

Gutachten Nr. 1480 / 08 / 2010

Anschrift Carl-Hagen-Str. 20 · 83080 Oberaudorf  
 Telefon 08033.91404  
 Telefax 08033.91405  
 E-Mail info@immobilien-bruhn.de  
 Web www.immobiliensachverstaendigenbuero.de

## Wertermittlung zum Zwecke der Beleihung

über den Verkehrswert (gem. § 194 BauGB)  
 der Eigentumswohnung Nr. 32, samt Sondernutzungsrecht  
 an einem Kellerraum im denkmalgeschützten Anwesen:

Holsteiner Straße 2, 81377 München



Stephan Bruhn  
 Dipl. Betriebswirt (FH)  
 Diplom-Sachverständiger (DIA)

von der IHK München und  
 Oberbayern ö.b.u.v. Sachver-  
 ständiger für die Bewertung  
 von bebauten und unbebauten  
 Grundstücken

Immobilien Gutachter HypZert  
 für finanzielle Zwecke  
 CIS HypZert (F)

Mitglied im Gutachterausschuss  
 des Landkreises Rosenheim

---

### In Kooperation mit:

Henning Bruhn  
 Dipl. Ing. (FH)  
 von der IHK München und  
 Oberbayern ö.b.u.v. Sachver-  
 ständiger für die Bewertung  
 von bebauten und unbebauten  
 Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss  
 der Stadt Rosenheim

---

Rainer Bruhn  
 Immobilien Sachverständiger

---

Patrick Wilden  
 Immobilienwirt (Diplom DIA)  
 Zertifizierter Sachverständiger  
 (IfS-Zert) für die Bewertung  
 von bebauten und unbebauten  
 Grundstücken, HS GmbH

---

Immobilien Gutachter HypZert  
 für finanzielle Zwecke  
 CIS HypZert (F)  
 Nordrhein-Westfalen

---

Barbara Ehrmann  
 Diplom-Sachverständige (DIA)  
 Baden-Württemberg

---

**STIWA**

STIWA Immobilienmanagement &  
 Consulting Chartered Surveyors GmbH

Mitglied der Royal Institution of  
 Chartered Surveyors (RICS)



**Allgemeine Angaben:****Auftraggeber:**

Der Auftrag zu nachstehender Wertermittlung wurde durch die Fa. Con Plus Invest Immobilien GmbH, vertreten durch Herrn Alfred Weiler, Corneliusstraße 30, 80469 München, erteilt.

**Bezeichnung des Bewertungsobjektes:**

Gegenstand der Wertermittlung ist die noch zu errichtende Eigentumswohnung Nr. 32 samt Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im denkmalgeschützten Anwesen Holsteiner Straße 2, in 81377 München.

**Zweck der Wertermittlungserstellung:**

Diese Wertschätzung dient ausschließlich für die Vorlage bei einem Kreditinstitut zum Zwecke der Beleihung. Eine anderweitige Nutzung wird vereinbarungsgemäß ausgeschlossen, bzw. bedarf in jedem Falle der schriftlichen Genehmigung des Unterzeichners.

**Auskünfte und Unterlagen:**

Bei der Erstellung der Wertermittlung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Planskizze der Wohnung mit Angabe der Wohnfläche

Lageplan (M: 1 : 1000) vom 04.08.2010 (quelle: [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

Immobilienmarktbericht / Jahresbericht 2009 vom Gutachterausschuss der bayrischen Landeshauptstadt München

Recherche der Kaufpreise der zum Stichtag angebotenen Wohnungen in der näheren Umgebung in den einschlägigen Internetportalen und im Archiv des Unterzeichners.

**Ortsbesichtigung und Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:**

Das Gebäude in dem die zu bewertende Wohnung errichtet wird, die Umgebungsbebauung und die Lage wurden am 14.07.2010 vom Unterzeichner im Beisein von Herrn Alfred Weiler besichtigt.

Die Wohnung wird im Dachgeschoss und im Galeriegeschoss des Hauses errichtet.

Grundlage der Bewertung ist die beigefügte Leistungsbeschreibung vom August 2010.

**Es wird ein zukünftiger, nach Abschluss der Umbauarbeiten vorhandener Verkehrswert ermittelt.**

Grundlage ist hierbei die Marktlage bei Erstellung des Gutachtens.

Zukünftige mögliche Wertveränderungen (positiv oder negativ) können nicht berücksichtigt werden.

Sollten die Vorgaben aus der Leistungsbeschreibung nicht eingehalten werden und die Wohnung in einer anderen (höher- oder minderwertigen) Qualität errichtet werden, ist der ermittelte Wert zu überprüfen.

Es wird empfohlen, nach Fertigstellung der Bauarbeiten eine Schlussbericht durch den Unterzeichner oder einen anderen geeigneten Sachverständigen anfertigen zu lassen.

Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen sowie Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß in Leitungen, Schadstoffbelastungen usw. konnten nicht durchgeführt werden. Eventuelle, diesbezügliche Angaben und Hinweise beruhen auf Angabe des Auftraggebers. Ebenfalls konnten keine Bodenuntersuchungen angestellt werden. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung und zu den möglicherweise zu beachtenden Immissionen, die Beschreibung der Grundstückssituation, sowie die Baubeschreibung dienen der allgemeinen Situationsbeschreibung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es wird vorausgesetzt, dass die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und behördliche Auflagen erfüllt sind. Die nachfolgende Wertschätzung wird auf Grundlage der überlassenen Unterlagen erstellt, wobei Nachforschungen über nicht mitgeteilte Besonderheiten nicht zur Aufgabe des Sachverständigen gehören.

## **Lagebeschreibung:**

### **Makrolage:**

München ist bayrische Landeshauptstadt und mit über 1,3 Millionen Einwohnern gleichzeitig größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die zwölftgrößte der Europäischen Union. Die Stadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik und eine der prosperierendsten Städte Europas. München ist außerdem Zentrum der Metropolregion München mit ca. 2,6 Mio. Einwohnern sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern mit ca. 4,3 Mio. Einwohnern.

**Mikrolage:**

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Stadtteil Sendling. Die nähere Umgebung ist überwiegend in offener Bauweise mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in einem Umkreis von ca. 1.000 m. Die Besonnung ist gut und die Aussicht in den Dachgeschossen ist sehr gut und durch die umliegende Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Süd-Osten des Bewertungsobjektes (durch einen Wohnblock getrennt) verläuft die A 95, München-Garmisch, die zur Zeit umgebaut wird und in diesem Bereich eingehaust werden wird, so dass sich die derzeit vorhandenen Immissionen deutlich reduzieren werden.

**Erschließung:**

Das Grundstück auf dem die zu bewertende Eigentumswohnung gelegen ist, ist an der Ecke Cimbernstraße – Holsteiner Straße gelegen. Es handelt sich hierbei jeweils um voll ausgebauten und befestigten Straßen mit beidseitigem Gehsteig.

Es sind folgende Versorgungsleitungen vorhanden:

Strom, Wasser, Fernsehkabel, Telefonanschluss, Gas.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Abwasserkanal.

**Lagebeurteilung:**

Aus einem Spektrum von Top / gut / mittel / einfach ist die vorhandene Lage als mittel gemäß des IVD-Fachausschusses Immobilien zu qualifizieren.

**Zustandsmerkmale:****Rechtliche Gegebenheiten:**

Ein Grundbuchauszug wurde nicht zur Verfügung gestellt. Sollten sich hier in Abt. II wertbeeinflussende Eintragungen befinden, so sind diese ggf. noch im Wert zu berücksichtigen.

**Vorhandene Bebauung:****Allgemeine Angaben:**

Die zu bewertende Wohnung ist im Dachgeschoss einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit insgesamt 3 Häusern (Holsteinerstraße 2, 4 und 6) die jeweils über getrennte Eingänge zugänglich sind gelegen und wird über den Eingang, Haus Nr. 2 erschlossen.

Der Gebäudekomplex besteht aus Hochkeller (Anschluss- und Gemeinschaftsräume), Hochparterre, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Galerien im Dachspitz (nach erfolgtem Ausbau).

Das Gebäude wurde in den vierziger Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut und steht unter Denkmalschutz (Ensembleschutz).

Bis zum Bewertungsstichtag wurden am Gemeinschaftseigentum mit Ausnahme der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen keine wesentlichen Wertverbesserungen oder Umbauten vorgenommen.

Für die Altbausubstanz ist die Gewährleistung vom Bauträger ausgeschlossen.

Die Arbeiten und Modernisierungen erfolgen ausschließlich in den Dachgeschosseinheiten.

Zum Zeitpunkt der Bewertung sind nicht ausgebaut Dachgeschosse vorhanden.

Die Fertigstellung der zu bewertende Wohnung soll laut Auftraggeber im Jahr 2010 / 2011 erfolgen.

Da keine Eigentümerversammlungsprotokolle bei der Erstellung dieser Wertschätzung zur Verfügung standen, liegen keine gesicherten Erkenntnisse über Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen vor.

Es wird unterstellt, dass hier keine weiteren Kosten für den Käufer zum Zeitpunkt des Erwerbs entstehen.

### **Wohnfläche gemäß der zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung:**

Die Wohnung besteht aus:

Flur	= 2,70 qm
Wohnen / Kochen / Essen	= 18,68 qm
Bad	= 5,15 qm
Gallerie	<u>= 11,87 qm</u>
	= 38,40 qm
abzüglich 3 % für Putz	./. = <u>1,15 qm</u>
Gesamtwohnfläche	<b>= 37,25 qm</b>
	<b>=====</b>

Die Grundrisseinteilung ist gut und für die Art der Wohnung zweckmäßig.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil.

### **Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen:**

An Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden:

Fahrradkeller, Wasch- und Trockenkeller, Kabelfernsehanlage, kleiner Kinderspielplatz.

