Qualität der Verwaltung**

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Bonität des Verwalters und der Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotenem Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalles sowie der Einschränkung der Möglichkeit zur rentablen Weiterveräußerung oder erneuten Vermietung der Immobilie.

### **Instandhaltungsrücklage**

Eine Instandhaltungsrücklage, die gebildet wurde, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum im Bedarfsfall bezahlen zu können, ist nicht ausreichend. Für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile vom WEG-Verwalter ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung, aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Anbieters angesiedelt.

### **Finanzierungsrisiko, Anschlussfinanzierung**

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe des Mietzinses) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Anleger zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank, anhand der dann marktüblichen Zinssätze, die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Dies kann dazu führen, dass der Anleger zur Begleichung der Fremdfinanzierungsverbindlichkeiten neben den Mieteinnahmen zusätzlich eigene Mittel aufbringen muss. Dies kann zum Verlust des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes führen. Hat die Immobilie einen Wertverlust erfahren, kann hierdurch auch das weitere Vermögen

des Anlegers belastet werden. Der Anleger sollte daher eine Investition nur vornehmen, wenn er auch bei im Falle sinkender Mieteinnahmen und eines Wertverlustes der Immobilie in der Lage ist, die Verbindlichkeiten aus der Fremdfinanzierung zu begleichen, da ihm ansonsten eine Insolvenz droht.

### **Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten**

Der Anleger hat zu beachten, dass neben dem Kaufpreis für die Immobilie weitere Kosten für den Erwerb anfallen. Dies sind zum Beispiel die Kosten/Zinsen einer beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises, Kosten für seitens des Finanzierers eventuell geforderten Zusatzsicherheiten, Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer. Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.) sowie Folgebetriebskosten (diese Nebenkosten können Kapitalanleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen) oder Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden.

### **Risiko einer Bauverzögerung**

Die Immobilie wird als Neubau errichtet. Eine Investition in einem zu errichtenden Neubau birgt das grundsätzliche Risiko einer Bauverzögerung, durch welche sich der Beginn der Mietzinsszahlungen verschieben kann. Dem Anleger wird zwar ein Termin zur Bezugsfertigkeit bzw. zur Betriebsbereitschaft der Immobilie zugesagt, sodass ihm bei einer Bauverzögerung über diesen Termin hinaus nach den gesetzlichen Bestimmungen Schadensersatzansprüche zustehen. Diese müsste der Anleger gegen den Verkäufer und/oder den Bauträger durchsetzen. Der Anleger trägt in einem solchen Falle für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zudem das Risiko einer Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Im äußersten Fall besteht beim Kauf einer als Neubau noch zu errichtenden Immobilie zudem das Risiko eines Bauabbruchs, z. B. bei Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers. Der Käufer hätte auch in diesem Fall bei einer Rückabwicklung des Kaufvertrages das Risiko der Insolvenz des Verkäufers und/oder des Bauträgers zu tragen.

# Sonstige wichtige Angaben

## Darstellung der steuerlichen Grundlagen

Die Einnahmen aus der Vermietung der erworbenen Immobilie sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Zudem haben Sie als Eigentümer der Immobilie eine jährliche Grundsteuer zu leisten, welche unter gewissen rechtlichen Voraussetzungen auf Ihren Mieter umgelegt werden kann. Für den Erwerb der Immobilie fällt zudem die gesetzliche Grunderwerbsteuer an.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Auswirkungen des Investments kann aufgrund der Abhängigkeit von Ihrem persönlichen Steuersatz und den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen nicht erfolgen. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen sollten Sie eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater Ihres Vertrauens vornehmen.

## Kaufpreisliste/Mieteinnahmen

Eine Angabe der jeweiligen Kaufpreise für die angebotenen Wohnungen kann in diesem Exposé nicht erfolgen, da diese abhängig von der Entwicklung des Marktes sind. Eine aktuelle Kaufpreisliste wird diesem Exposé beigelegt, zudem haben Sie die Möglichkeit, sich bei Ihrem Anlageberater oder direkt bei uns über die aktuellen Kaufpreise für die angebotenen Wohnungen zu informieren, gerne übersenden wir Ihnen auf Anfrage eine aktuelle Kaufpreisliste per E-Mail. Eine Angabe des durch die Vermietung der jeweiligen angebotenen Wohnungen erzielbaren Mietzinses kann ebenfalls nicht im Exposé erfolgen. Die Amortisationszeit Ihres Investments und die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung kann durch Ihren Anlageberater berechnet werden. Auf Anfrage, welche sich auf eine konkrete Wohnung beziehen muss, übersenden wir Ihnen ebenfalls ein Kalkulationsbeispiel für die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung Ihres Investments per E-Mail.

## Hausverwaltung

Die Verwaltung Ihrer Immobilie sowie des Gemeinschaftseigentums in dem Objekt übernimmt die Firma KDI Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Hans-Vogel-Str. 16, 90765 Fürth. Die Firma KDI Hausverwaltung GmbH verfügt über jahrelange Erfahrung in der Verwaltung von Wohnimmobilien. Der Vertrag zur Hausverwaltung durch die Firma KDI Hausverwaltung GmbH wird für eine Dauer von 3 Jahren geschlossen. Die Hausverwaltung erhält für Ihre Verwaltungstätigkeit eine monatliche Vergütung, welche von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile getragen wird.

## Aktueller Stand des Bauvorhabens

Das Objekt wird als Neubau errichtet. Alle erforderlichen Baugenehmigungen liegen vor. Mit den Bauarbeiten wurde am 01.07.2021 begonnen, voraussichtliches Datum der Fertigstellung für den ersten Bauabschnitt ist der 31.03.2025. Mit einem Erstbezug der Immobilie des ersten Bauabschnittes wird ab dem 31.07.2024 gerechnet.

## Wesentliche Regelungen des Kaufvertrages

Eine Vorlage des Kaufvertrages für die angebotenen Wohnungen liegt aktuell nicht vor. Selbstverständlich können Sie den Kaufvertrag vor Kaufentscheidung einsehen, diesen übersenden wir Ihnen auf Anfrage gerne per E-Mail. Auch können Sie den Kaufvertrag von Ihrem Anlageberater zur Einsicht erhalten.

## Wesentliche Regelungen der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft

Die folgende Darstellung gibt die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft nur in Auszügen wieder. Dargestellt

werden die für Sie wesentlichen Regelungen. Selbstverständlich können Sie die vollständige Gemeinschaftsordnung vor Kaufentscheidung einsehen, diesen übersenden wir Ihnen auf Anfrage gerne per E-Mail. Auch können Sie den Kaufvertrag von Ihrem Anlageberater zur Einsicht erhalten.

## Auszug aus der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft

### 7. Erhaltungspflichten

a) Die Höhe der monatlich einzuzahlenden Erhaltungsrücklage wird in der ersten Eigentümerversammlung beschlossen.

b) Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß zu erhalten.

c) Die Erhaltung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Sondereigentums befindet, dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich eines Wohnungseigentums befinden, obliegt, jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten. Die Erhaltung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Innenfenster, auch wenn diese sich in Sondereigentumsräumen befinden, obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer allein.

Außenfenster, Rollläden und Wohnungsabschlusstüren, auch soweit sie zum Sondereigentum gehören, sind in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.

d) Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d. h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlusstüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des jeweiligen Wohnungseigentümers.

e) Soweit sich nicht aus b) etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft.

f) Für den Fall völliger oder teilweiser Zerstörung des Gebäudes bestimmen sich die Rechte und Pflichten des Sondereigentümers nach Ziffer 11.

### 11. Wiederherstellungspflicht

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

b) Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer des betroffenen Wohnhauses berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der

Anspruch auf Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich einer oder mehrere der Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Sondereigentum, des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümers, zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen. Der Wohnungseigentümer, der sich am Wiederaufbau nicht beteiligen will, ist verpflichtet, sein Sondereigentum an den oder die zur Übernahme Bereiten zum Schätzwert zu übertragen, sofern gegen die Übernahme keine begründeten Zweifel und Bedenken bestehen.

