

A smiling man and woman are sitting at a desk in a modern office. The woman is on the left, wearing a white top and a green and white checkered scarf. The man is on the right, wearing a light blue denim shirt over a white t-shirt and blue jeans. They are both laughing and looking at each other. In the background, there is a desk with a computer monitor, a desk lamp, and a whiteboard.

M41
MÜNCHEN

**EINE ANLAGE
MIT ZUKUNFT.**

Serviced Apartments in München.

DER INHALT

M41 MÜNCHEN

› S 7

PROJEKT

› S 8

BETREIBER

› S 10

INTERVIEW

› S 12

INVESTMENTKONZEPT

› S 14

M41 NACHHALTIGKEIT

› S 16

GRUNDRISSE

› S 18

VORTEILE

› S 34

KALKULATIONSBEISPIEL

› S 35

BAU- & AUSSTATTUNG

› S 36

RECHTLICHE GRUNDLAGE

› S 48

KONTAKT

› S 54

wob



VORWORT

Die **wobgroup** entwickelt, vertreibt und errichtet seit 15 Jahren Immobilien in den Sparten Pflege, Betreutes Wohnen und Micro-Living.

Unser primäres Ziel ist es dabei, langlebige und qualitativ hochwertige Sachwerte für Sie als Kapitalanleger zu schaffen. Ressourcenschonendes Handeln und ein fairer Umgang mit allen Vertragspartnern wird bei uns groß geschrieben.

Wir decken sämtliche Teile der Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Von der Entwicklung über den Vertrieb bis hin zu Projektmanagement und Verwaltung – alles aus einer Hand.

Gerne möchten wir Ihnen unser neues Projekt **M41 Serviced Apartments** vorstellen: 91 Apartments und 91 Gelegenheiten in einen langlebigen und hochwertigen Sachwert am krisensicheren Top-Standort München zu investieren.

Wir freuen uns auf Sie.

Herbert Schiessl
Geschäftsführer der **wob Holding GmbH**

Stefan Schiessl
Geschäftsführer der **wob Immobilien Vertrieb GmbH**



M41 MÜNCHEN

Ob Berater, Gastdozenten, Messebesucher, Handwerker oder Urlauber - tagtäglich suchen unzählige Geschäftsreisende und Touristen nach einer geeigneten Unterkunft in der bayrischen Metropole München. Nachgefragt wird hohe Qualität zu fairen Preisen, natürlich in attraktiven Lagen.

Die **M41 Serviced Apartments** bieten eine optimale Mischung aus hoteltypischem Service, gepaart mit den Vorteilen einer Ferienwohnung.

Das Münchner Zentrum erreichen die Gäste, genauso wie die Ferienregion um den Starnberger See, in nur 20 Autominuten Fahrzeit.

Gerade in der bayrischen Metropole München sind die Zahlen an Übernachtungen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen – und das nicht nur zu Zeiten des Oktoberfestes.

Aktuelle Zahlen zeigen, dass im Raum München bis zum Jahr 2021 über 94.600 Betten benötigt werden.

Mit den **M41 Serviced Apartments** in München reagiert die **wobgroup** auf diesen steigenden Bedarf: Die **wob Projekt München M41 GmbH und Co. KG** errichtet ab Herbst 2020 in München / Obersendling insgesamt 91 Apartments mit attraktiven Gemeinschaftsflächen in hochwertiger, energieeffizienter Bauweise.

Wir schaffen Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, die Wert auf ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis legen und die Vielfalt Münchens erleben möchten.

Gerne stehen wir von der **wobgroup** Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, damit Sie auch in diesen Zeiten sicher und erfolgreich investieren können.