An Außenanlagen sind vorhanden:

Befestigter Zugang, Gartenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **Gesamtbeurteilung des Objektes (angenommen):**

- a) Ausstattung der Wohnung : gehoben
- b) Gesamteindruck der Baulichkeiten
  - Gemeinschaftseigentum : gut (laut Auskunft des Auftraggebers)
  - c) Grundrissgestaltung : zweckmäßig laut Plan
  - d) Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit : normal
  - e) Immissionsbelastung : Derzeit noch Lärm- und Abgasimmissionen durch die Nähe zur Autobahn „BAB 95 München - Garmisch“.

## **Wertermittlung**

### **Maßgebliches Bewertungsverfahren: Vergleichswertverfahren**

Bei der Bewertung wird das "Vergleichswertverfahren" angewendet, da dieses im allgemeinen Geschäftsverkehr für Eigentumswohnungen maßgebend ist. Im allgemeinen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen in der Regel nach qm anrechenbarer Wohnfläche oder nach Festpreis verkauft. Hierbei interessiert den Käufer nicht, wie hoch der Bodenpreis oder der gesamte Gebäudewert ist. Es spielt lediglich die Größe, die Ausstattung, die Lage hinsichtlich Aussicht, Himmelsrichtung, Verkehrsbelästigung und Belästigung anderer Art, sowie die Bauausführung und das Alter eine Rolle. Des weiteren sieht ein Käufer darauf, ob genügend Abstellraum vorhanden ist.

Aus dem allgemeinen Immobilienmarkt ist auch zu entnehmen, dass kleine Wohnungen im qm-Preis teurer sind als größere Wohnungen.

Unterschiede bei den zum Vergleich herangezogenen Objekten zum Bewertungstichtag können durch Zu - oder Abschläge berücksichtigt werden. Auch sind Faktoren, wie Gartennutzungsrecht für eine Erdgeschosswohnung, oder freie, unverbaubare Aussicht in einer Stockwerkswohnung, die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses (z.B. nur Nordfenster, Wohnzimmerfenster oder Schlafzimmerfenster zu einer belebten Straße usw.) wertbeeinflussend.

### **Vergleichspreise / Marktlage:**

Vergleichbare Wohnungen in sanierten Objekten mit einem Baujahr bis 1949 wurden laut Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses der Stadt München in durchschnittlicher Lage, in einer Spanne von € 2.240,--/qm bis 3.360,--/qm verkauft.

Die Spanne der Preise für Neubauobjekte beträgt laut Marktbericht von € 2.975,--/qm bis € 4.025,--/qm. Hierbei handelt es sich um Preise aus dem Jahr 2009. Die Preise in München sind nach wie vor durch Preissteigerungen geprägt.

Zum Bewertungstichtag werden Bestandswohnungen im näheren Umkreis (2 km) zwischen € 2.480,--/qm und 3.550,--/qm angeboten.

Neubauwohnungen werden zwischen € 3.300,--/qm und € 3.600,--/qm angeboten.

Für die zu bewertende Wohnung sind aufgrund der Lage, der geplanten Ausstattung und der Tatsache, dass es sich um neu errichtete Wohnungen in einem denkmalgeschützten Altbau handelt € 3.600,--/qm anzurechnen.

### **Ermittlung des Vergleichswertes:**

Bei Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, wie Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes, Größe, Baujahr, Ausstattung, Bauzustand und Sondernutzungsrechten schätze ich den Vergleichswert auf:

$$37 \text{ qm Wohnfläche} \times € 3.600,--/\text{qm} = € 133.200,--$$

---

### **Vorläufiger VERKEHRSWERT:**

Den vorläufigen **VERKEHRSWERT**

schätze ich auf **€ 133.000,--**

---

#### **Anmerkung zum vorläufigen Verkehrswert:**

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Wertschätzung um eine Vorabbewertung handelt. Sie wurde auf der Basis der Informationen und Auskünfte des Auftraggebers ohne Ortsbesichtigung der zu bewertenden (noch nicht hergestellten) Wohnung erstellt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist daher eine abschließende Wertschätzung und eine Ortsbesichtigung erforderlich. Eventuell von dieser Wertschätzung abweichende Merkmale (Ausstattung, Größe, Zuschnitt, Immissionen, Lage usw.) die den ermittelten Wert beeinflussen können sind ggf. in der abschließenden Wertschätzung bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Wertschätzung kein Eigentümerversammlungsprotokoll vorgelegt. Es wird unterstellt, dass eventuell geplante Maßnahmen durch eine Rücklage abgedeckt sind. Sollten eventuell erforderliche Maßnahmen nicht durch die Rücklage abgedeckt sein und durch eine Sonderumlage finanziert werden müssen, so sind die anteiligen Kosten hierfür, vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert in Abzug zu bringen.

