



*Paradiesweg*  
Exklusives Wohnen mit Stil



ZU BEGINN

# Endlich Zuhause

Das Immobilienprojekt „Paradiesweg“ wird gesamt 19 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen umfassen, die sich auf drei architektonisch ansprechende, sehr moderne Häuser verteilen. In besonders ruhiger Umgebung, mitten in den malerischen Donauauen, entsteht Wohnraum für anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien. Der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 nach EnEV wird realisiert; das bedeutet zum Einen, dass die Häuser einen um 45 % geringeren Energieverbrauch aufweisen als in regulärer Bauweise. Zum Anderen fördert die KfW mit zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen den Kauf von energiesparenden Immobilien.

Der „Paradiesweg“ überzeugt durch seine äußerst durchdachten Grundrisse mit optimaler Wohnraumaufteilung sowie der hohen Qualität in Ausführung und Ausstattung. Im Untergeschoss wird eine moderne Tiefgarage erbaut, die von allen drei Häusern direkt erreichbar ist. Selbstverständlich verfügt jede Immobilie auch über ein eigenes Kellerabteil.

Die bodentiefen Fenster, die Fußbodenheizung in allen Räumen sowie die schönen Gärten, großen Balkone/weitläufigen Dachterrassen lassen eine überaus behagliche und angenehme Atmosphäre in den Wohnungen entstehen.

*» Jeder auserlesene Mensch trachtet instinktiv nach seiner Burg und Heimlichkeit, wo er von der Menge, den vielen, den allermeisten erlöst ist, wo er die Regel „Mensch“ vergessen darf als deren Ausnahme. «*

**Friedrich Wilhelm Nietzsche**







## DILLINGEN AN DER DONAU

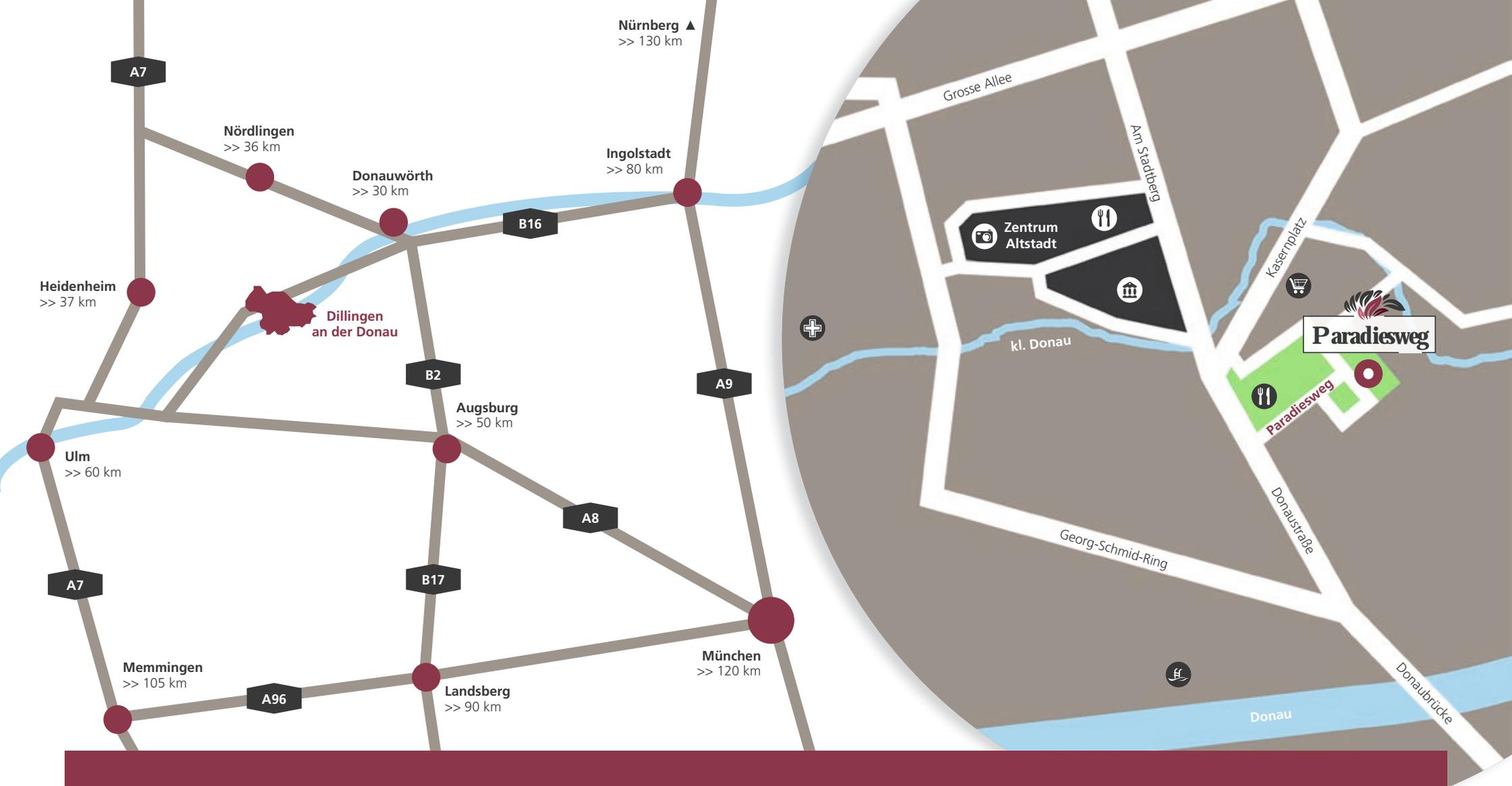
# *Malerisch*

Die schöne, historische Kreisstadt Dillingen an der Donau mit rund 20.000 Einwohnern liegt nordwestlich von Augsburg. Über die B2 und die B16 lassen sich sowohl Augsburg, Günzburg und auch Ulm (über die A8) schnell und unkompliziert erreichen.

Dillingen avancierte in den vergangenen Jahren zu einer guten Alternative mit bezahlbarem Wohnraum; beispielsweise für alle, die in Donauwörth oder Dillingen, in einem der namenhaften, niedergelassenen Unternehmen (z. B. Eurocopter, Fendt, Zott, Bosch-Siemens, Deutz Traktorenbau) arbeiten. Daraus ergibt sich auch die geringe Arbeitslosenquote in diesem Landkreis, welche dort bereits seit vielen Jahren verzeichnet werden kann – Sie gehört zu einer der niedrigsten in ganz Bayern. So ergibt sich auch der besonders hohe Lebensstandard in dieser Region.

Dillingen an der Donau bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen, diversen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung alles, was für ein angenehmes, modernes Leben erforderlich ist.

Die Donau fließt mitten durch die Stadt, welche das Stadtbild prägt und die Lebensqualität der Bewohner noch einmal zusätzlich erhöht.



## Lage

Die drei Häuser im „Paradiesweg“ werden in einer ansprechenden, sehr ruhigen Wohnlage entstehen. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Zone, zwischen schönen Grünflächen finden sich dort einige wenige neu sanierte Mehrfamilienhäuser. Das Bauvorhaben bildet den Abschluss und bietet den Anwohnern zukünftig einen beschaulichen Blick in die umliegende Natur. Nicht weit entfernt fließt die kleine Donau; in nur 10 Minuten zu Fuß ist die große Donau mit ihren langen Spazierwegen zu erreichen, die Winter wie Sommer zu zahlreichen Sportarten oder erholsamen Spaziergängen in der unberührten Natur einladen. Die Innenstadt ist fußläufig in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Hier findet sich nicht nur die wunderschöne, historische Altstadt von Dillingen, sondern auch zahlreiche Cafés, Restaurants, öffentliche Einrichtungen, Einkaufsgeschäfte und vieles mehr.



Alle 19 Wohnungen im „Paradiesweg“, welche sich auf drei ansprechende Baukörper verteilen, sind individuell für höchste Wohnansprüche konzipiert. Jeder Grundriss wurde bis ins Detail durchdacht, wodurch ein optimales Platzverhältnis in allen Räumen entsteht. Unter anderem lassen die schönen Tageslichtbäder mit gehobener Ausstattung

sowie die Erweiterung des Wohnraumes nach außen durch die großzügigen Terrassen und Balkone lassen keine Wünsche offen.

