THEONE

CITY APARTMENTS MUNICH



DEUTSCHE WOHNFORSORGE

THEONE

CITY APARTMENTS MUNICH

Teil A

INHALT

EDITORIAL 6

DEUTSCHE WOHNVORSORGE 8

THE**ONE** – ÜBERBLICK 13

WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS 14

QUARTIERSÜBERBLICK 16

INVESTITIONSSTANDORT MÜNCHEN 18

MÜNCHEN-OBERSENDLING 24

DIE ISAR 26

MIKROLAGE/MAKROLAGE 28

QUARTIER HOFMANN HÖFE 30

THE**ONE** – CITY APARTMENTS MUNICH 36

THE**ONE** – MIETPOOL 38

THE**ONE** – ENERGIEKONZEPT 40

THE**ONE** – MOBILITÄTSKONZEPT 42

THE**ONE** – FREIFLÄCHENPLAN 44

THE**ONE** – ARCHITEKTEN-INTERVIEW 48

THE**ONE** – APARTMENTKONZEPT 52

THE**ONE** – MÖBLIERUNGSTYPEN 55

THE**ONE** – GRUNDRISSTYPEN/-VERTEILUNG 72

THE**ONE** – GESCHOSSÜBERSICHTEN 74

THE**ONE** – SEITENANSICHTEN/-SCHNITTE 84

THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFAUFTEILUNG. 88

THE**ONE** – BAUBESCHREIBUNG 104

Teil B

INHALT

I. ÜBERSICHT 118

II. ÜBERSICHT RISIKEN 119

III. HAFTUNGSAUSSCHLUSS PROSPEKTTEIL A 120

IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS 122

V. RECHTLICHE GRUNDLAGEN 130

VI. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN 150

VII. HAFTUNGSAUSSCHLUSS PROSPEKTTEIL B 158

IMPRESSUM / KONTAKT 160



» Für uns gehören Wohnimmobilien und langfristige Vorsorge zusammen.“ «

Sehr geehrte Damen und Herren,

wer Vermögen langfristig aufbauen möchte, denkt in Jahren und Jahrzehnten. Wohnimmobilien passen zu diesem Horizont. Sie verbinden einen realen Wert mit einem Gut, das dauerhaft gebraucht wird: Wohnraum. Als Teil einer langfristig ausgerichteten Vermögensplanung können sie so zu einem verlässlichen Baustein für die persönliche Zukunftsvorsorge werden.

Genau hier setzt die Deutsche Wohnvorsorge an, die wir gemeinsam mit der Baywobau Gruppe und der Rock Capital Group gegründet haben. Sie überträgt den Vorsorgegedanken auf ausgewählte Neubauimmobilien und bündelt dafür die Erfahrung der drei Partner.

Die Zusammenarbeit des Joints Ventures beginnt bei der Auswahl und Entwicklung der Projekte und setzt sich über die Konzeption, Vermarktung sowie das professionelle Immobilienmanagement nach dem Erwerb fort. So entsteht ein ganzheitliches Konzept, in dem alle Leistungen nahtlos ineinandergreifen.

Mit THE**ONE** nimmt diese Idee konkret Gestalt an. Das erste gemeinsame Neubauprojekt der Deutschen Wohnvorsorge entsteht in München, wo eine anhaltend hohe Nachfrage auf ein begrenztes Wohnungsangebot trifft. In Obersendling, eingebettet in das neue Quartier „Hofmann Höfe“, entstehen 372 vollmöblierte Eigentumswohnungen. Die kompakten Apartments sind auf ein Segment ausgerichtet, das auf dem Münchner Wohnungsmarkt besonders gefragt ist. Damit verbindet THE**ONE** eine nachfrageorientierte Wohnform mit den Vorzügen eines modernen Neubauprojekts.

Für Domicil markiert THE**ONE** zugleich einen neuen Meilenstein: Erstmals bringen wir unsere langjährige Erfahrung mit Kapitalanlageimmobilien in ein gemeinsam mit unseren Partnern entwickeltes Neubauprojekt ein. Unser 360-Grad-Ansatz bleibt dabei die Konstante!

Wir freuen uns, Ihnen mit dieser Broschüre den Auftakt der Deutschen Wohnvorsorge vorzustellen und Ihnen Einblick in ein außergewöhnliches Investment im Herzen Münchens zu geben.

Ihr Daniel Preis
Geschäftsführer der Domicil Wohnen GmbH,
ein Unternehmen der Domicil Real Estate Group München

Mit Immobilien
Vermögen schaffen

Mit der Deutschen Wohnvorsorge haben die Baywobau Gruppe, die Domicil Real Estate AG und die Rock Capital Group eine gemeinsame Initiative für werthaltige Wohnimmobilien geschaffen. Hinter der Marke bündeln die Gesellschaften ihre jeweiligen Stärken in den Bereichen Projektentwicklung, Standortkompetenz, Vertrieb und Immobilienmanagement. So entsteht ein ganzheitliches Angebot, das weit über den reinen Immobilienerwerb hinausgeht. Ziel ist es, privaten Investoren den Zugang zu hochwertigen Neubauimmobilien zu erleichtern und diese über den gesamten Lebenszyklus ihrer Investition professionell zu begleiten.



DEUTSCHE WOHNVORSORGE

ROCK CAPITAL GROUP

Baywobau® ...wir bauen Ihr Zuhause!

DOMICIL Real Estate Group

Die Rock Capital Group ist eine private Vermögensverwaltung und ein Immobilienprojektentwickler, der sich auf die Regionen München und Frankfurt konzentriert. In ihrem Mittelpunkt steht die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie Stadtquartieren.

Unsere Projekte fokussieren sich auf Wohnanlagen, Studentenwohnheime, Einzelhandelsprojekte, Hotels, Business- und Gewerbeparks, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Labore/Lab-Offices für die Biotech- und Lifesciencebranche.

Einer unserer wesentlichen Kompetenzbereiche ist die Stadtquartierentwicklung in den Ballungszentren mit kreativen und ideenreichen Lösungsansätzen. Dabei betrachten wir Immobilien nicht isoliert, sondern als Bestandteil einer langfristigen und nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel ist es, zukunftsfähige Standorte mit hoher Aufenthaltsqualität und dauerhaftem Mehrwert zu schaffen.

Als familiengeführtes Münchner Traditionsunternehmen gehören wir zu den führenden Immobilienunternehmen und sind in den vier Metropolregionen München, Dresden, Leipzig und Berlin erfolgreich aktiv.

Bis heute haben wir über 360 Bauvorhaben realisiert, über 22.000 Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser gebaut und modernisiert, sowie Ladeneinheiten, Bürogebäude und Hotels mit über 100.000 m² Geschossfläche geschaffen.

Seit unserer Gründung im Jahr 1966 stehen wir für Qualität, Sicherheit und eine nachhaltige Baukultur. Bei der Entwicklung unserer Projekte legen wir besonderen Wert auf ausgewählte Lagen, hochwertige Wohn- und Lebensräume sowie langfristig solide Werte. Dabei verbinden wir langjährige Erfahrung mit verantwortungsvollem Handeln und einer konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen unserer Kunden.

Ihr starker Partner für bundesweite Kapitalanlage-Immobilien. Die Domicil Real Estate Group ist ein Immobilien-Investmenthaus mit Sitz in München. Seit der Gründung im Jahr 2009 sind wir auf den An- und Verkauf von Wohnimmobilien im gesamten Bundesgebiet spezialisiert. Im Fokus stehen dabei der Erwerb von mittelgroßen bis großen Wohnungsbeständen und deren zeitnaher Weiterverkauf. Darüber hinaus agieren wir mit unserem 360-Grad-Konzept als Full-Service-Anbieter: Das bedeutet, dass wir unsere Kunden sowohl vor als auch nach dem Kauf der Eigentumswohnung betreuen und auf Wunsch die Haus- und Mietverwaltung übernehmen.

Mit dem Einstieg in die Entwicklung eigener Neubauprojekte in Zusammenarbeit mit unseren Partnern erweitern wir unser Geschäftsmodell und erschließen zusätzliche Investitionsmöglichkeiten im Segment der Wohnimmobilien. Unser etablierter 360-Grad-Ansatz wird dabei konsequent fortgeführt, sodass Kapitalanleger unverändert auf unser umfassendes Leistungsspektrum vertrauen können.

Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Überblick THEONE

ADRESSE Hofmannstraße 61, 81379 München-Obersendling

BAUHERR DWV Deutsche Wohnvorsorge | GmbH & Co. KG

KLIMAFREUNDLICHES WOHNGEBÄUDE MIT QNG (KFWG-Q)

EFFIZIENZHAUS 40

EIN GEBÄUDE MIT 2 TREPPENAUFGÄNGEN Haus 1 + 2

7 GESCHOSSE EG | 1.–4. OG | 2 Staffelgeschosse

372 EIGENTUMSWOHNUNGEN

1- BIS 3-ZIMMER-APARTMENTS voll möbliert

WOHNFLÄCHE GESAMT CA. 9.765 m²

GEMEINSCHAFTSDACHGÄRTEN für die Bewohner

2-GESCHOSSIGE TIEFGARAGE

186 TG-STELLPLÄTZE davon 19 Car-Sharing

372 FAHRRAD-STELLPLÄTZE

PV-ANLAGE auf den Flachdächern

FERNWÄRME Stadtwerke München

Wesentliche Risiken eines Immobilieninvestments



Im Kontext von wirtschaftlichen Unwägbarkeiten, den Auswirkungen globaler Krisen und damit einhergehenden Unsicherheiten am Aktienmarkt suchen neben institutionellen zunehmend auch Privatanleger nach wirtschaftlich sinnvollen Investmentalternativen.

Fokussiert werden deshalb verstärkt Sachwerte, vor allem Immobilien – nicht zuletzt aus dem Blickwinkel der Vermögenssicherung angesichts regelmäßiger Ertragsaussichten und/oder möglicher Wertsteigerungstendenzen. Ein Immobilieninvestment ist jedoch, wie jede andere Kapitalanlageform auch, mit Risiken behaftet, die aufgrund der langfristigen Ausrichtung einzeln oder gehäuft auftretend bis zum Totalverlust des Investments respektive zum generellen persönlichen Vermögensverfall des Anlegers führen können.

BESTANDTEIL GANZHEITLICHER ANLAGESTRATEGIEN

Mit der Entscheidung zugunsten eines von allgemeinen wirtschaftlichen bzw. wirtschaftspolitischen Entwicklungen und/oder konjunkturellen Schwankungen abhängigen sowie dem individuellen und generellen Wandel unterworfenen Immobilieninvestments muss der jeweilige Erwerber – ganz gleich ob als klassischer Kapitalanleger oder Eigennutzer – berücksichtigen, dass diese Anlageform zwingend als Bestandteil einer ganzheitlichen Anlagestrategie zu betrachten ist. Diese sollte die subjektiv stabilitäts-, einkommens-, wachstums- oder chancenorientierten Ziele des Erwerbers umfassend und ausgewogen berücksichtigen bzw. abbilden und durch Diversifizierung optimiert werden können. Gleichwohl sind aus diesem Immobilieninvestment resultierende Wertverluste nicht auszuschließen, die sich entweder ganz konkret oder aufgrund der Gesamtheit von Unsicherheitsfaktoren ergeben können.

1. BAULICHE RISIKEN

- Die Insolvenz der Verkäuferin während der Herstellung der Immobilie kann zu einer Einstellung der Baumaßnahmen führen, sodass die Wohnungseigentümergemeinschaft das Bauvorhaben selbstständig fertigstellen muss
- Der Interessent muss sicherstellen, dass der Kaufpreis lediglich entsprechend des Baufortschritts an die Verkäuferin gezahlt wird, damit trotz einer etwaigen Insolvenz des Verkäufers noch ausreichend Mittel zur Fertigstellung des Bauvorhabens vorhanden sind
- Bauverzögerungen seitens des Verkäufers können zu entgangenen Mieteinnahmen sowie zu Bereitstellungszinsen führen
- Bauliche Mängel müssen nach der Abnahme durch den Interessenten bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden
- Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen die in oder gegen die an der Herstellung beteiligten Unternehmen mit der Gefahr, dass die Gewährleistungsverfolgung wegen der Insolvenz des Verkäufers oder einer an der Herstellung des Objektes beteiligten Unternehmung scheitert

2. OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- Nach Ablauf von Gewährleistungsfristen entstehende Mängel oder sonstige Schäden der Wohnung und/oder am Gemeinschaftseigentum können zu einem Instandhaltungsrisiko führen
- Unzureichende Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen
- Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung, insbesondere bei einem Mieterwechsel, kann den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen
- Eingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit der Wohnung
- Beitritt zur Mietpool GbR: Die aus einem Beitritt zur Mietpool GbR folgende Solidarisierung des Mietausfallsrisikos kann dazu führen, dass sich der an den Interessenten ausgeschüttete Betrag mindert, wenn die Eigentumswohnungen oder Tiefgaragenstellplätze anderer Gesellschafter leer stehen oder andere Mieter zahlungsunfähig- oder unwillig sind

3. PERSONENBEZOGENE RISIKEN

- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten wegen unzureichender Bonität; Notveräußerung erforderlich wegen fehlender Anschlussfinanzierung
- Veränderung der persönlichen Lebensumstände, z. B. Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit, Unfall oder Behinderung
- Insolvenzrisiko des Interessenten: Mangels Liquidität des Interessenten könnte ein Notverkauf zu schlechten Konditionen notwendig werden; bei Rentenbeginn ist möglicherweise noch eine hohe Restschuld vorhanden
- Verhältnis zu den Miteigentümern und die daraus folgenden Auswirkungen auf die Beschlussfassung

4. WIRTSCHAFTLICHE/MARKTBEZOGENE RISIKEN

- Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, damit einhergehender möglicher Attraktivitätsverlust der Eigentumswohnung
- Negative Entwicklung der Mieten und Betriebskosten
- Finanzieller Verlust bei Weiterveräußerung vor Ende der geplanten Haltedauer, da die Kosten des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten durch eine kalkulierte Haltedauer und die damit erwartete Wertsteigerung, sofern diese überhaupt eintritt, erst kompensiert werden müssen
- Steigende Darlehenszinsen – höhere Kosten der Anschlussfinanzierung
- Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit etwaiger Mieter
- Veränderte Nachfragekriterien und eventuell längerer Leerstand der Eigentumswohnung und/oder des Tiefgaragenstellplatzes, die zu geringeren Mieteinnahmen oder Mietausfall führen können

5. RECHTLICHE RISIKEN

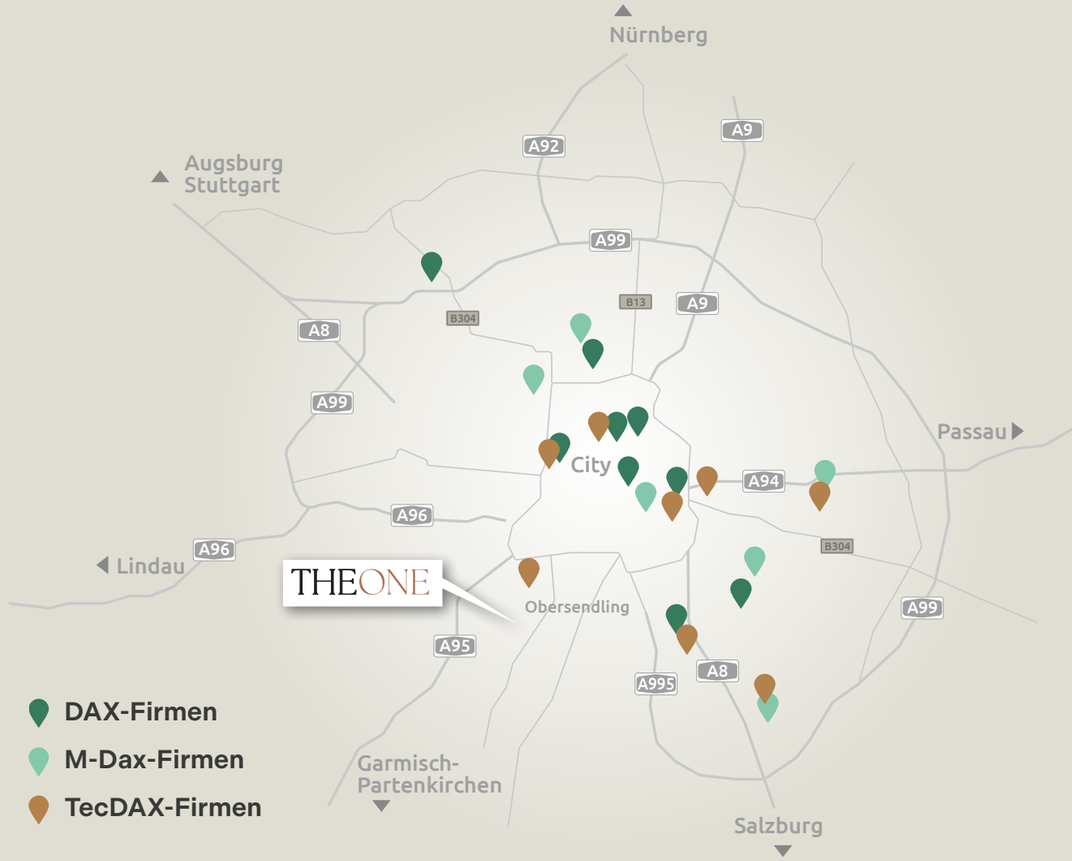
- Änderungen des Mietrechts, insbesondere der Wohnflächenverordnung sowie der Vorschriften zur Mieterhöhung
- Änderungen des Wohnungseigentumsrechts
- Änderungen des Steuerrechts oder der steuerrechtlichen Rechtsprechung
- Änderungen der Vorschriften über die Ausstattung von Wohnungen, insbesondere Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen oder Pflicht zur Ausführung energieeinsparender Maßnahmen; damit verbunden sind eventuell erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten
- Unwirksamkeit von Klauseln über die Durchführung von Schönheitsreparaturen



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Der Wirtschafts-standort, der Innovation, Talent und Lebensqualität perfekt vereint.





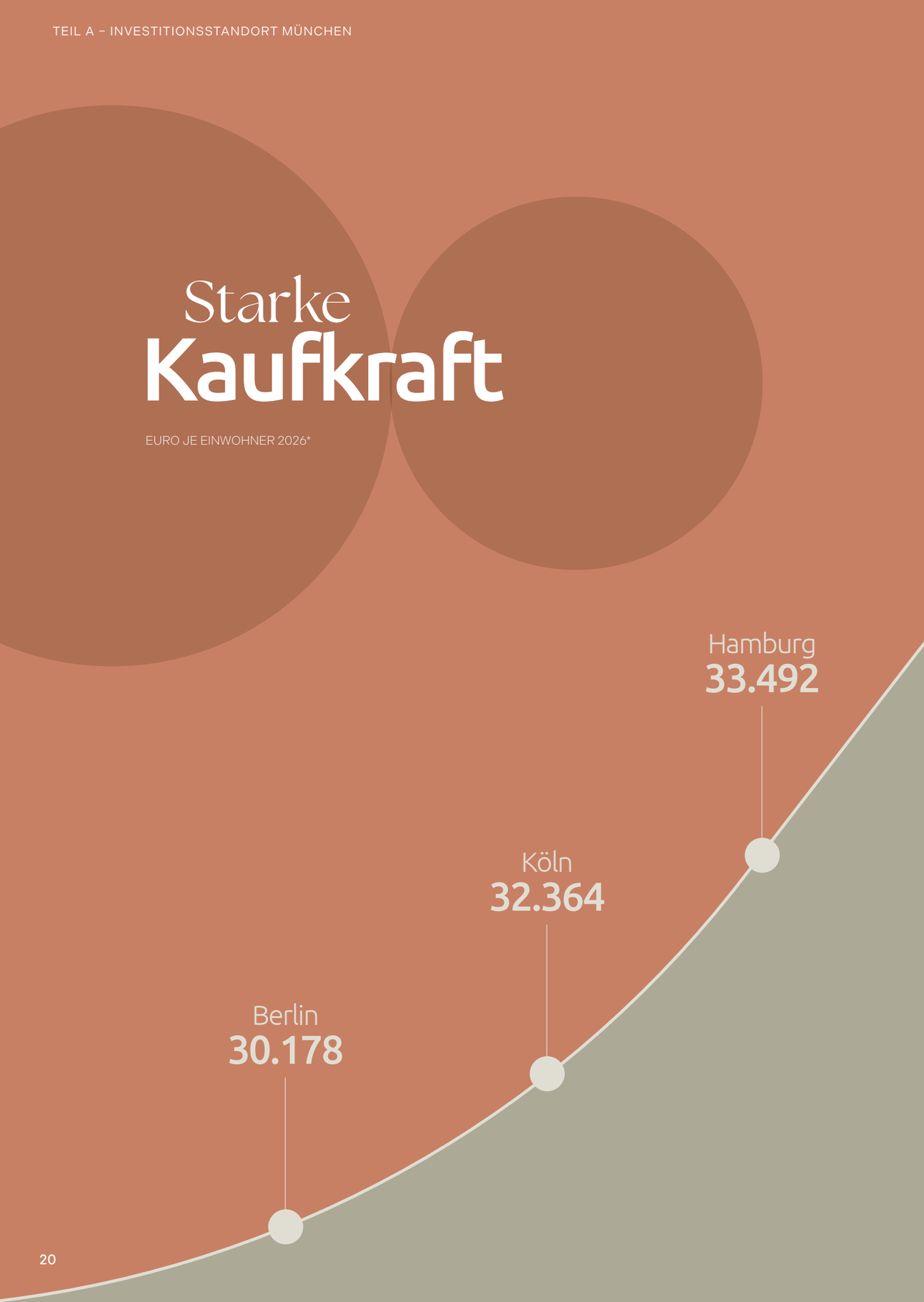
München

Benchmark in Deutschland

An München führt kein Weg vorbei, wenn es um eine Kapitalanlage im Immobilienbereich geht. Von der Bevölkerung mit einem prognostizierten Einwohnerplus von über 225.000 im Jahre 2045* und einem sinkenden Durchschnittsalter von aktuell 41,3 Jahre auf dann 40,6 Jahre, über einen robusten und resilienten Arbeitsmarkt (unter anderem befeuert durch acht Unternehmen im Dax, sechs im M-Dax und acht Schwergewichte im TecDax) bis hin zur höchsten Kaufkraft pro Kopf in Deutschland – München ist nach wie vor die erste Adresse für ein Investment in Betongold.

Starke Kaufkraft

EURO JE EINWOHNER 2026*



Durchschnittliche Kaufkraft in Deutschland
31.193 €*

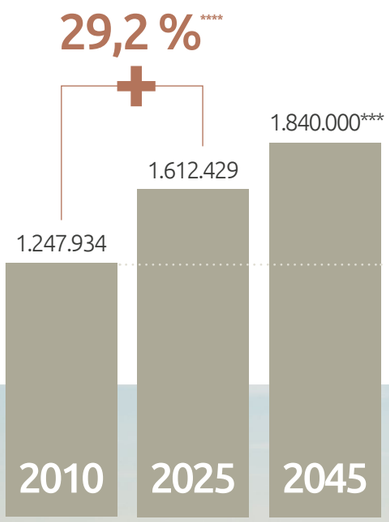
Kaufkraftindex
Deutschland: 100

Kaufkraftindex
München:
130,8*

München

Wachstum seit Jahrzehnten

Entwicklung Einwohnerzahl MUC



Der Nachfragedruck auf dem Mietmarkt steigt und steigt. Es werden in München viel zu wenige Wohnungen fertiggestellt – in 2025 ganze 18 Prozent weniger als ein Jahr zuvor, so wenige wie seit 2012 nicht*.

Bei einer überdurchschnittlich großen Anzahl von Singles und über 110.000 eingeschriebenen Studenten im WS 2025/26 ist gerade im Segment kleine bis mittlere Apartments der Druck hoch; es herrscht eine sehr angespannte Nachfrage auf ein kleines Angebot!

Zumal der Nachfragedruck weiter steigen wird. Laut einer SZ-Studie wird für große Teile Bayerns bis 2035 eine 5- bis 10-prozentige Steigerung am Arbeitsmarkt prognostiziert, für die Stadt München sogar eine Steigerung um 15- bis 16 Prozent – und das alles gegen den bundesweiten Trend**.



Mietpreisentwicklung Neubau

Q2/2025 zu Q2/2026*

3,4%
München

3,7%
Frankfurt

2,8%
Köln

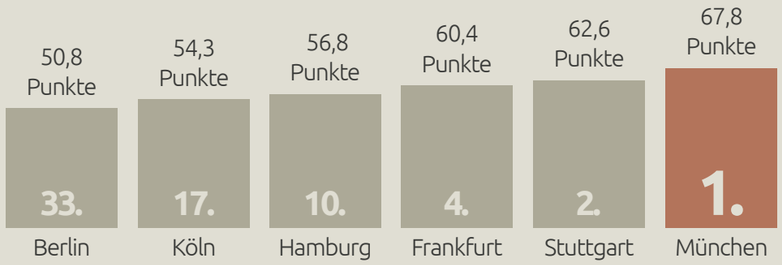
2,4%
Stuttgart

1,3%
Hamburg

-1,9%
Berlin

Arbeits- und Immobilienmarkt

Ranking-Index deutscher Städte mit dem höchsten Niveau 2025**



Exzellente Aussichten
Münchens Süden







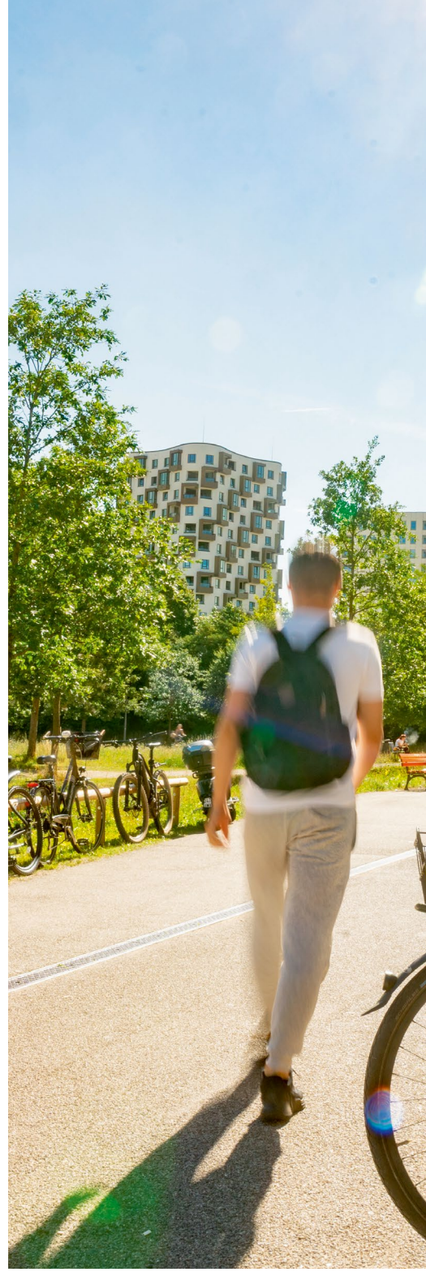
Obersendling gehört zu den attraktivsten Stadtteilen im Münchner Süden. Das Viertel verbindet urbanes Leben mit einer hohen Lebensqualität und bietet eine gelungene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch U-Bahn, S-Bahn und Busse sind die Münchner Innenstadt sowie das Umland schnell erreichbar.

Besonders geschätzt wird Obersendling für seine zahlreichen Grünflächen und die Nähe zur Isar, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Sport und für Freizeitaktivitäten bieten. Gleichzeitig verfügt der Stadtteil über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

In den vergangenen Jahren hat sich Obersendling zu einem modernen und dynamischen Standort entwickelt. Neue Wohnquartiere, innovative Unternehmen und attraktive Büroflächen machen das Viertel sowohl für Familien als auch für Berufstätige interessant. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, urbaner Entwicklung und naturnahem Umfeld macht Obersendling zu einem besonders lebenswerten Stadtteil Münchens.











Lebensader und Freizeitmagnet

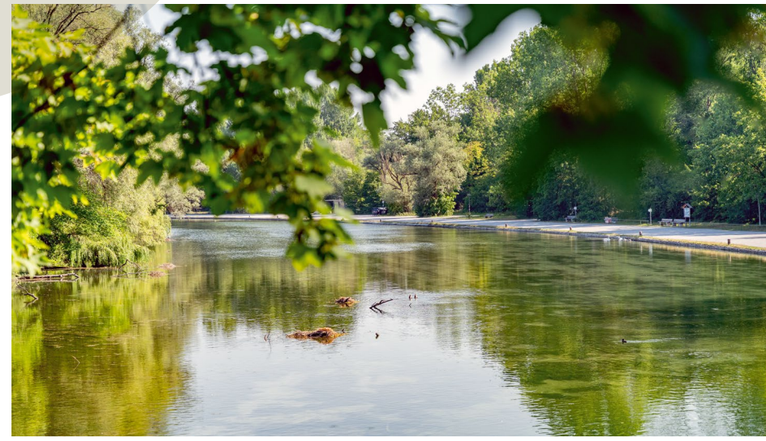
Die Isar



Die Isar ist prägender Bestandteil Münchens und ein absolut wichtiger Teil des Stadtbildes. Natur, Erholung und urbanes Leben werden hier untrennbar miteinander verbunden und verschmelzen zu einem City-Erleben der besonderen Art. Von THE**ONE** sind die Isarauen nur wenige Minuten entfernt – ob Sonnenbaden oder Winterspaziergänge, die Bewohner werden dieses Privileg der isarnahen Lage zu schätzen wissen.

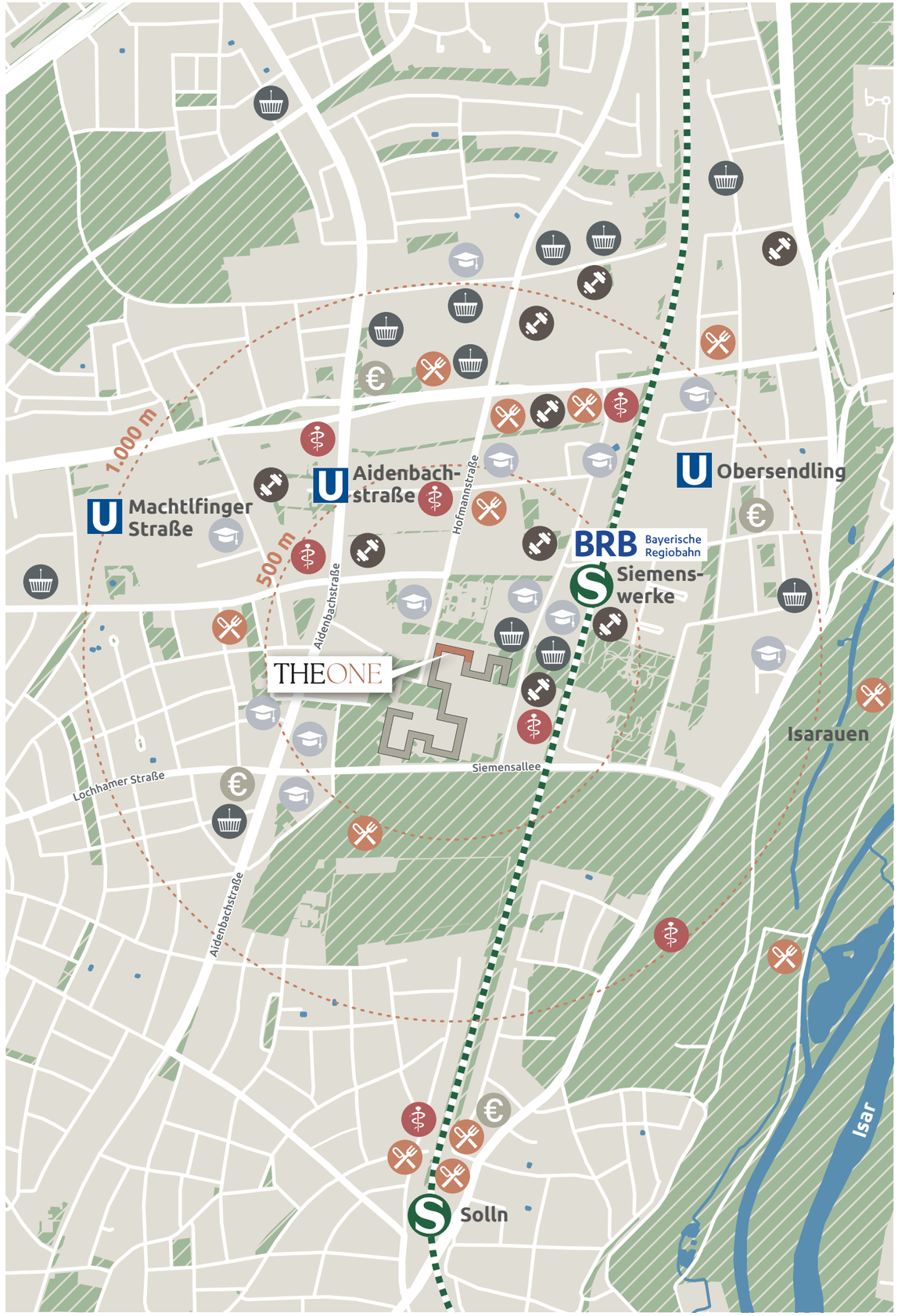
Nur 10 Minuten mit dem Rad entfernt ist einer der schönsten City-Flüsse Deutschlands, die Isar. Ob direkt am Ufer, in den grünen Auen, im Naturbad Maria Einsiedel oder gleich hinter der Marienklausenbrücke im Tierpark Hellabrunn – hier eröffnet sich eine ganz eigene Freizeit-Welt.











Infrastruktur
und Mobilität



5 min
Bushaltestelle

7 min
S-Bahn

8 min
U-Bahn

7 min
Mittlerer Ring

11 min
Autobahn

20 min
Hauptbahnhof



11 min
Hauptbahnhof

15 min
Marienplatz

50 min
Flughafen



TEIL A – QUARTIER HOFMANN HÖFE

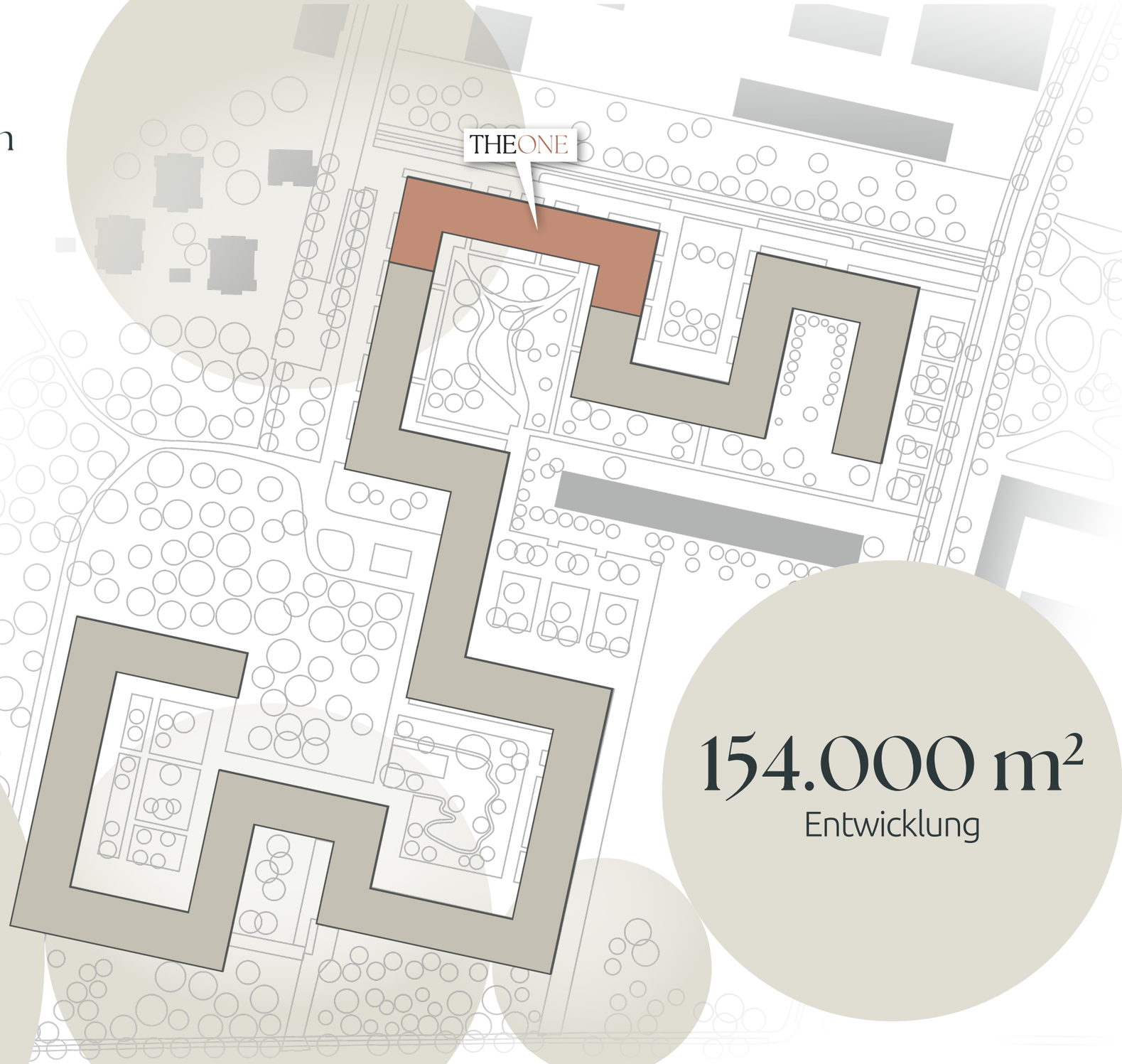


Quartiersentwicklung vom Feinsten

Die Hofmann Höfe

Die Hofmann Höfe entstehen auf dem ehemaligen Siemens-Areal zwischen Baierbrunner Straße, Hofmannstraße und Siemensallee auf einer Fläche von rund 9,2 Hektar. Die ausgewogene Mischung aus individuellen Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und gefördertem Wohnungsbau, ergänzt durch soziale Infrastrukturen sowie Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomie, machen die Hofmann Höfe zu einem vielfältigen und lebendigen Quartier.

Das Amsterdamer Architekturbüro Rapp+Rapp mit Lützow7 Landschaftsarchitekten, Berlin gewann den städtebaulichen Wettbewerb für die Umnutzung des Areals. Grundidee des Entwurfes ist eine durchgängige Mäanderstruktur, die geschützte Innenhöfe formiert und an ausgewählten Positionen von insgesamt sieben Hochpunkten mit bis zu 13 Geschossen akzentuiert wird.



2.000
Wohnungen

9,2 ha
Quartiersfläche

6
Wohnhochhäuser

4
Kitas

154.000 m²
Entwicklung

Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Hofmann Höfe

Auf einen Blick

→ Penthäuser

→ Quartierswald

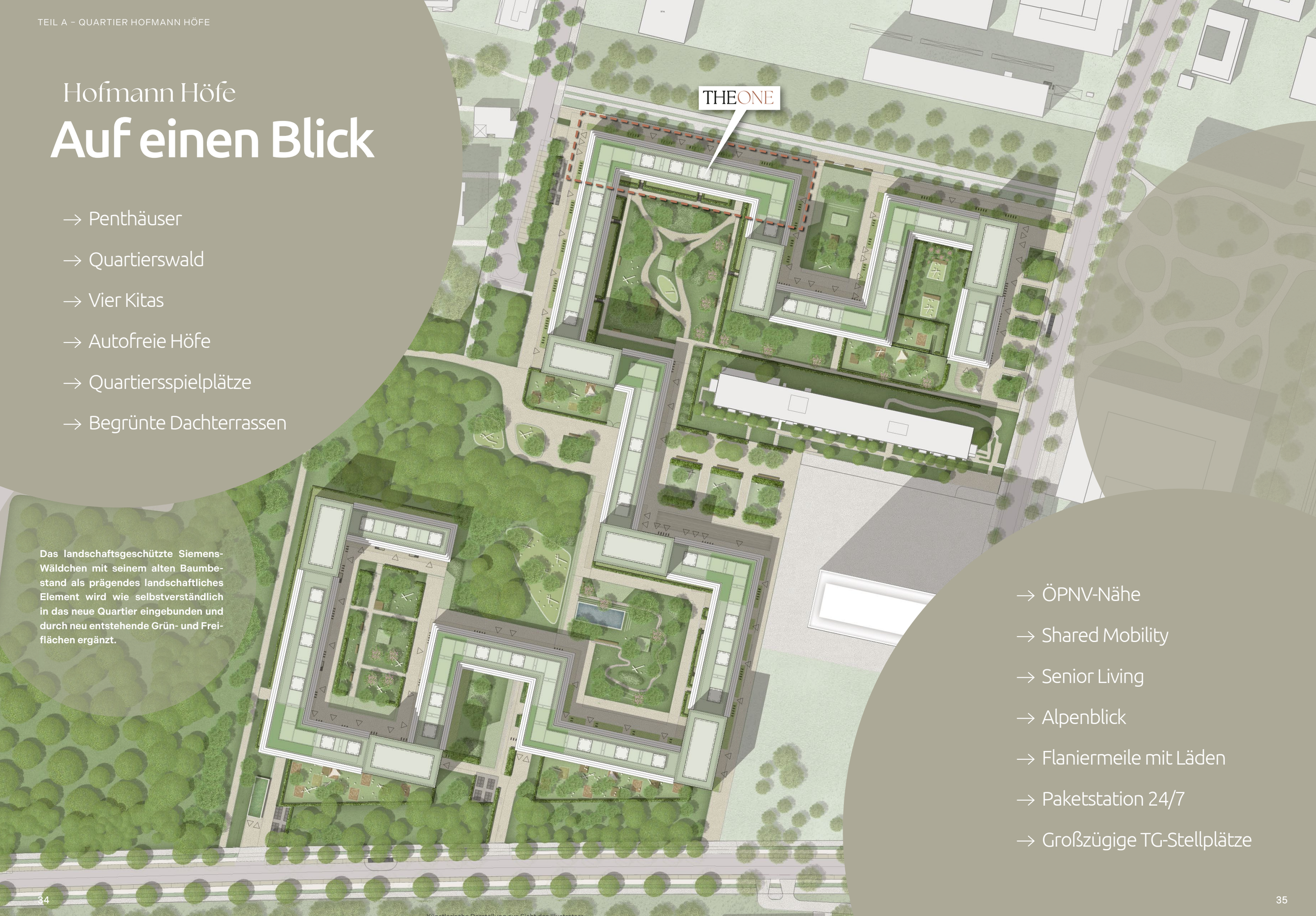
→ Vier Kitas

→ Autofreie Höfe

→ Quartiersspielplätze

→ Begrünte Dachterrassen

Das landschaftsgeschützte Siemens-Wäldchen mit seinem alten Baumbestand als prägendes landschaftliches Element wird wie selbstverständlich in das neue Quartier eingebunden und durch neu entstehende Grün- und Freiflächen ergänzt.



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

→ ÖPNV-Nähe

→ Shared Mobility

→ Senior Living

→ Alpenblick

→ Flaniermeile mit Läden

→ Paketstation 24/7

→ Großzügige TG-Stellplätze



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

City Apartments

Klein, fein und voll möbliert

Klimafreundliches Wohngebäude
QNG (KFWG-Q)
Effizienzhaus 40

Erstvermietungs-garantie
35 €/m²
Kaltmiete

Mit THE**ONE** entsteht mitten in Obersendling ein architektonisch beeindruckender Wohnkomplex mit 372 vollmöblierten Apartments und 186 Tiefgaragenstellplätzen.

Auf insgesamt sieben Geschossen verteilen sich die Apartments mit Wohnflächen von ca. 20,5 m² bis ca. 51,1 m² – über 95 % davon besitzen einen Balkon oder eine Terrasse.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine clevere, den modernen Lebensstandards angepasste Raumgestaltung gelegt. Von erfahrenen Innenarchitekten geplant ist jedes Apartment voll durchdacht und bietet eine optimierte und smarte Aufteilung der vorhandenen Fläche.

Von der attraktiven Architektur bis hin zu herausragenden Energiestandards und einem Sorglos-Vermietungs- und Verwaltungskonzept überzeugt THE**ONE** als Investitionsprojekt der ganz besonderen Art – mit viel Weitblick, viel inneren Werten und viel Zukunftspotential!

- Betreiberfrei, keine Wohnungsbindung
- Warmmietpool
- Full-Service-Konzept
- Mobilitätskonzept

Mietpool
für mehr Sicherheit

Der Käufer kann sich dafür entscheiden, Gesellschafter der Mietpool GbR zu werden und von den Vorteilen zu profitieren.



Kein Leerstands-risiko

Gemeinsamer Zweck dieser Mietpool-GbR ist es, durch das Einsammeln der Mieten und der Verteilung der eingesammelten Mieten auf alle Gesellschafter („Mietpooling“) etwaige Risiken aus der Vermietung der Eigentumswohnung und ggf. des Tiefgaragenstellplatzes wie zum Beispiel unterschiedliche Miethöhen, Kosten für Leerstand und Neuvermietung oder Mietausfälle gemeinsam zu tragen und an den wirtschaftlichen Chancen, die sich durch die Erzielung höherer Mieten infolge rechtlich zulässiger Anpassungen von bestehenden Mieten an die Marktmieten und infolge der Vereinbarung der rechtlich zulässigen Miete bei Neuvermietung ergeben können, gemeinsam zu partizipieren.

Warmmietpool: Kaltmieten und komplette Nebenkostenpauschalen/Vorauszahlungen werden gepoolt

Professionelle Mietpoolverwaltung

Keine Neuvermietungskosten für den Eigentümer

Wiederherstellung der Vermietbarkeit bei Mieterwechsel wird 1x jährlich bis zu maximal einer monatlichen Ausschüttung vom Mietpool getragen

Erstvermietungsgarantie für die Wohnungen für 6 Monate im Mietpool

Erste Ausschüttung ab 2. Monat nach BNL (Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang)

Mit Brief und Siegel
Energie sparen

Nachhaltig und ressourcenschonend – THE**ONE** erfüllt den KfW-Energiestandard „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ als Effizienzhaus 40. Darüber hinaus entspricht das Bauvorhaben den Anforderungen der Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“ mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), also mit überdurchschnittlicher Nachhaltigkeitsqualität.

Aufgrund dieses Förderstandards kann für jede Wohnung ein zinsvergünstigter KfW-Förderkredit von derzeit maximal 150.000 € je Wohneinheit in Betracht kommen, abhängig von den im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Konditionen, der gewählten Finanzierung und den persönlichen Fördervoraussetzungen – ein spürbarer Finanzierungsvorteil gegenüber einer marktüblichen Finanzierung.

Die Wohnanlage wurde grundsätzlich unter höchsten Nachhaltigkeitskriterien geplant, die insbesondere auch die ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Qualitäten des Gebäudes berücksichtigen. Viele Wohnungen sowie die Gemeinschaftsflächen sind nicht nur barrierefrei, sondern erfüllen auch noch den QNG-Standard „ready besuchsgeeignet“, was die langfristige Nutzungsqualität der Wohnungen deutlich erhöht.



Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept im Einzelnen:

- → Photovoltaikanlage mit Batteriespeichern
- → Fernwärme durch Stadtwerke München
- → Wohnungsweise dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- → Werthaltige Gebäudesubstanz durch massive Bauweise
- → Hochwertige Wärmedämmung und energetisch optimierte Bauteile
- → Hochwärmedämmende Fenster
- → Begrünte Flachdächer
- → Cradle-to-Cradle-Prinzip (wiederverwendbare oder umweltschonend recycelbare Materialien und Produkte)

Mobilität – auf die moderne Art

Immer in Bewegung

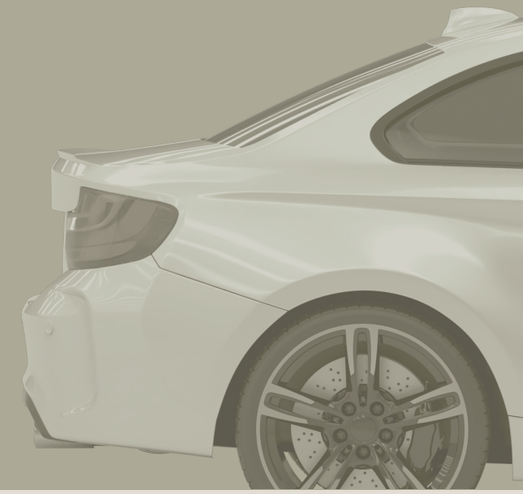


Ein kompakter Mobilitätsmix ist Trumpf – bei THE**ONE** überzeugt die Kombination aus ÖPNV-Nähe und vielen zielgerichteten Einzelmaßnahmen im Projekt. In dieser urbanen Lage in Obersendling, mit kurzen Wegen zu S-Bahn, U-Bahn, Bussen, zu Kitas, Schulen, Ärzten, Apotheken und der fußläufigen Nahversorgung, bieten sich natürlich reduzierte Parkmöglichkeiten zugunsten einer zeitgemäß nachhaltigen und flächensparenden Mobilität an.

186

Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage

- Überwiegend Einzelstellplätze
- Car-Sharing-Stellplätze
- Elektroladebox am Stellplatz (optional)





372

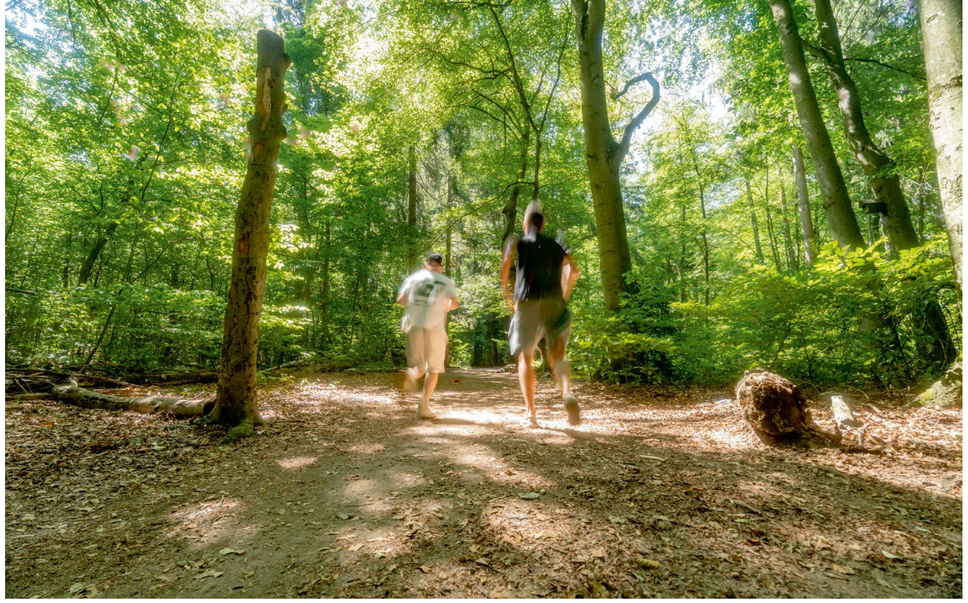
Fahrradstellplätze

- Bike-Sharing (Lastenräder und Pedelecs)
- Fahrradservice und -reparatur
- Gemeinschaftsfahrräder bzw. Pedelecs

Den Feierabend genießen.
Inklusive Alpenblick

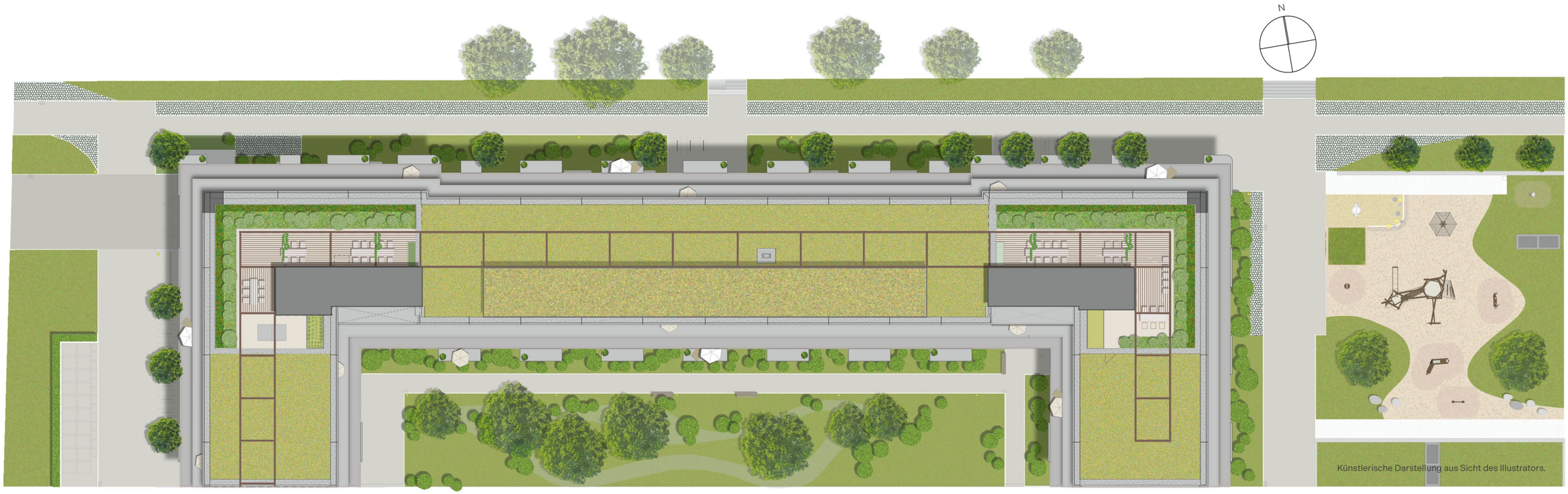


Auf dem Dachgeschoss von THEONE erwartet die Bewohner der beiden Häuser Treffpunkte der besonderen Art – denn wo in der Stadt hat man an klaren Tagen eine bessere Sicht auf die Berge als im Münchner Süden!



Community in THE**ONE** heißt hier Menschen treffen, nette Gespräche führen, die Aussicht genießen und den anspruchsvollen und stressigen Alltag für ein paar Stunden vergessen.

Wer Zeit für sich selbst sucht, ist auf den weitläufigen Freiflächen der Hofmann Höfe gut aufgehoben – einladend gestaltete und attraktiv bepflanzte Innenhöfe und ein geschütztes Waldstück mit altem Baumbestand, genannt Siemenswäldchen, laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Künstlerische Darstellung aus Sicht der Illustratorin

Maier Neuberger **Architekten** im Gespräch

Maier Neuberger Architekten GmbH mit Sitz in München zeichnet verantwortlich für die Objektplanung bezüglich Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung. Das Spektrum des 1992 gegründeten Architekturbüros mit über 45 Mitarbeitern umfasst Wohnungsbau, Gewerbe, Schulen, Kindergärten und städtebauliche Planungen.



Charlotte Reith,
Junior Partnerin,
M. A. Architektin

Marcus Sirl,
Partner, Geschäftsführer,
Dipl.-Ing (Univ.) Architekt

THEONE **ist Teil eines komplexen Quartiersprojekts, den Hofmann-Höfen. Inwieweit ist das Gesamtkonzept in die Planung von** THE**ONE eingeflossen?**

Charlotte Reith: Wir sind glücklich darüber, mit THE**ONE** den ersten Baustein des städtebaulichen Entwurfs unserer Kolleginnen und Kollegen von Rapp + Rapp und des Landschaftsarchitekturbüros Lützow 7 Müller Wehberg umsetzen zu können. Unser Gebäude entsteht dabei an der nord-westlichen Ecke des neuen Quartiers, direkt im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung an der Hofmannstraße und wird auch in Zukunft den Auftakt aus dieser Richtung markieren. Die städtebauliche Idee eines durchgängigen Mäanders mit präzise gesetzten Hochpunkten schafft es identitätsstiftende Freiräume unterschiedlicher Privatheit zu bilden. Für THE**ONE** sind das die grüne Verbindungsachse im Norden und der privatere großzügige Innenhof im Süden. Die im Quartier vorgesehene Architektur orientiert sich an den gewachsenen europäischen Städten und schafft mit ablesbaren Einheiten, Symmetrien, Sockelzonen, Staffelgeschossen und Materialien einen Handwerkskasten, aus dem wir uns gerne bedient haben. Durch die Betonung der Gebäudeecken im Grundriss entstehen differenzierte Gebäudeteile, deren Eingänge durch Arkaden mit Rundbögen markiert werden. Die Rücksprünge mit ihren zugehörigen Vordächern in den beiden Staffelgeschossen und den Dachgärten erzeugen eine deutlich gegliederte Schnittfigur, die sich auch in den noch kommenden Nachbarprojekten wiederfinden wird. Die hellen Putzflächen, die im Sockelbereich unterschiedlich gestaltet werden, und Sonderelemente aus sandgestrahltem Sichtbeton unterstützen mit der Baustoffwahl und Oberflächenausführung diese klassischen Themen.

Was sind die Herausforderungen bei der Planung eines Projekts mit dieser großen Anzahl von Microapartments?

Marcus Sirl: Auf funktionaler Ebene ist es die Notwendigkeit, Begegnungsräume zu schaffen, die in unserem Fall durch großzügige Eingangsbereiche, gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen und Mobilitätsflächen mit Fahrradservice- und Reparaturflächen, aber auch Leihangeboten umgesetzt werden. Ein besonderes Augenmerk muss natürlich auch auf eine qualitätsvoll gestaltete Erschließung in den einzelnen Geschossen gelegt werden. Eine Rhythmisierung mit einer Differenzierung der Flurbreiten, Beleuchtung und Farbwahl schafft eine angenehme Atmosphäre und eine Identifizierung mit dem Gebäude.

Würden Sie sagen, dass Microapartments gerade im Großraum München im Hinblick auf die sich zuspitzende Verknappung von Wohnraum ein wichtiger Bestandteil zur Lösung des Problems sind?

C. R.: In München liegt der Anteil der Single-Haushalte bei rund 54 Prozent aller Privathaushalte. Das heißt in mehr als der Hälfte aller Haushalte lebt nur eine Person, wobei der Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen ungebrochen bleibt. Durch die gute Ausbildungs- und Arbeitssituation in München kommen viele Menschen für eine bestimmte Zeit in die Stadt und sind froh, in gut angebundenen und bereits möblierten Microapartments zu wohnen. Aus diesem Grund halten wir Microapartments für einen wichtigen Baustein zur Schaffung von bedarfsgerechtem, dringend benötigtem Wohnraum.

War das Mobilitätskonzept von THE**ONE im Hinblick auf die sehr gute Lage in Obersendling bezüglich ÖPNV und Nahversorgung Voraussetzung bei der Konzeption, oder hat es sich im Laufe der Planung dahin entwickelt?**

M. S.: Das Mobilitätskonzept war immer ein wichtiger Bestandteil der Planung. Es war von Anfang an klar, dass bei dem erwarteten Nutzerkreis nicht für jedes Apartment ein eigener PKW-Stellplatz erforderlich sein wird, wie es in München ansonsten noch gefordert wird. Wir gehen davon aus, dass die unterschiedlichen Mobilitätsbausteine von Car-Sharing und anderen Leihangeboten bis zur größeren Anzahl an Fahrradstellplätzen sehr gut genutzt werden und der Verzicht auf das eigene Auto durch die gute Versorgung und Freizeitangebote z. B. an der nahen Isar keinen wirklichen Verzicht, sondern einen Mehrwert darstellen wird.

Vielleicht noch ein paar Worte zur QNG-Zertifizierung und dem Effizienzhaus-40-Standard – wie wichtig für Sie als verantwortungsvolle Architekten sind diese Nachhaltigkeitsstandards?

M. S.: Der Gebäudesektor ist in Deutschland immer noch für rund 30 bis 40 Prozent aller Treibhausgasemissionen verantwortlich, wobei ein Großteil dabei auf den Betrieb entfällt. Gebäude, die das hohe Niveau für den EH40-QNG-Standard, hinsichtlich des CO_2-Äquivalents pro Quadratmeter und Jahr bezogen auf den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes einhalten, liefern einen wichtigen Beitrag, dass dieser Anteil sinkt. Uns als Büro Maier Neuberger Architekten ist es sehr wichtig, ein entscheidender Teil von Projekten wie THE**ONE** zu sein, die diese Standards erfüllen.

Eine abschließende Frage: Wenn Sie sich ein Microapartment zur Altersvorsorge oder als Kapitalanlage kaufen würden – wäre THE**ONE von der Lage, der Architektur und der nachhaltigen Bauweise für Sie interessant?**

C. R.: Die Lage im Münchner Süden glänzt mit der Nähe zur Isar, den Seen und den Bergen. Bei der Planung wurden viele Bausteine, die ein Gebäude aus unserer Sicht nachhaltig machen, auch außerhalb der Themenbereiche der Zertifizierung wie robuste und dauerhafte Materialien berücksichtigt. Daher ist es sicher eine sehr interessante Anlage.



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators

Clever geplant, perfekt eingerichtet

Klein, aber sehr oho!

Weniger Fläche – mehr Lebensqualität. Die Apartments in THE**ONE** sind clever geplante Microapartments und schaffen mit durchdachten Raumkonzepten, viel Licht und funktionalen Details ein Zuhause, das sich großzügiger anfühlt, als es die Quadratmeter vermuten lassen.

Hierbei ist eine optimale Raumorganisation essenziell für einen vielfältig nutzbaren Lebensraum. Eine intelligente Planung ist Voraussetzung für einen hohen Wohnkomfort – durchdachte Grundrisse, eine hochwertige Ausstattung und intelligente Stauraumlösungen sind die Antwort in THE**ONE!**



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Durchdacht und werthaltig

AUSSTATTUNGSDETAILS

- Mineralische Innenputze und emissionsarme Wandfarben
- Nachhaltigkeitsgeprüfte und emissionsarme Designböden
- Grundmöblierung mit Bett, Tisch, Stühlen, Kleiderschrank und weiteren Einrichtungsgegenständen (abhängig vom Wohnungstyp)
- Komplette Einbauküche mit Küchenmöbeln, Spüle, Kühlschrank, Spülmaschine, Waschtrockner und Kochfeld von Markenherstellern
- Fußbodenheizung
- Raumhöhe ca. 2,50 m
- Dezentrales, regelbares Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung
- Erhöhte Luft- und Trittschalldämmung in sensiblen Bereichen (Trennwände, Geschossdecken, Treppenläufe etc.)
- Alle Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden
- Sanitärausstattung mit Qualitätsprodukten namhafter Hersteller
- Bäder mit bodengleichen Duschen und großformatigen Feinsteinzeugfliesen von Markenherstellern
- Handtuchheizkörper
- Farbvideogegensprechanlage



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

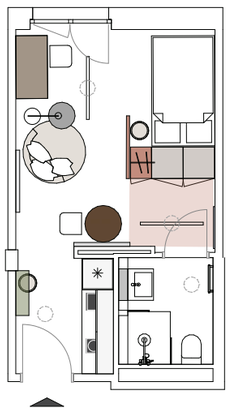


Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

MÖBLIERUNGSTYPEN Erdgeschoss

Typ B 1

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 4	**23,88 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,21 m²

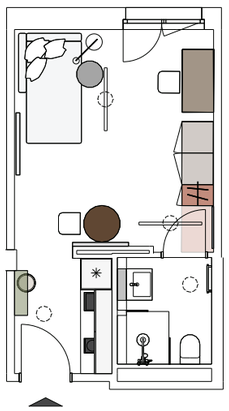


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
4 / 5 / 6 / 201 / 202 / 203

Typ B 12

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 3	**23,88 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,21 m²

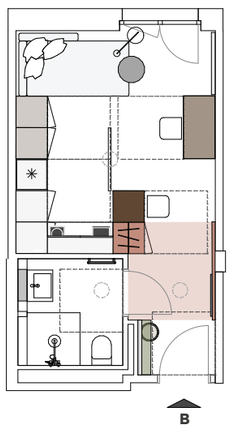


Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
3 / 204

Typ B 3

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 7	**23,93 m²**
Bad	4,08 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	19,85 m²

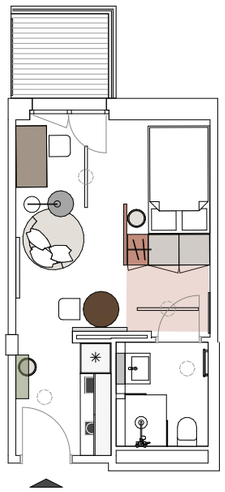


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
7 / 8 / 199 / 200

Typ B 2

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 15	**25,59 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,07 m²
Balkon 50%	1,85 m²

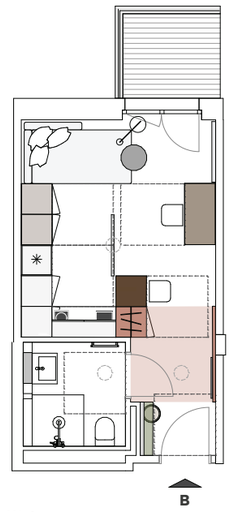


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
12 / 13 / 14 / 15 / 192 / 193 / 194

Typ B 4

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 10	**25,64 m²**
Bad	4,08 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	19,71 m²
Balkon 50%	1,85 m²



Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
9 / 10 / 11 / 195 / 196 /197 /198

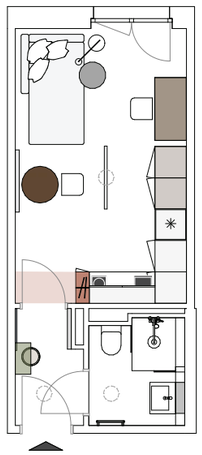
Disclaimer
Die dargestellten Wohnungen sind nach Wohnungstypen zusammengefasst. Innerhalb derselben Typenkategorie können die einzelnen Wohnungen in Ausführung, Ausstattung und Flächenzuschnitt voneinander abweichen. Dies betrifft insbesondere, jedoch nicht abschließend, die Lage und Ausführung von Trennwänden, Stützen und Installationsschächten, die Anordnung von Fenstern und Fassadenelementen, Abhangdecken, Regen- und Fallrohren auf den Balkonen oder Terrassen, Lichtschächten unter den Fenstern im Erdgeschoss sowie sonstigen technischen oder konstruktiven Bauteilen. Ebenso können Unterschiede hinsichtlich der Balkone, Loggien und Dachterrassen bestehen, insbesondere in Bezug auf Größe, Geometrie, Geländerart und -höhe, Brüstungen, Bodenaufbauten, Beläge, Höhensprünge und Stufen vor den Fenstern. Ferner können im 1. Obergeschoss bodentiefe Fenster durch Brüstungsfenster ersetzt werden oder sonstige Abweichungen in der Fenstergestaltung auftreten. Aufgrund dieser projekt und ausführungsbedingten Unterschiede können sich bei Wohnungen desselben Wohnungstyps unterschiedliche Wohn-, Nutz- und Freiflächen ergeben. Dabei dienen sämtliche Angaben, Flächen, Grundrisse, Visualisierungen und Ausstattungsmerkmale der unverbindlichen Vorabinformation. Änderungen und Abweichungen aus planerischen, technischen, statischen, behördlichen oder ausführungstechnischen Gründen behält sich die Verkäuferin vor. Maßgeblich sind ausschließlich die notarielle Vertragsdokumentation sowie die finalen Ausführungsunterlagen.

B = Möblierungstyp barrierefrei

MÖBLIERUNGSTYPEN Erdgeschoss

Typ A 3

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 2	**23,58 m²**
Bad	3,64 m²
Flur	2,72 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	17,22 m²

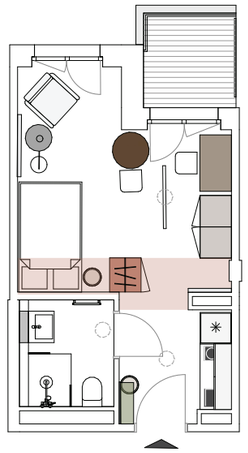


Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
1 / 2

Typ C 9

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 187	**24,96 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,22 m²
Balkon 50%	1,07 m²

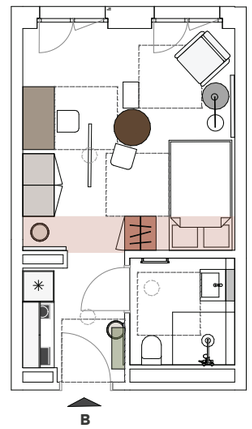


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
185 / 186 / 187 / 188 / 190 / 191

Typ C 10

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 184	**25,91 m²**
Bad	4,08 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	21,83 m²

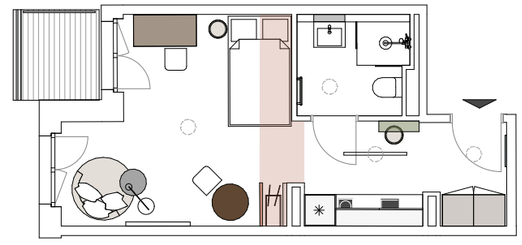


B

Wohnungsnummer
184

Typ C 7

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 189	**28,82 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	23,43 m²
Balkon 50%	1,72 m²



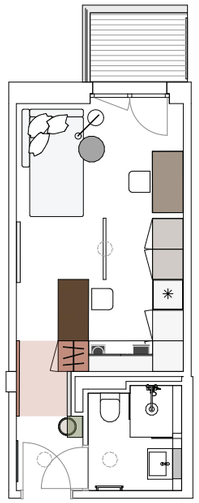
Wohnungsnummer
189

B = Möblierungstyp barrierefrei

MÖBLIERUNGSTYPEN Regelgeschoss 1–4

Typ A 2

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 235	**25,17 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,05 m²
Balkon 50%	1,48 m²

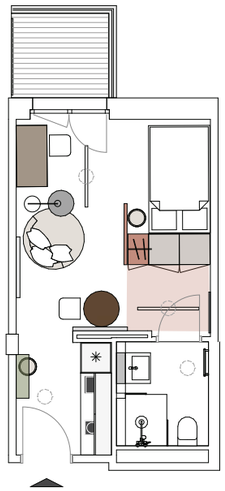


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
16 / 17 / 43 / 44 / 45 / 46 / 72 / 73 / 74 / 75 / 101 / 102 / 103 / 104 / 130 / 131 / 205 / 206 / 232 / 233 / 234 / 235 / 261 / 262 / 263 / 264 / 290 / 291 / 292 / 293 / 319 / 320

Typ B 6

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 256	**25,62 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,21 m²
Balkon 50%	1,74 m²

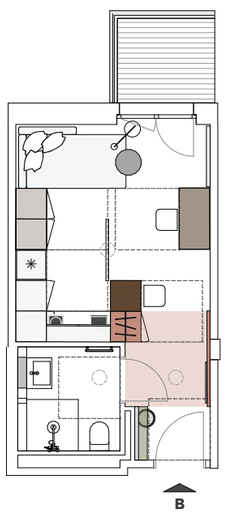


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
19 / 20 / 21 / 22 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 48 / 49 / 50 / 51 / 56 / 57 / 58 / 59 / 60 / 77 / 78 / 79 / 80 / 85 / 86 / 87 / 88 / 89 / 106 / 107 / 108 / 109 / 114 / 115 / 116 / 117 / 118 / 218 / 219 / 220 / 221 / 222 / 227 / 228 / 229 / 230 / 247 / 248 / 249 / 250/ 251 / 256 / 257 / 258 / 259 / 276 / 277 / 278 / 279 / 280 / 285 / 286 / 287 / 288 / 305 / 306 / 307 / 308 / 309 / 314 / 315 / 316 / 317

Typ B 5

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 255	**25,67 m²**
Bad	4,08 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	19,85 m²
Balkon 50%	1,74 m²



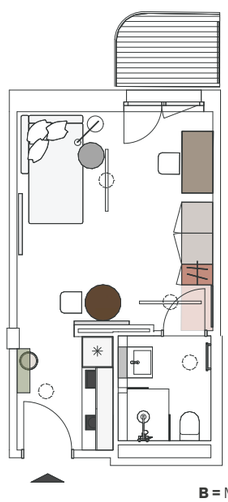
B

Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
23 / 24 / 25 / 26 / 52 / 53 / 54 / 55 / 81 / 82 / 83 / 84 / 110 / 111 / 112 / 113 / 223 / 224 / 225 / 226 / 252 / 253 / 254 / 255 / 281 / 282 / 283 / 284 / 310 /311 / 312 / 313

Typ B 13

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 18	**25,72 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,21 m²
Balkon 50%	1,84 m²



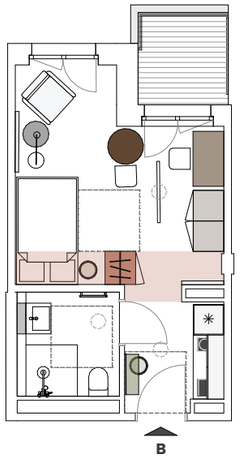
Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
18 / 47 / 76 / 105 / 231 / 260 / 289 / 318

B = Möblierungstyp barrierefrei

Typ C 3

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 241	**25,53 m²**
Bad	4,08 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	19,73 m²
Balkon 50%	1,72 m²



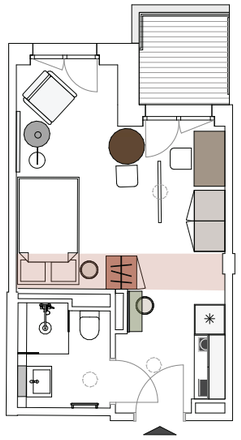
B

Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
33 / 34 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 62 / 63 / 65 / 66 / 67 / 68 / 69 / 91 / 92 / 94 / 95 / 96 / 97 / 98 / 120 / 121 / 123 / 124 / 125 / 126 / 127 / 209 / 210 / 211 / 212 / 213 / 215 / 216 / 238 / 239 / 240 / 241 / 242 / 244 / 245 / 267 / 268 / 269 / 270 / 271 / 273 / 274 / 296 / 297 / 298 / 299 / 300 / 302 / 303

Typ C 8

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 70	**25,84 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,48 m²
Balkon 50%	1,72 m²

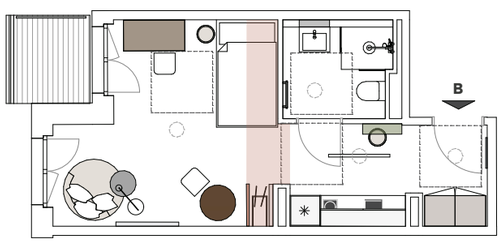


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
41 / 70 / 99 / 128 / 208 / 237 / 266 / 295

Typ C 2

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 243	**28,83 m²**
Bad	4,08 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	23,03 m²
Balkon 50%	1,72 m²



B

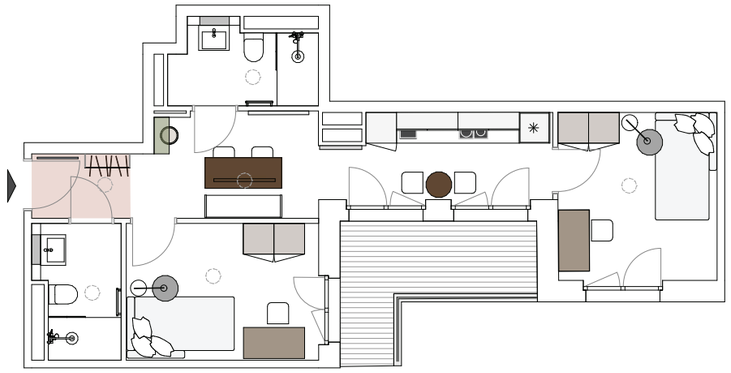
Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
35 / 64 / 93 / 122 / 214 / 243 / 272 / 301

MÖBLIERUNGSTYPEN Regelgeschoss 1–4

Typ RG Inneneck R

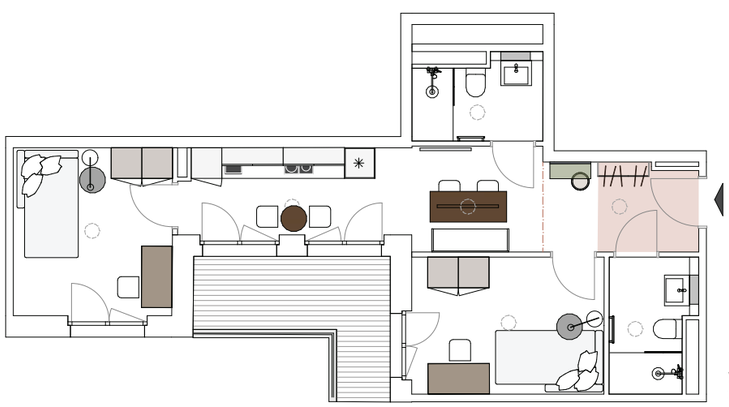
BEISPIEL	Wohnfläche
3-ZIMMER-APARTMENT | NR. 246	**51,13 m²**
Bad 1	4,19 m²
Bad 2	4,08 m²
Wohnen/Kochen	18,31 m²
Schlafen 1	10,18 m²
Schlafen 2	10,39 m²
Balkon 50%	3,98 m²



Wohnungsnummern
217 / 246 / 275 / 304

Typ RG Inneneck L

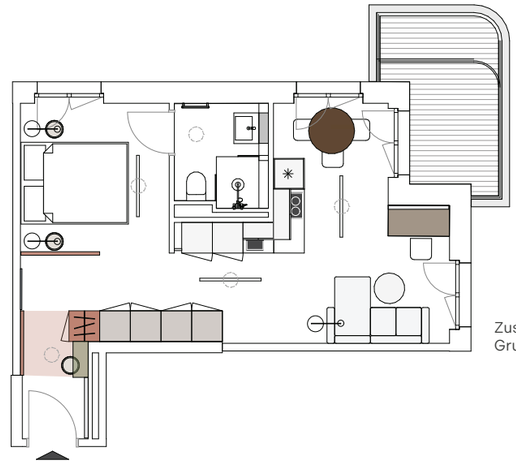
BEISPIEL	Wohnfläche
3-ZIMMER-APARTMENT | NR. 61	**50,24 m²**
Bad 1	4,14 m²
Bad 2	4,40 m²
Wohnen/Kochen	17,26 m²
Schlafen 1	10,07 m²
Schlafen 2	10,39 m²
Balkon 50%	3,98 m²



Wohnungsnummern
32 / 61 / 90 / 119

Typ RG Außeneck

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 236	**42,40 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	34,92 m²
Balkon 50%	3,64 m²



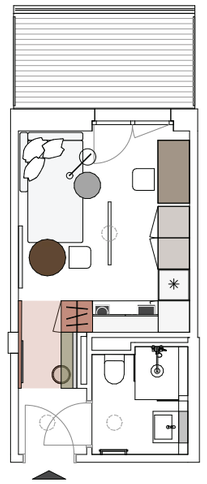
Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
42 / 71 / 100 / 129 / 207 / 236 / 265 / 294

MÖBLIERUNGSTYPEN 5.Obergeschoss (1. SG)

Typ A 4

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 322	**22,34 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	15,48 m²
Balkon 50%	3,22 m²

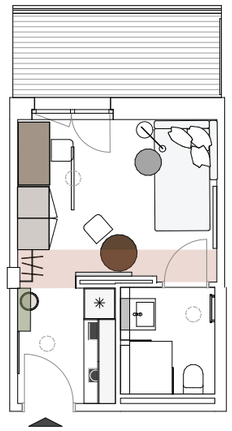


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
132 / 133 / 159 / 160 / 321 / 322 / 348 / 349

Typ B 7

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 137	**22,71 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	15,84 m²
Balkon 50%	3,20 m²

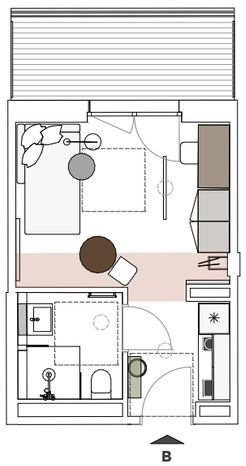


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
134 / 135 / 136 / 137 / 138 / 139 / 140 / 141 / 142 / 143 / 144 / 145 / 146 / 146 / 147 / 334 / 335 / 336 / 337 / 338 / 339 / 340 / 341 / 341 / 342 / 343 / 344 / 345 / 346 / 347

Typ C 4

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 326	**24,92 m²**
Bad	4,07 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	17,29 m²
Balkon 50%	3,56 m²

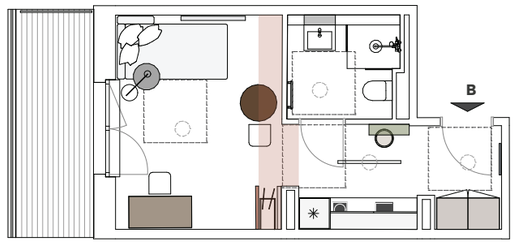


Wohnungsnummern
149 / 150 / 152 / 153 / 154 / 155 / 156 / 325 / 326 / 327 / 328 / 329 / 331 / 332

Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Typ C 5

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 330	**28,14 m²**
Bad	4,07 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,69 m²
Balkon 50%	3,38 m²

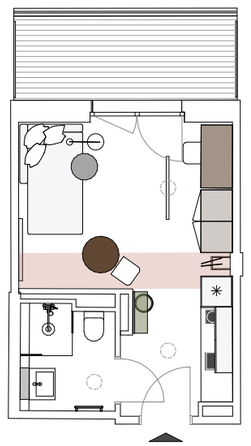


Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
151 / 330

Typ C 6

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 324	**25,06 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	17,86 m²
Balkon 50%	3,56 m²



Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

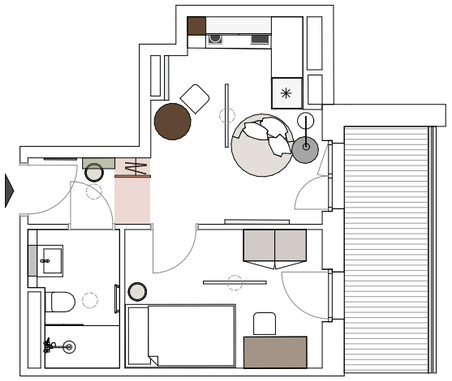
Wohnungsnummern
157 / 324

B = Möblierungstyp barrierefrei

B = Möblierungstyp barrierefrei

Typ STG1 Inneneck L

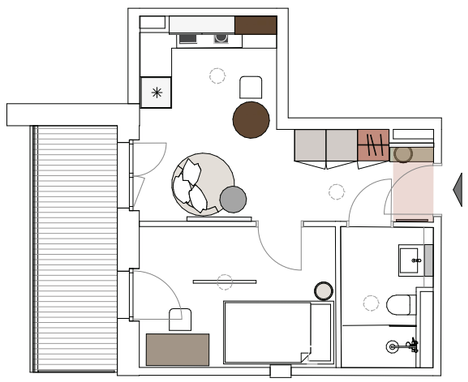
BEISPIEL	Wohnfläche
2-ZIMMER-APARTMENT | NR. 148	**32,78 m²**
Bad	4,14 m²
Wohnen/Kochen	14,61 m²
Schlafen	10,04 m²
Balkon 50%	3,99 m²



Wohnungsnummer
148

Typ STG1 Inneneck R

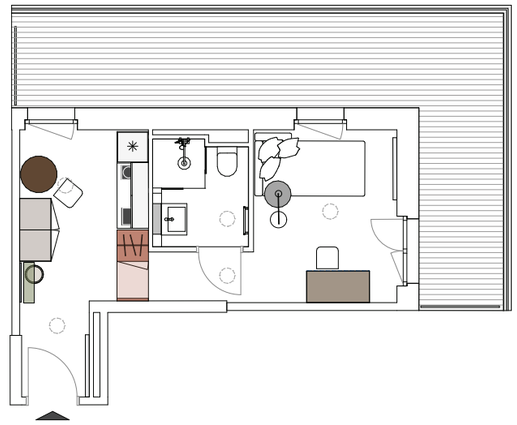
BEISPIEL	Wohnfläche
2-ZIMMER-APARTMENT | NR. 333	**26,52 m²**
Bad	4,19 m²
Wohnen/Kochen	15,25 m²
Schlafen	10,15 m²
Balkon 50%	3,99 m²



Wohnungsnummer
333

Typ STG1 Außeneck

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 323	**36,83 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	21,52 m²
Balkon 50%	11,67 m²



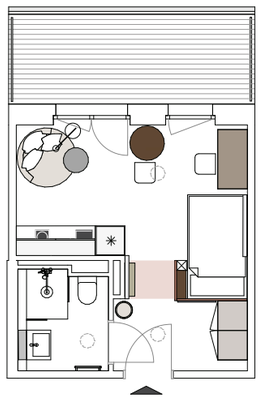
Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
158 / 323

MÖBLIERUNGSTYPEN 6.Obergeschoss (2. SG)

Typ A 1

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 350	**26,22 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	18,47 m²
Balkon 50%	4,11 m²

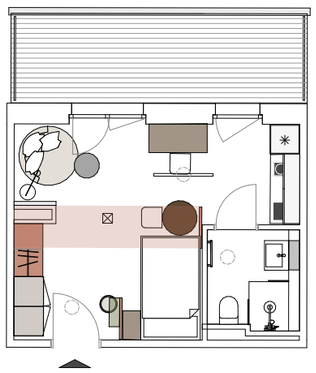


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
161 / 183 / 350 / 372

Typ B 8

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 368	**28,88 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,26 m²
Balkon 50%	4,98 m²

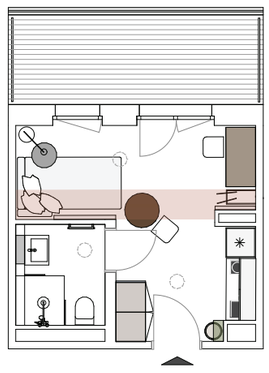


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
164 / 165 / 168 / 169 / 364 / 365 / 368 / 369

Typ B 9

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 363	**23,74 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	15,82 m²
Balkon 50%	4,25 m²

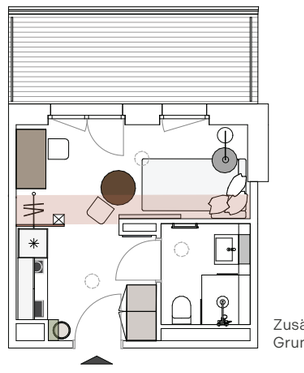


Zusätzlich gespiegeltre Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
170 / 363

Typ B 10

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 362	**23,13 m²**
Bad	3,61 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	15,56 m²
Balkon 50%	3,96 m²

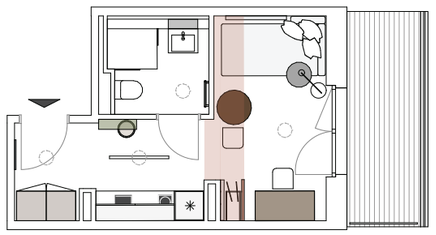


Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
171 / 362

Typ C 11

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 175	**23,88 m²**
Bad	3,82 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	17,07 m²
Balkon 50%	2,99 m²

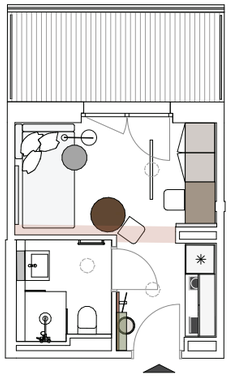


Wohnungsnummern
175 / 358

Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Typ C 12

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 353	**20,66 m²**
Bad	3,82 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	13,68 m²
Balkon 50%	3,16 m²

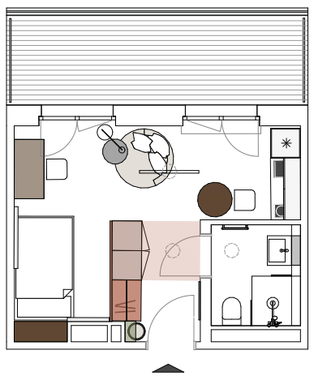


Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
173 / 174 / 176 / 177 / 178 / 179 / 180 / 353 / 354 / 355 / 356 / 357 / 359 / 360

Typ B 11

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 367	**28,85 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,02 m²
Balkon 50%	5,16 m²



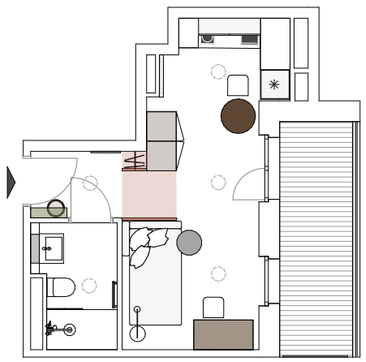
Zusätzlich gespiegelte Grundrisse vorhanden.

Wohnungsnummern
163 / 166 / 167 / 366 / 367 / 370

MÖBLIERUNGSTYPEN 6.Obergeschoss (2. SG)

Typ STG2 Inneneck L

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 172	**27,69 m²**
Bad	3,52 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	20,18 m²
Balkon 50%	3,99 m²



Wohnungsnummer
172

Typ STG2 Inneneck R

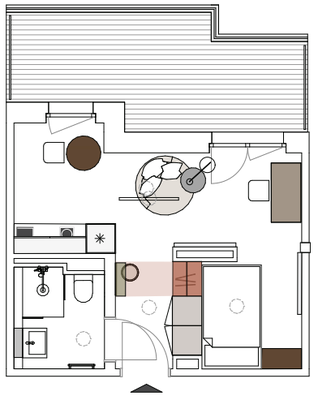
BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 361	**28,36 m²**
Bad	3,67 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	21,17 m²
Balkon 50%	3,52 m²



Wohnungsnummer
361

Typ STG2 Sprung

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 162	**30,46 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	21,36 m²
Balkon 50%	5,46 m²

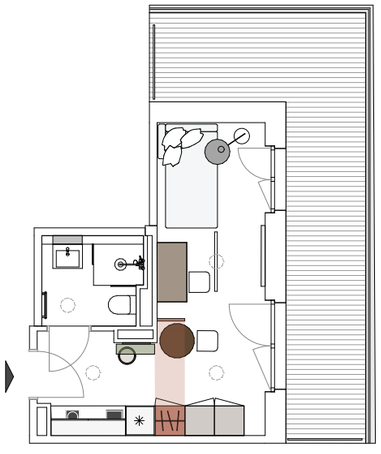


Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
162 / 371

Typ STG2 Außeneck

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 352	**30,78 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	18,78 m²
Balkon 50%	8,36 m²

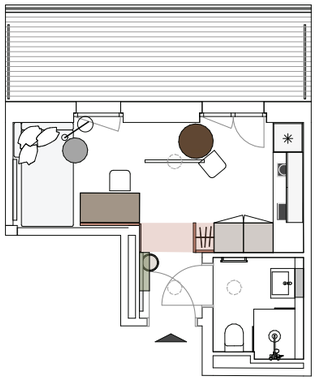


Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
181 / 352

Typ STG2 Ecke

BEISPIEL	Wohnfläche
1-ZIMMER-APARTMENT | NR. 182	**24,66 m²**
Bad	3,64 m²
Wohnen/Kochen/Schlafen	16,01 m²
Balkon 50%	5,01 m²



Zusätzlich gespiegelter Grundriss vorhanden.

