



Info-Block

(Stand 11 08 2025)

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT

Bauchwobau[®]



SCHEIDL
Bauunternehmen GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES

ALLGEMEINES.....	1
GRUNDSTÜCKSLAGE.....	7
INFRASTRUKTURDATEN	7
GRUNDSTÜCKSSITUATION.....	10
GRUNDBUCHDATEN	10
ERSCHLIESUNG	11
MOBILITÄTSKONZEPT.....	11
VERMESSUNG	11
BEBAUUNGSPLAN / BAUGENEHMIGUNG / WASSERRECHTL. SITUATION.....	12
BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG.....	12
LAGEPLAN	13

WOHNUNGSEIGENTUM GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

TEILUNGSERKLÄRUNG.....	14
GEMEINSCHAFTSORDNUNG	15
SONDERNUTZUNGSRECHT	15
HAUSORDNUNG	15
GEMEINSCHAFTSEIGENTUM.....	15
EIGENTÜMERVERSAMMLUNG.....	15
VERWALTUNGSBEIRAT	16
VERWALTER.....	16
AUSSENANLAGEN	16
GARTENANTEILE.....	17
MÜLL.....	17
FAHRRADSTELLPLÄTZE	17
HAUSMEISTER – SERVICE	17
WASCH- UND TROCKENRAUM	18
HEIZUNG.....	18
KELLERABTEILE	18
LÜFTUNG DER KELLERABTEILE	18
AUFZÜGE.....	18
TIEFGARAGE / TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE / OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE.....	19
HAUSGELD (WOHNGELD), HEIZKOSTEN	19
UMZUGSPAUSCHALE.....	20
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE.....	20
BUDGET	21
AUFSTELLUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE/HAUSGELD BEHEIZBARE WOHNFLÄCHE / HEIZKOSTENVORAUSZAHLUNG.....	21

TECHNISCHE ANGABEN

WOHNANLAGE / BAUVORHABEN < FLOW > BAUBESCHREIBUNG	27
--	----

FINANZIELLE ANGABEN

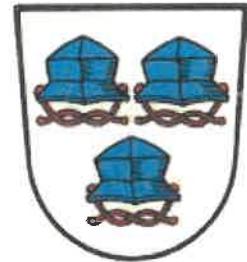
FINANZIERUNG	34
KAUFVERTRAG	34
ZAHLUNG DES KAUFPREISES	35

NOTAR- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN	35
STEUERN UND STEUERVORTEILE	35
• Förderung der vermieteten Eigentumswohnung	36
• Lineare Abschreibung	36
• Werbungskosten bei Vermietung der Eigentumswohnung	36
• Aufteilung des Kaufpreises in nichtabzugsfähige Grundstückskosten und abschreibungsfähige Herstellungskosten (Baukosten)	38
• Einkommensteuerpflicht bei Weiterverkauf	39
GRUNDERWERBSTEUER	39
MEHRWERTSTEUER	39
ALLGEMEINE PROSPEKTVORBEHALTE	40
HINWEISE ZU DEN UMSTÄNDEN DES GESCHÄFTS UND ZUM WESEN DES VERTRAGSOBJEKTS	40
IHRE PARTNER	43

ALLGEMEINES

Landshut (Quelle: wikipedia.de)

Landshut ist eine kreisfreie Stadt, die sowohl zu Ost- als auch zu Südbayern zählt. Sie ist Sitz der Regierung von Niederbayern und der gleichnamigen Gebietskörperschaft, des Bezirks Niederbayern. Des Weiteren ist sie Verwaltungssitz des Landkreises Landshut. Mit 75.519 Einwohnern (Stand Mai 2024) ist Landshut vor Passau und Straubing die größte Stadt des Regierungsbezirks sowie nach Regensburg die zweitgrößte Stadt Ostbayerns. Im bayernweiten Vergleich der Einwohnerzahlen liegt sie auf Rang 11 (Stand: 31. Dezember 2015). Landshut ist nordöstliches Zentrum der im Mai 2007 geschaffenen Europäischen Metropolregion München.



Das Oberzentrum an der Isar wird wegen der im Stadtwappen zu sehenden drei Helme gelegentlich auch Dreihelvestadt genannt. Die Landshuter Hochzeit ist eine überregional bekannte Veranstaltung der Stadt, bei der alle vier Jahre die Heirat des bayerischen Herzogs Georg des Reichen und Hedwigs nachgespielt wird. Landshuts wertvolles gotisches Stadtbild mit vielen Baudenkmälern und vorindustriellen Bauensembles, der Burg Trausnitz und der Martinskirche, deren Turm der höchste Backsteinturm der Welt ist, sind weit über Niederbayern hinaus von großer kulturhistorischer Bedeutung.

Geschichtliche Entwicklung (Quelle: wikipedia.de)

Frühzeitliche Besiedlung

Seit der Jungsteinzeit vor über 7.000 Jahren ließen sich Menschen aus dem Schwarzerdegebiet der unteren Donau am mittleren Isarlauf nieder. Um 5500 v. Chr. erreichten nachweislich die ersten Siedler die Gegend, in der später die Stadt Landshut entstehen sollte. Auf dem Areal des heutigen Nordfriedhofes entstand spätestens um 4700 v. Chr. eine steinzeitliche Siedlung. Archäologische Ausgrabungen aus dem Jahr 2006, bei denen vornehmlich Tonscherben und Steinwerkzeuge entdeckt wurden, lassen vermuten, dass dieses Dorf von Siedlern aus Böhmen gegründet wurde, deren Einfluss für über hundert Jahre prägend war, bevor schließlich der heimische Kulturkreis der Oberlauterbacher Gruppe angenommen wurde. Diese Ansiedlung bestand für etwa 300 Jahre. Im Anschluss an diese Zeit gibt es für ungefähr 3.500 Jahre keine Indizien für eine eventuelle Besiedlung des Großraumes. Eine Graburne aus Ton wird auf 900 v. Chr. datiert. In dieser Zeit soll im heutigen nördlichen Stadtgebiet eine der größten Siedlungen Bayerns entstanden sein. Seit 15 v. Chr. gehörte das zu dieser Zeit kaum besiedelte, dicht bewaldete niederbayerische Hügelland zum Römischen Reich. Während an der Landesgrenze, der Donau, zahlreiche Festungen und Städte wie zum Beispiel Regensburg (lateinisch: Castra Regina) oder Passau (lateinisch: Batavia) errichtet wurden, zog diese Epoche in der Vorgeschichte Landshuts an der Gegend relativ ruhig vorüber.

Ab 500 nach Christus entstand das bajuwarische Volk aus verschiedenen Stämmen und ansässiger Bevölkerung. Die ersten, heute noch bestehenden Siedlungen der Region, wie zum Beispiel Ergolding und Eching, wurden gegründet und das Land kultiviert. Bis in das 12. Jahrhundert lebten die meisten Familien als Selbstversorger von der Landwirtschaft. Seit dem Hochmittelalter begannen viele Menschen, sich auf bestimmte berufliche Tätigkeiten zu spezialisieren: Handel und Handwerk entwickelten sich. Vertreter dieser neuen Berufsgruppen ließen sich vornehmlich an geographisch günstig gelegenen Orten nieder, um mehr Kundschaft zu gewinnen. Wegen seiner Lage an einer wichtigen Isarbrücke konnte sich das zukünftige Landshut zu einer bedeutenden Stadt entwickeln.

Stadtgründung und Landesteilungen

Neben der Burg Trausnitz...

Bereits vor der Stadtgründung gab es auf dem Areal der heutigen Burg Trausnitz eine Wehr- und Wachsiedlung, die etwa um das Jahr 1150 als Landeshuata (Landeshut für „Hut und Schutz des Landes“) urkundlich erwähnt wird, nach Ausgrabungen im Jahr 2002 wahrscheinlich jedoch schon seit dem 10. Jahrhundert existierte. Das Aufkeimen des Handels in Bayern fiel unter die Regierungszeit des zweiten bayerischen Herzogs aus dem Hause der Wittelsbacher: Zwischen Herzog Ludwig dem Kelheimer, Sohn von Otto I., der von Friedrich Barbarossa mit dem Herzogtum Bayern belehnt wurde, und dem Bischof von Regensburg entbrannten Machtstreitigkeiten. Infolgedessen ließ der Herzog die nordöstlich des heutigen Landshuts gelegene bischöfliche „Straßburg“ zerstören. Es wird vermutet, dass die Burg zur Bewachung einer wichtigen Brücke erbaut wurde. Kurz danach entschied sich der Herzog im Jahr 1204 dazu, wenige Kilometer isaraufwärts eine Stadt zu gründen und den Fluss zu überbrücken. Die seitdem als Landshut bezeichnete Siedlung stellte damit die erste größere Stadtgründung Ludwig des Kelheimers in Niederbayern dar. Das genaue Jahr der Gründung der Stadt und der Burg Trausnitz ist nur aufgrund der Annalen des Abtes Hermann von Niederaltaich bekannt, in denen es heißt: „Lvdwicus dux Bawariae castrum et oppidum in Lantshvt construere cepit“ (deutsch: „Ludwig, der Herzog Bayerns, errichtete eine Burg und eine Ortschaft in Landshut“).

... gehört das Kloster Seligenthal zu den ältesten Gebäuden der Stadt

Der Ort war wie geschaffen für einen Handelsposten: Zum einen stellte der Hofberg einen guten Ausgangspunkt für die Errichtung einer Burg dar, zum anderen war es hier besonders einfach, die Isar zu überqueren, da über die Mühleninsel nur zwei kleinere Brücken anstatt einer großen gebaut werden mussten. Die Lage am Fluss im Allgemeinen, auf dem zu dieser Zeit noch Schifffahrt betrieben wurde und die vertragliche Festlegung, dass alle Handelswege von München und der Alpenregion in Richtung Regensburg und Bayerischem Wald in Landshut gebündelt werden sollten, taten ihr Übriges und ließen die junge Stadt schnell wachsen. In den ersten fünfzig Jahren ihres Bestehens bestand Landshut insgesamt aus drei Teilen: der Altstadt, lange Zeit einer der breitesten und ausladendsten Straßenzüge Bayerns, in der sich viele reiche Handwerker niederließen, der Burg hoch über der Ansiedlung sowie ab 1232 aus dem Kloster Seligenthal, das von Ludmilla, Witwe Ludwigs des Kelheimers, nach dessen Tod gestiftet worden war. Viele bayerische Herzöge liegen in Seligenthal begraben.

Bis 1253 fungierte Landshut als Hauptsitz der Wittelsbacher, war also de facto die Hauptstadt Bayerns. In diesem Jahr aber wurde das Land unter den beiden Söhnen

des Herzogs in Oberbayern mit der Hauptstadt München und Niederbayern mit der Hauptstadt Landshut geteilt. Knapp hundert Jahre später, im Jahr 1340, vereinigte Ludwig der Bayer die beiden Landesteile wieder – diesmal mit Hauptsitz in München. Doch nur neun Jahre später wird das bayerische Staatsgebiet wiederum aufgeteilt: Diesmal entstehen unter den Söhnen Ludwigs des Bayern die drei Gebiete Straubing-Holland, Oberbayern und Niederbayern-Landshut. Letzteres Gebiet wurde von Stephan II. regiert, der nach dem Tod des oberbayerischen Herrschers 1363 zwei der drei Teile des Landes einte. In diesen historisch verworrenen Zeiten gedieh Landshut prächtig, so dass die Stadtmauern mehrmals erweitert werden mussten: Eine erste Erweiterung erfolgte bereits etwa fünfzig Jahre nach Stadtgründung, als der schon bestehende Straßenzug um die „Untere Altstadt“ ergänzt wurde. Gegen Ende des 13. Jahrhunderts entstand das gesamte Areal der heutigen „Neustadt“, die parallel zur Altstadt erbaut wurde. Gut zwanzig Jahre später wurde auch das Gebiet um den heutigen „Dreifaltigkeitsplatz“ bebaut. Seit 1340 wurden die Stadtmauern auch um den neuen Stadtteil „Freyung“ gezogen. Wie der Name bereits vermuten lässt, war die Niederlassung in diesem Ortsteil mit großen Steuervorteilen verbunden; die Bürger waren zehn Jahre lang von allen Steuerzahlungen befreit. Außerdem wurde die Stadtgrenze bis hin zur Isar verschoben und weitere Stadttore errichtet. Seit einem Stadtbrand im Jahr 1342, bei dem über hundert Gebäude vernichtet werden, bestehen neu errichtete Häuser in Landshut grundsätzlich aus Stein. Infolge des großen Brandes wurde auch der Bau einer neuen Kirche notwendig, da die alte, romanische gut drei Meter unterhalb des neu errichteten Stadtzentrums lag. Ein Neubau wurde jedoch nicht vor 1380 begonnen.