Die Objekte werden als KfW-Effizienzhaus 55 ausgeführt mit einem Fernwärmeanschluss an die Stadtwerke Dillingen. Für ein behagliches Wohngefühl sorgen die einge-

bauten Fußbodenheizungen in allen Räumen. Um den Standard nach EnEV 2016 zu erfüllen, sind u. a. dreifach verglaste Kunststoffenster sowie eine dezentrale Lüftungsanlage geplant. Sie erleben hier ein einzigartiges Wohngefühl durch eine exklusive Ausstattung in Verbindung mit hoher Qualität in einem Effizienzhaus 55.



### Highlights

- > Kleine, moderne Wohnanlage mit drei architektonisch ansprechenden Mehrfamilienhäusern
- > KfW-Effizienzhaus 55 mit dreifach verglasten Kunststofffenstern, dezentrale Wohnraumlüftung etc.
- > Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage und Kellerabteile
- > Hochwertige Ausstattung mit z. B. Fußbodenheizung, massivem Eichenparkett, großen Fliesen, etc.
- > Schöne große Terrasse mit Garten, Balkone oder Dachterrassen

# Außenanlageplan

- Gebäude 
- Dachterrassen und Balkone 
- Terrassen 





## DIE AUSSTATTUNG

# Exklusiv

Bauherr, Architekt und Fachplaner haben für die 19 Wohnungen im „Paradiesweg“ die Grundausstattung von namenhaften, deutschen Markenherstellern vorgesehen. Alle Materialien wie Fußböden (z. B. Eiche-Vollholz), hochwertige Sanitärgegenstände, moderne, helle Eingangs- und Innentüren wurden mit viel Sorgfalt und nach zahlreichen Vergleichen ausgewählt. Alle erfüllen höchste Qualitätsstandards.

Ein wohnliches und angenehmes Raumgefühl entsteht auch insbesondere durch die größtenteils bodentiefen Fenster in den Wohnräumen, die zumeist auf die Balkone oder teilweise umlaufenden Terrassen führen. Diese begeistern durch Ihre Größe und den guten Schnitt.

Alle Bäder haben ein Fenster; je nach Größe der Wohnung verfügen diese über Waschtisch, Handtuchheizkörper, Badewanne, WC oder bodentiefe Dusche. Auch die Armaturen (z. B. Hans Grohe) fügen sich harmonisch in das moderne Ambiente ein.

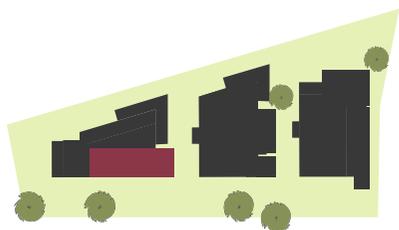
Bei der Ausstattung hat der Käufer je nach Baufortschritt ebenso die Möglichkeit seine individuellen Ideen und Wünsche umzusetzen.

## Wohnung A1

Haus A - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	20,20 qm
Schlafzimmer	13,40 qm
Bad	5,24 qm
Terrasse (1/2)	7,12 qm

**Gesamt: 45,96 qm**

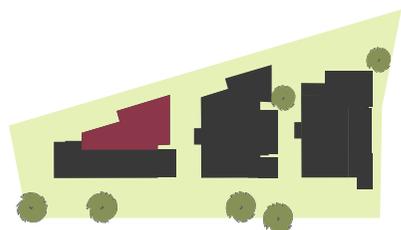


# Wohnung A2

Haus A - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	22,49 qm
Schlafzimmer	17,43 qm
Bad	9,26 qm
Terrasse (1/2)	14,60 qm

**Gesamt: 63,78 qm**

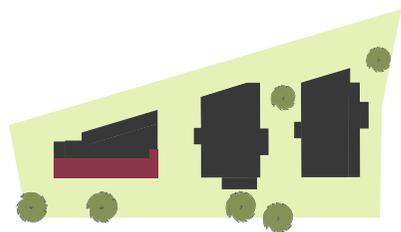


## Wohnung A3

Haus A - Obergeschoss

Wohnen/Essen	16,54 qm
Schlafzimmer	10,70 qm
Bad	3,24 qm
Balkon (1/2)	5,87 qm

**Gesamt: 36,35 qm**



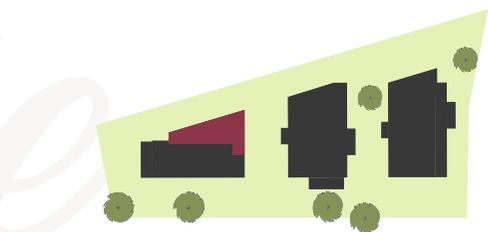
Grundriss

# Wohnung A4

Haus A - Obergeschoss

Wohnen/Essen	19,67 qm
Schlafzimmer	14,21 qm
Kinderzimmer	12,17 qm
Bad	3,98 qm
Terrasse (1/2)	12,60 qm

**Gesamt:** 62,63 qm

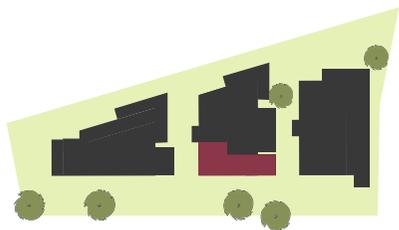


## Wohnung B1

Haus B - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	22,84 qm
Schlafzimmer	11,19 qm
Bad	5,36 qm
Terrasse (1/2)	5,63 qm

**Gesamt: 45,02 qm**

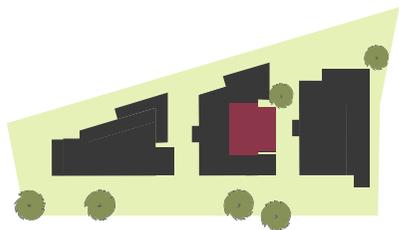


# Wohnung B2

Haus B - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	13,92 qm
Schlafzimmer	10,79 qm
Bad	4,65 qm
Terrasse (1/2)	11,09 qm

**Gesamt: 40,45 qm**

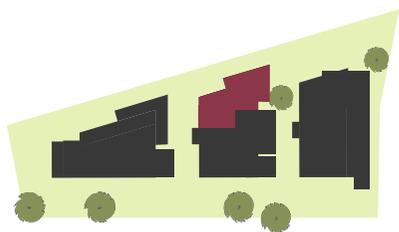


# Wohnung B3

Haus B - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	23,36 qm
Schlafzimmer	14,36 qm
Bad	6,76 qm
Terrasse (1/2)	11,68 qm

**Gesamt:** 56,16 qm

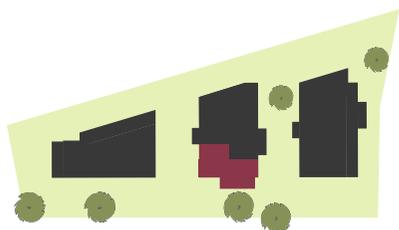


# Wohnung B4

Haus B - Obergeschoss

Wohnen/Essen	22,84 qm
Schlafzimmer	11,19 qm
Bad	5,36 qm
Balkon (1/2)	6,00 qm

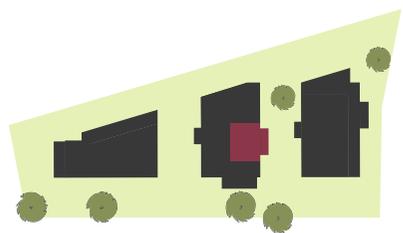
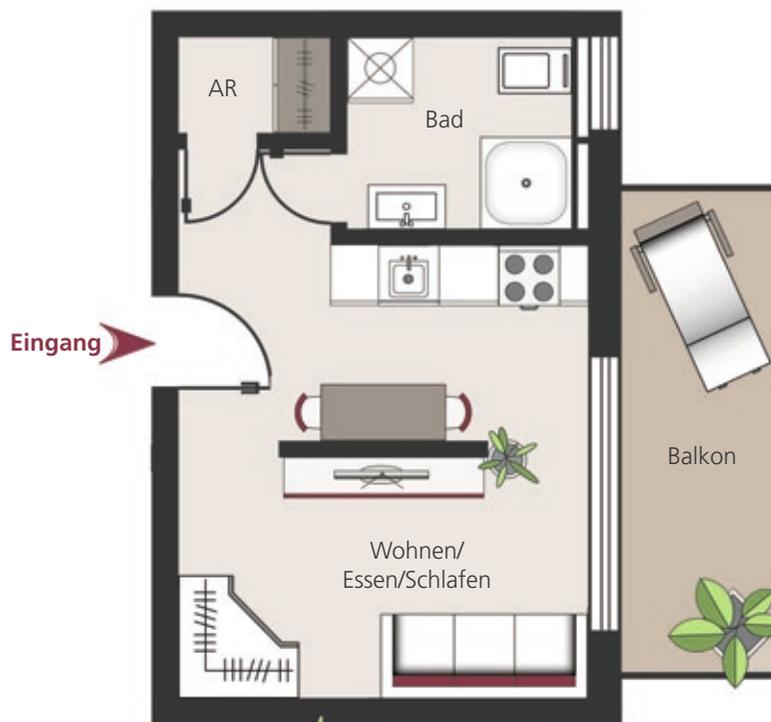
**Gesamt:** 45,39 qm