Wohnungsnummern
182 / 351

Grundrisstypen

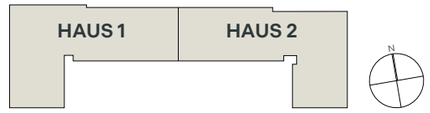
TYP S	TYP M	TYP L	TYP XL
20–24 m²	25–29 m²	30–43 m²	ab 44 m²

Wohnungsschlüssel

WOHNUNGS-SCHLÜSSEL	TYP S	TYP M	TYP L	TYP XL	GESAMT
6. OG (2. SG)	22	20	4	–	46
5. OG (1. SG)	50	4	4	–	58
1.–4. RG	6	210	8	8	232
EG	18	18	–	–	36
	96	**252**	**16**	**8**	**372**
	26 %	68 %	4 %	2 %	100 %

EG = Erdgeschoss
RG = Regelgeschoss
SG = Staffelgeschoss
OG = Obergeschoss

Typenverteilung



HAUS 1

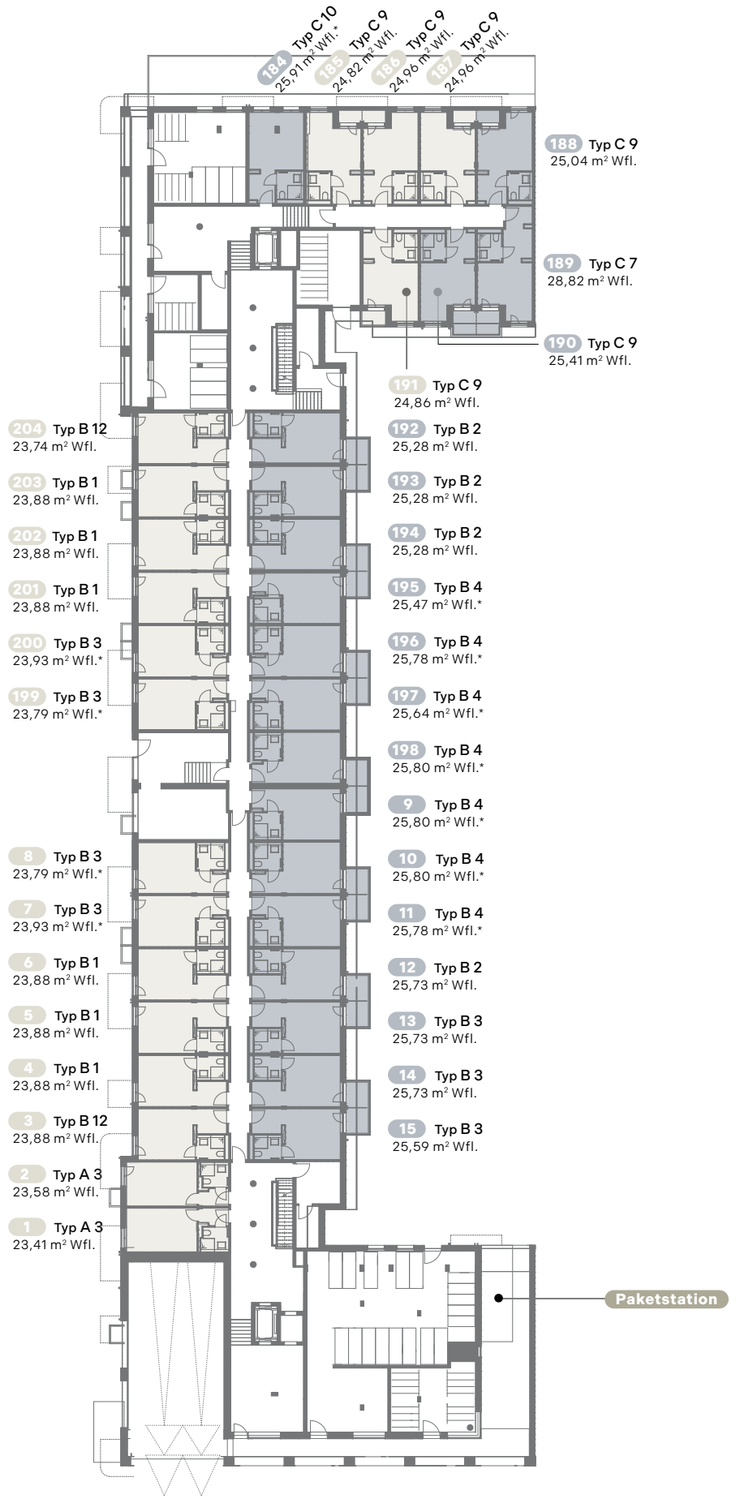
| | | |

Geschossübersichten



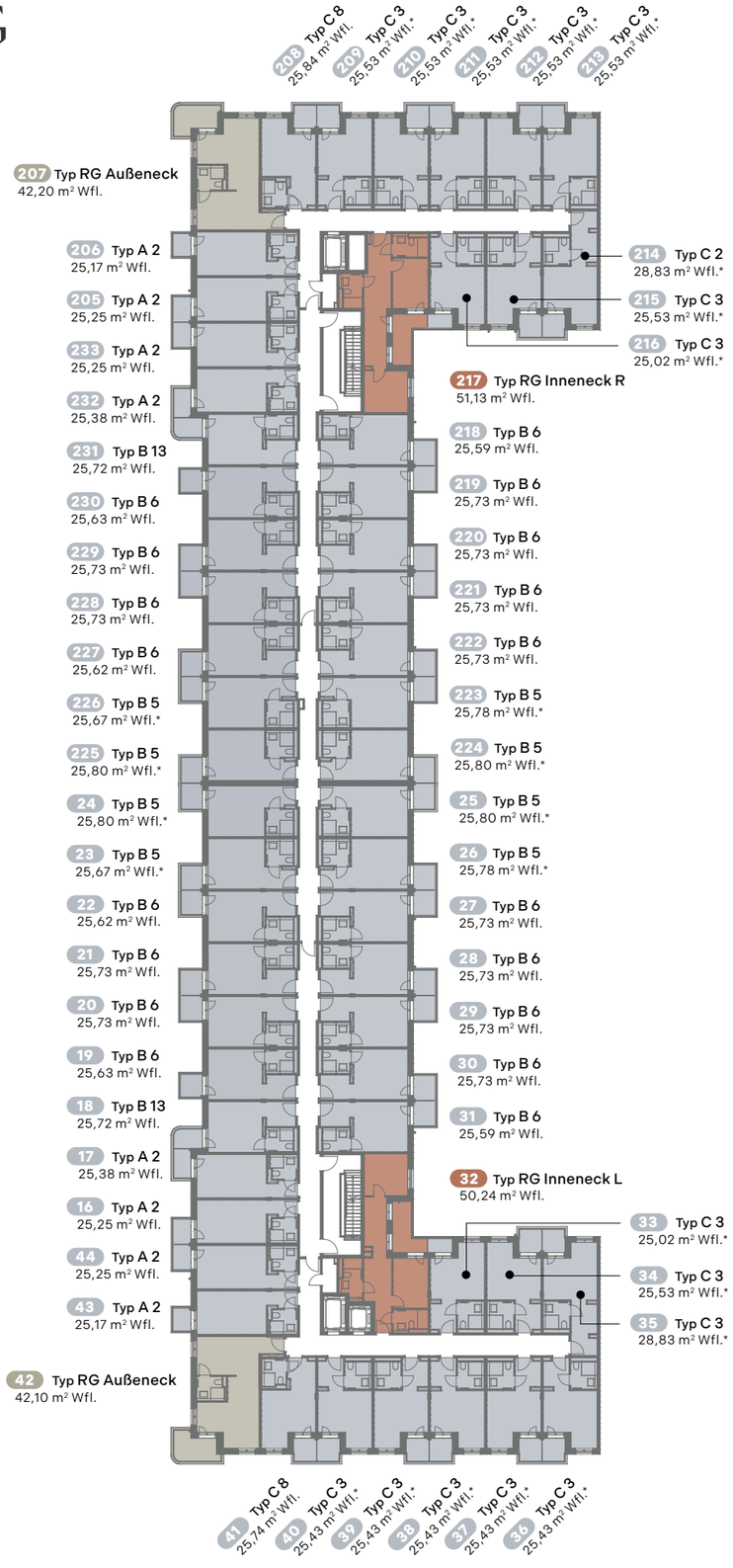
Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

EG



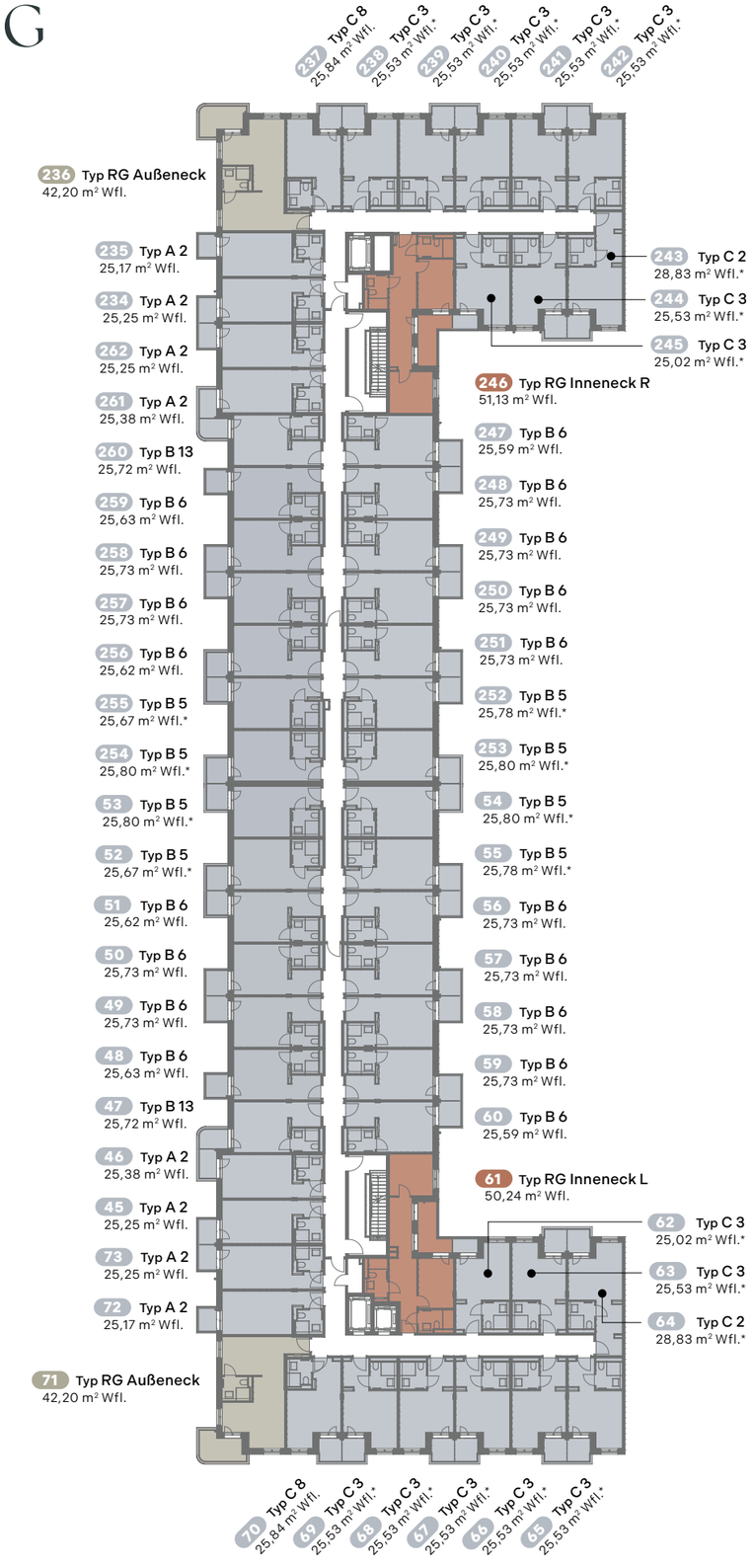
* = barrierefrei

1. OG



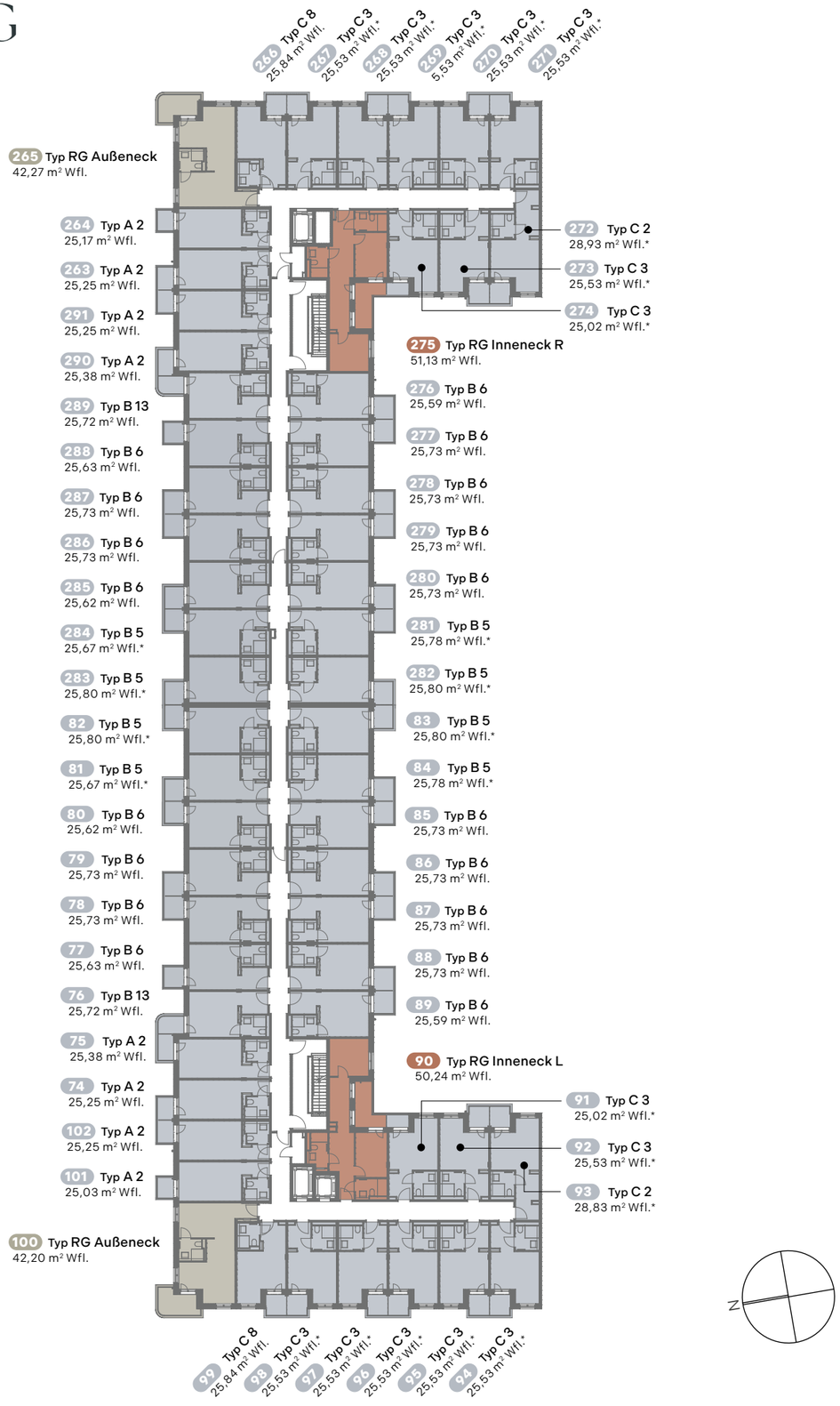
* = barrierefrei

2. OG



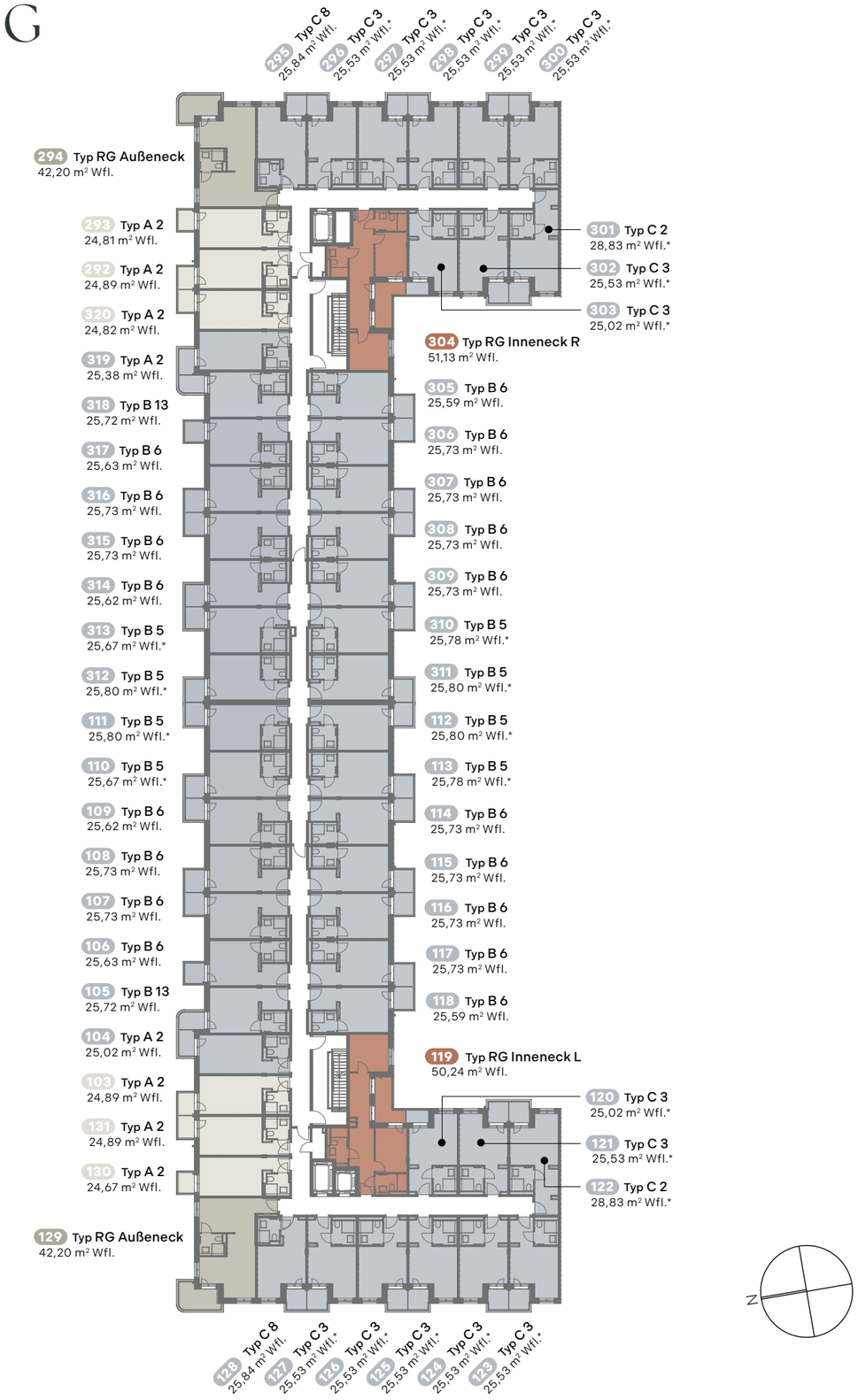
* = barrierefrei

3. OG



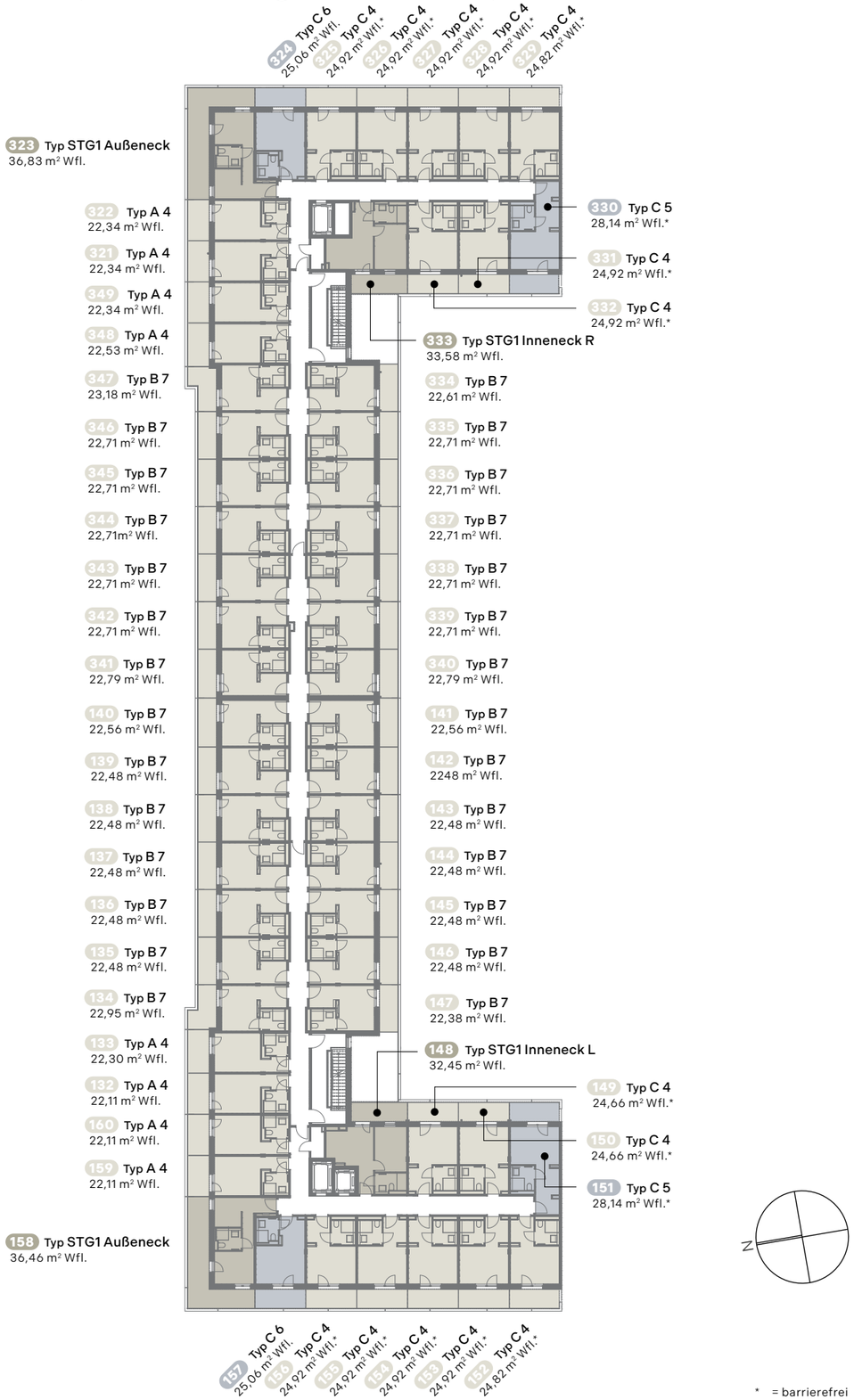
* = barrierefrei

4. OG



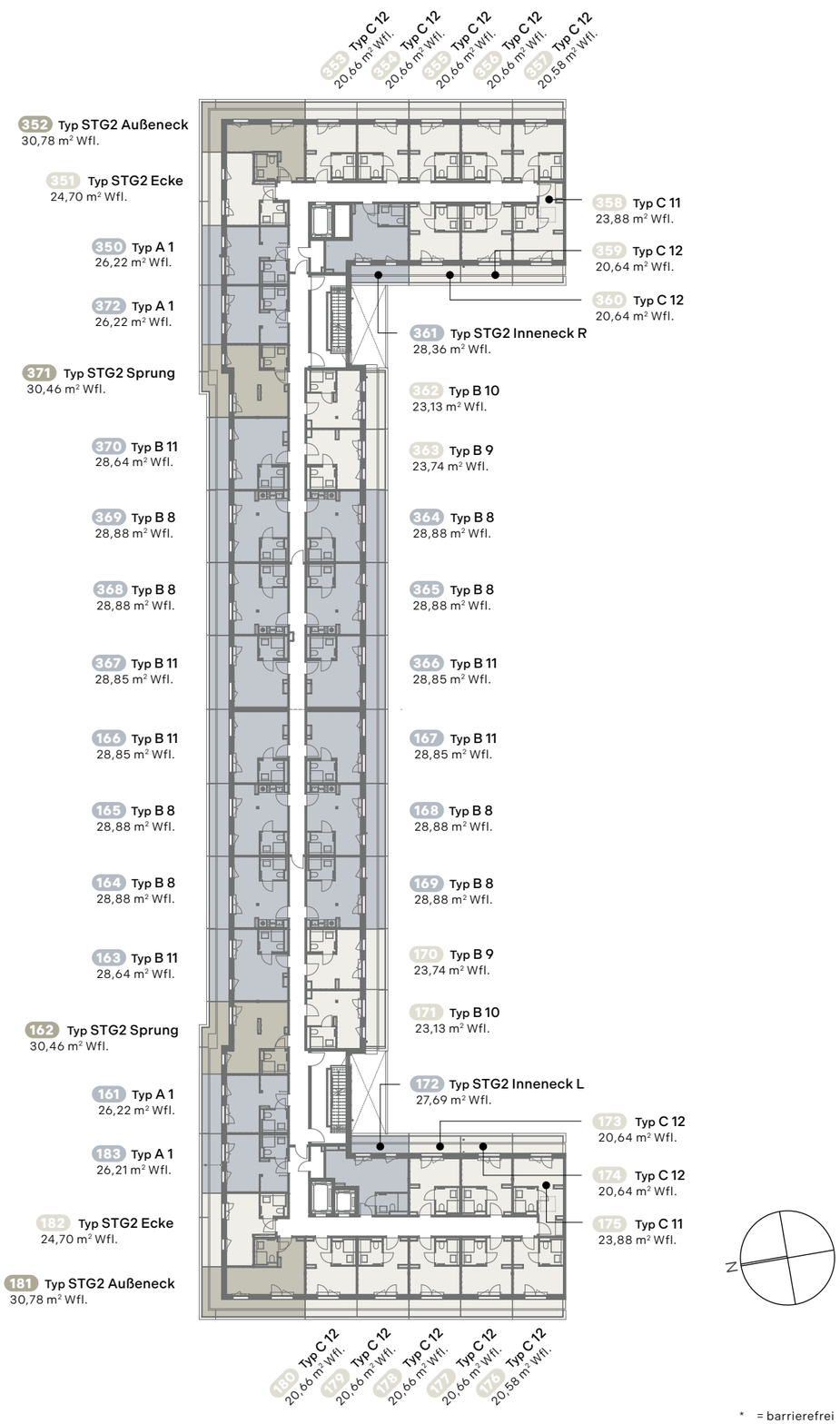
* = barrierefrei

5. OG (1. Staffelgeschoss)



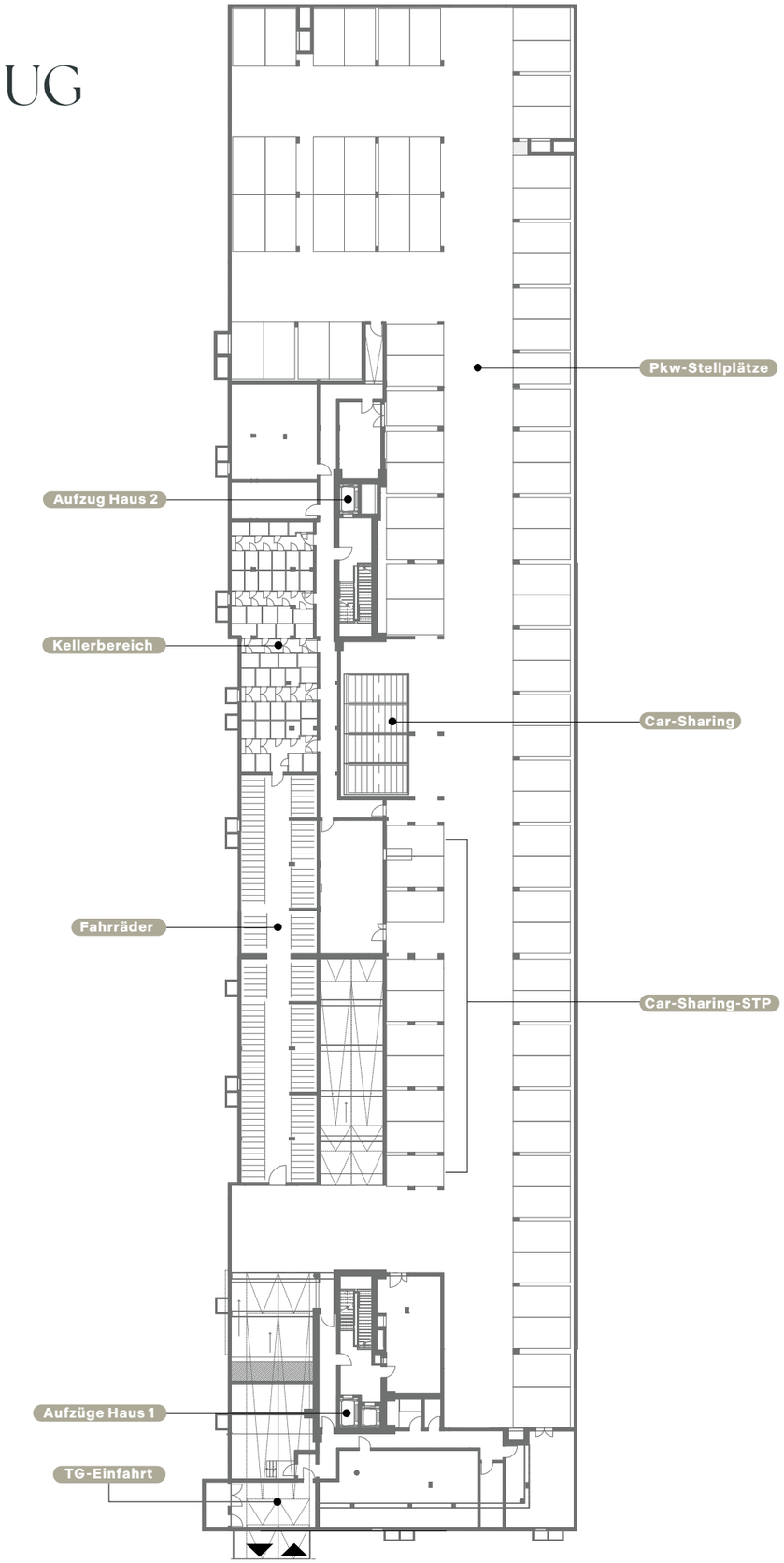
* = barrierefrei

6. OG (2. Staffelgeschoss)

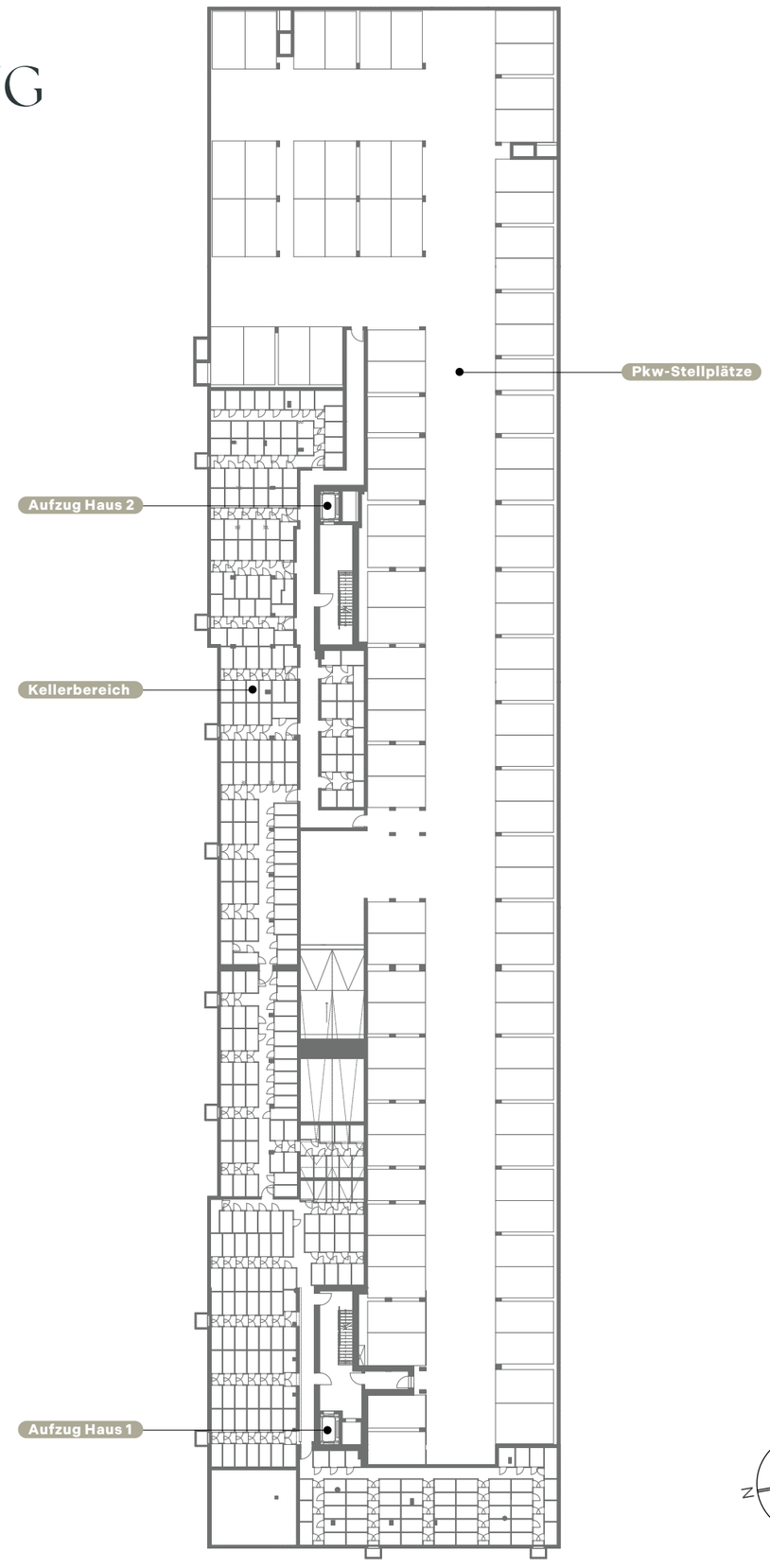


* = barrierefrei

1. UG

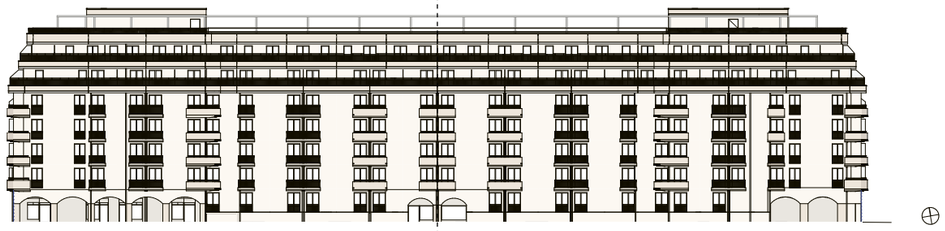

Pkw-Stellplätze
Aufzug Haus 2
Kellerbereich
Car-Sharing
Fahrräder
Car-Sharing-STP
Aufzüge Haus 1
TG-Einfahrt
N

2. UG


Pkw-Stellplätze
Aufzug Haus 2
Kellerbereich
Aufzug Haus 1
N

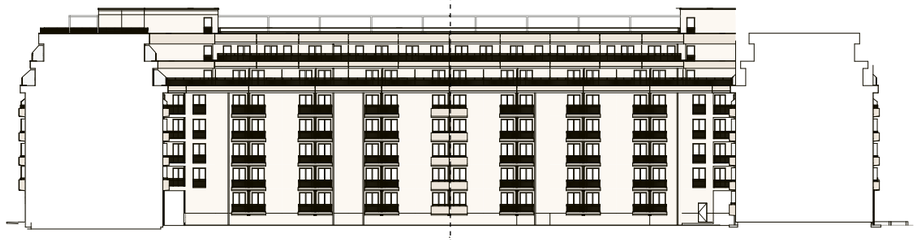
Seitenansichten

NORDEN



HAUS 2 HAUS 1

SÜDEN



HAUS 1 HAUS 2

OSTEN AUSSEN



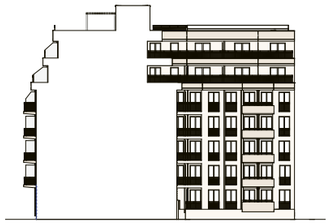
HAUS 1

WESTEN AUSSEN



HAUS 2

WESTEN INNEN



HAUS 2

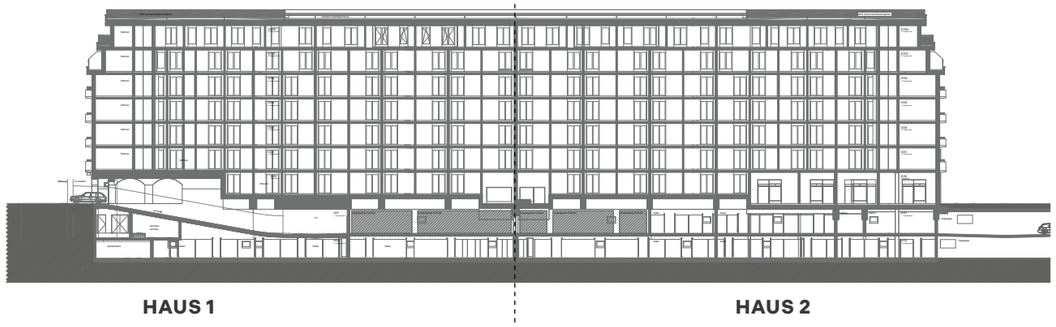
OSTEN INNEN



HAUS 1

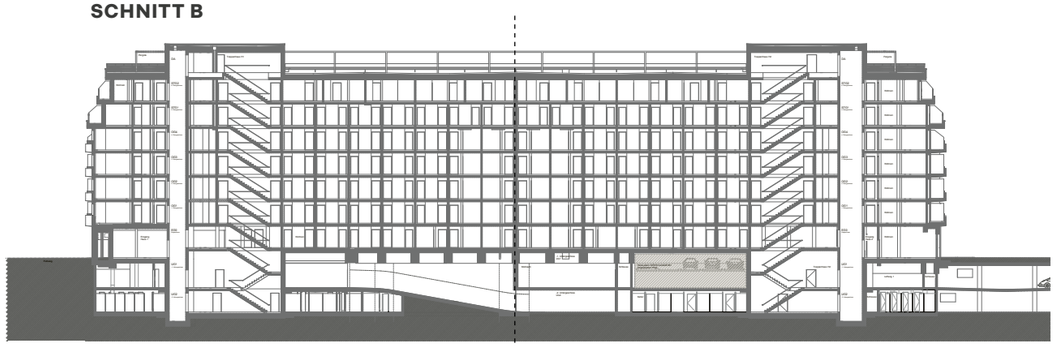
Seitenschnitte

SCHNITT A



HAUS 1 HAUS 2

SCHNITT B



HAUS 1 HAUS 2

SCHNITT 1



HAUS 2

Kaufgegenstand.
Kaufpreise.
Kaufaufteilung.



Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
1	A 3	EG	1	1,0	23,17	23,41 m²	17,05 m²		2,72 m²		3,64 m²	–	299.500,00 €		299.500,00 €		107.820,00 €	191.680,00 €
2	A 3	EG	1	1,0	23,34	23,58 m²	17,22 m²		2,72 m²		3,64 m²	–	301.700,00 €		301.700,00 €		108.612,00 €	193.088,00 €
3	B 12	EG	1	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
4	B 1	EG	1	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
5	B 1	EG	1	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
6	B 1	EG	1	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
7	B 3	EG	1	1,0	23,69	23,93 m²	19,85 m²				4,08 m²	–	308.600,00 €		308.600,00 €		111.096,00 €	197.504,00 €
8	B 3	EG	1	1,0	23,55	23,79 m²	19,71 m²				4,08 m²	–	306.800,00 €		306.800,00 €		110.448,00 €	196.352,00 €
9	B 4	EG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	350.700,00 €		350.700,00 €		126.252,00 €	224.448,00 €
10	B 4	EG	1	1,0	25,38	25,64 m²	19,71 m²				4,08 m²	1,85 m²	348.500,00 €		348.500,00 €		125.460,00 €	223.040,00 €
11	B 4	EG	1	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	350.400,00 €		350.400,00 €		126.144,00 €	224.256,00 €
12	B 2	EG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	347.200,00 €		347.200,00 €		124.992,00 €	222.208,00 €
13	B 3	EG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	347.200,00 €		347.200,00 €		124.992,00 €	222.208,00 €
14	B 3	EG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	347.200,00 €		347.200,00 €		124.992,00 €	222.208,00 €
15	B 3	EG	1	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	345.300,00 €		345.300,00 €		124.308,00 €	220.992,00 €
16	A 2	1. OG	1	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	345.700,00 €		345.700,00 €		124.452,00 €	221.248,00 €
17	A 2	1. OG	1	1,0	25,12	25,38 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,69 m²	347.600,00 €		347.600,00 €		125.136,00 €	222.464,00 €
18	B 13	1. OG	1	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	352.200,00 €		352.200,00 €		126.792,00 €	225.408,00 €
19	B 6	1. OG	1	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	350.900,00 €		350.900,00 €		126.324,00 €	224.576,00 €
20	B 6	1. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
21	B 6	1. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
22	B 6	1. OG	1	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	350.800,00 €		350.800,00 €		126.288,00 €	224.512,00 €
23	B 5	1. OG	1	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	354.000,00 €	49.900,00 €	403.900,00 €	2,0	145.404,00 €	258.496,00 €
24	B 5	1. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	355.800,00 €	49.900,00 €	405.700,00 €	2,0	146.052,00 €	259.648,00 €
25	B 5	1. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	355.800,00 €	49.900,00 €	405.700,00 €	2,0	146.052,00 €	259.648,00 €
26	B 5	1. OG	1	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	355.600,00 €	49.900,00 €	405.500,00 €	2,0	145.980,00 €	259.520,00 €
27	B 6	1. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
28	B 6	1. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
29	B 6	1. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
30	B 6	1. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
31	B 6	1. OG	1	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	350.400,00 €		350.400,00 €		126.144,00 €	224.256,00 €
32	RG Inneneck L	1. OG	1	3,0	49,74	50,24 m²		17,26 m²		10,07 m² 10,39 m²	4,14 m² 4,40 m²	3,98 m²	688.000,00 €	52.900,00 €	740.900,00 €	2,0	266.724,00 €	474.176,00 €
33	C 3	1. OG	1	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	345.100,00 €	49.900,00 €	395.000,00 €	2,0	142.200,00 €	252.800,00 €
34	C 3	1. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
35	C 2	1. OG	1	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	397.700,00 €	49.900,00 €	447.600,00 €	2,0	161.136,00 €	286.464,00 €
36	C 3	1. OG	1	1,0	25,17	25,43 m²	19,63 m²				4,08 m²	1,72 m²	350.800,00 €	49.900,00 €	400.700,00 €	2,0	144.252,00 €	256.448,00 €
37	C 3	1. OG	1	1,0	25,17	25,43 m²	19,63 m²				4,08 m²	1,72 m²	350.800,00 €	49.900,00 €	400.700,00 €	2,0	144.252,00 €	256.448,00 €
38	C 3	1. OG	1	1,0	25,17	25,43 m²	19,63 m²				4,08 m²	1,72 m²	350.800,00 €	49.900,00 €	400.700,00 €	2,0	144.252,00 €	256.448,00 €
39	C 3	1. OG	1	1,0	25,17	25,43 m²	19,63 m²				4,08 m²	1,72 m²	350.800,00 €	49.900,00 €	400.700,00 €	2,0	144.252,00 €	256.448,00 €
40	C 3	1. OG	1	1,0	25,17	25,43 m²	19,63 m²				4,08 m²	1,72 m²	350.800,00 €	49.900,00 €	400.700,00 €	2,0	144.252,00 €	256.448,00 €
41	C 8	1. OG	1	1,0	25,48	25,74 m²	20,38 m²				3,64 m²	1,72 m²	352.500,00 €		352.500,00 €		126.900,00 €	225.600,00 €
42	RG Außeneck	1. OG	1	1,0	41,68	42,10 m²	34,82 m²				3,64 m²	3,64 m²	576.500,00 €	49.900,00 €	626.400,00 €	2,0	225.504,00 €	400.896,00 €
43	A 2	1. OG	1	1,0	24,91	25,17 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,48 m²	344.600,00 €		344.600,00 €		124.056,00 €	220.544,00 €
44	A 2	1. OG	1	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	345.700,00 €		345.700,00 €		124.452,00 €	221.248,00 €
45	A 2	2. OG	1	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
46	A 2	2. OG	1	1,0	25,12	25,38 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,69 m²	350.100,00 €		350.100,00 €		126.036,00 €	224.064,00 €
47	B 13	2. OG	1	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	354.800,00 €		354.800,00 €		127.728,00 €	227.072,00 €
48	B 6	2. OG	1	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	353.500,00 €		353.500,00 €		127.260,00 €	226.240,00 €
49	B 6	2. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
50	B 6	2. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
51	B 6	2. OG	1	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	353.400,00 €		353.400,00 €		127.224,00 €	226.176,00 €
52	B 5	2. OG	1	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	356.600,00 €	49.900,00 €	406.500,00 €	2,0	146.340,00 €	260.160,00 €
53	B 5	2. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
54	B 5	2. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
55	B 5	2. OG	1	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	358.100,00 €	49.900,00 €	408.000,00 €	2,0	146.880,00 €	261.120,00 €
56	B 6	2. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
57	B 6	2. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
58	B 6	2. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
59	B 6	2. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
60	B 6	2. OG	1	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.900,00 €		352.900,00 €		127.044,00 €	225.856,00 €
61	RG Inneneck L	2. OG	1	3,0	49,74	50,24 m²		17,26 m²		10,07 m² 10,39 m²	4,14 m² 4,40 m²	3,98 m²	693.000,00 €	52.900,00 €	745.900,00 €	2,0	268.524,00 €	477.376,00 €
62	C 3	2. OG	1	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	347.600,00 €	49.900,00 €	397.500,00 €	2,0	143.100,00 €	254.400,00 €
63	C 3	2. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
64	C 2	2. OG	1	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	400.600,00 €	49.900,00 €	450.500,00 €	2,0	162.180,00 €	288.320,00 €
65	C 3	2. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
66	C 3	2. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
67	C 3	2. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
68	C 3	2. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
69	C 3	2. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
70	C 8	2. OG	1	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	356.500,00 €		356.500,00 €		128.340,00 €	228.160,00 €
71	RG Außeneck	2. OG	1	1,0	41,78	42,20 m²	34,92 m²				3,64 m²	3,64 m²	582.100,00 €	49.900,00 €	632.000,00 €	2,0	227.520,00 €	404.480,00 €
72	A 2	2. OG	1	1,0	24,91	25,17 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,48 m²	347.200,00 €		347.200,00 €		124.992,00 €	222.208,00 €
73	A 2	2. OG	1	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
74	A 2	3. OG	1	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
75	A 2	3. OG	1	1,0	25,12	25,38 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,69 m²	350.100,00 €		350.100,00 €		126.036,00 €	224.064,00 €
76	B 13	3. OG	1	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	354.800,00 €		354.800,00 €		127.728,00 €	227.072,00 €
77	B 6	3. OG	1	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	353.500,00 €		353.500,00 €		127.260,00 €	226.240,00 €
78	B 6	3. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
79	B 6	3. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
80	B 6	3. OG	1	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	353.400,00 €		353.400,00 €		127.224,00 €	226.176,00 €
81	B 5	3. OG	1	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	356.600,00 €	49.900,00 €	406.500,00 €	2,0	146.340,00 €	260.160,00 €
82	B 5	3. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
83	B 5	3. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
84	B 5	3. OG	1	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	358.100,00 €	49.900,00 €	408.000,00 €	2,0	146.880,00 €	261.120,00 €
85	B 6	3. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
86	B 6	3. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
87	B 6	3. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
88	B 6	3. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
89	B 6	3. OG	1	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.900,00 €		352.900,00 €		127.044,00 €	225.856,00 €
90	RG Inneneck L	3. OG	1	3,0	49,74	50,24 m²		17,26 m²		10,07 m² 10,39 m²	4,14 m² 4,40 m²	3,98 m²	693.000,00 €	52.900,00 €	745.900,00 €	2,0	268.524,00 €	477.376,00 €
91	C 3	3. OG	1	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	347.600,00 €	49.900,00 €	397.500,00 €	2,0	143.100,00 €	254.400,00 €
92	C 3	3. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
93	C 2	3. OG	1	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	400.600,00 €	49.900,00 €	450.500,00 €	2,0	162.180,00 €	288.320,00 €
94	C 3	3. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
95	C 3	3. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
96	C 3	3. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
97	C 3	3. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
98	C 3	3. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
99	C 8	3. OG	1	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	356.500,00 €	49.900,00 €	406.400,00 €	2,0	146.304,00 €	260.096,00 €
100	RG Außeneck	3. OG	1	1,0	41,78	42,20 m²	34,92 m²				3,64 m²	3,64 m²	582.100,00 €	49.900,00 €	632.000,00 €	2,0	227.520,00 €	404.480,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
101	A 2	3. OG	1	1,0	24,77	25,03 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,34 m²	345.200,00 €		345.200,00 €		124.272,00 €	220.928,00 €
102	A 2	3. OG	1	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
103	A 2	4. OG	1	1,0	24,63	24,89 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,56 m²	343.300,00 €		343.300,00 €		123.588,00 €	219.712,00 €
104	A 2	4. OG	1	1,0	24,77	25,02 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,69 m²	345.200,00 €		345.200,00 €		124.272,00 €	220.928,00 €
105	B 13	4. OG	1	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	354.800,00 €		354.800,00 €		127.728,00 €	227.072,00 €
106	B 6	4. OG	1	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	353.500,00 €		353.500,00 €		127.260,00 €	226.240,00 €
107	B 6	4. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
108	B 6	4. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
109	B 6	4. OG	1	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	353.400,00 €		353.400,00 €		127.224,00 €	226.176,00 €
110	B 5	4. OG	1	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	356.600,00 €	49.900,00 €	406.500,00 €	2,0	146.340,00 €	260.160,00 €
111	B 5	4. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
112	B 5	4. OG	1	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
113	B 5	4. OG	1	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	358.100,00 €	49.900,00 €	408.000,00 €	2,0	146.880,00 €	261.120,00 €
114	B 6	4. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
115	B 6	4. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
116	B 6	4. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
117	B 6	4. OG	1	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
118	B 6	4. OG	1	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.900,00 €		352.900,00 €		127.044,00 €	225.856,00 €
119	RG Inneneck L	4. OG	1	3,0	49,74	50,24 m²		17,26 m²		10,07 m² 10,39 m²	4,14 m² 4,40 m²	3,98 m²	693.000,00 €	52.900,00 €	745.900,00 €	2,0	268.524,00 €	477.376,00 €
120	C 3	4. OG	1	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	347.600,00 €	49.900,00 €	397.500,00 €	2,0	143.100,00 €	254.400,00 €
121	C 3	4. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
122	C 2	4. OG	1	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	400.600,00 €	49.900,00 €	450.500,00 €	2,0	162.180,00 €	288.320,00 €
123	C 3	4. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
124	C 3	4. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
125	C 3	4. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
126	C 3	4. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
127	C 3	4. OG	1	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
128	C 8	4. OG	1	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	356.500,00 €	49.900,00 €	406.400,00 €	2,0	146.304,00 €	260.096,00 €
129	RG Außeneck	4. OG	1	1,0	41,78	42,20 m²	34,92 m²				3,64 m²	3,64 m²	582.100,00 €	49.900,00 €	632.000,00 €	2,0	227.520,00 €	404.480,00 €
130	A 2	4. OG	1	1,0	24,42	24,67 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,34 m²	340.300,00 €		340.300,00 €		122.508,00 €	217.792,00 €
131	A 2	4. OG	1	1,0	24,63	24,89 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,56 m²	343.300,00 €		343.300,00 €		123.588,00 €	219.712,00 €
132	A 4	5. OG	1	1,0	22,11	22,34 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,22 m²	310.400,00 €		310.400,00 €		111.744,00 €	198.656,00 €
133	A 4	5. OG	1	1,0	22,30	22,53 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,41 m²	313.000,00 €		313.000,00 €		112.680,00 €	200.320,00 €
134	B 7	5. OG	1	1,0	22,95	23,19 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,68 m²	322.200,00 €		322.200,00 €		115.992,00 €	206.208,00 €
135	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
136	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
137	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
138	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
139	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
140	B 7	5. OG	1	1,0	22,56	22,79 m²	15,83 m²				3,67 m²	3,29 m²	316.700,00 €		316.700,00 €		114.012,00 €	202.688,00 €
141	B 7	5. OG	1	1,0	22,56	22,79 m²	15,83 m²				3,67 m²	3,29 m²	316.700,00 €		316.700,00 €		114.012,00 €	202.688,00 €
142	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
143	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
144	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
145	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
146	B 7	5. OG	1	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
147	B 7	5. OG	1	1,0	22,38	22,61 m²	15,74 m²				3,67 m²	3,20 m²	314.200,00 €		314.200,00 €		113.112,00 €	201.088,00 €
148	STG1 Inneneck L	5. OG	1	2,0	32,45	32,78 m²		14,61 m²		10,04 m²	4,14 m²	3,99 m²	455.500,00 €	49.900,00 €	505.400,00 €	2,0	181.944,00 €	323.456,00 €
149	C 4	5. OG	1	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
150	C 4	5. OG	1	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
151	C 5	5. OG	1	1,0	27,86	28,14 m²	20,69 m²				4,07 m²	3,38 m²	393.800,00 €	49.900,00 €	443.700,00 €	2,0	159.732,00 €	283.968,00 €
152	C 4	5. OG	1	1,0	24,57	24,82 m²	17,37 m²				4,07 m²	3,38 m²	347.400,00 €	49.900,00 €	397.300,00 €	2,0	143.028,00 €	254.272,00 €
153	C 4	5. OG	1	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
154	C 4	5. OG	1	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
155	C 4	5. OG	1	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
156	C 4	5. OG	1	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
157	C 6	5. OG	1	1,0	24,80	25,06 m²	17,86 m²				3,64 m²	3,56 m²	348.100,00 €		348.100,00 €		125.316,00 €	222.784,00 €
158	STG1 Außeneck	5. OG	1	1,0	36,46	36,83 m²	21,52 m²				3,64 m²	11,67 m²	500.700,00 €	52.900,00 €	553.600,00 €	2,0	199.296,00 €	354.304,00 €
159	A 4	5. OG	1	1,0	22,11	22,34 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,22 m²	310.400,00 €		310.400,00 €		111.744,00 €	198.656,00 €
160	A 4	5. OG	1	1,0	22,11	22,34 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,22 m²	310.400,00 €		310.400,00 €		111.744,00 €	198.656,00 €
161	A 1	6. OG	1	1,0	25,95	26,22 m²	18,47 m²				3,64 m²	4,11 m²	365.600,00 €	49.900,00 €	415.500,00 €	2,0	149.580,00 €	265.920,00 €
162	STG2 Sprung	6. OG	1	1,0	30,15	30,46 m²	21,36 m²				3,64 m²	5,46 m²	424.700,00 €	49.900,00 €	474.600,00 €	2,0	170.856,00 €	303.744,00 €
163	B 11	6. OG	1	1,0	28,35	28,64 m²	19,98 m²				3,67 m²	4,99 m²	399.400,00 €	49.900,00 €	449.300,00 €	2,0	161.748,00 €	287.552,00 €
164	B 8	6. OG	1	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
165	B 8	6. OG	1	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
166	B 11	6. OG	1	1,0	28,56	28,85 m²	20,02 m²				3,67 m²	5,16 m²	402.300,00 €	49.900,00 €	452.200,00 €	2,0	162.792,00 €	289.408,00 €
167	B 11	6. OG	1	1,0	28,56	28,85 m²	20,02 m²				3,67 m²	5,16 m²	402.300,00 €	49.900,00 €	452.200,00 €	2,0	162.792,00 €	289.408,00 €
168	B 8	6. OG	1	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
169	B 8	6. OG	1	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
170	B 9	6. OG	1	1,0	23,50	23,74 m²	15,82 m²				3,67 m²	4,25 m²	331.100,00 €		331.100,00 €		119.196,00 €	211.904,00 €
171	B 10	6. OG	1	1,0	22,89	23,13 m²	15,56 m²				3,61 m²	3,96 m²	322.500,00 €		322.500,00 €		116.100,00 €	206.400,00 €
172	STG2 Inneneck L	6. OG	1	1,0	27,41	27,69 m²	20,18 m²				3,99 m²	3,52 m²	386.100,00 €	49.900,00 €	436.000,00 €	2,0	156.960,00 €	279.040,00 €
173	C 12	6. OG	1	1,0	20,43	20,64 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,14 m²	287.800,00 €		287.800,00 €		103.608,00 €	184.192,00 €
174	C 12	6. OG	1	1,0	20,43	20,64 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,14 m²	287.800,00 €		287.800,00 €		103.608,00 €	184.192,00 €
175	C 11	6. OG	1	1,0	23,64	23,88 m²	17,07 m²				3,82 m²	2,99 m²	332.900,00 €	49.900,00 €	382.800,00 €	2,0	137.808,00 €	244.992,00 €
176	C 12	6. OG	1	1,0	20,37	20,58 m²	13,75 m²				3,82 m²	3,01 m²	286.900,00 €	49.900,00 €	336.800,00 €	2,0	121.248,00 €	215.552,00 €
177	C 12	6. OG	1	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
178	C 12	6. OG	1	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
179	C 12	6. OG	1	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
180	C 12	6. OG	1	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
181	STG2 Außeneck	6. OG	1	1,0	30,47	30,78 m²	18,78 m²				3,64 m²	8,36 m²	421.500,00 €	49.900,00 €	471.400,00 €	2,0	169.704,00 €	301.696,00 €
182	STG2 Ecke	6. OG	1	1,0	24,41	24,70 m²	16,01 m²				3,64 m²	5,05 m²	343.800,00 €	49.900,00 €	393.700,00 €	2,0	141.732,00 €	251.968,00 €
183	A 1	6. OG	1	1,0	25,93	26,21 m²	18,47 m²				3,64 m²	4,10 m²	365.200,00 €	49.900,00 €	415.100,00 €	2,0	149.436,00 €	265.664,00 €
184	C 10	EG	2	1,0	25,65	25,91 m²	21,83 m²				4,08 m²	–	334.100,00 €		334.100,00 €		120.276,00 €	213.824,00 €
185	C 9	EG	2	1,0	24,57	24,82 m²	20,08 m²				3,67 m²	1,07 m²	334.900,00 €		334.900,00 €		120.564,00 €	214.336,00 €
186	C 9	EG	2	1,0	24,71	24,96 m²	20,22 m²				3,67 m²	1,07 m²	336.800,00 €		336.800,00 €		121.248,00 €	215.552,00 €
187	C 9	EG	2	1,0	24,71	24,96 m²	20,22 m²				3,67 m²	1,07 m²	336.800,00 €		336.800,00 €		121.248,00 €	215.552,00 €
188	C 9	EG	2	1,0	24,79	25,04 m²	20,30 m²				3,67 m²	1,07 m²	337.900,00 €		337.900,00 €		121.644,00 €	216.256,00 €
189	C 7	EG	2	1,0	28,53	28,82 m²	23,43 m²				3,67 m²	1,72 m²	388.900,00 €		388.900,00 €		140.004,00 €	248.896,00 €
190	C 9	EG	2	1,0	25,15	25,41 m²	20,02 m²				3,67 m²	1,72 m²	342.900,00 €		342.900,00 €		123.444,00 €	219.456,00 €
191	C 9	EG	2	1,0	24,61	24,86 m²	20,02 m²				3,67 m²	1,17 m²	335.500,00 €		335.500,00 €		120.780,00 €	214.720,00 €
192	B 2	EG	2	1,0	25,02	25,28 m²	19,76 m²				3,67 m²	1,85 m²	341.100,00 €		341.100,00 €		122.796,00 €	218.304,00 €
193	B 2	EG	2	1,0	25,02	25,28 m²	19,76 m²				3,67 m²	1,85 m²	341.100,00 €		341.100,00 €		122.796,00 €	218.304,00 €
194	B 2	EG	2	1,0	25,02	25,28 m²	19,76 m²				3,67 m²	1,85 m²	341.100,00 €		341.100,00 €		122.796,00 €	218.304,00 €
195	B 4	EG	2	1,0	25,21	25,47 m²	19,54 m²				4,08 m²	1,85 m²	346.200,00 €		346.200,00 €		124.632,00 €	221.568,00 €
196	B 4	EG	2	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	350.400,00 €		350.400,00 €		126.144,00 €	224.256,00 €
197	B 4	EG	2	1,0	25,38	25,64 m²	19,71 m²				4,08 m²	1,85 m²	348.500,00 €		348.500,00 €		125.460,00 €	223.040,00 €
198	B 4	EG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	350.700,00 €		350.700,00 €		126.252,00 €	224.448,00 €
199	B 3	EG	2	1,0	23,55	23,79 m²	19,71 m²				4,08 m²	–	306.800,00 €		306.800,00 €		110.448,00 €	196.352,00 €
200	B 3	EG	2	1,0	23,69	23,93 m²	19,85 m²				4,08 m²	–	308.600,00 €		308.600,00 €		111.096,00 €	197.504,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
201	B 1	EG	2	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
202	B 1	EG	2	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
203	B 1	EG	2	1,0	23,64	23,88 m²	20,21 m²				3,67 m²	–	305.500,00 €		305.500,00 €		109.980,00 €	195.520,00 €
204	B 12	EG	2	1,0	23,50	23,74 m²	20,07 m²				3,67 m²	–	303.800,00 €		303.800,00 €		109.368,00 €	194.432,00 €
205	A 2	1. OG	2	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	345.700,00 €		345.700,00 €		124.452,00 €	221.248,00 €
206	A 2	1. OG	2	1,0	24,91	25,17 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,48 m²	344.600,00 €		344.600,00 €		124.056,00 €	220.544,00 €
207	RG Außeneck	1. OG	2	1,0	41,78	42,20 m²	34,92 m²				3,64 m²	3,64 m²	577.900,00 €	49.900,00 €	627.800,00 €	2,0	226.008,00 €	401.792,00 €
208	C 8	1. OG	2	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	353.900,00 €		353.900,00 €		127.404,00 €	226.496,00 €
209	C 3	1. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
210	C 3	1. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
211	C 3	1. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
212	C 3	1. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
213	C 3	1. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
214	C 2	1. OG	2	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	397.700,00 €	49.900,00 €	447.600,00 €	2,0	161.136,00 €	286.464,00 €
215	C 3	1. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	352.200,00 €	49.900,00 €	402.100,00 €	2,0	144.756,00 €	257.344,00 €
216	C 3	1. OG	2	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	345.100,00 €	49.900,00 €	395.000,00 €	2,0	142.200,00 €	252.800,00 €
217	RG Inneneck R	1. OG	2	3,0	50,62	51,13 m²		18,31 m²		10,18 m² 10,39 m²	4,19 m² 4,08 m²	3,98 m²	700.200,00 €	52.900,00 €	753.100,00 €	2,0	271.116,00 €	481.984,00 €
218	B 6	1. OG	2	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	350.400,00 €		350.400,00 €		126.144,00 €	224.256,00 €
219	B 6	1. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
220	B 6	1. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
221	B 6	1. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
222	B 6	1. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
223	B 5	1. OG	2	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	355.600,00 €	49.900,00 €	405.500,00 €	2,0	145.980,00 €	259.520,00 €
224	B 5	1. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	355.800,00 €	49.900,00 €	405.700,00 €	2,0	146.052,00 €	259.648,00 €
225	B 5	1. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	355.800,00 €	49.900,00 €	405.700,00 €	2,0	146.052,00 €	259.648,00 €
226	B 5	1. OG	2	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	354.000,00 €	49.900,00 €	403.900,00 €	2,0	145.404,00 €	258.496,00 €
227	B 6	1. OG	2	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	350.800,00 €		350.800,00 €		126.288,00 €	224.512,00 €
228	B 6	1. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
229	B 6	1. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.300,00 €		352.300,00 €		126.828,00 €	225.472,00 €
230	B 6	1. OG	2	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	350.900,00 €		350.900,00 €		126.324,00 €	224.576,00 €
231	B 13	1. OG	2	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	352.200,00 €		352.200,00 €		126.792,00 €	225.408,00 €
232	A 2	1. OG	2	1,0	25,12	25,38 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,69 m²	347.600,00 €		347.600,00 €		125.136,00 €	222.464,00 €
233	A 2	1. OG	2	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	345.700,00 €		345.700,00 €		124.452,00 €	221.248,00 €
234	A 2	2. OG	2	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
235	A 2	2. OG	2	1,0	24,91	25,17 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,48 m²	347.200,00 €		347.200,00 €		124.992,00 €	222.208,00 €
236	RG Außeneck	2. OG	2	1,0	41,78	42,20 m²	34,92 m²				3,64 m²	3,64 m²	582.100,00 €	49.900,00 €	632.000,00 €	2,0	227.520,00 €	404.480,00 €
237	C 8	2. OG	2	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	356.500,00 €	49.900,00 €	406.400,00 €	2,0	146.304,00 €	260.096,00 €
238	C 3	2. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
239	C 3	2. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
240	C 3	2. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
241	C 3	2. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
242	C 3	2. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
243	C 2	2. OG	2	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	400.600,00 €	49.900,00 €	450.500,00 €	2,0	162.180,00 €	288.320,00 €
244	C 3	2. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
245	C 3	2. OG	2	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	347.600,00 €	49.900,00 €	397.500,00 €	2,0	143.100,00 €	254.400,00 €
246	RG Inneneck R	2. OG	2	3,0	50,62	51,13 m²		18,31 m²		10,18 m² 10,39 m²	4,19 m² 4,08 m²	3,98 m²	705.300,00 €	52.900,00 €	758.200,00 €	2,0	272.952,00 €	485.248,00 €
247	B 6	2. OG	2	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.900,00 €		352.900,00 €		127.044,00 €	225.856,00 €
248	B 6	2. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
249	B 6	2. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
250	B 6	2. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
251	B 6	2. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
252	B 5	2. OG	2	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	358.100,00 €	49.900,00 €	408.000,00 €	2,0	146.880,00 €	261.120,00 €
253	B 5	2. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
254	B 5	2. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
255	B 5	2. OG	2	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	356.600,00 €	49.900,00 €	406.500,00 €	2,0	146.340,00 €	260.160,00 €
256	B 6	2. OG	2	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	353.400,00 €		353.400,00 €		127.224,00 €	226.176,00 €
257	B 6	2. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
258	B 6	2. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
259	B 6	2. OG	2	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	353.500,00 €		353.500,00 €		127.260,00 €	226.240,00 €
260	B 13	2. OG	2	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	354.800,00 €		354.800,00 €		127.728,00 €	227.072,00 €
261	A 2	2. OG	2	1,0	25,12	25,38 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,69 m²	350.100,00 €		350.100,00 €		126.036,00 €	224.064,00 €
262	A 2	2. OG	2	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
263	A 2	3. OG	2	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
264	A 2	3. OG	2	1,0	24,91	25,17 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,48 m²	347.200,00 €		347.200,00 €		124.992,00 €	222.208,00 €
265	RG Außeneck	3. OG	2	1,0	41,78	42,27 m²	34,99 m²				3,64 m²	3,64 m²	582.100,00 €	49.900,00 €	632.000,00 €	2,0	227.520,00 €	404.480,00 €
266	C 8	3. OG	2	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	356.500,00 €	49.900,00 €	406.400,00 €	2,0	146.304,00 €	260.096,00 €
267	C 3	3. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
268	C 3	3. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
269	C 3	3. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
270	C 3	3. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
271	C 3	3. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
272	C 2	3. OG	2	1,0	28,54	28,93 m²	23,13 m²				4,08 m²	1,72 m²	400.600,00 €	49.900,00 €	450.500,00 €	2,0	162.180,00 €	288.320,00 €
273	C 3	3. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
274	C 3	3. OG	2	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	347.600,00 €	49.900,00 €	397.500,00 €	2,0	143.100,00 €	254.400,00 €
275	RG Inneneck R	3. OG	2	3,0	50,62	51,13 m²		18,31 m²		10,18 m² 10,39 m²	4,19 m² 4,08 m²	3,98 m²	705.300,00 €	52.900,00 €	758.200,00 €	2,0	272.952,00 €	485.248,00 €
276	B 6	3. OG	2	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.900,00 €		352.900,00 €		127.044,00 €	225.856,00 €
277	B 6	3. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
278	B 6	3. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
279	B 6	3. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
280	B 6	3. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
281	B 5	3. OG	2	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	358.100,00 €	49.900,00 €	408.000,00 €	2,0	146.880,00 €	261.120,00 €
282	B 5	3. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
283	B 5	3. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
284	B 5	3. OG	2	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	356.600,00 €	49.900,00 €	406.500,00 €	2,0	146.340,00 €	260.160,00 €
285	B 6	3. OG	2	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	353.400,00 €		353.400,00 €		127.224,00 €	226.176,00 €
286	B 6	3. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
287	B 6	3. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
288	B 6	3. OG	2	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	353.500,00 €		353.500,00 €		127.260,00 €	226.240,00 €
289	B 13	3. OG	2	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	354.800,00 €		354.800,00 €		127.728,00 €	227.072,00 €
290	A 2	3. OG	2	1,0	25,12	25,38 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,69 m²	350.100,00 €		350.100,00 €		126.036,00 €	224.064,00 €
291	A 2	3. OG	2	1,0	24,99	25,25 m²	20,05 m²				3,64 m²	1,56 m²	348.300,00 €		348.300,00 €		125.388,00 €	222.912,00 €
292	A 2	4. OG	2	1,0	24,63	24,89 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,56 m²	343.300,00 €		343.300,00 €		123.588,00 €	219.712,00 €
293	A 2	4. OG	2	1,0	24,56	24,81 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,48 m²	342.200,00 €		342.200,00 €		123.192,00 €	219.008,00 €
294	RG Außeneck	4. OG	2	1,0	41,78	42,20 m²	34,92 m²				3,64 m²	3,64 m²	582.100,00 €	49.900,00 €	632.000,00 €	2,0	227.520,00 €	404.480,00 €
295	C 8	4. OG	2	1,0	25,58	25,84 m²	20,48 m²				3,64 m²	1,72 m²	356.500,00 €	49.900,00 €	406.400,00 €	2,0	146.304,00 €	260.096,00 €
296	C 3	4. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
297	C 3	4. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
298	C 3	4. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
299	C 3	4. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
300	C 3	4. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
301	C 2	4. OG	2	1,0	28,54	28,83 m²	23,03 m²				4,08 m²	1,72 m²	400.600,00 €	49.900,00 €	450.500,00 €	2,0	162.180,00 €	288.320,00 €
302	C 3	4. OG	2	1,0	25,27	25,53 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,72 m²	354.700,00 €	49.900,00 €	404.600,00 €	2,0	145.656,00 €	258.944,00 €
303	C 3	4. OG	2	1,0	24,76	25,02 m²	19,73 m²				4,08 m²	1,21 m²	347.600,00 €	49.900,00 €	397.500,00 €	2,0	143.100,00 €	254.400,00 €
304	RG Inneneck R	4. OG	2	3,0	50,62	51,13 m²		18,31 m²		10,18 m² 10,39 m²	4,19 m² 4,08 m²	3,98 m²	705.300,00 €	52.900,00 €	758.200,00 €	2,0	272.952,00 €	485.248,00 €
305	B 6	4. OG	2	1,0	25,33	25,59 m²	20,07 m²				3,67 m²	1,85 m²	352.900,00 €		352.900,00 €		127.044,00 €	225.856,00 €
306	B 6	4. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
307	B 6	4. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
308	B 6	4. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
309	B 6	4. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
310	B 5	4. OG	2	1,0	25,52	25,78 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,85 m²	358.100,00 €	49.900,00 €	408.000,00 €	2,0	146.880,00 €	261.120,00 €
311	B 5	4. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
312	B 5	4. OG	2	1,0	25,54	25,80 m²	19,89 m²				4,08 m²	1,83 m²	358.400,00 €	49.900,00 €	408.300,00 €	2,0	146.988,00 €	261.312,00 €
313	B 5	4. OG	2	1,0	25,41	25,67 m²	19,85 m²				4,08 m²	1,74 m²	356.600,00 €	49.900,00 €	406.500,00 €	2,0	146.340,00 €	260.160,00 €
314	B 6	4. OG	2	1,0	25,36	25,62 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,74 m²	353.400,00 €		353.400,00 €		127.224,00 €	226.176,00 €
315	B 6	4. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
316	B 6	4. OG	2	1,0	25,47	25,73 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,85 m²	354.900,00 €		354.900,00 €		127.764,00 €	227.136,00 €
317	B 6	4. OG	2	1,0	25,37	25,63 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,75 m²	353.500,00 €		353.500,00 €		127.260,00 €	226.240,00 €
318	B 13	4. OG	2	1,0	25,46	25,72 m²	20,21 m²				3,67 m²	1,84 m²	354.800,00 €		354.800,00 €		127.728,00 €	227.072,00 €
319	A 2	4. OG	2	1,0	24,77	25,02 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,69 m²	345.200,00 €		345.200,00 €		124.272,00 €	220.928,00 €
320	A 2	4. OG	2	1,0	24,63	24,89 m²	19,69 m²				3,64 m²	1,56 m²	343.300,00 €		343.300,00 €		123.588,00 €	219.712,00 €
321	A 4	5. OG	2	1,0	22,11	22,34 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,22 m²	310.400,00 €		310.400,00 €		111.744,00 €	198.656,00 €
322	A 4	5. OG	2	1,0	22,11	22,34 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,22 m²	310.400,00 €		310.400,00 €		111.744,00 €	198.656,00 €
323	STG1 Außeneck	5. OG	2	1,0	36,33	36,83 m²	21,52 m²				3,64 m²	11,67 m²	498.900,00 €	52.900,00 €	551.800,00 €	2,0	198.648,00 €	353.152,00 €
324	C 6	5. OG	2	1,0	24,80	25,06 m²	17,86 m²				3,64 m²	3,56 m²	348.100,00 €		348.100,00 €		125.316,00 €	222.784,00 €
325	C 4	5. OG	2	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
326	C 4	5. OG	2	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
327	C 4	5. OG	2	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
328	C 4	5. OG	2	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
329	C 4	5. OG	2	1,0	24,57	24,82 m²	17,37 m²				4,07 m²	3,38 m²	347.400,00 €	49.900,00 €	397.300,00 €	2,0	143.028,00 €	254.272,00 €
330	C 5	5. OG	2	1,0	27,86	28,14 m²	20,69 m²				4,07 m²	3,38 m²	393.800,00 €	49.900,00 €	443.700,00 €	2,0	159.732,00 €	283.968,00 €
331	C 4	5. OG	2	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
332	C 4	5. OG	2	1,0	24,66	24,92 m²	17,29 m²				4,07 m²	3,56 m²	348.700,00 €	49.900,00 €	398.600,00 €	2,0	143.496,00 €	255.104,00 €
333	STG1 Inneneck R	5. OG	2	2,0	33,24	33,58 m²		15,25 m²		10,15 m²	4,19 m²	3,99 m²	466.600,00 €	49.900,00 €	516.500,00 €	2,0	185.940,00 €	330.560,00 €
334	B 7	5. OG	2	1,0	22,38	22,61 m²	15,74 m²				3,67 m²	3,20 m²	314.200,00 €		314.200,00 €		113.112,00 €	201.088,00 €
335	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
336	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
337	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
338	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
339	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
340	B 7	5. OG	2	1,0	22,56	22,79 m²	15,83 m²				3,67 m²	3,29 m²	316.700,00 €		316.700,00 €		114.012,00 €	202.688,00 €
341	B 7	5. OG	2	1,0	22,56	22,79 m²	15,83 m²				3,67 m²	3,29 m²	316.700,00 €		316.700,00 €		114.012,00 €	202.688,00 €
342	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
343	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
344	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
345	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
346	B 7	5. OG	2	1,0	22,48	22,71 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,20 m²	315.600,00 €		315.600,00 €		113.616,00 €	201.984,00 €
347	B 7	5. OG	2	1,0	22,94	23,18 m²	15,84 m²				3,67 m²	3,67 m²	322.000,00 €		322.000,00 €		115.920,00 €	206.080,00 €
348	A 4	5. OG	2	1,0	22,30	22,53 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,41 m²	313.000,00 €		313.000,00 €		112.680,00 €	200.320,00 €
349	A 4	5. OG	2	1,0	22,11	22,34 m²	15,48 m²				3,64 m²	3,22 m²	310.400,00 €		310.400,00 €		111.744,00 €	198.656,00 €
350	A 1	6. OG	2	1,0	25,95	26,22 m²	18,47 m²				3,64 m²	4,11 m²	365.600,00 €	49.900,00 €	415.500,00 €	2,0	149.580,00 €	265.920,00 €

TEIL A – THE**ONE** – KAUFGEGENSTAND. KAUFPREISE. KAUFPREISAUFTEILUNG.

Whg-Nr.	Möblierungs-Typ	Etage	Haus	Anzahl Zimmer	Anteil an Gesamt/ 10.000	Wohnfläche Gesamt	Wohnen/ Kochen/ Schlafen	Wohnen/ Kochen	Flur	Schlafen 1 Schlafen 2	Bad 1 Bad 2	Balkon	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Stellplatz Anteil an Gesamt/ 10.000	36 % Grundstücks-anteil	Gebäude-anteil an Kaufpreis
351	STG2 Ecke	6. OG	2	1,0	24,45	24,70 m²	16,01 m²				3,64 m²	5,05 m²	344.400,00 €	49.900,00 €	394.300,00 €	2,0	141.948,00 €	252.352,00 €
352	STG2 Außeneck	6. OG	2	1,0	30,47	30,78 m²	18,78 m²				3,64 m²	8,36 m²	421.500,00 €	49.900,00 €	471.400,00 €	2,0	169.704,00 €	301.696,00 €
353	C 12	6. OG	2	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
354	C 12	6. OG	2	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
355	C 12	6. OG	2	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
356	C 12	6. OG	2	1,0	20,45	20,66 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,16 m²	288.100,00 €		288.100,00 €		103.716,00 €	184.384,00 €
357	C 12	6. OG	2	1,0	20,37	20,58 m²	13,75 m²				3,82 m²	3,01 m²	286.900,00 €	49.900,00 €	336.800,00 €	2,0	121.248,00 €	215.552,00 €
358	C 11	6. OG	2	1,0	23,64	23,88 m²	17,07 m²				3,82 m²	2,99 m²	332.900,00 €	49.900,00 €	382.800,00 €	2,0	137.808,00 €	244.992,00 €
359	C 12	6. OG	2	1,0	20,43	20,64 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,14 m²	287.800,00 €		287.800,00 €		103.608,00 €	184.192,00 €
360	C 12	6. OG	2	1,0	20,43	20,64 m²	13,68 m²				3,82 m²	3,14 m²	287.800,00 €		287.800,00 €		103.608,00 €	184.192,00 €
361	STG2 Inneneck R	6. OG	2	1,0	28,08	28,36 m²	21,17 m²				3,67 m²	3,52 m²	395.500,00 €	49.900,00 €	445.400,00 €	2,0	160.344,00 €	285.056,00 €
362	B 10	6. OG	2	1,0	22,89	23,13 m²	15,56 m²				3,61 m²	3,96 m²	322.500,00 €		322.500,00 €		116.100,00 €	206.400,00 €
363	B 9	6. OG	2	1,0	23,50	23,74 m²	15,82 m²				3,67 m²	4,25 m²	331.100,00 €		331.100,00 €		119.196,00 €	211.904,00 €
364	B 8	6. OG	2	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
365	B 8	6. OG	2	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
366	B 11	6. OG	2	1,0	28,56	28,85 m²	20,02 m²				3,67 m²	5,16 m²	402.300,00 €	49.900,00 €	452.200,00 €	2,0	162.792,00 €	289.408,00 €
367	B 11	6. OG	2	1,0	28,56	28,85 m²	20,02 m²				3,67 m²	5,16 m²	402.300,00 €	49.900,00 €	452.200,00 €	2,0	162.792,00 €	289.408,00 €
368	B 8	6. OG	2	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
369	B 8	6. OG	2	1,0	28,58	28,88 m²	20,26 m²				3,64 m²	4,98 m²	402.700,00 €	49.900,00 €	452.600,00 €	2,0	162.936,00 €	289.664,00 €
370	B 11	6. OG	2	1,0	28,35	28,64 m²	19,98 m²				3,67 m²	4,99 m²	399.400,00 €	49.900,00 €	449.300,00 €	2,0	161.748,00 €	287.552,00 €
371	STG2 Sprung	6. OG	2	1,0	30,15	30,46 m²	21,36 m²				3,64 m²	5,46 m²	424.700,00 €	49.900,00 €	474.600,00 €	2,0	170.856,00 €	303.744,00 €
372	A 1	6. OG	2	1,0	25,95	26,22 m²	18,47 m²				3,64 m²	4,11 m²	365.600,00 €	49.900,00 €	415.500,00 €	2,0	149.580,00 €	265.920,00 €

1. Bauabschnitt WA 3 (1)

BAUBESCHREIBUNG THE**ONE**

ALLGEMEINES ZUM BAUVORHABEN

Im Zuge der Neubebauung entsteht auf dem Areal in dem hier gegenständlichen **1. Bauabschnitt** ein Gebäude mit 2 Hausaufgängen (2 Treppenhäusern; Haus 1 und 2) und insgesamt **372 Eigentumswohnungen** in 7 Geschossen (Erdgeschoss + 4 Obergeschosse + 2 Staffelgeschosse) sowie 2 Dachterrassen auf Haus 1 und 2, welche jeweils von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer frei genutzt werden können und mit einer Grundmöblierung versehen sind.

Der **1. Baubeschnitt** trägt die interne Bezeichnung: **„931/1 Hofmannstraße/1" WA 3 (1)** und umfasst folgendes Wohnungsangebot:

Das Bauvorhaben ist ein Gemeinschaftsprojekt von Baywobau, Rock Capital und Domicil. Die Bauherrin ist die **DWV Deutsche Wohnvorsorge I GmbH & Co. KG.** Die Bauherrin wird hinsichtlich der Planung und Bauausführung durch die Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. KG vertreten.

Die Planung wird von dem namhaften Münchner Architekturbüro **Maier Neuberger Architekten GmbH** erstellt. Das Baumanagement, die Projektsteuerung und die Bauleitung übernimmt die Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. KG.

Wohnungskategorie	Wohnflächen ca.	Anzahl Wohnungen	Anteil an 372 Wohnungen
1-Zimmer-Wohnungen	20,6 m² bis 42,2 m²	362	97,3 %
2-Zimmer-Wohnungen	32,8 m² bis 33,4 m²	2	0,5 %
3-Zimmer-Wohnungen	50,3 m² bis 51,1 m²	8	2,2 %
Summe	**20,6 m² bis 51,1 m²**	**372**	**100 %**

THE**ONE** erhält eine eigene 2-geschossige Tiefgarage mit insgesamt 186 Stellplätzen, davon ca. 177 Einzelstellplätze sowie ca. 9 Stellplätze in einem Parksystem mit 2 unabhängigen Parkebenen. Die Erschließung erfolgt von der Hofmannstraße aus über eine 2-spurige Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrtsrampe sowie über eine interne Zwischenrampe. Darüber hinaus verfügt das Bauvorhaben über ein Mobilitätskonzept.

Die Wohnanlage wird schlüsselfertig in massiver Bauweise mit Flachdächern (begrünt, mit Photovoltaik), Dachterrassen und Balkonen errichtet.

Das Bauvorhaben liegt in 81379 München, Gemarkung Thalkirchen, ehemals Hofmannstraße 61, Flurstücknummer 507/15.

Weitere Gebäudedaten entnehmen Sie bitte den Plänen und der Baubeschreibung, Angaben zur Fertigstellung dem Kaufvertrag.

EFFIZIENZHAUS 40 MIT QUALTITÄTSSIEGEL

Das Bauvorhaben erfüllt den KfW-Energiestandard „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG (KFWG-Q), Effizienzhaus 40" (KfW-Programm-Nr. 297 – Selbstnutzer/298 – Vermietung").

Zinsgünstiges Darlehen: Aufgrund des Förderstandards „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit QNG" kann für die Wohnung ein zinsvergünstigter KfW-Förderkredit von derzeit maximal 150.000 € je Wohneinheit in Betracht kommen. Durch den zinsvergünstigten KfW-Förderkredit kann sich gegenüber einer marktüblichen Finanzierung ein spürbarer Finanzierungsvorteil ergeben. Die konkrete Höhe des Vorteils hängt von den im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Konditionen, der gewählten Finanzierung und den persönlichen Fördervoraussetzungen ab. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Gebäudehülle: Der rechnerische Transmissionswärmeverlust beträgt höchstens 55 % des Referenzgebäudes nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der bauliche Wärmeschutz ist damit rechnerisch mindestens 45 % besser als die gesetzliche Mindestanforderung. Dies wird insbesondere durch hochwertige Wärmedämmungen, energetisch optimierte Bauteile und hochwärmedämmende Fenster erreicht.

Primärenergiebedarf: Der Jahres-Primärenergiebedarf beträgt rechnerisch höchstens 40 % des Referenzgebäudes nach Gebäudeenergiegesetz (GEG). Er liegt damit ca. 60 % unter dem Referenzwert. Dies verdeutlicht die hohe energetische Qualität des Gebäudes und die effiziente Versorgung des Bauvorhabens.

Erneuerbare Energien: Die nachhaltige Energieversorgung wird durch Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie durch Fernwärme der Stadtwerke München unterstützt. Mit einem derzeit ausgewiesenen Primärenergiefaktor von fP,FW = 0,39 bietet die Fernwärme bereits heute einen energetisch günstigen und vergleichsweise klimafreundlichen Bewertungsansatz.

Nachhaltigkeitszertifizierung: Durch die zusätzliche Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude erfüllt das Bauvorhaben die Anforderungen der Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG (KFWG-Q), Effizienzhaus 40". Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude berücksichtigt über die reine Energieeffizienz hinaus weitere Nachhaltigkeitskriterien, insbesondere ökologische, ökonomische und soziokulturelle Qualitäten des Gebäudes.

Treibhauspotential und Lebenszyklusanalyse: Ein klimafreundliches Wohngebäude mit QNG erfüllt besondere Anforderungen an das Treibhauspotential des Gebäudes. Maßgeblich ist hierbei insbesondere der sogenannte Global Warming Potential-Wert, kurz GWP. Der Nachweis erfolgt über eine Lebenszyklusanalyse, kurz LCA. Dabei werden die Energieverbräuche im späteren Gebäudebetrieb und wesentliche ökologische Auswirkungen über den Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet.

NEBENKOSTENEINSPARUNG

Die Flachdächer erhalten eine PV-Anlage, die mit den geplanten Batteriespeichern einen nennenswerten Teil des Allgemeinstrombedarfs abdecken kann.

Die Kombination aus sehr hoher energetischer Qualität des Gebäudes (Effizienzhaus 40), gemeinschaftlicher Photovoltaik sowie wohnungsweisen, dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung können für dauerhaft niedrigere Nebenkosten sorgen.

NACHHALTIGKEIT UND WOHNGESUNDHEIT

CO_2-Emissionen
Aufgrund des verbesserten baulichen Wärmeschutzes – rechnerisch mindestens 45 % besser als die gesetzliche Mindestanforderung – und des reduzierten Jahres-Primärenergiebedarfs – rechnerisch mindestens 60 % unter dem Referenzwert des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – ist von geringeren energiebedingten CO_2-Emissionen im Gebäudebetrieb gegenüber Bauvorhaben auszugehen, die lediglich die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllen.

Wertstabilität
Die massive Bauweise unterstützt eine langlebige, robuste und werthaltige Gebäudesubstanz. Im Vergleich zu leichteren Bauweisen, wie z. B. Holzständer- oder sonstigen Leichtbaukonstruktionen, bietet sie regelmäßig Vorteile hinsichtlich Langlebigkeit, Schallschutz, Speichermasse, robuste Baukonstruktion und eine insgesamt werthaltige Gebäudesubstanz.

Cradle-to-Cradle – von der Wiege zur Wiege
Zum Nachhaltigkeitskonzept der Wohnanlage gehört auch der ganzheitliche Kreislaufgedanke: Zahlreiche eingesetzte Materialien und Produkte lassen sich im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips nach dem Ende ihrer Nutzungsphase entweder wiederverwenden oder umweltschonend recyceln.

Barrierefreiheit
Neben den Anforderungen der DIN 18040-2 in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden im Rahmen der QNG-Zertifizierung zusätzliche Kriterien des Standards „ready besuchsgeeignet“ berücksichtigt.

Für QNG-PLUS müssen mindestens 80 % der Wohneinheiten sowie die Gemeinschaftsflächen des Gebäudes entsprechende „Ready-Kriterien“ erfüllen. Damit gehen die Anforderungen teilweise über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus und erhöhen die langfristige Nutzungsqualität der Wohnungen.

Nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe
Im Rahmen der QNG-Anforderungen werden besondere Anforderungen an nachhaltige Materialgewinnung, emissionsarme Baustoffe und wohngesunde Innenräume gestellt. Dazu zählen insbesondere mineralische Innenputze, emissionsarme Wandfarben, nachhaltigkeits- und emissionsgeprüfte Designböden sowie entsprechend geprüfte Wohnraumtüren.

Innenputz/-spachtelung und Wandfarbe in Treppenhäusern und Wohnungen
Die Wohnungsinnen- und Wohnungstrennwände werden gespachtelt und gestrichen. Die Treppenhauswände werden mit mineralische Innenputz (Oberflächengüte Q2) versehen und gestrichen. Die eingesetzten Wandfarben sind lösemittel- und weichmacherfrei, frei von foggingaktiven Substanzen und entsprechen hohen Umweltstandards (z. B. dem „Blauer Engel“ oder ähnlich).

Hölzer, Wohnraumtüren
Ein Teil der verbauten Hölzer stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft. Zudem erfüllen die Wohnraumtüren die hohen Anforderungen an die Wohngesundheit des Sentinel-Haus-Instituts (SHI).

PHOTOVOLTAIK (PV)

PV-Dachanlagen
Die Flachdächer erhalten eine PV-Anlage. Mit den geplanten Batteriespeichern kann so ein nennenswerter Anteil des Allgemeinstrombedarfs gedeckt werden.

MOBILITÄTSKONZEPT

Der „1. Bauabschnitt WA 3 (1)“ verfügt über ein durchdachtes Mobilitätskonzept, das auf die urbane Lage in München-Obersendling (Thalkirchen), sowie auf die kompakte Apartmentstruktur des Bauabschnitts abgestimmt ist. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die fußläufig erreichbare Nahversorgung und ergänzende Sharing-Angebote wird der Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen reduziert und eine zeitgemäße, flächensparende Mobilität unterstützt.

Es werden auf Grundlage des Mobilitätsfaktors 0,5 insgesamt 186 Pkw-Stellplätze nachgewiesen. Davon sind 19 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen. Der Betrieb soll über einen geeigneten Drittanbieter im Betreiberverfahren zu Lasten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) erfolgen. Soweit zu Beginn noch nicht alle Car-Sharing-Stellplätze mit Fahrzeugen belegt werden, ist eine vorübergehende Zwischennutzung mit kurzfristig kündbaren Mietverträgen vorgesehen.

Ergänzend entstehen insgesamt 372 Fahrradstellplätze in unterschiedlichen Abstellformen, darunter Doppelparker, Normalstellplätze und Stellplätze für Lastenräder. Zusätzlich sieht das Konzept 8 Lastenräder sowie 4 Gemeinschaftsfahrräder bzw. Pedelecs im Betreiberverfahren zu Lasten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) vor (vgl. Kaufvertrag). Die Nachfrage nach Lastenrädern soll regelmäßig überprüft und das Angebot bei Bedarf erweitert werden.

Weitere Bausteine sind eine Fahrradservice- und Reparaturmöglichkeit sowie eine Paketstation als gemeinschaftliche Lieferlösung. Die Sharing-Angebote sollen vor Baufertigstellung über geeignete Vertragspartner konkretisiert werden, die insbesondere Reservierung, Bezahlung, Ausleihe, Rückgabe und Wartung organisieren.

Kurzübersicht der Mobilitätsbausteine für THE**ONE**, WA 3 (1):

Baustein	**Anzahl / Umfang (ca.)**
Pkw-Stellplätze nach Mobilitätskonzept	186 St.
Mobilitätsfaktor	0,5
Car-Sharing-Stellplätze (als langfristig mögliches Ziel)	19 St.
Fahrradstellplätze gesamt	372 St.
Lastenräder	8 St.
Gemeinschaftsfahrräder bzw. Pedelecs	4 St.
Fahrradservice und Reparatur	ja
Paketstation / gemeinschaftliche Lieferlösung	ja

Damit entsteht für THE**ONE** ein kompakter Mobilitätsmix aus ÖPNV-Nähe, reduzierter Pkw-Stellplatzquote, Car-Sharing, umfangreichen Fahrradstellplätzen, Lastenrädern, Gemeinschaftsfahrrädern bzw. Pedelecs, Fahrradservice und Paketstation.

AUSSTATTUNG / QUALITÄT

Qualität – solide, erprobt, markenbasiert

Unabhängig von der gewählten Wohnung kommt ein wertiger Ausstattungsstandard mit **Markenprodukten führender bzw. namhafter Hersteller** zum Einsatz, z. B.:

- **Spülkästen/Sanitärsysteme** von **GEBERIT** oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, GEBERIT ist **europäischer Marktführer** für Sanitärprodukte.
- **Handtuchheizkörper** von **KERMI** oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, z. B. VOGEL & NOOT, BEMM oder ZEHNDER. KERMI zählt zu den etablierten Markenherstellern im Bereich Heizkörper und Wärmetechnik.
- **Schalterprogramme und Videosprechanlagen** von **BUSCH-JAEGER** oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, z. B. JUNG, GIRA, MERTEN oder BERKER. BUSCH-JAEGER gilt als Marktführer im Bereich Elektroinstallationstechnik.
- **Designbodenbelag**, LVT = Luxury Vinyl Tile, in Holzoptik, strapazierfähig, pflegeleicht und emissionsarm, als Qualitätsbelag namhafter Hersteller, z. B. **GERFLOR, TARKETT,** PROJECT FLOORS, OBJECTFLOR, WINEO oder FORBO.
- **Innentüren** von **JELD-WEN** oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, z. B. PRÜM, GARANT, HUGA, WESTAG oder HERHOLZ. JELD-WEN zählt zu den führenden Herstellern von Innentüren, Zargen, Schiebetüren und Funktionstüren.
- **Türbeschläge** von **HOPPE, SÜDMETALL,** z. B. Typ **Amsterdam, Moskau II**, oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, ausgeführt als moderne Rosettengarnitur in Edelstahloptik.
- **Sanitärausstattung** mit Qualitätsprodukten namhafter Hersteller, z. B. **GROHE, HANSGROHE, Ideal Standard, LAUFEN, GEBERIT, MARAZZI**. Die genannten Hersteller stehen für hochwertige Markenprodukte in den Bereichen Armaturen, Sanitärkeramik sowie keramische Beläge.

Die Qualität des Bauvorhabens ergibt sich nicht allein aus der wertigen Markenausstattung, sondern aus dem abgestimmten Zusammenspiel der am Gemeinschaftsprojekt beteiligten Partner, der beauftragten Planer, der eingebundenen Fachplaner, der qualitätssichernden Baubetreuung sowie der baubegleitenden Qualitätssicherung durch den TÜV Süd (TÜV SÜD Industrie Service GmbH).

Die Hochbauplanung erfolgt durch die Maier Neuberger Architekten GmbH. Für wesentliche Fachbereiche werden viele weitere erfahrene Sonderfachplaner eingebunden.

Die technische Betreuung der Planung, die Vorbereitung und Durchführung der Vergaben an die ausführenden Unternehmen sowie die Bauleitung erfolgen durch die Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. KG. Hier fließt die langjährige Wohnungsbauerfahrung der Baywobau aus 60 Jahren Tätigkeit, mit bislang über 22.000 realisierten Wohnungen in mehr als 360 Bauvorhaben, in die Projektbearbeitung ein.

Dadurch werden die Erfahrung der Projektpartner, die fachliche Planungskompetenz der beauftragten Architekten und Fachplaner sowie die technische und baupraktische Umsetzungserfahrung der Baywobau in einem durchgängigen Planungs- und Umsetzungsprozess gebündelt. Ziel ist eine solide, technisch bewährte, qualitätsgesicherte und dauerhaft werthaltige Bauausführung.

ROHBAU

Außenwände
... werden aus massivem und beständigem Stahlbeton (ggf. aus Fertigteilen) gefertigt und überwiegend ca. 18 cm dick ausgeführt. Raumseitig werden die Wandflächen innerhalb der Wohnungen gespachtelt – innerhalb der Treppenhausbereiche und den Allgemeinflächen der oberirdischen Geschosse verputzt (Oberflächengüte Q2) und gestrichen. Außenseitig erhalten die Außenwände ein effizientes Wärmedämmverbundsystem.

Nichttragende Innenwände
... werden als beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände ausgeführt. Diese Bauweise gewährleistet einen **hohen Luftschallschutz** sowie **minimale Körperschallübertragungen**, insbesondere aus **darüber- oder darunterliegenden Wohneinheiten**. Die verwendeten Gipsbauplatten leisten darüber hinaus einen Beitrag zu einem **ausgeglichenen Raumklima**, da sie in der Lage sind, Feuchtigkeit temporär zu puffern und kontrolliert wieder abzugeben.

Wohnungstrennwände
... werden als **schalltechnisch optimierte Trockenbaukonstruktion**, z. B. Knauf W115.de oder vergleichbar, mit entkoppeltem Doppelständerwerk, zweilagiger Gipsplattenbeplankung und Mineralwolldämmung ausgeführt. Der Aufbau dient der erhöhten Luftschalldämmung nach DIN 4109-5:2020-08 „Schallschutz im Hochbau – **Erhöhte Anforderungen**“. Zur Verbesserung des Einbruchschutzes erhalten die Wände systembezogene Verstärkungen, z. B. Stahlblecheinlagen oder vergleichbare Sicherheitsbeplankungen. Wo statisch erforderlich teilweise Stahlbetonwänden (ggf. aus Fertigteilen) bzw. statisch erforderliche Stahlbetonstützen, welche in den Wandverlauf integriert sein und geringfügig vorspringen können.

FASSADE

Die Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. nach Herstellersystem unter Berücksichtigung weiterer notwendiger Normen, wie zum Beispiel Forderungen aus dem Brandschutz, hergestellt.

FENSTER / ELEKTR. ROLLLÄDEN

Die Wohnungen werden mit **hochwärmedämmenden Kunststofffenstern mit 3-fach-Verglasung** ausgestattet, die einen hohen Beitrag zur **Energieeinsparung** leisten. Alle Fenster erhalten zusätzlich **elektrisch betriebene Rollläden,** die im geschlossenen Zustand den **Wärmeschutz in der Heizperiode** verbessern, im Sommer für eine **wirksame Verschattung** und **Reduzierung der solaren Aufheizung** sorgen und darüber hinaus die *Privatsphäre* der Bewohner erhöhen.