**Abschließende Erklärung:**

Vorstehende Wertschätzung wurde auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Auskünfte erstellt. Der ermittelte Wert unterstellt den zuvor beschriebenen Zustand der Wohnung und eine ordnungsgemäße Verwertung, d. h. es wurde der Wert ermittelt, der am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre, wenn eine angemessene Zeitspanne zum Verkauf zur Verfügung steht.

**Anmerkung:**

Grundbuchauszug, Baupläne, Teilungserklärung usw. sind ggf. vom Kreditnehmer dieser Schätzung beizulegen.

Oberaudorf, den 12.08.2010

Unterschrift des Sachverständigen





Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: München, Flurstück: 9065/5

Vermessungsamt München

Geschäftszeichen: Holsteiner Straße

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudeaufschluss kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Maßstab 1:1000  
Erstellt am: 4.8.2010

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. ALLGEMEIN**

1.1. Wärmeschutz

1.2. Schallschutz

### **2. ROHBAU**

2.1. Wände

2.2 Dachkonstruktion

2.2.1. Galerie

2.3 Fenster- und Fenstertüren

2.4 Sprechanlage

2.5 Briefkästen

### **3. AUSBAU**

3.1 Heizung

3.1.1. Anlage

3.1.2. Heizungsleitungen

3.2 Lüftung Bäder

3.3 Sanitärinstallation

3.3.1 Installation

3.3.2. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

3.3.3 Küchen

3.3.4. Wärmedämmung

3.3.5. Abwasserleitung

3.4 Elektro

3.4.1. Steckdosen und Schalter

3.4.2. Bestückung der Wohnung

3.4.3 Erdung und Potentialausgleich

3.4.4. Haustechnik

3.4.5. Telefonanschluss

3.4.6. TV-Kabelanschluss

3.5 Wand- und Deckenflächen

3.6 Böden / Teppich / Fliesen

3.7 Türen

3.7.1. Wohnungseingangstüren

3.7.2. Zimmertüren

3.8 Malerarbeiten

### **4. ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN UND BESTIMMUNGEN**

<b>BAUPROJEKT:</b>	<b>Ausbau von Dachgeschossen zu Wohneinheiten Innerkoflerstraße 36, 38, 40 Holsteiner Straße 2, 4, 6</b>
--------------------	--

<b>BAUTRÄGER:</b>	<b>Südpark GmbH Corneliusstraße 30 80649 München Tel.: 089 – 99018840</b>
-------------------	---

## 1. ALLGEMEIN

Die Wohnanlage ist in den vierziger Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut worden. Das Ensemble steht unter Denkmalschutz.

Für die gesamte Altbausubstanz ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Der Bauträger und Verkäufer haftet ausschließlich für die Arbeiten und Baumassen, die von ihm oder seinen Unternehmern geleistet werden.

Sämtliche nachfolgend beschriebenen Leistungen beziehen sich nur auf die Dachgeschoisseinheiten.

### 1.1. Wärmeschutz

Der Planung und Bauausführung liegen die Wärmeschutzverordnung und die DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt der Drucklegung der Baubeschreibung gültigen Fassung zugrunde. Somit liegen der Planung und Ausführung ein verbesserter Wärmeschutz der verschiedenen Bauteile und eine moderne Heiztechnik zugrunde.

### 1.2. Schallschutz

Der Planung und Bauausführung liegen die Mindestanforderungen der DIN 4109 (November 1989) „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 sowie die für die Baumaßnahme erstellten Schallschutznachweise zugrunde. Die Vorschläge zum erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 bleiben unberücksichtigt.

## **2. ROHBAU**

### **2.1 Wände**

Allein in den Dachgeschossen werden neue Wände erstellt, soweit technisch möglich in Trockenbauständerbauweise. Die bestehenden massiven Giebelwände bzw. Schotten zwischen den jetzt bestehenden Häusern werden saniert bzw. bei Fehlstellen nach den Regeln der Baukunst ausgebessert und wiederhergestellt, alternativ mit Rigips verkleidet. Die Wohnungstrennwände werden als zweischalige Trockenbauständerweise hergestellt (nach DIN).

### **2.2 Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion ist vorhanden und wird entsprechend der Statik und den Wärme- und Schallschutzanforderungen ausgebildet.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden in Zimmermannskonstruktion aus Holz erstellt. Die Beplankung und Eindeckung erfolgt nach Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

#### **2.2.1 Galerie**

Die Galerien (Spitzböden) werden in Holz nach Statik hergestellt. Teilweise sichtbar und lackiert. Die Treppen zu den Galerien werden in Hartholz hergestellt. Desgleichen die Geländer der Galerien sowie Treppengeländer.

### **2.3 Fenster- und Fenstertüren**

Die Fenster- und Fenstertür-Elemente der Wohnungen werden aus weißen Kunststoffelementen mit Isolierverglasung und umlaufender doppelter Lippendiftichtung hergestellt. Jeder Raum erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit Kipp- oder Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in Kunststoff, sonst Drehflügel oder teilweise feststehend. Die Fenster der Wohnungen werden nach behördlich geforderter Schallschutzklaasse ausgeführt.