## Wohnung B5

Haus B - Obergeschoss

Wohnen/Essen	16,94 qm
Abstellraum	1,25 qm
Bad	3,65 qm
Balkon (1/2)	3,37 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>25,21 qm</b>



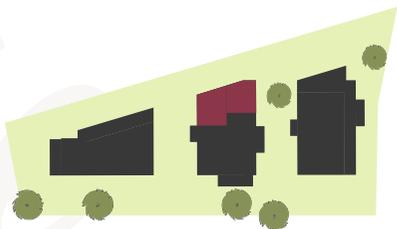
Grundrisse

# Wohnung B6

Haus B - Obergeschoss

Wohnen/Essen	16,42 qm
Schlafzimmer	12,07 qm
Bad	3,24 qm
Terrasse (1/2)	9,63 qm

**Gesamt:** 41,36 qm

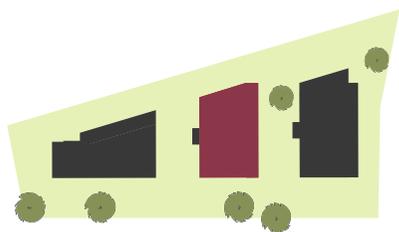
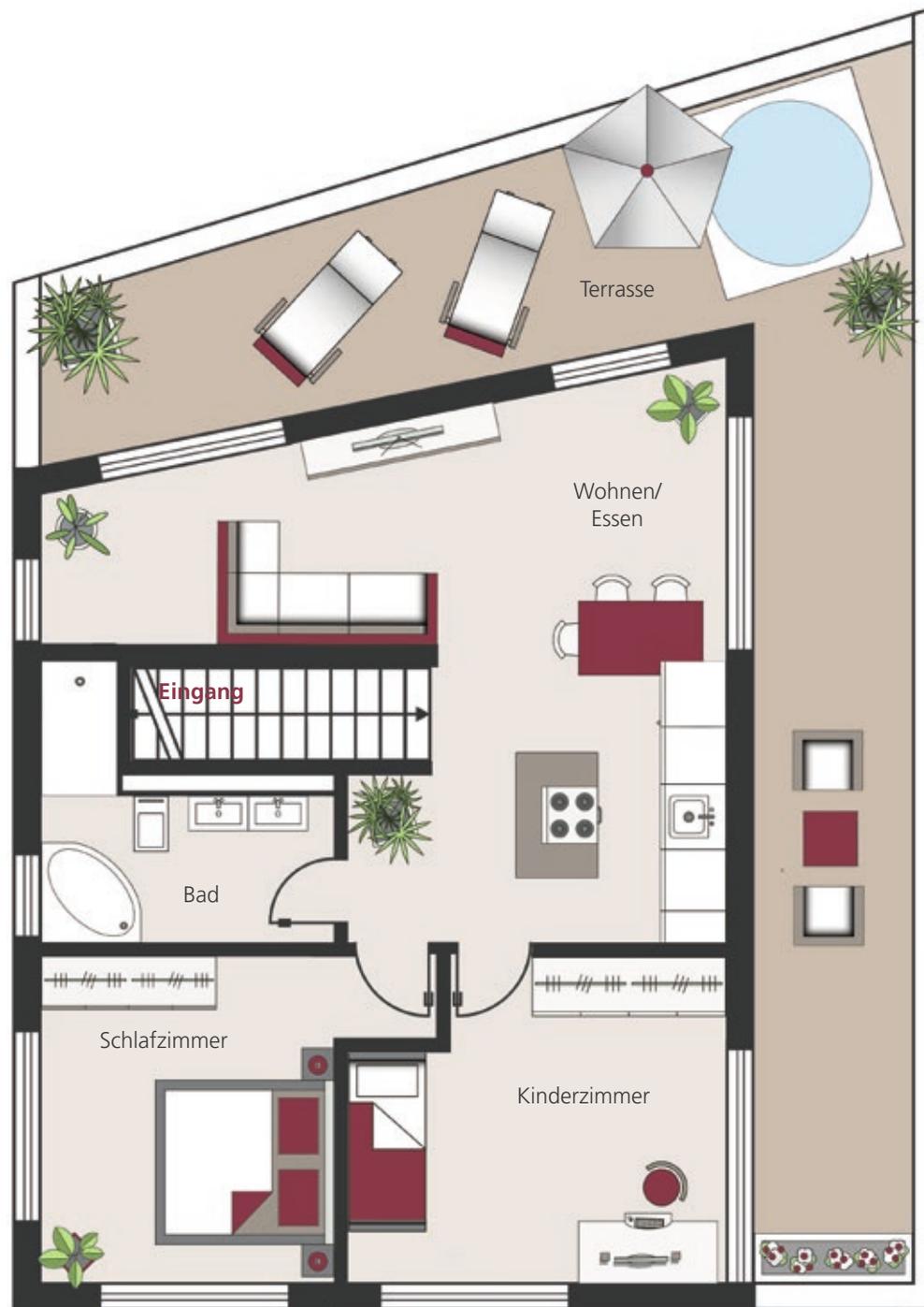


# Wohnung B7

Haus B - Dachgeschoss

Wohnen/Essen	28,52 qm
Schlafzimmer	12,96 qm
Kinderzimmer	12,11 qm
Bad	6,22 qm
Eingang	1,20 qm
Terrasse (1/2)	18,12 qm

**Gesamt:** 79,13 qm

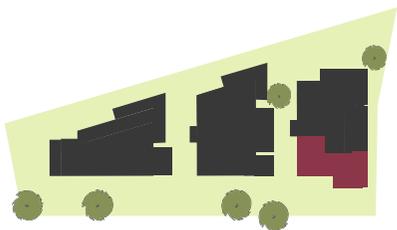


# Wohnung C1

Haus C - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	23,77 qm
Schlafzimmer	15,64 qm
Bad	6,41 qm
Terrasse (1/2)	10,04 qm

