



# Info-Block

(Stand 18 04 2024)  
Änderungen vorbehalten

home

ZUHAUSE IN OBERSCHLEISSHEIM

Baywobau<sup>®</sup> 

**FINANZIELLE ANGABEN**

Finanzierung .....	22
Kaufvertrag.....	22
Zahlung des Kaufpreises .....	23
Notar- und Grundbuchgebühren .....	23
Steuern und Steuervorteile .....	23
• Förderung der vermieteten Eigentumswohnung .....	24
• Lineare / Degressive Abschreibung .....	24
• Werbungskosten bei Vermietung der Eigentumswohnung .....	24
• Berechnungsbeispiel für Selbstbezieher .....	25
• Einkommensteuerpflicht bei Weiterverkauf .....	26
Grunderwerbsteuer .....	26
Mehrwertsteuer .....	26
Allgemeine Prospektvorbehalte .....	26
Hinweise zu den Umständen des Geschäfts und zum Wesen des Vertragsobjekts.....	26
Ihre Partner .....	29

## INHALTSVERZEICHNIS

### DIE LAGE MIT UMGEBUNG

Allgemeines.....	3
Grundstückslage .....	4
Infrastrukturdaten/Verkehrsanbindung .....	4
Grundstückssituation .....	4
Vermessung .....	4
Grundbuchdaten .....	4
Erschließung .....	5
Baugenehmigung/Baubeginn/Fertigstellung .....	5
Lageplan .....	6

### WOHNUNGSEIGENTUM / GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Wohnungseigentümer-Gemeinschaft .....	7
Teilungserklärung .....	7
Gemeinschaftsordnung.....	7
Sondernutzungsrecht.....	8
Hausordnung.....	8
Gemeinschaftseigentum .....	8
Eigentümerversammlung .....	8
Verwaltungsbeirat .....	8
Verwalter .....	8
Außenanlagen.....	9
Terrassenanteile.....	9
Fahrradräume/Kinderwagenabstellflächen.....	9
Oberirdische Fahrradabstellplätze.....	9
Müll.....	9
Hausmeister-Service.....	9
Wartung.....	10
Heizung .....	10
Kellerabteile .....	10
Lüftung der Kellerräume .....	10
Fernsehanschluss .....	10
Aufzüge .....	11
Tiefgarage.....	11
Hausgeld (Wohngeld), Heizkosten .....	11
Umzugspauschale .....	12
Erhaltungsrücklage.....	12
Budget.....	12
Aufstellung der MEA/Hausgeld/Beheizbare Wohn-/Nutzfläche/Heizkostenvorauszahlung.....	14

### BAUBESCHREIBUNG

Allgemeines zum Bauvorhaben .....	16
Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel .....	16
Energieeinsparung EH 40.....	17
Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – QNG Plus .....	17
Photovoltaik (PV) .....	18
Ausstattung / Qualität.....	18

## Oberschleißheim

### ALLGEMEINES

Oberschleißheim hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Hier seien einige Schlüsselereignisse und Aspekte seiner Geschichte erwähnt:

**Mittelalter:** Die erste urkundliche Erwähnung von Schleißheim stammt aus dem Jahr 785. Es entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem landwirtschaftlichen Dorf.

**Schloss Schleißheim:** Das berühmteste Wahrzeichen von Oberschleißheim ist das Schloss Schleißheim. Es wurde im 17. Jahrhundert unter Kurfürst Max Emanuel von Bayern erbaut und diente als Sommerresidenz der Wittelsbacher.

**Ludwig II. von Bayern:** König Ludwig II. von Bayern, bekannt für seine Bauten wie Neuschwanstein und Herrenchiemsee hatte auch Interesse an Schleißheim. Er plante einige Umbauten, die jedoch nie vollendet wurden.

**20. Jahrhundert:** Während des zweiten Weltkrieges wurden Teile von Oberschleißheim schwer beschädigt. Nach dem Krieg wurde die Region wiederaufgebaut und entwickelte sich zu einer Vorstadt von München.

**Heute:** Oberschleißheim ist ein beliebter Wohnort mit einer Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Annehmlichkeiten. Es ist auch bekannt für seine grünen Flächen, wie beispielsweise den Schlosspark und seine Nähe zu Badeseen.

**Ruderregatta:** Oberschleißheim ist auch für seine Ruderregatta bekannt, die auf dem Oberschleißheimer See stattfindet. Diese Regattaanlage wurde für die Olympischen Spiele 1972 in München gebaut und ist seitdem ein wichtiger Austragungsort für Ruderwettbewerbe auf nationaler und internationaler Ebene. Die Regattaanlage bietet optimale Bedingungen für Ruderwettbewerbe und zieht regelmäßig Athleten, Teams und Zuschauer aus der ganzen Welt an.

**Stadtwappen:**



**GRUNDSTÜCKSLAGE**

Die St. Margaretenstraße / Moosanger ist eine Wohnstraße, die sich durch eine ruhige und gepflegte Umgebung auszeichnet. Die Häuser entlang der Straße sind typisch für die Gegend und haben oft einen charmanten, traditionellen Stil. Die Straße bietet eine angenehme Wohnlage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten.

**INFRASTRUKTURDATEN/VERKEHRANBINDUNG**

**Öffentlicher Nahverkehr:** Die Linie S-Bahn-Linie S 1 verbindet Oberschleißheim direkt mit dem Münchner Stadtzentrum und anderen wichtigen Stationen in der Region. Darüber hinaus gibt es mehrere Buslinien, die verschiedene Stadtteile von Oberschleißheim bedienen und auch Anschlüsse an die benachbarten Gemeinden bieten.

**Autobahnen und Bundesstraßen:** Die Autobahnen A 92 und A 99 verlaufen in der Nähe von Oberschleißheim und bieten Anschluss an das regionale und überregionale Autobahnnetz. Die Bundesstraßen B 471 und B 13 sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

**Fahrradwege:** Oberschleißheim verfügt über ein gut ausgebautes Netz von Fahrradwegen, die sowohl für den Freizeitverkehr als auch für den täglichen Pendelverkehr genutzt werden können. Diese Wege bieten eine umweltfreundliche und gesunde Möglichkeit, sich innerhalb der Gemeinde und ihrer näheren Umgebung fortzubewegen.

**GRUNDSTÜCKSSITUATION**

Im Zuge der Neubebauung entstehen auf dem Grundstück in Bauabschnitt 1 2 Baukörper mit 5 Hauseingängen mit insgesamt 63 Eigentumswohnung, eine Tiefgarage mit 74 PKW-Einzelstellplätzen (davon 2 auf dem Nachbargrundstück – per Dienstbarkeit gesichert) sowie 1 Motorrad-Abstellplatz und Nebenanlagen. Die Tiefgarage wird über eine auf dem Grundstück gelegene Zu- und Ausfahrtsrampe in Haus 3 erschlossen. Auf dem Nachbargrundstück entstehen als Bauabschnitt 2 in 4 Häusern insgesamt 91 Mietwohnungen samt Tiefgarage und Nebenanlagen. Die Tiefgaragen sind baulich miteinander verbunden und nutzen dieselbe Ein- und Ausfahrtsrampe. Die Benutzungs- und Kostentragungsregelungen hierzu werden per Dienstbarkeit dauerhaft gesichert.

**VERMESSUNG**

Das Grundstück wird so vermessen und aufgeteilt, dass für jeden Bauabschnitt ein eigenes, rechtlich vereinigt Grundstück gebildet werden kann. Zur Regelung der nachbarschaftlichen Verhältnisse werden Dienstbarkeiten bestellt.

**GRUNDBUCHDATEN**

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben Oberschleißheim verwirklicht wird, wurde durch die Baywobau Immobilien GmbH erworben. Sie wird vertreten durch die Baywobau Baubetreuung GmbH als deren bevollmächtigte Betreuerin. Das noch ungeteilte Baugrundstück ist im Grundbuch derzeit wie folgt vorgetragen:

Grundbuch des Amtsgerichtes München von Oberschleißheim, Blatt 7096

Flst. Nr. 226/29  
Nähe Margarethenstraße, Nähe Moosweg  
Landwirtschaftsfläche zu 10.172 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist im Grundbuch derzeit wie folgt belastet:

**Abteilung II**

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Gem. Oberschleißheim

**Abteilung III**

-unbelastet-

Falls zur Finanzierung und der Durchführung der Baumaßnahme eine Grundschuld notwendig werden sollte, kann diese noch eingetragen werden. Eine den gesetzlichen Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechende Freistellungserklärung wird dann bei Beurkundung der notariellen Kaufverträge vorgelegt.

Vorbehalten bleibt die Eintragung weiterer beschränkt persönlicher oder Grunddienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches, die zur Regelung von bauordnungsrechtlichen oder nachbarschaftlichen Belangen erforderlich werden (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, Feuerwehrezufahrtsrechte, Abstandsflächensicherung, Bebauungsverbote, Tiefgaragenzufahrtsmitbenützung etc.).

Das Grundstück wird vor Beurkundung der Teilungserklärung in zwei Grundstücke aufgeteilt, eines für den Bauabschnitt 1 und eines für den Bauabschnitt 2.

**ERSCHLIESSUNG**

Das Baugrundstück wird voll erschlossen. Sämtliche Erschließungskosten gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis enthalten. Im Kaufpreis enthalten sind auch die Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsträger (Kanal, Wasser, Strom und Telefon) und die Hausanschlusskosten.

**BAUGENEHMIGUNG**

Für das Baugrundstück sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 der Gemeinde Oberschleißheim gültig. Der Satzungsbeschluss wird für Frühling 2024 erwartet.

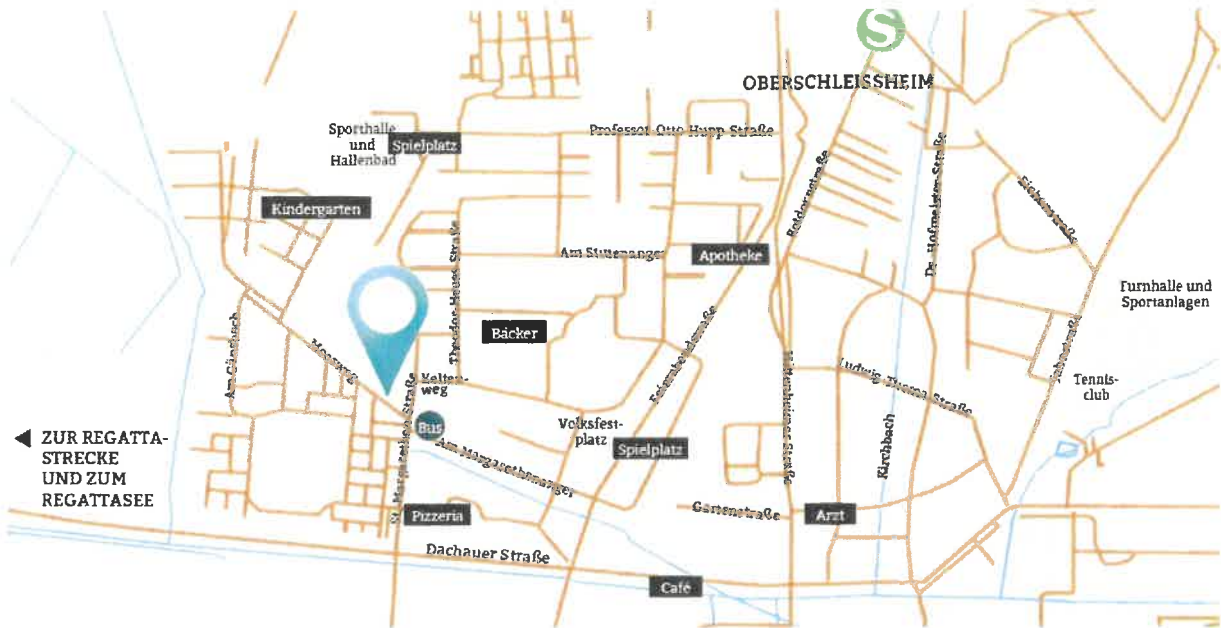
Daran anschließend wird der Antrag auf Baugenehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt München eingereicht. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird dann im Sommer 2024 gerechnet.