Für die liegenden Dachflächenfenster, werden Markenfabrikate verwendet. Die inneren Fensterbänke werden in Naturstein oder Holz ausgeführt. Die äußeren Sohlbänke aus beschichteten Aluminiumblechen (Profilen).

### **2.4 Sprechanlage**

Jede Wohnung und Büroeinheit erhält eine Klingel-, Türöffner- und Gegensprechanlage (Haustelefon).

### **2.5 Briefkästen**

Die Briefkästen, geeignet für das DIN A 4 Format, werden im Erdgeschoss der Treppenhäuser angebracht.

## **3. AUSBAU**

### **3.1 Heizung**

#### **3.1.1 Anlage**

Pumpen-Warmwasser-Heizanlage, als Fußbodenheizung, außentemperatur-abhängige Regelanlage, indirekt beheiztem Warmwasserbereiter mit Boilervorrangschaltung; Unterbringung der Heizungsanlagen im DG (Spitzboen) und alternativ im Kellergeschoß.

#### **3.1.2 Heizungsleitungen**

Heizungsleitungen aus schwarzen Gewinderohren und Weichstahlrohren, ggf. PE-X-Rohren für Leitungen im Bodenaufbau, Wärmedämmung der Rohrleitungen nach Heizanlagenverordnung und Wärmeschutzverordnung.

### **3.2 Lüftung Bäder**

Entlüftung der innenliegenden WC's und Bäder nach DIN 18017 Teil 3 mit Einzellüfter, Schaltung mit Nachlaufrelais über die Lichtschalter.

### **3.3 Sanitärinstallation**

#### **3.3.1 Installation**

Alle Sanitärbereiche erhalten einen Anschluss an das Warm- und Kaltwassernetz sowie den erforderlichen Abwasseranschluss.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in Edelstahlrohren. Falls erforderlich, werden PE-X-Rohre nach Vorgabe des Architekten verwendet.

Die Brauchwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Vorhaltung von Warmwasser wird durch ein Zirkulationssystem sichergestellt.

#### **3.3.2 Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Alle Porzellan-Einrichtungsgegenstände sowie alle Wannen werden in der Standard-Farbe weiß vorgesehen.

WC's werden tiefspülend und wandhängend mit Unterputzspülkasten ausgeführt.

Als Badewannen und flache Duschwannen kommen Stahleinbauwannen, passend zum Porzellanprogramm, zur Ausführung.

Die Wasserarmaturen für die Einrichtungsgegenstände werden als verchromte Einhebelmischarmatur ausgeführt.

Zusätzlich erhalten die Badewannen je eine Wannenfüll- und Brausemischtaste, Brauseschlauch mit Brausekörper, Gleitstange und Wannengriff; der Handtuchhalter wird als Heizkörper ausgebildet. Kristallspiegel werden im Rechteckformat bzw. in runder Ausführung – je nach planerischer Vorgabe – ausgeführt.

### **3.3.3 Küchen**

Für die Küchenspüle sind Anschlüsse für Abwasser, Kalt- und Warmwasser am Steigstrang bzw. Installationsschacht vorbereitet. Die weitere Installation innerhalb der Küche erfolgt durch den Käufer. Der Anschluss einer Geschirrspülmaschine ist über ein Kombinationsventil möglich. Ein Anschluss für Waschmaschine ist vorgesehen, wenn im Bad nicht verfügbar.

### **3.3.4 Wärmedämmung**

Wärmedämmung der Wasserleitung nach Heizungsanlagenverordnung mit Mineralfaserschalen bei freiliegenden Leitungen und mit Weichschaumschlauch bei Anschlussleitung.

### **3.3.5 Abwasserleitungen**

Abwasserleitungen nach Erfordernis aus Kunststoff- oder Gussrohren.

## **3.4 Elektro**

### **Allgemeines**

Die Einspeisung erfolgt über das Niederspannungsnetz des örtlichen Energielieferanten.

Im Dachgeschoss über dem Treppenhaus, alternativ im Kellergeschoß, wird ein Zähler für Haustechnik, Uhren sowie ein Reserveplatz für einen eventuell benötigten Zähler errichtet.

Jede Einheit erhält einen Zähler und 3-reihige Unterverteilung mit Leistungsschutzschalter und einem zentralen Überspannungsschutz. Für besonders gefährdete Räume wie Bäder, Außenbereiche u.ä. ist ein FI-Schalter 25 - 40/0,03 mA vorgesehen.

### **3.4.1 Steckdosen und Schalter**

Für Schalter und Steckdosen wird im Bereich der Wohnungen das Programm des Markenherstellers Fabr. Busch-Jäger, Farbe weiß o. gleichwertiges verwendet.