**Gesamt: 55,86 qm**

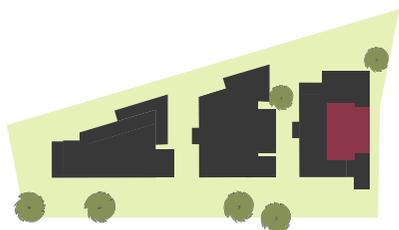
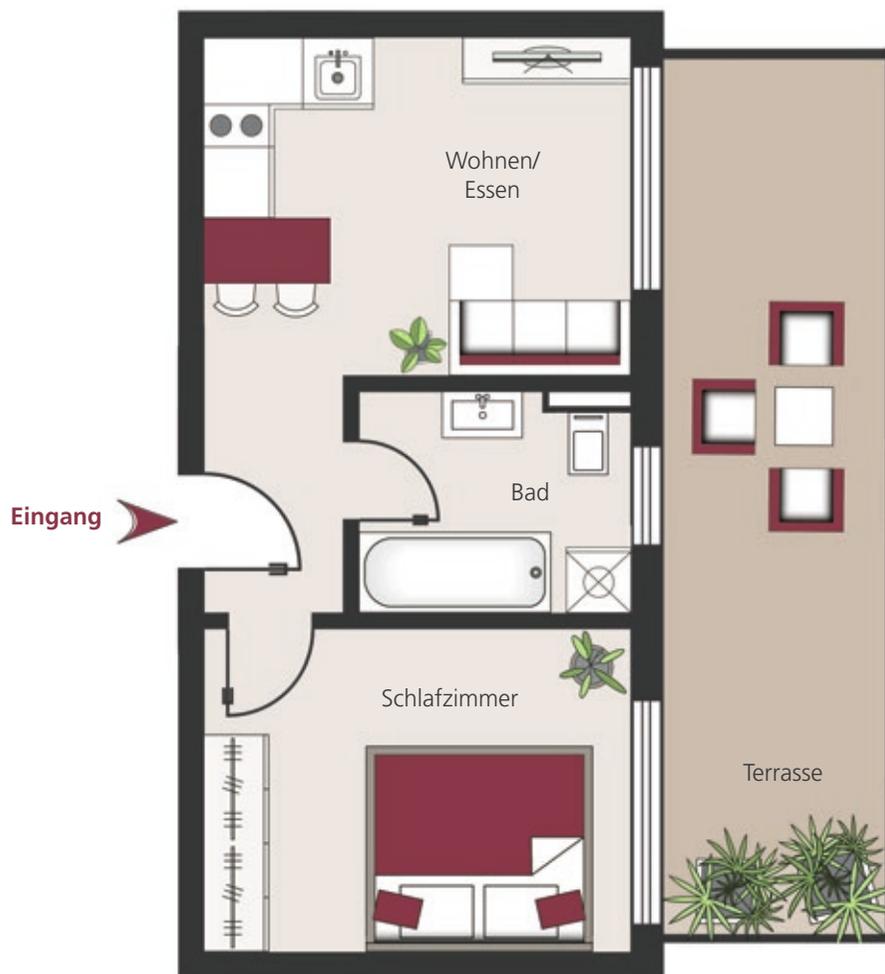


# Wohnung C2

Haus C - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	13,88 qm
Schlafzimmer	10,80 qm
Bad	4,65 qm
Terrasse (1/2)	7,75 qm

**Gesamt: 37,08 qm**

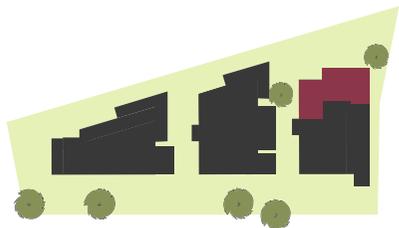


# Wohnung C3

Haus C - Erdgeschoss

Wohnen/Essen	23,73 qm
Schlafzimmer	15,54 qm
Bad	6,71 qm
Terrasse (1/2)	12,01 qm

**Gesamt:** 57,99 qm

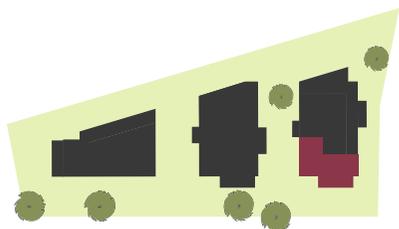


# Wohnung C4

Haus C - Obergeschoss

Wohnen/Essen	23,65 qm
Schlafzimmer	15,52 qm
Bad	6,66 qm
Balkon (1/2)	6,00 qm

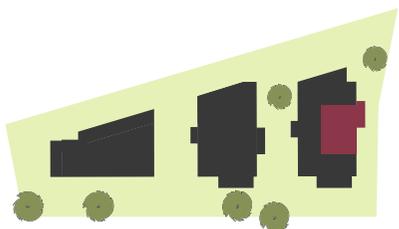
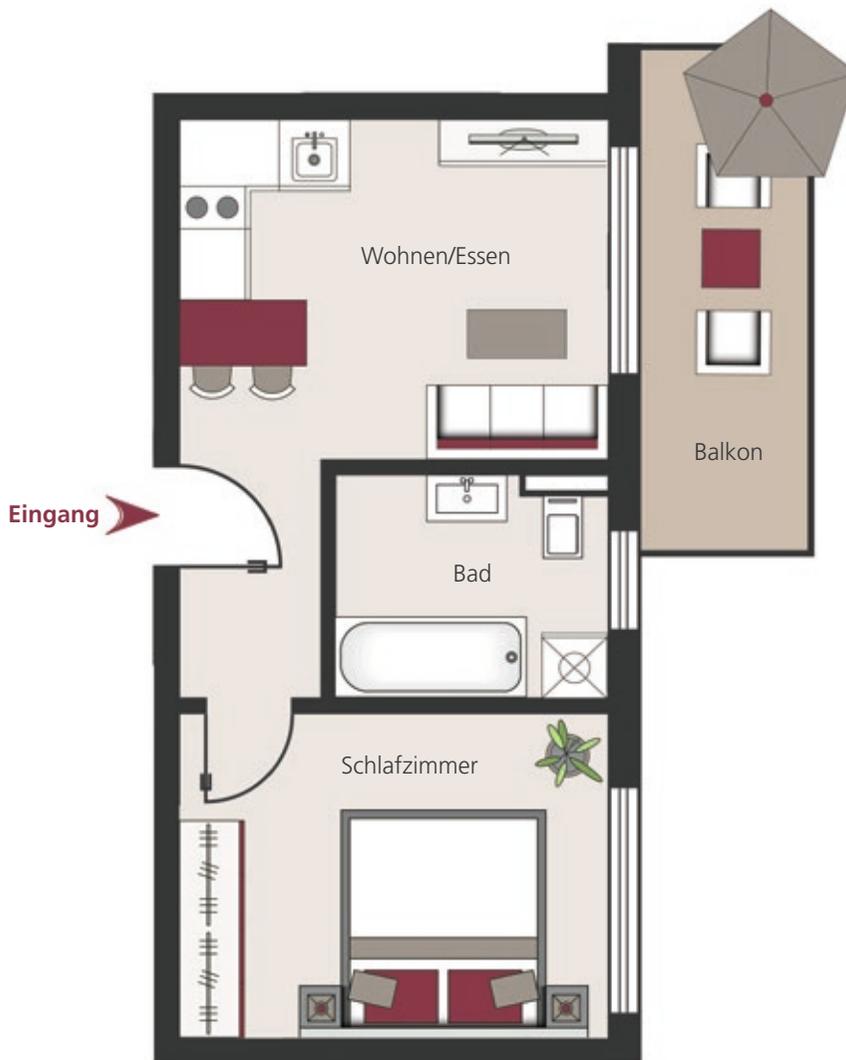
**Gesamt:** 51,83 qm



# Wohnung C5

Haus C - Obergeschoss

Wohnen/Essen	13,87 qm
Schlafzimmer	10,78 qm
Bad	4,63 qm
Balkon (1/2)	3,37 qm
<hr/>	
<b>Gesamt:</b>	<b>32,65 qm</b>