#### **Wesentliche Regelungen des Vertrags über eine Mietpoolgemeinschaft bürgerlichen Rechts**

Die folgende Darstellung gibt den Vertrag über die Mietpoolgemeinschaft nur in Auszügen wieder. Dargestellt werden die für Sie wesentlichen Regelungen. Selbstverständlich können Sie den vollständigen Vertrag über die Mietpoolgemeinschaft vor Kaufentscheidung einsehen, diesen übersenden wir Ihnen auf Anfrage gerne per E-Mail. Auch können Sie den Kaufvertrag von Ihrem Anlageberater zur Einsicht erhalten.

#### **Auszug aus dem Vertrag über eine Mietpoolgemeinschaft bürgerlichen Rechts**

##### **§ 2 Zweck**

Zweck der Gesellschaft ist, das Einzelrisiko eines Gesellschafters hinsichtlich der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit in der Wohnanlage für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft beteiligten Gesellschafter gleichmäßig zu verteilen und die Verwaltung des Sondereigentums nach Maßgabe dieses Vertrages durch die Gesellschaft durchzuführen. Verwalteraufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind ausdrücklich nicht vom Zweck der Gesellschaft umfasst.

##### **§ 5 Geschäftsführung und Vertretung**

(1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft sind die Gesellschafter berechtigt. Die Gesellschafter beauftragen jedoch zur Durchführung des in § 2 festgelegten Gesellschaftszwecks einen Mietpoolverwalter. In der Beauftragung des Mietpoolverwalters liegt kein Verzicht auf Gesellschafterrechte; sie erfolgt aus Gründen der Praktikabilität. Die gesetzlichen Kontroll- und Informationsrechte der Gesellschafter und die gesetzlichen und vertraglichen Rechte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt. Zum Mietpoolverwalter wird bis zu einer anderweitigen Beschlussfassung die KDI Hausverwaltung GmbH, Hans-Vogel-Straße 16 in 90765 Fürth bestimmt.

(2) Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis bezieht sich nur auf das Gesellschaftsvermögen. Zur persönlichen Verpflichtung der Gesellschafter ist der Mietpoolverwalter – unbeschadet einer Haftung der Gesellschafter gegenüber Dritten – im Innenverhältnis nicht befugt, soweit ihm in diesem Vertrag nicht etwas anderes gestattet ist.

(3) Die Gesellschafter beauftragen den Mietpoolverwalter neben der Verwaltung der Mietpoolgesellschaft als solches mit der Verwaltung ihres Sondereigentums gemäß nachstehendem Aufgabenkatalog. Entsprechende Vollmacht wird dem Mietpoolverwalter erteilt.

##### **Aufgabenkatalog**

Zu den Aufgaben des Mietpoolverwalters gehören die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten.

###### **A) Kaufmännische Verwaltung:**

1. Vorbereitung neu abzuschließender Mietverträge (jedoch nicht die Mietersuche und der Abschluss von Mietverträgen);
2. Vereinnahmung der Mieten inkl. der Heiz- und Nebenkosten;
3. Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten;
4. Erstellung der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie Geltendmachung eventueller Nachforderungen gegenüber den Mietern;
5. Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen;

6. Aussprache von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines Kündigungsgrundes;
7. Korrespondenz mit den Mietern;
8. Entgegennahme und Bestätigung von Kündigungen des Mieters;
9. Koordinierung der Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses.

###### **B) Technische Verwaltung:**

1. Protokollierung festgestellter bzw. vom Mieter gerügter Mängel;
2. Abrechnung mit Versorgungsträgern und Handwerkern.

#### **§ 6 Einlagen, Kosten und Einnahmen**

(1) Die Gesellschafter erbringen ihre Einlage durch Einbringung ihrer Ansprüche aus und im Zusammenhang mit der Vermietung ihrer Sondereigentumseinheit einschließlich ihnen etwaig zustehender Sondernutzungsrechte bzw. Tiefgaragenstellplätze zur treuhänderischen Verwaltung durch die Gesellschaft.

Zur Erfüllung der Einlagepflicht tritt jeder Gesellschafter seine Ansprüche aus der Vermietung seiner Sondereigentumseinheit (sowie ggf. seiner Sondernutzungsrechte und Tiefgaragenstellplätze) an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Die Abtretung umfasst sämtliche Ansprüche des Poolmitglieds, die ihren Rechtsgrund in der Vermietung der Sondereigentumseinheit finden.

Weiterhin tritt der Gesellschafter etwaige Ansprüche, die ihm gegenüber dem Verkäufer/Bauträger aus einer von diesem übernommenen Leerstandsrisikoübernahme, Mietgarantie oder ähnlichen das Mietverhältnis betreffenden Vereinbarung zustehen, an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an.

Die Geltendmachung von Ansprüchen – außergerichtlich und gerichtlich – aus Mietverhältnissen durch den Mietpoolverwalter als Sondereigentumsverwalter im Namen der Gesellschaft wird vonseiten der Gesellschafter genehmigt. Dieser ist berechtigt, die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis nach pflichtgemäßem Ermessen auf Rechtsanwälte zu übertragen.

Jedes Poolmitglied bleibt für die ordnungsgemäße Versteuerung seiner Mieteinkünfte eigenverantwortlich. Die dafür notwendigen Informationen sind den, von dem Mietpoolverwalter zu erstellenden Mietpoolabrechnungen, zu entnehmen.

(2) Der Mietpoolverwalter regelt die zur Durchführung des Gesellschaftszwecks notwendigen Zahlungsflüsse über Treuhandkonten. Auf diese Konten werden sämtliche Einnahmen und Kosten der Gesellschaft gebucht.

(3) Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten bzw. Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang stehenden Einnahmen. Hierzu zählen insbesondere auch die Nebenkostenvorauszahlungen sowie Schadensersatzleistungen der Mieter aufgrund von Beschädigungen oder Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen (z. B. Kauttionen). Damit werden zur Erreichung des unter § 2 genannten Zwecks der Mietpoolgesellschaft allein die Mieteinnahmen gemeinschaftlich erzielt; gesonderte Dienstleistungen im Sinne einer WEG-Verwaltung gehören nicht dazu.

(4) Die Kosten der Gesellschaft bestehen aus sämtlichen mit der Vermietung und Verwaltung der in die Gesellschaft eingebrachten Sondereigentumseinheiten und ggf. Sondernutzungsrechten bzw. Tiefgaragenstellplätzen im Zusammenhang stehenden Kosten.

Das sind u. a. Kosten der Wiedervermietung, Gerichts- und Anwaltskosten, soweit sie ihren Grund in einem Mietverhältnis finden, Kosten der Räumung einer Wohnung, soweit der jeweilige Mieter erfolglos in Anspruch genommen wurde.

## SONSTIGE WICHTIGE ANGABEN

Die Kosten der Instandsetzung sowie Instandhaltung der Sondereigentumseinheit werden im jeweiligen Falle gemäß Wohnfläche bis zu einem Betrag in Höhe von maximal zwei Monatsnettomieten aus dem Gesellschaftsvermögen getragen. Darüberhinausgehende Kosten hat der jeweilige Gesellschafter der Sondereigentumseinheit zu tragen und ist diesbezüglich der Mietpoolgesellschaft gegenüber zum Ausgleich verpflichtet. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten. Kosten gleich welcher Art, die der jeweilige Gesellschafter zu vertreten hat, werden von der Gesellschaft nicht übernommen.

(5) Die Grundsteuer/Grundabgaben sind von jedem Gesellschafter, bezogen auf seine Sondereigentumseinheit, selbst zu entrichten.

Die Erstattung erfolgt durch Umlage in der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern gegen Vorlage des Bescheides.

### § 7 Ausschüttung/Ermittlung Abschlusszahlung

(1) Der Gewinn und/oder Verlust der Mietpoolgesellschaft ermittelt sich durch die Abrechnung der im Geschäftsjahr erzielten Einnahmen/getätigten Ausgaben als Überschuss bzw. Unterdeckung. Dabei ist wie folgt zu verfahren:

Von den Bruttomieten sind alle mit dem Objekt und den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zusammenhängenden Kosten (wie z. B. Betriebs-, Neben- und Vermietungskosten, Abnahmen und Übergaben an/von dem Mieter sowie Maklercourtage für die Vermietung, Kosten für die WEG-Verwaltung, Renovierungskosten etc.) zu begleichen. Des Weiteren sind etwaige Kosten für die Rechtsverfolgung z. B. wegen rückständiger Miete, Räumung, Renovierung usw. abzuziehen. Ebenso trägt die Mietpoolgesellschaft das unter § 10 vereinbarte Entgelt für den Mietpoolverwalter und die Kosten eines eventuell beauftragten Steuerberaters.