**BAUBEGINN/FERTIGSTELLUNG**

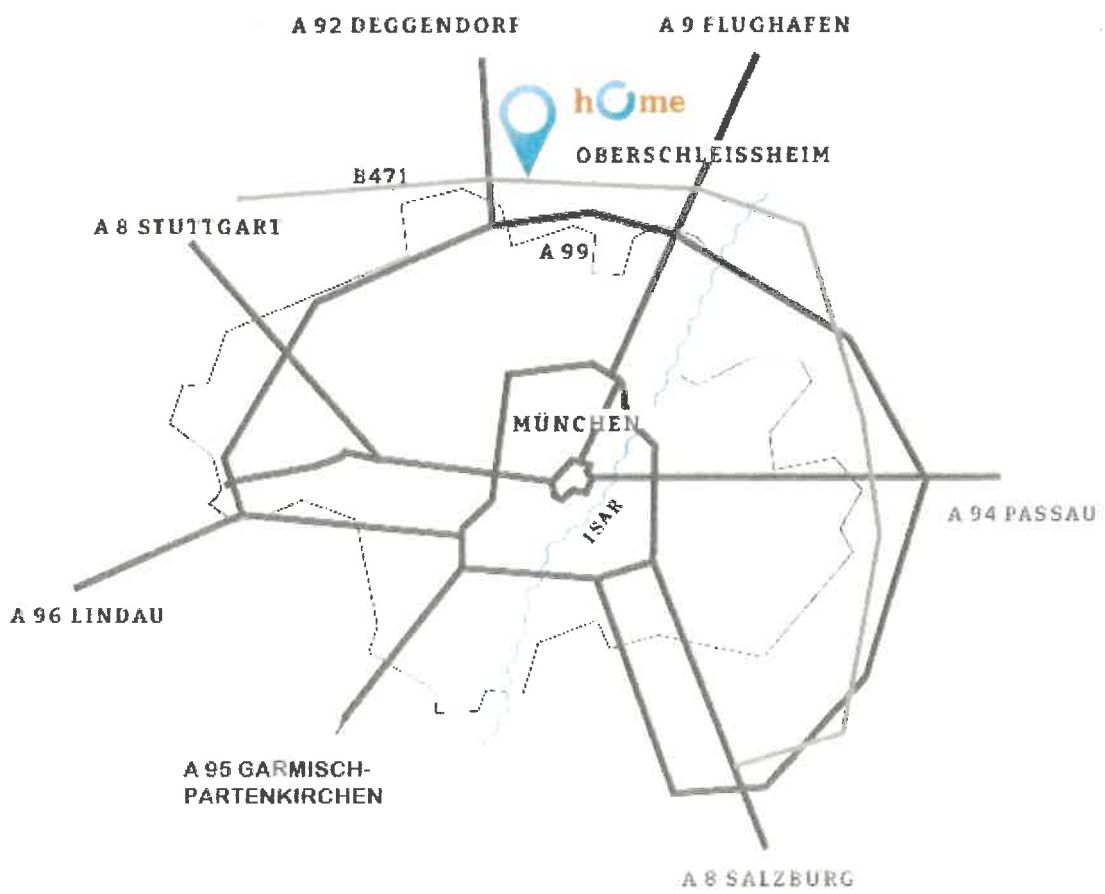
Mit den Bauarbeiten soll im Herbst / Winter 2024 begonnen werden.

Die Fertigstellung wird bis Herbst / Winter 2026 beabsichtigt. Verbindlich wird die Fertigstellung bis zum 31.12.2026 kaufvertraglich vereinbart.

LAGEPLAN



◀ ZUR REGATTA-STRECKE UND ZUM REGATTASEE



## WOHNUNGSEIGENTUM GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Das Wohnungseigentum findet seine rechtliche Grundlage im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus dem Jahre 1951. Neben den grundsätzlichen Regelungen der Begründung von Wohnungseigentum und den Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander sind dort auch so wichtige Einrichtungen wie die Wohnungseigentümerversammlung, der Verwaltungsbeirat (der sich aus Wohnungseigentümern zusammensetzt) und der Verwalter erfasst. Vor dem Hintergrund der geänderten praktischen Bedürfnisse und der jüngeren Rechtsprechung wurde durch den Gesetzgeber die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes sind am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Das Wohnungseigentum und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander werden im Übrigen durch die Teilungserklärung geregelt, die auch die Gemeinschaftsordnung, eine Hausordnung und ggf. die Verwalterbestellung enthält. Die Teilungserklärung erhalten Sie zusammen mit der Einladung zum Beurkundungstermin für den Kaufvertrag beim Notar. Sie stellt sozusagen die „Verfassung“ der Wohnungseigentümergeinschaft dar.

### WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Nachfolgend sind die wichtigsten Informationen zum Wohnungseigentum (Gemeinschaftsordnung) der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) des Bauvorhabens „hOme“ zusammengestellt.

### TEILUNGSERKLÄRUNG

In der Teilungserklärung erklärt die Grundstückseigentümerin gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Baugrundstück in einzelne Miteigentumsanteile aufgeteilt werden soll. Das Miteigentum am Grundstück wird in 1000stel Anteilen bemessen und in der Teilungserklärung mit dem so bezeichneten "Sondereigentum" an einer ganz bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden. Zur Anlage der einzelnen Wohnungseigentums-Grundbuchblätter ist die Einreichung der so genannten Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich, in der die Genehmigungsbehörde, die Landeshauptstadt München, bescheinigt, dass es sich um abgeschlossene Einheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes handelt. Sie kann erst nach Erhalt der Baugenehmigung erteilt werden.

Das Wohnungseigentums-Grundbuch ist nach den gleichen Prinzipien aufgeteilt wie alle Grundbücher. Im Bestandsverzeichnis wird der Gegenstand genau beschrieben (hier die Eigentumswohnung). In Abteilung I ist der jeweilige Eigentümer verzeichnet. In Abteilung II und III sind die Belastungen enthalten. So werden z.B. in Abteilung II dingliche Rechte wie Auflassungsvormerkung, Dienstbarkeiten etc. aufgeführt. Durch die Auflassungsvormerkung ist die Umschreibung des Eigentums gewährleistet, die dann vollzogen wird, wenn alle Formalitäten erfüllt sind. Dies ist in der Regel kurz nach Bezugsfertigkeit und Übergabe der Fall. Die für die Finanzierung erforderlichen (Grund-) Pfandrechte (Hypotheken und Grundschulden) der an der Kaufpreisfinanzierung beteiligten Kreditinstitute werden in Abteilung III eingetragen.

### GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Im Zusammenhang mit der Erklärung der Teilung des Grundstücks gemäß WEG wird die Gemeinschaftsordnung aufgestellt, welche die erforderlichen Regelungen über das Gemeinschaftseigentum und das Zusammenleben der Eigentümer einer Wohnungseigentumsanlage enthält. Sie beruht auf den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und berücksichtigt die speziellen Anforderungen des Bauvorhabens sowie seine Besonderheiten.

In dieser Gemeinschaftsordnung wird genau bestimmt, was Gemeinschaftseigentum und was Sondereigentum ist. Gleichzeitig werden die Rechte der Miteigentümer untereinander festgelegt und damit ein möglichst reibungsloses Zusammenleben in der Anlage gewährleistet. Auch die Vereinbarung über die Bestellung des Verwalters und die Regelungen zur Abrechnung sind in der Gemeinschaftsordnung enthalten.



**SONDERNUTZUNGSRECHT**

Sondernutzungsrecht bedeutet, dass einem Wohnungseigentümer das alleinige Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums (z. B. dem Gartenanteil bei einer Erdgeschosswohnung, Tiefgaragenstellplatz) eingeräumt wird, wodurch zugleich der Mitgebrauch durch die anderen Wohnungseigentümer beschränkt bzw. ausgeschlossen wird. Sondernutzungsrechte werden in der Teilungserklärung den betreffenden Wohnungen zugeordnet und im Grundbuch eingetragen. Damit werden die Rechte der betreffenden Wohnungseigentümer gesichert.

Sondernutzungsrechte werden u.a. an Terrassenflächen im Erdgeschoss sowie den Tiefgaragenstellplätzen begründet.

**HAUSORDNUNG**

Die Hausordnung regelt die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Gegenstand der Hausordnung sind außerdem die allgemein ortsüblichen Regelungen wie das Schließen der Haustüren und Rücksichtnahme auf andere Mitbewohner (keine Ruhestörung während der Mittagszeit etc.). Allzu weitgehende Reglementierungen, wie sie bei Mietanlagen üblich sind, enthält die Hausordnung nicht.

**GEMEINSCHAFTSEIGENTUM**

Das Baugrundstück bleibt gemeinschaftliches Eigentum aller Eigentümer der Eigentumswohnungsanlage. Jeder Eigentümer erwirbt mit seinem Miteigentumsanteil am Grundstück und dem Sondereigentum an der Wohnung einen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Zu diesem gehören neben dem Grundstück samt Außenanlagen, z. B. die Außenfassaden, tragende Bauteile, Treppenhäuser etc. Auch die Erhaltungsrücklage gehört zum Gemeinschaftseigentum.

**EIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

Mindestens einmal im Jahr tritt auf Einladung des Verwalters die Versammlung der Wohnungseigentümer zusammen. Jeder Eigentümer ist Mitglied der Versammlung und hat für jede Wohnung eine Stimme. Die Eigentümerversammlung prüft jährlich die Abrechnung des Verwalters über die tatsächlich entstandenen allgemeinen Hauskosten und beschließt – auf der Abrechnung des Vorjahres fußend – den Wirtschaftsplan für das nächste Jahr. Außerdem werden in der Eigentümerversammlung allgemeine Fragen und Probleme der gesamten Wohnanlage behandelt und darüber Beschlüsse gefasst. Schließlich wählt die Eigentümerversammlung den Verwaltungsbeirat und den Verwalter, wenn dessen "Amtszeit" (maximal 3 Jahre bei Erstbestellung) abgelaufen ist.

**VERWALTUNGSBEIRAT**

Bei der ersten Eigentümerversammlung, welche etwa ein halbes bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit stattfindet, wird aus dem Kreis der Eigentümer ein Verwaltungsbeirat mit bis zu 3 Mitgliedern gewählt. Aufgabe des Verwaltungsbeirats ist es, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Er ist zugleich Sprachrohr aller Eigentümer und beschäftigt sich mit allgemeinen, die Eigentümer betreffenden Fragen. Seine Rechte und Pflichten sind in der Teilungserklärung bzw. im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt.

**VERWALTER**

Dem Verwalter obliegt die Betreuung des gemeinschaftlichen Eigentums. Zugleich ist er entweder vom Gesetz oder durch Vollmacht bestimmter Vertreter der Eigentümergemeinschaft. Er hat dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen der Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Hausordnung eingehalten werden. Er zieht das Hausgeld und die Heizkostenvorauszahlung ein, bezahlt die allgemeinen Hauskosten, schließt die für die Eigentümergemeinschaft erforderlichen Verträge ab und verwaltet die Erhaltungsrücklage. Schließlich erstellt er die jährliche Abrechnung und leitet die Wohnungseigentümerversammlung. Pflichten und Rechte des Verwalters sind in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung niedergelegt.