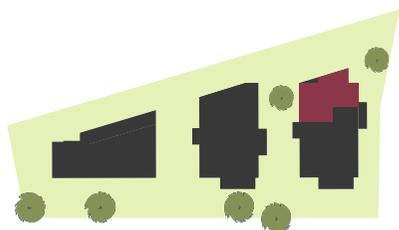


# Wohnung C6

Haus C - Obergeschoss

Wohnen/Essen	23,65 qm
Schlafzimmer	15,52 qm
Bad	6,68 qm
Balkon (1/2)	3,90 qm

**Gesamt:** 49,75 qm

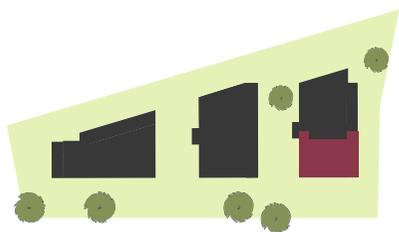


# Wohnung C7

Haus C - Dachgeschoss

Wohnen/Essen	25,73 qm
Schlafzimmer	15,17 qm
Bad	6,00 qm
Terrasse (1/2)	6,84 qm

**Gesamt: 53,74 qm**

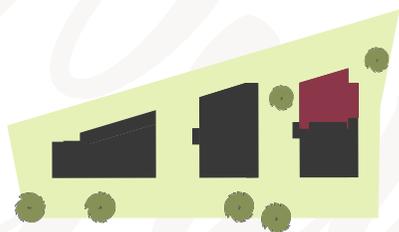
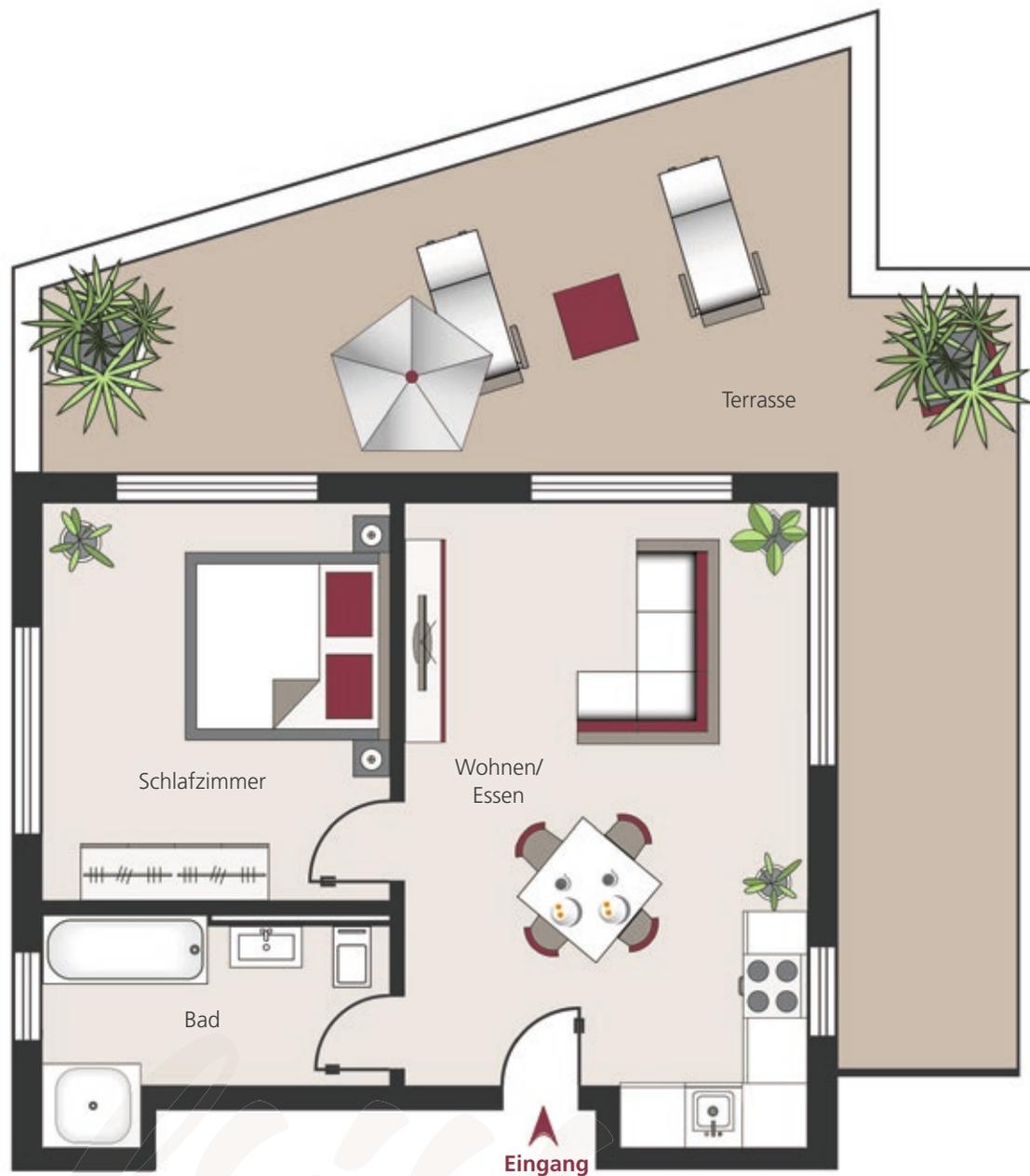


# Wohnung C8

Haus C - Dachgeschoss

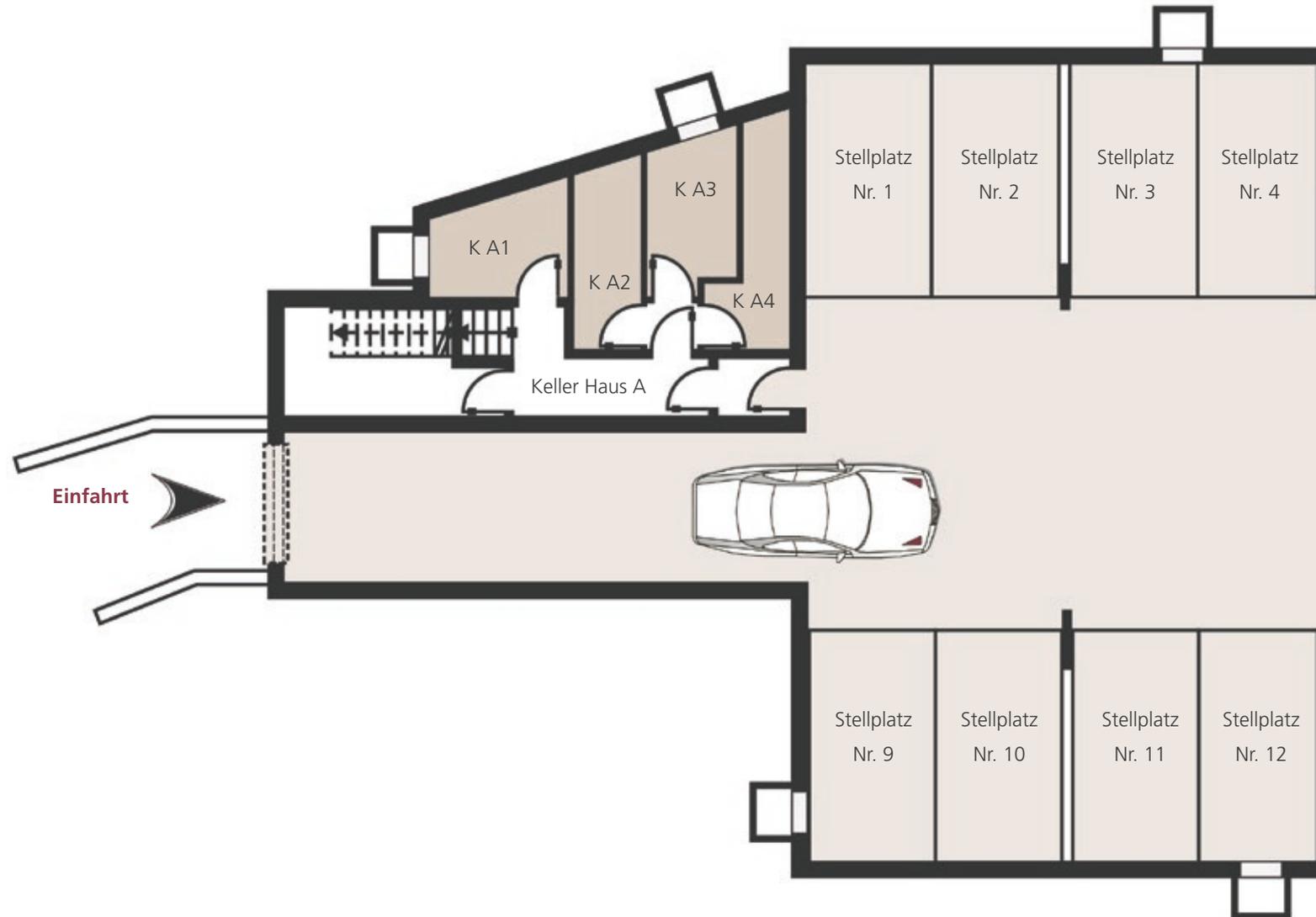
Wohnen/Essen	22,63 qm
Schlafzimmer	12,71 qm
Bad	5,82 qm
Terrasse (1/2)	17,74 qm

**Gesamt:** 58,90 qm





# Tiefgarage & Keller





# Baubeschreibung

## 1. Allgemein

Als Neubau im KFW 55 Standard entsteht eine kleine Wohnanlage mit drei solitären Baukörpern und 19 Wohnungen mit gemeinsamer Tiefgarage.