Der Mietpoolverwalter kalkuliert eine voraussichtliche monatliche Nettomiete. Durch Voll- oder Teilmöblierung erhöht sich die Nettomiete je nach Ausstattung der Möblierung um die Angaben des Verkäufers. Unter Beachtung der zu erwartenden Kosten und der Bildung einer etwaigen Rücklage gemäß § 9, wird nach dem Verteilerschlüssel ein monatlicher Abschlag vorab ausgeschüttet. Dieser stellt sicher, dass im Ergebnis jeder Gesellschafter den anteiligen Wert seiner Einheit erhält.

Der Verteilerschlüssel berechnet sich aus dem Anteil wie folgt:  
 $(qm \text{ (Wohnung)} \times \text{€} / qm \text{ (Miete)}) = \text{die Monatsmiete auch genannt (Grundmiete oder Mietgarantie)}$ . Die Ausschüttungen berechnen sich aus der Monatsnettomieteinnahme (100%) zum Anteil aller (Grundmieten, Mietgarantien) der am Mietpool beteiligten Sondereigentumseinheiten.

Ungeachtet dessen ist der Mietpoolverwalter berechtigt, das Treuhandkonto der Gesellschaft nach Notwendigkeit bis zu drei Monatsnettomieten aller beteiligten Wohnungen zu überziehen. Bei Kreditfälligkeit ist der Mietpoolverwalter zur Verrechnung der fälligen Beträge mit den Folgemonatsmieten berechtigt. Die Zinsen werden von der Gesellschaft getragen.

(2) Zuzüglich zu der monatlichen Nettoausschüttung erhält jeder Gesellschafter monatlich eine Nebenkostenausschüttung, welche der Mieter der Sondereigentumseinheit leistet. Bei Leerstand der Sondereigentumseinheit werden keine monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen an den Gesellschafter geleistet.

(3) Der Mietpoolverwalter wird bevollmächtigt bei Bedarf von der jeweiligen Bruttoausschüttung eines jeden Gesellschafters die von der WEG festgesetzten monatlichen Hausgeldzahlungen gemäß Wirtschaftsplan, die jeweilige Sondereigentumseinheit betreffend, einschließlich der Instandhaltungsrücklage und WEG-Verwaltergebühr einzubehalten und an den Verwalter der WEG zu entrichten.

(4) Der Mietpoolverwalter wird ermächtigt, die monatlich zu entrichtende Mietpoolgebühr (vgl. § 10) von der Ausschüttung ebenfalls einzubehalten.

(5) Die monatliche Auszahlung des Ausschüttungsbetrages erfolgt bis zum 28. eines jeden Monats. Die Ausschüttung erfolgt erstmalig in dem Monat, der dem Beitritt des jeweiligen Gesellschafters folgt, frühestens jedoch mit Beginn der Gesellschaft.

(6) Unterjährig eingetretene Poolmitglieder nehmen an der Ausschüttung nach der vorstehenden Regelung ab dem Eintritt folgenden Monats teil. Die Verpflichtung zur Zahlung der Mietpoolgebühr entsteht ebenso erst ab diesem Zeitpunkt.

### § 8 Abrechnung

(1) Der Mietpoolverwalter nimmt unverzüglich nach Eingang aller das Abrechnungsjahr betreffenden Einnahmen und Ausgaben die Mietpoolabrechnung vor, spätestens jedoch zum Ende des Folgejahres. Über die Verwendung des Ergebnisses beschließt die Gesellschafterversammlung. Eine etwaige Ausschüttung von Überschüssen oder Einforderung von Einlagen aufgrund von Unterdeckung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern stets gemäß des in § 7 Abs. 1 genannten Verteilerschlüssels.

(2) Der Mietpoolverwalter wird zur Entgegennahme, der vom WEG-Verwalter zu erstellenden Hausgeldabrechnung für jeden einzelnen Gesellschafter bevollmächtigt. Der Mietpoolverwalter erstellt auf Grundlage der WEG-Abrechnung und des Grundsteuer-/ Grundabgabenbescheides (welche dem Mietpoolverwalter vom Gesellschafter bis spätestens zum 31.05. des laufenden Jahres zugehen muss) eine Mieterabrechnung. Aus der Mieterabrechnung resultierende Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters werden dann mit den jeweiligen Mietpoolgesellschaften verrechnet.

### § 9 Rücklagen

(1) Die Gesellschaft wird eine Rücklage bis zum 4-fachen der jeweiligen kalkulierten Monatsnettomiete bilden. Aus dieser werden Kosten für z. B. Leerstand, Provisionen o. ä. beglichen.

(2) Die monatliche Rücklage berechnet sich für jeden Gesellschafter wie folgt:

Es ist keine gesonderte Rücklage abzuführen. Die Zufuhr zur Mietpoolrücklage ergibt sich aus § 9 Abs. 3, diese kann vom Mietpoolverwalter bei Bedarf nachträglich angepasst werden.

(3) Wird für die Wohnungen eine höhere Monatsnettomiete als die garantierte Monatsnettomiete aus dem Kaufvertrag der Sondereigentumseinheit erzielt, wird der Differenzbetrag den Rücklagen des Mietpools zugeführt.

(4) Weitere Rücklagen bzw. Einzahlungen in die Rücklage oder Änderungen der Rücklage gemäß Abs. 1 und 2 stehen im Ermessen der Gesellschafterversammlung.

Der Verteilerschlüssel für eine beschlossene Rücklagenausschüttung errechnet sich wie folgt:  $(qm \text{ (Wohnung)} \times \text{Monatsnettomiete} / qm \text{ pro Monat} = \text{Monatsnettomiete})$

### § 10 Vergütung des Mietpoolverwalters

(1) Der Mietpoolverwalter erhält für seine Tätigkeit eine monatliche Vergütung (Mietpoolgebühr) in Höhe von 27,00 € je Sondereigentumseinheit (Stellplatz 5,00 €) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer derzeit 19 %. Er ist berechtigt, nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach billigem Ermessen eine Erhöhung der Vergütung zu bestimmen. Der Erhöhungsbetrag darf 10 % des bis dahin geltenden Vergütungsbetrages nicht übersteigen.

(2) Für die Entnahme der Mietpoolgebühr aus dem Gesellschaftsvermögen gilt § 7 Abs. 4.

(3) Nicht mit der Mietpoolgebühr abgegolten sind Kosten, die über den Aufgabenkatalog des Mietpoolverwalters gemäß § 5 Abs. 3 lit. A) und B) hinausgehen, z. B.:

1. Gerichts- und Rechtsanwaltskosten;
2. Kosten, die durch die Zuarbeit an den Rechtsanwalt im Rahmen eines Gerichtsverfahrens verursacht werden;
3. Kosten für z. B. Juristen (auch Rechtsanwälte), Architekten, Ingenieure usw., welche im Zuge von Instandsetzungsarbeiten oder der Bewertung und Beurteilung dieser im größeren Umfang oder bei Prozessführung und Rechtsgutachten hinzugezogen werden;
4. Wohnungsabnahme und Wohnungsübergaben, Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Schönheitsreparaturen;
5. Bearbeitung der aufgenommenen Mängel, Beauftragung der notwendigen Beseitigungsarbeiten inkl. Überwachung der Auftragsausführung;
6. Mietersuche und Abschluss von Mietverträgen in Vollmacht für die Gesellschafter.