Die Verkäuferin (Bauträgerin) wird einen erfahrenen und ihr für die Wohnanlage geeignet erscheinenden Verwalter für die ersten drei Jahre, rechtzeitig bis zur Bezugsfertigkeit mit der Verwaltung beauftragen. Die Verkäuferin vereinbart mit diesem ersten Verwalter, dass dieser spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung eine erste Wohnungseigentümerversammlung einberufen wird. Es wird zur Zeit damit gerechnet, dass die monatlichen Gebühren für den Verwalter ca. **23,00 €** je Wohnung und ca. **3,50 €** je Tiefgaragenstellplatz ausmachen werden. Näheres wird im Verwaltervertrag festgelegt.

#### **AUSSENANLAGEN**

Mit der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen wurde ein versierter Landschaftsarchitekt beauftragt. Der „Außenanlagenplan“ ist Bestandteil der Baugenehmigung und insoweit nimmt auch die Gemeinde Oberschleißheim Einfluss auf die Gestaltung des Grundstücks.

Im Bereich der Außenflächen werden neue Bäume und Gehölze gepflanzt, Fahrrad- und KFZ-Abstellflächen geschaffen, Kinderspielfläche mit verschiedenen Spielgeräten und Sandkästen angelegt und Sitzgelegenheiten geschaffen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss mit vorgelagerten Terrassen erhalten an diesen sowie den vorgelagerten Gartenanteilen (soweit vorhanden) Sondernutzungsrechte.

Bitte beachten Sie den Außenanlagenplan in der Grundrissmappe. Einzelne Änderungen bleiben im Zuge der noch laufenden Planung und der Ausführung vorbehalten.

#### **TERRASSENANTEILE**

Die den Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 38, 39, 40, 49, 50, 51, 52 im Erdgeschoss vorgelagerten Terrassen stehen den Eigentümern und Bewohnern der jeweils dazugehörenden Wohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung (Sondernutzungsrecht).

#### **FAHRRADRÄUME/KINDERWAGEN-ABSTELLFLÄCHEN**

Im Kellergeschoss von Haus 2 und 3 befinden sich Fahrradräume mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen und Mobilitätshilfen für die Bewohner, die mittels einer Rampe erreicht werden können. Ferner finden sich im Kellergeschoss von Haus 4 und 5 Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen und Mobilitätshilfen.

#### **OBERIRDISCHE FAHRRADSTELLPLÄTZE**

Gemäß dem Freiflächengestaltungsplan befinden sich an den Hauseingängen jeweils Fahrradstellflächen mit Fahrradparkern zum vorübergehenden Abstellen von Fahrrädern.

#### **MÜLL/TRAFOSTATION**

Das Müllhaus sowie die Trafostation befinden sich in den Außenanlagen in der Nähe der Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich von Haus 3. Das Müllhaus wird mit der für die Mülltrennung erforderlichen Anzahl an Müllbehältern nach den Bestimmungen des Amtes für Abfallwirtschaft der Gemeinde Oberschleißheim ausgestattet.

#### **HAUSMEISTER-SERVICE**

Die ordnungsgemäße Betreuung einer Wohnanlage durch einen fachkundigen Hausmeister gehört heute zu den wesentlichen und wichtigen Gemeinschaftsaufgaben. Dies kann durch einen eigens angestellten Hausmeister oder ein versiertes Dienstleistungsunternehmen (Hausmeister-Service) erfolgen.

Für die Wohnanlage wurde davon abgesehen, eine eigene Hausmeisterwohnung einzuplanen. Zum einen wäre ein Hausmeister mit der Betreuung dieser Wohnanlage nicht ausgelastet, zum anderen zeigen die Erfahrungen, dass bedeutende Einsparungen erzielt werden können, wenn für die Übernahme der Hausmeistertätigkeit ein entsprechendes Dienstleistungsunternehmen (Hausmeister-Service) oder ein Hausmeister z.B. aus der Nachbarschaft beauftragt wird (es besteht auch die Möglichkeit, dass ein interessierter Wohnungseigentümer oder Mieter der Wohnanlage (nebenberuflich) die Hausmeistertätigkeit übernimmt).

Einsparmöglichkeiten können sich unter Umständen auch durch eine gemeinsame Beauftragung eines Hausmeister-Services für benachbarte Eigentümergemeinschaften ergeben.

Entscheidungen darüber trifft der Verwalter bzw. die Eigentümergemeinschaft in Verbindung mit den Eigentümern, den Verwaltungsbeiräten bzw. den Verwaltern der Nachbar-Eigentümergemeinschaften.

### **WARTUNG/INSTANDHALTUNG**

Für die technischen Installationen und einige bauliche Anlagen – Aufzüge, Heizungsanlage, Lüftungsinstallationen, Brandschutzeinrichtungen, TG-Tor, TG-Beschichtung und dergleichen, werden Wartungsverträge mit Fachfirmen abgeschlossen, die von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist zur Wartung/Instandhaltung verpflichtet, will die WEG nicht den Gewährleistungsanspruch verlieren.

### **HEIZUNG**

Die Gesamtwohnanlage wird mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgt. Die gemeinsame Heizungsanlage befindet sich in der Heizzentrale im Kellergeschoss von Haus 3, mit einer Unterverteilung im Kellergeschoss von Haus 1.

### **KELLERABTEILE**

Zu jeder Wohnungseinheit gehört ein Kellerabteil mit derselben Nummer wie die dazugehörige Wohnung. Es wird Bestandteil des Sondereigentums der entsprechenden Eigentumswohnung. Jedes Kellerabteil erhält eine eigene Beleuchtung und eine Steckdose (der Stromverbrauch wird über den Zähler der Wohnung abgerechnet).

Die in den einzelnen Kellerabteilen erforderlichen Abfluss- und Entlüftungsröhre sowie Heizungsleitungen mit Putzöffnungen/Absperrventilen sind durch die jeweiligen Eigentümer zu dulden und jederzeit zugänglich zu machen für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten.

### **LÜFTUNG DER KELLERRÄUME**

Kellerabteile, werden mechanisch elektrisch entlüftet bzw. sind teilweise an Luftschächte angeschlossen. Die Kellerabteile sind zum großen Teil luftdurchlässig mit Metallverschlüssen abgetrennt. Damit die Durchlüftung gewährleistet bleibt, ist es unzulässig, die Luftzirkulation durch Einbauten z. B. das Anbringen von Platten o. ä. zu behindern. Eine entsprechende Lüftung ist durch Öffnen der Fenster zu gewährleisten.

Die Kellerabteile sind nicht zum Lagern von feuchteempfindlichen Gütern und Materialien geeignet. Alle Gegenstände sind mit Abstand von 10 cm von den Außenwänden und dem Boden zu lagern.

### **FERNSEHANSCHLUSS**

Kabelfernsehen (siehe auch Baubeschreibung, Gewerk 19.2, Ziffer 1)

...wird über Multimediadosen passend zum Schalterprogramm für TV/Rundfunk in jedem Wohnraum ermöglicht. Die Infrastruktur ist vorbereitet, das TV/Rundfunksignal ist bei Vodafone bestellbar.

**AUFZÜGE**

In den Treppenhäusern Haus 1, 2, 3, 4 und 5 befindet sich jeweils ein Personenaufzug für etwa 6 Personen bzw. für die Aufnahme eines Rollstuhlfahrers oder einer Krankentrage. Haltestellen befinden sich in allen Aufzugsgeschossen.

Im Bedientableau der Personenaufzüge befindet sich jeweils ein Alarmknopf zur Herstellung der automatischen Sprechverbindung zu einer ständig besetzten Außenstelle (Aufzugshersteller oder externes Serviceunternehmen).

**TIEFGARAGE**

Unter dem Baugrundstück wird eine gemeinsame Tiefgarage errichtet. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der St.-Margarethenstraße aus. Zur Wohnanlage im Bauteil 1 gehören 74 PKW-Einzelstellplätze und ein Motorrad-Stellplatz.

**HAUSGELD (WOHNGELD)/HEIZKOSTEN**

Zu den allgemeinen Hauskosten zählen die Gebühren für Wasserverbrauch und Kanalbenutzung, Kosten für Treppenhaus-, Keller- und Außenbeleuchtung, die Straßenreinigung, Müllabfuhr, Kosten für den Hausmeister-Service (Reinigung, Überwachung, Pflege) und die Beiträge zu den notwendigen Hausversicherungen (Brand-, Haftpflicht-, Sturmschaden-, Hagel- und Leitungswasserversicherung), also all diejenigen Bewirtschaftungskosten, welche die Eigentümer gemeinschaftlich zu tragen haben. Im Wirtschaftsplan werden u. a. auch die monatlichen Vorauszahlungen festgesetzt, mit denen die allgemeinen (gemeinschaftlichen) Hauskosten beglichen werden. Dabei handelt es sich um vorausgeschätzte Kosten, die jeweils nach Ablauf eines Jahres mit den tatsächlich entstandenen Kosten verglichen werden. Über die Verwendung von Überschüssen entscheidet die Wohnungseigentümersammlung, Unterdeckungen müssen ausgeglichen werden. Außerdem werden Erhaltungsrücklagen gebildet, also nach und nach Gelder angespart, aus denen in Zukunft notwendig werdende Reparaturen bezahlt werden können, ohne den einzelnen Eigentümer über Gebühr zu belasten.

Jeder Wohnungseigentümer leistet für die Heizkosten (einschließlich Warmwasser) monatlich eine Vorauszahlung. Die tatsächlich entstandenen Kosten werden einmal jährlich abgerechnet, wobei anhand von geleasteten Messeinrichtungen, die im Heizkreisverteiler und an den Warmwasserleitungen angebracht sind, der Verbrauch der einzelnen Wohnungen ermittelt wird.

Die digitalen Wasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen alle 5 Jahre ausgetauscht/erneuert werden. Die Stromversorgung erfolgt über eine leistungsfähige „6-Jahres-Batterie“. Ein Austausch der eingesetzten Batterien in digitalen Wasserzählern ist bis zur deren Austausch/Erneuerung nicht notwendig. Die Kosten für den Austausch/die Erneuerung der digitalen Wasserzähler sind im Leasingvertrag mit der WEG enthalten.

Die Rauchwarnmelder werden per Funk überwacht und soweit notwendig mit den Messeinrichtungen für Heizung/Wasser ausgetauscht. Die Montage, Miete und der Prüfservice sind im Leasing-Vertrag mit der WEG enthalten.

Bei der Raumheizung werden die entstandenen Kosten zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch entsprechend dem Ableseergebnis der einzelnen, gemieteten Wärmemesser und zu 30 % nach beheizbarer Fläche (ohne Ansatz von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen soweit vorhanden). Die Aufteilung der Kosten für Warmwasser erfolgt zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und zu 30 % nach der Fläche, die der Raumheizung zugrunde liegt. Hausgeld und Heizkosten werden i. d. R. über Banklastschriftverfahren vom Verwalter eingezogen.

Ein eventueller Mehrverbrauch, der über die Vorauszahlungen des monatlichen Hausgeldes hinausgeht, ist nach Abrechnung des Wirtschaftsjahres nachzuzahlen. Eine sparsame Wirtschaftsweise führt unter Umständen im Einzelfall zu einer Rückzahlung.

Ebenso können die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend angepasst werden. Darüber beschließt die Eigentümerversammlung. Im Falle der Vermietung sind die Kosten für Heizung/Warmwasser und die allgemeinen Hauskosten mit Ausnahme der Reparaturen, Zinsen und Bankgebühren auf die Mieter umlagefähig. In der Regel weist der Verwalter die umlagefähigen Kosten als Service gesondert aus.