Die einzelnen Wohnungen verfügen entweder über Terrassen und Gartenanteil im Erdgeschoss, Balkonanlagen und/oder Dachterrassen in den Obergeschossen. Es werden hochwertige Fenster und Türen gemäß der Berechnung nach EnEV verbaut. Die Heizungsanlage wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Dillingen angeschlossen. Sämtliche Wohnungen haben Fußbodenheizung.

Der Kaufpreis versteht sich mit schlüsselfertiger Fertigstellung und Übergabe des entsprechenden Miteigentumsanteils. Im Kaufpreis sind alle Arbeiten für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum sowie der gesamten Außenanlagen beinhaltet. Diese werden gemäß dem Freiflächengestaltungsplan erstellt.

Effektbeleuchtung an den Außenwänden der Gebäude gesteuert mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr runden das hochwertige Erscheinungsbild der Anlage ab.

## 2. Rohbauarbeiten/Zimmermann/Dach/Spengler

### 2.1 Kellergeschoss

#### 2.1.1 Kellergeschoss allgemein

Jede Wohnung hat im Untergeschoss einen absperrbaren Abstellraum mit Licht- und Stromauslass. Daneben gibt es den Heizungsraum mit den Hausanschlüssen und Stromzählern. Der Keller und die Tiefgarage werden natürlich belüftet.

#### 2.1.2 Fundamente/Bodenplatte

Die Fundamentsohle/Bodenplatte und Fundamente im Bereich der Kellerräume und der Tiefgarage werden voraussichtlich in WU-Beton und/oder als weiße Wanne, je nach Vorgaben der Statik und dem Bodengutachten bestehen. Die Betonplatte mit Streifen- und Einzelfundamenten der nicht unterkellerten Bereiche werden mit Dämmung gemäß der EnEV-Berechnung und der Statik erstellt.

#### 2.1.3 Wände

Die Außenwände im Keller bestehen aus Stahlbetonwänden gemäß den Vorgaben der Statik und der EnEV-Berechnung. Neue Fundamente werden als Einzel- oder Streifenfundamente nach statischer Erfordernis ausgeführt. Unterfangungen werden in Beton je nach den Vorgaben der Tragwerksplanung ausgeführt. Ein Verputzen bzw. ein Anstrich der Kellerinnenwände ist vorgesehen.

#### 2.1.4 Decken

Die Decken werden in Stahlbeton nach Vorgaben der Statik, des Schall- und des EnEV-Nachweises erstellt (Die Dicke ist voraussichtlich 25 cm).

#### 2.1.5 Kellerfenster

Kellerfenster werden als Kunststofffenster zweifachverglast, nach Vorgaben und in Abstimmung mit dem Architekten ausgeführt (z. B. von MEA).

#### 2.1.6 Kellerabteile

Kellerabteile werden in Systembauweise als Aluminiumtrennwände oder aus Holz erstellt. Jedes Kellerabteil wird auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet und erhält einen Lichtauslass und eine Steckdose.

*Hinweis: An den Wänden und Decken der Kellergeschossräume sind teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich in Kellergeschossräumen (auch unter 2 Meter Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt keinen Mangel dar. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in den o. g. Bereichen der Zugang jederzeit zu ermöglichen.*

#### 2.1.7 Lichtschächte

Lichtschächte werden in Abstimmung mit dem Architekten/Tragwerksplaner/Bodengutachter in Beton oder als Kunststofflichtschächte ausgeführt und mit verzinkter Gitterrostabdeckung und gegen Abheben gesichert.

#### 2.1.8 Böden Keller

Die Kellerböden der Keller 1 bis 19 werden mit Fliesenbelag gestaltet.

*Hinweis: Da es sich um einen unbeheizten Kellerraum handelt, sollten feuchteempfindliche Gegenstände nicht im Keller gelagert werden.*

### **2.1.9**

Im Keller des Hauses C gibt es einen separaten Raum für Waschmaschine und Trockner. Jede Wohnung erhält in diesem zwei absprerrbare Steckdosen und einen Wasseranschluß mit eigenem Wasserzähler.

## **2.2 Oberirdische Geschosse**

### **2.2.1 Erdgeschoss allgemein**

Die Eingänge zu den Häusern im Erdgeschoss werden modern mit einer Klingel- und Sprechanlage und Videokamera sowie mit Briefkastenanlage erstellt. Die Bodenbeläge im Eingang und dem gesamten Treppenhaus werden mit Natursteinplatten erstellt. Die Treppenläufe und das Treppengeländer werden zeitgemäß in Abstimmung mit dem Architekten erstellt. Alle Fenster und Türen werden gemäß den Anforderungen EnEV eingebaut. Die Parkplätze in der Tiefgarage erhalten am Boden eine dauerhafte Kennzeichnung und eine Nummerierung an der Wand. Die Außenanlagen werden gemäß der genehmigten Eingabeplanung und dem Außenanlagenplan neugestaltet.

### **2.2.2 Außenwände**

Die Fassade der Objekte besteht überwiegend, wenn nicht statisch anders erforderlich, aus beidseitig verputztem Mauerwerk (z. B. Kellerer d = 30 cm U = 0,07). Die Außenputzfarbe wird in Weiß bis leichtes Grau erstellt. Die Struktur erfolgt mit der Korngröße 2 mm. Die Fassade wird je nach Berechnung der EnEV Nachweise voraussichtlich außen mit dreilagigem Edelputz erstellt und nach Vorgaben Genehmigungsbehörde und des Architekten zweifach gestrichen. Gesimse, wenn vorhanden, werden verblecht.

### **2.2.3. Innenwände**

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile) oder in Trockenbaukonstruktion nach statischen, brandschutztechnischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Sämtliche gemauerten und betonierte Wände in den Geschoßen (ohne Tiefgarage, Rampe, Abstellräume, Technikräume) werden mit einem einlagigen Maschinenputz (Gipsputz-Kalkgipsputz) versehen und in der Qualitätsstufe Q2- geglättet ausgeführt. Die Bäder und WCs werden mit einem Kalkzementputz versehen.

### **2.2.4 Schachtabtrennungen, Verkleidungen**

Wo aus technischen, optischen und ggf. aus Gründen des Brandschutzes benötigt, werden Schachtabtrennungen und Verkleidungen von Leitungsverzügen, Abkofferungen bzw. abgehängte Decken als Trockenbaukonstruktion ausgeführt.

### **2.2.5 Decken**

Die Decken werden in Stahlbeton nach Vorgaben der Statik, des Schall- und des EnEV-Nachweises erstellt (Die Dicke ist voraussichtlich 22 cm).

## **2.3 Dach**

### **2.3.1 Konstruktion**

Die nicht begehbaren Flachdächer werden nach statischen, wärmeschutz-, brandschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt. Voraussichtlich werden zweilagige Bitumenbahnen auf Gefälledämmung auf einer Stahlbetondecke mit Kiesschüttung und extensiver Begrünung als Dachdeckung zur Anwendung kommen. Bei geneigten Pultdächern ab 6° Dachneigung wird anstelle der Kiesschüttung eine Blechabdeckung mit Leichtmetall ausgeführt.

### **2.3.2 Spenglerarbeiten**

Mauer- und Gesimsabdeckungen, Fallrohre für Balkon-, Loggia und Dachentwässerungen, sowie evtl. vorh. Einlaufkästen aus Titanzinkblech, Edelstahlblech oder Leichtmetall. Die Festlegung erfolgt durch den Bauherrn/Architekt bzw. die Genehmigungsbehörde (Trinkwasserschutzgebiet). Alle bodenhohen Fenster, Balkone und Terrassen erhalten als Absturzsicherung einen pulverbeschichteten Stahlrahmen mit Handlauf in postgrau DB 702 oder in Edelstahl mit einer Glasfüllung aus VSG-Glas. Die Festlegung erfolgt durch den Bauherrn/Architekt bzw. die Genehmigungsbehörde (Trinkwasserschutzgebiet).

### **2.3.3 Dachöffnungen, Oberlichter**

Neue Oberlichter, insofern vorhanden, werden gemäß den Angaben der Statik und den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingebaut.