(4) Für Leistungen die über den Aufgabenkatalog des § 5 Abs. 3 lit. A) und B) hinaus zusätzlich erbracht werden, erhält der Mietpoolverwalter ein Honorar von 75 Euro / Stunde zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19 %). Soweit Leistungen des Mietpoolverwalters nach Aufwand abgerechnet werden müssen [z. B. Tätigkeiten wie unter Abs. 3 Nr. 1 bis 5 (Klagen wegen Mietrückstand, Gebühren für größere Mängelbeseitigungen und Sonderleistungen)], werden diese der Gesellschaft mit Nachweis je Arbeitseinheit (1 Arbeitseinheit = 15 Minuten) berechnet. Für die Mietersuche und den Abschluss von Mietverträgen gemäß Abs. 3 Nr. 6 erhält der Mietpoolverwalter abweichend von den vorstehenden Regelungen von der Gesellschaft höchstens die gesetzlich zulässige Vergütung gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Der Mietpoolverwalter ist berechtigt, in allen Fällen dieses Absatzes den entsprechenden Betrag von der Ausschüttung gegen Rechnungslegung einzubehalten.

# Baubeschreibung

Neubau eines Wohngebäudes mit 226 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 96 Stellplätzen: Am historischen Lokschuppen 10, 12, 14 und 16, in 90762 Fürth.

Das Projekt „Hornschuch Campus“ in 90762 Fürth umfasst die Flurstücke 1109/159, 1109/162, 1109/163 der Gemarkung Fürth und beinhaltet den Neubau der Wohnanlage mit einer Tiefgarage. Das Wohngebäude wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Die anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und gleichwertig sowie dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Plänen und in den Exposé-Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmodulen anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Eine evtl. in den Exposé-Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar.

Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

## Vorbemerkungen zum Projekt

Die BAYIKO Hornschuch GmbH plant den Neubau einer Wohnanlage, mit der Anschrift „Am historischen Lokschuppen“, in 90762 Fürth. Das Gebäude befindet sich als geplanter Zwischenbau zwischen der Bahnlinie Nürnberg nach Fürth im Süden und der Hornschuchpromenade mit nördlich verlaufender U-Bahn-Linie Nürnberg-Langwasser nach Fürth-Hardhöhe. Westlich und östlich sind angrenzende Gebäude geplant, die jedoch nicht durch die BAYIKO Hornschuch GmbH erstellt werden und auch nicht Bestandteil dieser Beschreibung sind.

Der Gebäudekomplex wird im westlichen Gebäudeteil über acht Geschosse (UG/TG, EG, 1. OG bis 6. OG), der östliche Gebäudeteil über sieben Geschosse (UG/TG, EG, 1. OG bis 5. OG) verfügen. Das 6. Obergeschoss im westlichen Gebäudeteil ist ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen in west- und ostseitiger Ausrichtung. Im Süden sind Laubengänge sowie Loggien angeordnet.

Die Gebäudeteile bilden einen von der nördlichen Seite her zugänglichen Innenhof mit Spielplatzanlage, welcher zur Erschließung der inneren Treppenhausbereiche dient und auch durch die Feuerwehr im Notfall befahren werden kann. Die Geschosse des Gebäudekomplexes werden über mehrere Treppenhäuser, (im Weiteren auch als Treppenräume bezeichnet) (TH 1-7) miteinander verbunden. Im Innenhof führt zusätzlich eine Treppe vom Freien in die westliche Tiefgarage hinab. Zudem verlaufen insgesamt vier Aufzüge über alle Geschosse der beiden Gebäudeteile. Die Tiefgarage wird über eine getrennte Zu- und Abfahrtsrampe erschlossen. Im Süden verläuft die Bahnlinie – hier ist kein unmittelbarer Zugang

zur südlichen Gebäudeseite möglich. Es wird daher eine Zugangsmöglichkeit über mindestens eines der Treppenhäuser hergestellt. Der Gebäudekomplex ist ausschließlich als Wohnnutzung geplant. Die den einzelnen Wohnungen zugeordneten Kellerräume befinden sich im Untergeschoss sowie teilweise direkt in den einzelnen Geschossen der Wohnanlage. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden in separaten Fahrradräumen (EG) und in den Freibereichen realisiert. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss zwei Waschmaschinenräume. Die Technikzentrale und weitere Unterverteilungsräume befinden sich in den Untergeschossen.

In den übrigen Geschossen werden Wohnungen unterschiedlicher Größen und Typen (Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen) untergebracht. Alle Wohnungen verfügen entweder über Terrassen, Balkone, Loggien (teilweise verglast) oder über eine Dachterrasse.

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit gedämmten Außenwänden und Stahlbetondecken. Die Innenwände werden massiv oder in Leichtbauweise errichtet. Die Bedachung ist als massives Flachdach aus Stahlbeton mit Dämmung und Abdichtung sowie Retentionselementen mit temporärer Wasserspeicherfunktion zur Abflussverzögerung mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Sofern technisch erforderlich, behält sich der Bauträger vor, auf dem Flachdach Lüftungsgeräte aufzustellen.

Die Stellplätze der Wohnanlage werden in der Tiefgarage sowie teilweise im und auf dem Nachbargrundstück angrenzenden Parkhaus an der Ostseite zur Verfügung gestellt.

Das vorgenannte Parkhaus wurde nicht durch den Verkäufer erstellt.

Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im Erdgeschoss vorgesehen.

## 1. Grundstück

### 1.1. Erschließung

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über die Straße „Am historischen Lokschuppen“. Für die innere Erschließung werden die Geschosse des Bauvorhabens über mehrere Treppenräume miteinander verbunden. Im Innenhof führt zusätzlich eine Treppe vom Freien in die Tiefgarage hinab. Zudem verlaufen insgesamt vier Aufzüge über die Geschosse der Gebäudeteile. Die Tiefgarage wird über jeweils eine getrennte Zu- und Abfahrtsrampe sowie durch die Treppenhäuser erschlossen. Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über innenliegende Flure – im Süden auch über Laubengänge bzw. über den Innenhof.

### 1.2. Versorgungsanschluss und Wärmeversorgung

Der Bauträger beauftragt einen Dritten mit der Errichtung und dem Betrieb der Wärmeversorgung (Contracting). Er schließt mit dem Dritten einen Errichtungs- und Betriebsvertrag, in dem sich der Betreiber zum Betrieb und zur Unterhaltung der Wärmeversorgung für den Zeitraum der Vertragslaufzeit verpflichten muss. Die Vertragslaufzeit darf nicht mehr als zehn Jahre betragen. Der Erwerber hat aufgrund des Errichtungs- und Betriebsvertrags gegen den Betreiber einen Anspruch auf Überlassung von Wärmeenergie und Warmwasser gegen eine entsprechende vom Erwerber zu tragende Gebühr.

Die Technikräume befinden sich im Untergeschoss des jeweiligen Gebäudeteils. Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärmemengenzähler und Wasserzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt.

Die Übergabepunkte der Medien, Telefon, Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Untergeschoss.

Die Abwasserleitungen werden im Keller mit Kunststoffrohren ausgeführt. Steigleitungen und die Verrohrung im Bereich der Wohnungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden ebenfalls in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Fürth angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über Rigolen unterhalb des Gebäudes versickert.

Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr mit einer Dämmung gemäß gültigem GEG 2020 ausgeführt. Die Anbinde- und Verteilleitungen nach den Wohnungszählern werden als Mehrschichtverbundrohr hergestellt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Bad/WC, Abstellraum, Küche, Flur oder Hauswirtschaftsraum (HWR) installiert. Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie die Funkwärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung zu beauftragenden externen Dienstleister in den jeweiligen Einheiten im Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Bad/WC, Abstellraum, Küche, Flur oder HWR installiert und betrieben und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

TV und Radio sind über Satelliten zu empfangen. Die für das Projekt vorgesehene gemeinsame Satellitenanlage nebst Leitungsnetzen, einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese wird auf Mietbasis installiert und der Wohnungseigentümergeinschaft – WEG überschrieben.

Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver) sowie etwaige SAT- und Leitungsnutzungsgebühren sind nicht von der vorgenannten externen Dienstleistung umfasst.

### 1.3. Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Bodenplatte ausgehoben. Nach Fertigstellung der Arbeiten wird das Gelände wieder verfüllt, verdichtet, eingeebnet und gemäß der Außenanlagenplanung neugestaltet.