**18,3 MILLIONEN ÜBERNACHTUNGEN IN 2019 IN MÜNCHENS
GEWERBLICHEN BEHERBERGUNGSBETRIEBEN MIT 10+ REGISTRIERT.**

Quelle: muenchen.de

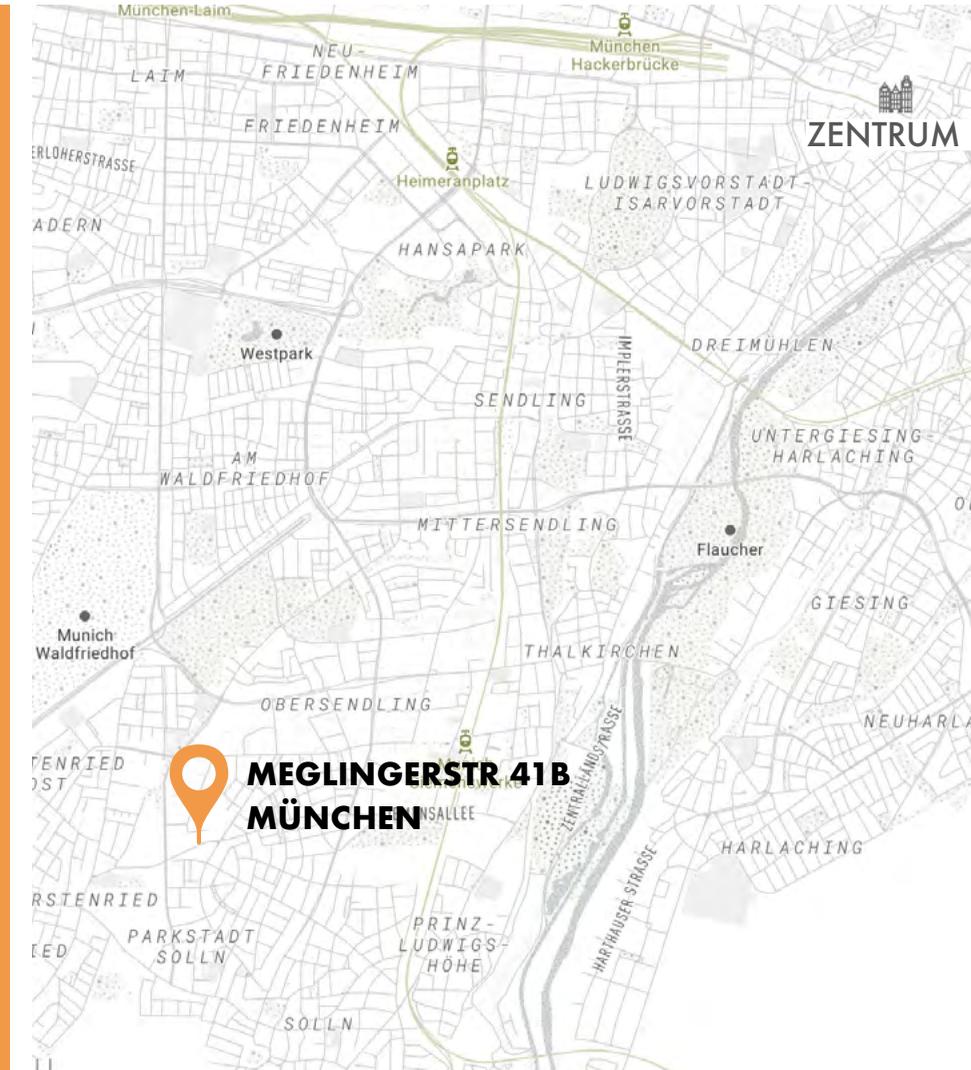
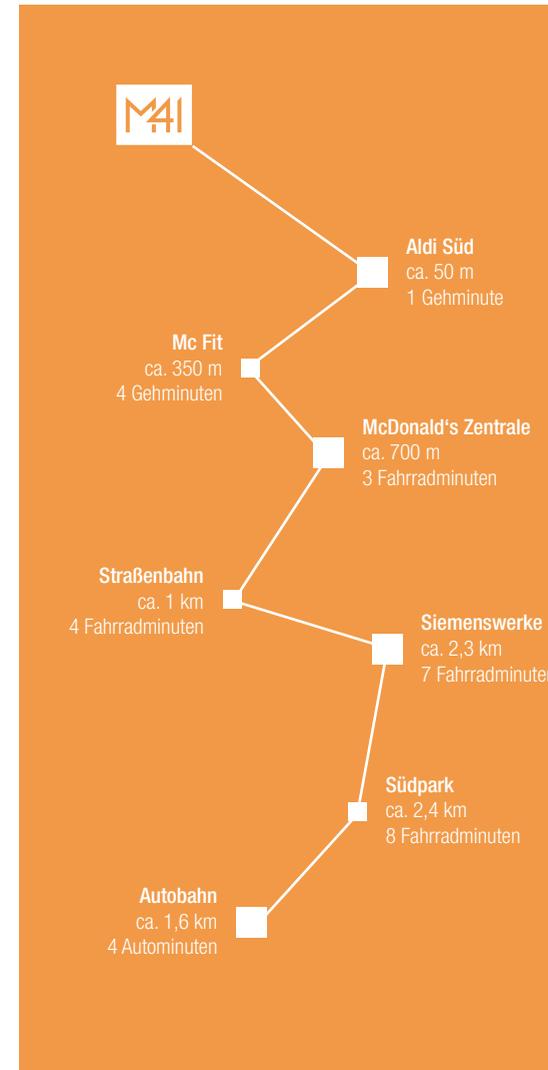
DAS PROJEKT