### **2.3.4 Aufbau**

Das Dach ist neu einzudecken, der Aufbau ist entsprechend den Fachregeln aufzubauen. Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand ist der Aufbau wie folgt geplant (von Außen nach Innen):

- Bodenbelag WPC-Dielen oder Betonplatten auf Unterkonstruktion (Festlegung durch Bauherr/Architekt in Abstimmung mit Käufer)
- mehrlagige bituminöse Abdichtung gemäß Herstellerangaben
- Dämmung und Sperrbahn
- Stahlbetondecke.

## **2.4 Wärmeschutz**

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) in der aktuellen Fassung erstellt und ausgeführt. Ein Energiebedarfsausweis wird erstellt. Geplant wird ein KfW 55 Standard gemäß EnEV 2016 für alle Wohnungen.

## 2.5 Schalltechnische Anforderungen

### 2.5.1 Schallschutz nach DIN 4109

Die Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 wird geschuldet. Der erhöhte Schallschutz in Anlehnung an DIN 4109, Beiblatt 2 für Wohnungstrennwände und –decken wird rechnerisch nachgewiesen und in der Ausführungsphase überwacht. Bei folgenden Bauteilen werden die erhöhten Schallschutzwerte (Luftschallschutz  $R'w$  und  $L'n,w$  beim Trittschallschutz) gemäß DIN 4109 zugrunde gelegt:

- Wohnungstrenndecken 57 dB  $R'w$ , 46 dB  $L'n,w$
- Wohnungstrennwände und Treppenhauswände 56 dB  $R'w$
- Wohnungseingangstüren 37 dB  $R'w$  R (entspricht erhöhter Schallschutz)

### 2.5.2 Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Auf besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb der eigenen Wohnbereiche wird verzichtet.

### 2.5.3 Zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von >30 dB verursachen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind möglich. Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 30 dB (A) nicht überschreiten. Sofern es sich um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 5 dB höhere Werte zulässig.

*Hinweis: Bei den Lüftungsanlagen wird der o.g. Pegel im nächstgelegenen, schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 beurteilt. Dies gilt nicht innerhalb des eigenen Wohnbereiches.*

## 2.6 Brandschutz

Die Wohnungstrennwände und Wohnungsdecken werden gemäß den Anforderungen der Feuerwiderstandsdauer dimensioniert und ausgeführt. Die Türen im Kellergeschoss zwischen Treppenhaus und Tiefgarage werden feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Alle weiteren Türen im Kellergeschoss werden gemäß dem Brandschutzkonzept erstellt. Die Wohnungseingangstüren werden rauchdicht und selbstschließend ausgeführt. Ein RWA-Fenster oberhalb des Treppenhauses wird eingebaut. Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß den brandschutztechnischen Auflagen.

## 3. Haustechnik

### 3.1 Heizung

Einbau eines Fernwärmeanschlusses der Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen im jeweiligen Hausanschlussraum mit Übergabestation und Pufferspeicher gemäß Berechnungen/Anforderungen EnEV. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und zusätzlich Profil-Flachheizkörper mit zusätzlichen Handtuchhalter-Heizkörpern in den Bädern der Wohnungen.

### 3.2 Sanitär

In allen Wohnungen: Standard-Ausstattung WC, Waschbecken, Duschen soweit möglich bodengleich oder mit möglichst geringem Höhenversatz und mit Rinne gefliest und falls im Grundriss der Wohnung enthalten, eine Badewanne. Enthalten ist ein Handtuchheizkörper Fabrikat Kermi in weiß, Breite ca. 60 cm, mit Stromanschluss oder gleichwertig. Oberhalb der Waschbecken wird jeweils ein Spiegel mit der Breite des Waschbeckens und einer Höhe von ca. 100 cm unsichtbar montiert. Genaue Ausstattung der Bäder, der WC's mit Dusche und der Gäste-WC's, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Grundrisse im Exposé und in der Planung des Fachplaners Sanitär. Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:

#### 3.2.1 Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad/Dusche-WC

- Mittelablaufwanne Acryl derby 180x80cm mit Ab-/ Überlauf mittig weiss VIGOUR
- Artiga-Duschrinne mit Dichtmanschette gerade 800mm Nr. 600800ART
- Farbset Brausebatterie Hansgrohe Talis E verchromt
- Waschtisch Renova Nr.1 Plan 65x48cm mit Hahnloch und Überlauf weiss von Keramag
- Handtuchhalter Rondo2, 2-teilig verchromt 464mm drehbar Emco
- Wand-Tiefspül-WC Renova Nr.1 ohne Spülrand/Rimfree weiss Keramag
- WC-Sitz Sama weiß passend zu Renova Nr.1 Scharniere in Edelstahl abnehmbar mit Absenkautomatik
- Papierhalter Rondo2 ohne Deckel verchromt Emco
- Handtuchring Rondo2 starr verchromt Emco

#### 3.2.2 Sanitäre Einrichtungsgegenstände Dusche-WC bzw. Gäste-WC (wenn vorhanden)

- Artiga-Duschrinne mit Dichtmanschette gerade 800mm Nr. 600800ART
- Brausebatterie Hansgrohe Euphoria Regendusche verchromt
- Handwaschbecken Renova Nr.1 Plan 50x38cm mit Hahnloch und Überlauf weiss Keramag
- Alternativ: Einh.Waschtischbatt.Eurostyle Cosmopol. Mit Ablaufgarnitur verchromt Grohe
- Handtuchhaken Rondo 28mm verchromt, Emco

#### 3.2.3 Armaturen Sanitär

Objektqualität (Ideal Standard oder vergleichbar) durch den Fachplaner ist folgende Ausstattung:

- Brausebatterie Euphoria Regendusche verchromt Unterputzteile ibox universal H.Grohe für

UP-Bade-/Brausebatt.u.Thermostat

- Handbrause Croma 100 Vario verchromt mit 4 Einstellarten
- Eckseifenkorb geschlossene Form 160x122mm verchromt
- Einhand-Waschtischbatterie Talis E 110 chrom mit Ablaufgarnitur
- Einhand-Bidetbatterie Talis E chrom mit Ablaufgarnitur Hansgr.

Die genaue Festlegung der Anordnung und der Ausstattung der Bäder, der Duschen-WC's und der Gäste-WC's (soweit in der jeweiligen Wohnung vorhanden) siehe in der Fachplanung Sanitär. Sämtliche sanitären Installationen (Abwasser, Kaltwasser, Heizung, Warmwasser, Zirkulation sowie Abwasserleitungen) werden durch einen Fachplaner/die ausführende Fachfirma geplant und gemäß den Vorgaben Hersteller und den DIN-Normen erstellt.

### 3.3 Lüftung

In allen Wohnungen: Innenliegende WC's (wenn vorhanden) werden mit Lüftungen gemäß Fachplanung HLS versehen. Die Lüftungen der Wohnräume werden vom Fachplaner Lüftung in Abstimmung mit dem Ersteller des Energieausweises (gemäß EnEV) geplant und dimensioniert. Die genaue Festlegung der Anzahl, der Anordnung und der Ausstattung siehe in der dortigen Planung. Geplant ist zum derzeitigen Stand eine dezentrale Lüftung.

### 3.4 Elektro

Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß VDE-Vorschriften installiert. In allen Wohnungen: Unterverteilung, komplette Installation nach DIN (1-Stern) und VDE, Schalter- /Steckdosenprogramm Busch- Jaeger future linear oder gleichwertig Zentrale Hauptverteilung/Zähleranlage. Genaue Ausstattung siehe auch Elektrofachplanung.

#### Treppenhaus und Klingel-/Sprechanlage:

Beleuchtung auf jeder Etage. Videosprechanlage, Klingelanlage an jeder Wohnungseingangstür und an der Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

Die Räume insoweit in der jeweiligen Wohnung (gemäß Exposé) vorhanden erhalten:

#### Diele / Flur:

- 1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe, ab einer Flurlänge von 3 m), teilweise in Wechselschaltung oder Stromstoßschaltung mit mind. 1 Schaltstelle
- 1 Ausschalter bzw. 2 Wechselschalter bzw. Taster
- 1 allgemeine Steckdose
- 1 Gegensprechanlage pro Wohnung mit farbiger Bildübertragung von der Haustüre und mit elektrischem Türöffner neben der Wohnungseingangstür

Bei den Wohnungen über mehr als eine Etage werden 2 Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung eingebaut.