TÜREN

Wohnrauminnentüren
... werden als Holzwerkstofftüren von einem führenden bzw. namhaften Türenhersteller, z. B. **JELD-WEN, PRÜM, GARANT, HUGA, WESTAG, HERHOLZ** oder vergleichbar, ausgeführt. Die Türen erhalten Türblatt und Zarge in einem modernen, strahlenden Weiß, vergleichbar mit RAL 9016 Verkehrsweiß, sowie eine dezente Rundkante. Mit einer erhöhten Durchgangshöhe von ca. **2,1 m** bieten sie ein großzügigeres Raumgefühl und zeitgemäßen Nutzungskomfort.

Türgriffe
... stammen von einem führenden bzw. namhaften Türbeschlaghersteller, z. B. **HOPPE, Typ Amsterdam, SÜDMETALL, Typ Moskau II** oder vergleichbar. Die Ausführung erfolgt als moderne Rosettengarnitur **in hochwertiger Edelstahloptik bzw. aus gebürstetem Edelstahl** und verbindet eine zeitlose Gestaltung mit einer robusten, alltagstauglichen Qualität.

HEIZUNG

Energieversorgung
... für Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über die umweltfreundliche **Fernwärme der Stadtwerke München – zuverlässig und zukunftssicher**. Das bereitgestellte Heizwasser dient der Raumheizung und versorgt zugleich die Frischwasserstation bzw. Wohnungsstationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung. In Verbindung mit der **Photovoltaikanlage auf dem Dach** kann ein Teil des Betriebsstroms regenerativ erzeugt werden – das senkt die laufenden **Betriebskosten**.

Fußbodenheizung
... in den Wohnungen sorgt für **wohltemperierte Räume sowie Bodenflächen** und trägt zu einem **angenehmen, behaglichen Wohnklima** bei. Durch den Betrieb mit **niedriger Vorlauftemperatur** ist sie zudem **energieeffizient** abgestimmt. Für die Heizanlage gilt die Heizflächenauslegung gemäß DIN EN 12831. Auch wenn richtiges Heizen und Lüften (was eventuell mehr Heizen erfordert) wichtig ist, werden für die Heizflächenauslegung keine niedrigeren Temperaturen für angrenzende Räume der Nachbarwohnungen angesetzt als in der eigenen Wohnung.

Handtuchheizkörper
... werden in allen Duschbädern als Handtuchheizkörper von **KERMI** oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, z. B. **VOGEL & NOOT, BEMM oder ZEHNDER**, ausgeführt. Die Handtuchheizkörper ergänzen die Fußbodenheizung und ermöglichen in der kühlen Jahreszeit angenehm vorgewärmte Handtücher.

SANITÄR

Trinkwassersteigleitungen, Enthärtungsanlage
... werden aus Edelstahlrohre für ein Höchstmaß an Korrosionsschutz, Hygiene, Langlebigkeit und Betriebssicherheit ausgeführt. Ergänzend schützt eine zentrale Enthärtungsanlage nach dem Ionenaustauscherprinzip,

z. B. von **GRÜNBECK, JUDO, BWT** oder vergleichbaren Qualitätsherstellern, die Trinkwasserinstallation und das Warmwassersystem vor übermäßigen Kalkablagerungen. Damit wird auch bei weniger sichtbaren Ausstattungsdetails großer Wert auf Qualität, Werthaltigkeit und dauerhafte Betriebssicherheit gelegt.

Geflieste Duschflächen
... werden **bodeneben** als geflieste Duschflächen mit **Ablauf** von namhaften Qualitätsherstellern, z. B. **DALLMER, TECE, GEBERIT, PORESTA** oder vergleichbar, ausgeführt. Dies ermöglicht einen **komfortablen, barrierearmen Zugang** für eine moderne, wertige Badgestaltung.

Duschabtrennungen
... werden als **hochwertige Echtglas-Duschabtrennungen** aus Klarglas ausgeführt, z. B. von **DUKA**, einem der führenden italienischen Hersteller mit Sitz in Brixen, oder von vergleichbaren Qualitätsherstellern. Die Duschabtrennungen werden bei allen Duschen ausgeführt. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass bei barrierefreien Wohnung (B-Wohnung), sollten Nutzer auf einen barrierefrei nutzbaren Duschplatz angewiesen sein, die eingebaute Duschtrennwand in der von der Verkäuferin vorgesehenen Ausführung, auch wenn sie leicht bedienbar, attraktiv und für übliche Nutzungen hervorragend geeignet ist, formal nicht allen Anforderungen der DIN 18040-2 entspricht. Für eine normgerechte barrierefreie Nutzung ist es erforderlich, die Duschtrennwand auszutauschen, zum Beispiel gegen einen Duschvorhang, und gegebenenfalls zusätzliche Wandfliesen anzubringen. Der Käufer ist sich dieses Sachverhalts bewusst und wünscht ausdrücklich die geplante Ausführung mit der Duschtrennwand, auch wenn diese nicht den Anforderungen der DIN 18040-2 entspricht.

Waschtische, Toiletten und Armaturen
... werden in einem **geradlinigen, modernen Design** ausgeführt. Die Waschtische erhalten eine **klare Formensprache**. Für die Sanitärkeramik kommen Qualitätsprodukte namhafter Hersteller, z. B. **IDEAL STANDARD, DURAVIT, GEBERIT, LAUFEN** oder vergleichbar, zum Einsatz. Die Armaturen stammen von führenden Markenherstellern, z. B. **GROHE, HANSGROHE, HANSA, KLUDI** oder vergleichbar und werden als Aufputz-Armaturen ausgeführt. Die Duschen erhalten Aufputz-Thermostat-Armaturen. Die Toiletten werden spülrandlos ausgeführt und sind dadurch besonders hygienisch und reinigungsfreundlich und erhalten einen Toilettendeckel mit Absenkautomatik.

Abdichtung in Bädern
Die Abdichtung in Bädern und Duschen erfolgt nach der Norm DIN 18534. Dabei werden die Bodenflächen entsprechend der bestimmungsgemäßen (üblichen) Nutzung nach Wassereinwirkung in die Klasse W2-I und die Wände in die Klasse W1-I eingeteilt. Um zu verhindern, dass Wasser auf nicht abgedichtete Flächen gelangt, wird in Bädern und Duschen ein Höhenunterschied von bis zu 1 cm (je nach Bautoleranz/Ausführung mehr) im Türbereich vorgesehen. Bei Türen, die nach außen öffnen, wird dieser Unterschied als schräge Fläche („Rampe/Keil“) ausgeführt. Bei Türen, die nach innen öffnen, gibt es einen Höhenversatz von bis zu 1 cm (je nach Bautoleranz/Ausführung mehr). In barrierefreien Wohnungen öffnet die Tür immer nach außen.ie Gewährleistung richtet sich nach Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für das Werkvertragsrecht.

KÜCHE UND MÖBLIERUNG

Die Wohnungen erhalten eine **im Kaufpreis enthaltene,** von der Verkäuferin eingebaute **kompakte, moderne und funktional geplante Einbauküche mit Küchenmöbeln, Spüle, Armatur, Kühlschrank, Spülmaschine, Waschtrockner sowie Kochfeld.** Aufgrund der kompakten Grundrisse werden überwiegend 2-Feld-Kochfelder vorgesehen, in einzelnen größeren Wohnungen gegebenenfalls 4-Feld-Kochfelder. Der Kühlschrank wird häufig platzsparend oberhalb des Waschtrockners angeordnet.

Darüber hinaus erhalten die Wohnungen eine **im Kaufpreis enthaltene Grundmöblierung,** z. B. mit Bett, Tisch, Stühlen und weiteren Einrichtungsgegenständen, sowie Beleuchtung, jeweils abhängig vom Wohnungstyp, Grundriss und der weiteren Einrichtungsplanung nach Wahl des innenarchitektonischen Konzepts der Verkäuferin.

Hinweis: Für Möbel, Küchenmöbel, Elektrogeräte und Beleuchtung gelten ausschließlich die jeweiligen Hersteller- bzw. Lieferantenbedingungen, insbesondere etwaige Herstellergarantien (1 bzw. 2 Jahre). Eine darüberhinausgehende Beschaffenheitsgarantie der Verkäuferin für diese auch beweglichen Ausstattungsgegenstände wird nicht übernommen. Etwaige Mängel, Funktionsbeeinträchtigungen oder Schäden an Möbeln, Küchenmöbeln, Elektrogeräte und Beleuchtung sind daher vorrangig unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Hersteller, Lieferanten oder Kundendienst geltend zu machen.

FLIESEN

Sanitärräume
... erhalten großformatige Feinsteinzeugfliesen namhafter Qualitätshersteller, z. B. **MARAZZI, AGROB BUCHTAL, STEULER, ATLAS CONCORDE** oder vergleichbar. Die ausgewählten Fliesen stehen für eine moderne, hochwertige und dauerhaft wertige Badgestaltung.

Treppenhäuser
... einschl. Aufzugskabinen erhalten **Feinsteinzeug-Fliesen.** Die Etagenflure können teilweise abweichend hiervon gem. architektonischem Konzept einen Designboden erhalten.

DESIGNBODEN

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, offene Küchen, Wohnungsflure, Dielen
... erhalten einen **hochwertigen, PVC-freien Designbodenbelag, LVT = Luxury Vinyl Tile, in Holzoptik** von namhaften Qualitätsherstellern, z. B. **GERFLOR, TARKETT ID Evolution, PROJECT FLOORS, OBJECTFLOR, WINEO, FORBO** oder vergleichbar. Der Bodenbelag verbindet eine moderne, wohnliche Optik mit hoher Strapazierfähigkeit, Pflegeleichtigkeit und guter Alltagstauglichkeit.

Teilbereiche der Etagenflure
... erhalten einen hochwertigen, homogenen PVC-Bodenbeläge von namhaften Qualitätsherstellern, z. B. TARKETT iQ Granit, PROJECT FLOORS, OBJECTFLOR, etc. oder vergleichbar gem. architektonischem Konzept. Der Bodenbelag verbindet eine moderne, wohnliche Optik mit hoher Strapazierfähigkeit, Pflegeleichtigkeit und guter Alltagstauglichkeit.

KUNSTSTEIN

Wohnungen
... erhalten bei Brüstungsfenstern (soweit vorhanden) gemäß Planung **Innenfensterbänke aus weißem Mineralguss bzw. Gussmarmor, z. B. Firma Helopal.**

OBERFLÄCHEN/BELÄGE VON BALKONEN, LOGGIEN UND DACHTERASSEN

Balkone und Loggien werden abhängig von den technischen Notwendigkeiten (bauphysikalische Anforderungen) als oberflächenfertige Betonfertigteile ohne weitere Beläge hergestellt. Wo aus bauphysikalischen Gründen notwendig erhalten Loggien wie die Dachterrassen der Staffelgeschosse einen Belag aus Betonplatten auf Splittbett. Die Ausführung wird auf die jeweilige Konstruktion, Entwässerung und das gestalterische Gesamtkonzept abgestimmt.

Dachterrassen der Hauptdächer werden mit einem technisch erforderlichen Flachdachaufbau ausgeführt und erhalten einen Plattenbelag aus Betonplatten im Splittbett. Die Ausführung berücksichtigt die Anforderungen an Abdichtung, Entwässerung, Belagssicherheit und Dauerhaftigkeit.

LÜFTUNGSANLAGE

<u>Wohn-/Sanitärraumlüftung</u>
Die Wohnungen erhalten jeweils ein dezentrales, bedarfsgeführt regelbares Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung, ausgelegt auf einen Luftvolumenstrom von ca. 40 m³/h. Die frische Außenluft wird dem Wohnraum zugeführt. Gleichzeitig wird verbrauchte Abluft aus dem Sanitärraum über ein Abluftventil, in der Regel als Tellerventil über der Toilette, erfasst und kanalgeführt abgeführt.

Die Anlage arbeitet mit kontinuierlich gerichteter Luftführung und nicht als Pendellüftung. Die Wärme der Abluft wird über den integrierten Wärmetauscher zurückgewonnen und zur Vorerwärmung der Zuluft genutzt. So werden bei der Be- und Entlüftung die Heizwärmeverluste deutlich reduziert, was Heizenergie spart und die Heizkosten spürbar senken kann.

Je nach Nutzung und Bedarf können verschiedene Lüftungsstufen eingestellt werden. Für die Abluftführung werden in der Betondecke entsprechende Abluftleitungen vorgesehen, um die erforderliche Abluftmenge strömungstechnisch sicher zu gewährleisten.

Die Lüftungsanlagen sind in regelmäßigen Abständen einer Wartung zu unterziehen, wobei die Abstände zwischen den Wartungen stark von der Nutzung beeinflusst werden. Der Verkäufer empfiehlt allen Käufern den

Abschluss eines Wartungsvertrages für die Gesamtwohnanlage im Auftrag durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

ELEKTRO & MULTIMEDIA

(siehe auch vorne Kapitel PHOTOVOLTAIK – PV)

Farbvideogegensprechanlage
... wird in den Wohnungen in elegantem Design ausgeführt, z. B. von **BUSCH-JAEGER**, GIRA, JUNG, MERTEN, BERKER oder vergleichbaren Qualitätsherstellern.

Schalterprogramm
... mit Schaltern und Steckdosen in hochwertigem, geradlinigem Design, z. B. aus der Serie von **BUSCH-JAEGER** oder vergleichbaren Programmen namhafter Qualitätshersteller wie JUNG, GIRA, MERTEN oder BERKER. Die Ausführung zeichnet sich durch eine klare, reduzierte und zeitlose Formsprache aus, für eine moderne Gestaltungskonzept der Wohnungen.

Fernsehen
... die Fernsehversorgung in den einzelnen Einheiten kann über die Internetversorgung mittels IP-TV durch den Mieter selbst erfolgen.

Internet
... sehr schnell, **bis 300 Mbit/s**, beim Provider bestellbar.

Treppenhaus- und Wohnungsleuchten
... die Treppenhausleuchten werden als **LED-Sensorleuchten mit integrierter Bewegungserfassung** ausgeführt, z. B. **STEINEL RS PRO R10 / R20 Basic SC** oder vergleichbar. Die Leuchten verfügen über eine präzise HF-Sensorik zur zuverlässigen Bewegungserfassung, werden **miteinander vernetzt** und individuell eingestellt. In den erforderlichen Bereichen werden die Leuchten mit **integrierter Notlichtfunktion** bzw. Notlichteinsatzmodul ausgestattet. Dadurch werden eine **zuverlässige Erfassung, gleichmäßige Ausleuchtung, hohe Betriebssicherheit** und **langlebige Nutzung** unterstützt. Die Wohnräume und Bäder werden mit LED-Leuchten nach innenarchitektonischem Konzept ausgestattet, welche eine wohnliche Grundbeleuchtung erzeugen.

Trafostation / Stromversorgung
... zur Versorgung des Bauvorhabens **nach den technischen Vorgaben der Stadtwerke München**. Die Trafostation wird im Untergeschoss angeordnet und dient der leistungsfähigen und betriebssicheren Stromversorgung des Bauvorhabens. Der Trafo und der hierfür vorgesehene Raum stehen der SWM exklusiv zur Verfügung – die entsprechenden Dienstbarkeiten sind vorgesehen.

Rauchwarnmelder in Wohnungen
... werden als gemietete Rauchwarnmelder von einem namhaften Dienstleister, z. B. **METRONA-BRUNATA, TECHEM, ISTA** oder vergleichbar, installiert und per Funk fernüberwacht. Die Melder verfügen über eine fest eingebaute **10-Jahres-Batterie**, alarmieren direkt am Gerät, sind nicht untereinander vernetzt, VdS-zugelassen, mit **Q-Siegel** und **DIN EN 14604-konform.**

WEITERE ANNEHMLICHKEITEN

Lichte Raumhöhe
... der **Wohnräume** wird **höher** sein **als baurechtlich gefordert** (ca. 2,5 m).

Aufzug
... steht in **beiden Hausaufgängen** zur Verfügung – mit **Haltestellen in allen Geschossen** und integriertem **24/7-Notrufsystem**. Die Kabine ist innen **mit gebürstetem Edelstahl verkleidet** inkl. Spiegel.

Stufenlose Zugänge
... von außen und über die Tiefgarage, dank Aufzug in alle Etagen.

Breite Einzelstellplätze und wenige Hebebühnenstellplätze
In der Tiefgarage werden ca. 177 Einzelstellplätze **ca. 5 m lang und ca. 2,7 m breit**, sowie ca. 9 Stellplätze in einem Parksystem mit 2 unabhängigen Parkebenen **ca. 5 m lang und ca. 2,4 m breit** (die Plattform-/Einfahrbreiten des Parksystems ist schmaler als die angegebene nutzbare Stellplatzbreite) errichtet. Je nach Größe des Fahrzeuges (Abmessungen) kann mehrmaliges Rangieren beim Parken erforderlich sein. Auf mögliche Nutzungseinschränkungen dadurch und beim Ein- und Aussteigen sowie beim Be-/Entladen des Stellplatzes wird ausdrücklich hingewiesen.

E-Mobilität
... mittels **Elektroladebox** am Stellplatz ist möglich – bestellbar direkt durch den Käufer beim städtischen Versorger, der **SWM**. Somit müssen Sie sich um nichts kümmern und können selbst oder ihrem Mieter die Vorteile der Elektromobilität zur Verfügung stellen. Die entsprechenden Platzreserven und mögliche Kabelführungswege wurden bereits in der Planung des Objekts berücksichtigt.

Paketstation / Paketkastenanlage
... das Bauvorhaben erhält eine **anbieteroffene Paketstation** bzw. Paketkastenanlage, z. B. **myRENZ-box, RENZ Paketkastenanlage, PAKETIN, BURG-WÄCHTER eBoxx, KNOBLOCH Paketboxanlage, Variocube POBox** oder vergleichbar. Die Anlage ermöglicht den sicheren und kontaktlosen Empfang von Paketen verschiedener Paketdienstleister, auch bei Abwesenheit der Bewohner. Je nach System werden die Sendungen in verschließbaren Fächern hinterlegt und per PIN, App, Transponder oder Benachrichtigung zur Abholung freigegeben.

Tiefgaragentore
... beim Ein-/Ausfahren mit dem PKW **bequem per Fernbedienung** öffnen, ohne Fensteröffnen oder Kette ziehen.

Kellerabteil
Jede Wohnung besitzt ein im 1. und 2. Untergeschoss zugewiesenes Kellerabteil zur weiteren Aufbewahrung von Besitztümern. Diese sind für eine Anbringung eines Vorhangschlosses durch den jeweiligen Nutzer vorgerüstet. Die Beleuchtung erfolgt über die allgemeine Kellerflurbeleuchtung.

Verbrauchserfassung Wasser und Wärme
Die Verbrauchserfassung je Wohnung für Warm-, Kaltwasser sowie Heizung erfolgt über gemietete Zähler, mit Fernmessung/-abfrage per Funk. Verbrauchserfassung für Wasserentnahmestelle im Bereich der Gemeinschaftsfreiflächen nach weiterer Planung ebenfalls über gemieteten Wasserzähler (ggf. als Funkzähler). Die Datensammelgerät(e) für Messungen (Funkabfrage) werden in den Treppenhäusern, soweit notwendig, untergebracht

Verbrauchserfassung Strom
Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler (EVU-Zähler) in den Elektrozählerräumen im Kellergeschoss. Für Allgemeinstrom, z. B. Treppenhausbeleuchtung, Kellerflure, Technikräume, Fahrrad-, Kinderwagen- und Mobilitätshilferäume, Video-Gegensprechanlage, Außenanlagen wird ebenfalls ein separater Zähler vorgesehen. Für die Tiefgarage abhängig von der weiteren Planung ebenfalls ein separater Zähler (EVU-Zähler), oder ein entsprechend geeichter Zähler (ZZ-/UZ-Zähler). Auch für die Bauteile Tiefgaragentor, Heizungsanlage, Aufzugsanlagen werden gegebenenfalls separate (ZZ-/UZ-Zähler) vorgesehen. Die Zwischen-/Unterzähler sind durch die GdWE nach Ablauf der Eichfrist entsprechend zu ersetzen – diese können gegebenenfalls auch im Mietverfahren in Anlehnung an die Erfassung Wasser und Wärme angeschafft werden. (EVU = Elektroversorgungsunternehmen, ZZ/UZ = Zwischen-/Unterzähler).

EINBRUCHSCHUTZ + SICHERHEIT

Wohnungseingangstüren
... sorgen in ihrer **einbruchhemmenden Ausführung RC 2** für mehr Sicherheit.

Fenster
... im Erdgeschoss mit einbruchhemmender Pilzkopfverriegelung und in Anlehnung an RC 2 N (d. h. RC 2 nur Beschläge ohne Verglasung/Montage) erhöhen die Sicherheit.

Elektrische Rollläden
...in den Wohnungen **an allen Fenstern;** Erdgeschossfenster zusätzlich mit **Hochschiebeschutz**.

Farbvideogegensprechanlagen
...erhöhen die Sicherheit an den Hauseingängen.

SCHALLSCHUTZ

Eine behagliche Wohnatmosphäre steht im Vordergrund aller Baywobau-Wohnungen.

Daher wird der Schallschutz nicht nur bauordnungsrechtlich erfüllt, sondern **über die normativen Mindestanforderungen hinaus erhöht**, und zwar dort, wo es entscheidend ist.

- **Wohnungstrennwände:**
  Luftschalldämmung **R'w ≥ 56 dB**

- **Geschossdecken zwischen fremden Wohnungen:**
  Luftschalldämmung **R'w ≥ 57 dB,**
  Trittschalldämmung **L'n,w ≤ 45 dB**

- **Treppenläufe und Podeste in Gemeinschaftsbereichen:**
  Trittschalldämmung **L'n,w ≤ 47 dB**

Diese Werte liegen je ≥ 3 dB bzw. ≤ 5 dB über den Mindestanforderungen, was **einen wahrnehmbar besseren Schallschutz** gewährleistet. Für den erhöhten Schallschutz gilt die DIN 4109 5 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen" (Ausgabe August 2020).

Für alle übrigen Bauteile, für die DIN 4109-5 keine erhöhten Anforderungen vorsieht, erfolgt der Nachweis gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (Ausgabe Januar 2018). Diese Norm legt die bauordnungsrechtlich verbindlichen Mindestwerte zur Luft- und Trittschalldämmung sowie zulässige Geräuschpegel aus haustechnischen Anlagen fest (Aufzügen, Wasserinstallationen, Türen, Tore etc.).

WÄRMESCHUTZ

Das Bauvorhaben erfüllt nicht nur die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024), sondern übererfüllt durch EH 40 die energetischen Anforderungen deutlich. Im Vergleich zum gesetzlich definierten Referenzgebäude gemäß GEG wird der spezifische Transmissionswärmeverlust H'T – also der rechnerische Wärmeverlust über die Gebäudehülle – um ca. 45 % reduziert. Sie als Bewohner habe so die Möglichkeit von dauerhaft geringere Energieverbräuchen, reduzierten Betriebskosten und einen wichtigen Beitrag zum klimafreundlichen Wohnen zu profitieren.

GEWÄHRLEISTUNG, WARTUNG, PFLEGE, ZWISCHENANSTRICHE

Die Gewährleistung richtet sich nach Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für das Werkvertragsrecht. Die Dauer der Gewährleistung beträgt für das Bauwerk demnach im Regelfall 5 Jahre ab Abnahme. Für die neu hergestellten oder gelieferten Ausstattungen, die nicht Bauleistungen sind, z. B. Möbel, Küchengeräte, kurzlebige Verbrauchsgüter, Weich- bzw. Wartungsfugen, sonstige gelieferte Teile, bewegliche mechanische und elektronische Teile sowie für elektrotechnische Teile, wie Pumpen, Schalter, Schaltrelais, Thermostatventile, Rollladen- und Tormotore usw., beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre.

Für Möbel, Küchenmöbel, Elektrogeräte und Beleuchtung gelten insbesondere etwaige Herstellergarantien. Eine darüberhinausgehende Beschaffenheitsgarantie der Verkäuferin für diese Ausstattungsgegenstände wird nicht übernommen. Etwaige Mängel, Funktionsbeeinträchtigungen oder Schäden hieran sind vorrangig unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Hersteller, Lieferanten oder Kundendienst geltend zu machen.

Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Gewährleistungsansprüche.

Dies gilt auch beim Vorliegen von geringfügigen Haarrissen in Bauteilen, Putzen etc.

Mit elastischem Material ausgefüllte Fugen, wie zwischen Boden- und Wandfliesen, Sanitärgegenständen und Fliesen, sind ebenfalls laufend durch die Wohnungseigentümer zu warten beziehungsweise vom Käufer alle 1-2 Jahre zu erneuern und in einem bestimmungsgemäßen Zustand zu halten. Diese Fugen unterliegen nicht der 5-jährigen Gewährleistung und gelten nach DIN 52460 und dem Merkblatt Nr. 15 des Industrieverband Dichtstoffe (IDV) als Wartungsfugen.

Generell gilt für Anstriche und Beschichtungen das Bedürfnis der Pflege und rechtzeitigen Erneuerung durch die Käufer/Gemeinschaft, wenn sie ihre Schutzwirkung behalten sollen – **dies auch schon während der Gewährleistungsfrist.** Die Vorgaben der Hersteller sind hierbei einzuhalten. Insbesondere gilt dies für die Schutzbeschichtungen innerhalb der Tiefgarage, welche die Stahlbetonkonstruktion unter anderem vor dem Eindringen von Chloriden schützt und somit zwingend für die Dauerhaftigkeit des Gebäudes notwendig ist. Dies Beschichtungen sind regelmäßig (mind. 1-2 mal jährlich) zu inspizieren und instand zu halten. Eine entsprechende Dokumentation ist durchzuführen.

Für die Gewährleistung der Sanitär- (einschl. Warmwasserbehandlungs- und Schmutzwasserhebe-), Lüftungs-, Heizungs-, Elektro- und Aufzugsanlage(n), Dachanlage (Entwässerung, Abdichtung, extensive Begrünung, PV), Tiefgaragenbeschichtung, Sicherheitsbeleuchtung, Brandschutzklappen, Fenster und Sonnenschutzeinrichtungen (z. B. Rollläden) sowie Türen übernehmen die ausführenden Firmen nur eine 5-jährige Gewährleistung, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) diese Anlagen nach den einschlägigen Regelwerken durch Fachfirmen warten und instand halten lässt; die GdWE ist – um die 5-jährige Gewährleistung nicht zu verlieren/gefährden – zur Wartung/Instandhaltung nach den einschlägigen Regelwerken verpflichtet. Der Abschluss von Wartungsverträgen ist erforderlich. Der GdWE steht es jedoch frei, die Wartung durch die Firma, die die Anlage/Beschichtung errichtet hat oder durch ein anderes dafür qualifiziertes Unternehmen durchführen zu lassen. Die Kosten der Wartung/Instandhaltung trägt die GdWE.

Bauteile, die der Verkehrssicherungspflicht des Betreibers (d. h. der GdWE) unterliegen, wie Aufzüge, Rauchableitungsanlagen (z. B. Treppenhäuser), Sicherheitsbeleuchtungen etc. müssen nach den gesetzlichen Vorschriften durch Sachkundige auf Ihre Betriebs- und Funktionssicherheit geprüft werden. Wartungsverträge mit den vorgeschriebenen Wartungs- und Instandhaltungsintervallen sind abzuschließen. Die Kosten der Wartung/Instandhaltung trägt die GdWE.

Auch Dachbegrünung, Rauchwarnmelder, Verfugung, Obentürschließer, und Tiefgaragenbeschichtung unterliegen einer Wartungsverpflichtung.

Hinsichtlich der Untergeschosse wird darauf hingewiesen, dass die einfachen, unbeheizten Kellerabteile sowie die Tiefgarage und weitere Räume in den Untergeschossen als Räume untergeordneter Nutzung der Nutzungsklasse B nach WU-Richtlinie ausgeführt sind, ohne Anforderungen an das Raumklima. Diese Räume sind überwiegend aus Beton hergestellt, wodurch eine Kondensatbildung bzw. Feuchtstellen nicht auszuschließen sind. Dies stellt keinen Mangel dar, ebenso wenig Tauwasserbildungen an Bauteilen in den Untergeschossen bei Wetterumschwüngen, insbesondere nach einem Wärmeeinbruch mit vorhergehender Kälteperiode.

Für Mängel, die auf eine unterlassene/mangelhafte Wartung/Instandhaltung zurückzuführen sind, besteht kein bzw. möglicherweise nur ein eingeschränkter Gewährleistungsanspruch. Die diesbezügliche Beweislast liegt ausdrücklich beim Käufer bzw. Käuferin und/oder der GdWE und nicht bei der Verkäuferin

Für softwarebasierte Anlagen übernimmt die Bauherrin keine Softwareaktualisierungspflicht. Sollte diese für den Betrieb notwendig sein, übernimmt diese Pflicht ausdrücklich die GdWE.

München, den 30.07.2026

THEONE

CITY APARTMENTS MUNICH

Teil B

DEUTSCHE WOHNVORSORGE

I. ÜBERSICHT

Anlagentyp:
Wohnimmobilie als Bestandteil einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Anbieter/Verkäuferin:
DWV Deutsche Wohnvorsorge I GmbH & Co. KG, Nördliche Münchner Straße 28, 82031 Grünwald, Landkreis München

Immobilienmanagement/Verwaltung:
Domicil Property Management GmbH, Leonrodstraße 52, 80636 München

Standort:
München, Freistaat Bayern

Produkt:
Neubau Eigentumswohnungen mit Kellerraum nebst Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz

Wohnraummodelle/Wohnungsgrößen:
Ein-Zimmer-Wohnungen bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 20,6 m² bis 51,1 m²

Gebäudezustand:
Neubau-Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung und Möblierung gemäß einer Baubeschreibung. Das Bauvorhaben erfüllt den KfW-Energiestandard *„Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG (KFWG-Q), Effizienzhaus 40“* (KfW-Programm-Nr. 297 – Selbstnutzer/298 – Vermietung“).

Kaufpreise:
EUR 286.900,00 bis EUR 705.300,00
für die Eigentumswohnungen,
EUR 49.900,00 bis EUR 52.900,00
für die Tiefgaragenstellplätze

Kaufnebenkosten:
ca. 5,5 Prozent des Kaufpreises (3,5 Prozent Grunderwerbsteuer und ca. 2,0 Prozent Notar- und Gerichtskosten)

Voraussichtliche Erhaltungskosten (monatlich):

- Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen: EUR 0,30 pro 10.000stel Miteigentumsanteil;
- laufende Instandhaltung für die Wohnungen: EUR 0,40 pro 10.000stel Miteigentumsanteil
- Instandhaltungsrücklage für die Tiefgaragenstellplätze: EUR 3,00 pro Tiefgaragenstellplatz
- laufende Instandhaltung für die Tiefgaragenstellplätze: EUR 2,00 pro Tiefgaragenstellplatz

Lineare Abschreibung:
Lineare AfA gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 lit. a EStG mit 3,0 % der Gebäudeanschaffungskosten p. a. über 33 Jahre oder degressive AfA in Höhe von jährlich 5 % des jeweiligen Restbuchwerts der Eigentumswohnungen gemäß § 7 Abs. 5a EStG

Sonderabschreibung:
Möglichkeit der Sonderabschreibung nach § 7b EstG. Damit können für die Anschaffung der Eigentumswohnung im Jahr der Anschaffung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage (maximal EUR 4.000,00 pro Quadratmeter Wohnfläche) neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. a oder Abs. 5a EStG in Anspruch genommen werden.

Mieterwartung aus Mietpool:
Monatlich ca. EUR 35,00 abzüglich Sondereigentumsverwaltergebühr und abzüglich nicht umlagefähiger Anteil Hausgeld pro Quadratmeter Wohnfläche

Mietnebenkosten/Verwaltungskosten (monatlich):

- WEG-Verwalterin:
  Monatlich EUR 30,00 je Wohnungseigentumseinheit zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und monatlich EUR 5,00 je Tiefgaragenstellplatz zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer;
- Sondereigentumsverwalterin (optional):
  bei Teilnahme Mietpool Monatlich EUR 30,00 je Wohnungseigentumseinheit zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, ohne Teilnahme Mietpool EUR 65,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und monatlich EUR 5,00 je Tiefgaragenstellplatz zzgl. Gesetzlicher Umsatzsteuer, mit und ohne Mietpool
- Geschäftsführung Mietpool GbR (optional):
  Monatlich 2,5 Prozent der tatsächlich zufließenden Nettowarmmieten der Mietpool GbR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

II. ÜBERSICHT RISIKEN

1. Bauliche Risiken

- Die Insolvenz der Verkäuferin während der Herstellung der Immobilie kann zu einer Einstellung der Baumaßnahmen führen, sodass die Wohnungseigentümergemeinschaft das Bauvorhaben selbstständig fertigstellen muss
- Der Interessent muss sicherstellen, dass der Kaufpreis lediglich entsprechend des Baufortschritts an die Verkäuferin gezahlt wird, damit trotz einer etwaigen Insolvenz des Verkäufers noch ausreichend Mittel zur Fertigstellung des Bauvorhabens vorhanden sind
- Bauverzögerungen seitens des Verkäufers können zu entgangenen Mieteinnahmen sowie zu Bereitstellungszinsen führen
- Bauliche Mängel müssen nach der Abnahme durch den Interessenten bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden
- Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen die in oder gegen die an der Herstellung beteiligten Unternehmen mit der Gefahr, dass die Gewährleistungsverfolgung wegen der Insolvenz des Verkäufers oder einer an der Herstellung des Objektes beteiligten Unternehmung scheitert

2. Objektbezogene Risiken

- Nach Ablauf von Gewährleistungsfristen entstehende Mängel oder sonstige Schäden der Wohnung und/oder am Gemeinschaftseigentum können zu einem Instandhaltungsrisiko führen
- Unzureichende Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen
- Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung, insbesondere bei einem Mieterwechsel, kann den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen
- Eingeschränkte Eigennutzungsmöglichkeit der Wohnung
- Beitritt zur Mietpool GbR: Die aus einem Beitritt zur Mietpool GbR folgende Solidarisierung des Mietausfallsrisikos kann dazu führen, dass sich der an den Interessenten ausgeschüttete Betrag mindert, wenn die Eigentumswohnungen oder Tiefgaragenstellplätze anderer Gesellschafter leer stehen oder andere Mieter zahlungsunfähig- oder unwillig sind

3. Personenbezogene Risiken

- Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten wegen unzureichender Bonität; Notveräußerung erforderlich wegen fehlender Anschlussfinanzierung
- Veränderung der persönlichen Lebensumstände z.B. Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit, Unfall oder Behinderung
- Insolvenzrisiko des Interessenten: Mangels Liquidität des Interessenten könnte ein Notverkauf zu schlechten Konditionen notwendig werden; bei Rentenbeginn ist möglicherweise noch eine hohe Restschuld vorhanden
- Verhältnis zu den Miteigentümern und die daraus folgenden Auswirkungen auf die Beschlussfassung

4. Wirtschaftliche/ Marktbezogene Risiken

- Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, damit einhergehender möglicher Attraktivitätsverlust der Eigentumswohnung
- Negative Entwicklung der Mieten und Betriebskosten
- Finanzieller Verlust bei Weiterveräußerung vor Ende der geplanten Haltedauer, da die Kosten des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten durch eine kalkulierte Haltedauer und die damit erwartete Wertsteigerung, sofern diese überhaupt eintritt, erst kompensiert werden müssen
- Steigende Darlehenszinsen – höhere Kosten der Anschlussfinanzierung
- Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit etwaiger Mieter
- Veränderte Nachfragekriterien und eventuell längerer Leerstand der Eigentumswohnung und/oder des Tiefgaragenstellplatzes, die zu geringeren Mieteinnahmen oder Mietausfall führen können

5. Rechtliche Risiken

- Änderungen des Mietrechts, insbesondere der Wohnflächenverordnung sowie der Vorschriften zur Mieterhöhung
- Änderungen des Wohnungseigentumsrechts
- Änderungen des Steuerrechts oder der steuerrechtlichen Rechtsprechung
- Änderungen der Vorschriften über die Ausstattung von Wohnungen, insbesondere Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen oder Pflicht zur Ausführung energieeinsparender Maßnahmen; damit verbunden sind eventuell erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten
- Unwirksamkeit von Klauseln über die Durchführung von Schönheitsreparaturen

III. HAFTUNGSAUSSCHLUSS – PROSPEKTTEIL A

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus dem hier vorliegenden Prospektteil A sowie dem dazugehörigen Prospektteil B; er ist daher erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Interessenten beide Prospektteile und die damit verbundenen Vertragswerke zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden. In der Regel handelt es sich hierbei um konkrete, auf dieses Angebot bezogene, Ausfertigungen der folgenden Vertragswerke: Bauträgerkaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen und nebst Anlagen, insbesondere die Gemeinschaftsordnung), Gesellschaftsvertrag der „*Mietpool THE ONE - Hofmannstraße 61 in 81379 München GbR*" (nebst Anlagen, insbesondere Erstvermietungsgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft.

1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent

Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferin und Interessent sind die abzuschließenden Vertragswerke, die im nachfolgenden Prospektteil B ausführlich dargestellt werden. Dem Interessenten wird daher bei konkretem Interesse der Prospektteil B und eine Zusammenstellung von Vertragsmustern sowie weiteren objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Dadurch soll dem Interessenten die weitere Prüfung des Investments sowie die konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlicht werden. Auf Wunsch des Interessenten wird sodann auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für den notariellen Bauträgerkaufvertrag erstellt. Dabei unterliegen der finale Bauträgerkaufvertrag und die sonstigen abzuschließenden Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen. Maßgeblich ist in jedem Falle die beurkundete Vertragsfassung (vgl. § 154 Abs. 2 BGB). Der Notar wird in diesem Rahmen sicherstellen, dass der Käufer, sofern er Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, die zu beurkundenden Vertragsentwürfe 14 Tage vor der Beurkundung übersandt bekommt (vgl. § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG).

2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospekts

Dieser Verkaufsprospekt wurde im August 2026 erstellt und im Anschluss durch die Prospektherausgeberin an die mit dem Vertrieb beauftragten Dritten (nachfolgend „**Vertriebspartner**") zur weiteren Verwendung übergeben. Für den Inhalt dieses Prospektteils A war daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgeblich. Dabei hat die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Investitionsentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns gehandelt, sodass die Angaben in diesem Prospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand dieses Verkaufsprospekt ist die Darstellung der Wohnungseigentümergemeinschaft („**WEG**") „*THE ONE - Hofmannstraße 61 in 81379 München*". Bestandteil der WEG ist ein durch die Verkäuferin noch herzustellendes Wohngebäude. Die WEG wird bei Fertigstellung des Bauvorhabens aus den Eigentümern von insgesamt 372 Eigentumswohnungen sowie insgesamt 167 Tiefgaragenstellplätze bestehen. Den entsprechenden Eigentumswohnungen sind dabei 372 Kellerräumen den jeweiligen Wohnungen im Sondereigentum mit gleicher Nummer zugeordnet.

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des Prospekts beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen und Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

3. Risikokategorien

Aufgrund der Vielzahl möglicher Vor- und Nachteile des Investments können diese in fünf grundlegende Kategorien unterteilt werden, welche im Prospektteils A dargestellt sind (dort Seite 14/15). Diese Risiken sind sowohl individuellem Wandel (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Im Prospektteil B werden die im vorliegenden Prospektteil A nur exemplarisch dargestellten wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments im Allgemeinen sowie im Besonderen ausführlich erläutert. Die im Prospektteil A gezeigten Fotografien, Illustrationen und weiteren Darstellungen des Kaufgegenstandes sind dabei ausschließlich zur Visualisierung gedacht, sodass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

4. Prospektverantwortlichkeit

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieses Haftungsausschlusses – ausschließlich die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin ist daher als Einzige berechtigt, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Verkaufsprospekt zu tätigen oder vom Verkaufsprospekt abweichende Angaben zu machen. Die Vertriebspartner haben keine diesbezügliche Berechtigung. Die Vertriebspartner sind auch nicht berechtigt, Erklärungen, die vom Inhalt dieses Verkaufsprospektes abweichen oder über diese hinausgehen, abzugeben. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin ermächtigt noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die Vertriebspartner sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin übernimmt insoweit auch keine Haftung für unberechtigte Erklärungen und Handlungen der Vertriebspartner.

Die Vertriebspartner sowie deren gesetzliche Vertreter, Arbeitnehmer oder Erfüllungsgehilfen haften nicht für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten durch die Prospektherausgeberin.

Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass der Interessent jederzeit die Möglichkeit hat, bei der Prospektherausgeberin weitere Informationen anzufragen. Die Prospektherausgeberin wird dem Interessenten die von ihm angefragten Informationen, soweit möglich, zukommen lassen.

5. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern

Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres, nachdem der Interessent von dem Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat, geltend gemacht werden; nach Ablauf dieser Jahresfrist ist eine Geltendmachung ausgeschlossen. Im Übrigen verjähren Ansprüche des Interessenten nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Tag der Entstehung des Anspruchs. Die Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzliche oder grob fahrlässige Prospektfehler wird dadurch nicht berührt.

6. Urheberrechtlicher Schutz des Prospekts

Der Prospektherausgeberin steht an diesem Prospekt, insbesondere an sämtlichen Texten, Fotografien und sonstigen Darstellungen, ein Nutzungsrecht im Sinne von § 31 UrhG zu. Eine weitere Verwendung des Verkaufsprospektes in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird hiermit ausdrücklich untersagt.

IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

Welches Investment hat sich in der Geschichte des modernen Kapitalismus am meisten gelohnt? Eine Untersuchung von internationalen Wissenschaftlern hat der Wohnimmobilie den Vorzug gegeben.[1] Diese bringe eine hohe Rendite bei geringem Risiko. Insofern kann eine Wohnimmobilie im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen – insbesondere Aktien und Staatsanleihen – bei weiterhin kontinuierlicher Entwicklung des Immobilienmarktes eine wertbeständige und krisensichere Anlage sein. Dies hat verschiedene Ursachen: Aufgrund der räumlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten ist Bauland in Deutschland nur begrenzt verfügbar. Industrie, Handel und Einwohner konkurrieren um diese begrenzt verfügbaren Flächen. Das Bauplanungsrecht mit seinem grundsätzlichen Verbot des Bauens im Außenbereich verhindert die Bildung von Splittersiedlungen und führt zu einer Konzentration von Industrie, Handel und Wohnen, insbesondere in den Groß- und Mittelstädten. Aufgrund des beschränkten Angebotes weist das Immobilieninvestment daher langfristig eine gute Chance auf Wertsteigerung bei einem nur verhältnismäßig geringen Inflations- und Preisverfallsrisiko auf.

Gleichwohl bringt das Investment in Wohnimmobilien naturgemäß – wie jede andere Kapitalanlageform auch – Risiken mit sich. Dieser Prospekt soll den Interessenten über die potentiellen Risiken eines Immobilieninvestments im Allgemeinen sowie über die spezifischen Risiken der hier angebotenen Investments, insbesondere über Vertragspartner, Kaufgegenstand und die vertragliche Konzeption des Investments, aufklären.

Dabei hat diese Darstellung den Stand August 2026. Ein möglicher ökonomischer Erfolg ist aber immer eng an multiple, während der Anlagedauer variable Sachverhalte gebunden. Dies zeigen die COVID-19-Pandemie sowie die derzeitigen Kriegsereignisse in der Ukraine und im Nahen Osten, welche insbesondere auch mit einer steigenden Inflation, erhöhten Baukosten sowie erhöhten Finanzierungskosten einhergehen. Zukünftige Entwicklungen, seien sie politscher, seien sie wirtschaftlicher Art, können – wenn überhaupt – lediglich prognostiziert werden. Für den Interessenten sind insbesondere auch die allgemeinen Lebensrisiken (z.B. Krankheit, Unfall, Arbeitslosigkeit) sowie der mögliche Eintritt von Ausnahmesituationen (z.B. Feuer) zu beachten.

Mithin ist es im Hinblick auf die Bewertung der Risiken der hier angebotenen Immobilieninvestments erforderlich, dass sich der Interessent sowohl mit den Vorteilen als auch den Nachteilen angemessen auseinandersetzt. Sollten sich die in diesem Prospekt dargestellten Risiken ganz oder teilweise realisieren, könnten die zu erwartenden Mieteinnahmen nicht mehr ausreichend sein, um Zins- und Tilgungslast abzudecken. Dann kommt es für den Interessenten darauf an, dass sein Einkommen sowie sein sonstiges Vermögen die Zins- und Tilgungslast abdecken kann. Dies kann im schlimmsten Fall zur Insolvenz des Interessenten führen.

Im Rahmen der hier angebotenen Investments wird der Interessent gegen Zahlung eines Festpreises Eigentümer einer Neubau-Eigentumswohnung ggf. nebst Tiefgaragenstellplatz. Das erworbene Wohnungseigentum ist dabei mit einem Abstellraum im Keller verbunden. Durch die Vermietung von Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz wird der Interessent Vermieter und damit Gläubiger der Mietzinsforderung.

Durch einen Beitritt in die „*Mietpool THE ONE - Hofmannstraße 61 in 81379 München GbR*" (nachfolgend „**Mietpool GbR**") kann der Interessent dabei sein persönliches Leerstandsrisiko solidarisieren, indem die Mietpool GbR die Mieteinkünfte (Warmmiete) ihrer Gesellschafter poolt und entsprechend der Beteiligung an der Mietpool GbR monatlich an die Interessenten, welche durch Beitritt zur Mietpool GbR Gesellschafter geworden sind, ausschüttet. Ferner kann der Interessent durch einen Beitritt auch von einer Erstvermietungsgarantie der Verkäuferin profitieren, welche dem Interessenten für einen Zeitraum von sechs Monaten die erstmalige Vermietung der Eigentumswohnung zu einer monatlichen Miete in Höhe von EUR 35,00 je Quadratmeter Wohnfläche garantiert. Naturgemäß kann dabei allerdings der Leerstand anderer Eigentumswohnungen bzw. anderer Tiefgaragenstellplätze sowie die Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit anderer Mieter den Ertrag des Interessenten mindern. Des Weiteren ist die Mietpool GbR eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach den §§ 705 ff. BGB, sodass die Gesellschafter der Mietpool GbR, mithin bei einem Beitritt auch der Interessent, mit ihrem gesamten Vermögen für die Verbindlichkeiten der Mietpool GbR haften. Im Übrigen ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, in der Eigentumswohnung im Falle eines Mietwechsel Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Domicil Property Management GmbH mit der Verwaltung des Sondereigentums zu beauftragen.

Alternativ kann der Interessent die Eigentumswohnung auch selbst bewohnen, den Tiefgaragenplatz selbst nutzen oder Eigentumswohnung und/oder Tiefgaragenstellplatz auf eigenes Risiko selbst vermieten.

In jedem Fall hat der Interessent die für eine Renovierung bei Mieterwechsel erforderlichen Mittel aus seinem eigenen Einkommen und Vermögen aufzubringen oder eine entsprechende Finanzierung abzuschließen. Dabei kann der Renovierungszustand im Falle eines Mieterwechsels den Interessenten zu einem erheblichen Kapitaleinsatz zwingen. Während allerdings im Falle der Eigennutzung oder Eigenvermietung die Frage der Renovierung allein im Ermessen des Interessenten steht, ist dieser bei einem Beitritt zur Mietpool GbR zu Schönheitsreparaturen verpflichtet (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g), um dadurch die Bau- und Wohnqualität des Objektes langfristig zu erhalten. Die Kosten für diese Schönheitsreparaturen werden dabei nur teilweise, nämlich in Höhe von einer monatlichen aktuellen Ausschüttung je Kalenderjahr für die jeweilige Wohneinheit, durch die Mietpool GbR getragen. Im Übrigen sind die Kosten für die Schönheitsreparaturen – wie auch die Kosten für die Unterhaltung der Eigentumswohnung während eines laufenden Mietverhältnisses – durch den Interessenten zu tragen.