Klare, moderne Architektur. Ein überzeugendes Betriebskonzept. Bester Service. Auf dem ca. 1.240 m² großen Grundstück entsteht ein modern-minimalistisches Gebäude mit insgesamt 91 Apartments (83 Zwei-Bett- & 8 Ein-Bett-Apartments) und 46 Tiefgaragenstellplätzen, in Form von Doppelparkern. Ein eigenes Badezimmer ist ebenso Standard wie die Vollmöblierung in Absprache mit dem Betreiber. Offene Gemeinschaftsflächen, auf Wunsch tägliche Reinigung, High-Speed-Internet in allen Apartments, Frühstücksangebot, Leihfahrräder, Getränke- und Snackautomaten sowie weitere Serviceleistungen bieten außergewöhnlichen Komfort. Das Konzept ist auf extended-stay bzw. long-stay ausgerichtet. Somit bleiben die Gäste in der Regel deutlich länger als bei einem gewöhnlichen Hotelaufenthalt. Das erleichtert die wirtschaftliche Planung des Betreibers und schafft im Idealfall eine lebendige Community der unterschiedlichen Branchen. Die Gäste genießen hier das gemütliche Gefühl eines eigenen Zuhauses in Verbindung mit hoteltypischen Benefits.

DIE CLEVERE KAPITALANLAGE MIT DEN GEWISSEN EXTRAS.

AUF EINEN BLICK

- › 83 Zwei-Bett-Apartments
- › 8 Ein-Bett-Apartments
- › 46 Tiefgaragenstellplätze
- › Betreiber: Kunstmann Hotels & Food GmbH
- › Pachtvertrag: 20 Jahre (plus 3 x 7 Jahre Verlängerungsoption)



KUNSTMANN HOTELS & FOOD GMBH

Viele wünschen sich die Sicherheit einer eigenen Immobilie, scheuen aber den damit verbundenen Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand.

Durch unser wob Investmentkonzept reduziert sich – dank langfristiger Verpachtung an einen erfahrenen Betreiber – der Aufwand für die Eigentümer erheblich.

Für das Projekt **M41 München** konnten wir die **Kunstmann Hotels & Food GmbH** gewinnen. Der jahrzehntelange Pachtvertrag bildet das starke Fundament für Ihre Kapitalanlage. In Kombination mit einer kompetenten Hausverwaltung brauchen Sie nicht viel mehr zu tun, als sich über Ihren monatlichen Geldeingang zu freuen. Einfach, zuverlässig und unkompliziert.

Das Familienunternehmen **Kunstmann Hotels & Food GmbH** hat sich auf Micro-Living in Form von Serviced Apartments und Hotels spezialisiert.

Erfolg ist für Geschäftsführer Hans Joachim Kunstmann die optimale Kombination aus Menschlichkeit, Wirtschaftlichkeit und umfangreicher Marktkenntnis. Bereits knapp 650 Betten an fünf Standorten deutschlandweit wurden erfolgreich aufgebaut und etabliert.

Der Standort im Münchner Süden bietet einen verkehrs- und kostengünstigen Ausgangspunkt für Business-Reisende und Langzeitbesucher. Service zum besten Preis. Hochwertige Ausstattung. Moderne Wohlfühlatmosphäre.

Willkommen in den **M41 Serviced Apartments**. Bleiben Sie gerne länger.