### **UMZUGSPAUSCHALE**

Umzüge führen leider immer wieder zu größeren oder kleineren Beschädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums "Treppenhaus", „Aufzug“, etc. Um die durch die Instandhaltung bedingten finanziellen Belastungen der (unbeteiligten) Eigentümer etwas zu mindern, wird in der Teilungserklärung eine so genannte "Umzugspauschale" festgesetzt. Die Höhe der Umzugspauschale wird auf € 100,00 je Wohnungswechsel (Auszug des alten und Einzug des neuen Bewohners) festgesetzt. Die Reparatur von Schäden, deren Verursacher festzustellen sind, bleibt davon unberührt.

### **ERHALTUNGSRÜCKLAGE**

Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage. Die Erhaltungsrücklage dient der wirtschaftlichen Absicherung künftig notwendig werdender Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Mit der Bildung dieser Erhaltungsrücklage sollen die Wohnungseigentümer Vorsorge treffen, dass auch unerwartete Maßnahmen ohne Verzögerung durchgeführt werden können. Dies soll verhindern, dass die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verwahrlosen, weil es den Wohnungseigentümern an den zur Instandhaltung erforderlichen finanziellen Mitteln fehlt.

Für das erste Wirtschaftsjahr wird ein Betrag von **1,67 €** pro 1/1.000stel Miteigentumsanteil für alle Eigentümer von Wohnungen als Zuführung zur Erhaltungsrücklage festgelegt. Für die Tiefgarage wird eine eigene Erhaltungsrücklage gebildet. Hier wird ein Betrag in Höhe von **5,56 €** pro Stellplatz (PKW/Motorrad) und Monat festgelegt. Durch Beschluss können die Wohnungseigentümer diese „Vorsorge“ auch erhöhen.

### **BUDGET**

Als langjährig erfahrenes Wohnungsunternehmen (früher waren wir mit eigenem Personal selbst als Verwalter unserer Wohnanlagen tätig) vergleichen wir laufend die bei „unseren“ Wohnanlagen anfallenden Neben- und Heizkosten, um bei der Konzeption neuer Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen wirklichkeitsnahe Einschätzungen der auf die Eigentümer zukommenden Kosten abgeben zu können. Dazu erstellen wir für jedes neue Bauvorhaben eine Art „Budget“ und errechnen daraus die Vorauszahlungen für das erste Wirtschaftsjahr. So erhält jeder Erwerber einer Wohnung ein Mehr an Sicherheit, was auf ihn als Wohnungseigentümer zukommt! Beim Budget handelt es sich jedoch um Prognosewerte (Schätzwerte) aus heutiger Sicht, die in die Zukunft gerichtet sind und nicht um gesicherte Zahlenwerte. Schließlich lässt sich sowohl das kostenverursachende Verhalten der künftigen Bewohner als auch etwaige Preissteigerungen bei Energiekosten und Gebühren nur schwer voraussagen!

Kostenart (Wohnungen)	Jahresbetrag
Wasser / Kanal	€ 15.000
Strom (ohne Heizung)	€ 6.000
Müll	€ 12.000
Hausmeister/Reinigung	€ 25.000
Versicherungen	€ 7.000
Aufzüge	€ 18.000
Außenanlagen	€ 9.000
Instandhaltung/Wartung	€ 6.200
Verschiedenes/Reserve	€ 6.000
<b>Summe</b>	<b>€ 104.000</b>

Heizung (Strom) € 81.000  
das sind € 1,50/m<sup>2</sup> beheizbare Fläche/Monat

Erhaltungsrücklage € 100.000  
Gebäude auf 5 Jahre  
das sind ca. € 1,67 pro 1/1.000 MEA/Monat

Erwartete Verwalterkosten € 20.580  
das sind ca. € 23,00 / Whg. i. Monat

das sind ca. € 8,67 pro 1/1.000 MEA/Monat

Kostenart (Tiefgarage)	Jahresbetrag
Strom	€ 3.000
Hausmeister/Reinigung	€ 10.000
Versicherungen	€ 3.000
Instandhaltung/Wartung	€ 1.200
<b>Summe</b>	<b>€ 17.200</b>

Erwartete Verwalterkosten € 3.150  
das sind ca. € 3,50 je Stellplatz i. Monat

Erhaltungsrücklage € 25.000  
Tiefgarage auf 5 Jahre  
das sind ca. € 5,56 pro PKW-/Motorrad-Stellplatz/Monat

das sind ca. € 19,11 pro Stellplatz/Monat

**AUFSTELLUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE/HAUSGELD/BEHEIZBARE WOHNFLÄCHE/ HEIZKOSTENVORAUSZAHLUNG**

Die Berechnung der Miteigentumsanteile (der Maßstab für die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten sind), orientiert sich primär an den Wohnflächen der Wohnungen. Die nachfolgende Übersicht soll Ihnen die soeben erläuterten Zusammenhänge auf einen Blick sichtbar machen und Ihnen ein Gefühl und eine Orientierung der auf Sie zukommenden Kosten geben.

Die Kosten für die PKW-/Motorrad-Stellplätze betragen jeweils € 19,11 Hausgeldvorauszahlung, € 5,56 Erhaltungsrücklage sowie € 3,50 Verwaltergebühr.

In den genannten Hauskosten sind Kosten für abzuschließende Wartungsverträge (z.B. für Heizung, Lüftung, TG-Beschichtung etc.) nicht enthalten.

Die Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen erfolgt in der Teilungserklärung, es handelt sich dabei um Sondernutzungsrechte.

Wohnung laufende Nr.	Wohnfläche ca. m <sup>2</sup>	MEA 1000stel	allgem. Hauskosten €	Instandhaltungsrücklage €	Verwalterhonorar ca. €	gesamtes Hausgeld €	beheizbare Wohnfläche ca. m <sup>2</sup>	Heizkostenvorauszahlung €
			1	2	3	1 + 2 + 3		
1	61,14	12,37	107,25	20,66	23,00	150,91	55,02	82,53
2	52,75	10,67	92,51	17,82	23,00	133,33	48,64	72,96
3	62,34	12,61	109,33	21,06	23,00	153,39	56,08	84,12
4	88,07	17,82	154,50	29,76	23,00	207,26	82,45	123,68
5	67,62	13,68	118,61	22,85	23,00	164,46	62,04	93,06
6	52,52	10,63	92,16	17,75	23,00	132,91	48,64	72,96
7	61,58	12,46	108,03	20,81	23,00	151,84	56,08	84,12
8	87,46	17,70	153,46	29,56	23,00	206,02	82,52	123,78
9	67,62	13,68	118,61	22,85	23,00	164,46	62,04	93,06
10	52,52	10,63	92,16	17,75	23,00	132,91	48,64	72,96
11	61,58	12,46	108,03	20,81	23,00	151,84	56,08	84,12
12	87,46	17,70	153,46	29,56	23,00	206,02	82,52	123,78
13	110,57	22,37	193,95	37,36	23,00	254,31	83,12	124,68
14	71,53	14,47	125,45	24,16	23,00	172,61	61,64	92,46
15	82,48	16,69	144,70	27,87	23,00	195,57	77,51	116,27
16	123,10	24,91	215,97	41,60	23,00	280,57	109,81	164,72
17	91,11	18,44	159,87	30,79	23,00	213,66	86,76	130,14
18	121,00	24,49	212,33	40,90	23,00	276,23	109,81	164,72
19	91,11	18,44	159,87	30,79	23,00	213,66	86,76	130,14
20	121,00	24,49	212,33	40,90	23,00	276,23	109,81	164,72
21	137,36	27,80	241,03	46,43	23,00	310,46	127,47	191,21
22	55,08	11,15	96,67	18,62	23,00	138,29	50,30	75,45
23	44,48	9,00	78,03	15,03	23,00	116,06	39,92	59,88
24	102,75	20,79	180,25	34,72	23,00	237,97	95,96	143,94

Wohnung laufende Nr.	Wohn- fläche ca. m <sup>2</sup>	MEA 1000stel	allgem. Haus- kosten € 1	Instand- haltungs- rücklage € 2	Verwalter- honorar ca. € 3	gesamtes Hausgeld € 1 + 2 + 3	beheizbare Wohnfläche ca. m <sup>2</sup>	Heizkosten- voraus- zahlung €
25	106,76	21,60	187,27	36,07	23,00	246,34	102,09	153,14
26	66,86	13,53	117,31	22,60	23,00	162,91	62,78	94,17
27	43,82	8,87	76,90	14,81	23,00	114,71	39,94	59,91
28	73,97	14,97	129,79	25,00	23,00	177,79	70,09	105,14
29	72,89	14,75	127,88	24,63	23,00	175,51	67,21	100,82
30	106,19	21,49	186,32	35,89	23,00	245,21	102,09	153,14
31	66,86	13,53	117,31	22,60	23,00	162,91	62,78	94,17
32	43,82	8,87	76,90	14,81	23,00	114,71	39,94	59,91
33	73,97	14,97	129,79	25,00	23,00	177,79	70,09	105,14
34	72,89	14,75	127,88	24,63	23,00	175,51	67,21	100,82
35	106,19	21,49	186,32	35,89	23,00	245,21	102,09	153,14
36	121,33	24,55	212,85	41,00	23,00	276,85	80,71	121,07
37	114,32	23,13	200,54	38,63	23,00	262,17	97,60	146,40
38	64,54	13,06	113,23	21,81	23,00	158,04	59,80	89,70
39	49,37	9,99	86,61	16,68	23,00	126,29	45,03	67,55
40	92,04	18,62	161,44	31,10	23,00	215,54	84,10	126,15
41	74,03	14,98	129,88	25,02	23,00	177,90	69,86	104,79
42	48,75	9,86	85,49	16,47	23,00	124,96	45,03	67,55
43	90,96	18,41	159,61	30,74	23,00	213,35	84,10	126,15
44	74,03	14,98	129,88	25,02	23,00	177,90	69,86	104,79
45	48,75	9,86	85,49	16,47	23,00	124,96	45,03	67,55
46	90,96	18,41	159,61	30,74	23,00	213,35	84,09	126,14
47	69,57	14,08	122,07	23,51	23,00	168,58	58,11	87,17
48	103,78	21,00	182,07	35,07	23,00	240,14	90,83	136,25
49	87,79	17,76	153,98	29,66	23,00	206,64	82,32	123,48
50	60,87	12,32	106,81	20,57	23,00	150,38	56,35	84,53
51	80,65	16,32	141,49	27,25	23,00	191,74	73,85	110,78
52	64,47	13,05	113,14	21,79	23,00	157,93	57,77	86,66
53	87,19	17,64	152,94	29,46	23,00	205,40	82,46	123,69
54	60,32	12,21	105,86	20,39	23,00	149,25	56,36	84,54
55	79,53	16,09	139,50	26,87	23,00	189,37	73,85	110,78
56	70,90	14,35	124,41	23,96	23,00	171,37	65,32	97,98
57	87,19	17,64	152,94	29,46	23,00	205,40	82,46	123,69
58	60,32	12,21	105,86	20,39	23,00	149,25	56,36	84,54
59	79,53	16,09	139,50	26,87	23,00	189,37	73,85	110,78
60	70,90	14,35	124,41	23,96	23,00	171,37	65,32	97,98
61	90,80	18,37	159,27	30,68	23,00	212,95	77,99	116,99
62	66,89	13,54	117,39	22,61	23,00	163,00	53,54	80,31
63	63,56	12,86	111,50	21,48	23,00	155,98	51,70	77,55



## KURZBAUBESCHREIBUNG „hOme“

### ALLGEMEINES ZUM BAUVORHABEN

Das Gesamtquartier umfasst 2 Bauabschnitte mit insgesamt ca. 117 Wohnungen. In diesem 1. Bauabschnitt – genannt „hOme“ – werden in den Häusern 1-5 63 Eigentumswohnungen errichtet, im 2. Bauabschnitt in den Häusern 6-9 54 Mietwohnungen.

Der 1. Bauabschnitt trägt die interne Bezeichnung: „924/1 63 EW Oberschleißheim/1“.