### **3.4.2 Bestückung der Wohnungen**

#### **Wohn-Esszimmer**

1 Deckenauslass mit Serienschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose

Bei 4-Zimmer-Whg. abweichend von oben 2 Deckenauslässe und 3 Doppelsteckdosen

#### **Schlafzimmer**

1 Deckenauslass mit Wechselschalter, 2 Doppel- und 1 Einzelsteckdose, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose

#### **Dielen**

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, 1 Steckdose

### **Küche**

2 Doppelsteckdosen über Arbeitsfläche, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Herdanschlussdose, 1 Deckenanschluss mit Serienschalter, 1 Steckdose für Abzugshaube, 1 Steckdose für die Waschmaschine

### **Bäder**

1 Deckenauslass mit Serienschalter, 2 Steckdosen, Lüfteranschluss bei innenliegenden Bädern mit Nachlaufrelais

### **Galerie**

1 Deckenauslass mit Wechselschalter, 2 Doppel- und 1 Einzelsteckdose, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose

### **3.4.3 Erdung und Potentialausgleich**

Erdungsschutzmaßnahmen nach DIN VDE 0190.

### **3.4.4 Haustechnik**

Anschluss der Versorgungsanlagen entsprechend den technischen Anforderungen.

### **3.4.5 Telefonanschluss**

Telekom Übergabestation im Keller, Leerohrverschlüsse mit Dosen w.v.

### **3.4.6 TV-Kabelanschluss**

Für den Empfang der Fernseh- und UKW-Rundfunkprogramme erfolgt der gebührenpflichtige Kabelanschluss durch den Käufer an das Netz der Telekom über einen Kabel-Leasing-Vertrag mit einer Medienservicegesellschaft. Die Leasinggebühren werden über die Hausverwaltung erhoben und umgelegt. Die über den Kabelanschluss verfügbaren Fernseh- und UKW-Rundfunkprogramme richten sich nach dem jeweiligen Programmangebot der Telekom sowie nach deren jeweils gültigen Anschlussbedingungen.

Der Telekom Übergabepunkt (Anschluss an das Kabelnetz der Telekom) für die Häuser befindet sich im Keller.

### **3.5 Wand- und Deckenflächen**

Die Wände in Bädern raumhoch gefliest. Fliesen: Format 20/20, Farbe: weiß hochglanz

In den Küchen wird ein 60 cm hoher Fliesenspiegel an der Stirnseite der vorgesehenen Küchenwand sowie rechts- und linksseitig mit je einer Tiefe von 60 cm angebracht. Fliesen: Format 20/20, Farbe: weiß hochglanz

Deckenverkleidung in den Dachgeschossen in Trockenbauweise, gespachtelt

Abgehängte Decken in untergeordneten Räumen zur Verkofferung von Leitungsverzügen haustechnischer Anlagen usw.

**3.6 Böden / Teppich / Fliesen** (Parkett in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen oder Granit in Küche, Bad, der Eingangsbereich Parkett).

Trockenestrich auf Dämmung inkl. Fußbodenheizung

Bodenbelag im Schlafzimmer: Parkett

Bodenbelag im Wohnzimmer und Diele: Parkett 8 mm Gesamtstärke fest verklebt verlegt in heller Holzstruktur .

Bodenbelag in Bädern und Küche: Granit Rosa Beta 30,5/30,5 oder gleichwertig

Bodenbelag auf der Galerie: Parkett

### **3.7 Türen**

#### **3.7.1 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren in Holzzargen mit Doppelfalz werden als glatte, weiß beschichtete und schallhemmende Mehrschicht-Vollspan-Türblätter mit umlaufender Dichtung, aufbohrgesichertem Schließzylinder, Sicherheitsbeschlag ausgeführt.

#### **3.7.2 Zimmertüren**

Die Innentüren der Wohnungen werden als glatte, weiß beschichtete Türblätter mit Stahl- bzw. Holztürzargen und Falzdichtung vorgesehen. Als Beschläge sind gute Markenqualitäten für Einbohrbänder und Drückergarnituren in Kunststoff oder harteloxierter Ausführung und Buntbarschloss vorgesehen. Die Türen der Bäder und WC's erhalten einen WC- Türbeschlag.

Türen von innenliegenden Bädern erhalten am Boden einen Luftzirkulationsspalt von ca. 2 cm oder, wo notwendig, ein Lüftungsgitter.

### **3.8 Malerarbeiten**

Sämtliche Wände und Decken der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen erhalten feinkörnige Raufasertapete mit 2 x deckendem Dispersionsfarbanstrich, Farbton weiß.

Farbgestaltung von Bauteilen wie Balkon- und Brüstungsgeländer, Sicherungsstäbe, Vordächer u.ä. nach Farbkonzept des Architekten.

## 4. ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN UND BESTIMMUNGEN

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertige Wohnung.  
Grundlage dieser Beschreibung ist die Bezugsurkunde vom August 2010.