## 2. Rohbau

### 2.1. Maurerarbeiten

Alle tragenden Bauteile werden nach statischer Berechnung in Mauerwerk und aus Stahlbetonelementen entsprechend der Planung erstellt. In Teilbereichen werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert. Die Wohnungstrennwände werden nach Wahl des Bauträgers und Erfordernis

entweder in Stahlbeton, Trockenbau-Systembauweise oder aus anderen Materialien errichtet.

### 2.2. Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamentierungen sowie die unter den Gebäudeteilen durchgehende Bodenplatte wird aus Stahlbeton erstellt. Das Gebäude ist unterkellert.

Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage mit Fundamenterder nach DIN 18014 und Anschlussfahnen in den Technikräumen sowie in den Aufzugsschächten.

### 2.3. Untergeschoss

Die Außenwände des Untergeschosses werden massiv hergestellt. Die erdberührten Außenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse B hergestellt. Die Wände werden gem. Berechnung in Teilbereichen zum Erdreich hin mit Perimeterdämmung, in Teilbereichen mit Entkopplungsmatten gem. Berechnung, versehen. Evtl. Öffnungen in der Außenwand des Kellers werden mit Lichtschächten versehen. Diese erhalten eine verzinkte, abhebesichere Abdeckung als Gitterrost mit den Maßen 30/10 mm. Evtl. in Lichtschächte eindringende Nässe wird versickert. Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Die Ausführung der Geschossdecken erfolgt ebenfalls in Stahlbeton. Im Untergeschoss kann in Teilbereichen durch haustechnische Installationen, Versorgungs- und Lüftungsleitungen bzw. aus statischen Gründen die lichte Kellerhöhe deutlich unterschritten werden, beträgt jedoch min. 2,00 m.

### 2.4. Kellerräume, Abstellräume

Die Kellerersatzräume in den Geschossen erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen. Im Untergeschoss erhalten diese Räume ebenfalls Systemtrennwände aus Metalllamellen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Abstellräume sind mit Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet. Einzeln angeordnete Kellerersatzräume in den Geschossen erhalten vollflächig geschlossene Türen.

Die Bodenflächen der Flure, Technikräume, Schleusen zu Technikräumen und Abstellräume im Untergeschoss sowie die Fahrradräume erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

Im Kellergeschoss werden bei Bedarf Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume.

## 3. Tiefgarage

Die Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage, welche sich unterhalb des Gebäudes befindet, und in dem sich östlich neben dem Gebäude angrenzenden Grundstück befindlichem Parkhaus realisiert. In der Tiefgarage werden neben den 94 privaten Fahrzeugstellplätzen auch zwei separate Stellplätze mit Schnelladestationen für Elektroautos vorgesehen, die von jedem Wohnungseigentümer zeitweise (nur während des Ladevorgangs) genutzt werden können. Der Betrieb und die Abrechnung sowie die Instandhaltung erfolgt durch einen externen Anbieter. Die Kosten hierfür sind von der WEG zu tragen. Die Tiefgarage wird über die im Wohngebäude befindlichen Trep-

penhäuser bzw. über getrennte Ein- und Ausfahrtsrampen mit Rinne im unteren Bereich erschlossen.

Die Bodenplatte mit Gefälle, Rampe, Außenwände, Stützen und Decken werden als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Innenwände werden nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers als Mauerwerkswand oder Stahlbetonwand erstellt. Die Bodenplatte und Rampe der Tiefgarage erhält eine Schutzbeschichtung. Im Anschlussbereich der Arbeitsfuge zwischen Parkdeck und Bodenplatte, Stütze und Wand wird ein Oberflächenschutz aufgebracht. Die Oberfläche sowie die Verfugung müssen durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gesichtet und gewartet werden. Ein Wartungsvertrag mit den Festlegungen aus dem Wartungsplan muss abgeschlossen werden. Die Belüftung wird als natürliche Belüftung über Lüftungsschächte gemäß Lüftungsgutachten realisiert. Sofern Lüftungstechnik notwendig, wird das Tiefgaragentor als Gittertor ausgeführt. Dieses ist nach Wahl des Bauträgers über Schlüsselschalter, Zugkette und/oder Funkhandsender zu steuern. Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über teils gefällelose Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen. Die Stellplätze erhalten eine Markierung und Nummerierung.

Es ist eine Brandmeldeanlage (BMA) erforderlich. An den Ausgängen werden zusätzlich nichtautomatische Brandmelder (Handfeuermelder) installiert. Zudem wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. Die Brandmeldezentrale (BMZ) wird in einem der Technikräume des Kellergeschosses untergebracht. Der genaue Standort kann jedoch im Rahmen der Planung und Ausführung noch angepasst werden. Die Feuerwehrinformationszentrale (FIZ) bzw. das Feuerwehrranzeigetableau (FAT) und Feuerwehrbedienfeld (FBF) sind an den Zugängen zur Tiefgarage vorgesehen.

Weitere Steckdosen für eine Lademöglichkeit zum Laden von Elektroautos sind nicht vorgesehen bzw. geplant und somit nicht im Leistungsbedarf des Gebäudes berücksichtigt.

Der teilende Eigentümer behält sich jedoch das Recht vor, an Tiefgaragenstellplätzen auf Wunsch und Kosten des jeweiligen Erwerbers eine abschließbare Steckdose zu installieren. Diese Steckdosen können nicht für Ladezwecke für Elektrofahrzeuge genutzt werden. Diese Steckdosen sind nicht für diese Anwendung geeignet und somit nicht im Leistungsbedarf des Gebäudes berücksichtigt. Diese wird auf den Stromzähler des jeweiligen Erwerbers (Wohnungszähler) geschaltet oder mit einem Unterzähler ausgestattet. Soweit erforderlich ist der teilende Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Stromleitungen durch das Gemeinschaftseigentum zu verlegen. An diesen Anlagen erhält der jeweilige Eigentümer des betroffenen Stellplatzes das ausschließliche Sondernutzungsrecht. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem Sondernutzungsberechtigten und ausschließlich nicht der Eigentümergemeinschaft.

#### 4. Außenwände / Fassade / Fenster

Die Außenwände werden nach Erfordernis in Stahlbeton bzw. Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ausgeführt. Erforderliche Brandriegel werden mit auf das System abgestimmten Materialien ausgeführt. Die Dämmung der südlichen Außenwand wird zudem vollständig aus nicht brennbaren Baustoffen ausgeführt. Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit ca. 1 mm bis ca. 3 mm Körnung erstellt.

Das finale Farbkonzept für die Außenfassaden wird noch nach Wahl des Bauträgers erstellt und kann insbesondere von den vorläufigen Darstellungen in den Exposé-Renderings abweichen. Die Farbgestaltung erfolgt bei Bedarf in Abstimmung des Archi-

tekten mit den Behörden. Evtl. Farbbeschichtungen in Teilflächen erfolgen dann gesondert.

Bei der Ausführung der Außenfassade und der Kelleraußenwände werden durch entsprechende Abdichtungs-, Isolierungs- und Entkoppelungsmaßnahmen die öffentlich-rechtlichen Vorgaben der 24. Bundes-Immissionsschutzverordnung berücksichtigt, deren Anforderungswerte eingehalten werden. Diese 24. BImSchV vom 23.09.1997 legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendige Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest.

Gleichwohl sind bei Erreichen oder Überschreiten von Spitzenpegeln, wie sie beispielsweise insbesondere vereinzelt durch vorbeifahrende Züge mit Spitzengeschwindigkeit und S-Bahnverkehr entstehen können, Geräusche in den Wohnungen akustisch deutlich wahrnehmbar.

Der Bauträger weist auf folgendes hin: Die Einhaltung der Anforderungswerte der alternativ zur 24. BImSchV anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschrift der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, kurz TA-Lärm, sind vorliegend ausdrücklich nicht geschuldet. Anders als die 24. BImSchV, die die Anforderungswerte aus dem Durchschnitt aller Lärm- und Spitzenpegel berechnet, berücksichtigt die TA-Lärm jeden einzelnen Lärm- und Spitzenpegel gesondert, wodurch diese strengere Vorgaben enthält.

Darüber hinaus werden hinsichtlich des Schutzes vor Erschütterungseinwirkungen die Anhaltswerte gemäß DIN 4150-2:1999-06 für Mischgebiete berücksichtigt.