Wohnungsangebot: 20x 2-Zi.-, 5x 2,5-Zi.-, 15x 3-Zi.-, 1x 3 ½-Zi.-, 18x 4-Zi.- und 4x 5-Zi.-Wohnungen in 2 freistehenden Baukörpern mit EG + 2 OGs + DG:

- Baukörper 1 (Häuser 1 + 2): 21 EW
- Baukörper 2 (Häuser 3-5): 42 EW.

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

hOme (1. BA) erhält in der gemeinsamen Quartierstiefgarage 76 Pkw-Einzelstellplätze, der Nachbarbauabschnitt (2. BA) 54 Stellplätze. Oberirdisch sind je 5 Stellplätze vorgesehen.

Die Quartierstiefgarage wird über eine 2-spurige Ein- und Ausfahrtsrampe im Haus 3 über die St.-Margarethen-Straße angedient. Die Mitbenutzung der Rampe, Fahrspuren etc. für die Bewohner des 2. Bauabschnitts wird per Dienstbarkeit geregelt.

Die Leistungen der Handwerker werden einzeln „ausgeschrieben“ und vergeben (keine sog. Generalunternehmenschaften).

Das Bauvorhaben (1. BA) ist ein Projekt der Baywobau (Baywobau Real Estate GmbH & Co. KG). Die Bauherrin wird von der Baywobau Baubetreuung GmbH vertreten.

Die gesamte Hochbauplanung (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) sowie die Erstellung der Leistungsverzeichnisse (außer Haustechnik, Elektro und Außenanlagen) übernimmt das **Planteam** der Baywobau Baubetreuung GmbH.

Die Auftragsvergaben an die Handwerker und die Bauleitung übernimmt das **Bauteam** der Baywobau Baubetreuung GmbH.

Das Bauvorhaben liegt in 85764 Oberschleißheim, St.-Margarethen-Straße/Ecke Moosweg.

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

### EFFIZIENZHAUS 40 MIT QUALITÄTSSIEGEL

hOme (1. BA) erfüllt den KfW-Energiestandard **Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (Programm-Nr. 298) – mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG PLUS)**.

Schwerpunkte:

**Treibhauspotential:** Ein Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG) erfüllt Anforderungen an das Treibhauspotential (GWP), die unter Anwendung der Methode der Lebenszyklusanalyse (LCA) nachzuweisen sind.

**Energieeffizienz:** Das Programm 298 Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG) fördert den Bau von Wohngebäuden, die besonders energieeffizient sind. Das KFWG entspricht dem Standard

Effizienzhaus 40 (EH 40). Damit verbunden sind u. a. hohe Standards an die Wärmedämmungen, Fenster und das Heizsystem.

Erneuerbare Energien: Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie Solaranlagen zur Stromerzeugung und einer Fernwärme mit niedrigem Primärenergiefaktor ( $f_{P,FW} = 0,26$ ) trägt dazu bei, den Energieverbrauch aus nachhaltigen Quellen zu begünstigen.

Nachhaltigkeitszertifizierung: Ein KFWG-**Q** ist ein KFWG mit einer zusätzlichen Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG PLUS).

Zinsgünstiges Darlehen: Aufgrund des höchsten Förderstandards innerhalb des Programms 298: Klimafreundliches Wohngebäude – **mit** QNG (KFWG-**Q**) ist Ihre Wohnung mit dem maximalen Kreditbetrag von 150.000 € förderbar. Mit dem KfW-Zinssatz von 1,15 % gegenüber dem Marktzinssatz von aktuell ca. 3,5 % können Sie sich während der 10-jährigen Zinsbindung aktuell ca. 30.000 € sparen.

### ENERGIEEINSPARUNG – EH 40

Das geplante Effizienzhaus 40 (EH 40) darf gegenüber dem Referenzgebäude<sup>1</sup> des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) nur einen Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) von 40 % aufweisen. Der errechnete Wärmeverlust ( $H_T$ ) über die Gebäudehülle (Fenster, Außenwände, Dach, Keller etc.) darf insgesamt nur 55 % vom Referenzgebäude (GEG 2024) betragen. Für Sie hervorragende Voraussetzungen Energie sparen zu können<sup>2</sup>.

### QUALITÄTSSIEGEL NACHHALTIGES GEBÄUDE – QNG PLUS

Hierbei handelt es sich um ein staatliches Siegel, welches nur an Neubauvorhaben mit überdurchschnittlicher Nachhaltigkeitsqualität von unabhängigen Stellen vergeben wird. Voraussetzung für die Vergabe des staatlichen Gütesiegels der Stufe PLUS ist ein Nachweis der Erfüllung genereller sowie spezifischer Anforderungen hinsichtlich ökologischer, soziokultureller und ökonomischer Qualität. Zusätzlich fließen Bewertungen des Standorts, der Bau-, Planungsqualität und Betriebskosten mit ein.

#### CO<sub>2</sub>-Emission

Das Treibhauspotential (GWP) des Bauvorhabens ist unter Anwendung der Methode der Lebenszyklusanalyse (LCA) zu ermitteln und darf einen Grenzwert nicht überschreiten.

#### Primärenergie

Nach EH 40 darf zum einen der Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) nur 40 % des Referenzhauses<sup>1</sup> des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 aufweisen und zum anderen darf der nicht erneuerbare Anteil des Primärenergiebedarfs einen Grenzwert nach den QNG-Bilanzierungsregeln nicht überschreiten.

#### Nachhaltige Materialgewinnung

Dazu zählt z. B. ein zertifizierter Mindestanteil der Holzprodukte aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

#### Schadstoffarme Baumaterialien

Es dürfen nur schadstoffarme Baumaterialien nach den QNG-Kriterien eingebaut werden. Schadstoffmessungen als Nachweis der Innenraumlufthygiene belegen dies.

#### Barrierefreiheit

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit nach QNG gehen weit über die Bayerische Bauordnung (BayBO) hinaus. So müssen z. B. 80 % der Wohnungen einschl. der Zuwegungen zu den Kellerabteile (nach BayBO nicht gefordert) die Kriterien nach QNG erfüllen. Die Setz- und Trittstufen der Treppenhäuser sind „begehbare“ (strenger) nach bestimmten Kriterien zu planen etc.

<sup>1</sup> Ein Referenzhaus entspricht dem geplanten Gebäude, ist jedoch bestückt mit den Bauteilen und der Anlagentechnik des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024.

<sup>2</sup> Je nach Nutzerverhalten (durch z. B. überhöhte Raumtemperaturen, häufig geöffnete/gekippte Fenster etc.) kann auch ein Effizienzhaus 40 (EH 40) viel Energie benötigen.

#### Lebenszykluskosten und Wertstabilität

Die ökonomische Qualität beurteilt die Kosten im Lebenszyklus und Merkmale wie Wertstabilität.

#### Cradle-to-Cradle („von der Wiege zur Wiege“)

Zur Nachhaltigkeit des QNG gehört auch der Kreislaufgedanke von der Herstellung („Wiege“) über die Nutzung, Erneuerung bis zur Wiederverwertung („Wiege“) der verwendeten Produkte.

#### Innenputz und Wandfarbe in Wohnungen

Die Bestandteile eines mineralischen Putzes stammen aus der Natur sorgen als Ganzes für ein wohngesundes Raumklima, da sie Feuchte aufnehmen und abgeben können. Die Wandfarbe ist lösemittel-, weichmacherfrei und frei von foggigaktiven Substanzen (z. B. mit „Blauem Engel“).

#### Parkett/Wohnraumtüren

Mindestens 50 % aller verbauten Hölzer, wozu maßgeblich Parkett gehört, müssen entsprechend den QNG-Anforderungen aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammen. Das Parkett ist nachhaltigkeits- und emissionsgeprüft nach QNG-, Eco- und Sentinel-Haus-Institut (SHI)-Kriterien. Auch die Wohnraumtüren erfüllen die SHI-Kriterien.

### PHOTOVOLTAIK (PV)

#### PV-Balkon-/Fassaden- und Dachanlagen

Jeder Balkon, jede Dachterrasse und jeder Gartenanteil erhält eine PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung.

Die Flachdächer erhalten ebenfalls eine PV-Anlage. Mit den geplanten Batteriespeichern können so bis zu 80 % des Allgemeinstrombedarfs gedeckt werden.

### AUSSTATTUNG/QUALITÄT

#### Baywobau-Qualität

Für welche Wohnung Sie sich auch entscheiden, Baywobau setzt auf Markenqualität und viele Marktführer: Spülkästen von GEBERIT, Handtuchheizkörper von KERMI, Schalter von BUSCH-JAEGER, Videosprechanlage von SIEDLE oder BUSCH-JAEGER, Parkett von BAUWERK, Türen von JELD-WEN, Türgriffe von HOPPE. Das setzt sich in den Bädern fort: GROHE, KALDEWEI, MARAZZI.

Jedoch nicht die Markenausstattung macht die sprichwörtliche „Baywobau-Qualität“ aus. Es ist vielmehr die 58-jährige Erfahrung und das Zusammenwirken der hauseigenen Planungs- und Bauabteilung (Technikabteilungen) aus Architekten und Bauingenieuren, die für erprobte, ständig weiterentwickelte und von Sonderfachleuten (z. B. Bauphysikern, Schallschützern, Brandschutzexperten) freigegebene Konstruktionsdetails sorgen. Das unterscheidet uns von üblichen Projektentwicklern.

Weitere Angaben zur Ausstattung/Qualität finden Sie in der ausführlichen ‚Technischen Baubeschreibung‘.

**Die Angabe der Gewerke und Ziffern (z. B. Gewerk 11.1 Schreiner-Türen, Ziffer 1.1) helfen beim Auffinden der tiefergehenden Detailbeschreibungen in der 'Technischen Baubeschreibung'.**

### ROHBAU

#### Außenwände (Gewerk 6.1.2, Ziffer 1.1)

...werden aus Stahlbeton mit hochwärmedämmenden Vollwärmeschutz errichtet. Den äußeren Abschluss bildet ein mineralischer Putz.

#### Nichttragende Innenwände (Gewerk 6.3, Ziffer 2)

...werden als beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände ausgeführt. Trockenbauwände sorgen für gute Luftschallschutzeigenschaften und ein ausgewogenes Raumklima.

Wohnungstrennwände (Gewerk 6.1.1, Ziffer 3.5)

... werden vor allem aus Schallschutzgründen in 22 cm dickem Stahlbeton errichtet. Damit wird die DIN 4109-5:2020-08 („Schallschutz im Hochbau; Erhöhte Anforderungen“) eingehalten.

**FENSTER / ELEKTR. ROLLLÄDEN**

Hochwärmedämmende Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung helfen ebenfalls beim Energiesparen. Dazu erhalten alle Fenster in der Wohnung elektrische Rollläden, die heruntergelassen (z. B. in der Nacht) ebenfalls Energiesparen helfen, im Sommer für eine angenehme Abdunklung, den Sommerlichen Wärmeschutz sorgen und – wenn gewünscht – Ihre Privatsphäre schützt (Gewerk 11.2 und 21).

**TÜREN**Wohnrauminnentüren (Gewerk 11.1, Ziffer 1.1)

... stammen vom weltweit größten Türenhersteller JELD-WEN. Die Türen erhalten ein modernes helles Weiß (vergleichbar mit Verkehrsweiß RAL 9016), mit Rundkante bei Zarge und Türblatt. Nachdem die Kinder und Enkel immer größer werden, werden Türen mit erhöhter Durchgangshöhe (ca. 2,1 m) ausgeführt.

Türgriffe (Gewerk 11.1, Ziffer 1.2)

... stammen von HOPPE Deutschland, in gebürstetem Edelstahl.

**HEIZUNG**Energieversorgung (Gewerk 10.1, Ziffer 1)

... Fernwärme, umweltfreundlich + zuverlässig.