Landshuts Blütezeit

Mit dem Tod Stephans II. erfolgte unter seinen drei Söhnen eine erneute Teilung des Landes, die als Bayerische Landesteilung von 1392 in die Geschichte einging. Daraus gingen die drei Herzogtümer Bayern-München, Bayern-Ingolstadt und Bayern-Landshut hervor. Erster Herzog des wirtschaftlich erfolgreichsten Landesteils, Bayern-Landshut, war Friedrich der Weise, der von 1375 bis 1393 regierte und die Zeit der reichen Landshuter Herzöge einläutete. In seiner Regierungszeit wurde mit dem Bau eines der glanzvollsten Gebäude des damaligen Bayern begonnen: Nach einer Bauzeit von 120 Jahren war die Martinskirche erst um 1500 vollendet. Wenige hundert Meter nordöstlich leistete sich die Stadt etwa zur gleichen Zeit die Heilig-Geist-Kirche. Die Nachfolger Friedrichs, die allesamt den Beinamen „der Reiche“ trugen, waren maßgeblich am Aufstieg Landshuts beteiligt. Der erste der reichen Herzöge, Heinrich XVI., regierte mit eiserner Hand, als er den Landshuter Stadtrat auf der Burg Trausnitz gefangen nahm, und füllte die Staatskassen, indem er die 49 reichsten Stadtbewohner enteignete. Auch aus politischer Sicht war er höchst erfolgreich, denn er konnte den Landshuter Machtbereich wesentlich ausdehnen, kämpfte mit Erfolg gegen seinen Vetter, Ludwig VII. von Bayern-Ingolstadt, erhielt 1429 Teile des „Straubinger Ländchens“ sowie 1447 ganz Bayern-Ingolstadt, als diese Linie ausstarb. In den folgenden Jahren entwickelte sich Landshut, ohnehin ein politisches Zentrum, auch zu einem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum Bayerns und wurde reicher als Bayern-München, was nicht zuletzt dem Handel mit dem „Weißen Gold“, dem Salz, zugeschrieben wird, der in Städten innerhalb des Herzogtums, wie zum Beispiel Bad Reichenhall, Kitzbühel, Rattenberg oder Kufstein betrieben wurde. Heinrichs Nachfolger, Ludwig der Reiche, der ab 1450 das Herzogtum regierte, begann mit der systematischen Benachteiligung der Juden Landshuts, die, falls sie sich nicht taufen ließen und 30.000 Gulden bezahlten, vertrieben wurden. Gesellschaftlicher Höhepunkt - der von Turnieren und Veranstaltungen geprägten Regierungszeit - war zweifelsohne

die Hochzeit seines Sohnes Georg mit Hedwig von Polen aus der Dynastie der Jagiellonen im Jahr 1475, die zu den prunkvollsten Festen des Spätmittelalters gezählt wird und als Landshuter Hochzeit in die Annalen einging. Nach dem Tod seines Vaters übernahm Georg der Reiche vier Jahre später, 1479, das Amt des Herzogs. Unter ihm wurde der mittelalterliche Stadtausbau abgeschlossen. Bis auf den Stadtteil Mühleninsel waren alle bebauten Gebiete der Stadt von einer massiven Mauer umgeben. Insgesamt war die Stadtmauer an nur acht Stellen von Toren durchbrochen. Neben dem Ländtor gab es noch das Äußere und das Innere Isartor, in der Nähe davon den Spitalerturm, an der östlichen Stadtgrenze das Kapuzinertor sowie das Hagrainer Tor, im Westen gewährten das Münchner Tor und das Huter Tor Einlass. Zahlreiche namhafte Künstler, wie zum Beispiel Hans Leinberger oder Mair von Landshut, wirkten zu dieser Zeit in der Stadt und bereicherten das Kulturleben. Mit dem Tod Georgs des Reichen am 1. Dezember 1503 endete die glanzvolle Periode der gotischen Stadt. Dieser hinterließ aus der Ehe mit Hedwig keine männlichen Nachkommen. Infolgedessen sollte Bayern-Landshut nach den bestehenden Wittelsbacher Hausverträgen vollständig an Bayern-München fallen. Kurz vor seinem Tod versuchte Georg noch vergeblich, seinen Schwiegersohn Kurfürst Ruprecht von der Pfalz zu seinem Nachfolger zu ernennen. Die erbberechtigte Münchner Linie wollte diesen Vertragsbruch nicht hinnehmen, was zum Landshuter Erbfolgekrieg führte. In den folgenden zwei Jahren wurden zahlreiche Siedlungen um Landshut herum niedergebrannt, bevor Ruprecht und seine Ehefrau Elisabeth 1505 verstarben und die Auseinandersetzungen somit ein Ende fanden. Als Folge eines kaiserlichen Schiedsspruchs wurde Bayern-Landshut mit Bayern-München wiedervereinigt, und die Stadt verlor ihre politische Bedeutung weitgehend. Als jedoch Ludwig X. 1514 Ansprüche auf das Herzogtum seines Bruders Wilhelms IV. anmeldete, befürchteten viele ein erneutes Aufkommen von Streitigkeiten. Auf Drängen des Kaisers ging Wilhelm auf eine Teilung der Regierungsgewalt ein. Ludwig wurde daraufhin die Verwaltung der Rentämter Landshut und Straubing von Landshut aus zugesprochen. Von 1537 bis 1543 ließ er mit der Stadtresidenz Landshut den ersten Renaissancepalast nördlich der Alpen erbauen. Als Ludwig 1545 kinderlos starb, verlor Landshut abermals den Status der Residenzstadt. Bis zu seinem Regierungsantritt 1579 residierte dann Erbprinz Wilhelm für zehn Jahre in seiner Geburtsstadt Landshut. Unter ihm erfolgte durch Friedrich Sustris der Ausbau der Trausnitz in ein Renaissanceschloss.

Abstieg zur bayerischen Provinzstadt

Die Stadtgeschichte verlief in den folgenden Jahrzehnten weitab von größeren Unruhen relativ ruhig. Um die Position des katholischen Glaubens in Landshut zu stärken, verlegte Herzog Maximilian das Kollegiatstift St. Kastulus von Moosburg nach Landshut und ernannte St. Martin zur Stiftskirche.

Der Dreißigjährige Krieg ging auch an Landshut nicht spurlos vorüber. Insgesamt dreimal – 1632, 1634 und 1648 – wurde die Stadt von den Schweden heimgesucht. Dabei versetzte besonders der Einfall vom 22. Juli 1634 der Stadt einen herben Dämpfer und machte ihren relativen Wohlstand zunichte. Während Bürgermeister und Ratsherren beim ersten Eintreffen der schwedischen Truppen 1632 früh kapitulierten, schließlich auf die Zahlung von 100.000 Reichstalern eingingen und somit größere Verwüstungen abwenden konnten, ließ man sich beim zweiten Aufeinandertreffen auf eine Schlacht ein. Die schwedischen Truppen nahmen Burg und Stadt im Sturm, und im darauffolgenden Gemetzel kam neben zahlreichen Einwohnern und Verteidigern der kaiserliche General Johann von Aldringen zu Tode. Nach der Erstürmung erlaubten die

schwedischen Feldherren Bernhard von Sachsen-Weimar und Gustaf Graf Horn ihren Armeen, Landshut für dreizehn Tage zu plündern. Als wäre das nicht genug, brachen infolge dieses Einfalls Pest und Hungersnöte innerhalb der Stadtmauern aus, und ein Drittel der damaligen Stadtbevölkerung wurde dahingerafft. Im Jahr 1648 schließlich fiel die Stadt ein weiteres Mal in die Hände ausländischer Besatzer. Dieses mal waren es französische Truppen unter der Führung des Marschalls Turenne und schwedische Truppen unter Feldmarschall Carl Gustav Wrangel, die für weitere fünf Monate Tribut von der Stadt forderten, dabei allerdings weit weniger Schäden hinterließen, als bei der Besatzung vierzehn Jahre zuvor. Damit war die Geschichte der Stadt, die sich in den vorangegangenen Jahrhunderten auf einer stetigen Talfahrt befand, auf dem Tiefpunkt angelangt. Nicht einmal hundert Jahre nach den großen Verwüstungen des Dreißigjährigen Krieges hatte die Stadt erneut unter den Hilfstruppen der Österreicher während des österreichischen Erbfolgekriegs aus den 1740er Jahren zu leiden. Im Jahr 1771 markiert der Abriss des Spaltors den Beginn der systematischen Zerstörung von insgesamt sieben der acht historischen Stadttore. Die Fassade der Stadtresidenz wurde klassizistisch umgestaltet, als Pfalzgraf Wilhelm von Birkenfeld-Gelnhausen 1780–1799 in Landshut residierte.

Erneuter Aufschwung der Stadt

Ein richtungsweisendes Jahr für die Landshuter Stadtgeschichte war 1800. Damals verlegte Kurfürst Max IV. Joseph die älteste Universität Bayerns, die 1472 von Ludwig dem Reichen in Ingolstadt gegründet worden war, nach Landshut. Offizielle Begründung dieses Umzugs war die direkte Bedrohung des gut befestigten Ingolstadts durch die französischen Truppen. In Wirklichkeit aber war eine Verlegung der Universität schon mindestens zwanzig Jahre zuvor erstmals erwägt worden, da die Festungsstadt an der Donau und der eingefahrene Provinzialismus das Universitätsleben dort zu sehr beeinträchtigten. Weil Maximilian I. Joseph jedoch eine zu starke Zentralisierung auf München ablehnte, fasste man als Alternative die Dreihelmenstadt ins Auge. Kronprinz Ludwig lebte während seines Studiums im ersten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts für einige Zeit in der Stadtresidenz. Schlussendlich hatte jedoch auch Landshut unter dem Feldzug Napoleons, der am 21. April 1809 in der Stadt einzog, zu leiden. Infolge der als „Schlacht bei Landshut“ bekannten Auseinandersetzungen wurden drei Stadttore bzw. -türme so stark beschädigt, dass sie abgerissen werden mussten. Nachdem ein früheres Jesuiten Kloster bereits Ende des 18. Jahrhunderts aus dem Stadtbild verschwunden war, bestanden die anderen sieben Klöster bis in die Jahre 1802/1803. Als jedoch die Säkularisation des beginnenden 19. Jahrhunderts einsetzte, wurden sämtliche Klöster sowie das Kollegiatsstift aufgelöst. In den folgenden vierzig Jahren wurden zumindest drei kirchliche Einrichtungen wiedereröffnet: Den Anfang machte das St.-Joseph-Kloster der Ursulinen im Jahr 1826, knapp zehn Jahre später – genauer gesagt im Jahr 1835 – folgten das Kloster Seligenthal der Zisterzienserinnen sowie das Franziskanerkloster (fälschlicherweise als Kloster St. Peter und Paul bezeichnet).

Im Jahr 1826, erst ein gutes Vierteljahrhundert nach der Verlegung der Universität in die Stadt, zeichnete König Ludwig I. dafür verantwortlich, dass die fast 1.000 Studenten umfassende, als „Reformuniversität“ bezeichnete tertiäre Bildungsanstalt, die zu den fünf größten Deutschlands gehörte, in die Landeshauptstadt München verlegt wurde und heute noch als Ludwig-Maximilians-Universität besteht. Um den darauf folgenden Bedeutungsverlust; – zumindest teilweise – zu stoppen, wurde im Gegenzug das Kgl. Bayer. 2. Chevaulegers-Regiment und das Kgl. Bayer. 4. Jäger-Bataillon sowie das Appellationsgericht von München in die Stadt verlegt und ein

Lyzeum (damals mit einer Hochschule vergleichbar) eingerichtet. Letzteres wurde nach nur knapp zehn Jahren 1834 nach Freising verlegt, woraus sich schlussendlich die Philosophisch-theologische Hochschule Freising entwickelte. Jedoch spielte Landshut innerhalb Bayerns nach der kurzen „Universitätsepoke“ nur noch eine untergeordnete Rolle. Mit der verwaltungstechnischen Neuordnung Bayerns unter Graf von Montgelas wurde die Stadt Landshut dem 1806 neu gegründeten Isarkreis zugesprochen, der von München aus verwaltet wurde. Diese Situation änderte sich zumindest teilweise, als die Stadt im Jahr 1839 zum Sitz der Regierung von Niederbayern erklärt wurde. Im Jahr 1858 wurde Landshut schließlich mit einer Strecke in Richtung München an das bayerische Eisenbahnnetz angeschlossen. 1874 wurde mit dem Münchner Tor das vorletzte historische Stadttor Landshuts abgetragen, um dem Verkehrsfluss in der oberen Altstadt freien Lauf zu lassen. König Ludwig II. ließ sich von 1869 bis 1873 im 2. Obergeschoss des Fürstenbaues der Trausnitz prächtige Räume einrichten.