Bei Berücksichtigung der hier genannten Anhaltswerte können in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen vermieden werden. Gleichwohl können einzelne Zug- und U-Bahn-Vorbeifahrten als deutlich spürbar wahrgenommen werden.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden je nach Erfordernis in Aluminium bzw. Kunststoff je mit Wärmedämm- und Schallschutzverglasung, teilweise als Kastenfenster, gemäß den berechneten Anforderungen ausgeführt. Die Fenster der Wohnungen werden innen in weiß und außen im Farbton grau ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehklippbeschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert mit Halter und Seitenabschluss ausgeführt. In Austrittsbereichen zu Terrassen und Balkonen werden, bei Erfordernis, Alu-Riffelbleche, ca. 2mm stark, eingebaut. Fensterelemente, auf den dem Innenhof abgewandten nördlichen Balkonen, werden bei Bedarf mit einer Verglasung als Schiebeelemente nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Fenster mit Massiv-Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein.

In Bädern werden die Innenfensterbänke im Bereich der Fliesenpiegel gefliest.

Loggien an der Südfassade zur Bahnlinie erhalten eine Schiebeverglasung, welche jedoch nicht vollständig luftdicht schließt.

Die Verschattung von Fenstern der Wohnbereiche mit Brüstungen sowie Fenstertüren und bodentiefer Fenster erfolgt mit Textil-Screens und wird, sofern möglich, elektrisch mit Schaltung am Fenster betrieben. Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden als verzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

## 5. Innenwände

Brand- und Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Flächen von Betonwänden werden gespachtelt und gestrichen. Die Innenflächen der Beton-Außenwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt als sichtbare Betonwände in der Güte Sichtbetonklasse 2 (SB-2). Die Wohnungstrennwände werden in massiver Bauweise erstellt. Innenwände werden nach Plan als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände oder massiv errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach baulicher Erfordernis sowie der Vorgabe aus den Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik; oder ähnlich Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schacht-Verkofferungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposé ergeben. Alle erforderlichen Anstriche erfolgen mit weißer Dispersionsfarbe.

## 6. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen sowie in den Fluren zu den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Alle weiteren Decken bleiben unbehandelt. Räume wie Bad/WC, HWR, Flure und Dielen (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus sich ggf. nachträglich während der baulichen Ausführung ergebenden, technischen Gründen eine abgehängte Decke erhalten, ausgebildet in Trockenbauweise. Hierdurch kann sich die Raumhöhe von 2,40 m ggf. reduzieren. Dieses Erfordernis kann sich ggf. nachträglich während der Bauzeit ergeben.

## 7. Dacharbeiten

Die Gebäudeteile werden mit einem wärme gedämmten Flachdach versehen, ausgebildet als gefälleloses 0° Dach mit einem Attikaaufbau. Die Flachdächer werden mit Retentionselementen mit temporärer Wasserspeicherfunktion zur Abflussverzögerung sowie einer extensiven Dachbegrünung, in Teilbereichen mit Bekiesung, ausgeführt. Die Fallrohre und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinklech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Einfassungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden ebenfalls in Titanzinklech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrassen zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung (Gebäudeenergiegesetz, GEG 2020).

## 8. Wohnungseingangsbereiche / Briefkästen / Innentreppen / Treppenhäuser / Aufzüge / Waschmaschinenräume

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer freistehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage im nördlichen Eingangsbereich (TH1, TH2) sowie im Innenhofbereich (TH3, TH6). Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden. Eine Hausnummer wird am Eingang angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird im Fußboden ein Trittrost als Fußabstreifer eingebaut. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet,

welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht. Die straßenseitigen Eingangsbereiche der Haus-Nr. 10 und 16 erhalten ein Vordach aus Stahlbeton. Eingangsbereiche im Innenhof, Nr. 12 und Nr. 14, erhalten ein Glasvordach.

Die Treppenhäuser erhalten ein Geländer mit Handlauf aus Edelstahl. Die Treppenläufe und Flure zu den Wohnungen werden als Fliesenoberfläche ausgebildet.

In den notwendigen Treppenträumen (TH1, 3 und 6) werden trockene Steigleitungen mit Entnahmestellen in jedem oberirdischen Geschoss vorgesehen. In der Tiefgarage werden zudem Entnahmestellen in den zugehörigen Schleusen ausgeführt. Die Einspeisestellen sind vor den Treppenraumzugängen vorgesehen.

Es wird jeweils an oberster Stelle in den Treppenträumen eine Öffnung zur Rauchableitung installiert. Die Öffnungen zur Rauchableitung können vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden.

Es werden zwei Waschmaschinenräume im Erdgeschoss zur Verfügung gestellt. Die Ausstattung mit Waschgeräten oder Trocknern ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers.

Dies ist durch die Hausverwaltung, durch Beauftragung eines Dritten, gesondert zu veranlassen. Die Waschgeräte werden je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers auf Mietbasis zur Verfügung gestellt.

## 9. Türen

Die Haustüren werden nach Bedarf selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Haustüren erhalten einen Sicherheitsschließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt.

Die Wohnungseingangstüren erhalten ebenfalls einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Oberfläche der Wohnungseingangstüren wird nach Wahl des Bauträgers festgelegt, innenseitig jedoch in Weiß. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür), Fahrrad- und Müllraum sowie des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend und passend zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren ausgebildet. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln. Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium als Rosettengarnitur bzw. als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen. In den Wohnungen mit Flur wird, sofern geplant, eine Ganzglastür vom Flur zum Wohnzimmer eingebaut.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller sowie die Zugänge zu den Technik- und Abstellräumen werden als beschichtete Stahl Türen mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden als Stahllamellentüren bzw. als vollflächige Türen in den oberen Geschossen nach Wahl des Bauträgers erstellt.

## 10. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht abgehängte Decken werden in den Wohnungen mit Glasfaservlies tapeziert und weiß gestrichen. In Fluren zu den Wohnungen werden die Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Ausführung analog den Punkten 4 und 5.

In den Treppenträumen werden die Untersichten der Podeste und Treppenläufe ebenfalls mit Raufaser tapeziert. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.

### 11. Fliesenarbeiten (Wand und Boden)

Alle Bäder/WC-Räume werden mit Feinsteinzeug-Fliesenbelägen 30 x 60 cm im Farbton Anthrazit gefliest. Die Wandflächen, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest bzw. bis zur Höhe der Ablagen der Vorwandinstallation der Waschtische und der Toiletten. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken sowie auch im Bereich über der Badewanne ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet. Der Duschbereich wird raumhoch gefliest. Wände ohne Sanitärgegenstände erhalten einen Sockelabschluss.

Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.

Fensterbänke in Bädern werden gefliest.

In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut.

In den Wohnungen liegende Hauswirtschaftsräume (HWR) erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität wie die Bäder der Wohnungen sowie einen umlaufenden Fliesensockel.

Die Bodenfläche des Waschmaschinenraumes erhält einen Fliesenbelag mit Bodeneinlauf inkl. umlaufendem Fliesensockel nach Wahl des Bauträgers. Schleusen zum Treppenraum im Untergeschoss, Flure, die dem Zugang von Wohnungen dienen sowie Treppenträume erhalten, auch auf den Podest- und Treppenaufläufen, Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

### 12. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten. Ausführung der Fliesenbodenbeläge erfolgt analog Punkt 10.

In den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (Typ A, B und C) werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit Vinyl-Designboden inklusive passender Randleiste belegt.

3-Zimmer-Wohnungen (Typ D) erhalten in den Fluren, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste.

Die Bodenflächen der Flure, Technikräume im Untergeschoss sowie die Fahrradräume und Abstellräume außerhalb der Wohnungen erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

### 13. Haustechnische Gewerke

#### 13.1. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien (Verband Deutscher Elektrotechniker) und EVU-Vorschriften (Energieversorgungsunternehmen) entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt sowie innerhalb der Geschossdecken bzw. Abhangdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter

und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.

Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter (kurz FI-Schutzschalter) wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Flur, Abstellraum, HWR oder im Bereich Wohnen, Küche bzw. Schlafen der jeweiligen Wohnung montiert.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bau-trägerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Fabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton Weiß ausgeführt; im Treppenhaus evtl. nach Wahl des Bau-trägers farbig.

Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag etwas anderes vereinbart.

In den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden Deckenleuchten nach Wahl des Bauträgers mit installiert, sofern die Wohneinheit durch den Bau-träger möbliert wird.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerräume, Kellerräume und Fahrrad-Abstellräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz-Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

#### 13.2. Standardelektroinstallationen 1-Zimmer Wohnungen

##### Wohnen / Schlafen / Kochen:

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Unterbauleuchte
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung

##### Bad / WC:

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

**Abstellraum (sofern vorhanden):**

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**13.3. Standardelektroinstallation für sonstige Wohnungen:****Flur, (mind.) je:**

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

Längere Flure werden hierbei bzgl. benötigter Anzahl lt. Planung berücksichtigt

**Wohnen / Kochen:**

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)

**Schlafen:**

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung

**Bad / WC je:**

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken
- 1 Auf-Ab-Taster für elektr. Bedienung der Verschattung (sofern Fenster vorhanden)

**HWR (sofern vorhanden) je:**

- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondentrockner (sofern im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 1 Elektroanschluss für Einzelventilator bei gefangenem Raum

**Abstellraum (sofern vorhanden):**

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**13.4. Balkon / Loggia / Terrasse / Dachterrasse je:**

- Jede Wohnung erhält je 1 Leuchte an der Außenwand der Ter-

- rasse bzw. des Balkons, schaltbar aus dem Wohnungsinnen
- 1 Steckdose mit Abdeckung

**13.5. Gemeinschaftsanlagen / Keller / Abstell- / Technikräume / Treppenhaus / Fahrrad und Müll:**

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. Anlagen im Außenbereich wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht. Diese wird im Flur, im Bereich der Wohnungseingangstür der jeweiligen Wohnung angeordnet, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und den Zählern für Aufzugs- und Allgemeinstrom befinden sich im Technikraum im Untergeschoss.

Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Jeder Wohnraum (Wohnen und Schlafen) erhält einen Anschluss für Radio und TV. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst, einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver), sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur Erst-Dose jeder Wohneinheit im Bereich Wohnen ausgeführt. Erforderliche, zugehörige Geräte wie z.B. Router und Signalwandler werden ggf. vom Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung.

**14. Sanitärinstallation und Einrichtungen**

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten.

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad/WC, HWR, Abstellraum, Küche und/oder Flur installiert. Die Abrechnung für Wasserversorgung und -entsorgung erfolgt jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten etc. werden in Sanitärkeramik im Farbton Weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen Markenprodukte nach Wahl des Bauträgers. Dieser plant derzeit den Einbau von Produkten der Marke VIGOUR in der Designlinie one, behält sich aber vor, Produkte anderer Hersteller einzubauen. In diesem Fall haben die eingebauten Produkte ähnliche Art und Güte.

In den Wohnungen wird, sofern technisch möglich, eine flache Acryl-Rechteck Duschwanne im Farbton Weiß inklusive Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brause-schlauch eingebaut. In den Bädern werden Echtklarglas-Duschabtrennungen montiert.

In den Wohnungen im westlichen Gebäudeteil im 6. OG mit den NR. 223, 224, 225 und 226 wird, sofern technisch möglich, eine bodengleich geflieste Dusche inklusive Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brauseschlauch eingebaut.

Die Badewanne wird, sofern geplant, in Acryl als Rechteck-Normalwanne ausgeführt wobei andere Markenfabrikat-Serien als die vorgenannten zur Ausführung kommen können. Sollte im Einzelnen keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung montiert.

Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Marke VIGOUR in verchromter Einhebelausführung als Aufputz-Armaturen eingebaut. Der Bauträger behält sich aber vor, Produkte anderer Hersteller einzubauen. In diesem Fall haben die eingebauten Produkte ähnliche Art und Güte.

In den Wohnungen im westlichen Gebäudeteil im 6. OG mit den NR. 223, 224, 225 und 226 werden, sofern technisch möglich, Unterputz-Armaturen eingebaut.

Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien.

Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffstuhlsitz und -deckel.

In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhalterstange montiert. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterung ausgeführt.

Als Badaccessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall-verchromter Ausführung vorgesehen.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und/oder Waschmaschinenanschluss, sofern im Einzelnen vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad/WC, HWR oder Küche, sofern planerisch vorgesehen, ausgeführt. Im Untergeschoss wird, je nach Erfordernis, eine Hebeanlage installiert.

Wohnungen im westlichen Gebäudeteil im 6. OG mit Dachterrasenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Dachterrasse.

Im Außenbereich werden Kaltwasseranschlüsse als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

Die Räume Technik im Untergeschoss sowie Waschmaschine in den Geschossen erhalten bei Bedarf ein Ausgussbecken, teils mit Hygienespülung. Die Notwendigkeit einer Druckerhöhungsanlage wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft und bei Erfordernis eingebaut. Gleiches gilt für eine Enthärtungsanlage.

### 15. Heizungsinstallation

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten. Wohnungsflure, Abstellräume und HWR der Wohnungen erhalten keinen gesonderten Heizkreis, sofern deren

Grundfläche kleiner 6 m<sup>2</sup> ist. Die Regelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben.

In den Bädern können auf Kundenwunsch elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen werden. In Wohneinheiten mit einer Unterdeckung der Heizlast in den Bädern durch die Fußbodenheizung sind erforderliche Bad-Heizkörper mit Anschluss an das Fußbodenheizungssystem bereits enthalten. Diese können auf Kundenwunsch zusätzlich mit einer elektrischen Heizpatrone ausgestattet werden.

Die Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad/WC, Küche, Schlafen, HWR, Abstellraum oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Verrohrung erfolgt bis zum Heizkreisverteiler in der Wohnung mittels Mehrschichtverbundrohr.

Die Treppenhäuser erhalten einen Heizkörper an dafür geeigneter Stelle im Kellergeschoss mit sichtbarer Verrohrung.

### 16. Lüftung

Alle Wohnungen erhalten eine nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz über dezentrale Abluftanlagen. Die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den Bädern, Toiletten, oder HWR abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie HWR mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe oder Fensterfalzlüfter in Zuluft-Räumen. Durch Türunterschnitte (max. 1,5 cm) oder ggf. zusätzliche Lüftungsgitter wird die Zuluft- Nachströmung in allen Räumen sichergestellt. Reicht der Unterschnitt nicht aus, kann die aus technischer Sicht notwendige Luftmenge über ein Lüftungsgitter im unteren Bereich der Türe nachgeführt werden. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners.

Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.

Die DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN 1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das bedeutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

Fensterlose Abstellräume außerhalb der Wohnungen in den oberen Etagen erhalten ein mechanisches Be- und Entlüftungssystem. Die Außenluft strömt hierbei über ein Elektroheizregister mit Frostschutzthermostat. Der Müllraum im Erdgeschoss wird über Dach entlüftet.

Benötigte Lüftungsgeräte werden auf dem Flachdach aufgestellt und dienen für die Zuluft der 1-Raum-Wohnungen. Für die Belüftung der 1-Raum-Wohnungen wird sofern erforderlich eine Schachtlösung umgesetzt. Die Abluft erfolgt dann über die Einzelraumlüfter innerhalb der jeweiligen Sanitäräume.

Im Kellergeschoss werden bei Bedarf Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume.

## 17. Schallschutz innerhalb des Gebäudes

**Luftschallschutz Wohnungstrennwände und Treppenraumwände**  
Wohnungstrennwände und Trennwände zwischen Treppenräumen und schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechen den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08. Die Schalldämmung wird über eine ausreichende flächenbezogene Masse der Trennbauteile sowie der flankierenden Bauteile realisiert. Diese Ausführung sichert den Schutz vor unzumutbarer Belästigung durch Schallübertragung aus fremden Wohneinheiten sowie die Vertraulichkeit bei normaler Sprechweise zu.

**Luft- und Trittschallschutz Wohnungstrenndecken und Treppen**  
Der bewertete Norm-Trittschallpegel für Trittschallübertragungen zwischen fremden Wohneinheiten bzw. zwischen Treppenräumen und schutzbedürftigen Räumen entspricht den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08.

### Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren, die von Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen führen, sowie für Wohnungseingangstüren, welche von Treppenräumen unmittelbar in schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder in Flure/Dielen von Wohnungen ohne Raumabschluss zu angrenzenden schutzbedürftigen Wohnräumen führen, werden entsprechend den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08, erstellt.

### Schutz gegen Außenlärm

Der Schallschutz gegen Außenlärm wird gemäß DIN 4109-1:2016-07 und Entwurf zur Änderung A1:2017-01 nachgewiesen und ausgeführt. Die Ausführung der Außenbauteile für die bahngewandten Fassaden erfolgt aufgrund der seitens der Bauaufsichtsbehörde definierten Anforderungen an die jeweilige Schalldämmung.

### Schallschutz innerhalb der Wohnung

Innerhalb des eigenen Wohnbereiches werden keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgelegt. Die Einhaltung der Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz im eigenen Wohnbereich nach VDI 4100:2012-10, Tab. 4 werden nicht vereinbart. Ein Nachweis des baulichen Schallschutzes der Trennbauteile innerhalb des eigenen Wohnbereiches wird nicht geführt. Dies gilt auch für Außenbauteile.

### Schallschutz für haustechnische Anlagen

In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen werden Geräusche ausgehend von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen entsprechend den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 eingehalten. Nutzgeräusche, die den oben genannten Anforderungswert überschreiten, sind möglich und zulässig. Jedoch dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, diese Kennwerte überschreiten. Dies gilt auch für Geräuschübertragungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von sonstigen haustechnischen Anlagen.

Vereinbart werden also die oben genannten Anforderungen, auch wenn mit der gesamten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche wahrgenommen werden können.

Die höheren Vorgaben der VDI (Verein Deutscher Ingenieure)-Richtlinie 4100 für die Schallschutzstufe 3 (SSt III) werden vorliegend nicht erreicht. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.

## 18. Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen

Die Balkone werden nach technischer Erfordernis entweder als Stahlbetonkonstruktion, als Fertigteil oder Ortbetonbauteil in der Güte SB II nach Wahl des Verkäufers erstellt. Im nördlichen Bereich werden Balkone teilweise mit seitlichen geschlossenen Aufkantungungen halbhoch, teilweise auch raumhoch geschlossen, als gestalterisches Gebilde ausgeführt. Sofern statisch erforderlich, erhalten Balkone mit großer Auskragung zusätzliche Stützen zum Lastabtrag bis zur Fundamentgründung im Erdreich. Die ebenerdigen Terrassen im EG sowie Loggien und Laubengänge erhalten einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, ca. 40x40x4 cm. Die Balkone der Etagenwohnungen erhalten ebenfalls einen Plattenbelag aus Betonwerkstein, ca. 40x40x4 cm nach Wahl des Bauträgers. Begehbare Dachterrassen im westlichen Gebäudeteil im 6. OG erhalten einen Keramikbelag, ca. 60x60x3 cm, nach Wahl des Bauträgers.

Die Geländer der Balkone werden als verzinkte Stahlkonstruktion oder mit Glasfüllung, gemäß Planung, ausgeführt. Für die Abtrennungen zwischen den Terrassen, Dachterrassen und Balkonen der Nachbarwohnungen werden je nach Erfordernis Sichtschutzelemente aus Trespa mit verzinktem Stahlrahmen nach Wahl des Bauträgers errichtet. Der Bauträger behält sich bei Anforderungen an den Brandschutz vor, von vorgenannter Konstruktion abzuweichen.

Die an den Außenseiten liegende Dachentwässerung erfolgt über einbetonierte Einläufe mit Anschluss an die Fallrohre mit Rohrbelegheizung im frostgefährdeten Bereich. Die Abrechnung erfolgt über den Allgemeinstrom.

## 19. Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen im Gartenbereich und im Grünbereich erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Sollten die zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten.

Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Erst-Einpflanzung. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüberhinausgehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Eine gemeinsame Spielplatzanlage wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan errichtet.

Die Freiflächen im Bereich der Hauseingangsbereiche und die Zugewegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die Flächen der Feuerwehrezufahrt sowie zugehöriger Aufstellflächen werden als Rasengitter/Rasenwaben nach Wahl des Bauträgers ausgebildet und ausgeführt. Die Anordnung erfolgt ebenfalls gemäß des Freiflächengestaltungsplanes.

Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich abgestellt werden. Zudem ist im Erdgeschoss ein Fahrradabstellraum von außen zugänglich und verschließbar, u. a. mit Doppelstockparkern vorhanden.

Die Stellplätze der Wohnanlage werden in der Tiefgarage sowie östlich des Gebäudes im Parkhaus angeordnet zur Verfügung gestellt.

Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind im Erdgeschoss als von außen und innen zugänglicher, verschließbarer Müllraum zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Im Außenbereich werden Kaltwasseranschlüsse als Außenwasserhahn (kein Trinkwasser) realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

### 20. Sonstiges

#### 20.1. Wohnungseigentümergeinschaft – WEG

Der Bauträger weist darauf hin, dass sämtliche auslaufende Verträge z. B. Contracting-Vertrag, Leasingverträge für Satellitenanlagen, Wartungsverträge für Heizung und Bodenflächen der Tiefgarage etc. vor deren Ablauf von der Eigentümergeinschaft entweder verlängert oder gekündigt (ggf. Anbieterwechsel) werden müssen.

Die Laufzeit des Contracting-Vertrages kann in der ersten Eigentümerversammlung abweichend der derzeitig vereinbarten Laufzeit von 10 Jahren bereits im Vorfeld um weitere 5-10 Jahre verlängert werden.

#### 20.2. Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

### 21. Schlussbestimmungen

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

#### Bauteile aus natürlichen Baustoffen:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung. Dies gilt ebenso für Beläge aus WPC, BPC und ähnlichen Verbundstoffen.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

#### Wartungsfugen:

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie die sich hieraus ergebenden Folgeschäden haftet der Bauträger, wenn er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat sowie im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

#### Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:

Die Räume des Kellergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). Im Kellergeschoss werden Ventilatoren installiert. Diese Ventilatoren versorgen jeweils Räume innerhalb des Kellergeschosses und dienen zur Be- und Entlüftung der Kellerabstellräume als Feuchteschutzlüftung.

#### Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:

In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.





Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# HORN SCHUCH CAMPUS

## Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

Nordostpark 16  
90411 Nürnberg  
Telefon: +49 (0) 911 477260-0  
E-Mail: [info@bayiko.de](mailto:info@bayiko.de)  
[www.bayiko.de](http://www.bayiko.de)

## Adresse des Objektes:

Am historischen Lokschuppen 10-16  
90762 Fürth

## Bauträger

BAYIKO Hornschuch GmbH  
Südliche Münchner Straße 10a  
82031 Grünwald



## Haftung:

Alle enthaltenen Informationen dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den derzeitigen Planungs- und Prüfungsstand dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf Grundrisse, Größen, Preis- und verbundene Angaben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Möbel und Einbauten sind lediglich unverbindliche Vorschläge des Architekten bzw. Illustrators. Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen und Angaben entsprechen dem Stand September 2021 der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen Änderungen dieser Planung möglich sein. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Für die Ausstattung ist ausschließlich die Baubeschreibung maßgebend.

Bildquellen: Seite 2+3 ©iStock.com/pixelfit, Seite 4+5 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 7 ©iStock.com/wutwhanfoto, Seite 10 ©Pawel Koyfman – Koyfman Media, Seite 12 ©www.stock.adobe.com/Jenifoto, Seite 13 ©iStock.com/tupungato, Seite 14 ©iStock.com/tupungato, Seite 16+17 @stock.adobe.com/refresh(PIX)Seite 20+21 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 22+23 ©iStock.com/sl-f, ©iStock.com/onurdongel, ©iStock.com/NelleG, ©iStock.com/fizkes, Seite 24 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 25-76 Geschosspläne + Grundrisse ©Alexander Tschopoff, Seite 77 ©iStock.com/MarsBars, Exposé-Layout, Lagepläne: ©Andrea Kewel – [www.maxundmedia.de](http://www.maxundmedia.de)