Fußbodenheizung (Gewerk 10.1, Ziffer 5)

...in den Wohnungen sorgt für gleichmäßig wohltemperierte Räume und Bodenflächen.

Handtuchheizkörper (Gewerk 10.1, Ziffer 6)

... von KERMI werden in allen Bädern und Duscbädern ausgeführt. Sie sorgen zusätzlich zur Fußbodenheizung im Winter für Wärme.

**SANITÄR**Trinkwassersteigleitungen (Gewerk 9.1, Ziffer 1.2)

Auch auf versteckte Details kommt es an. So werden für Trinkwassersteigleitungen Edelstahlrohre für einen hohen Grad an Hygiene und Korrosionssicherheit eingebaut. Eine Anlage zur Reduzierung der Kalkablagerungen im Warmwassersystem schützt darüber hinaus.

Badewannen, Duschflächen (Gewerk 9.1, Ziff. 3)

... stammen von KALDEWEI, Duschen werden bodeneben ausgeführt.

Duschabtrennungen (Gewerk 9.1, Ziffer 3)

... werden von einem der führenden italienischen Hersteller, der Fa. DUKA aus Brixen hergestellt und montiert. Die Duschabtrennungen aus Echtglas-Klargläsern werden bei allen Duschen und bei Badewannen ohne zusätzliche Dusche in der Wohnung ausgeführt.

Designer-Keramik und -Armaturen (Gewerk 9.1, Ziffer 3)

Für Waschtische wurde ein geradlinig-leichtes Design ausgewählt – modern, zeitgemäß – mit ansprechenden Armaturen. Die Toiletten sind selbstverständlich spülrandlos, für eine erhöhte Hygiene.

Wäsche (Gewerk 9.1, Ziffer 3.8)

Die Wohnungen erhalten Anschlüsse für Waschmaschine- und Kondensattrockner.

## **FLIESEN**

### Sanitärräume, Abstellkammer (Gewerk 14, Ziff. 1)

...erhalten nach Wahl des Käufers eine von mehreren Fliesenkombinationen von MARAZZI. Die Marazzi Gruppe gehört zu den Weltmarktführern, steht für Design, Innovation, Qualität.

## **PARKETT**

### Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, offene Küchen, Flure, Dielen (Gewerk 13.3, Ziff. 1)

...erhalten Eichenparkett von BAUWERK Parkett in wahlweise eine von 6 Varianten. Bauwerk als größter europäischer Zweischicht-Parketthersteller steht für Schweizer Wertarbeit und Qualität.

## **NATURSTEIN**

### Wohnungen (Gewerk 12, Ziffer 1)

...erhalten gemäß Planung Innenfensterbänke in weißem Edelterrazzo.

### Treppenhäuser (Gewerk 12, Ziffer 2)

...einschl. Aufzugskabinen erhalten einen Granitboden sowie graniteingefasste Aufzugsportale. Granit steht für hohe Festigkeit, Langlebigkeit und Tausalzbeständigkeit.

## **LÜFTUNGSANLAGE**

### Wohn-/Sanitärraumlüftung (Gewerk 9.5, Ziff. 1)

...erfolgt über eine kombinierte Lüftung, bestehend aus einer „Freien Lüftung“ (= Zuluft) mit Ventilator-Unterstützung (= Abluft). Die Abluftventilatoren befinden sich in den Sanitärräumen mit Feuchtesensoren, die Zuluftöffnungen in Fenstern oder in Wohnungen mit erhöhtem Luftwechsel in Außenwänden.

## **ELEKTRO**

### Farbvideogegensprechanlage (Gewerk 19.1, Ziff.8)

...in den Wohnungen im schicken Design von BUSCH-JAEGER oder SIEDLE.

### Schalterprogramm (Gewerk 19.1, Ziffer 5)

...Future Linear von BUSCH-JAEGER wird oft wegen seinem „Bauhaus-Design“ als Architekten-Programm bezeichnet. Future Linear: geradlinig, schnörkellos, kompromisslos reduziert, schlichter Realismus und absolute Klarheit.

### Kabelfernsehen (Gewerk 19.2, Ziffer 1)

...wird über Multimediadosen passend zum Schalterprogramm für TV/Rundfunk in jedem Wohnraum ermöglicht. Die Infrastruktur ist vorbereitet, das TV/Rundfunksignal ist bei Vodafone bestellbar.

### Internet (Gewerk 12, Ziffer 2)

... "ultraschnell" (1.000 Mbit/s = 1 Gbit/s) ist bei Vodafone bestellbar.

### Heimnetzwerk (Gewerk 12, Ziffer 2)

...wird vorbereitet durch eine CAT 7-Verkabelung sternförmig vom Kommunikationsverteiler zu einer Leerdose mit Federdeckel je Wohnraum, ohne Abschlüsse (Netzwerkdosen, Patchfeld).

## **ANNEHMLICHKEITEN**

### Lichte Raumhöhe (Gewerk 6.1.1, Ziffer 5.1)

...der Wohnräume wird höher sein als baurechtlich gefordert (ca. 2,5 m bzw. im Dachterrassengeschoss ca. 2,6 m).

### Aufzüge (Gewerk 24, Ziffer 1.1)

... in jedem Haus halten in jedem Geschoss, selbstverständlich mit Notruf 24/7. Die Innenverkleidung ist ansprechend aus gebürstetem Edelstahl, mit Spiegel.

Stufenlose Zugänge (Gewerk 6.1.1, Ziffer 1 und Gewerk 18.2, Ziffer 1)

... von außen und über die Tiefgarage, teilweise mittels Rampen, dank Aufzug in alle Etagen.

Einzelstellplätze (Gewerk 6.2, Ziffer 1)

... in der Tiefgarage ... – angenehm, wenn man sie hat.

E-Mobilität (Hinweis zu Gewerk 19.1 am Ende der Baubeschreibung)

... mittels Elektroladbox am Stellplatz ist möglich – bestellbar bei der SWM.

Tiefgaragentore (Gewerk 6.2, Abschnitt 18.3)

... sind bequem per Fernbedienung zu öffnen, ein Fensteröffnen und Kette ziehen entfällt.

**EINBRUCHSCHUTZ + SICHERHEIT**Wohnungseingangstüren (Gewerk 11.1, Ziffer 2.1)

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

Fenster (Gewerk 11.2, Ziffer 1.1)

... mit einbruchhemmender Pilzkopfverriegelung im Erdgeschoss erhöhen die Sicherheit.

Elektrische Rollläden (Gewerk 21, Ziffer 5.1)

... mit Hochschiebeschutz (Einbruchschutz) im Erdgeschoss sorgen zusätzlich für Sicherheit.

Video-Gegensprechanlagen (Gewerk 19.1, Ziff. 8)

... erhöhen die Sicherheit an den Hauseingängen.

**SCHALLSCHUTZ**

Eine behagliche Wohnatmosphäre steht im Vordergrund aller Baywobau-Wohnungen.

Der Schallschutz wird nach den Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Mindestschallschutz) nachgewiesen. Zusätzlich wird für die nachfolgend genannten trennenden Bauteile zwischen fremden Wohnbereichen bzw. zu gemeinschaftlichen Bereichen der erhöhte Schallschutz gemäß DIN 4109-5 :2020-08 nachgewiesen – für Geschossdecken  $R_w \geq 57$  dB /  $L'_{n,w} \leq 45$  dB, für Wohnungstrennwände  $R'_w \geq 56$  dB) und für Treppenläufe sowie Podeste ( $L'_{n,w} \leq 47$  dB).

Bei Geräuschen aus haustechnischen Anlagen fremder Einheiten/Wohnungen (Aufzügen, Wasserinstallationen, Türen, Tore etc.) wird der Mindestschallschutz gemäß DIN 4109:2018-01 zugesichert.

**WÄRMESCHUTZ**

Nachdem die Energieeffizienz eines Gebäudes aufgrund der steigenden Energiekosten immer wichtiger wird, wird die Gebäudehülle deutlich besser als gesetzlich („GEG 2024“) gefordert ausgeführt (siehe oben im Abschnitt „ENERGIEEINSPARUNG – EH 40“).

**VORBEHALT**

Die Details dieser Kurzbaubeschreibung entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und können sich noch in der weiteren Planung ändern. Sie sollen einen ersten Überblick geben. Die Details werden in der ‚Technischen Baubeschreibung‘ detaillierter beschrieben, auch eventuelle Ausnahmen/Änderungen. Es gelten ausschließlich die Details der ausführlichen und später beurkundeten ‚Technischen Baubeschreibung‘.

## FINANZIELLE ANGABEN

### FINANZIERUNG

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist eine günstige, also den Möglichkeiten und Vorstellungen des Käufers am besten entsprechende Finanzierung des Kaufpreises von ganz entscheidender Bedeutung.

Aus der Vielzahl der angebotenen Finanzierungsmöglichkeiten lässt sich auch bei nur geringem Eigenkapitaleinsatz noch ein tragbares Finanzierungskonzept erstellen. Als allgemeine Regel gilt, dass rund 20 % Eigenkapital vom Kaufpreis bereits genügen. Aber auch mit weniger Eigenkapital ist eine Finanzierung bei entsprechendem Jahreseinkommen möglich.

Selbstverständlich können wir Ihnen die aktuellen Konditionen (Zinshöhe, Auszahlungskurse etc.) der einzelnen Geldinstitute nennen. Einen allgemein gültigen Finanzierungsplan gibt es nicht. Dafür sind die Finanzierungsmöglichkeiten zu vielseitig. Nutzen Sie die Möglichkeiten eines maßgeschneiderten Finanzierungskonzeptes aufgrund eines persönlichen Gesprächs mit Ihrem Bank- und Finanzierungsberater.

Berücksichtigen Sie auch die öffentlichen Fördermaßnahmen wie z.B.

Wohnwirtschaftliche Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

- KfW-Förderprogramm 298\*

- KfW-Förderprogramm 300

Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum (ZVP)

\*bitte beachten Sie hierzu unsere Sonderinformation. Wir haben für alle Wohnungen die Fördermittel i. H. von 150.000,- € zum Zinssatz von 1,15 % bereits gesichert.

### KAUFVERTRAG

Wenn Sie sich zum Kauf einer Eigentumswohnung entschließen, bereiten wir den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages vor. Der notarielle Kaufvertrag berücksichtigt natürlich alle derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen. Den Kaufpreis zahlen Sie entsprechend dem Baufortschritt in 7 Raten:

1. Rate	10 Tage nach Baubeginn und Notarmitteilung gem. Abschnitt VII Abs. 4 abzüglich Sicherheitseinbehalt für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerks	30% ./ 5%
2. Rate	Rohbaufertigstellung des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hauseingang	28 %
3. Rate	Herstellung der Dachrinnen und –flächen, Rohinstallation der Heizungssteigleitungen, Sanitärsteigleitungen und Elektro des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hauseingang	11,9 %
4. Rate	Herstellung der Fenster (inkl. Verglasung) des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hauseingang	7 %
5. Rate	Herstellung des Innenputzes (ohne Beiputz) und des Estrichs des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hauseingang	6,3 %
6. Rate	Herstellung der Fassadenarbeiten und Fliesen (im Sanitärbereich)	4,9 %
7. Rate	vollständige Fertigstellung und Zug um Zug gegen Besitzübergabe zuzüglich 5 % Sicherheitseinbehalt	11,9 % + 5 %

Die Raten 2 bis 5 beziehen sich auf den jeweiligen Hausaufgang, die Raten 6 und 7 auf die Wohnung selbst.

Zu Ihrer Sicherheit sind in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verschiedene Sicherungsarten für Kaufpreiszahlungen vorgesehen.

Der Termin für die vollständige Fertigstellung wird im notariellen Kaufvertrag festgelegt. Falls dieser Termin nicht eingehalten werden sollte, zahlt die Verkäuferin monatlich eine Vertragsstrafe.