Die ersten dreißig Jahre in der Stadtgeschichte des 20. Jahrhunderts verliefen relativ ruhig und waren von Industrialisierungsansätzen geprägt. Ein Jahr vor der Machtübernahme Adolf Hitlers, 1932, wurden die Regierungen Niederbayerns und der Oberpfalz zusammengelegt. Als Verwaltungssitz des neu gegründeten „Regierungsbezirks Niederbayern und Oberpfalz“ wurde das weitaus größere Regensburg auserkoren. Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges errichtete die Organisation Todt am Kleinen Exerzierplatz ein Außenlager des KZ Dachau. Hier wurden 500 jüdische KZ-Häftlinge zur Zwangsarbeit bei Rüstungsvorhaben eingesetzt, von denen 83 infolge der unmenschlichen Haftbedingungen starben. Eine Gedenktafel auf dem Friedhof Landshut-Achdorf erinnert an diese Opfer des NS-Regimes, zu denen auch 74 Häftlinge eines Todesmarsches aus dem KZ-Flossenbürg gehörten. Am 19. März 1945, gut einen Monat vor dem Einmarsch amerikanischer Truppen in der Stadt am 1. Mai, wurde das Bahnhofsgelände vom schwersten Bombenangriff auf die Stadt verwüstet. Es gab dabei 300–400 Opfer. Am 29. April 1945 war der Regierungsrat Dr. Franz Seiff, auf Veranlassung des Gauleiters Ludwig Ruckdeschel ohne Verfahren, auf dem Viehmarktplatz von Gestapomännern öffentlich erhängt worden, weil er auf seinem Haus in Schweinbach bei Landshut eine weiß-blaue Fahne gehisst hatte. Er war Anführer einer 30 bis 50 Mann starken Widerstandsgruppe, die im Rahmen der Freiheitsaktion Bayern an einer friedlichen Übergabe der Stadt an die Amerikaner arbeitete. Die geplanten Aktionen konnten nach der Festnahme Seiffs nicht mehr durchgeführt werden. Zeitgleich besetzten Polizisten, die lediglich auf den Radioaufruf der Freiheitsaktion Bayern reagiert hatten, das Rathaus, um die Stadt den alliierten Truppen friedlich zu übergeben. Auch diese Aktion schlug jedoch fehl. Die Stadt ehrte Franz Seiff 1946 mit einem Straßennamen. Zum Gedenken an diejenigen Opfer des Nationalsozialismus, die in Landshut wohnten, wurden seit dem 2. Oktober 2012 in der Theaterstraße, dem Straßenzug „Altstadt“ und in der Seligenthaler Straße insgesamt 16 Stolpersteine von Gunter Demnig in Landshut verlegt. Nach Beendigung des Krieges und den „Gründungsjahren“ der Bundesrepublik Deutschland wurden im Jahr 1956 der ostbayerische Regierungsbezirk wieder in zwei Teile aufgespalten und Landshut wieder zum Regierungssitz Niederbayerns erklärt. Zwischen 1972 und 1974 vergrößerte sich das Stadtgebiet im Zuge der Gebietsreform von ungefähr 19 km² auf knapp 66 km². Im Jahr 1978 wurde die Fachhochschule Landshut gegründet, die zu Beginn die drei Fachbereiche Wirtschaft, Sozialwesen und Technik umfasste und im Laufe der Jahre um Maschinenbau und Informatik erweitert wurde. 1999 wurde der Josef-Deimer-Tunnel (bis Juli 2007 Hofbergtunnel) fertiggestellt. Dieser machte erstmals eine zügige Durchquerung des Stadtgebiets in Ost-West-Richtung innerhalb des Hofberges unterhalb der Burg möglich, sowie eine Verkehrsberuhigung in der

Innenstadt. Aus dieser Fußgängerzone wurden jedoch erst im Jahr 2006 auch die Stadtbusse verbannt. Im Jahr 2004 feierte die Stadt Landshut ihr 800-jähriges Bestehen. Zu diesem Anlass wurde eine deutsche Sonderbriefmarke herausgegeben.

Eingemeindungen

Am 1. April 1928 wurden die bis dahin selbständigen Gemeinden Achdorf und Berg ob Landshut eingegliedert. Am 1. Januar 1972 kamen die ehemalige Gemeinde Münchnerau und ein Teil der aufgelösten Gemeinde Hohenegglkofen hinzu. Schönbrunn folgte am 1. Juli 1972. Ein Großteil der aufgelösten Gemeinde Frauenberg kam am 1. Juli 1974 hinzu.

GRUNDSTÜCKSLAGE

Die Baugrundstücke liegen in der Klötzlmüllerstraße im zentralen Stadtteil Landshut-West, angrenzend an den Klötzlmühlbach und haben eine Größe von insgesamt ca. 15.200 m² Nettobauland. Für das gesamte Areal ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. In der näheren Umgebung der Klötzlmüllerstraße finden sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und können auch die Altstadt mit Fußgängerzone und ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten mit einer kurzen Radfahrt erreichen.

INFRASTRUKTURDATEN

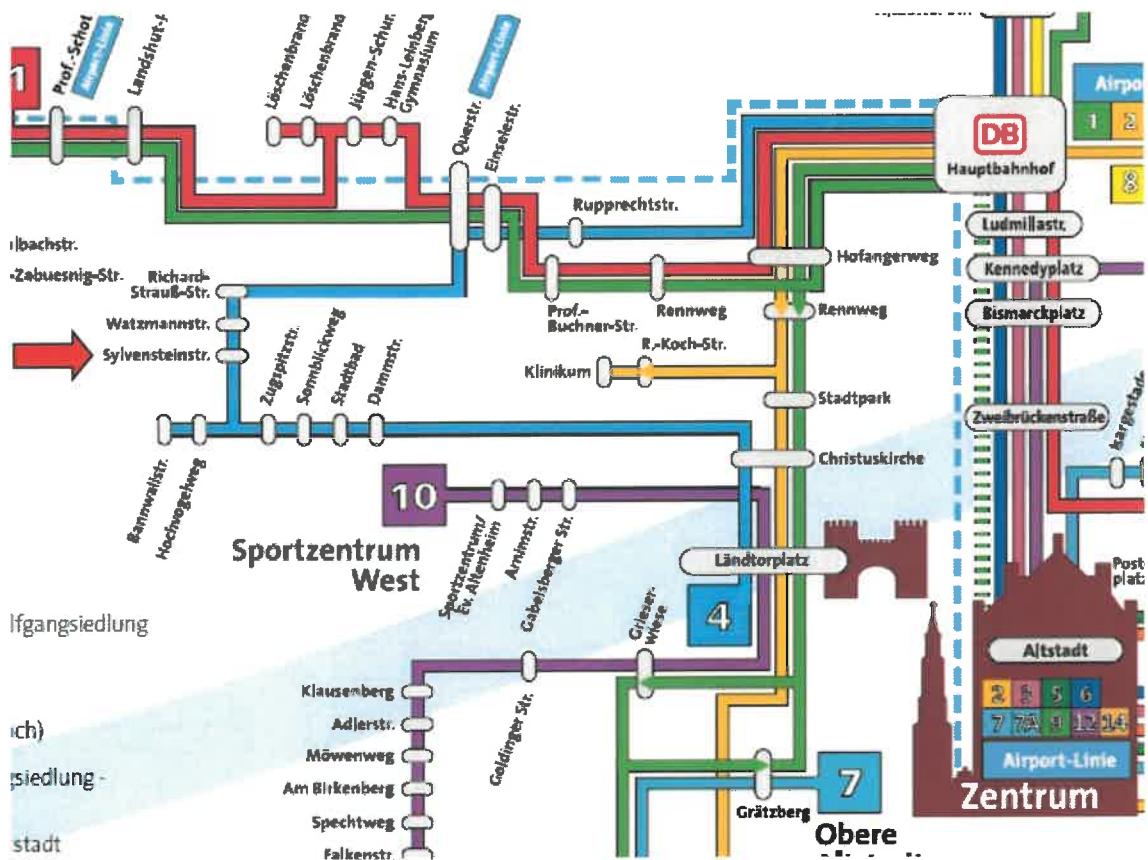
VERKEHRSANBINDUNG

Ob Auto, Bahn oder Bus – in der Klötzlmüllerstraße haben Sie die Wahl. Landshut verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss (A 92 Ausfahrt Landshut) und gut ausgebauten Verbindungen zur B15 und B299. Die Fahrzeit mit dem Auto nach München beträgt ca. 60 Minuten und zum Flughafen München ca. 30 Minuten. Mit der Bahn dauert die Fahrt von Landshut nach München ca. 45 Minuten und es gibt eine direkte Buslinie zum Flughafen - die Airportlinie - Fahrtzeit ca. 50 Minuten.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Mit der Stadtbuslinie 4 erreicht man jeweils in ca. 5 Minuten die Haltestellen Ländtorplatz/Stadttheater oder den Hauptbahnhof Landshut. Zu Fuß sind es mit ca. 300 m nur wenige Gehminuten bis zur Haltestelle „Sylvensteinstraße“.

Übersicht Stadtbuslinie 4



Airport-Linie (Quelle: Stadtwerke Landshut):

Die Airport-Linie aus der Region Landshut bringt Sie auf dem schnellsten Weg direkt zum München Airport Center (ehemals Zentralbereich) des Flughafen München. Täglich, stündlich.

- Die Airport-Linie startet ab Haltestellen Altstadt - Hauptbahnhof - Münchnerau - Moosburg Nord (bedarfsorientiert*) und Schwaig Industriegebiet (bedarfsorientiert*) direkt zum Flughafen München.

Jeden Tag stündlich z.B. in ca. 35 Min. vom Hauptbahnhof Landshut zum München Airport Center (ehemals Zentralbereich) im Untergeschoß des Flughafen München.

FREIZEIT, NAHERHOLUNG UND SPORT

In fußläufiger Entfernung zu unserem Bauvorhaben liegen der städtische Spielplatz in den Schwaigen und der städtische Bolzplatz Obere Liebenau / Klötzlmüllerstraße. Auch das Hallen- und Freibad ist nicht weit entfernt und nach kurzer Fahrzeit mit dem Fahrrad zu erreichen, ebenso das Eisstadion.

Auch das Naherholungsgebiet Gretlmühle lädt mit einem Badesee, Grill- und Picknickflächen von Mai bis September zu einem Besuch ein.

Jedes Jahr finden in Landshut zwei Dulten (Volksfeste) statt – einmal im Frühjahr und einmal in Herbst – die Bartlmäduft. Auf den Dulten sind jeweils sowohl Verkaufsstände als auch Vergnügungsstände und ein Festzelt zu finden, so dass hier Vergnügungen für die ganze Familie geboten werden. Auch in der Adventszeit bietet der wunderschöne Christkindlmarkt im Stadtteil Freyung Abwechslung vom Alltag und stimmt auf die besinnliche Zeit ein. Die Besucher freuen sich auf Weihnachtsartikel, Schmuck, klassische Geschenke und Leckerbissen aller Art.

Zudem findet alle zwei Jahre die Landshuter Hochzeit statt, ein weithin bekanntes mittelalterliches Fest zur Erinnerung an die Hochzeit zwischen Georg dem Reichen und Hedwig von Polen aus der Dynastie der Jagiellonen im Jahr 1475.

Stadtbad Landshut
Dammstraße 28
84034 Landshut

Eisstadion Landshut
Gutenbergweg 32
84034 Landshut

SV Landshut Münchnerau e.V.
Am Eisweiher 30
84034 Landshut

Alte Kasener – Jugendkulturzentrum
Liesl-Karlstadt-Weg 4
84036 Landshut

Hof- und Herzoggarten mit Tierpark
Hofgarten
84036 Landshut

Naherholungsgebiet Gretlmühle
(von Mai bis September geöffnet)

GRUNDSTÜCKSSITUATION

Das Gelände am Klötzlmühlbach wird aufgeteilt in insgesamt vier Bauabschnitte. Auf dem Areal werden Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entstehen.

Das Baugrundstück des **ersten Bauabschnittes** wird real geteilt und mit insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 84 Eigentumswohnungen in 8 Hauseingängen und einer Tiefgarage mit 84 Einzelstellplätzen sowie Nebenanlagen bebaut. Die Bauherrin behält sich vor, diesen ersten Bauabschnitt ggf. in zwei Teilbauabschnitte zu unterteilen und ggf. zwei Wohnungseigentümergemeinschaften zu bilden sowie die hierfür dann notwendigen Dienstbarkeiten etc. zu bestellen und ggf. das Grundstück weiter zu unterteilen / vermessen.

Der **zweite Bauabschnitt** wird mit zwei Mehrfamilienhäusern mit 28 Eigentumswohnungen und 8 EOF-Wohnungen in 4 Hauseingängen sowie einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen samt Nebenanlagen bebaut. Dieser Bauabschnitt wird ggf. ebenfalls unterteilt in einen (Teil-)Bauabschnitt mit Eigentumswohnungen und einen (Teil-)Bauabschnitt mit EOF-Wohnungen (evtl. wird der Bauabschnitt mit EOF-Wohnungen auch mit dem Bauabschnitt 3 zusammengefasst).