Die Farbgestaltung der Fassade wird durch den Architekten festgelegt. Die Darstellungen der Bildvorlagen geben einen Eindruck vom beabsichtigten Erscheinungsbild des Bauvorhabens. Sie sind nicht Vertragsbestandteil. Hiervon abweichende Ausführungen, Bezeichnungen bzw. zeichnerische Darstellungen in den Genehmigungsplänen bedürfen keiner Ergänzung unserer Gesamtleistung.

Der vom Bauträger angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang ist komplett zu erwerben. Eigenleistungen können erst nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

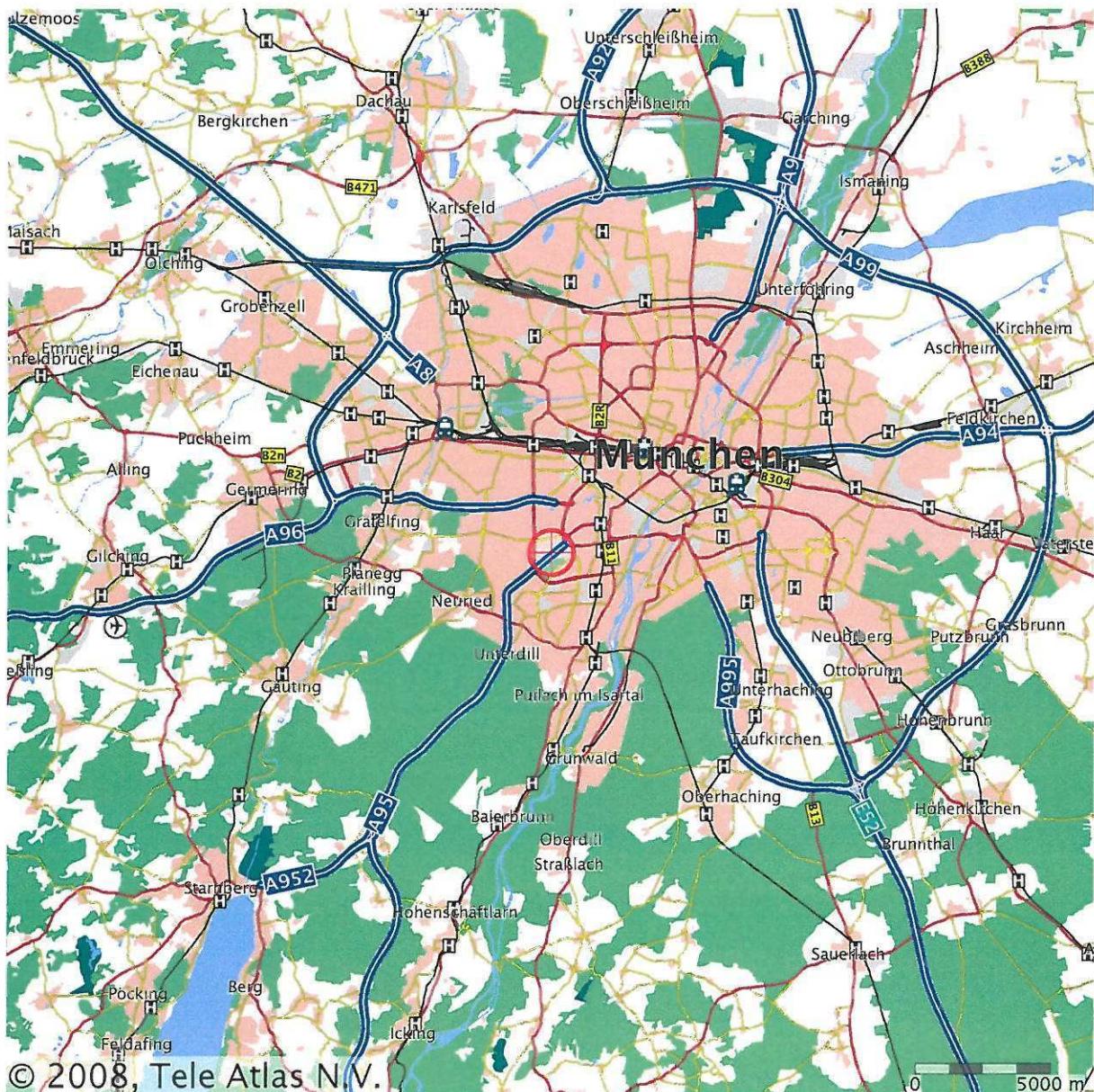
Abweichungen von der Genehmigungsplanung sowie technische Änderungen, die sich als notwendig und zweckmäßig erweisen, bleiben grundsätzlich vorbehalten, soweit sie keine erhebliche Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen bzw. Auflagen.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchen, Waschmaschinen u.ä.) stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- / Ausstattungsgegenstände in den Bädern und WC's sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere Sanitärobjekte sind nicht im Kaufumfang enthalten.

Alle angegebenen Maße sind als "Circa - Maße" zu verstehen. Genaue Flächenangaben können erst nach Aufmaß und Fertigstellung der Trockenbauarbeiten erfolgen.