1. Vertragspartner

Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments sind naturgemäß insbesondere von den beteiligten Vertragspartnern abhängig. Die hier gegenständlichen Angebote werden durch die DWV Deutsche Wohnvorsorge I GmbH & Co. KG, Nördliche Münchner Straße 28, 82031 Grünwald, Landkreis München, als Verkäuferin offeriert (nachfolgend „**Verkäuferin**"). Die Deutsche Wohnvorsorge GmbH & Co. KG ist dabei ein Joint Venture von drei bundesweit agierenden Gesellschaften aus den Bereichen Vermögensverwaltung, Immobilien-Entwicklung/Realisierung und Immobilien-Investment. Eine detaillierte Darstellung dazu findet sich auf Seite 8/9 des Prospektteils A.

Auch die im Bereich der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der Geschäftsführung der Mietpool GbR tätige Domicil Property Management GmbH hat eine umfassende Expertise im Bereich der Wohnungseigentums-, Mietvertrags- und Sondereigentumsverwaltung. Die Verkäuferin sowie deren Gesellschafter sind folglich erfahrene Anbieter im Bereich des Wohnimmobilieninvestments und dem Bau und der Verwaltung von Wohnimmobilien. Die Domicil Property Management GmbH sowie deren Aufgaben werden in Abschnitt V – „*Rechtliche und konzeptionelle Grundlagen*" näher dargestellt.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass sich – trotz Referenzen und dem Vorhandensein des Stammkapitals – bei der Verkäuferin, die aus einer Tätigkeit im Wettbewerb folgenden Risiken auch bei rechtlich und wirtschaftlich ordnungsgemäßer Tätigkeit verwirklichen können. Diese Risiken können im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Verkäuferin führen. Eine Insolvenz der Verkäuferin kann dabei dazu führen, dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Bauträgerkaufvertrag verhindert werden. Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Fertigstellung des Bauwerkes unterschieden werden.

Sobald das Wohneigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, was Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des Eigentums an der Eigentumswohnung. Eine Auflassungsvormerkung ist die dingliche Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Eintragung des Interessenten als Eigentümer, welche dem Interessenten auch gegenüber dem Insolvenzverwalter einen gesicherten Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Wohnungs- und Teileigentum gibt. Gleichwohl kann es dazu kommen, dass der Kaufpreis aufgrund von Fehlern des Notars oder des Grundbuchamtes vor ranggerechter Eintragung der Auflassungsvormerkung durch den Interessenten bezahlt wird und daher der Eigentumserwerb des Interessenten trotz Zahlung des Kaufpreises nicht dinglich gesichert ist. Dies kann zu einem Totalverlust des Kaufpreises führen. Inwiefern dann andere Verfahrensbeteiligte, etwa der Notar, in Regress genommen werden können, ist vom Einzelfall abhängig. Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung kann

1) Jordà/Knoll/Kuvshinov/Schularick/Taylor, The rate of Return on Everything 1870-2015.

des Weiteren nicht die Lastenfreistellung für den Fall der Insolvenz gesichert werden. Insofern kann ein Rücktritt vom Bauträgerkaufvertrag in Betracht kommen, weil der Insolvenzverwalter dem Interessenten kein lastenfreies Eigentum verschaffen kann. Die darauffolgende Rückabwicklung führt dazu, dass sich die durch den Interessenten getätigten Aufwendungen (insbesondere Notar- und Grundbuchkosten) als fruchtlos erweisen und ein Schadensersatzanspruch gegen die Verkäuferin wegen deren Insolvenz lediglich aus der Insolvenzmasse befriedigt werden kann. Dies geht erfahrungsgemäß mit einem hohen Kapitalverlust einher. Sofern der Interessent zu diesem Zeitpunkt bereits Darlehensverträge zur Fremdfinanzierung des Kaufpreises abgeschlossen hat, muss die Zins- und Tilgungslast durch den Interessenten getragen bzw. eine Nichtabnahmeentschädigung gezahlt werden, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen generiert werden.

Jedenfalls begründet die Auflassungsvormerkung keinen insolvenzfesten Anspruch auf Fertigstellung des Bauvorhabens. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin bedeutet dies, dass sich der Käufer überlegen muss, ob er nicht mit anderen Miteigentümern/Käufern, die das Schicksal der Insolvenz der Verkäuferin teilen, vereinbart, dass nicht fertiggestellte Baumaßnahmen in gemeinsamer Verantwortung fortgeführt und ein drittes Unternehmen mit der Fertigstellung der Wohnimmobilie beauftragt wird. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn auch alle Eigentümer bereit sind, sich an den dadurch bedingten (Mehr-)Kosten finanziell zu beteiligen. Grundsätzlich ist nämlich davon auszugehen, dass in diesen Fällen zusätzliche Kosten entstehen, da die ursprüngliche Pauschalpreisvereinbarung nicht mehr greift und die Gewerke neu einzeln vergeben werden müssen. Die anfallenden Kosten kann der Käufer zwar im Wege des Schadenersatzes oder der Kaufpreisminderung verlangen und mit dem Kaufpreiszahlungsanspruch verrechnen. Letztlich muss sich der Käufer aber darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass die Baumaßnahme nicht oder nur teilweise durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins- und Tilgungskosten weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen. Gerät die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerkes und Übergabe in Insolvenz, so muss berücksichtigt werden, dass eventuelle Gewährleistungsansprüche bereits vor Ablauf der Gewährleistungsfrist verloren gehen, da die Verkäuferin selbige nicht mehr erfüllen kann.

2. Eigen- oder Fremdnutzung

Der Interessent sollte sich bereits vor dem Vertragsschluss sicher sein, ob er die Eigentumswohnung und/oder den Tiefgaragenstellplatz selbst bewohnen will (sog. Eigennutzungskonzept) oder an einen Dritten vermieten will (sog. Fremdnutzungskonzept).

a. Eigennutzungskonzept

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Eigentumswohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen oder umgestalten zu lassen. Daraus folgende Sonderwünsche führen aber ggf. zu mehr oder weniger aufwendigen Umbaumaßnahmen. Ein Anspruch des Interessenten auf die Einbeziehung von Sonderwünschen wird für dieses Angebot daher nicht gewährt.

b. Fremdnutzungskonzept

Die Rentabilität einer Fremdnutzung ist von der Vermietbarkeit der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes abhängig. Die im Rahmen dieses Prospekts angegebenen Mieterwartungen beruhen auf Studien der Verkäuferin zur Vermietbarkeit auf Grundlage zu ortsüblichen und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Diese Angaben sind naturgemäß Momentaufnahmen der Marktsituation, sodass seitens der Verkäuferin diesbezüglich keine Gewähr übernommen werden kann.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das angebotsgegenständliche Objekt im Rahmen eines Bauvorhabens erst noch durch die Verkäuferin errichtet werden muss. Insofern können Bauzeitenverzögerungen dazu führen, dass die Vermietung zu dem durch den geplanten Zeitpunkt noch nicht möglich ist. In diesem Fall benötigt der Interessent hinreichend Vermögen, um etwaige während dieser Zeit anfallende Kosten (insbesondere Bereitstellungszinsen) zu kompensieren, obwohl er noch keine Mieteinnahmen erhält. In-wiefern der Interessent entsprechende Kosten als Verzugsschadensersatz gegen die Verkäuferin geltend machen kann, ist von der Sach- und Rechtslage im Hinblick auf die Bauzeitenverlängerung sowie von der Liquidität der Verkäuferin abhängig. Auch dieses Risiko muss der Interessent im Rahmen seiner Abwägung berücksichtigen.

Beabsichtigt der Interessent eine Vermietung, ist des Weiteren zu beachten, dass eine Weiterveräußerung ggf. schwierig werden könnte. Denn vermietete Eigentumswohnungen kommen für Personen, die eine Eigennutzung wünschen, regelmäßig nicht in Betracht. Eine sofortige Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes kann sich daher als unrentabel erweisen. Allerdings ist der Kapitalanleger ohnehin häufig an einer langen Haltedauer interessiert, da die Transaktionskosten, d. h. Kaufpreis einschließlich Vertriebs- und Marketingkosten, sowie die Kaufnebenkosten durch die Vermietung zunächst wieder erwirtschaftet werden müssen.

aa. Gesetzliche Vorgaben

Bei einer Vermietung sind bezüglich der Eigentumswohnungen durch den Interessenten bzw. durch die Mietpool GbR die gesetzlichen Vorgaben über die Höhe der Miete nach den §§ 556 ff. BGB zu beachten. Insbesondere sind daher Mieterhöhungen gemäß § 558 Abs. 1 BGB nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Des Weiteren ist nach § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung allgemein ausgeschlossen.

Jedenfalls sind bei einer Neuvermietung durch den Käufer die gesetzlichen Vorgaben der sog. Mietpreisbremse nach § 556d BGB derzeit nicht zu beachten. Denn nach geltendem Recht ist die Mietpreisbremse nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (vgl. § 556f Satz 1 BGB). Im Hinblick auf Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis sind dagegen die Vorgaben der Mieterschutzverordnung der bayerischen Landesregierung vom 16. Dezember 2025 (MiSchuV) zu beachten. Denn die Stadt München wurde durch die MiSchuV zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde im Sinne von § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB besonders gefährdet ist. Daher darf sich bei Erhöhungen der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöhen (sog. Kappungsgrenze). Hiervon ausgenommen sind insbesondere aber Modernisierungsmieterhöhungen nach den §§ 559a ff. BGB. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt München einen qualifizierten Mietspiegel hat, sodass Mietanpassungen insbesondere auf Grundlage dieses Mietspiegels (vgl. § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB) erfolgen können, sofern keine Staffelmiete (§ 557a BGB) oder Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart wurden. Jedenfalls beabsichtigt die Mietpool GbR, im Wesentlichen Mietverträge mit einer Indexmiete abzuschließen. Inwiefern dies auch in Zukunft nach den gesetzlichen Regelungen zulässig ist, kann derzeit durch die Verkäuferin nicht vorhergesagt werden. Das entsprechende Risiko liegt folglich beim Interessenten.

In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass sich die mietrechtlichen Vorgaben zu Lasten des Vermieters ändern können. Insbesondere gilt dies für das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung (vgl. §§ 573 ff. BGB), für die Vorschriften über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. §§ 558 ff. BGB) und für die Vorschriften über die Modernisierungsmieterhöhung (vgl. § 559 BGB). Bezüglich letzterem sei darauf hingewiesen, dass die jährliche Miete nur um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 1, 3, 4, 5, 6 BGB erhöht werden kann. Auch können sich die Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche zum Nachteil des Interessenten ändern.

bb. Bonität des Mieters

Für die Rentabilität der Vermietung ist naturgemäß des Weiteren die Bonität des Mieters von hoher Bedeutung. Diese wird anhand der üblichen Informationen, insbesondere durch Selbstauskunftsformulare mit Gehaltsnachweisen, überprüft. Diese Bonität kann sich im Laufe der Zeit negativ verändern (z.B. durch Arbeitsplatzverlust oder Ehescheidung). Dabei übernehmen die Verkäuferin, deren verbundene Unternehmen und insbesondere auch die Mietpool GbR keine Haftung für die Bonität gegenwärtiger und zukünftiger Mieter. Mithin muss der Interessent daher auch das Risiko der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Mieters bei seiner Finanzierungsplanung berücksichtigen. Dies gilt bei einem Beitritt zur Mietpool GbR insbesondere nach Ablauf der Erstvermietungsgarantie. In jedem Fall befreit die Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Mieters den Interessenten nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung des von der Wohnungseigentümergemeinschaft festgelegten Hausgeldes. Etwas anderes kann

TEIL B – IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

gelten, wenn der Interessent der Mietpool GbR beitritt. Denn nach dem Gesellschaftsvertrag übernimmt diese – gegen Abtretung der Warm-Mietzinsforderung gegen den Mieter – den auf den Mieter umlegbaren Teil des Hausgeldes. Sofern und soweit die Mietpool GbR also hinreichende Einnahmen hat, übernimmt diese die Bezahlung des auf den Mieter umlegbaren Teil des Hausgeldes.

Für den Fall, dass der Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig ist oder wird, ist der Interessent grundsätzlich selbst dafür verantwortlich, durch Einlegung einer Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die dafür erforderlichen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie die Kosten für eine ggf. notwendig werdende Zwangsvollstreckung sind dabei erstmal durch den Interessenten zu tragen. Für den Fall, dass der Interessent der Mietpool GbR beitritt, übernehmen Geschäftsführerin und Sondereigentumsverwalterin die Geltendmachung der Mietzinsansprüche des Interessenten gegen den Mieter (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c).

cc. Verwaltung des Mietgegenstandes

Wie dargestellt ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, die Domicil Property Management GmbH gegen Entgelt mit der Verwaltung des Sondereigentums zu beauftragen. Die Sondereigentumsverwalterin übernimmt damit namens des jeweiligen Interessenten die Vermietung und die Verwaltung des jeweiligen Wohnungs- und Teileigentums, insbesondere den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die Übergabe bzw. Übernahme der Mietwohnung samt Tiefgaragenstellplatz von den Mietern zu Beginn bzw. Ende des jeweiligen Mietverhältnisses sowie die Kontrolle des pünktlichen Eingangs der Miete und ggf. die Geltendmachung rückständiger Mietforderungen.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass der Interessent, sofern kein Beitritt zur Mietpool GbR erfolgt, selbst für die Verwaltung des Sondereigentums verantwortlich ist und daher insbesondere die Betriebskostenabrechnungen selbst erstellen muss.

dd. Schönheitsreparaturen

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter gegenüber dem Mieter zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet. Insofern sind notwendige Schönheitsreparaturen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Mietgegenstand grundsätzlich durch den Vermieter durchzuführen. Zwar werden entsprechende Pflichten regelmäßig im Mietvertrag auf den Mieter übertragen. Allerdings sind nach der Rechtsprechung eine Vielzahl von Klauseln, insbesondere sog. Endrenovierungsklauseln sowie sog. Quotenabgeltungsklauseln, gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Die Verkäuferin, die Domicil Property Management GmbH sowie die Mietpool GbR übernehmen dabei keine Garantie, dass sämtliche Klauseln in den verwendeten Mietverträgen, insbesondere in den Wohnraummietverträgen, wirksam sind. Mithin ist insbesondere nicht gesichert, ob und inwieweit die Schönheitsreparaturverpflichtung, welche bei einem Beitritt zur Mietpool GbR besteht, auf den Mieter abgewälzt werden kann. Auch können Klauseln, die zum Stand der Erstellung dieses Prospekts als wirksam erachtet wurden, aufgrund einer Rechtsprechungsänderung nunmehr für unwirksam erachtet werden. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Vermieter vollumfänglich für die Durchführung von Schönheitsreparaturen verantwortlich ist. Auch dieses Risiko ist durch den Interessenten bei seiner Finanzierungsplanung zu berücksichtigen.

ee. Leerstandsrisiko

Selbstverständlich kann auch ein Leerstand der Wohnung oder des Tiefgaragenstellplatzes negative Auswirkungen auf die Rentabilität des Investments haben. Insofern kann es nach dem Auszug eines Mieters dauern, bis der Interessent oder der Sondereigentumsverwalter einen neuen Mieter findet. Die entsprechende Suche kann sich unter Umständen über mehrere Monate hinziehen. Dieses Risiko muss der Interessent daher bei seiner Planung berücksichtigen und die nötigen finanziellen Mittel, um diesen Zeitraum zu überbrücken, müssen durch den Interessenten bereitgehalten werden. Denn es kann zwischen dem Auszug eines Mieters und dem Einzug eines geeigneten Nachmieters eine gewisse Zeit vergehen. Dabei übernimmt die Verkäuferin keine Haftung für eine Vermietbarkeit der Eigentumswohnung oder des Tiefgaragenstellplatzes.

Insofern muss der Interessent, sofern er nicht der Mietpool GbR beitritt, im Falle des Leerstandes selbst Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten eines externen Maklers tragen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass ein Leerstand den Interessenten nicht von seiner Verpflichtung zur Zahlung des von der Wohnungseigentümergemeinschaft festgesetzten Hausgeldes befreit. Sofern und soweit aber die Mietpool GbR hinreichende Einnahmen hat, übernimmt diese die Bezahlung des auf den Mieter umlegbaren Teil des Hausgeldes.

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 Abs. 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) die Maklerkosten regelmäßig durch den Vermieter zu tragen sind.

ff. Steuerliche Aspekte der Vermietung

Die Mieteinnahmen des privaten Interessenten stellen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG dar. Aufgrund der getätigten Investitionen für den Ankauf der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes kann der Interessent bestimmte Teile der Anschaffungskosten als Werbungskosten oder als Abschreibungen steuerlich geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Interessenten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass ein Immobilieninvestment nicht allein zur Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen sollte. Auch die Finanzplanung sollte nicht auf der Ziehung steuerlicher Vorteile beruhen. Denn steuerliche Vorteile können nur generiert werden, wenn die entsprechenden Einkommensverhältnisse auf Seiten des Interessenten gegeben sind. Es ist dem Interessenten insgesamt anzuraten, vor der Entscheidung für die hier angebotenen Investments steuerlichen Rat einzuholen.

3. Kaufpreis und Finanzierung

a. Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und setzt sich aus diversen Kostenpositionen zusammen, die bei der Verkäuferin im Vorfeld angefallen sind. Hierzu gehören unter anderem die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebs des Gesamtprojekts sowie die an den Kapitalanlagevertrieb zu zahlende Innenprovision. Dabei sind die durch die Verkäuferin an den Kapitalanlagevertrieb zu zahlenden Innenprovisionen üblicherweise höher als sonst marktübliche Maklerprovisionen. Die Höhe des Kaufpreises kann insbesondere abhängig von dem eingebundenen Vertriebspartner sowie dem Stand der Vertriebsaktivitäten variieren. Der konkrete Kaufpreis ist im Abschnitt „Kaufgegenstand. Kaufpreise. Kaufpreisaufteilung." (S. 88 ff. Prospektteil A) dargestellt.

b. Kaufnebenkosten

Zusätzlich fallen für den Interessenten Kaufnebenkosten an. Der Interessent hat die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten zu zahlen. Hinsichtlich der Höhe der möglichen Kaufnebenkosten und der weiteren Folgekosten wird auf Abschnitt V verwiesen.

Weiterhin können als Folge des Erwerbs von Wohnungseigentum noch weitere Kosten anfallen. Hier ist insbesondere auf die vom Interessenten zu zahlende Grundsteuer (vgl. dazu unter Abschnitt VI Ziffer 3), auf das aus einem Beitritt zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft folgende monatliche Hausgeld sowie auf eine mögliche Außenprovision für ggf. beauftragte Makler oder Vermittler hinzuweisen. Dabei gilt, dass das durch die Wohnungseigentümergemeinschaft festgelegte Hausgeld regelmäßig nicht vollständig auf den Mieter umgelegt werden kann, sodass der Interessent auch diese finanzielle Belastung bei seiner Liquiditätsplanung zu berücksichtigen hat.

Des Weiteren bildet die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Finanzierung der Erhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums eine Erhaltungsrücklage, welche durch die Eigentümer im Wege einer entsprechenden Umlage zu finanzieren ist. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird dabei jährlich durch die Wohnungseigentümergemeinschaft festgesetzt und kann daher Schwankungen unterworfen sein. Bei einer Neubau-Immobilie sind dabei die anfänglichen Erhaltungskosten normalerweise vergleichsweise gering, erhöhen sich aber mit zunehmendem Alter des Gemeinschaftseigentums. Auf der anderen Seite wurden bei einer Neubau-Immobilie im Regelfall noch keine hohen Erhaltungsrücklage gebildet, da diese erst über die Zeit angespart werden muss. Sofern die Erhaltungsrücklage für notwendige Reparaturen des Gemeinschaftseigentums nicht ausreicht, muss der Fehlbetrag durch eine von den Eigentümern zu erhebende Sonderumlage gedeckt werden. Insofern sind die Erhaltungsrücklage sowie eine etwaige Sonderumlage bei der Finanzplanung des Inte-

ressenten in Betracht zu ziehen. In diesem Rahmen sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Wohnungseigentümergemeinschaft Mehrheitsentscheidungen getroffen werden, sodass der Interessent ggf. Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Erhaltungs- und Sonderumlagen finanzieren muss, die er nicht gutheißt und bei denen er eine andere Auffassung vertritt.

Da zum Zeitpunkt des Anfalls der hier dargestellten Kosten die Möglichkeit besteht, dass der Interessent keine Mieteinnahmen erhält, ist der Liquiditätsbedarf entsprechend zu planen.

c. Rentabilität der Weiterveräußerung

Im Hinblick auf eine Weiterveräußerung ist darauf hinzuweisen, dass sich die wirtschaftlichen Vorteile der hier angebotenen Investments erst nach einer längeren Haltedauer verwirklichen, da die anfallenden Transaktionskosten, insbesondere Kaufpreis ein-schließlich Vertriebskosten und Kaufnebenkosten, erst wieder erwirtschaftet werden müssen. Dies ist bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes sowie erst recht bei einer Notveräußerung des Kaufgegenstandes zu berücksichtigen.

Inwiefern dabei Wertsteigerungen den finanziellen Verlust kompensieren, kann nicht sicher gesagt werden. Denn Wertsteigerungen sind, sofern sie überhaupt eintreten, in der Regel nicht linear, sondern unterliegen Marktschwankungen und Marktkorrekturen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass der Verkaufserlös geringer ausfällt als der Kaufpreis nebst Kaufnebenkosten. Insofern besteht für den Interessenten das Risiko, dass er seine Finanzierung nicht vollständig aus dem Verkaufspreis ablösen kann und den entstandenen Fehlbetrag durch andere Vermögenswerte ausgleichen muss.

d. Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufpreises und der Kaufnebenkosten ist allein der Interessent zuständig. Dabei kann für die Finanzierung auf Eigen- oder Fremdkapital zurückgegriffen werden.

Im Falle der Fremdfinanzierung sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Ganz vorrangig wird der Wert der Immobilie betrachtet, da diese als Sicherheit für das aufzunehmende Darlehen dient. Dazu kommt die Höhe des durch den Interessenten bereit gehaltenen Eigenkapitals. Die Höhe des von dem kreditgebenden Institut geforderten Eigenkapitals richtet sich dabei nach der Bonität des Interessenten, die er gegenüber dem kreditgebenden Institut vollumfänglich offenlegen muss. Die Verkäuferin legt dem Interessenten in jedem Falle nahe, mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

Sollte der Interessent bereits vor verbindlichem Abschluss eines Darlehensvertrages den Bauträgerkaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Kaufpreis sowie die Kaufnebenkosten zu bezahlen. In diesem Fall wird die Verkäuferin ihren Kaufpreisanspruch geltend machen und ggf. auch in das gesamte Vermögen des Interessenten vollstrecken, was zu dessen Insolvenz führen kann. Für den Fall, dass der Interessent einen Darlehensvertrag abschließt, das Darlehen aber nicht abruft, ist regelmäßig an das kreditgebende Institut eine Nichtabnahmeentschädigung zu zahlen.

aa. Finanzierungskosten

Sofern der Kaufpreis durch eine Fremdfinanzierung beschafft wird, muss der Interessent die monatlich anfallenden Kreditzinsen tragen und das Darlehen tilgen. Des Weiteren können auf Seiten des Interessenten Bereitstellungszinsen, Bearbeitungsgebühren, Disagio, Provisionen für einen Finanzierungsvermittler oder Kosten für eine Zwischenfinanzierung anfallen. Besonderes relevant sind hier etwaige Bereitstellungszinsen. Vor dem Hintergrund, dass das gegenständliche Bauvorhaben erst noch fertiggestellt werden muss, ist nicht auszuschließen, dass zulasten des Interessenten Bereitstellungszinsen fällig werden. Dies gilt insbesondere, wenn sich das Bauvorhaben – aus welchem Grund auch immer – verzögert. Inwiefern die Bereitstellungszinsen dann gegenüber der Verkäuferin als Verzugsschaden durchgesetzt werden können, ist eine Frage des Einzelfalles. Insofern sollte der Interessent insbesondere dieses Risiko beachten.

Darüber hinaus hat der Interessent auch die Kosten der Bestellung seiner als Sicherheit dienenden Finanzierungsgrundschuld zu tragen. Für den Fall, dass der Interessent sich für einen sogenannten Tilgungsersatz durch Abschluss eines Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung entscheidet, hat der Interessent auch die dafür erforderlichen Beiträge aufzubringen. Die Summe dieser Finanzierungskosten kann dazu führen, dass die vom Interessenten erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen die Finanzierungskosten nicht vollständig decken.

Der Abschluss einer Fremdfinanzierung fällt allein und ausschließlich in den Risikobereich des Interessenten. Die Verkäuferin wird jedoch bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises mitwirken und erteilt dem Interessenten hierzu im Rahmen des notariellen Bauträgerkaufvertrages die dafür erforderliche Vollmacht (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. g).

bb. Anschluss- oder Neufinanzierung

Die Finanzierung ist regelmäßig zeitlich befristet. Daher muss sich der Interessent rechtzeitig um eine Anschluss- oder Neufinanzierung kümmern. Der Interessent trägt dabei das Risiko, dass sich die Finanzierungskonditionen zu seinem Nachteil verschlechtern können. Dazu kommen wiederum Kosten für den erneuten Abschluss eines Darlehensvertrages (z.B. Bearbeitungsgebühren).

Folglich kann sich aus einer solchen Anschluss- oder Neufinanzierung eine Verschlechterung im Verhältnis zu den vorhandenen Mieteinnahmen ergeben. Aufgrund der derzeitigen Phase mit vergleichsweise niedrigen Zinsen muss sich der Interessent des daraus folgenden Risikos besonders bewusst sein. Ein weiteres Risiko kann sich aus geänderten Lebensumständen des Interessenten ergeben, welche die Konditionen einer Anschluss- oder Neufinanzierung negativ beeinflussen können. Hier sind insbesondere das Alter des Interessenten sowie sein Arbeitsverhältnis zu berücksichtigen.

Dabei kann eine Notveräußerung der Immobilie wegen des Scheiterns der Anschluss- oder Neufinanzierung mit gewichtigen wirtschaftlichen Nachteilen einhergehen. Denn bei zu geringer Tilgung kann der Fall eintreten, dass der Verkaufspreis bei einer Notveräußerung geringer ausfällt als der Valutastand.

cc. Kreditzusage

Für die Fremdfinanzierung des Kaufpreises bedarf der Interessent einer Kreditzusage eines Kreditinstituts. Dabei müssen die Kreditinstitute gemäß § 18a Abs. 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes (KWG) vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers prüfen. Das Kreditinstitut darf sodann den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird (vgl. § 18a Abs. 1 Satz 2 KWG). Maßgeblich sind dabei Einkommen, Ausgaben sowie die weiteren finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Interessenten.

4. Schlussbemerkung

Der vorliegende Prospekt versucht, die mit einem Immobilieninvestment im Allgemeinen und die mit den hier angebotenen Investments im Besonderen einhergehenden Vor- und Nachteile vollständig darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen zu den Vor- und Nachteilen nicht vollständig sein können und lediglich die aus Sicht der Verkäuferin relevantesten Aspekte berücksichtigt. Daher ist es möglich, dass bestimmte für die Investmententscheidung des Interessenten relevante Aspekte in diesem Prospekt nicht behandelt wurden. Die Verkäuferin steht aber selbstverständlich für weitere Fragen des Interessenten jederzeit gerne bereit und wird diese mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns beantworten. Dies entbindet selbstverständlich den Interessenten nicht von einer eigenen Prüfung der hier angebotenen Investments, bestenfalls unter Inanspruchnahme eines fachkundigen Beraters (insbesondere Rechtsanwalt oder Steuerberater).

TEIL B – IV. WESENTLICHE RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

V. RECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

Die hier angebotene Investition beinhaltet den Abschluss mehrerer Verträge. Zuerst wird zwischen dem Interessenten und der DWV Deutsche Wohnvorsorge I GmbH & Co. KG, Nördliche Münchner Straße 28, 82031 Grünwald, Landkreis München (nachfolgend „**Verkäuferin**"), ein notarieller Bauträgerkaufvertrag über Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) nebst Verweisungsurkunde abgeschlossen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens tritt der Interessent im Rahmen des Vollzugs des Bauträgerkaufvertrages der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bei.

Der Interessent tritt mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auch in den Wohnungseigentumsverwaltervertrag mit der Domicil Property Management GmbH, Leonrodstraße 52, 80636 München (nachfolgend „**WEG-Verwalterin**"), ein. Diese wurde bereits für die gegenständlichen Wohnungseigentümergemeinschaften als Wohnungseigentumsverwalterin bestellt.

Des Weiteren kann der Interessent, sofern er die Eigentumswohnung und den Tiefgaragenstellplatz nicht zur Eigennutzung erwirbt, im notariellen Bauträgerkaufvertrag oder auf andere Weise seinen Beitritt zur Mietpool THE ONE - Hofmannstraße 61 in 81379 München GbR (nachfolgend „**Mietpool GbR**") erklären. Dadurch kann der Interessent die Chancen und Risiken der Vermietung mit anderen Interessenten teilen und auch von der durch die Verkäuferin gegebenen Erstvermietungsgarantie profitieren (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit f.). Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent allerdings dazu, in der Eigentumswohnung bei jedem Mieterwechsel Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen, um dadurch die Bau- und Wohnqualität der gesamten Anlage langfristig zu erhalten (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g). Die Kosten für diese Schönheitsreparaturen werden dabei nur teilweise, nämlich in Höhe von einer monatlichen Ausschüttung je Kalenderjahr für die jeweilige Wohneinheit, durch die Mietpool GbR getragen. Im Übrigen sind die Kosten für die Schönheitsreparaturen durch den Interessenten zu tragen.

Des Weiteren ist der Interessent bei einem Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet, die Domicil Property Management GmbH, Leonrodstraße 52 in 80636 München, mit der Verwaltung und Vermietung seines Sondereigentums zu beauftragen. Geschäftsführer der Mietpool GbR ist dabei ebenfalls die Domicil Property Management GmbH. Die Domicil Property Management GmbH ist folglich als Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft, als Geschäftsführerin der Mietpool GbR sowie als Sondereigentumsverwalterin tätig. Sofern kein Beitritt zur Mietpool GbR erfolgt, ist der Interessent allerdings auch frei darin, eine andere Person mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen. Denn die Verwaltung des Sondereigentums ist rechtlich von der Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft unabhängig.

Nachstehend erfolgt eine kursorische Darstellung der wesentlichen Vertragsinhalte. Die auf den jeweiligen Käufer angepassten Verträge werden dem Interessenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

1. Kaufgegenstand

Wie im Prospektteil A dargestellt befinden sich die zu den Angeboten gehörenden Eigentumswohnungen in dem Bauvorhaben Hofmannstraße 61 in 81379 München („**Bauvorhaben**"). Der Kaufgegenstand im Rahmen der hier angebotenen Investments ist dabei jeweils das Wohnungseigentum an einer Eigentumswohnung nebst Kellerraum und ein ideeller Miteigentumsanteil am Grundstück (nachfolgend „**Kaufgegenstand**"). Bestandteil des Kaufgegenstandes kann weiterhin ein Tiefgaragenstellplatz nebst ideellem Miteigentumsanteil am Grund-stück sein. Der Kaufgegenstand wird im Rahmen des notariellen Bauträgerkaufvertrages exakt definiert.

Ferner erhalten die Eigentumswohnungen nach Maßgabe der Baubeschreibung eine im Kaufpreis enthaltene, von der Verkäuferin eingebaute kompakte, moderne und funktional geplante Einbauküche. Darüber hinaus erhalten die Wohnungen eine im Kaufpreis enthaltene Grundmöblierung, z.B. mit Bett, Tisch, Stühlen und weiteren Einrichtungsgegenständen, sowie Beleuchtung, jeweils abhängig vom Wohnungstyp, Grundriss und der weiteren Einrichtungsplanung nach Wahl des innenarchitektonischen Konzepts der Verkäuferin.

a. Grundbuchstand

Die Verkäuferin wird Eigentümerin des Grundstückes, eingetragen im Grundbuch von Thalkirchen des Amtsgerichts München, Blatt 27129,

lfd. Nr. 4:
Flurstück 444/12, Nähe Hofmannstraße, Industrie- und Gewerbefläche, 372 m² groß; Flurstück 507/15, Hofmannstraße 61, Industrie- und Gewerbefläche, 5.587 m² groß.

Am 7. August 2026 war in Abteilung II des Grundbuchs die folgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 5:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Lastend an Flurstück 506/2, 501/86 und 507/15: Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht an 58 Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrtenmitbenutzungsrecht) bedingt – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 501/73; gemäß Bewilligung vom 27. Dezember 2016 UR-Nr. 1611 Notar Ferdinand Huwendiek; Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 26. Januar 2017.

lfd. Nr. 6:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Lastend an Flurstück 506/2, 501/86 und 507/15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht an 58 Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrtenmitbenutzungsrecht) – bedingt – für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 27. Dezember 2016 UR-Nr. 1611 Notar Ferdinand Huwendiek; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 26. Januar 2017.

Das Kfz-Stellplatzrecht, eingetragen unter der lfd. Nr. 4 und der lfd. Nr. 5 in Abteilung II des Grundbuches, wird im Rahmen des Vollzuges des Ankaufs des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes durch die Verkäuferin zur Löschung gebracht.

lfd. Nr. 7:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/8, 9,10,11,12; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 8:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Lastend an Flurstück 501/86, 506/2 und 507/15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht für beschränkten Personenkreis) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 URNr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/7,9,10,11,12; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 9:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Lastend an Flurstück 506/2 und 507/15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fahrtrecht für beschränkten Personenkreis) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 URNr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/7,8,10,11,12; eingetragen am 13. April 2023.

Das Geh- und Fahrtrecht für beschränkten Personenkreis, eingetragen unter der lfd. Nr. 8 und der lfd. Nr. 9 in Abteilung II des Grundbuches, wird im Rahmen des Vollzuges des Ankaufs des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes durch die Verkäuferin zur Löschung gebracht.

lfd. Nr. 11:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Lastend an Flurstück 507/15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gemeinschaftsdachgärten (GDG 6)) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 URNr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/7,8,9,12; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 12:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Lastend an Flurstück 507/15: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gemeinschaftsdachgärten (GDG 7)) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/7,8,9,11; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 13:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung hinsichtlich eines noch zu bildenden Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Kindertageseinrichtung mit Stellplätzen und Sondernutzungsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewil-

ligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; eingetragen am 13. April 2023.

Die Auflassungsvormerkung, eingetragen unter der lfd. Nr. 13 in Abteilung II des Grundbuches, wird im Rahmen des Vollzuges des Ankaufs des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes durch die Verkäuferin zur Löschung gebracht.

lfd. Nr. 14:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung und Verkehrssicherung von Flächen für ein Gehrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 URNr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/15,16,17,18,19; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 15:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung und Verkehrssicherung von Flächen für ein Geh- und Fahrtrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/14,16,17,18,19; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 16:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung und Verkehrssicherung von Flächen für ein Fahrtrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,17,18,19; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 17:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung von Gemeinschaftsdachgärten (GDG 5)) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,18,19; eingetragen am 13. April 2023.

Die Reallasten, eingetragen unter der lfd. Nr. 15, der lfd. Nr. 16 und der lfd. Nr. 17 in Abteilung II des Grundbuches, werden im Rahmen des Vollzuges des Ankaufs des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes durch die Verkäuferin zur Löschung gebracht.

lfd. Nr. 18:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung von Gemeinschaftsdachgärten (GDG 6)) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,17,19; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 19:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung von Gemeinschaftsdachgärten (GDG 7)) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 02. Juli 2021 UR-Nr. 1986 und vom 25. Oktober 2022 UVZ-Nr. 3099 je Notar Dr. Robert Walz, München; Gleichrang mit Abt. II/14,15,16,17,18; eingetragen am 13. April 2023.

lfd. Nr. 20:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung (bedingt) für DWV Deutsche Wohnvorsorge I GmbH & Co. KG, Grünwald, Landkreis München, Amtsgericht München HRA 122291; gemäß Bewilligung vom 18. Februar 2026, UVZ-Nr. 499, Notar Dr. Hans-Joachim Vollrath, München; eingetragen am 27. März 2026.

Die vorstehend dargestellte Auflassungsvormerkung zugunsten der Verkäuferin wird im Rahmen des Vollzuges des durch die Verkäuferin abgeschlossenen Ankaufsvertrags und damit spätestens zum Verkauf an den Interessenten durch die Verkäuferin gelöscht.

Am 7. August 2026 waren in Abteilung III des Grundbuchs die nachfolgenden Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 2:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Grundschuld ohne Brief zu EUR 300.000.000,00 für Berlin Hyp AG , Berlin, Amtsgericht Charlottenburg HRB 56530; 15 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 15. November 2017 UR-Nr. 3443 Notar Dr. Robert Walz, München; eingetragen am 23. November 2017.

lfd. Nr. 2:
lastend auf Abt. I/lfd. Nr. 4: Grundschuld ohne Brief zu EUR 106.400.000,00 für UniCredit Bank GmbH, München, Amtsgericht München HRB 289472; 16 % Zinsen jährlich; wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags in Höhe von 10.614.000,00 EUR nebst Zinsen vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligungen vom 14. Juli 2026, UVZ-Nrn. 1944, 1945, und 15.07.2026, UVZ-Nr. 1965, je Notar Dr. Robert Walz, München; Rang vor Abt. II/20; eingetragen am 24. Juli 2026.

Die derzeit in Abteilung III eingetragenen Grundschulden werden im Rahmen des Vollzuges des durch die Verkäuferin abgeschlossenen Ankaufsvertrags sowie im Zuge des Vertriebs des hier angebotsgegenständlichen Grundbesitzes zur Ablösung gebracht.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es im Zuge der Aufteilung des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes nach dem WEG noch zu weiteren grundbuchlichen Änderungen, insbesondere zur Eintragung von weiteren Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches, kommen kann. Diese wären vom Interessenten zu übernehmen, ohne dass dies zu einer Anpassung des Kaufpreises führen würde.

Hintergrund dieser Dienstbarkeiten ist, dass das gegenständliche Bauvorhaben Bestandteil eines größeren Bauvorhabens ist, sodass Dienstbarkeiten zugunsten von Grundstücken bestellt werden müssen, die in anderen Baugebieten liegen. Entsprechende Dienstbarkeiten dienen dabei der Erschließung der anderen Baugebiete.

Insofern soll nach derzeitigem Stand zugunsten der Grundstücke des sog. „*Baugebiets MK*“ ein Recht auf Mitbenutzung einer Heizzentrale einschließlich Warmwasseraufbereitung (samt bestehenden Nebenanlagen (z. B. Heizkreisverteiler, Übergabestation der Stadtwerke München mit allen sicherheitstechnisch relevanten Einbauteilen und der Hauptzähler der Stadtwerke München, Kundenanlagen, Verzweigungen, Ventile, Absperreinrichtungen, Zähler, Filter etc.) sowie die bestehenden Wärmeversorgungsund Warmwasserleitungen auf dem angebotsgegenständlichen Grundbesitz zum Zwecke der Zuleitung (einschließlich Zirkulationund Rücklauf) von Wärme und Warmwasser mitzubenutzen. Ferner wird auf dem angebotsgegenständlichen Grundbesitz ein Kinderspielplatz errichtet. Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des sog. „*Baugebiets WA3 (2)*“ und des sog. „*Baugebiets WA3(3)*“ soll ein Recht bestellt werden, diesen Kinderspielplatz mitzubenutzen. Außerdem wird eine Dienstbarkeit bestellt, durch welche die Eigentümer der vorgenannten Baugebiete berechtigt sind, den angebotsgegenständlichen Grundbesitz als Anfahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu nutzen. Zuletzt werden zulasten des angebotsgegenständlichen Grundbesitzes und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der anderen Baugebiete Hammerschlags- und Leiterrechte, Rechte zur Nutzung einer Müllaufstellfläche und Gehrechte bestellt.

b. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Der angebotsgegenständliche Grundstück wurde durch Teilungserklärung der Verkäuferin nach § 8 WoEigG (UVZ-Nr. F 1564/2026 des Notars Till Franzmann) in Wohnungseigentum aufgeteilt und es wurden entsprechende Sondernutzungsrechte bestellt (die „**WEG**“). Die Teilungserklärung ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht grundbuchlich vollzogen, d. h. die erforderlichen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher wurden noch nicht angelegt. Die für die Änderung der Teilungserklärung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung, d. h. die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen und damit baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind, liegt erst seit dem 6. August 2026 vor. Insofern wird im Rahmen des Vollzugs des Bauvorhabens noch ein Nachtrag zur Teilungserklärung erforderlich sein.

In die in der Teilungserklärung enthaltenen Regelungen tritt der Interessent mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, also mit Ablauf des Monats, in dem der vollständige Kaufpreis vertragsgemäß dem Verkäufer gutgeschrieben wurde, spätestens aber mit der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch, ein. Für den Interessenten bedeutet dies, dass er mit dem Kauf einer Eigentumswohnung und eines Tiefgaragenstellplatzes auch Mitglied der WEG „*THE ONE - Hofmannstraße 61 in 81379 München*“ wird. Die WEG wird bei Fertigstellung des Bauvorhabens aus den Eigentümern von insgesamt 372 Eigentumswohnungen sowie insgesamt 167 Tiefgaragenstellplätze bestehen.

aa. Inhalt der Teilungserklärung

In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Wohnungseigentums definiert. Diese enthält auch die konkrete Zuordnung der Miteigentumsanteile zu den Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nebst Regelungen zur Zuordnung von Sondernutzungsrechten an Kellerräumen sowie an Terrassen. Durch den Beitritt in die jeweilige WEG wird der Interessent der teilschuldnerischen Haftung nach § 10 Abs. 8 WoEigG unterworfen. Jeder Wohnungs- und Teileigentümer haftet danach einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WoEigG) für Verbindlichkeiten der WEG, die während seiner Zugehörigkeit zur WEG entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

bb. Gemeinschaftsordnung

Das Miteinander der Wohnungseigentümer wird durch die in der Teilungserklärung enthaltene Gemeinschaftsordnung geregelt.

Das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der WEG ist dabei die Eigentümerversammlung. Diese entscheidet über die Angelegenheiten der WEG entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Mehrheiten, regelmäßig aber mit einfacher Mehrheit. Das Stimmrecht der Interessenten in der WEG-Versammlung richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der abgegebenen Stimmen. Dabei muss sich der Interessent im Klaren darüber sein, dass innerhalb der WEG Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese ggf. gegen sich gelten lassen muss. Sollte mithin der Interessent bestimmte Maßnahmen für erforderlich halten, etwa Instandsetzungsmaßnahmen an Gemeinschaftsflächen, so werden diese nur umgesetzt, wenn sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer ebenfalls dafür entscheidet und ein entsprechender Beschluss gefasst wird.

Ebenfalls in der Gemeinschaftsordnung ist die Verpflichtung des einzelnen Interessenten zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Grundbesitzes, das sogenannte Hausgeld, niedergelegt. Vom Hausgeld werden insbesondere öffentliche Abgaben (Abfallbeiträge), Wartungskosten sowie die Hausmeistervergütung und die Beiträge für die durch die WEG-Verwalterin abzuschließenden Versicherungen beglichen. Auch dient das Hausgeld der Finanzierung der Umsetzung des Mobilitätskonzepts, der Haus- und Hofreinigung und der Gartenpflege. Dabei gilt, dass das durch die Wohnungseigentümergemeinschaft festgelegte Hausgeld regelmäßig nicht vollständig auf den Mieter der Eigentumswohnung umgelegt werden kann, sodass der Interessent auch diese finanzielle Belastung bei seiner Liquiditätsplanung zu berücksichtigen hat. Dies gilt noch viel mehr, wenn die Eigentumswohnung und der Tiefgaragenstellplatz leer steht oder der Mieter zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig ist. Dabei ist hier insbesondere zu beachten, dass mit dem Hausgeld auch die Kosten der Umsetzung des Mobilitätskonzepts getragen werden, wobei insoweit eine Umlage auf die Mieter ausscheidet. Im Hinblick auf das Hausgeld kann aber etwas anderes gelten, wenn der Interessent der Mietpool GbR beitritt. Denn nach dem Gesellschaftsvertrag übernimmt diese – gegen Abtretung der Warm-Mietzinsforderung gegen den Mieter – den auf den Mieter umlegbaren Teil des Hausgeldes. Sofern und soweit die Mietpool GbR also hinreichende Einnahmen hat, übernimmt diese die Bezahlung des auf den Mieter umlegbaren Teil des Hausgeldes.

Weiterhin ist die Grundsteuer durch den Interessenten selbst zu tragen. Diese kann allerdings – sofern die Eigentumswohnung vermietet ist und der Mieter zahlungswillig und zahlungsfähig ist – bei entsprechender Vereinbarung mit dem Mieter nach derzeit geltendem Recht gemäß § 2 Nr. 1 BetrKV auf diesen umgelegt werden.

Des Weiteren legt die Gemeinschaftsordnung fest, dass die WEG-Verwalterin über eine Veräußerung der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes in Kenntnis zu setzen ist. Die Veräußerung bedarf aber nicht der Zustimmung des Verwalters und/oder der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Weiterhin legt die Gemeinschaftsordnung auch der Nutzung der Eigentumswohnungen Beschränkungen auf. Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Abweichend davon ist die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung kann unter Auflagen insbesondere unter der Auflage, dass der Interessent einen Zuschlag für die Lasten und Kostenverteilung zu zahlen hat, erteilt werden Die Zustimmung ist widerruflich. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn mit der Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Substanz, auch durch eine übermäßige Abnutzung, oder des Gebrauchs des Sondereigentums anderer Wohnungseigentümer oder des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist. Bei einer Gebrauchsüberlassung einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit an Dritte, insbesondere bei einer Vermietung, sind dem Verwalter unverzüglich Name und Vorname des Dritten/Mieters sowie Beginn und Ende des Nutzungs-/Mietverhältnisses mitzuteilen. Eine Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die vereinbarte Nutzung im Rahmen der zulässigen Nutzung hält. Die Vermietung einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit oder einzelner Zimmer derselben an ständig wechselnde Bewohner, insbesondere über die Plattform Airbnb und vergleichbarer Anbieter, darf nicht erfolgen.

Im Übrigen kann jeder Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Gleichzeitig enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Interessenten zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums. Dabei bezieht sich diese Verpflichtung auch auf Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums und Sondernutzungsrechtes befinden.

cc. Sozial- und Mobilitätskonzept

Für das Grundstück angebotsgegenständliche Grundstück wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Sozial- und Mobilitätskonzept erstellt, das sich aus folgenden Modulen zusammensetzt:

- 372 Fahrradstellplätze zum Abstellen von Fahrrädern, Lastenrädern, Pedelecs: Auf gekennzeichneten gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss gibt es Abstellmöglichkeiten für die privaten Fahrräder der Eigentümer/Mieter der Wohnungen sowie für die gemäß Mobilitätskonzept vorgesehenen acht Lastenräder sowie vier Gemeinschaftsfahrrädern/Pedelec, die die WEG selbst oder über einen Anbieter zur Verfügung stellen muss.

- Mobilitätswerkstatt: Auf gekennzeichneten gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss gibt es mehrere Bereiche für Fahrradservice und Reparatur. Die WEG kann diese Bereiche Dritten zum Betrieb solcher Einrichtungen zur Verfügung stellen.

- Car-Sharing-Stellplätze in der Tiefgarage: Insgesamt 19 Stellplätze in der Tiefgarage sind zum Abstellen von Kfz im Rahmen von Car-Sharing vorgesehen. Diese Stellplätze verbleiben im Gemeinschaftseigentum und dürfen nicht dauerhaft vermietet werden.