Der Bauabschnitt 3 umfasst ein Mehrfamilienhaus mit 20 EOF-Wohnungen in zwei Hauseingängen samt oberirdischen Stellplätzen.

Im 4. Bauabschnitt werden 13 Reihenhäuser samt Carports und oberirdischen Stellplätzen errichtet.

GRUNDBUCHDATEN

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben <FLOW> verwirklicht wird, wurden durch die Neues Wohnen GmbH & Co. Baywobau Scheidl KG erworben. Es wird eine Vermessung in die einzelnen, oben beschriebenen Grundstücke stattfinden. Der derzeitige Grundbuchstand beschreibt sich wie folgt:

Gemarkung Landshut

Fl.-Nr. 2329

Klötzlmüllerstraße 140,
Ödland, Betriebsfläche,
Gebäude- und Freifläche

16.767 m²

vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von
Landshut - weißes Viertel - Blatt 31889

Abteilung II:

- Wasserleitungsrecht
- Auflassungsvormerkung für Abtretungsflächen f. Straßen etc. zugunsten der Stadt Landshut

Vorbehalten bleibt die Eintragung von weiteren Grunddienstbarkeiten, die zur Durchführung des Bauvorhabens und Regelung von nachbarschaftlichen Angelegenheiten erforderlich werden (z.B. Abstandsflächensicherung, Ver- und Entsorgungsleitungsrechte, Feuerwehrzufahrtsrechte, Bebauungsverbote etc.)

Abteilung III:

- Grundschuld ohne Brief zu € 600.000,-- für Sparkasse Landshut
- Grundschuld ohne Brief zu € 5.400.000,-- für Sparkasse Landshut

Die Eintragung von weiteren Grundschulden die der Finanzierung der Baumaßnahme dienen bleibt vorbehalten.

ERSCHLIESSUNG

Sämtliche Erschließungskosten gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind im Kaufpreis enthalten. Im Kaufpreis enthalten sind auch die Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsträger (Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom) und die Hausanschlusskosten.

MOBILITÄTSKONZEPT

Es wird im Baugebiet eine Mobilitätsstation errichtet. Das Mobilitätskonzept richtet sich nach dem Konzept „Teilen statt besitzen“ und umfasst Carsharing (zwei Fahrzeuge werden angeschafft), Fahrrad-Sharing (2 Lastenräder, 5 E-Bikes und 5 Fahrradanhänger werden angeschafft) – diese können von den Bewohner gegen eine Gebühr ausgeliehen werden. An der Mobilitätsstation wird eine Ladeinfrastruktur für E-Bikes bereitgestellt sowie eine Servicestation für Kleinreparaturen

VERMESSUNG

Die Vermessung des Grundstücks in die einzelnen Grundstücke für die jeweiligen Bauabschnitte wird zeitnah erfolgen

BEBAUUNGSPLAN / BAUGENEHMIGUNG / WASSERRECHTLICHE SITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 02-34 i. d. F. Deckblatt Nr. 1 „Klötzlmühlbach“ ist als Satzung beschlossen. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages (geplant für August 2025) tritt die Rechtskraft des Bebauungsplanes ein. Der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt wurde bereits eingereicht, mit der Genehmigung wird im Oktober 2025 gerechnet.

Auf dem Grundstück (ehemaliges BMI-Gelände) wurde seit 2012 eine PCP-Bodensanierung durchgeführt, die von der begleitenden Gutachterin ERM GmbH als erfolgreich bewertet wird. Durch die Sanierung sind 99,8% der im Boden vorhandenen PCP-Masse erfolgreich entfernt worden (diese Belastung war auf einen Brand in der ehemals auf dem Grundstück befindlichen Kondensatorenfabrik in den 1960er Jahren zurückzuführen). Ein toxikologisches Gutachten von Dr. Gerd Rippen vom Dezember 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass für die Bebauung des ehemaligen BMI-Geländes aus der Restbelastung mit PCP kein Hinderungsgrund besteht. Dies war auch die Voraussetzung, dass die Stadt Landshut auf dem Gelände eine Bebauung vorsieht und zulässt. Grundwasser soll ohnehin nicht entnommen werden. Trotzdem finden weiterhin ein entsprechendes Monitoring und eine befristete Reinigung des Grundwassers statt. Das Grundstück wird laut Zusicherung der Stadt Landshut aufgrund dieser Entwicklung demnächst (vor Baubeginn) auch aus dem Altlastenkataster entlassen.

BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG

Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im Herbst 2025 begonnen.

Die unverbindliche Fertigstellung des Bauabschnittes 1 erfolgt Herbst 2027, verbindlich wird die Fertigstellung zum 31.12.2027 im Kaufvertrag vereinbart.

LAGEPLAN



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 Wohnungseigentümersammlung, 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. Juli 2007 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 die „Verfassung“ der Wohnungseigentümergemeinschaft dar.

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Nachfolgend sind die wichtigsten Informationen zum Wohnungseigentum (Gemeinschaftsordnung) der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) zusammengestellt.

Der erste Bauabschnitt (WEG 1) des Bauvorhabens <FLOW> wird 84 Wohnungen in 8 Hauseingängen sowie 84 Einzelstellplätzen umfassen. Ggf. wird dieser erste Bauabschnitt in zwei Teilbauabschnitte mit zwei WEGs unterteilt.

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 1.000stel 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 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 an der Wohnung 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, damit ein möglichst reibungsloses Zusammenleben in der Anlage gewährleistet ist. Auch die Vereinbarung über die Bestellung des Verwalters und die Regeln über die Abrechnung sind in der Gemeinschaftsordnung enthalten.

SONDERNUTZUNGSRECHT

Sondernutzungsrecht bedeutet, dass einem Wohnungseigentümer das alleinige Nutzungsrecht an Teilen des Gemeinschaftseigentums (z. B. den Stellplätzen in der Tiefgarage, an der Terrasse und ggf. dem Gartenanteil bei einer Erdgeschosswohnung) 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.

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 jeweilige Baugrundstück bleibt gemeinschaftliches Eigentum aller Eigentümer der jeweiligen 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, die Außenfassaden, tragende Bauteile, Treppenhäuser, falls vorhanden Trockenräume, die Tiefgarage usw. Auch die Instandhaltungsrücklage 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 Eigentümersversammlung prüft jährlich die Abrechnung des Verwalters über die tatsächlich entstandenen allgemeinen Hauskosten und beschließt – auf der Abrechnung des Vorjahres fußend – den Wirtschafts-

11 08 2025 / Wh
628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

plan 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 Instandhaltungsrücklage. Schließlich erstellt er die jährliche Abrechnung und leitet die Wohnungseigentümersammlung. 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

V e r w a l t e r

rechtzeitig bis zur Bezugsfertigkeit mit der Verwaltung beauftragen. Die Verkäuferin vereinbart mit diesem ersten Verwalter, dass dieser spätestens sechs bis neun Monate nach Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung eine erste Wohnungseigentümersammlung einberufen wird.

Es wird zur Zeit damit gerechnet, dass die monatlichen Gebühren für den Verwalter ca. ca. 25,- € brutto je Wohnung und ca. 4,- € brutto je TG-Stellplatz ausmachen werden. Näheres wird im Verwaltervertrag festgelegt.

AUSSENANLAGEN

Mit der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen wurde ein versiertes Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Der „Außenanlagenplan“ ist Bestandteil der Baugenehmigung und insoweit nimmt auch die Stadt bzw. die Baubehörde Einfluss auf die Gestaltung des Grundstücks. Die Außenanlagen werden gemäß dem genehmigten Freiflächenplan angelegt.

Bei den Wohnungen im Erdgeschoss (evtl. mit vorgelagerten Gartenanteilen), haben die Eigentümer und Bewohner zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Bitte beachten Sie den Außenanlagenplan in der Grundrissmappe. Einzelne Änderungen bleiben im Zuge der noch laufenden Planung und der Ausführung vorbehalten.

GARTENANTEILE

Die den Wohnungen Nr. 1, 2, 9, 10, 11, 20, 21, 28, 29, 30, 39, 40, 41, 50, 51, 52, 62, 63, 64, 73, 74, 75 im Erdgeschoss vorgelagerten Terrassen und ggf. Gartenflächen stehen den Eigentümern und Bewohnern der jeweils dazugehörenden Wohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung (Sondernutzungsrecht).

Eine Abtrennung der Gartenanteile der Wohnungen im Erdgeschoss zu den Gemeinschaftsflächen oder anderen Sondernutzungsflächen hin erfolgt teilweise durch Schnithecken und/oder Sichtschutzelemente bzw. zu den Gemeinschaftsflächen hin durch Maschendrahtaun samt Gartentürchen. Die Schnithecken sind in regelmäßigen Abständen auf eine einheitliche Höhe zu schneiden. Die Gartenanteile einschließlich der Anpflanzungen sind von den betreffenden Wohnungseigentümern zu pflegen und zu unterhalten.

MÜLL

Gemäß Freiflächengestaltungsplan sind im Bereich der Hauszuwege Müllhäuschen bzw. Mülltonnenboxen mit der für die Mülltrennung erforderlichen Anzahl an Müllbehältern, welche sich nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsbetriebes der Stadt Landshut richten, geplant.

Die Müllbehälter sind nicht im Liefer-/Leistungsumfang des Bauträgers enthalten, sondern werden von der Hausverwaltung beim Müllentsorgungsunternehmen bestellt.

Die Bereitstellung am Abholtag erfolgt durch den Hausmeisterdienst.

OBERRIDISCHE FAHRRADABSTELLFLÄCHEN

Gemäß dem Freiflächengestaltungsplan befinden sich im Bereich der Hauseingänge bzw. der Hauszuwegungen Fahrradabstellflächen mit Fahrradparkern bzw. überdachte Fahrradabstellflächen zum Abstellen von Fahrrädern. Bitte beachten Sie hier den Außenanlagenplan.

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 **<Flow>** 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. dem Verwalter der Nachbar-Eigentümergemeinschaft.

11 08 2025 / Wh
628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Für die technischen Installationen – Aufzüge, Heizungsanlage, Lüftungsinstallationen und dergleichen – werden Wartungsverträge mit Fachfirmen abgeschlossen, die von der jeweiligen Eigentümergeellschaft übernommen werden.

WASCH- UND TROCKENRAUM

In den jeweiligen Kellergeschossen befindet sich jeweils ein Waschmaschinenraum, in dem sich für jede Wohnung Anschlüsse für je eine Waschmaschine und einen Trockner befinden (Turmbau). Die Anschlüsse werden auf die jeweilige Wohnung geschaltet, so dass deren Bewohner keine Waschmaschine in der eigenen Wohnung aufstellen müssen. Die Nummer des Waschmaschinenstellplatzes entspricht der Wohnungsnummer.

Die Wohnungen erhalten ein Sondernutzungsrecht für einen Waschmaschinenstellplatz.

HEIZUNG

Ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeit ist das Energiekonzept der Wohnanlage: Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die einen Großteil ihrer Energie aus der Umgebungsluft beziehen und besonders energieeffizient arbeiten. Unterstützt wird dies durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern, welche einen Teil des Strombedarfs – insbesondere für die Wärmepumpen und den Allgemeinstrom – aus erneuerbarer Sonnenenergie abdecken

KELLERABTEILE

Zu jeder Wohnung 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).

LÜFTUNG DER KELLERRÄUME

Für die Lüftung der Kellerabteile in Räumen, die an Außenwände angrenzen, sind Kellerfenster/Schächte vorgesehen. Räume mit Kellerabteilen, die nicht an Außenwände angrenzen, werden mechanisch elektrisch entlüftet. Es steht nicht für jedes Kellerabteil ein Fenster zur Verfügung, es werden also teilweise mehrere Kellerabteile durch ein Fenster belüftet. Die Kellerabteile sind zum großen Teil luftdurchlässig mit Metall- oder Holzverschlägen 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.

Alle Kellerräume sollen bei hohen Außenlufttemperaturen nicht gelüftet werden, da sonst die Gefahr von Tauwasserbildung in den Kellerräumen besteht. Kellerräume sollten in der warmen Jahreszeit nur mit kühler Nachtluft belüftet werden.

AUFZÜGE

In jedem Treppenhaus befindet sich jeweils ein Personenaufzug mit Haltestellen im Kellergeschoss und in den Wohngeschossen. Im Bedientableau der Personenaufzüge befindet sich jeweils ein Alarmknopf zur

11 08 2025 / Wh
628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Herstellung der automatischen Sprechverbindung zu einer ständig besetzten Außenstelle (Aufzugshersteller oder externes Serviceunternehmen).

Für die Aufzugsanlagen ist von den Eigentümern ein Wartungsvertrag abzuschließen.