- 1 Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungstür
- 1 Telefonleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Dose durch Telekom), daneben eine Steckdose

#### Wohn- und Esszimmer:

- 2 Deckenauslässe, einer im Wohn- und einer im Essbereich
- 1 Serienschalter
- 5 allgemeine Steckdosen bzw. 6 allgemeine Steckdosen bei einer Raumgröße über 20 m<sup>2</sup> (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
- 1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
  - 1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

#### Kochbereich:

- 1 Deckenauslass
- 1 Serienschalter für Deckenlicht
- 4 allgemeine Steckdosen über der Arbeitsplatte (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug über E-Herd
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Geräteanschluss Herd

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup>)
- 1 Ausschalter (nach Erfordernis 1 Serienschalter)
- 2 allgemeine Steckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m<sup>2</sup>: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
- 2 Doppelsteckdosen bei den Betten (Abstand ca. 2,50 m)
- 2 Schalter bei den Betten
- 1 Dreifachsteckdose bei Antennendose
- 1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
- 1 Einfachsteckdose bei der Telefon-Anschlussleerdose
- 1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

#### Kinderzimmer:

- 1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup>)
- 1 Ausschalter
- 2 Einfachsteckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m<sup>2</sup>: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein).
- 1 Doppelsteckdose bei den Betten.
- 1 Dreifachsteckdose bei Antennendose
- 1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig) 1 Einfachsteckdose bei der Telefon-Anschlussleerdose
- 1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

#### Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Anschluss für Handtuchheizkörper
- 1 Doppelsteckdose bei Waschbecken
- 1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe 2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
- 1 Lüfteranschluss bei Bädern ohne Fenster

#### Balkone/Terrassen/Dachterrassen:

Eine von der Wohnung schaltbare Leuchte und eine Steckdose. Bei Terrassen im Erdgeschoss ist die Steckdose von der Wohnung aus schaltbar.

#### Kellerabteile:

- 1 Beleuchtungskörper (ISO-Ovalleuchte mit Allgebrauchslampe) 1 Ausschalter
- 1 Steckdose

## **4. Innenausbau/Fassade**

### **4.1 Trockenbau**

Erstellung von neuen nicht tragenden Innenwänden in Trockenbauweise, beidseitig mindestens doppelt beplankt oder in Mauerwerk. Vorsatzschalen für Installationen in Bädern und WCs auf Oberkante 1,20 m. Wo abgehängte Decken eingebaut werden, sind diese entweder als Direktbeplankung oder mit Abhängung und Isolierung geplant.

### **4.2 Estricharbeiten**

Der genaue Fußbodenaufbau wird durch den Fachplaner Heizung/Sanitär und dem Bauherrn/Architekten in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro für Schallschutz und dem Tragwerksplaner abgestimmt und optimiert. Geplant ist der Einbau von Nass-/bzw. Zementestrich in allen Räumen, Dämmung nach Gutachter und den örtlichen Gegebenheiten.

### **4.3 Türen**

#### **4.3.1 Tiefgarage/Kellergeschoss**

Stahltüren gemäß Anforderungen im Brandschutzkonzept. Türen zu den Kellerabteilen gemäß System der Kellertrennwände (Aluminium oder Holz)

#### **4.3.2 Hauseingang**

Hauseingangstür: Gemäß Vorgaben EnEV Berechnung (U=1,0), Oberfläche lackiert, Farbe weiß mit Glaselement gemäß Bemusterung Architekt.

Wohnungen - Außen: Wohnungseingangstüren, vollwandig, dichtschießend mit Obentürschließer (z.B. von GEZE), Oberfläche lackiert, Farbe weiß, 2-feldrige Türblätter.

Wohnungen - Innen: Röhrenspanntüren, Oberfläche lackiert, Farbe Standard in weiß nach Absprache in verschiedenen Farbtönen/Gestaltung möglich, 2-feldrige Türblätter.

### **4.4 Fenster und Fenstertüren**

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Verglasung als Kunststofffenster, Farbe und Gestaltung nach Farbkonzept (z. B. Vitro. SE Plus 36/0.5 N 2x12/Kryp Be2/5, U=0.70 W/m<sup>2</sup>K). Geplant ist außen in postgrau DB 702 und innen weiß/lasiert. Alle Fenster, die keine entsprechende Brüstung aufweisen (z. B. französische Fenster usw.) erhalten eine Absturzsicherung in Form eines pulverbeschichteten Stahlrahmens mit einer Glasbrüstung aus VSG-Glas in postgrau DB 702 In Abstimmung mit dem Architekt und der Genehmigungsbehörde. Farbe änderbar.

### **4.5 Bodenbelag/Parkett**

In den Fluren und Zimmern der Wohnungen erfolgt der Einbau der Bodenbeläge je nach Käuferwunsch. Geplant ist mit einem Bodenbelag aus Eiche massiv, als Dielenboden verklebt. Materialpreis 60 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt). Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

#### **4.5.1 Fliesen**

In Bäder und WC's Verlegung von Fliesen umlaufend bis auf 1,20 m Höhe, in Spritzwasserbereichen (Dusche) bis 2,00-2,20 m Höhe, Auswahl nach Käuferwunsch und Bemusterung. Der vorgesehene Materialpreis beträgt 40 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt), die zu verlegende Fliesengröße beträgt maximal 1,00/1,00 m. Flächen-Abdichtung sämtlicher spritzwasserbeanspruchter Bereiche. Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

#### 4.6 Fassade

Die Fassade wird vollständig verputzt ausgeführt und zweifach gestrichen in Abstimmung und Absprache mit der Genehmigungsbehörde. Die genaue Abstimmung und Festlegung der Fassadengestaltung erfolgt zwischen Bauherr/Architekt und der Genehmigungsbehörde.

#### 4.7 Treppenhaus

Im Treppenhaus wird der Bodenbelag im Eingangsbereich mit Platten aus Naturstein oder Feinsteinzeug. Der Eingangsbereich wird gemäß Architektenplanung neugestaltet. Eine neue Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen aufgeschaltet ist, werden eingebaut.

### 5. Schlussbemerkung

Grundlage der Baubeschreibung ist die Bauvorlage/der Bauantrag des Architekten vom November 2017. Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Lichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten. Lichtschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WC's sind Bestandteil der Wohnungen.

Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen, den Plänen und den 3D-Darstellungen.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern. Elastische/plastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und –setzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Feuchtigkeitschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung. Besonders in den Kellergeschossen kann es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte kommen. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen. Alle Kellergeschossräume sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet, da in den Kellergeschossräumen immer, auch nach Abtrocknung der neu eingebauten Bauteile, mit dem Auftreten von Feuchtigkeit zu rechnen ist.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten, (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feueranlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schal-

ter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächer, Brüstungsgitter, etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden. Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen, sowie Abweichungen von Abständen und Bewegungsflächen möglich.

*Aufgestellt: 15.01.2018*

## **Angebotsvorbehalt**

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann aufgrund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde aufgrund der eingereichten Eingabeplanung erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung aufgrund geänderter, behördlicher Genehmigung, insbesondere in Bezug auf Farbgebung, die Lage der Fenster, Größe und Umfang der Gärten und des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, kann keine Gewähr übernommen werden.

*Hinweis: Die im Prospekt dargestellten 3D-Bilder sind nur beispielhafte Bilder und stellen nicht die reale Umsetzung des Bauprojektes dar, das Gleiche gilt für die dargestellten Farbgebungen des Bauprojektes.*

## **Bauherr und Herausgeber des Prospektes:**

Wertachpark Immobau Gmbh & Co. KG  
Kapellstraße 5  
D-86609 Donauwörth  
[www.wertachpark.de](http://www.wertachpark.de)

# Chancen & Risiken

## 1. Allgemeines

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

## 2. Wertzuwachs

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

## 3. Fungibilität

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

## 4. Steuerliche Risiken

Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen. Es erfolgte weder eine steuerliche Beratung seitens des Herausgebers, noch kann eine Haftung für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen übernommen werden.

## 5. Finanzierung

Der Bauherr überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses des Erwerbers mit der Bank. Dieses wird nicht vom Herausgeber vermittelt.

## 6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumahnen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