- Dachterrasse: Auf dem Dach sind im 7. Obergeschoss zwei Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung und Freizeitgestaltung vorgesehen. Die auf Kosten der WEG zu unterhalten sind.

- Photovoltaikanlage: Auf den Flachdächern der Gebäude sind Photovoltaikanlagen vorgesehen, die einen Teil des Allgemeinstroms abdecken.

- Paketstation: Es ist im Erdgeschoss im Durchgang zum Außenbereich eine Fläche für eine Paketstation vorgesehen, die Bereitstellung der Paketstation erfolgt durch die Verkäuferin, für den Betrieb und die Wartung der Anlage ist durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. die Hausverwaltung ein Betreibervertrag abzuschließen.

- Spielplatz: Es ist im Außenbereich eine Fläche für einen Spielplatz vorgesehen

- Abstellräume in den Fluren: In den Fluren der Stockwerke 1. bis 4. Obergeschoss gibt es neben den Aufzugskabinen Abstellräume zur Nutzung als gemeinschaftliche Abstellräume (z.B. Automatennutzung etc.). Die gesamten Flächen und Anlagen sind Gemeinschaftseigentum.

Es obliegt der Versammlung der WEG, die Ausgestaltung des Sozial- und Mobilitätskonzepts im Beschlusswege vorzunehmen. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten trägt die WEG. Zur erstmaligen Anschaffung dieser Mobilitätsbausteine (acht Lastenräder und vier

Gemeinschaftsfahrräder bzw. Pedelecs sowie eine Fahrradservice- und Reparaturmöglichkeit) wird die Verkäuferin der WEG einen Betrag in Höhe von EUR 80.000,00 brutto zur Verfügung stellen. Die Anschaffung und der Unterhalt obliegt der WEG.

dd. Erhaltungsrücklage

Für Maßnahmen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der WEG werden Rücklagen gebildet, welche durch die Mitglieder der WEG aufzubringen sind. Insofern ist für Erhaltungsmaßnahmen, die die gesamte WEG betreffen, eine gemeinsame Erhaltungsrücklage zu bilden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für die WEG aufgrund der derzeit laufenden Errichtung des Objektes keine Erhaltungsrücklage gebildet wurde, sodass diese durch die neuen Mitglieder der WEG anzusparen ist.

Der Umfang der Zahlungen auf die Erhaltungsrücklagen wurde bereits beschlossen. Auch in Zukunft werden entsprechende Beschlüsse in der Eigentümerversammlung getroffen. Danach können sich die Erhaltungsrücklagen jährlich ändern. Die Sicherstellung der ausreichenden Höhe der Erhaltungsrücklagen obliegt dabei allein den Interessenten; die WEG-Verwalterin wird hier lediglich eine nach ihrer Erfahrung sinnvolle Höhe der Erhaltungsrücklagen vorschlagen. Im Übrigen dienen die Erhaltungsrücklagen dem sukzessiven Aufbau einer Reserve, die zur Finanzierung später anfallender Erhaltungsaufwendungen dient. Die verzinsliche Anlage dieser Erhaltungsrücklagen unterliegt der Kapitalertragsteuer. Derzeit werden folgende Erhaltungsrücklagen und Kosten für laufende Erhaltungsmaßnahmen je 1/10.000 Miteigentumsanteil (MEA) kalkuliert:

- Monatlicher Vorschuss auf die Instandhaltungsrücklage: EUR 0,30 je 1/10.000 Miteigentumsanteil
- Monatlicher Vorschuss für die laufende Instandhaltung: EUR 0,40 je 1/10.000 Miteigentumsanteil
- Monatlicher Vorschuss auf die Instandhaltungsrücklage für die Tiefgaragenstellplätze: EUR 3,00 je Tiefgaragenstellplatz
- Monatlicher Vorschuss für die laufende Instandhaltung für die Tiefgaragenstellplätze: EUR 2,00 je Tiefgaragenstellplatz

Inwiefern sich diese Kalkulation als verlässlich erweist, kann naturgemäß nicht sicher gesagt werden. Mithin ist eine Erhöhung der Erhaltungsrücklage aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der nächsten Eigentümerversammlung nicht ausgeschlossen. Soweit die Erhaltungsrücklage für mögliche, zukünftige Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreicht, müsste außerdem eine Sonderumlage von den Eigentümern erhoben werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Erhaltungsrücklage grundsätzlich nicht der Instandhaltung oder der Modernisierung des Sondereigentums dient. Die dafür erforderlichen Kosten müssen daher vom Interessenten selbst getragen werden.

Die Pflicht des Interessenten zur Zahlung des monatlichen Hausgeldes und zur Beteiligung an der Erhaltungsrücklage entsteht dabei ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Diese Kosten müssen durch den Interessenten bei seiner Planung berücksichtigt werden. Dabei ist es auch möglich, dass diese Kosten durch den Interessenten aufzubringen sind, obwohl wegen Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit des Mieters keine Mieteinnahmen fließen.

c. Wohnflächenberechnung

Die im Abschnitt *„Kaufgegenstand. Kaufpreise. Kaufpreisaufteilung.“* angegebenen Wohnflächen (Seite 88 ff., Prospektteil A) der einzelnen Eigentumswohnungen bildeten die Grundlage für die Berechnung der Miteigentumsanteile an dem angebotsgegenständlichen Grundbesitz. Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt im Wesentlichen nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone bei der Planung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Weitere Details zur Wohnflächenberechnung ergeben sich aus der Verweisungsurkunde. Sollte der Interessent die Eigentumswohnung vermieten wollen, so muss er sich bewusst sein, dass - soweit nichts anderes vertraglich mit dem Mieter vereinbart ist - die Flächenberechnung nach der WoFlV für die Wohnungsgröße maßgebend ist.

Dabei sind nach den Regelungen im Bauträgerkaufvertrag geringfügige Abweichungen von der Wohnfläche der Eigentumswohnung von bis zu 2 % noch vertragsgemäß und begründen keine Ansprüche auf Ausgleich. Insoweit handelt es sich bei der Angabe zur Wohnfläche nicht um eine Beschaffenheitsgarantie im Sinne von § 443 BGB. (vgl. BGH, Urteil vom 22. Oktober 1999, Az.: V ZR 398/98, NJW–RR 2000, 202). Der Kaufpreis ist mithin erst anzupassen, wenn die Abweichung der Wohnfläche mehr als +/- 2 % beträgt.

Ferner ist nach der Rechtsprechung des BGH für die Abrechnung der Betriebskosten im Zweifel die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen (BGH, NJW 2018, 2317, Urteil vom 30. Mai 2018, Az.: VIII ZR 220/17). Entsprechendes gilt auch für Mieterhöhungen (BGH, Urteil vom 18. November 2015, Az.: VIII ZR 266/14, NJW 2016, 239). Eine geringere tatsächliche Wohnfläche kann daher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dazu führen, dass der Eigentümer bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft aufgrund des größeren Miteigentumsanteils einen größeren Anteil an Betriebskosten tragen muss, als er gegenüber seinem Mieter abrechnen kann, sodass ein Teil dieser umlagefähigen Betriebskosten beim Eigentümer verbleibt. Bei Mieterhöhungen kann die geringere tatsächliche Wohnfläche zu einer geringeren Mieterhöhung und damit zu einem geringeren Mietertrag führen. Des Weiteren kann eine negative Abweichung der mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche zu einem Minderungsrecht des Mieters führen, wenn die Abweichung erheblich ist. Nach der Rechtsprechung des BGH besteht dabei ohne weiteren Nachweis ein Minderungsrecht des Mieters, wenn diese Abweichung mehr als 10 % beträgt (BGH, Urteil vom 24. März 2004, Az.: VIII ZR 295/03, NZM 2004, 453).

d. Vermietung

Die Eigentumswohnungen sowie die Tiefgaragenstellplätze sind derzeit noch nicht fertiggestellt und daher noch nicht vermietet. Der Interessent muss mithin, sofern und soweit er eine Vermietung der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes beabsichtigt, einen Mieter akquirieren. Für den Fall, dass der Interessent der Mietpool GbR beitritt, übernimmt diese die Akquise eines Mieters für die Eigentumswohnung und den Tiefgaragenstellplatz. In diesem Fall profitiert der Interessent auch von der durch die Mietpool GbR erteilten Erstvermietungsgarantie. Danach gewährt die Verkäuferin, dass diese die zum jeweiligen Mietpool gehörenden Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze bestmöglich an einen ersten Mieter vermittelt bzw. diesen nachweist (die „**Erstvermietung**“). Weiterhin garantiert die Verkäuferin dem Interessenten die erstmalige Vermietung des Wohneigentums zu einer monatlichen Miete in Höhe von EUR 35,00 jeweils je Quadratmeter Wohnfläche. Diese Verpflichtung gilt grundsätzlich als erfüllt, wenn der Mieter die erste nach dem Mietvertrag geschuldete Monatsmiete ungekürzt gezahlt hat und für die Dauer von sechs Monaten das Recht des Mieters (und des Vermieters) auf ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist, oder das Mietverhältnis sechs Monate bestanden hat.

Sofern und soweit die Eigentumswohnung oder der Tiefgaragenstellplatz beim Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bereits ver-mietet ist, übernimmt der Interessent entsprechend den Regelungen des notariellen Bauträgerkaufvertrages das zwischen dem Mieter und der Verkäuferin bestehende Mietverhältnis in wirtschaftlicher Hinsicht ab dem Tag des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten. Die Verkäuferin tritt mit Wirkung zu diesem Zeitpunkt ihre Ansprüche gegen den Mieter an den Interessenten ab und übergibt dem Interessenten eine ggf. gestellte Mietsicherheit. Mit Eintragung des Interessenten in das Grundbuch tritt der Interessent gemäß § 566 Abs. 1 BGB auch mit rechtlicher Wirkung in das bestehende Mietverhältnis zwischen dem Mieter und der Verkäuferin ein, sodass er ab diesem Zeitpunkt alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten übernimmt.

e. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Aufgrund der Tatsache, dass die Eigentumswohnungen erst nach der Begründung des Wohnungseigentums vermietet werden, geht die Verkäuferin davon aus, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht besteht.

f. Mietpreisbremse/Mieterhöhungen/ Kappungsgrenze

Bei einer Neuvermietung durch den Käufer sind die gesetzlichen Vorgaben der sog. Mietpreisbremse nach § 556d BGB derzeit nicht zu beachten. Denn nach geltendem Recht ist die Mietpreisbremse nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (vgl. § 556f Satz 1 BGB). Im Hinblick auf Mieterhöhungen im laufenden

Mietverhältnis sind dagegen die Vorgaben der Mieterschutzverordnung der bayerischen Landesregierung vom 16. Dezember 2025 (MiSchuV) zu be-achten. Denn die Stadt München wurde durch die MiSchuV zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde im Sinne von § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB besonders gefährdet ist. Daher darf sich bei Erhöhungen der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöhen (sog. Kappungsgrenze). Hiervon ausgenommen sind insbesondere aber Modernisierungsmieterhöhungen nach den §§ 559a ff. BGB. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt München einen qualifizierten Mietspiegel hat, sodass Mietanpassungen insbesondere auf Grundlage dieses Mietspiegels (vgl. § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB) erfolgen können, sofern keine Staffelmiete (§ 557a BGB) oder Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart wurden. Jedenfalls beabsichtigt die Mietpool GbR, im Wesentlichen Mietverträge mit einer Indexmiete abzuschließen. Inwiefern dies auch in Zukunft nach den gesetzlichen Regelungen zulässig ist, kann derzeit durch die Verkäuferin nicht vorhergesagt werden. Das entsprechende Risiko liegt folglich beim Interessenten.

g. Lage des Grundbesitzes

Für den Wert einer Immobilie ist die Lage von entscheidender Bedeutung. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es sowohl auf die Makrolage als auch auf die Mikrolage an. Durch den Interessenten sollte daher gewissenhaft geprüft werden, in welcher Stadt, in welchem Stadtviertel und in welcher Gegend eines Stadtviertels eine Immobilie liegt. Dabei kann diese Prüfung naturgemäß immer nur den aktuellen Zustand widerspiegeln. Künftige wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklungen sowie die Änderung von Wohntrends können dazu führen, dass sich die Attraktivität eines Standortes ändert und daher der Wert der Immobilie steigt oder fällt.

Der in diesem Prospekt gegenständliche Grundbesitz befindet sich wie dargestellt in München. Auf die genaue Lage wird im Abschnitt „Standortbetrachtung“ (Seite 18 ff, Prospektteil A) und „Lagebetrachtung“ (Seite 24 ff, Prospektteil A) näher eingegangen

h. Durchführung des Bauvorhabens, Baubeschreibung

Maßgebend für den Immobilienkäufer ist insbesondere auch, dass die Eigentumswohnung und das Bauvorhaben in einer zeitgemäß ausgeführten Art der Bauausführung geplant und errichtet wird. Dies bedeutet, dass Raumaufteilung, Pläne/Grundriss und Ausstattung sowie die verwendeten Materialen den Wünschen der heutigen Nutzer bzw. Mieter entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch langfristig ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist. Dies sollte der Interessent – ggf. unter Heranziehung von technischen Beratern – prüfen.

Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz als Neubau. Die Verkäuferin errichtet das mit dem Bauträgerkaufvertrag verkaufte Sonder- und Gemeinschaftseigentum als Neubau. Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der Baubeschreibung und den Plänen gemäß der Verweisungsurkunde herzustellen. Aus der Baubeschreibung ergeben sich die von der Verkäuferin im Rahmen der Errichtung der Wohnimmobilien und der Herstellung der Außenanlagen durchzuführenden Arbeiten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Baubeschreibung verwiesen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Verkäuferin das Gebäude gemäß den Anforderungen des Klimafreundlichen Neubaus Wohngebäude (KFWG) mit dem QNG PLUS Zertifikat (Nachhaltigkeitssiegel) errichtet. Dies entspricht der KfW-Programmnummer 298, dem Merkblatt und dessen Anlagen in der Version mit Stand vom Juni 2026. Wenn die KfW vom Interessenten Nachweise verlangt, wird die Verkäuferin die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen

Im Rahmen des Bauträgerkaufvertrages wird geregelt, dass es sich bei den in der Baubeschreibung enthaltenen Angaben und Beschreibungen des Bauvorhabens ausschließlich um bloße Beschaffenheitsangaben handelt und keine dieser Angaben und Beschreibungen eine Beschaffenheitsgarantie oder eine sonstige Garantie begründet. Soweit in den notariellen Bauträgerkaufverträgen Erklärungen zur Bauleistungsbeschreibung enthalten und/oder Anlagen beigefügt sind, gelten diese Individualvereinbarungen vor den allgemeinen Beschreibungen. Die Verkäuferin wird nach den Regelungen des Bauträgerkaufvertrages das Bauvorhaben technisch einwandfrei erstellen und die zum 15. Juli 2026 allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachten, dies entgegen der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung, wonach die bei Abnahme gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst zu beachten sind, es sei denn, die Baubeschreibung sieht dazu in Einzelfällen eine abweichende Bauausführung vor. Soweit eine Leistung nach der Baubeschreibung nicht genau bestimmt ist, ist sie vom Verkäufer in ortsüblicher, von ihr nach fachgerechtem Ermessen zu bestimmender Weise zu erbringen.

Dabei sind die dargestellten Wohnungen nach Wohnungstypen zusammengefasst. Innerhalb derselben Typenkategorie können die einzelnen Wohnungen in Ausführung, Ausstattung und Flächenzuschnitt voneinander abweichen. Dies betrifft insbesondere, jedoch nicht abschließend, die Lage und Ausführung von Trennwänden, Stützen und Installationsschächten, die Anordnung von Fenstern und Fassadenelementen, Abhangdecken, Regen- und Fallrohren auf den Balkonen oder Terrassen, Lichtschächten unter den Fenstern im Erdgeschoss sowie sonstigen technischen oder konstruktiven Bauteilen. Ebenso können Unterschiede hinsichtlich der Balkone, Loggien und Dachterrassen bestehen, insbesondere in Bezug auf Größe, Geometrie, Geländerart und -höhe, Brüstungen, Bodenaufbauten, Beläge, Höhensprünge und Stufen vor den Fenstern. Ferner können im 1. Obergeschoss bodentiefe Fenster durch Brüstungsfenster ersetzt werden oder sonstige Abweichungen in der Fenstergestaltung auftreten. Aufgrund dieser projektund ausführungsbedingten Unterschiede können sich bei Wohnungen desselben Wohnungstyps unterschiedliche Wohn-, Nutzund Freiflächen ergeben. Dabei dienen sämtliche Angaben, Flächen, Grundrisse, Visualisierungen und Ausstattungsmerkmale der unverbindlichen Vorabinformation. Änderungen und Abweichungen aus planerischen, technischen, statischen, behördlichen oder ausführungstechnischen Gründen behält sich die Verkäuferin vor. Maßgeblich sind ausschließlich die notarielle Vertragsdokumentation sowie die finalen Ausführungsunterlagen.

Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bauträgerkaufvertrages vereinbart wird, dass auch auf den Nachbargrundstücken Wohnbebauung entsteht. Die Neubauarbeiten auf den nahegelegenen Grundstücken können sich dabei über Monate über die Dauer der Bezugsfertigkeit des angebotsgegenständlichen Bauvorhabens hinziehen. Dies kann für den Interessenten mit Belästigungen/Beeinträchtigungen verbunden sein. Im Rahmen des Bauträgerkaufvertrages wird daher geregelt, dass der Interessent daraus gegen die Verkäuferin bzw. die Bauherren/Eigentümer der Nachbargrundstücke keine Ansprüche herleiten kann und zwar auch dann nicht, wenn er im Falle der Vermietung von seinem Mieter in Anspruch genommen werden sollte. Es ist folglich Sache des Interessenten, einen eventuellen Mieter darauf hinzuweisen.

i. Baugenehmigung

Für das Bauvorhaben gilt eine Baugenehmigung als vorliegend. Das Bauvorhaben wird insofern im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO errichtet.

j. Sozialbindung/Öffentliche Förderung

Die hier offerierten Eigentumswohnungen unterliegen nicht der Wohnungsbindung, d. h. die jeweiligen Eigentumswohnungen sind keine Sozialwohnungen.

2. Bauträgerkaufvertrag

a. Notarieller Vertragsschluss

Der Interessent schließt mit der Verkäuferin einen notariellen Bauträgerkaufvertrag über einen Miteigentumsanteil an dem in Abschnitt V Ziffer 1 lit. a dargestellten Grundbesitz verbunden mit dem Wohnungseigentum an einer Eigentumswohnung nebst Kellerraum und ggf. mit dem Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz. Der Bauträgerkaufvertrag wird bei einem gemeinsamen Beurkundungstermin zwischen dem Interessenten und der Verkäuferin abgeschlossen. Alternativ erscheint nur der Interessent zum Beurkundungstermin während für die Verkäuferin ein Vertreter ohne Vertretungsmacht auftritt. Bis zur notariell zu beurkundenden Genehmigung des Bauträgerkaufvertrages durch die Verkäuferin ist der Vertrag schwebend unwirksam, erlangt aber nach der Genehmigung durch die Verkäuferin rückwirkend Wirksamkeit.

b. Kaufpreis

Im Bauträgerkaufvertrag wird der vom Interessenten zu erbringende Kaufpreis angegeben. Dieser ist die Gegenleistung für die Übertragung von Besitz und Eigentum am Wohnungs- und Teileigentum sowie für die Durchführung des Bauvorhabens. Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist eine Grundmöblierung mit Einbauküche und weiteren Einrichtungsgegenständen entsprechend der Baubeschreibung und dem beigefügten bemaßten Grundrissplan. Der Kaufpreis beinhaltet mangels Vereinbarung insbesondere keine anfallenden Kaufnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine vom Käufer eventuell zu tragende Außenprovision des Vermittlers, keine Kosten für die Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung, keine anfallenden öffentlichen Lasten wie Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer), Gebühren (z.B. Abfallgebühren) und sonstige Beiträge nach Besitzübergang (Übergang Nutzen/Lasten).

Zusätzlich fallen Kaufnebenkosten an (siehe Abschnitt IV Ziffer 3 lit. b). Der Interessent hat insofern im Freistaat Bayern die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 Prozent des Kaufpreises sowie Notar- und Gerichtskosten in Höhe von ca. 2,0 Prozent des Kaufpreises zu tragen.

c. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist bei Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen in sieben Kaufpreisraten gemäß dem Baufortschritt und nach Maßgabe eines Zahlungsplanes zu bezahlen. Die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreisraten tritt folglich mit Erreichen des jeweiligen im Zahlungsplan genannten Baufortschritts ein, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der Notar dem Käufer bestätigt hat, dass

- der Kaufvertrag rechtswirksam ist und die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen erteilt oder Genehmigungen nicht erforderlich sind;
- die Auflassungsvormerkung für den Käufer an dem Wohnungs- und Teileigentum eingetragen ist;
- die Lastenfreistellung durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung des Grundpfandgläubigers beim Notar gesichert ist, wo-nach nicht zu übernehmende Grundpfandrechte gelöscht werden bzw. das Wohnungs- und Teileigentum freigegeben wird, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach vollständiger Kaufpreiszahlung, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bauten stand entsprechenden Teils des geschuldeten Kaufpreises; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Interessenten vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Wohnungs- und Teileigentum zurückzuzahlen.

Dabei behält sich die Verkäuferin die Bestellung von Grundpfandrechten, die der Finanzierung der Baumaßnahme dienen, ausdrücklich vor. Der Interessent erhält in diesem Fall die vorstehend dargestellte, den Bestimmungen der MaBV entsprechende, Freistellungserklärung der globalfinanzierenden Bank.

Die Zahlung nach Baufortschritt erfolgt dann entsprechend des Zahlungsplanes wie folgt:

- 1. Rate: Nach Baubeginn und Zugang der Notarmitteilung über das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen: 30 % vom Kaufpreis abzüglich Sicherheitseinbehalt von 5% gemäß § 650 m Abs. 2 BGB.
- 2. Rate: Rohbaufertigstellung des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hausaufgang: 28 % vom Kaufpreis.
- 3. Rate: Herstellung der Fenster (inkl. Verglasung) des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hausaufgang: 7 % vom Kaufpreis.
- 4. Rate: Herstellung der Dachrinnen und -flächen, Rohinstallation der Heizungssteigleitungen, Sanitärsteigleitungen und Elektro, des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hausaufgang: 11,9 % vom Kaufpreis.
- 5. Rate: Herstellung des Innenputzes (ohne Beiputz), und des Estrichs, des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hausaufgang: 6,3 % vom Kaufpreis.
- 6. Rate: Herstellung der Fliesen (im Sanitärbereich) und der Fassadenarbeiten des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hausaufgang: 4,9 % vom Kaufpreis.
- 7. Rate: Vollständige Fertigstellung Zug um Zug gegen Besitzübergabe sowie Sicherheitseinbehalt gemäß § 650 m Abs. 2 BGB: 11,9 % vom Kaufpreis

Die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreisraten tritt jeweils zehn Tage nach Erreichen des jeweiligen im Zahlungsplan genannten Baufortschritts ein, den der Verkäufer dem Käufer mitteilt, nicht jedoch vor dem 01. Januar 2027. Auf die Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate wird in der Aufforderung zur Abnahme nochmals hingewiesen.

Zahlt der Interessent bei Fälligkeit nicht, gerät er gemäß § 286 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB in Verzug und schuldet der Verkäuferin ab diesem Zeitpunkt Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz. Die Nichtzahlung von Kaufpreisraten berechtigt die Verkäuferin des Weiteren – nach Setzung einer Zahlungsfrist – zum Rücktritt vom Bauträgerkaufvertrag.

Der Kaufpreis ist teilweise schuldbefreiend auf das Konto des Gläubigers des nicht zu übernehmenden Grundpfandrechts und im Übrigen an die Verkäuferin zu zahlen.

d. Fertigstellung und Abnahme

Nach Herstellung des Kaufgegenstandes findet eine Abnahme statt. Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum werden gesondert abgenommen.

Die Verkäuferin beabsichtigt dabei, das Objekt bis zum 31. Dezember 2028 vollständig fertig zu stellen. Verbindlich wird die Fertigstellung zum 30. April 2029 vereinbart. Wird der vorgenannte Fertigstellungstermin nicht eingehalten, ist die Verkäuferin verpflichtet, ab dem folgenden Monatsersten an den Interessenten eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 750,00 für 1-Zimmer-Wohnungen, von EUR 1.000,00 für 1,5 bis 2-Zimmer-Wohnungen und EUR 1.500,00 für 2,5-Zimmer- und größere Wohnungen für jeden angefangenen Monat zu bezahlen. Mit dieser Zahlung sind weitergehende Schadensersatzansprüche des Käufers wegen Verzögerung der Fertigstellung ausgeschlossen, wenn nicht der Verkäufer Vorsatz oder eine fahrlässige Pflichtverletzung zu vertreten hat. Die Fertigstellung wird dem Interessenten von der Verkäuferin schriftlich mitgeteilt. Behinderungen bei der Herstellung des Objektes aus Umständen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführungen von Sonderwünschen, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Die Abnahme des Sondereigentums durch den Interessenten erfolgt innerhalb 14 Tagen seit Mitteilung der Verkäuferin über die erreichte Fertigstellung. Die Abnahme gilt als erfolgt, wenn die Verkäuferin dem Interessenten nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist von 14 Tagen zur Abnahme gesetzt hat und der Interessent die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines wesentlichen Mangels verweigert hat. Darauf wird die Verkäuferin den Interessenten in der Aufforderung zur Abnahme nochmals hinweisen. Bei der Abnahme nehmen die Parteien ein Protokoll über etwa festgestellte Mängel auf.

Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums beauftragt und bevollmächtigt der Interessent widerruflich die TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit der technischen Abnahme. Dieser Bevollmächtigung kann der Interessent schriftlich gegenüber der Verkäuferin widersprechen. Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wählt einen Sachverständigen aus den Reihen ihrer Mitarbeiter aus, der die Abnahme durchführt. Dieser Sachverständige fertigt über die getroffenen Feststellungen ein Protokoll und die Abnahmeerklärung. Bei der Abnahme hat die TÜV SÜD Industrie Service GmbH die Interessen des Käufers wahrzunehmen. Die Kosten trägt die WEG. Sofern die TÜV SÜD Industrie Service GmbH die Mitwirkung an der Abnahme ablehnt, wird sich der Interessent bei der Abnahme durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vertreten lassen, der vom Präsidenten der Industrie- und Handelskammer München-Oberbayern bestimmt wird. Jedenfalls wird der Interessent zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums eingeladen, um persönlich an der technischen Abnahme mitzuwirken. Unabhängig davon, erklärt er sich im Bauträgerkaufvertrag ausdrücklich mit der technischen Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH/den Sachverständigen einverstanden und erklärt spätestens bei Abnahme seines Sondereigentums auch die dann schon durch den TÜV protokollierte technische Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

TEIL B – V. RECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

e. Übergang von Eigentum, Besitz, Nutzen und Lasten

Die Besitzübergabe der Eigentumswohnung erfolgt Zug um Zug mit Abnahme gegen Bezahlung der letzten Kaufpreisrate. Die Verkäuferin ist mithin zur Übergabe des Kaufgegenstandes verpflichtet, wenn der Interessent den Kaufpreisanspruch der Verkäuferin erfüllt hat. Auch die Gefahr des zufälligen Untergangs bzw. der zufälligen Verschlechterung geht zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Interessenten über. Zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten tritt der Interessent des Weiteren in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, einschließlich etwaig bereits gefasster Beschlüsse, ein und ist verpflichtet, das Hausgeld zu entrichten. Des Weiteren tritt er mit wirtschaftlicher Wirkung in ein ggf. bezüglich der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes bestehendes Mietverhältnis ein.

Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Bezahlung der letzten Kaufpreisrate durch Eintragung des Interessenten in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch. Die Eintragung wird durch den zuständigen Notar veranlasst, sobald der vollständige Kaufpreis durch den Interessenten bezahlt wurde. Weitere Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch ist, dass die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer) dem Grundbuchamt vorgelegt wurde. Zur Sicherung des Anspruchs des Interessenten auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Deren Eintragung ist auch Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises. Nach Eigentumsübertragung wird die Auflassungsvormerkung des Interessenten wieder gelöscht.

f. Finanzierungsvollmacht

Die Verkäuferin wird wie dargestellt bei der Bestellung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises mitwirken und er-teilt dem Interessenten hierzu im Rahmen des notariellen Bauträgerkaufvertrages Vollmacht. Die Vollmacht stellt dabei sicher, dass der Verkäuferin keine persönliche Haftung erwächst und die durch die Grundpfandrechte gesicherten Mittel ausschließlich zur Kaufpreiszahlung verwendet werden. Daher muss die Grundschuldbestellungsurkunde die im Bauträgerkaufvertrag festgehaltene Sicherungszweckvereinbarung festhalten. Die Verkäuferin schafft insgesamt mithin nur die Rahmenbedingungen, damit der Interessent durch die Finanzierungsvollmacht seine Finanzierung sichern kann. Es bleibt alleinige Aufgabe des Interessenten dafür Sorge zu tragen, dass bis zur Kaufpreisfälligkeit die Voraussetzungen zur Auszahlung seiner Finanzierung gegeben sind.

g. Vollmacht an den Vollzugsnotar

Im notariellen Bauträgerkaufvertrag wird der Notar durch beide Parteien zur Abgabe, der zum Vollzug des Bauträgerkaufvertrages erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen bevollmächtigt.

h. Änderungsvorbehalt und -vollmacht

Im notariellen Bauträgerkaufvertrag wird der Interessent die Verkäuferin weitreichend bevollmächtigen. Insofern wird die Verkäuferin insbesondere bevollmächtigt, Dienstbarkeiten oder Reallasten zu bestellen und ggf. zu löschen, die zur Durchführung des Bauvorhabens und zur Regelung der Beziehungen zu den Nachbargrundstücken erforderlich werden, insbesondere zur Sicherung von Abstandsflächen, Geh- und Fahrtrechten, Mitbenutzungsrechten an Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Kinderspielplätze, Mülltonnenstandplätze, Fahrradabstellplätze) und Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon, Hörfunk- und Fernsehkabel etc.), Feuerwehrzufahrten bzw. Feuerwehrzufahrtsmitbenutzung, Unterbaurechte für Tiefgaragen einschließlich Mitbenutzungsregelungen und Kostenverteilung, Anbau- und Überbaurechte etc. sowie mit der für den Käufer eingetragenen Auflassungsvormerkung hinter solche Dienstbarkeiten und Reallasten zurückzutreten. Ferner wird die Verkäuferin bevollmächtigt, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung abzuändern, was insbesondere auch die Aufhebung, Erweiterung, Unterteilung und Neubegründung von Wohnungs- und Teileigentum und von Sondernutzungsrechten sowie die dadurch veranlassten Veränderungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums betrifft. Änderungen von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung dürfen nur dann erfolgen, wenn sie dem Interessenten keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegen, sein Wohnungs- und Teileigentum und seine Sondernutzungsrechte unangetastet lassen und sein Recht zur Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums nicht oder nur geringfügig einschränken oder wenn sie

von der zuständigen Baubehörde bzw. vom Grundbuchamt zum Vollzug der Teilungserklärung verlangt werden.

i. Mängelrechte

Im Hinblick auf Mängel am Grundstück wird geregelt, dass das Grundstück gekauft wie vorhanden übertragen wird. Sämtliche Gewährleistungsrechte und -ansprüche des Interessenten werden daher ausgeschlossen. Die Verkäuferin steht lediglich dafür ein, dass das Grundstück für die von der Verkäuferin geschuldete Bebauung geeignet ist und bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Die Verkäuferin schuldet kein bestimmtes Flächenmaß des Grundstücks. Die Verkäuferin erklärt im Hinblick auf Mängel am Grundstück lediglich, dass ihr verborgene Mängel des Baugrundstücks nicht bekannt sind. Im Übrigen haftet die Verkäuferin daher lediglich für den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, für die Freiheit des Kaufgegenstandes von rückständigen öffentlichen Lasten und Abgaben sowie für die Freiheit von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, sofern diese nicht vom Interessenten übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt wurden, haften.

Für Mängel der von der Verkäuferin gemäß dem Bauträgerkaufvertrag in Verbindung mit der in Bezug genommenen Baubeschreibung geschuldeten Arbeiten gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Bauträgerkaufvertrag. Im Falle entsprechender Baumängel können dem Interessenten innerhalb der Gewährleistungsfrist Nacherfüllungsansprüche, Minderungsrechte, Schadensersatzansprüche und Rücktrittsrechte zustehen. Die Verkäuferin haftet aber nur für die Mangelfreiheit zum Zeitpunkt der Abnahme, nicht für danach entstehende Mängel. Die Verjährungsfrist beträgt im Regelfall fünf Jahre ab Abnahme. Die Verjährungsfrist für Mängel an neu hergestellten oder gelieferten Sachen, die nicht Bauleistungen sind, z.B. für bewegliche und elektrische Teile der Aufzugsanlage und/oder elektrischen Rollläden, bei kurzlebigen Verbrauchsgütern, sonstigen gelieferten Teilen, beweglichen mechanischen Teilen, für (Brandschutz)Tore und -türen oder -vorhänge, Elektroladestationen oder ähnliches sowie für Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Antriebsmotoren, Schalter, Schaltrelais oder Thermostatventile, soweit diese nicht zur Herstellung des Gebäudes fest eingefügt wurden, wird auf zwei Jahre vereinbart.

Für Möbel, Küchenmöbel, Elektrogeräte, Beleuchtung und andere etwa mitverkaufte bewegliche Sachen gelten ausschließlich die jeweiligen Hersteller- bzw. Lieferantenbedingungen, insbesondere etwaige Herstellergarantien (ein Jahr bzw. zwei Jahre) und im Übrigen die gesetzlichen Vorschriften, über die der Notar belehrt hat. Eine darüberhinausgehende Beschaffenheitsgarantie der Verkäuferin für diese auch beweglichen Ausstattungsgegenstände wird nicht übernommen. Etwaige Mängel, Funktionsbeeinträchtigungen oder Schäden an Möbeln, Küchenmöbeln, Elektrogeräten, Beleuchtung und anderem etwa mitverkauften beweglichen Sachen sind daher vorrangig unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Hersteller, Lieferanten oder Kundendienst geltend zu machen.

j. Rücktrittsrechte

Den Parteien stehen ihre gesetzlichen Rücktrittsrechte zu. Der Interessent hat daher nur bei einer Pflichtverletzung der Verkäuferin das Recht zum Rücktritt vom Bauträgerkaufvertrag. Dabei können dem Interessenten für die Durchsetzung des Rücktritts ggf. Gerichts- und Rechtsanwaltskosten entstehen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Interessent auch nicht zum Rücktritt vom Bauträgerkaufvertrag berechtigt ist, sollte er sich nach Abschluss des Bauträgerkaufvertrages nicht in der Lage sehen den Kaufpreis zu finanzieren. Entsprechendes gilt nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen für den Fall, dass der Interessent aufgrund veränderter Umstände (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. ä.) vom Bauträgerkaufvertrag Abstand nehmen will.

k. Erschließungskosten

Im Hinblick auf Erschließungskosten wird im Bauträgerkaufvertrag geregelt, dass, soweit die Landeshauptstadt München nach der Abnahme aufgrund Gesetzes oder Satzung für die Instandsetzung oder den Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen – Straßen, Gehweg und dergleichen – Beiträge erhebt, diese nicht im Kaufpreis enthalten sind. Diese wären vielmehr vom Käufer zu tragen. Da-bei hat die Verkäuferin mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem sie sich verpflichtet, die umliegenden, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Straßen- und Gehwegflächen (samt Parkplätzen) auf ihre Kosten zu errichten. Die Landeshauptstadt Mün-

chen hat aber bestätigt, dass die Erschließungsbeiträge für die Straßenherstellung und den Straßengrunderwerb bereits abgewickelt wurden.

3. Verwaltervertrag

Nach den Regelungen im Bauträgerkaufvertrag tritt der Interessent mit Besitzübergang in den Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum des gegenständlichen Grundbesitzes mit der Domicil Property Management GmbH ein. Durch die WEG wurde die Domicil Property Management GmbH bereits zur Verwalterin der WEG bestellt. In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass eine geordnete Verwaltung des Grundbesitzes für die Rentabilität des Investments von entscheidender Bedeutung ist. Dies beginnt bereits mit der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustands des Grundbesitzes und der damit einhergehenden Planung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie deren Umsetzung.

Die Domicil Property Management GmbH („WEG-Verwalterin") wurde zunächst entsprechend § 26 Abs. 1 Satz 1, Satz 2, HS 2 WoEigG für einen Zeitraum von drei Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen. Der Verwalter kann dabei jederzeit abberufen werden, wobei der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet.

a. Rechte und Pflichten der WEG-Verwalterin

Die Rechte und Pflichten der WEG-Verwalterin ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz. Die WEG-Verwalterin hat insbesondere die Aufgabe Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des Objekts einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel sicherzustellen. Die WEG-Verwalterin kümmert sich des Weiteren darum, dass die von den Eigentümern geschuldeten Hausgelder gezahlt werden, damit sodann Verbindlichkeiten der WEG beglichen werden können. Auch soll die WEG-Verwalterin darauf hinwirken, dass die Mitglieder der WEG in der Eigentümersammlung Beschlüsse einheitlich fassen. Der WEG-Verwalterin wurden dafür bereits umfassende Vollmachten erteilt, sodass diese die WEG vollumfänglich im Rechtsverkehr vertreten kann.

b. Vergütung

Die WEG-Verwalterin erhält eine monatliche Vergütung von EUR 30,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Wohnung und EUR 5,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer je Tiefgaragenstellplatz. Die Vergütung für die WEG-Verwalterin ist monatlich durch die WEG und damit mittelbar durch den Interessenten zu leisten. Sonderleistungen werden gemäß dem Verwaltervertrag gesondert vergütet. Insofern muss der Interessent auch die Kosten in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, die ihm durch die an die WEG-Verwalterin zu leistende Vergütung entstehen. Dabei können diese Kosten regelmäßig auch nicht auf die Mieter umgelegt werden.

4. Mietpool GbR

Der Interessent kann sich dafür entscheiden, seinen Beitritt zur Mietpool GbR zu erklären und dadurch mit Besitzübergang Gesellschafter der Mietpool GbR zu werden. In diesem Fall kommt dem Interessenten auch die Erstvermietungsgarantie der Verkäuferin zugute (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. f).

Bei der Mietpool GbR handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (vgl. §§ 705 ff. BGB), deren Gesellschafter die Verkäuferin, die Domicil Property Management GmbH als Geschäftsführerin der Mietpool GbR sowie die Käufer von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen (aktuell 372 Eigentumswohnungen und 167 Tiefgaragenstellplätzen) auf dem hier angebotsgegenständlichen Grundbesitz sind.

Im Rahmen der Mietpool GbR überlassen die Interessenten die von den Mietern gezahlten Mieten zzgl. Betriebskostenzahlungen (Warmmieten) der Mietpool GbR, wobei jeder Gesellschafter an dem wirtschaftlichen Ergebnis der Mietpool GbR gemäß des ihm jeweils zustehenden Anteils durch eine monatliche Ausschüttung beteiligt wird. Für die Eigentumswohnungen wird der sog. Mietpool I gebildet, für die Tiefgaragenstellplätze der sog. Mietpool II. Der Beitritt zur Mietpool GbR hat für den Interessenten den Vorteil, dass sein persönliches Mietertragsausfallrisiko im Falle des Leerstandes oder der Zahlungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit eines Mieters sinkt, da seine persönliche finanzielle Belastung durch die übrigen Gesellschafter der Mietpool GbR kompensiert wird. Naturgemäß mindert allerdings der Leerstand anderer Eigentumswohnungen oder Tiefgaragenstellplätze und die Zahlungsunfähigkeit bzw. -unwilligkeit anderer Mieter den Ertrag des jeweiligen Gesellschafters. Dabei ist die Mietpool GbR eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach den §§ 705 ff. BGB, sodass die Gesellschafter der Mietpool GbR, mithin bei einem Beitritt auch der Interessent, mit ihrem gesamten Vermögen für die Verbindlichkeiten der Mietpool GbR haften. Zuletzt verpflichtet sich der Interessent – abhängig vom Zustand der Eigentumswohnung – durch einen Beitritt zur Mietpool GbR dazu, in der Eigentumswohnung bei jedem Mieterwechsel Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen, um dadurch die Bau- und Wohnqualität der gesamten Anlage langfristig zu erhalten (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g). Die Kosten für diese Schönheitsreparaturen werden dabei nur teilweise, nämlich in Höhe von einer aktuellen monatlichen Ausschüttung je Kalenderjahr für die jeweilige Wohneinheit, durch die Mietpool GbR getragen. Im Übrigen sind die Kosten für die Schönheitsreparaturen durch den Interessenten zu tragen.

Des Weiteren hat der Beitritt des Interessenten zur Mietpool GbR den Vorteil, dass die Verwaltung und die Vermietung der Eigentumswohnung sowie des Tiefgaragenstellplatzes gegen Entgelt durch die Sondereigentumsverwalterin übernommen wird (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c). Diese übernimmt die Durchsetzung von Mietforderungen gegen die Mieter, die Erstellung der Betriebskostenabrechnung sowie die Durchsetzung von Betriebskostennachzahlungsansprüchen und die Neuvermietung. Entscheidet sich der Interessent gegen einen Beitritt zur Mietpool GbR, ist er für die Verwaltung seines Sondereigentums sowie für die Vermietung selbst verantwortlich. Es bleibt ihm vorbehalten, dafür einen anderen Sondereigentumsverwalter zu beauftragen.

Maßgeblich für die Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Mietpool GbR ist der notariell beurkundete Gesellschaftervertrag vom 4. August 2026 (UVZ-Nr. F 1566/2026 des Notars Till Franzmann, Regensburg). Dabei ist die Verfolgung etwaiger Ansprüche der Gesellschafter gegenüber der Verkäuferin aus den zugrunde liegenden Bauträgerkaufverträgen ausdrücklich nicht Zweck der Mietpool-GbR und nicht Aufgabe der Geschäftsführung der Mietpool GbR. Entsprechende Ansprüche sind vom jeweiligen Gesellschafter eigenverantwortlich und auf eigene Kosten sowie auf eigenes Risiko gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen.

a. Laufzeit

Die Mietpool-GbR wird unbefristet abgeschlossen und ist erstmals zum 31. Dezember 2033 mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündbar. Gesellschafter, die die Mietpool-GbR nicht wirksam fristgemäß gekündigt haben, bleiben Gesellschafter der Mietpool GbR. Wird die Mindestanzahl von 100 Gesellschaftern unterschritten, so endet die Mietpool GbR automatisch zum Ablauf des zu diesem Zeitpunkt laufenden Geschäftsjahres. Dies gilt nicht, sofern der Geschäftsführer im Einvernehmen mit den fortführungswilligen Gesellschaftern eine Verlängerung herbeiführt.

b. Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung der Mietpool GbR wurde die Domicil Property Management GmbH als Geschäftsführerin bestellt. Diese übernimmt die Geschäftsführung der Mietpool GbR und ist insbesondere für die Einziehung der Miete, die Einberufungen der Gesellschafterversammlung und die Vertretung der Mietpool GbR zuständig. Des Weiteren übernimmt die Geschäftsführerin die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen gegen die Mieter. Als Vergütung erhält die Geschäftsführerin einen Betrag in Höhe von 2,5 Prozent der Mietpool GbR tatsächlich zufließenden Nettowarmmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Dabei hängen die Geschicke der Mietpool GbR, insbesondere deren wirtschaftlicher Erfolg, im Wesentlichen von der Erfahrung und Kompetenz des Geschäftsführers ab. In diesem Rahmen muss sich der Interessent bewusst sein, dass die Geschäftsführerin bei Gründung der Mietpool GbR durch die Verkäuferin – ggf. auch nach eigener Interessenlage – ausgewählt und eingesetzt wurde. Ein eigenes Prüfungs- oder Wahlrecht steht dem Interessenten beim Beitritt mithin nicht zu. Auch später ist eine Abberufung der Geschäftsführerin nur zusammen mit den übrigen Gesellschaftern der Mietpool GbR möglich.

c. Sondereigentumsverwalterin

Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent auch dazu, die Domicil Property Management GmbH mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen und entsprechend zu bevollmächtigen. Die Sondereigentumsverwalterin übernimmt damit namens des jeweiligen Interessenten die Vermietung und die Verwaltung des jeweiligen Sondereigentums. Dies umfasst insbesondere den Abschluss und die Kündigung von Mietverträgen, die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, die Übergabe bzw. Übernahme der Wohnflächen von den Mietern zu Beginn bzw. Ende des jeweiligen Mietverhältnisses sowie die Kontrolle des pünktlichen Eingangs der Miete und ggf. die Geltendmachung rückständiger Mietforderungen. Der Sondereigentumsverwalterin werden dazu umfassende Vollmachten erteilt.

Die Grundvergütung für die Sondereigentumsverwaltung beträgt monatlich EUR 30,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer pro Eigentumswohnung und EUR 5,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer pro Tiefgaragenstellplatz. Diese Grundvergütung erhöht sich jeweils mit Wirkung zum 1. Januar eines Kalenderjahres um 3 %. Diese Kosten der Sondereigentumsverwaltung hat der jeweilige Interessent selbst zu tragen und muss auch diese Kosten in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen. Die Mietpool GbR ist damit nicht Schuldnerin des Vergütungsanspruchs der Sondereigentumsverwalterin.

Sonderleistungen der Sondereigentumsverwalterin müssen durch den Interessenten entsprechend den Regelungen des Sondereigentumsverwaltungsvertrages gesondert vergütet werden. Insbesondere erhält die Sondereigentumsverwalterin für die Neuvermietung einer Eigentumswohnung ein Erfolgshonorar in Höhe von zwei Nettomonatsmieten zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vom jeweiligen Interessenten. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist aber die Mietpool GbR gegenüber dem Interessenten verpflichtet, dieses Erfolgshonorar zu übernehmen. Für den Fall, dass die Durchführung der Schönheitsreparaturen im Falle eines Mieterwechsels (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g) auf Wunsch des Interessenten durch die Sondereigentumsverwalterin erfolgt, erhält diese eine Vergütung in Höhe von 5 Prozent bis 10 Prozent des Nettoauftragswerts für die Renovierungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Auf gesonderte Anforderung des Interessenten übernimmt die Sondereigentumsverwalterin gegen Zahlung einer Sondervergütung von EUR 75,00 pro Stunde gesetzlicher Umsatzsteuer die Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen des Interessenten aus dem Bauträgerkaufvertrag wegen Mängeln am Sonder- und Gemeinschaftseigentum gegenüber der Verkäuferin und bei einer Abtretung von Gewährleistungsansprüchen auch gegenüber Dritten.

d. Einnahmen und Ausgaben der Mietpool GbR

Die Mietpool GbR generiert ihre Einnahmen aus der Zusammenführung, d. h. der Poolung, der Warmmieten der von den Gesellschaftern erworbenen Eigentumswohnungen (Mietpool I) und der Tiefgaragenstellplätze (Mietpool II). Aus diesem Grund treten die Gesellschafter die ihnen als Eigentümer gegen die Mieter zustehenden Mietzinsansprüche aus bereits bestehenden und zukünftig noch abzuschließenden Mietverhältnissen an die Mietpool GbR ab. Dabei übernimmt die Domicil Property Management GmbH hinsichtlich der Höhe der Mieteinnahmen keine Garantie. Denn diese können aufgrund der Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen und/ oder Tiefgaragenstellplätze sowie der Bonität der Mieter variieren. Ferner ist die Verkäuferin nach dem Gesellschaftsvertrag der Mietpool GbR und der Erstvermietungsgarantie verpflichtet, eine einmalige Zahlung in Höhe von EUR 50,00 je Quadratmeter eingebrachter Wohnfläche als Einlage in die Mietpool GbR zu zahlen.