TIEFGARAGE / TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE / OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE

Auf dem Baugrundstück des Bauabschnittes 1 werden in der Tiefgarage insgesamt 84 Stellplätze (Nr. 101 – 184) als Einzelstellplätze errichtet. Jeder Wohnung ist somit ein Einzelstellplatz zugeordnet. Die Tiefgaragenstellplätze werden der jeweiligen Wohnung fest zugeordnet. Diesbezügliche Änderungswünsche können aus organisatorischen Gründen leider nicht berücksichtigt werden.

Die Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnungen ergibt sich aus der Nummerierung der Aufteilungspläne. Auch der Teilungserklärung ist die Zuordnung zu entnehmen.

Die Kosten der Tiefgarage sollen getrennt von den Wohngebäuden abgerechnet werden. In der Teilungserklärung wird bestimmt, dass die Unterhalts- und Wartungskosten sowie die übrigen Kosten der Tiefgarage (für Unterhalt, Strom, Instandsetzung und Wartung der Lüftung, Beleuchtung und der Toranlage) auf alle Stellplatzinhaber zu gleichen Teilen verteilt werden.

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 Bewirtschaftungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten, 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 Wohnungseigentümersversammlung, Unterdeckungen müssen ausgeglichen werden. Außerdem werden Instandhaltungsrücklagen 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 geleasten Messeinrichtungen, die an jedem Heizkörper und an den Warmwasserleitungen angebracht sind, der Verbrauch der einzelnen Wohnungen ermittelt wird.

Die digitalen Warmwasserzähler 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 Warmwasserzählern ist bis zu deren Austausch/Erneuerung nicht notwendig. Die Kosten für den Austausch/die Erneuerung der digitalen Warmwasserzähler sind im Leasingvertrag mit der WEG enthalten. Die Verbrauchserfassung erfolgt jeweils mit Fernmessung/-abfrage über Ultraschallschnittstelle per Funk.

Bei der Raumheizung werden die entstandenen Kosten zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch entsprechend dem Ableseergebnis der einzelnen geleasten Wärmemesser und zu 30 % nach beheizbarer

11 08 2025 / Wh
628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Fläche (ohne Ansatz von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen). 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 Eigentümersversammlung.

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.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage dient der wirtschaftlichen Absicherung künftig notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Mit der Bildung dieser Instandhaltungsrücklage sollen die Wohnungseigentümer Vorsorge treffen, dass auch unerwartete Maßnahmen ohne Verzögerung durchgeführt werden können. Dies soll verhindern, dass die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude Teile verwahrlosen, weil es den Wohnungseigentümern an den zur Instandhaltung erforderlichen finanziellen Mitteln fehlt.

Für das erste vollständige Wirtschaftsjahr nach Beginn der Verwaltung wird für die Wohngebäude ein Betrag von **3,09 €** pro 1/1.000stel Miteigentumsanteil für alle Miteigentümer als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage festgelegt. Durch Beschluss können die Wohnungseigentümer diese „Vorsorge“ auch erhöhen.

Für die bauliche Anlage der Tiefgarage wird eine eigene Instandhaltungsrücklage gebildet. Hier wird ein Betrag in Höhe von **11,90 €** pro Stellplatz und Monat festgelegt.

BUDGET

Als langjährig erfahrenes Wohnungsunternehmen 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	19.300 €
Strom (ohne Heizung)	3.000 €
Müll	9.700 €
Hausmeister/Reinigung	15.000 €
Versicherungen	12.250 €
Aufzüge	10.350 €
Außenanlagen	6.200 €
Instandhaltung/Wartung	2.500 €
Sat-/Kabelgebühren	€
Verschiedenes/Reserve	5.000 €
Summe	83.300 €

Heizung/Warmwasser	€ 96.000
das sind 1,39 € /m ² beheizbare Fläche /Monat	
Instandhaltungsrücklage	
Gebäude auf 5 Jahre	€ 170.000
das sind ca. 3,09 € pro 1/1.000 MEA / Monat	
Erwartete Verwalterkosten	€ 25.190
das sind ca. € 25 (brutto) /Whg i. Monat	

Kostenart (Tiefgarage)	Jahresbetrag
Strom	1.800 €
Hausmeister/Reinigung	5.700 €
Versicherungen	5.000 €
Brandmeldezentrale/Wartung/Instandh.	3.500 €
Summe	17.900 €

Instandhaltungsrücklage	
Tiefgarage auf 5 Jahre	60.000
das sind ca. € 11,90 pro Stellplatz / Monat	

**AUFSTELLUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE/HAUSGELD
BEHEIZBARE WOHN-/NUTZFLÄCHE/HEIZKOSTENVORAUSZAHLUNG**

Die Berechnung der Miteigentumsanteile (die Maßstab für die Verteilung gemeinschaftlicher Kosten sind), orientiert sich primär an den Wohnflächen der Wohnungen. Darüber hinaus sind die Gartenanteile und die unterschiedliche Beanspruchung der Aufzüge durch die Wohnungen in den oberen Stockwerken bei der Bemessung der Miteigentumsanteile berücksichtigt.

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.

11 08 2025 / Wh
 628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Haus	Wohnung/ Stpl.	Wohn-/ Nutz- fläche ca.	MEA	allgem. Haus- kosten	Instand- haltungs- rücklage	Verwalter- honorar ca.	Hausgeld ohne HZVZ	beheizbare Fläche ca.	Heizkosten- voraus- zahlung	Hausgeld inkl. HKVZ
	Nr.	m ²	1000/stel	€	€	€	€	m ²	€	€
				1	2	3	1 + 2 + 3		4	1+2+3+4
1	1	67,15	10,70	74,26	33,06	24,99	132,31	62,92	87,46	219,77
1	2	57,36	9,14	63,43	28,24	24,99	116,66	53,13	73,85	190,51
1	3	76,12	12,13	84,18	37,48	24,99	146,65	71,87	99,90	246,55
1	4	57,22	9,12	63,29	28,18	24,99	116,46	52,97	73,63	190,09
1	5	76,12	12,13	84,18	37,48	24,99	146,65	71,87	99,90	246,55
1	6	57,22	9,12	63,29	28,18	24,99	116,46	52,97	73,63	190,09
1	7	76,12	12,13	84,18	37,48	24,99	146,65	71,87	99,90	246,55
1	8	57,22	9,12	63,29	28,18	24,99	116,46	52,97	73,63	190,09
2	9	70,35	11,21	77,80	34,64	24,99	137,43	66,12	91,91	229,34
2	10	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
2	11	88,07	14,03	97,37	43,35	24,99	165,71	83,62	116,23	281,94
2	12	70,12	11,17	77,52	34,52	24,99	137,03	65,87	91,56	228,59
2	13	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
2	14	88,02	14,02	97,30	43,32	24,99	165,61	83,60	116,20	281,81
2	15	70,12	11,17	77,52	34,52	24,99	137,03	65,87	91,56	228,59
2	16	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
2	17	87,97	14,02	97,30	43,32	24,99	165,61	83,55	116,13	281,74
2	18	70,12	11,17	77,52	34,52	24,99	137,03	65,87	91,56	228,59
2	19	115,68	18,45	128,04	57,01	24,99	210,04	101,30	140,81	350,85
3	20	67,15	10,70	74,26	33,06	24,99	132,31	62,92	87,46	219,77
3	21	57,36	9,14	63,43	28,24	24,99	116,66	53,13	73,85	190,51
3	22	76,12	12,13	84,18	37,48	24,99	146,65	71,87	99,90	246,55
3	23	57,22	9,12	63,29	28,18	24,99	116,46	52,97	73,63	190,09
3	24	76,12	12,13	84,18	37,48	24,99	146,65	71,87	99,90	246,55
3	25	57,22	9,12	63,29	28,18	24,99	116,46	52,97	73,63	190,09
3	26	76,12	12,13	84,18	37,48	24,99	146,65	71,87	99,90	246,55
3	27	57,22	9,12	63,29	28,18	24,99	116,46	52,97	73,63	190,09
4	28	70,35	11,21	77,80	34,64	24,99	137,43	66,12	91,91	229,34
4	29	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
4	30	88,07	14,03	97,37	43,35	24,99	165,71	83,62	116,23	281,94
4	31	70,12	11,17	77,52	34,52	24,99	137,03	65,87	91,56	228,59
4	32	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
4	33	88,02	14,02	97,30	43,32	24,99	165,61	83,60	116,20	281,81
4	34	70,12	11,17	77,52	34,52	24,99	137,03	65,87	91,56	228,59
4	35	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
4	36	87,97	14,02	97,30	43,32	24,99	165,61	83,55	116,13	281,74
4	37	70,12	11,17	77,52	34,52	24,99	137,03	65,87	91,56	228,59

11 08 2025 / Wh
 628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Haus	Wohnung/ Stpl.	Wohn-/ Nutz- fläche ca.	MEA	allgem. Haus- kosten	Instand- haltungs- rücklage	Verwalter- honorar ca.	Hausgeld ohne HZVZ	beheizbare Fläche ca.	Heizkosten- voraus- zahlung	Hausgeld inkl. HKVZ
	Nr.	m ²	1000/stel	€	€	€	€	m ²	€	€
				1	2	3	1 + 2 + 3		4	1+2+3+4
4	38	115,68	18,45	128,04	57,01	24,99	210,04	101,30	140,81	350,85
5	39	71,50	11,39	79,05	35,20	24,99	139,24	67,29	93,53	232,77
5	40	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,79	49,75	138,63
5	41	81,72	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,27	107,41	262,99
5	42	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
5	43	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
5	44	81,68	13,01	90,29	40,20	24,99	155,48	77,26	107,39	262,87
5	45	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,30	93,55	232,89
5	46	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
5	47	81,68	13,01	90,29	40,20	24,99	155,48	77,26	107,39	262,87
5	48	91,39	14,56	101,05	44,99	24,99	171,03	82,78	115,06	286,09
5	49	110,05	17,53	121,66	54,17	24,99	200,82	105,63	146,83	347,65
6	50	71,50	11,39	79,05	35,20	24,99	139,24	67,29	93,53	232,77
6	51	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,79	49,75	138,63
6	52	81,76	13,03	90,43	40,26	24,99	155,68	77,31	107,46	263,14
6	53	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
6	54	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
6	55	81,73	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,31	107,46	263,04
6	56	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
6	57	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
6	58	81,73	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,31	107,46	263,04
6	59	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
6	60	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
6	61	81,73	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,31	107,46	263,04
7	62	78,14	12,45	86,40	38,47	24,99	149,86	73,89	102,71	252,57
7	63	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
7	64	88,07	14,03	97,37	43,35	24,99	165,71	83,62	116,23	281,94
7	65	78,03	12,43	86,26	38,41	24,99	149,66	73,78	102,55	252,21
7	66	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
7	67	88,02	14,02	97,30	43,32	24,99	165,61	83,60	116,20	281,81
7	68	78,03	12,43	86,26	38,41	24,99	149,66	73,78	102,55	252,21
7	69	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,74	49,68	138,56
7	70	87,97	14,02	97,30	43,32	24,99	165,61	83,55	116,13	281,74
7	71	78,03	12,43	86,26	38,41	24,99	149,66	73,78	102,55	252,21
7	72	115,68	18,45	128,04	57,01	24,99	210,04	101,30	140,81	350,85
8	73	71,50	11,39	79,05	35,20	24,99	139,24	67,29	93,53	232,77
8	74	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,79	49,75	138,63

11 08 2025 / Wh
 628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Haus	Wohnung/ Stpl.	Wohn-/ Nutz- fläche ca.	MEA	allgem. Haus- kosten	Instand- haltungs- rücklage	Verwalter- honorar ca.	Hausgeld ohne HZVZ	beheizbare Fläche ca.	Heizkosten- voraus- zahlung	Hausgeld inkl. HKVZ
	Nr.	m ²	1000/stel	€	€	€	€	m ²	€	€
				1	2	3	1 + 2 + 3		4	1+2+3+4
8	75	81,76	13,03	90,43	40,26	24,99	155,68	77,31	107,46	263,14
8	76	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
8	77	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
8	78	81,73	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,31	107,46	263,04
8	79	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
8	80	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
8	81	81,73	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,31	107,46	263,04
8	82	71,54	11,40	79,12	35,23	24,99	139,34	67,29	93,53	232,87
8	83	39,99	6,37	44,21	19,68	24,99	88,88	35,83	49,80	138,68
8	84	81,73	13,02	90,36	40,23	24,99	155,58	77,31	107,46	263,04
UG	101	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	102	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	103	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	104	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	105	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	106	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	107	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	108	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	109	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	110	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	111	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	112	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	113	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	114	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	115	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	116	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	117	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	118	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	119	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	120	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	121	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	122	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	123	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	124	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	125	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	126	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	127	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70