Eine ausführliche Baubeschreibung und die Genehmigungspläne im Maßstab 1:100 und/oder falls diese fertiggestellt sind (später) die Ausführungspläne (1:50) werden Bestandteil des Kaufvertrages. Maßgeblich ist auch die Teilungserklärung (siehe Kapitel Wohnungseigentum). **Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung, Pläne** für Ihre Wohnung und **Baubeschreibung** erhalten Sie zusammen mit der **Einladung zum Beurkundungstermin**.

## ZAHLUNG DES KAUFPREISES

Bei Fälligkeit der einzelnen Kaufpreistraten erhalten Sie eine Mitteilung, aus der der Bautenstand, die Bankverbindung des Bauträgers, die Höhe der zu zahlenden Kaufpreistraten sowie der Zahlungstermin ersichtlich sind.

Soweit der Zahlungstermin von Ihnen überschritten wird, werden Verzugszinsen fällig. Die Zahlungsaufforderung erhalten Sie mindestens 10 Tage vor Zahlungstermin.

Falls Hypotheken, Darlehen und Bauspardarlehen nicht zu dem Zeitpunkt zur Verfügung stehen, zu dem die Kaufpreistraten fällig werden, ist eine Zwischenfinanzierung notwendig.

## NOTAR- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN

Notar- und Grundbuchgebühren sind vom Käufer zu tragen. Sie fallen an für die Beurkundung des Kaufvertrages und eventueller Grundschulden sowie für die Eintragung der Auflassungsvormerkung, für die (spätere) Löschung dieser Vormerkung, für die Eigentumsumschreibung (Auflassung) und für die Eintragung von Hypotheken oder Grundschulden, die der Kaufpreisfinanzierung dienen. Die genaue Höhe der Gebühren ist abhängig vom Kaufpreis und von der Art der Finanzierung.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund einer Gesetzesänderung zum 01.10.2013 mindestens zwei Wochen vor jeder Beurkundung der Notar den Käufern einen personalisierten Kaufvertragsentwurf zusenden wird. Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zustande kommt, fallen auch für die Tätigkeit des Notars im Zusammenhang mit der Erstellung des Kaufvertrages Gebühren an, die der Höhe nach der Beurkundungsgebühr entsprechen (z. B. betragen bei einem Kaufpreis von € 300.000,- die Notargebühren € 1.270,- zzgl. MwSt) und die vom Käufer als Auftraggeber der Vertragserstellung zu tragen sind.

## STEUERN UND STEUERVORTEILE

Für private Anleger (Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung) wurde im Wachstumschancengesetz die Wiedereinführung der degressiven Afa beschlossen → siehe hierzu auch unsere Sonderinformation Nr. 5/24. Ebenso wurde für Kapitalanleger eine attraktive Sonder-Afa eingeführt, bei der zusätzlich zur degressiven / linearen Afa 5 % jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren geltend gemacht werden – die genauen Bedingungen hierfür können Sie in unserer Sonderinformation Nr. 6/24 nachlesen.

Durch die Förderung der Eigentumsbildung im Immobilienbereich über die degressive / lineare AfA und der mögliche Abzug der Werbungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte ist Immobilieneigentum für private Anleger auch weiterhin lukrativ.

Selbstnutzer von Immobilien hingegen können bei Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen von den Fördermöglichkeiten des Bayerischen Wohnungsbauprogramms sowie dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm profitieren → ausführliche Informationen hierzu finden Sie in unseren Sonderinformationen 3/24 + 4/24.



**I. Förderung der vermieteten Eigentumswohnung**

**1. Lineare / degressive Abschreibung**

Wird die neue Eigentumswohnung nicht selbst bezogen, sondern vermietet, kann wahlweise entweder von der so genannten linearen Abschreibung oder degressiven Abschreibung Gebrauch gemacht werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnung spätestens bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wurde.

Die lineare Abschreibung beträgt vom 1. bis 33. Jahr jeweils 3% der Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Wohnung (ohne Kosten für Grund und Boden), die degressive Afa beträgt im ersten Jahr 5 % der förderfähigen Anschaffungskosten, in den folgenden 5 Jahren sind es jeweils 5 % des Restwertes. Die degressive Afa gilt für max. 6 Jahre.

Zu den Anschaffungskosten gehören hauptsächlich der Kaufpreis, die Gebühren des Notars und des Grundbuchamtes sowie die Grunderwerbsteuer. Eine Begrenzung der Anschaffungskosten gibt es bei der linearen Abschreibung nicht. Es werden innerhalb von 33 Jahren die gesamten Baukosten der Wohnung steuerlich abgesetzt.

**2. Werbungskosten bei Vermietung der Eigentumswohnung**

Wenn Sie Ihre Wohnung vermieten, sind die Mieteinnahmen (Einkunftsart "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung") grundsätzlich einkommensteuerpflichtig. Von den Mieteinnahmen können aber sämtliche Finanzierungskosten (Zinsen für Hypotheken und Darlehen, nicht jedoch die Tilgung), die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, die Grundsteuer und die Abschreibung (siehe 1.) abgezogen werden. Sollte sich danach ein "Verlust" (bei der Vermietung) ergeben, kann dieser mit den übrigen positiven Einkünften (z.B. Gehalt/Lohn und andere Einkünfte) in voller Höhe verrechnet werden. Dadurch erzielen Sie Steuerersparnisse.

In der Regel beträgt der Grundstücksanteil in München ca. 30 % inkl. Grundstücksnebenkosten. Bei einzelnen Bauvorhaben kann dieser auch darunter liegen. Um Ihnen einen Anhaltspunkt zu geben, **rechnen wir beispielhaft mit 30 %.** Den genauen Grundstücksanteil bestätigen wir Ihnen im Kaufvertrag.

Beispiel (Beträge gerundet):

Kaufpreis der Eigentumswohnung  
ohne TG (Whg. 5.1.056, 3 Zimmer, 70,9 m<sup>2</sup>) € 559.900,--

Grundstücksanteil (ca. 30 %) ./. € 167.970,--

Bau- und Baunebenkosten  
(= Abschreibungsbasis) € 391.930,--

Zeltraum	1. - 33. Jahr
<b>AfA-Satz</b>	3,00 %
<b>Absetzungsbetrag Pro Jahr in €</b>	11.876,66
	x 33 Jahre
<b>Gesamtsumme Abschreibungsbetrag €</b>	391.930,--
<b>Steuerersparnisse pro Jahr € (angenommener Steuersatz 35%)</b>	4.156,83
	x 33 Jahre
<b>Gesamtsumme Steuerersparnisse €</b>	137.175,--

**II. Berechnungsbeispiel für den Selbstbezieher (Beträge gerundet)**

Aufwendungen für den Erwerb der Wohnung

Kaufpreis Eigentumswohnung ohne TG (Whg. 5.1.056, 3 Zimmer, 70,9 m <sup>2</sup> )	€ 559.900,--
Nebenkosten ca. 5,5 % (Notarkosten und Grundbuchkosten ca. 2 % Grunderwerbsteuer 3,5 %)	€ 30.795,--
Anschaffungskosten (gesamt)	€ 590.695,--

Finanzierung

Eigenkapital	€ 177.200,-- (ca. 30 %)
Fremdkapital	€ 413.500,-- (ca. 70 %)

Belastungen

Zinsen auf Fremdkapital 1 = KfW 150.000,-- € (Zinssatz 1,15 %; Laufzeit 10 Jahre; Auszahlung 100 %)	jährlich € 1.725,-- monatlich € 144,--
--	---

Zinsen auf Fremdkapital 2 = 263.500,-- € (Zinssatz 3,06 %; Laufzeit 10 Jahre; Auszahlung 100 %)	jährlich € 8.063,-- monatlich € 672,--
--	---

laufende Kosten inkl. Instandhaltung u. Verwaltergebühr (ca. € 4,-- /m <sup>2</sup> Wohnfläche u. Monat)	jährlich € 3.409,-- monatlich € 284,--
---	---

Tilgung 1 % p.a.	jährlich € 4.135,-- monatlich € 345,--
------------------	---

---

**Gesamtbelastung**

jährlich € 17.332,--  
monatlich € 1.444,--

durchschnittliche Mietbelastung 3-Zimmer-Whg., 70,9 m<sup>2</sup>  
Nettokaltmiete ca. 20,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. u. Monat  
+ lfd. Kosten (ohne Instandhaltung + Verwalter) ca. € 3,35/m<sup>2</sup> Wfl./Monat

jährlich € 17.016,--  
monatlich € 1.418,--

---

**Mehrkosten (Miete – Kauf)**

jährlich € 312,--  
monatlich € 26,--

**Durch die geringe monatliche Mehrbelastung gegenüber einer Mietwohnung ist der Kauf zum Selbstbezug finanziell darstellbar und trägt zur Vermögensbildung bei (z. B. durch mietfreies Wohnen im Alter).**

### **III. Einkommensteuerpflicht bei Weiterverkauf (Spekulationsfrist; gewerblicher Grundstückshandel), Stand Steuergesetze 2007**

Nach der derzeit gültigen Steuergesetzgebung ist der beim Weiterverkauf einer Immobilie erzielte Mehrerlös (Wiederverkaufspreis abzgl. Anschaffungskosten) **einkommensteuerfrei**, sofern die Immobilie über einen vorgegebenen Zeitraum gehalten wurde (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Dieser Zeitraum, allgemein auch als Spekulationsfrist bezeichnet, beträgt bei **privaten und nicht selbst genutzten** Immobilien zehn Jahre. Eine hiervon abweichende Regelung besteht für Gewinne aus der Veräußerung von **selbstgenutztem** Wohneigentum. Diese Fälle unterliegen nicht der Besteuerung, wenn die Immobilie mindestens im Jahr der Veräußerung und den beiden davor liegenden Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Eine weitere Abgrenzung ist zum **gewerblichen Grundstückshandel** vorzunehmen. Sofern der Verkauf von Immobilien auf eine selbständige und nachhaltige Betätigung, die mit Gewinnerzielungsabsicht unternommen wird und sich als Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, betrachtet werden kann, können die sich aus der Veräußerung ergebenden Gewinne gewerbe- und einkommensteuerpflichtig werden. Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandel gilt in der Regel die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums. Die damit zusammenhängenden steuerlichen Fragen sind zweckmäßigerweise unter Hinzuziehung eines Steuerberaters zu klären.

#### **GRUNDERWERBSTEUER**

Der Erwerb von Grundbesitz unterliegt seit dem 1. Januar 1997 dem einheitlichen Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % (Bayern). Die vielfältigen Ausnahmeregelungen der früheren Jahre gibt es nicht mehr. Die Grunderwerbsteuer fällt in jedem Fall an, unabhängig davon, ob die Eigentumswohnung selbst bezogen oder vermietet wird. Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer erfolgt durch das Finanzamt, das dem Käufer einen entsprechenden Grunderwerbsteuerbescheid zustellt (im Allgemeinen zwischen 4 und 6 Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages). Die Zahlungsfrist beträgt 1 Monat nach Erhalt des Bescheids. Ehegatten erhalten 2 Bescheide (je zur Hälfte oder entsprechend dem jeweils erworbenen Anteil).

#### **MEHRWERTSTEUER**

Bei der Kalkulation der Verkaufspreise ist der derzeit gültige Mehrwertsteuersatz in Höhe von 19 % berücksichtigt. Soweit sich der Mehrwertsteuersatz bis zur Fertigstellung ändert (i.d.R. erhöht), erhöhen sich die zum Änderungszeitpunkt noch ausstehenden Kaufpreistraten entsprechend (mit Ausnahme der ersten Kaufpreistrate).