Ausgaben der Mietpool GbR resultieren vorrangig aus den monatlichen Mietausschüttungen an die Interessenten und aus der an die Geschäftsführerin zu zahlenden Vergütung. Darüber hinaus können der Mietpool GbR auch weitere Kosten anfallen:

- Zahlung des auf Mieter umlagefähigen Anteils des Hausgeldes;
- Aufwendungen für die Geschäftsführung der Mietpool-GbR, etwa Bankspesen und alle sonstigen Kosten, die bei Durchführung des Gesellschaftsvertrages anfallen, insbesondere Kosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen (Kosten für die Anmietung eines Versammlungsortes, Fahrt- und Übernachtungskosten der Geschäftsführung der Mietpool-GbR usw.);
- Steuerberatungskosten;
- bei Neuvermietungen das nach den Regelungen des Vertrages über die Sondereigentumsverwaltung gegenüber dem Sondereigentumsverwalter geschuldete Erfolgshonorar und die geschuldeten direkten Vertriebskosten;
- Stromkosten für den Zeitraum des Leerstands;
- die Kosten für die Wiederherstellung der Vermietbarkeit der Wohneinheiten, gedeckelt auf den Betrag einer monatlichen Ausschüttung je Kalenderjahr für die jeweilige Wohneinheit.

Sofern die Geschäftsführerin der Mietpool GbR auch als WEG-Verwalterin mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beauftragt ist, ist sie nach dem Gesellschaftsvertrag angewiesen, von dem zur Ausschüttung anstehenden Betrag den nicht umlagefähigen Anteil des Hausgeldes gemäß jeweils beschlossenem Wirtschaftsplan in Abzug zu bringen und an die WEG-Verwaltung auszukehren. Dies gilt ebenfalls für eine Vergütung der WEG-Verwaltung gemäß Verwaltungsvertrag sowie für den Fall, dass die Geschäftsführerin der Mietpool GbR auch die Verwaltung der Wohnung/des Tiefgaragenstellplatzes im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung wahrnimmt im Hinblick auf die vertraglich vereinbarten Vergütungen, soweit diese vom Eigentümer selbst zu zahlen ist. Der einzelne Gesellschafter der Mietpool-GbR hat unabhängig vom wirtschaftlichen Ergebnis der Mietpool GbR die Verpflichtung zur individuellen Zahlung des Hausgeldes und der Gebühren der WEG-Verwaltung sowie der Vergütungen aus der Sondereigentumsverwaltung.

e. Ausschüttungen an die Gesellschafter

Die aus der Zahlung der Warmmieten durch die Mieter resultierenden Einnahmen werden – unter Berücksichtigung der Ausgaben der Mietpool GbR – sodann anteilig entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote an die Gesellschafter ausgeschüttet. Insofern kann aufgrund der Zusammenführung der Mieteinnahmen der Gesellschafter der Mietpool GbR und der lediglich anteiligen Ausschüttung an den Interessenten die ausgeschüttete Miete geringer sein als die am Markt erzielbare Miete. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Ausschüttungen an den Interessenten durch die Ausgaben der Mietpool GbR geschmälert werden, wobei die Bewirtschaftungsausgaben der Mietpool GbR höher sein können, als es die Bewirtschaftungsausgaben des Interessenten im Falle einer Selbstvermietung wären.

Die Gesellschafter nehmen ab dem zweiten Monatsersten des auf dem Beitritt folgenden Monats an dem Pooling- und Ausschüttungsverfahren der Mietpool GbR teil, sofern bis zu diesem Zeitpunkt alle Kaufpreisraten beglichen sind. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter aus dem Mietpool sollen jeweils bis zum 20. Kalendertag des laufenden Monats erfolgen.

Der Gesellschaftsvertrag sieht abschließend aufgezählte Gründe vor, in denen eine Ausschüttung unterbleibt, sodass der Interessent von seinem Beitritt zur Mietpool GbR und der Mietgarantie der Verkäuferin nicht mehr profitiert. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Interessent seine Eigentumswohnung oder seinen Tiefgaragenstellplatz nicht oder zu abweichenden Konditionen vermietet. Denn in diesem Fall tragen die Mieteinnahmen nicht oder nicht in vollem Maße zu den Einnahmen der Mietpool GbR bei, sodass diese auch nicht anteilig an den Interessenten ausgeschüttet werden können. Darüber hinaus erfolgt keine Ausschüttung, wenn der Interessent seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. g und lit. h) nicht nachkommt. Weiterhin mindert sich die Ausschüttung, wenn der Mietgegenstand mit Mängeln behaftet ist, die zu einer Mietminderung durch den Mieter führen. Sollte sich allerdings später herausstellen, dass die Mietminderung unberechtigt war, so hat der betroffene Gesellschafter einen Anspruch auf die einbehaltene Ausschüttung.

Steht bei Ende des Mietpools nach Erfüllung aller sonstiger Verpflichtungen und Ansprüchen der Mietpool GbR und der Geschäftsführung der Mietpool GbR noch ein Rest-Guthaben aus dem jeweiligen Mietpool zur Verfügung, so ist dieses entsprechend der Anteile an der Mietpool GbR an die Gesellschafter auszukehren. Zeiträume, in denen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages keine Ausschüttungen oder keine vollständigen Ausschüttungen erfolgt sind, bleiben bei der Festlegung der Höhe dieser Schlussauskehrung außer Betracht. Diese Reglung gilt entsprechend für den Fall des endgültigen Endes der Laufzeit der Mietpool GbR.

f. Erstvermietungsgarantie

Der Interessent tritt bei einem Beitritt zur Mietpool GbR auch dem zwischen der Verkäuferin und der Mietpool GbR geschlossenen Vertrag über eine Erstvermietungsgarantie, der dem Gesellschaftsvertrag als Anlage beigefügt ist, mit Wirkung zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bei. In Folge seines Beitritts zur Mietpool GbR profitiert der Interessent von der durch die Mietpool GbR erteilten Erstvermietungsgarantie. Danach gewährt die Verkäuferin, dass diese die zum jeweiligen Mietpool gehörenden Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze bestmöglich an einen ersten Mieter vermittelt bzw. diesen nachweist (die „**Erstvermietung**"). Weiterhin garantiert die Verkäuferin dem Interessenten die erstmalige Vermietung des Wohneigentums zu einer monatlichen Netto-Miete in Höhe von EUR 35,00 jeweils je Quadratmeter Wohnfläche. Diese Verpflichtung gilt grundsätzlich als erfüllt, wenn der Mieter die erste nach dem Mietvertrag geschuldete Monatsmiete ungekürzt gezahlt hat und für die Dauer von sechs Monaten das Recht des Mieters (und des Vermieters) auf ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist, oder das Mietverhältnis sechs Monate bestanden hat.

Sollte die Erstvermietung zu einem Mietzins unterhalb von EUR 35,00 pro Quadratmeter erfolgen, die Eigentumswohnung nicht vermietet sein oder die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete nicht zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten beginnen, schuldet die Verkäuferin dem Interessenten die Differenz zwischen der tatsächlich erzielten und der vertraglich garantierten Miete, bezogen auf den jeweiligen von der Garantie betroffenen Eigentumswohnung, für die Dauer von sechs Monaten. Sollte das zuerst vermittelte Mietverhältnis innerhalb der Garantiezeit von sechs Monaten wieder beendet werden, schuldet die Verkäuferin dem Interessenten die Differenz zwischen der tatsächlich erzielten und der garantierten Miete, bezogen auf den jeweiligen von der Garantie betroffenen Eigentumswohnung, bis zu einer Neuvermietung der Eigentumswohnung, längstens jedoch bis zum Ende des Garantiezeitraumes.

Die Gewährung der Mietgarantie steht dabei unter der Bedingung, dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnung durch den Interessenten vollständig bezahlt wurde, die Eigentumswohnung nicht durch den jeweiligen Interessenten selbst genutzt wird, sondern zur freien Vermietung zur Verfügung steht und sich die Eigentumswohnung in einem mangelfreien, vermietungsfähigen Zustand befindet. Hiervon ausgenommen sind Mängel, die aus der Verpflichtung der Verkäuferin aus Werklieferungsverträgen resultieren (Herstellungs- und/oder Gewährleistungsverpflichtung

g. Schönheitsreparaturverpflichtung im Falle eines Mieterwechsels

Durch einen Beitritt zur Mietpool GbR verpflichtet sich der Interessent gegenüber der Mietpool GbR, die jeweilige Eigentumswohnung im Falle eines Mietwechsels – gleich aus welchem Grund – auf eigene Kosten und eigenes Risiko Schönheitsreparaturen durchzuführen und abzuschließen und die Eigentumswohnung in den üblichen Dekorationszustand bei Neuvermietungen zu versetzen. Die Gesellschafter sind insofern verpflichtet, bezüglich ihrer jeweiligen Eigentumswohnung sowohl während der Dauer des jeweiligen Mietverhältnisses als auch anlässlich eines jeden Mieterwechsels, und zwar unabhängig von Grund des Mieterwechsels, auf eigene Kosten und eigenes Risiko die Wiedervermietbarkeit herzustellen. Die Verpflichtung zur Wiedervermietung umfasst neben einer erforderlichen Reparatur bzw. einem erforderlichen Austausch der gesamten Möblierung oder Teile derselben auch die Durchführung von erforderlichen Schönheitsreparaturen und die Instandsetzung/Beseitigung von Mängeln oder Schäden, soweit diese nicht vom Mieter zu erbringen bzw. zu beseitigen sind („**Schönheitsreparaturen**").

Die Schönheitsreparaturen sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang einer entsprechenden Mitteilung durch den Sondereigentumsverwalter durchzuführen und abzuschließen. Im Falle eines Mieterwechsels oder einer Kündigung durch den Mieter im Zeitraum zwischen dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sind die Schönheitsreparaturen innerhalb von vier Wochen nach Beitritt zur Mietpool-GbR bzw. nach Zugang einer entsprechenden Mitteilung durch den Sondereigentumsverwalter vom Gesellschafter auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen und abzuschließen.

Die Kosten für diese Schönheitsreparaturen werden dabei teilweise, nämlich in Höhe von einer aktuellen monatlichen Ausschüttung je Kalenderjahr für die jeweilige Wohneinheit, durch die Mietpool GbR getragen. Im Übrigen sind die Kosten für die Schönheitsreparaturen durch den Interessenten zu tragen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten für Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung während des laufenden Mietverhältnisses allein durch den Interessenten zu tragen.

h. Beitritt und Ausscheiden eines Gesellschafters

Der Beitritt erfolgt mit Wirkung zum Besitzübergang. Der Beitritt ist dabei insbesondere dadurch aufschiebend bedingt, dass der Interessent den Sondereigentumsverwaltungsvertrag mit der Domicil Property Management GmbH abschließt (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 4 lit. c). Das Ausscheiden aus der Mietpool GbR erfolgt insbesondere bei Weiterveräußerung des jeweiligen Kaufgegenstandes durch den Gesellschafter.

Darüber hinaus sieht der Gesellschaftervertrag einen Ausschluss eines Gesellschafters vor, wenn für den Ausschluss ein wichtiger Grund vorliegt. Der Gesellschaftsvertrag enthält dabei Regelbeispiele für einen solchen Ausschlussgrund. Insbesondere kann ein Gesellschafter durch die Gesellschafter von der Mietpool GbR ausgeschlossen werden, wenn ein Gesellschafter trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführung seine Eigentumswohnung oder seinen Tiefgaragenstellplatz selbst nutzt oder ohne Zustimmung der Geschäftsführung selbst zu abweichenden Konditionen vermietet. Darüber hinaus ist ein Ausschluss möglich, wenn ein Gesellschafter seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei einem Mieterwechsel trotz schriftlicher Abmahnung durch die Geschäftsführung nicht rechtzeitig nachgekommen ist.

TEIL B – V. RECHTLICHE UND KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

VI. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Folgenden werden die steuerrechtlichen Grundlagen der hier angebotenen Investments nach der Gesetzeslage im August 2026 dargestellt. Im Rahmen dieser Darstellung wird angenommen, dass es sich bei dem Interessenten um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Eigentumswohnung und den Tiefgaragenstellplatz im Privatvermögen halten möchte. Nur für diese Personen treffen die nachfolgenden Ausführungen vollumfänglich zu.

Dabei muss sich der Interessent bewusst sein, dass sich die Rechtsauffassung der Finanzbehörden sowie die finanzgerichtliche Rechtsprechung in der Zeit zwischen Erwerb und steuerrechtlicher Prüfung ändern können. Solche Änderungen haben häufig auch Rückwirkung auf alle noch offenen Fälle. Ferner ersetzt die Darstellung in diesem Prospekt nicht die abschließende Beurteilung durch das Finanzamt. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Derlei Änderungen oder abweichende Auslegungen kann die Verkäuferin und Prospektherausgeberin nicht berücksichtigen und übernimmt insofern auch keine Haftung.

Dieser Prospekt gibt daher nur einen Überblick über steuerrechtliche Themen beim Immobilieninvestment und stellt keinen Fall der steuerlichen Beratung dar. Die nachstehenden Ausführungen können mithin eine eigenständige Prüfung der steuerlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den Interessenten oder durch eine von ihm beauftragte fachkundige Person nicht ersetzen. Es bleibt daher dem Interessenten angeraten, vor Abschluss des Bauträgerkaufvertrages einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

1. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung

a. Überschuss und Werbungskosten

Sollte der Interessent seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Aufgrund der getätigten Investitionen für den Ankauf der Eigentumswohnung und des Tiefgaragenstellplatzes kann der Interessent bestimmte Teile der Anschaffungskosten sofort als Werbungskosten oder über die Haltedauer der Eigentumswohnung als Abschreibungen steuerlich geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Interessenten. Dabei können Abschreibungen allerdings frühestens im Jahr nach dem Ankauf (maßgeblich ist der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) erfolgen.

aa. Werbungskosten

Werbungskosten sind die Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen (vgl. § 9 Abs. 1 EStG). Typische laufende Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind z.B. Fremdkapitalzinsen, bestimmte weitere Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc. Diese sind im Veranlagungszeitraum der Zahlung sofort abziehbar, während sich Anschaffungs- oder Herstellungskosten lediglich ratierlich über die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes bzw. Gebäudeanteils steuermindernd auswirken.

In Bezug auf laufende Werbungskosten wurde mit Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003, Seite 546 ff.) festgelegt, dass im Rahmen der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Zahlung eines marktüblichen Disagios, d. h. die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens, sofort als Werbungskosten abgezogen werden darf, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio von maximal 5 % vereinbart wurde. Diese Vorgabe erhöht die anfänglichen steuerlichen Verluste, da eine zeitliche Vorverlagerung von vertraglichen Kosten stattfindet. Der über die marktüblichen Beträge hinausgehende Teil des Disagios ist hingegen auf den Zinsfestschreibungszeitraum oder bei dessen Fehlen auf die Laufzeit des Darlehens zu verteilen. Gleiches gilt auch bei der steuerlichen Anerkennung des Damnums. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Fall einer modellhaften Gestaltung bei einer gleichgerichteten Vermittlung vorliegen könnte (siehe dazu d). Dies muss individuell durch den Interessenten unter Einbindung seines Steuerberaters geprüft werden.

bb. Absetzung für Abnutzung

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehört des Weiteren auch die Absetzung für Abnutzung (nachfolgend „**AfA**“) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) zu den Werbungskosten.

Für alle Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2022 fertig gestellt wurden, kann der Steuerpflichtige eine Abschreibung der Gebäudeherstellungskosten oder Gebäudeanschaffungskosten vornehmen, wobei eine maximale Abschreibung von 33 Jahren anzunehmen ist. Diese sog. lineare AfA liegt bei 3 % jährlich.

Anstelle der linearen AfA kann für Gebäude, die Wohnzwecken dienen und innerhalb Deutschlands oder einem anderen Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums belegen sind, eine degressive AfA in Höhe von jährlich 5 % des jeweiligen Restbuchwerts angesetzt werden (Abschreibung in fallenden Jahresbeträgen), wenn mit der Herstellung des Gebäudes nach dem 30. September 2023 und vor dem 01. Oktober 2029 begonnen wurde bzw. im Fall des Erwerbs eines bezugsfertigen neu hergestellten Gebäudes der notarielle Grundstückskaufvertrag innerhalb dieses Zeitraums beurkundet wird und der Erwerb bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung des Gebäudes erfolgt (§ 7 Abs. 5a EStG). Die degressive AfA i.H.v. jährlich 5 % des jeweiligen Restbuchwerts ist auch über den 01. Oktober 2029 hinaus bis zur vollständigen Abschreibung des Gebäudes möglich. Wird die degressive AfA vorgenommen, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht zulässig. Der Steuerpflichtige kann aus der degressiven AfA für Wohngebäude zur Anwendung der linearen AfA wechseln. Die weitere AfA bemisst sich in diesem Fall vom Restbuchwert des Gebäudes und dem im Rahmen der linearen AfA unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz, der im vorliegenden Angebot bei 3 % jährlich liegt.

Weiterhin besteht für den Interessen grundsätzlich die Möglichkeit, die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Anspruch zu nehmen. Insofern erfüllen die zu errichtenden Wohnungen in technischer Hinsicht die Voraussetzungen des § 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG. Es handelt sich um Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2029 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden und in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „*Effizienzhaus 40 QNG*“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt, was durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird. In diesem Fall beträgt die maßgebliche Baukostenobergrenze EUR 5.200,00 je qm Wohnfläche, die konzeptionsgemäß nicht überschritten wird Zur Berechnung dieser Grenze hat die Verkäuferin die planungsgemäßen Baukosten je qm Wohnfläche anhand der geplanten Gesamtbaukosten und der Bruttogrundfläche des Gebäudes gemäß DIN 277 ermittelt. Alternativ wäre eine Zuordnung der Baukosten anhand der Nutzfläche der einzelnen Eigentumswohnungen in sinngemäßer Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. 2003 I 2346) zulässig (vgl. Schreiben des BMF vom 21. Mai 2025, BStBl. I 2025, 1419). Der Interessent kann ggf. also für die Anschaffung der Eigentumswohnung im Jahr der Anschaffung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lit. a oder Abs. 5a EStG in Anspruch nehmen. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung bis zu einer Höhe von maximal EUR 4.000,00 je qm Wohnfläche. Voraussetzung für eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist dabei weiter, dass die Eigentumswohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient, also der entgeltlichen Vermietung, und die begünstigte Wohnung nicht innerhalb dieses Zehnjahreszeitraums einkommensteuerfrei veräußert wird. Zudem darf die Baukostenobergrenze innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung nicht durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten werden. Andernfalls ist eine geltend gemachte Sonderabschreibung mit steuerlicher Rückwirkung rückgängig zu machen. Damit eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG auch tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, raten wir daher an, dass der Interessent sich im Hinblick auf die Anforderungen der Sonderabschreibung nach § 7b EStG steuerrechtlichen Rat einholt.

Da bei den Einkünften die AfA nicht für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil mindernd angesetzt werden

kann, sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil für das Grundstück aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000, Az.: IX R 86/97 BStBl II 2001, 183). Für diese Aufteilung zwischen Gebäude- und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum unter Heranziehung des auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwerts ermittelt werden kann, maßgeblich. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die AfA von Gebäuden ist es in der Praxis üblich, den Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden im Kaufvertrag aufzuteilen. Die Finanzverwaltung muss einer solchen Aufteilung grundsätzlich folgen, es sei denn sie weist nennenswerte Zweifel an der getroffenen Aufteilung nach.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000, Az.: IX R 86/97, BStBl II 2001, 183). Das Bundesministerium der Finanzen stellt daher eine *„Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)"* mit letztem Stand vom März 2026 als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung. Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es geraten sein, diese qualifizierte Schätzung der Aufteilung der Anschaffungskosten über ein gesondertes Wertgut-achten eines Sachverständigen entkräften zu lassen.

Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern vorbehalten ist, kann keine generell verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der jeweiligen Aufteilung der Anschaffungskosten gemacht werden. Erfahrungsgemäß bewegt sich die Bandbreite für den Grundstücksanteil zwischen 15 % und 30 % der gesamten Anschaffungskosten. Über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungs-/Herstellungskosten für das Gebäude entscheiden im Streitfall letztlich die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte, wodurch Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen sind. Die Verkäuferin geht von folgender Aufteilung auf, für welche allerdings keine Haftung oder Gewährleistung übernommen wird:

Gebäude:	64%
Grund und Boden:	36%

Zu erstellende Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (z.B. Gartenanlagen, Hofgestaltungen, Kinderspielplätze etc.), sind – unabhängig vom Gebäude – in der Regel über eine Dauer von zehn Jahren nach § 7 Abs. 1 EStG linear abzuschreiben. Wer als Vermieter z.B. nachträglich eine (hochwertige) Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, muss die Kosten dafür über einen Nutzungszeitraum von zehn Jahren gleichmäßig abschreiben (BFH, Urteil vom 03. Januar 2008, Az.: 14 K 4709/04). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche sind kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand. Gleiches hat der BFH für den Fall einer vollständigen Erneuerung einer vorhandenen Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) durch den Vermieter angenommen (BFH, Urteil vom 03. August 2016, Az.: IX R 14/15, NJW 2017,1837). Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Einbauküche durch den Eigentümer bzw. Vermieter separat mitvermietet wird, sodass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt ihm die übliche Instandhaltungsverpflichtung. Dadurch kann der Vorteil der Mitvermietung der Küche schnell in einen Nachteil umschlagen, denn der Vermieter muss dann die entsprechenden Kosten tragen.

cc. Renovierungskosten

Für die steuerliche Behandlung von Renovierungskosten kommt es darauf an, ob diese Kosten als Erhaltungsaufwand oder als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu beurteilen sind. Während der Erhaltungsaufwand zu den sofort abziehbaren Werbungskosten gehört und im Entstehungsjahr abgezogen werden kann, können anschaffungsnahe Herstellungskosten nur über die AfA steuerlich geltend gemacht werden.

Zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten eines Gebäudes bzw. Gebäudeanteils gehören nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG Aufwendungen für Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudeanteils durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 Prozent der Anschaffungs-kosten des Gebäudeanteils übersteigen. Gleiches gilt, wenn die Maßnahmen zu einer grundlegenden Substanzveränderung führen. Keine anschaffungsnahen Herstellungskosten sind Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen (z.B. die Wartung von Heizungs- und Aufzugsanlagen). Betragen die Aufwendungen für die einzelne Renovierungsmaßnahme nicht mehr als EUR 4.000,00 (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer), ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand zu behandeln (vgl. R 21.1 Abs. 2 Satz 2 Einkommensteuerrichtlinien (EStR)). Die Kosten für die Erneuerung einer Einbauküche können dagegen nicht als sofort abzugsfähiger Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden, sondern müssen über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben werden (BFH, Urteil vom 3. August 2017 – IX R 14/15, DStR 2016, 2846; Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 16. Mai 2017, BStBl. I 2017, Seite 775)

dd. Einnahmenüberschussrechnung

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG werden im Wege der Einnahmenüberschussrechnung gemäß § 4 Abs. 3 EStG bestimmt. Diese erfolgt durch die Gegenüberstellung der Einkünfte aus der Vermietung der Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatzes und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Die durch Abschreibungen erhöhten Werbungskosten und die daraus gegebenenfalls resultierenden Barwerte und Zinsvorteile kann der Käufer in vielerlei Hinsicht nutzen (z. B. auch zu Sondertilgungen).

b. Überschussprognose

Der Bundesfinanzhof (BFH) geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass die Fremdvermietung einer Eigentumswohnung grundsätzlich zur Erzielung von Überschüssen erfolgt (BFH, Urteil vom 30. September 1997 – IX R 80/94, BFHE 184, 406, BStBl. II 1998, 771). Insofern gilt gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG die Wohnungsvermietung als entgeltlich, wenn das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt, ohne dass in diesem Rahmen eine Überschussprognose durchgeführt werden muss. Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel maßgeblich. Zu Gunsten des Steuerpflichtigen werden dabei sowohl der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt als auch die umlagefähigen Betriebskosten einbezogen (BayLfSt, DStR 2008, S. 406 und R 21.3 EStR).

Gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG ist dagegen die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete beträgt. Der unentgeltliche Teil hat dann eine anteilige Kürzung des Werbungskostenabzugs zur Folge.

c. Abgrenzung zwischen privater Vermietung und Verpachtung und Gewerbeeinkünften

Bei der Fremdvermietung muss zwischen der Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 EStG und Einkünften aus Gewerbebetrieb im Sinne von § 15 EStG abgegrenzt werden. Vermietung oder Verpachtung ist dabei steuerrechtlich zu verstehen und bedeutet das zeitlich begrenzte, entgeltliche Überlassen zur Nutzung. Dabei muss die Fruchtziehung aus der zu erhaltenden Substanz Vorrang vor der Substanzverwertung durch die Ausnutzung von Substanzwertsteigerung haben.

Zur Abgrenzung hat der BFH die sogenannte Drei-Objekte-Grenze entwickelt. Diese Rechtsprechung ist insbesondere auf den klassischen Fall eines privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf, der einzelne Eigentumswohnungen besitzt, anwendbar. Werden durch einen solchen Anleger innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Abschluss des Bauträgerkaufvertrages mehr als drei Objekte veräußert, geht die Finanzverwal-

tung und Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (BFH, Urteil vom 10. Dezember 2001 – GrS 1/98, BStBl. II 2002, 291). Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlich nicht gewollter, aber von Dritten (z.B. der Gläubigerbank) veranlasster Notverkauf wird genauso behandelt, wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf. Der für die Besteuerung maßgebliche Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nebenkosten sowie den Veräußerungskosten. Die Gewinne aus dem Verkauf führen dann zu gewerblichen Einkünften. Diese unterliegen der Einkommensbesteuerung nach § 15 EStG sowie der Gewerbesteuer. Im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels sind die Grundstücke als Umlaufvermögen einzuordnen, sodass keine Abschreibungen (reguläre Abschreibungen und erhöhte Abschreibungen nach § 7h EStG oder § 7i EStG) möglich sind. Der Veräußerungsgewinn für die ersten drei Objekte kann indes auch durch Abzug der fortgeschriebenen Anschaffungskosten (d. h. vermindert um vorgenommene Abschreibungen) und der Veräußerungskosten vom Veräußerungspreis ermittelt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fünf-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der fünf Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, können auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der fünf Jahre noch zur Überschreitung der Drei-Objekte-Grenze führen.

Sofern die Grundstücke weder nach den vorstehenden Grundsätzen noch anderweitig einer gewerblichen Tätigkeit zuzuordnen sind, ist die Spekulationsfrist von zehn Jahren nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 EStG zu beachten. Danach unterliegen Gewinne der Besteuerung, die aus der Veräußerung von Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, erzielt werden, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (vgl. §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Veräußerungsverluste können nicht mit Gewinnen aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Eine Verrechnung mit etwaigen späteren Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften ist jedoch grundsätzlich möglich.

d. Modellhafte Gestaltungen gemäß § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 Satz 1 EStG dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Auch ein Verlustvortrag oder Verlustrücktrag gemäß §10d EStG zur Verrechnung mit anderen Einkünften ist danach ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell erlittene Verluste können jedoch grundsätzlich mit etwaigen späteren Gewinnen aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt dabei vor, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen, weil dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. (vgl. § 15b Abs. 2 Satz 1, Satz 2 EStG). Allerdings gilt dies nur, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestoren des eingesetzten Eigenkapitals 10 Prozent übersteigt (vgl. § 15b Abs. 3 EStG).

Für eine modelhafte Gestaltung ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen typisch. Nebenleistungen führen zu einer steuerrechtlichen Schädlichkeit, wenn diese es nach dem zugrundeliegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen. Dabei ist es unerheblich, ob eine Zusatz- oder Nebenleistung durch die Verkäuferin selbst angeboten wird. Ausreichend ist vielmehr, dass der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte, die sie dem Käufer vermittelt hat, als Anbieter auftreten (BFH, Urteil vom 6. Februar 2014 – IV R 59/10, BFHE 244, 385, BStBl. II 2014, 465). Leistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Abschluss eines

Mietpools), sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als zwölf Monate vereinbart sind/werden.

Im Rahmen der hier angebotenen Investments werden durch die Verkäuferin und die mit ihr verbundenen Gesellschaften Nebenleistungen angeboten. Dabei liegen allerdings verschiedene Vertragskonstruktionen vor, die jeweils auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (sog. käuferbezogene Betrachtungsweise). Es ist mithin nicht auszuschließen, dass das zuständige Finanzamt im Einzelfall eine modellhafte Gestaltung im Sinne von § 15b EStG annimmt (vgl. BMF-Schreiben vom 29. Januar 2008, DStR 2008, Seite 561). Aufgrund der bisherigen Anwendung von § 15b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung für den Ankauf von Eigentumswohnungen, sodass es diesbezüglich noch keine Rechtssicherheit gibt. Jedenfalls dürfte ein Verkaufsprospekt wie der hiesige noch nicht per se zur Annahme der Modellhaftigkeit führen; vielmehr bedarf es wie dargestellt einer Einzelfallprüfung.

e. Eingeschränkte sofortige Abziehbarkeit der Anlaufkosten

Nach § 6e EStG i.V.m. § 9 Abs. 5 Satz 2 EStG sind sog. Fondsetablierungskosten und vergleichbare im Rahmen von Einzelinvestments anfallende Anlaufkosten steuerlich als Anschaffungskosten zu behandeln und damit nicht unmittelbar steuerlich abzugsfähig, sofern sich Investoren aufgrund eines vorformulierten Vertragswerks an der Investmentgesellschaft beteiligen beziehungsweise ein Einzelinvestment tätigen und keine wesentlichen Möglichkeiten zur Einflussnahme auf das Vertragswerk haben. Ein vom Tatbestand des § 6e EStG erfasstes Einzelinvestment kann beispielsweise der Erwerb einer Eigentumswohnung in einem von einem Bauträger sanierten Altbau sein, wenn dieser neben dem Verkauf auch die Finanzierung und spätere Vermietung übernimmt (BT-Drs. 19/13436, S. 93).

Als von der Abzugsbeschränkungsregelung erfasste Anlaufkosten sind sämtliche Aufwendungen zu behandeln, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft bzw. auf den Erwerb des Einzelinvestments gerichtet sind. Darüber hinaus gehören sämtliche Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts während der Investitionsphase stehen (z.B. Beratungs- und Bearbeitungsgebühren, Kosten für die Ausarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption sowie die Prospekterstellung und -prüfung), steuerrechtlich ebenfalls zu den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten.

Durch die Verkäuferin und die mit ihr verbundenen Gesellschaften werden den Interessenten Nebenleistungen angeboten. Dabei liegen verschiedene Vertragskonstruktionen vor, die den Interessenten jedoch keine wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten im Sinne des § 6e EStG bieten sollten, da die Interessenten die wesentlichen Vertragsbestandteile nicht verändern können. Aus Sicht der Verkäuferin ist daher nicht auszuschließen, dass das zuständige Finanzamt im Einzelfall einzelne Anlaufkosten für den Erwerb der Eigentumswohnungen nebst Tiefgaragenstellplatz als nicht sofort abziehbare Anschaffungskosten qualifiziert.

f. § 10d EStG – Verlustrücktrag

§ 10d EStG begründet die Möglichkeit, die Verluste, die in dem Veranlagungszeitraum, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt zu verrechnen.

§ 10d Abs. 1 Satz 1 EStG begründet dabei die Möglichkeit des Verlustrücktrags. Danach sind negative Einkünfte, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, bei Einzelveranlagung bis zu einem Betrag von EUR 1.000.000,00, bei zusammenveranlagten Ehegatten und Lebenspartnern bis zu einem Betrag von EUR 2.000.000,00, vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums vorrangig vor Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen abzuziehen.

Des Weiteren begründet § 10d Abs. 2 Satz 1 EStG die Möglichkeit des Verlustvortrags. Negative Einkünfte, die nicht bereits im Wege des Verlustrücktrags abgezogen worden sind, sind danach in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000,00, bei Ehegatten und Lebenspartnern, die zusammenveranlagt werden, bis zu ei-

nem Betrag von EUR 2.000.000,00, unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % (in den Veranlagungszeiträumen 2024-2027 bis zu 70 %) des EUR 1.000.000,00 bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten/Lebenspartnern EUR 2.000.000,00 übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte vorrangig vor Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen abzuziehen. Nicht verrechnete Verluste werden gesondert festgestellt und in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen und können so mit etwaigen späteren Überschüssen verrechnet werden.

g. Umsatzsteuer

Die Vermietung von Wohn- und Teileigentum an Grundstücken ist gemäß § 4 Nr. 12 Satz 1 lit. a UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Wird in diesem Rahmen ein Stellplatz als unmittelbarer Bestandteil des Wohnraummietvertrages vermietet, unterliegt auch diese Vermietung nicht der Umsatzsteuer. Entsprechendes gilt, wenn die Vermietungen auf separaten Mietverträgen beruhen, sofern beide Verträge zwischen denselben Vertragspartnern abgeschlossen werden und ein räumlicher Zusammenhang zwischen Grundstück und Stellplatz besteht (Abschn. 4.12.2 Abs. 3 Sätze 5-8 UStAE). Sollte aber die Vermietung des Stellplatzes an einen Dritten erfolgen, der nicht Mieter der Wohnung ist, so ist diese Vermietung steuerpflichtig (vgl. § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG) und der Vermieter hat diese Umsatzsteuer abzuführen. Dabei kommt aber, sofern der Eigentümer keine weiteren umsatzsteuerbaren Leistungen erbringt oder die von ihm insgesamt getätigten Umsätze bestimmte betragsmäßige Grenzen nicht überschreiten, eine Anwendung der Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG in Betracht. Nach der derzeit geltenden Regelung werden die Umsätze des Steuerpflichtigen (hier die Vermietungsleistungen) auf Antrag von der Umsatzsteuer befreit, wenn dessen Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr EUR 25.000,00 nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr EUR 100.000,00 nicht übersteigt. Wird diese Höchstgrenze unterjährig überschritten, unterliegen die nach Überschreiten der Grenze im laufenden Kalenderjahr erzielten Umsätze der Umsatzsteuerpflicht.

h. Eintragung eines Fehlbetrages

Für die Veranlagungszeiträume nach Anschaffung der Immobilie können die ausgleichsfähigen Verluste im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages nach § 39a Abs. 1 Nr. 5 lit. b EStG berücksichtigt werden. Die Änderung der Besteuerungsmerkmale erfolgt im Rahmen des elektronischen ELStAM-Verfahrens.

2. Steuerrechtliche Einzelthemen bei der Eigennutzung der Eigentumswohnung

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkommensteuerrechtlich irrelevant. Bezüglich der Ermäßigung der Einkommensteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen in Abschnitt VI Ziffer 1 lit. h entsprechend.

Der Interessent hat nach derzeitiger Rechtslage ferner die Möglichkeit, eine Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 35a Abs. 3 EStG in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ermäßigt sich die Einkommensteuerschuld des Eigentümers um 20 % der auf ihn entfallenden Aufwendungen, höchstens jedoch um EUR 1.200,00 pro Jahr und nur, wenn die jeweilige Bezahlung per Überweisung erfolgt ist. Der Ermäßigungsbetrag wird haushaltsbezogen gewährt, d. h. im Fall des Zusammenlebens mehrerer Steuerpflichtiger erfolgt eine anteilige Berücksichtigung. Die Steuerermäßigung wird gemäß § 35a Abs. 5 Satz 1 EStG nur dann gewährt, wenn die Aufwendungen nicht bereits Betriebsausgaben oder Werbungskosten darstellen und soweit sie nicht als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen berücksichtigt worden sind, ferner wird die Steuerermäßigung nicht gewährt, wenn die Handwerkerleistungen im Rahmen von öffentlich geförderten Maßnahmen erbracht werden oder zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse in Anspruch genommen werden. Gemäß § 35a Abs. 5 Satz 2 kann die Steuerermäßigung nur für die anteiligen Arbeitskosten – nicht etwa auch Materialkosten – in Anspruch genommen werden.

TEIL B – VI. STEUERRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3. Grunderwerbsteuer und Grundsteuer

Bei einem Immobilienerwerb in München, Freistaat Bayern, sind nach derzeitig geltendem Recht durch die Vertragsparteien 3,5 % Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer wird dabei mit Abschluss des notariellen Bauträgerkaufvertrages fällig (siehe dazu Abschnitt V Ziffer 2 lit. b). Wie üblich, wird auch im Rahmen dieses Investments, die Grunderwerbsteuer im Bauträgerkaufvertrag durch den Interessenten übernommen.

Des Weiteren übernimmt der Interessent ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer. Diese kann er nach geltendem Recht im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen (vgl. § 2 Nr. 1 BetrKV).

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteilen vom 10. April 2018 (BVerfG, Urteile vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14, DStR 2018, 791) die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber zu einer verfassungsmäßigen Neuregelung verpflichtet. Dem ist der Bundesgesetzgeber durch das Grundsteuerreformgesetz nachgekommen, welches der Freistaat Bayern durch ein sog. Flächenmodell ersetzt hat. Die Grundsteuerreform hat für zahlreiche Wohnimmobilien zu einer gegenüber den Grundbesitzwerten vor der Reform erhöhten Festsetzung von Grundbesitzwerten geführt. Zudem sind künftige Erhöhungen des Hebesatzes für die Grundsteuer B angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und der Haushaltslage deutscher Kommunen nicht auszuschließen. Insofern ist nicht ausgeschlossen, dass die finanzielle Belastung des Interessenten durch die Grundsteuer im Falle der Eigennutzung der Eigentumswohnung erhöht wird. Im Falle der Vermietung der Eigentumswohnung durch den Interessenten sollte auch eine insoweit erhöhte Grundsteuer gemäß § 2 Nr. 1 BetrKV auf den Mieter umlegbar sein. Gleichwohl besteht für den Interessenten das Risiko, dass er im Falle der Beendigung des Mietvertrages – gleich aus welchem Grund – oder im Falle der Zahlungsunfähigkeit oder (Privat)Insolvenz des Mieters die Grundsteuer selbst zu tragen hat. Die aus der erwähnten Neuregelung der Grundsteuer gegebenenfalls folgende Erhöhung der Grundsteuerbelastung ist durch den Interessenten im Rahmen seiner Finanzplanung zu berücksichtigen.

VII. HAFTUNGSAUSSCHLUSS – PROSPEKTTEIL B

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus dem hier vorliegenden Prospektteil B sowie dem dazugehörigen Prospektteil A. Der Verkaufsprospekt ist daher erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Interessenten beide Prospektteile und die damit verbundenen Vertragswerke zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden. In der Regel handelt es sich hierbei um konkrete, auf dieses Angebot bezogene, Ausfertigungen der folgenden Vertragswerke: Bauträgerkaufvertragsentwurf, Teilungserklärung (Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen und nebst Anlagen, insbesondere die Gemeinschaftsordnung), Gesellschaftsvertrag der „*Mietpool THE ONE – Hofmannstraße 61 in 81379 München GbR*" (nebst Anlagen, insbesondere Erstvermietungsgarantievertrag und Verwaltervertrag für das Sondereigentum), Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft.

1. Rechtsbeziehungen zwischen Verkäuferin und Interessent

Grundlage der Rechte und Pflichten zwischen Verkäuferin und Interessent sind die abzuschließenden Vertragswerke, die in diesem Prospektteil B ausführlich dargestellt wurden. Auf Wunsch des Interessenten, wird auf der Grundlage, der dem Interessenten ebenfalls übermittelten objektbezogenen Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für den notariellen Bauträgerkaufvertrag erstellt. Dabei unterliegen der finale Bauträgerkaufvertrag und die sonstigen abzuschließenden Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen. Maßgeblich ist in jedem Falle die beurkundete Vertragsfassung (vgl. § 154 Abs. 2 BGB).

2. Gegenstand und Inhalt des Verkaufsprospekts

Dieser Verkaufsprospekt wurde im August 2026 erstellt und im Anschluss durch die Prospektherausgeberin an die mit dem Vertrieb beauftragten Dritten (nachfolgend „**Vertriebspartner**") zur weiteren Verwendung übergeben. Für den Inhalt dieses Prospektteils A war daher ausschließlich die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgeblich. Dabei hat die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Investitionsentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns gehandelt, sodass die Angaben in diesem Prospekt wahrheitsgemäß und möglichst vollständig sind.

Gegenstand dieses Verkaufsprospekt ist die Darstellung der Wohnungseigentümergemeinschaft „*THE ONE – Hofmannstraße 61 in 81379 München*". Bestandteil der WEG ist ein durch die Verkäuferin noch herzustellendes Wohngebäude. Die WEG wird bei Fertigstellung des Bauvorhabens aus den Eigentümern von insgesamt 372 Eigentumswohnungen sowie insgesamt 167 Tiefgaragenstellplätze bestehen. Den entsprechenden Eigentumswohnungen sind dabei 372 Kellerräume zugeordnet.

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des Prospekts beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen und Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

3. Keine Fachberatungsleistungen

Durch die in diesem Projekt getätigten Auskünfte der Prospektherausgeberin erfolgt keinerlei Beratung durch diese oder durch einen an der Erstellung des Prospekts beteiligten Dritten. Insbesondere erfolgt aufgrund (standes-)rechtlicher Restriktionen keine Rechts- oder Steuerberatung. Der Interessent ist insgesamt geraten, sich Rat bei fachkundigen dritten Personen seines Vertrauens einzuholen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments. Weiterhin übernimmt weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der dargestellten Kosten- und Ertragsstruktur, da es sich dabei ausschließlich um Prognosen handelt.

4. Nachteile des Investments

Die Prospektherausgeberin hat in diesem Prospektteil B versucht, die mit einem Immobilieninvestment im Allgemeinen und mit den hier an-gebotenen Investments im Besonderen einhergehenden Risiken vollständig darzustellen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen zu den Risiken nicht vollständig sein können und lediglich die aus Sicht der Verkäuferin relevantesten Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Vielzahl möglicher individueller (z.B. Einkommensverluste durch Arbeitslosigkeit oder Krankheit) und genereller Risiken (z.B. Änderungen in Steuer- oder Mietgesetzen, Änderung der Rechtsprechung, Mietausfallrisiken, erhöhte Bewirtschaftungskosten) übernimmt die Prospektherausgeberin keinerlei Haftung für die künftige Entwicklung der im Prognoseweg unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile.

5. Prospektverantwortlichkeit

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Verkaufsprospekt und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieses Haftungsausschlusses – ausschließlich die Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin ist daher als Einzige berechtigt, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Verkaufsprospekt zu tätigen oder vom Verkaufsprospekt abweichende Angaben zu machen. Die Vertriebspartner haben keine diesbezügliche Berechtigung. Die Vertriebspartner sind auch nicht berechtigt, Erklärungen, die vom Inhalt dieses Verkaufsprospektes abweichen oder über diese hinausgehen, abzugeben. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin ermächtigt noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die Vertriebspartner sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin. Die Prospektherausgeberin übernimmt insoweit auch keine Haftung für unberechtigte Erklärungen und Handlungen der Vertriebspartner.

Die Vertriebspartner sowie deren gesetzliche Vertreter, Arbeitnehmer oder Erfüllungsgehilfen haften nicht für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten durch die Prospektherausgeberin.

Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass der Interessent jederzeit die Möglichkeit hat, bei der Prospektherausgeberin weitere Informationen anzufragen. Die Prospektherausgeberin wird dem Interessenten die von ihm angefragten Informationen, soweit möglich, zukommen lassen.

6. Verjährung von Ansprüchen wegen Prospektfehlern

Ansprüche des Interessenten gegen die Prospektherausgeberin wegen eines Prospektfehlers müssen innerhalb eines Jahres nachdem der Interessent von den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat, geltend gemacht werden; nach Ablauf dieser Jahresfrist ist eine Geltendmachung ausgeschlossen. Im Übrigen verjähren Ansprüche des Interessenten nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Tag der Entstehung des Anspruchs. Die Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzliche oder grob fahrlässige Prospektfehler wird dadurch nicht berührt.

7. Urheberrechtlicher Schutz des Prospekts

Der Prospektherausgeberin steht an diesem Prospekt, insbesondere an sämtlichen Texten, Fotografien und sonstigen Darstellungen, ein Nutzungsrecht im Sinne von § 31 UrhG zu. Eine weitere Verwendung des Verkaufsprospektes in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird hiermit ausdrücklich untersagt.

THEONE
CITY APARTMENTS MUNICH

Anbieter/Verkäuferin
DWV Deutsche Wohnvorsorge I GmbH & Co. KG,
Nördliche Münchner Straße 28,
82031 Grünwald, Landkreis München

Konzeption · Verkaufs- und Vertriebskoordination
Domicil Wohnen GmbH · 80636 München · Leonrodstraße 52
Telefon +49 (0) 89. 4111157-0 · Telefax +49 (0) 89. 4111157-443
wohnen@domicil-group.de · www.domicil-group.de

Hinweise · Haftungsausschluss Die in diesem Verkaufsprospekt – bestehend aus einem Standard- (den Immobilienmarkt allgemein tangierende sowie auf die angebotsgegenständlichen Projekte und den Standort bezogene Ausführungen, darüber hinaus wesentliche, in Verbindung mit einem Immobilieninvestment auftretende Risiken · Prospektteil A) und einem Grundlagenteil (rechtliche, konzeptionelle und steuerrechtliche Betrachtungen · Prospektteil B) – enthaltenen Angaben stellen keine Anlage- und/oder Verkaufsberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilien wieder. Insbesondere sei auf die Darstellung möglicher, in Verbindung mit einem Immobilieninvestment auftretender wesentlicher Risiken, darüber hinaus auf die Angaben zu den rechtlichen und konzeptionellen Grundlagen sowie zu den steuerrechtlichen Grundlagen im vorliegenden Verkaufsprospekt verwiesen. Eine Haftung für zukünftige allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen, gegenwärtige Immobilienmarkteinschätzungen und zukünftige Immobilienmarktentwicklungen, Änderungen der Gesetzgebung sowie der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt beruhen auf Angaben des Anbieters und wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben erfolgen daher ohne jede Gewähr.

FOTONACHWEISE
S.6: ©Domicil Real Estate Group, S. 8: ©istock/zamrznutitonovi, S. 15: ©istock/Jacob Wackerhausen, S. 16/17 ©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 18: ©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 22: ©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 24/25: ©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 26/27: ©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 29 oben: ©freepik/marymarkevick, S. 29 Mitte: ©Magnific/christiannastasestoren, S. 29 unten: ©Claude/higgsfield, S. 30/31 Luftaufnahme:©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 32/33: ©Rapp+Rapp, S. 34/35: ©Rapp+Rapp, S. 38: ©shutterstock/PeopleImages, S. 40: ©shutterstock/New Africa,, S. 43 oben: ©Magnific/christiannastasestoren, S. 43 links unten: ©freepik/marymarkevich, , S. 44 oben links: ©shutterstock/bbernard, S. 45 oben:©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer, S. 49 beide: ©Lakeshoremedia/Raeto Königsbauer

ILLUSTRATIONEN
april studios München
S. 1, 10/11, 12, 30/31, 35, 46/47, 50/51, 52, 53, 54, 55, 74, 86/87

MÖBLIERUNGSTYPEN
Raumart Teister/Lidia Teister
S. 56-71

QUELLENNACHWEISE
S. 19: * Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung
S. 20/21: * NIQ Kaufkraft Deutschland 2026
S. 22: * spiegel.de/wirtschaft/immobilien
** Süddeutsche Zeitung Nr. 133, 13./14.06.2026
*** Münchner Referat für Stadtplanung und Bauordnung
**** https://mstatistik.muenchen.de/indikatorenatlas/atlas.html?indicator=i51
S. 23: * immoscout24
** IW Consult

DEUTSCHE WOHNVORSORGE

theone-munich.de