11 08 2025 / Wh
 628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Haus	Wohnung/ Stpl.	Wohn-/ Nutz- fläche ca.	MEA	allgem. Haus- kosten	Instand- haltungs- rücklage	Verwalter- honorar ca.	Hausgeld ohne HZVZ	beheizbare Fläche ca.	Heizkosten- voraus- zahlung	Hausgeld inkl. HKVZ
	Nr.	m ²	1000/stel	€	€	€	€	m ²	€	€
				1	2	3	1 + 2 + 3		4	1+2+3+4
UG	128	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	129	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	130	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	131	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	132	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	133	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	134	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	135	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	136	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	137	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	138	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	139	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	140	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	141	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	142	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	143	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	144	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	145	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	146	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	147	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	148	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	149	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	150	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	151	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	152	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	153	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	154	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	155	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	156	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	157	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	158	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	159	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	160	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	161	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	162	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	163	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	164	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70

11 08 2025 / Wh
 628/1 LA-Klötzlmüllerstraße/1 B VI 0.1

Haus	Wohnung/ Stpl.	Wohn-/ Nutz- fläche ca.	MEA	allgem. Haus- kosten	Instand- haltungs- rücklage	Verwalter- honorar ca.	Hausgeld ohne HZVZ	beheizbare Fläche ca.	Heizkosten- voraus- zahlung	Hausgeld inkl. HKVZ
	Nr.	m ²	1000/stel	€	€	€	€	m ²	€	€
				1	2	3	1 + 2 + 3		4	1+2+3+4
UG	165	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	166	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	167	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	168	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	169	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	170	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	171	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	172	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	173	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	174	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	175	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	176	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	177	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	178	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	179	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	180	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	181	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	182	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	183	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70
UG	184	-	1,00	17,75	11,90	4,05	33,70	0,00	0,00	33,70

In den genannten Hauskosten sind Kosten für abzuschließende Wartungsverträge (z. B. für Heizung, Lüftung, TG-Beschichtung etc.) nicht enthalten. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den oben gemachten Angaben zu den Kosten um circa-Werte handelt und diese im Zuge der weiteren Planung angepasst werden können. Der Teilungserklärung können die Kosten für das erste Wirtschaftsjahr entnommen werden.

Hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze erhält jede Wohnung einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz.

KURZBAUBESCHREIBUNG **flow.**

ALLGEMEINES ZUM BAUVORHABEN

Das Gesamtquartier umfasst 4 Bauabschnitte mit insgesamt ca. 140 Wohnungen und ca. 13 Reihenhäuser. In diesem **1. Bauabschnitt** – genannt **flow.** – werden in den Häusern 1-8 84 Eigentumswohnungen errichtet.

Der 1. Bauabschnitt trägt die interne Bezeichnung: „**628/1 84 EW LA-Klötzlmüllerstraße/1**“.

Wohnungsangebot: **30x 2-Zi.-, 29x 3-Zi.-, 24x 4-Zi.-, 1x 5-Zi.-Wohnungen** in 6 freistehenden Baukörpern mit 8 Hausaufgängen und jeweils EG + 2 OGs + DG:

Baukörper 1 – Häuser 1 + 2: 19 EW

Baukörper 2 – Häuser 3 + 4: 19 EW

Baukörper 3 – Haus 5: 11 EW

Baukörper 4 – Haus 6: 12 EW

Baukörper 5 – Haus 7: 11 EW

Baukörper 6 – Haus 8: 12 EW

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

flow. erhält eine eigene Tiefgarage mit 84 Pkw-Einzelstellplätzen (keine Doppelstockstellplätze!). Weitere Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine 2-spurige ca. 15 % geneigte Ein- und Ausfahrtsrampe neben Haus 5 über die neu zu errichtende Quartiersstraße (im Bebauungsplan mit „Planstraße A“ bezeichnet) angedient.

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

Das Bauvorhaben ist ein Projekt von Baywobau und Scheidl (**Neues Wohnen GmbH & Co. Baywobau Scheidl KG**).

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

Die Auftragsvergaben an die Handwerker und die **Bauleitung** übernimmt federführend die Scheidl Bauunternehmen GmbH.

Das Bauvorhaben liegt in 84034 Landshut, zwischen Klötzlmühlbach und Klötzlmüllerstraße.

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

ENERGIEEINSPARUNG

Die geplanten Baukörper **unterschreiten** die energetischen Anforderungen des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024)** **signifikant**. Gegenüber dem gesetzlich definierten Referenzgebäude wird der spezifische Transmissionswärmeverlust (H'T) – also der Wärmeverlust über die Gebäudehülle – **rechnerisch um rund 25 bis 30 % niedriger**.

Damit profitieren Sie als zukünftige Eigentümer von dauerhaft reduzierten Energieverbräuchen und langfristig geringeren Betriebskosten.

NEBENKOSTENEINSPARUNG

Die Wohnanlage wird über moderne **Luft-Wasser-Wärmepumpen** beheizt, die den Großteil ihrer Energie aus der Umgebungsluft beziehen und dadurch besonders effizient arbeiten. Zur Reduzierung des Stromverbrauchs der Wärmepumpen werden **Photovoltaikanlagen auf den Dächern** installiert. Der erzeugte Strom deckt anteilig den Bedarf der Wärmepumpen und wird bei Überschuss dem Allgemeinstrom (Hausstrom) zugeführt – auch dies senkt die Betriebskosten für die Bewohner.

Zudem erhält jede Wohnung ein eigenes **Mini-Photovoltaik-Kraftwerk** zur Eigenstromerzeugung:

- Balkonwohnungen mit zwei Modulen an den Brüstungen
- Erdgeschoss- und Dachterrassenwohnungen mit Fassadenmodulen

Diese Kombination aus effizienter Wärmepumpentechnik, gemeinschaftlicher und individueller Photovoltaik sorgt für **dauerhaft niedrigere Nebenkosten** bei gleichzeitig hoher energetischer Qualität des Gebäudes (siehe Kapitel Energieeinsparung).

NACHHALTIGKEIT UND WOHNGESUNDHEIT

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.

Innenputz und Wandfarben

Der verwendete mineralische Innenputz besteht aus natürlichen Rohstoffen, ist diffusionsoffen und trägt durch seine feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften zu einem gesunden Raumklima bei. Die eingesetzten Wandfarben sind lösemittel- und weichmacherfrei, frei von foggingaktiven Substanzen und entsprechen hohen Umweltstandards (z. B. mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ oder ähnlich).

Parkett und Wohnraumtüren

Ein großer Teil der verbauten Hölzer, insbesondere beim Parkett, stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft. Verlegt wird emissionsgeprüftes Zweischichtparkett von BAUWERK PARKETT, einem der führenden europäischen Hersteller. Parkett und Wohnraumtüren erfüllen die Anforderungen des Sentinel-Haus-Instituts (SHI) und tragen damit zur Wohngesundheit bei.

Regenerative Energieversorgung

Ein zentraler Baustein der Nachhaltigkeit ist das Energiekonzept der Wohnanlage: Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die einen Großteil ihrer Energie aus der Umgebungsluft beziehen und besonders energieeffizient arbeiten. Unterstützt wird dies durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern, welche einen Teil des Strombedarfs – insbesondere für die Wärmepumpen und den Allgemeinstrom – aus erneuerbarer Sonnenenergie abdecken.

Entscheiden sich die Eigentümer künftig zusätzlich für die Versorgung mit zertifiziertem Ökostrom aus dem Netz, erfolgt die Beheizung und Warmwasserbereitung vollständig auf Basis regenerativer Energien. Damit leistet das Quartier nicht nur einen Beitrag zur Energieeinsparung, sondern auch zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zur Schonung endlicher Ressourcen.

AUSSTATTUNG UND QUALITÄT

Baywobau-Scheidl-Qualität – solide, erprobt, markenbasiert

Unabhängig von der gewählten Wohnung steht Baywobau-Scheidl für hochwertige Ausstattungsstandards mit Markenprodukten führender Hersteller. Zum Einsatz kommen z. B. Hersteller wie:

- Spülkästen von **GEBERIT** - europäischer Technologieführer im Bereich Sanitärsysteme

- Handtuchheizkörper von **KERMI** - führender Markenhersteller für Heizkörper und Wärm 技术
- Schalter und Videosprechanlagen von **BUSCH-JAEGER** - deutscher Marktführer
- Parkett von **BAUWERK PARKETT** – führender europäischer Hersteller für Zweischichtparkett
- Innentüren von **JELD-WEN** - einer der weltweit größten Türenhersteller
- Türbeschläge von **HOPPE** - international anerkannter Spezialist für Tür- und Fensterbeschläge
- Sanitärausstattung von **HANSGROHE, KALDEWEI, MARAZZI, VILLEROY & BOCH** – jeweils führend in ihrem Bereich.

Doch nicht allein die hochwertige Markenausstattung kennzeichnet die sprichwörtliche **Baywobau-Scheidl-Qualität**. Entscheidend ist das Zusammenspiel aus **59 Jahren Erfahrung der Baywobau** und **107-jähriger Bautradition der Firma Scheidl** mit bislang über **22.000 realisierten Wohnungen in rund 370 Bauvorhaben**.

Die hauseigenen Planungs- und Technikabteilungen mit Architekten und Bauingenieuren entwickeln Konstruktionsdetails, die nicht nur praxisbewährt, sondern in Zusammenarbeit mit externen Fachplanern – etwa für Bauphysik, Schallschutz und Brandschutz – kontinuierlich weiterentwickelt und freigegeben werden.

Dieses durchgängige, qualitätsgesicherte Vorgehen unterscheidet Baywobau-Scheidl wesentlich von herkömmlichen Projektentwicklern.

Die Zuordnung nach Gewerken/Ziffern (z. B. Gewerk 11.1 Schreiner-Türen, Ziffer 1.1) erleichtert Ihnen später das gezielte Auffinden der weiterführenden Details in der ausführlichen Technischen Baubeschreibung – ebenfalls ein Qualitätsmerkmal von Baywobau-Scheidl.

ROHBAU

Außenwände (Gewerk 6.1.2, Ziffer 1.1)

...werden aus Ziegel und Stahlbeton je nach Bauteil mit hochwärmédämmenden Vollwärmeschutz errichtet. Den äußeren Abschluss bildet ein mineralischer Putz.

Nichttragende Innenwände (Gewerk 6.3, Ziffer 2)

...werden als beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände ausgeführt. Diese Bauweise gewährleistet einen **hohen Luftschauschutz** 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 (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

Die Wohnungen werden mit **hochwärmédämmenden Kunststofffenstern mit 3-fach-Verglasung** ausgestattet, die einen maßgeblichen 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 (Gewerk 11.2 und 21).

TÜREN

Wohnrauminntüren (Gewerk 11.1, Ziffer 1.1)

...stammen von einem der weltweit größten und führenden Türenhersteller **JELD-WEN** und werden in einem modernen, hellen Weiß (vergleichbar mit RAL 9016 Verkehrsweiß) ausgeführt. Türblatt und Zarge erhalten eine **dezente Rundkante**, die zur hochwertigen Anmutung beiträgt. Nachdem die Kin-

der 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 hochwertigem gebürstetem Edelstahl. **HOPPE** gilt als **europäischer Marktführer** in der Entwicklung, Herstellung und Vermarktung von Tür- und Fensterbeschlägen und wird darüber hinaus als **globaler Kompetenzführer** geschätzt. Sie profitieren von hochwertigem Material, geprüfter Langlebigkeit und erstklassiger Haptik – ein Merkmal der Baywobau-Scheidl-Qualität.

HEIZUNG

Energieversorgung (Gewerk 10.1, Ziffer 1)

... für Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über **effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen**, die ihre Energie überwiegend aus der Umgebungsluft gewinnen. Die Systeme arbeiten **umweltfreundlich, betriebssicher und emissionsfrei vor Ort**. In Verbindung mit der **Photovoltaikanlage auf dem Dach** kann ein Teil des Betriebsstroms regenerativ erzeugt werden – das senkt dauerhaft die **Betriebskosten** und macht die Wärmeversorgung **zukunftssicher**.

Fußbodenheizung (Gewerk 10.1, Ziffer 5)

... in den Wohnungen sorgt für **gleichmäßig temperierte Räume sowie Bodenflächen** und trägt zu einem **angenehmen, behaglichen Wohnklima** bei. Durch den Betrieb mit **niedriger Vorlauftemperatur** ist sie zudem besonders **energieeffizient** und ideal auf den Einsatz moderner Wärmepumpentechnik abgestimmt.

Handtuchheizkörper (Gewerk 10.1, Ziffer 6)

... von **KERMI** werden in allen Bädern und Duschen ausgeführt - einem der **führenden Markenhersteller im Bereich Heizkörper- und Wärmetechnik** mit Sitz in Niederbayern. Sie ergänzen in der Heizperiode die Fußbodenheizung und sorgen für **zusätzliche Wärme** und **leicht vorgewärmte Handtücher**.