München, im August 2010

## Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung <sup>1</sup>	Richtung
Flughafen	München Franz Josef Strauß	33,96 km	NO
Bahnhof	München-Mittersendling	1,91 km	O
Autobahnauffahrt	1 AS München-Sendling-Süd, A95	0,53 km	NO
Nahe gelegene Zentren	München	6,22 km	NO
	Rosenheim	53,70 km	SO
	Augsburg	53,99 km	NW

<sup>1</sup>Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum  
Aktualität: April 2008

## Stadtplan, detailliert



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)  
Aktualität: Ausgabe 2/2009



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk

**Auszug aus dem Katasterkarten**

Gezeichnet: München, Flare  
Vermessungsamt München

Geschäftszeichen: Holsteiner Straße

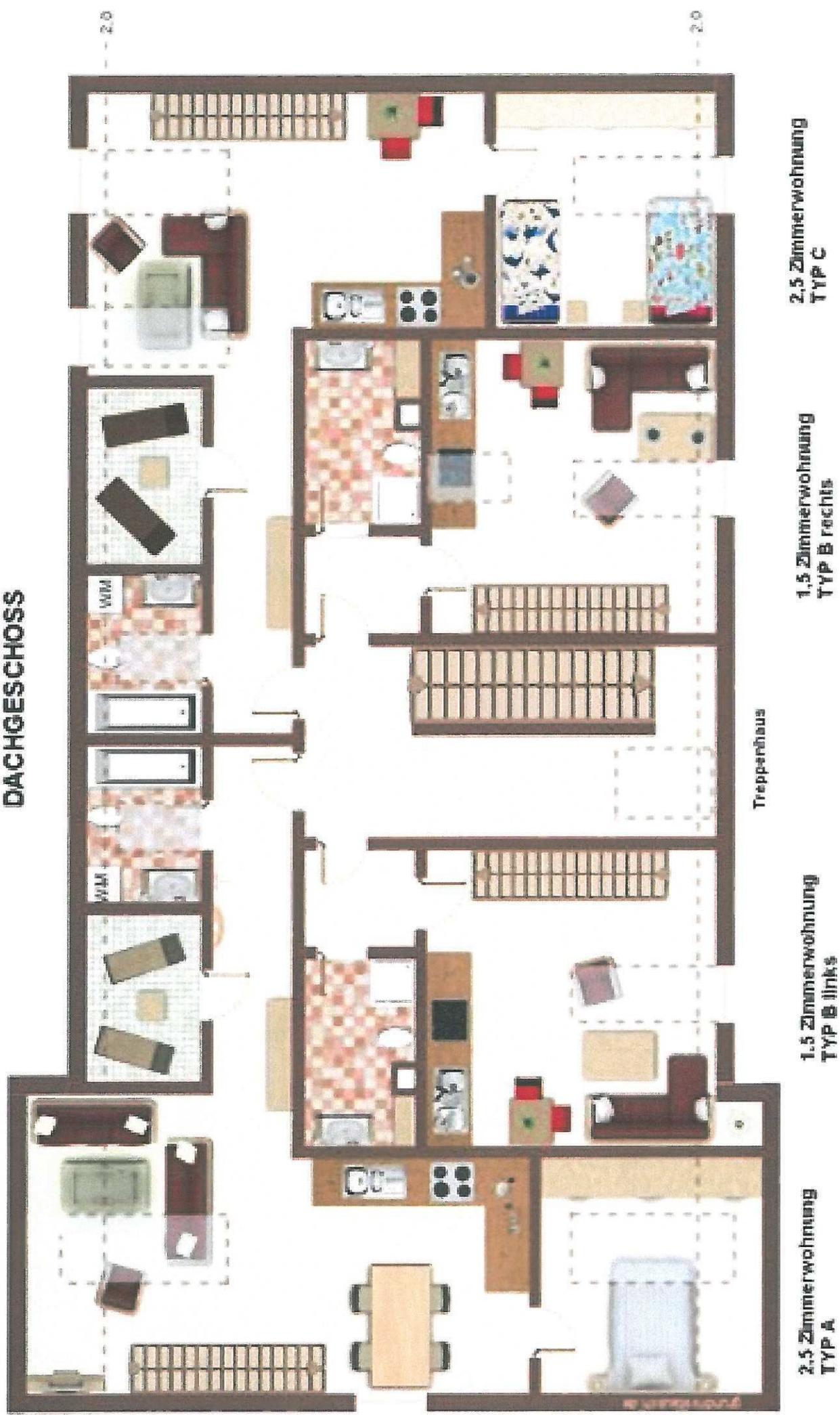
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudeauftrag kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Maßstab 1:1000  
Erstellt am: 4.8.2010



1 cm  $\equiv$  1 m

DACHGESCHOSS



2.5 Zimmerwohnung  
TYP C

1.5 Zimmerwohnung  
TYP B rechts

1.5 Zimmerwohnung  
TYP B links

2.5 Zimmerwohnung  
TYP A

GALERIEGESCHOSS