#### **ALLGEMEINE PROSPEKTVORBEHALTE**

Die im Prospekt enthaltene Baubeschreibung sowie die im Prospekt und den Beilagen dargestellten Pläne entsprechen der Genehmigungsplanung zum Bauantrag. Abweichungen von der Baubeschreibung und dieser Planung einschließlich der dazugehörigen Berechnung der Wohnfläche/Nutzfläche bei der Werk- und Detailplanung sowie Änderungen, die gleichwertig oder technisch notwendig bzw. zweckmäßig sind oder die im Rahmen der bei der Ausführung von Wohnbauten üblichen Toleranzen bleiben, müssen vorbehalten werden. Dies gilt insbesondere für rechtskräftig verfügte behördliche Anordnungen bzw. Auflagen, die die Verkäuferin und Bauträgerin zur Beachtung verpflichten.

Für die Ausführung des Bauwerks sind ausschließlich die Baubeschreibung nebst deren Anlagen sowie die dazugehörigen Baupläne (voraussichtlich Werkpläne) maßgebend, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt werden.

#### **HINWEISE ZU DEN UMSTÄNDEN DES GESCHÄFTS UND ZUM WESEN DES VERTRAGSOBJEKTS**

Die nachfolgenden Hinweise, die die Baywobau als Selbstverständlichkeit ansieht, dienen der Transparenz und der Vermeidung von Missverständnissen.

Die Baywobau ist Bauträger. Sie verkauft Wohn- und Gewerbeeinheiten, die sie zuvor auf zu diesem Zweck erworbenen Grundstücken errichtet bzw. saniert hat. Die Baywobau gehört zur Baubranche. Sie gehört nicht zur Finanzbranche. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist es die Pflicht der Baywobau, dafür zu sorgen, dass die Wohnanlage und die Eigentumswohnung des Kunden mangelfrei

gebaut bzw. saniert wird und der Kunde mit Kaufpreiszahlung sein Eigentum erhält. Die Baywobau hat aber keine Pflicht, dafür zu sorgen, dass sich etwaige finanzielle Erwartungen des Kunden an das Kaufobjekt verwirklichen.

Das Kaufobjekt ist im Verhältnis zwischen Baywobau und Kunde eine unbewegliche Sache und kein Kapitalanlageprodukt. Eine Entscheidung des Kunden, das Kaufobjekt als Kapitalanlage zu erwerben, spielt für das Verhältnis zwischen Baywobau und Kunde keine Rolle. Es erwachsen daraus keinerlei vertragliche Verpflichtungen der Baywobau. Wenn sich der Kunde wegen der mit einer Kapitalanlage verbundenen finanziellen Risiken absichern möchte, muss er sich an Personen außerhalb des Personenkreises der Baywobau und ihrer Vertriebsbeauftragten wenden. Eine Absicherung dieses finanziellen Risikos kann die Baywobau nicht leisten. Sie wird auch nicht preislich bewertet und ist demnach auch nicht Bestandteil des Kaufpreises.

Die Motive des Kunden dafür, das Kaufobjekt zum angebotenen Kaufpreis zu kaufen, gehören zur Privatsphäre des Kunden und spielen für das Verhältnis zwischen Baywobau und Kunde keine Rolle. Weder die Baywobau noch ihre Vertriebsbeauftragten wissen, ob der Kauf des Vertragsobjekts bezogen auf die Motivlage des Kunden zweckdienlich ist oder nicht. Damit beschäftigen sie sich verständlicher Weise nicht. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten sind auch keine Berater, die den Kunden in diesem Zusammenhang beraten. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten setzen sich mit den Motiven des Kunden nicht unter dem Gesichtspunkt der Zweckdienlichkeit der Kaufentscheidung und nicht zum Zwecke der Beratung des Kunden bei seiner Kaufentscheidung auseinander, auch wenn sie ihnen genannt werden oder sie sich hierzu positiv äußern. Derartige positive Äußerungen sind nur als rechtsfolgenlose Anpreisung des Kaufobjekts und weder als Aussage zur Zweckdienlichkeit der Kaufentscheidung des Kunden noch als Beratung des Kunden bei seiner Kaufentscheidung zu verstehen.

Die persönlichen Verhältnisse des Kunden spielen für das Verhältnis zwischen Baywobau und Kunde keine Rolle. Zu den persönlichen Verhältnissen zählen auch die wirtschaftlichen Verhältnisse, wie etwa das Einkommen oder Vermögen. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten wissen nicht, ob die persönlichen Verhältnisse des Kunden für oder gegen seine Kaufentscheidung sprechen. Damit beschäftigen sie sich verständlicher Weise nicht. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten sind auch keine Berater, die den Käufer in diesem Zusammenhang beraten. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten nehmen sich der persönlichen Verhältnisse des Kunden nicht unter diesem Gesichtspunkt und nicht zum Zwecke der Beratung des Kunden an, auch wenn sie Informationen hierüber erhalten oder sich hierzu positiv äußern. Derartige positive Äußerungen sind nur als rechtsfolgenlose Anpreisung des Kaufobjekts und nicht als Aussage dergestalt, dass die persönlichen Verhältnisse für die Kaufentscheidung sprechen oder dem Kunden angesichts seiner persönlichen Verhältnisse zum Kauf geraten wird, zu verstehen.

Wenn der Kunde wissen will, ob seine Kaufentscheidung angesichts seiner Motivlage zweckdienlich ist oder ob seine persönlichen Verhältnisse für seine Kaufentscheidung sprechen, muss er sich an Dritte wie etwa Finanzexperten, Wirtschaftsberater oder Steuerberater wenden und deren in der Regel entgeltpflichtige Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

Die zukünftige Wertentwicklung des Kaufobjekts auf dem Markt für Immobilien spielt für das Verhältnis zwischen Baywobau und Kunde keine Rolle. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten wissen nicht, wie sich der Wert des Vertragsobjekts in naher oder ferner Zukunft entwickelt und ob der Kunde bei einem zukünftigen Weiterverkauf einen Gewinn erzielt oder einen Verlust macht. Das gilt auch dann, wenn in Verkaufsgesprächen oder an anderer Stelle in Prospekten insoweit optimistische Annahmen getroffen oder in Beispielsrechnungen eingestellt worden sind. Derartige optimistische Annahmen oder optimistische Beispielsrechnungen sind nur als rechtsfolgenlose Anpreisung des Kaufobjekts und nicht als Aussagen über Umstände, auf die sich der Kunde verlassen kann, zu verstehen.

Die zukünftige Vermietbarkeit des Kaufobjekts auf dem Markt für Mietobjekte spielt für das Verhältnis zwischen Baywobau und Kunde keine Rolle. Die Baywobau und ihre Vertriebsbeauftragten wissen nicht, ob und zu welcher Miete der Kunde persönlich und/oder marktabhängig in der Lage sein wird, die Sache in naher oder ferner Zukunft gegebenenfalls zu vermieten und ob eine erzielte Miete allein oder zusammen mit anderen Faktoren, wie beispielsweise Steuervorteilen durch Abschreibungsmöglichkeiten, reichen wird, um etwaige Belastungen des Kunden aus Finanzierungsgeschäften kurzfristig oder dauerhaft aufzufangen. Das gilt auch dann, wenn in Verkaufsgesprächen oder an anderer Stelle in Prospekten insoweit optimistische Annahmen getroffen oder in Beispielsrechnungen eingestellt worden sind. Derartige optimis-

tische Annahmen oder optimistische Beispielsrechnungen sind nur als rechtsfolgenlose Anpreisung des Kaufobjekts und nicht als Aussagen über Umstände, auf die sich der Kunde verlassen kann, zu verstehen.

Wenn der Kunde wissen will, ob er mit einer Wertsteigerung oder mit einer auskömmlichen Miete rechnen kann, muss er sich an Dritte wie etwa Finanzexperten, Wirtschaftsberater oder Steuerberater wenden und deren in der Regel entgeltpflichtige Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

Die Motive und die persönlichen Verhältnisse des Kunden, die Wert- und Mietentwicklungen und alle sonstigen, die persönliche Kaufentscheidung des Kunden beeinflussenden und außerhalb der Grundstücks- und Gebäudesubstanz liegenden Umstände, werden weder ein die Baywobau zu etwas verpflichtender Vertragsbestandteil noch Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages.

Grundsätzlich gilt, dass sich mit langfristig angelegten Immobiliengeschäften oftmals finanzielle Gewinne erzielen lassen. Genauso gut kann es aber auch zu finanziellen Verlusten kommen. Niemand kann nach persönlicher Ansicht der Baywobau wirklich vorhersagen, wie sich die Immobilienwerte, die Miete, die Steuergesetzgebung, die örtlichen Umgebungsfaktoren oder die persönlichen Verhältnisse des Kunden entwickeln. Es können sich immer Chancen zugunsten oder Risiken zulasten des Kunden ergeben. Auch, wenn sehr viele Menschen in Immobiliengeschäfte investieren, bedeutet das nicht, dass sich die Investitionen in jedem Einzelfall lohnen.

Für den Abschluss des Kaufvertrages ist es gleichgültig, wie hoch der allgemeine Wert des Kaufobjekts auf dem Markt für Immobilien ist und wie Dritte diesen Wert des Kaufobjekts mittels Immobilienbewertungsverfahren einschätzen. Damit beschäftigt sich die Baywobau im Rahmen der Festlegung des Kaufpreises nicht. Weder für die Baywobau noch für den Kunden sind die im Rahmen von Immobilienbewertungsverfahren herangezogenen Aspekte wie die Preise anderer Anbieter oder das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen von Bedeutung. Der Kaufpreis kann vom allgemeinen Wert des Kaufobjekts und von den Ergebnissen derartiger Immobilienbewertungsverfahren auch zum Nachteil des Kunden abweichen. Die Einhaltung einer bestimmten Abweichungsgrenze wird von der Baywobau nicht geschuldet. Es obliegt dem Kunden darüber zu entscheiden, ob er das Kaufobjekt zu dem angebotenen Kaufpreis kauft oder den Kauf anderen Interessenten überlässt.

Der Kunde wird darauf hingewiesen, dass der Kaufpreis gegebenenfalls ihm unüblich hoch erscheinende Provisionen für Vertriebsbeauftragte enthalten kann. Die Baywobau ist unter Umständen aus Kapazitätsgründen auf externe Vertriebsorganisationen und auf die Akzeptanz deren Provisionssysteme angewiesen.

Die vorstehenden Hinweise verdrängen alle anderen themenbezogenen Erklärungen, Prospektierungen an anderer Stelle und Berechnungen. Sie sind abschließend. Neben ihnen gilt nichts anderes.

**IHRE PARTNER**

**Eigentümerin, Bauherrin und Verkäuferin**

Eigentümerin des Grundstücks und Bauherrin/Verkäuferin der Eigentumswohnungen ist die

**Baywobau Real Estate GmbH & Co. KG**

**Wirtschaftliche Betreuung**  
**Technische Baubetreuung, Bauleitung**

Baywobau Baubetreuung GmbH  
Geyerstraße 32, 80469 München

**Verkauf**

Baywobau Baubetreuung GmbH  
Geyerstraße 32, 80469 München  
(Ecke Kapuzinerstraße/Baldeplatz)  
Telefon: 089 / 2 86 500  
Telefax: 089 / 2 86 50 - 100  
e-mail: [info@baywobau.de](mailto:info@baywobau.de)  
Internet: [www.baywobau.de](http://www.baywobau.de)



*...wir bauen  
Ihr Zuhause*

**Baywobau<sup>®</sup>** 

[www.baywobau.de](http://www.baywobau.de)

Baywobau Baubetreuung GmbH  
Geyerstraße 32, 80469 München  
(Ecke Kapuzinerstraße/Baldeplatz)

Telefon: 089/286 500  
Telefax: 089/286 50-100  
e-mail: [info@baywobau.de](mailto:info@baywobau.de)