SANITÄR

Trinkwassersteigleitungen (Gewerk 9.1, Ziffer 1.2)

... aus **Edelstahlrohre** für ein Höchstmaß an **Korrosionsschutz, Hygiene, Langlebigkeit und Betriebssicherheit** – denn auch auf weniger sichtbare Ausstattungsdetails wird großen Wert gelegt. Zusätzlich schützt eine zentrale **Anlage zur Reduzierung von Kalkablagerungen** im Warmwassersystem die Installation.

Badewannen, Duschflächen (Gewerk 9.1, Ziff. 3)

... stammen von **KALDEWEI**, einem der führenden Hersteller für emaillierte Sanitärprodukte. Die **Duschen werden bodeneben** ausgeführt und ermöglichen so einen **komfortablen, barrierearmen Zugang** mit moderner Anmutung.

Duschabtrennungen (Gewerk 9.1, Ziffer 3)

... werden von renommierten Herstellern gefertigt, z. B. **DUKA** aus Brixen, **KERMI** aus Plattling (Niederbayern), **PROVEX** aus Bruneck oder **SPRINZ** bei Ravensburg, jeweils mit **hochwertigem Einscheibensicherheitsglas (Klarglas)**. Alle Hersteller stehen für langlebige Qualität, präzise Verarbeitung und passgenaue Montage. Eingebaut werden die Duschabtrennungen bei allen Duschen sowie bei Badewannen, die als alleiniger Duschplatz in Wohnungen vorgesehen sind.

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

Für die Waschtische kommt eine modern geradlinige Keramik der Marke **FOR** (eine Premium-Marke von R+F) mit zeitgemäßem, leichtem Design („iPhone-Design“) zum Einsatz. Die WCs von **FOR** sind in **spülrandloser Ausführung** konstruiert und verfügen über eine **spezielle, leise Spülhydraulik InoFlush®**, die eine fast vollständige Flächenbenetzung ermöglicht und funktional Systemen wie der **Tornado Flush** oder der **DirectFlush** ähnelt. Dies gewährleistet eine **besonders hygienische und**

pflegeleichte Reinigung. Eine glatte **Spezialglasur InoClean+®** auf Waschtischen und WCs reduziert zudem das Anhaften von Schmutz und Bakterien.

Alle Waschtische in Bädern und Duschböden erhalten passende Waschtisch-Unterschränke der Premium-Marke FOR mit hochwertigen Oberflächen in zahlreichen Farbvarianten.

Ergänzt werden die Waschtische durch hochwertige Markenarmaturen, beispielsweise von **HANSGROHE**. HANSGROHE mit Hauptsitz in **Schiltach** (Schwarzwald) zählt zu den international führenden Anbietern im Sanitärbereich und steht für langlebige, innovative und präzise verarbeitete Produkte.

Wäsche (Gewerk 9.1, Ziffer 3.8)

Alle Wohnungen erhalten **Anschlüsse für Waschmaschine/Kondensatrockner**.

Zusätzlich stehen im **Kellergeschoss gemeinschaftliche Waschräume** zur Verfügung. **Jeder Wohnung ist dort ein eigener Stellplatz fest zugewiesen, an dem eine eigene Waschmaschine und ein eigener Kondensatrockner** als Turm aufgestellt werden kann – eine **praktische Ergänzung** zur Nutzung innerhalb der Wohnung.

FLIESEN

Sanitärräume, Abstellkammer (Gewerk 14, Ziff. 1)

... erhalten nach Wahl des Käufers eine von mehreren **großformatigen Fliesenkombinationen von MARAZZI oder VILLEROY & BOCH**. MARAZZI mit Hauptsitz in Sassuolo (Provinz Modena, Italien) zählt zu den **Weltmarktführern im Bereich keramischer Beläge** und steht für **Design, Innovation und Qualität**. VILLEROY & BOCH ist ein **deutscher Premiumhersteller** mit Hauptsitz in Mettlach (Saarland) und blickt auf eine 275-jährige Unternehmensgeschichte zurück. Die Marke steht für hochwertige, stilprägende Gestaltung und langlebige Materialien.

PARKETT

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

... erhalten **Eichenparkett** des Herstellers **BAUWERK PARKETT** in **wahlweise eine von 5 Varianten**. BAUWERK PARKETT mit Hauptsitz in St. Margrethen (Kanton St. Gallen, Schweiz) ist der **führende europäische Hersteller von Zweischichtparkett** und steht für **Schweizer Präzision sowie Premiumqualität**. Das Parkett ist **zertifiziert nach den Kriterien des Sentinel Haus Instituts (SHI)** sowie nach dem **eco-Institut-Label** – und erfüllt damit höchste Anforderungen an **Wohn- gesundheit und Umweltverträglichkeit**.

KUNSTSTEIN und NATURSTEIN

Wohnungen (Gewerk 12, Ziffer 1)

... erhalten gemäß Planung Innenfensterbänke in weißem Edelterrazo – ein hochwertiger Kunststein in feinkörniger und heller Optik.

Treppenhäuser (Gewerk 12, Ziffer 2)

... einschl. Aufzugskabinen erhalten **Granitbeläge**, ergänzt durch **graniteingefasste Aufzugsportale**. **Granit** überzeugt durch **hohe Druckfestigkeit, Langlebigkeit und Widerstandsfähigkeit** gegenüber **Tausalz und mechanischer Beanspruchung** – ideal für **stilvolle, dauerhaft stark beanspruchte Gemeinschaftsbereiche**.

LÜFTUNGSANLAGE

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

Alle Aufenthaltsräume erhalten **dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung**. Diese sorgen für eine kontinuierliche Versorgung mit **frischer Außenluft**, während die in der Abluft enthaltene Wärme über integrierte Wärmetauscher zurückgewonnen und der Zuluft wieder zugeführt wird. So

werden die Lüftungswärmeverluste – die bei herkömmlicher Bauweise typischerweise rund 50 % der gesamten Wärmeverluste einer Wohnung ausmachen – erheblich reduziert. Im Unterschied zu herkömmlichen Dauerlüftungssystemen, bei denen über 24 Stunden betriebene Abluftventilatoren in den Sanitärräumen kontinuierlich warme Raumluft ungenutzt ins Freie abgeführt wird, erfolgt die Abluftführung bei diesem Bauvorhaben ausschließlich bedarfsbezogen: Die Ventilatoren in Bad und Duschbad laufen nur während der Nutzung und mit kurzem Nachlauf, sodass – abhängig von Haushaltsgröße, Anzahl der Sanitärräume und Nutzungsintensität – üblicherweise rund zwei Stunden täglich Luft ohne Wärmerückgewinnung abgeführt wird. Die restlichen rund 22 Stunden pro Tag – also der weit überwiegende Teil der Zeit – übernehmen die dezentralen Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung die kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnung. So werden rund 80 % des täglichen Luftaustauschs energetisch effizient über Wärmerückgewinnung geführt, was die Heizwärmeverluste signifikant reduziert und spürbar zu niedrigeren Energiekosten beiträgt.

ELEKTRO & MULTIMEDIA

Farbvideogegensprechanlage (Gewerk 19.1, Ziff.8)

...in den Wohnungen im eleganten Design z. B. von **BUSCH-JAEGER**.

Schalterprogramm (Gewerk 19.1, Ziffer 5)

...mit Schaltern und Steckdosen aus der Serie „FUTURE LINEAR“ von **BUSCH-JAEGER** – ein vielfach als Architekten-Programm bezeichnetes System, das durch sein geradliniges, schnörkelloses **Bauhaus-Design** überzeugt. **Schlichter Realismus, kompromisslose Reduktion und absolute Klarheit prägen die Formssprache dieses hochwertigen Programms.** **BUSCH-JAEGER**, mit Hauptsitz in Lüdenscheid (Nordrhein-Westfalen), ist **Weltmarktführer im Bereich Schuko-Steckdosen und Schalter** sowie führender Anbieter für Elektroinstallationstechnik.

Fernsehen (Gewerk 19.2, Ziffer 1)

...wird über **Anschlussdosen** passend zum Schalterprogramm für TV/Rundfunk in jedem Wohnraum ermöglicht. Die Infrastruktur ist vorbereitet, das TV/Rundfunksignal ist beim Provider bestellbar.

Internet (Gewerk 12, Ziffer 2)

...sehr schnell bis 1.000 Mbit/s beim Provider 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. 2,45 m bzw. im Dachterrassen-geschoss ca. 2,5 m).

Aufzug (Gewerk 24, Ziffer 1.1)

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

Ausschließlich 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)

...ist in der Tiefgarage an jedem **Stellplatz** möglich. Die Infrastruktur ist vorbereitet. **Elektroladeboxen** können über einen Dienstleister, der auch die Abrechnung übernimmt, **installiert** werden.

Tiefgaragentore (Gewerk 6.2, Abschnitt 18.3)

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

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)

...an allen **Fenstern** in der Wohnung; Erdgeschossfenster zusätzlich mit **Hochschiebeschutz**.

Farbvideogegensprechanlage (Gewerk 19.1, Ziff. 8)

...erhöht die Sicherheit an den Hauseingängen.

SCHALLSCHUTZ

Eine behagliche Wohnatmosphäre steht im Vordergrund aller Baywobau-Scheidl-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 $R'w \geq 56 \text{ dB}$
- **Geschossdecken zwischen fremden Wohnungen:** Luftschalldämmung $R'w \geq 57 \text{ dB}$, Trittschalldämmung $L'n,w \leq 45 \text{ dB}$
- **Treppenläufe und Podeste in Gemeinschaftsbereichen:** Trittschalldämmung $L'n,w \leq 47 \text{ dB}$

Diese Werte liegen je $\geq 3 \text{ dB}$ bzw. $\leq 5 \text{ dB}$ 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

Die Baukörper erfüllen nicht nur die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024), sondern **unterschreiten 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. 25-30 % **reduziert**. Sie als Bewohner habe so die Möglichkeit von **dauerhaft geringere Energieverbrächen, reduzierten Betriebskosten und einen wichtigen Beitrag zum klimafreundlichen Wohnen** zu profitieren.

VORBEHALT

Diese Kurzbaubeschreibung gibt den derzeitigen Planungsstand wieder und dient ausschließlich der allgemeinen Information. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung können sich Ausstattungsdetails, Materialien, Hersteller oder technische Ausführungen noch ändern. Verbindlich sind ausschließlich die Inhalte der später beurkundeten, ausführlichen „Technischen Baubeschreibung“, in der sämtliche Ausstattungsmerkmale sowie etwaige Ausnahmen oder Änderungen im Detail geregelt sind.

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.

Einen allgemein gültigen Finanzierungsplan gibt es nicht. Dafür sind die Finanzierungsmöglichkeiten zu vielseitig. Nutzen Sie die Möglichkeiten eines maßgeschneiderten Finanzierungskonzeptes aufgrund eines persönlichen Gesprächs. Sie erhalten dann Ihren ganz persönlichen Finanzierungsplan!

Selbstverständlich können wir Ihnen die aktuellen Konditionen (Zinshöhe, Auszahlungskurse etc.) der einzelnen Geldinstitute nennen.

Berücksichtigen Sie auch die öffentlichen Förderungsmaßnahmen wie z.B.:

Wohnwirtschaftliche Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum
Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

KAUFVERTRAG

Wenn Sie sich zum Kauf einer Eigentumswohnung entschließen, bereiten wir den Abschluss eines notariellen Kaufvertrags vor, kümmern uns mit Ihnen zusammen um die Finanzierung und prüfen Ihre eventuellen Extras (Sonderwünsche und Einzelwünsche). Der notarielle Kaufvertrag berücksichtigt natürlich alle derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen.

Den Kaufpreis zahlen Sie entsprechend dem Baufortschritt in 7 Raten:

1. Rate	10 Tage nach Notarbestätigung gem. Abschnitt VII Ziff. 4 des Kaufvertrages und Beginn der Erdarbeiten, abzüglich 5% Sicherheitseinbehalt für die rechtzeitige Herstellung des Bauwerks (gem. § 632 a BGB)	30,0 % - 5,0%
2. Rate	Rohbaufertigstellung des jeweiligen Gebäudeteils mit eigenem Hauseingang	28,0 %
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	7,0 %
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 (gem. § 632 a BGB)	11,9 % + 5,0%

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/Entschädigung.

Eine ausführliche Baubeschreibung und die Genehmigungspläne im Maßstab 1:100 oder, falls diese fertiggestellt sind, die Ausführungspläne (1:50) werden Bestandteil des Kaufvertrags. 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 Kaufpreisraten erhalten Sie eine Mitteilung, aus der der Bautenstand, die Bankverbindung des Bauträgers, die Höhe der zu zahlenden Kaufpreisrate sowie der Zahlungstermin ersichtlich sind.

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

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

NOTAR- UND GRUNDBUCHGEBÜHREN

Notar- und Grundbuchgebühren sind vom Käufer zu bezahlen. Sie fallen an für die Beurkundung des Kaufvertrags 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 zur Kaufpreisfinanzierung dienen. Die genaue Höhe der Gebühren ist abhängig vom Kaufpreis und der Art der Finanzierung. Für eine pauschale Kalkulation können Sie 1,2 % bis 1,8 % des Kaufpreises ansetzen.

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 Bayrischen Wohnungsbauprogramms sowie dem Bayrischen 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.

Die Förderung der Eigentumsbildung im Immobilienbereich über die lineare AfA und der mögliche Abzug der Werbungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte machen die Anlage in Immobilieneigentum für private Anleger auch weiterhin lukrativ.

Selbstnutzer von Immobilien hingegen sind insbesondere von der Abschaffung der Eigenheimzulage betroffen. Mehr als drei Jahre nach deren Abschaffung haben der Bundestag und der Bundesrat im Juli 2008 ein neues Förderkonzept für Eigennutzer beschlossen: das **Eigenheimrentengesetz** (EigRentG), den sogenannten „**Wohn-Riester**“, das Riester-Sparern die eigenen vier Wände schmackhaft machen soll. In Riester-Rentenversicherungen, -Bank- oder –Fondssparplänen angespartes Kapital kann künftig für den Kauf oder Bau einer Immobilie eingesetzt werden (vgl. Baywobau-Sonderinformationen).

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. 1.1.001, 2 Zimmer, 67,15 m²) **€ 484.900,--**
Grundstücksanteil (ca. 30 %) ./. € 145.470,--
 Bau- und Baunebenkosten
(= Abschreibungsbasis) **€ 339.430,--**

Zeitraum	1. - 33. Jahr
AfA-Satz	3,00 %
Absetzungsbetrag	10.183
Pro Jahr in €	
	x 33,3 Jahre
Gesamtsumme	
Abschreibungsbetrag €	339.430,--
Steuerersparnisse pro Jahr € (angenommener Steuersatz 35%)	3.564
	x 33,3 Jahre
Gesamtsumme	
Steuerersparnisse €	118.681,--

II. Berechnungsbeispiel für den Selbstbezieher (Beträge gerundet)

Aufwendungen für den Erwerb der Wohnung

Kaufpreis Eigentumswohnung
ohne TG (Whg. 1.1.001, 2 Zimmer, 67,15 m²) **€ 484.900,--**

Nebenkosten ca. 5,5 %
(Notarkosten und Grundbuchkosten ca. 2 %
Grunderwerbsteuer 3,5 %) **€ 26.670,--**
€ 511.570,--

Anschaffungskosten (gesamt)
Finanzierung
 Eigenkapital **€ 153.570,-- (ca. 30 %)**
 Fremdkapital **€ 358.000,-- (ca. 70 %)**

Zinsen auf Fremdkapital = 358.000,-- €
(Zinssatz 3,5 %; Laufzeit 10 Jahre; Auszahlung 100 %)

jährlich € 12.530,--
monatlich € 1.044,--

laufende Kosten inkl. Instandhaltung u. Verwaltergebühr
(ca. € 3,28 /m² Wohnfläche u. Monat)

jährlich € 2.640,--
monatlich € 220,--

Tilgung 1 % p.a.

jährlich € 3.580,--
monatlich € 300,--

Gesamtbelastung

jährlich € 18.750,--
monatlich € 1.560,--

durchschnittliche Mietbelastung 2-Zimmer-Whg., 67,15 m²

Nettokaltmiete ca. 15,00 €/m² Wfl. u. Monat

+ lfd. Kosten (ohne Instandhaltung + Verwalter) ca. € 3,35/m² Wfl./Monat

jährlich € 14.786,--
monatlich € 1.232,--

Mehrkosten (Miete – Kauf)

jährlich € 3.964,--
monatlich € 330,--

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

II. Aufteilung des Kaufpreises in nichtabschreibungsfähige Grundstücks- und abschreibungsfähige Herstellungskosten (Baukosten)

In der Regel beträgt der Grundstücksanteil ca. 30 % inkl. Grundstücksnebenkosten. Bei einzelnen Bauvorhaben kann dieser auch darunter/darüber liegen. Den genauen Grundstücksanteil bestätigen wir Ihnen gerne nach Abschluss der Baumaßnahme. Die Grundstücks- und Erschließungskosten sind steuerlich nicht abschreibungsfähig. Bei der Differenz zwischen den nicht abschreibungsfähigen Grundstückskosten und dem (Gesamt-) Kaufpreis der Eigentumswohnung - handelt es sich nach Ansicht der Verkäuferin um die abschreibungsfähigen Herstellungskosten (Baukosten, Baunebenkosten, Verwaltungs- und Betreuungskosten, Finanzierungs- und Verkaufskosten).

Wegen der Abschreibung muss das jeweilige Wohnsitzfinanzamt des Käufers den Kaufpreis einer Eigentumswohnung nach dem Verhältnis der Verkehrswerte in (nicht abschreibungsfähige) Grundstückskosten einerseits und (abschreibungsfähige) Baukosten (siehe oben) andererseits aufteilen. Bei der Aufteilung kann das Finanzamt (das für den Käufer zuständig ist) zu einem anderen Verhältnis von Grundstücks- und Baukosten kommen, als es den obigen Angaben in der Kostenkalkulation der Verkäuferin entspricht. Das heißt, der (Prozent-) Anteil für die Grundstückskosten kann höher (oder niedriger) sein.

In der Vergangenheit sind die Finanzämter (fast) immer von den Angaben der Verkäuferin zu den Grundstücks- und Erschließungskosten (siehe oben) ausgegangen. Das Finanzamt ist aber an die Kostenangabe bzw. die Aufteilung (durch die Verkäuferin) nicht gebunden. Es ist grundsätzlich

Sache des Käufers, bei seinem (Wohnsitz-) Finanzamt zu erreichen, dass die oben dargestellte Kostenaufteilung anerkannt wird.

III. Einkommensteuerpflicht bei Weiterverkauf (Spekulationsfrist: gewerblicher Grundstückshandel - Stand Steuergesetze 2007)

Nach der derzeit gültigen Steuergesetzgebung ist der beim Weiterverkauf einer Immobilie erzielte Mehrerlös (Wiederkaufspreis ./. 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 Einkommenssteuerpflichtig werden. Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels 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 der Grunderwerbsteuer, die in Bayern noch 3,5 % beträgt. 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 Kaufvertrags). Die Zahlungsfrist beträgt 1 Monat nach Erhalt des Bescheids. Ehegatten erhalten 2 Bescheide (je zur Hälfte oder entsprechend dem jeweils erworbenen Anteil).

Besteuert wird der Wert der Gegenleistung, sodass auch Sonder- und Einzelwünsche bei der Grunderwerbsteuer berücksichtigt werden.

MEHRWERTSTEUER

Sollte auf Grund gesetzlicher Vorschrift eine Erhöhung der Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) nach Abschluss des Kaufvertrags eintreten und diese vor dem Tag der Fertigstellung in Kraft treten, so erhöhen sich die Kaufpreisraten, die nach Ablauf von 4 Monaten ab Kauf zu zahlen sind, sofern sie nach Inkrafttreten der Umsatzsteuer fällig werden, entsprechend.

ALLGEMEINE PROSPEKTVORBEHALTE

Dieser Info-Block gilt nur in Verbindung mit dem so genannten Verkaufsprospekt (Werbung). Die Prospektunterlagen wurden sorgfältig erstellt, sie stellen aber nur eine Erstinformation für den Kaufinteressenten dar und sind kein verbindliches Angebot. Änderungen an der Konzeption, d.h. der Planung, Bauausführung und Ausstattung müssen wir uns vorbehalten. Dies gilt besonders für die im Prospekt gezeigten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne und Ausstattungsdetails (Bilder). Die in den Grundrissplänen eingezeichneten Möblierungen sind nur ein Vorschlag und gehören nicht zum Verkaufsgegenstand. Auch die in den Plänen eingezeichnete Küche (Küchenmöblierung oder Kücheneinbaukombination) gehört nicht dazu.

Maßgebliche und ausschließliche Vertragsgrundlage ist der beim Notar zu beurkundende Kaufvertrag. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Abreden haben Gültigkeit. Irgendwelche Absprachen, die Sie mit einem Mitarbeiter der Verkäuferin treffen oder mit jemandem, der im Namen der Verkäuferin auftritt, müssen in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Was nicht im Kaufvertrag steht, hat ausdrücklich keine Gültigkeit. Dem Kaufvertrag liegt eine so genannte Verweisungsurkunde zugrunde, die eine ausführliche technische Baubeschreibung, die Pläne für das Bauwerk und auch die Teilungserklärung (Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) enthält. Allein diese Unterlagen sind verbindlich.

HINWEISE ZU DEN UMSTÄNDEN DES GESCHÄFTS UND ZUM WESEN DES VERTRAGSOBJEKTS

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

Die Verkäuferin verkauft Wohn- und Gewerbeeinheiten, die sie zuvor auf zu diesem Zweck erworbenen Grundstücken errichtet bzw. saniert hat. Die Verkäuferin gehört zur Baubranche. Sie gehört nicht zur Finanzbranche. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist es die Pflicht der Verkäuferin, dafür zu sorgen, dass die Wohnanlage und die Eigentumswohnung des Kunden mängelfrei gebaut bzw. saniert wird und der Kunde mit Kaufpreiszahlung sein Eigentum erhält. Die Verkäuferin hat aber keine Pflicht, dafür zu sorgen, dass sich etwaige finanzielle Erwartungen des Kunden an das Kaufobjekt verwirklichen.

Das Kaufobjekt ist im Verhältnis zwischen Verkäuferin und Kunde eine unbewegliche Sache und kein Kapitalanlageprodukt. Eine Entscheidung des Kunden, das Kaufobjekt als Kapitalanlage zu erwerben, spielt für das Verhältnis zwischen Verkäuferin und Kunde keine Rolle. Es erwachsen daraus keinerlei vertragliche Verpflichtungen der Verkäuferin. Wenn sich der Kunde wegen der mit einer Kapitalanlage verbundenen finanziellen Risiken absichern möchte, muss er sich an Personen außerhalb des Personenkreises der Verkäuferin und ihrer Vertriebsbeauftragten wenden. Eine Absicherung dieses finanziellen Risikos kann die Verkäuferin 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 Verkäuferin und Kunde keine Rolle. Weder die Verkäuferin 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 Verkäuferin und ihre Vertriebsbeauftragten sind auch keine Berater, die den Kunden in diesem Zusammenhang beraten. Die Verkäuferin 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 Verkäuferin und Kunde keine Rolle. Zu den persönlichen Verhältnissen zählen auch die wirtschaftlichen Verhältnisse, wie etwa das Einkommen oder Vermögen. Die Verkäuferin 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 Verkäuferin und ihre Vertriebsbeauftragten sind auch keine Berater, die den Käufer in diesem Zusammenhang beraten. Die Verkäuferin 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 Verkäuferin und Kunde keine Rolle. Die Verkäuferin 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 Verkäuferin und Kunde keine Rolle. Die Verkäuferin 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 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.

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 entgeltpflichtigen 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 Verkäuferin 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 Verkäuferin 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 verwirklichen. 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 von Immobilienbewertungsverfahren einschätzen. Damit beschäftigt sich die Verkäuferin im Rahmen der Festlegung des Kaufpreises nicht. Weder für die Verkäuferin 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 Verkäuferin 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 Verkäuferin 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 Wohnungen ist die:

„Firma Neues Wohnen GmbH & Co. Baywobau Scheidl KG“, mit Sitz in Grünwald

Ein Gemeinschaftsunternehmen
der Firmengruppen Scheidl und Baywobau

Technische Betreuung, Bauleitung

Scheidl Bauunternehmen GmbH
Egerlandstraße 27, 85368 Moosburg

Wirtschaftliche Baubetreuung und Planung

Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. KG
Geyerstraße 32, 80469 München

Verkauf

Scheidl Bauunternehmen GmbH
Egerlandstraße 27, 85368 Moosburg
Telefon: 08761 / 76 36 - 0
Telefax: 08761 / 76 36 - 29
e-mail: info@scheidl-bau.de
Internet: www.scheidl-bau.de

Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. KG
Geyerstraße 32, 80469 München
(Ecke Kapuzinerstraße/Baldeplatz)
Telefon: 089 / 286 500
Telefax: 089 / 286 50-100
e-mail: info@baywobau.de
Internet: www.baywobau.de



Baywobau®



Baywobau Baubetreuung
GmbH & Co. KG
Geyerstraße 32, 80469 München
(Ecke Kapuzinerstraße/Baldeplatz)

Telefon: 089/286 500
Telefax: 089/286 50-100
e-mail: info@baywobau.de
Internet: www.baywobau.de

SCHEIDL

Bauunternehmen GmbH

Scheidl Bauunternehmen GmbH
Egerlandstraße 27, 85368 Moosburg

Telefon: 08761/7636-0
Telefax: 08761/7636-29
e-mail: info@scheidl-bau.de
Internet: www.scheidl-bau.de