HANS JOACHIM KUNSTMANN IM INTERVIEW

“ Herr Kunstmann, worauf achten Sie besonders bei Ihren Betreiberkonzepten und welche Arten von Häusern betreiben Sie?

Wir setzen grundsätzlich auf regionale Produkte, zum Beispiel lokale Großbäckereien, die ebenfalls Ihre Zutaten aus der Gegend beziehen. Stichwort: bayrischer Weizen. Das schmeckt besser, frischer, stärkt die heimische Wirtschaft und hinterlässt durch kurze Transportwege weniger ökologische Fußabdrücke.

Unser Personal besteht nicht – wie bei vielen Mitbewerbern – aus vielen Externen mit Leihverträgen, sondern ist direkt bei uns angestellt (u.a. auch die Reinigung und Wäscherei). Unsere Hausmeister sind fachlich versiert und pendeln zwischen den Häusern.

Der Großteil unserer Belegschaft bleibt im jeweiligen „Stammhaus“ – wir haben aber einige „Springer“ die zwischen nahegelegenen Projekten aushelfen, um zu jeder Zeit einen geregelten Betrieb garantieren zu können.

Mit unseren drei Produktlinien decken wir den Bedarf der unterschiedlichen Reisenden optimal ab.

- **Basic** nennen wir unsere Apartments für preisbewusste Reisende.
- **CREO** sind unsere 3-Sterne-Hotels.
- **M41** ist unser neuestes Modell mit einer charmanten Mischung aus 3-Sterne-Hotel und Serviced Apartments.

“ Für welche Zielgruppe ist M41 gedacht?

Die Hauptzielgruppe sind sicherlich die sogenannten „Highly Skilled People“ in entsprechenden Management-Positionen bei

Unternehmen wie Siemens, KPMG, etc.

Zudem sprechen wir auch ausländische Fachkräfte an, welche für längere Zeit in München wohnen. Zum Beispiel saisonbedingt.

Besonders stolz sind wir auf unsere vielen Stammgäste. Auch in der Fremde ist das Gefühl des Heimkommens ungemein wichtig. Unsere Gäste schätzen dieses Gefühl und unseren individuellen Service, den wir natürlich mit jedem Besuch noch besser an die jeweiligen Wünsche anpassen können.

“ Warum haben Sie diesen Standort gewählt?

Der Münchner Süden ist die Schnittstelle zwischen Stadt und Natur. Mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 30 Minuten am Starnberger See. Diverse Firmenzentralen sind in der Nähe und die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

“ Über welche Kanäle und mit welchen Maßnahmen bewerben Sie Ihre Apartments?

Viele Kunden empfehlen uns mittlerweile weiter und auch die Stammkundenbindung zählt mit zu unseren wichtigsten Marketinginstrumenten.

Zudem schalten wir Direktwerbung in der Umgebung und sind selbstverständlich auf den großen Booking-Plattformen vertreten. Unsere preiswerten Zimmerraten tragen ebenfalls zu unserer Beliebtheit bei.

“ Werden Zimmerpools im Projekt M41 längerfristig an Firmen vermietet?

Diverse Großunternehmen nutzen dieses Konzept bereits in anderen Häusern. Wir sind diesbezüglich immer sehr aufgeschlossen und bieten Interessenten attraktive Pakete an.

“ Mit welchen Services überzeugen Sie Ihre Gäste?

Kostenloses W-LAN, tägliche Reinigung und Bewirtschaftung, Frühstück inklusive und am Abend optionale Snacks. Außerdem wird es im M41 voraussichtlich einen Fahrradverleih und ein Car-Sharing geben.

“ Wie sind Sie mit der Corona-Krise umgegangen und wie gehen Sie im Moment damit um?

Bis Mitte März war alles normal, danach gab es an fast allen Standorten von heute auf morgen keine Buchungen mehr. Unser Boardinghouse war jedoch weiterhin besetzt. Wir mussten leider an zwei Standorten Kurzarbeit anmelden. Pro Projekt wurde eine studentische Hilfskraft für die Koordination eingesetzt. Den „Shutdown“ haben wir dann direkt für Umbauten und Renovierungsarbeiten genutzt.

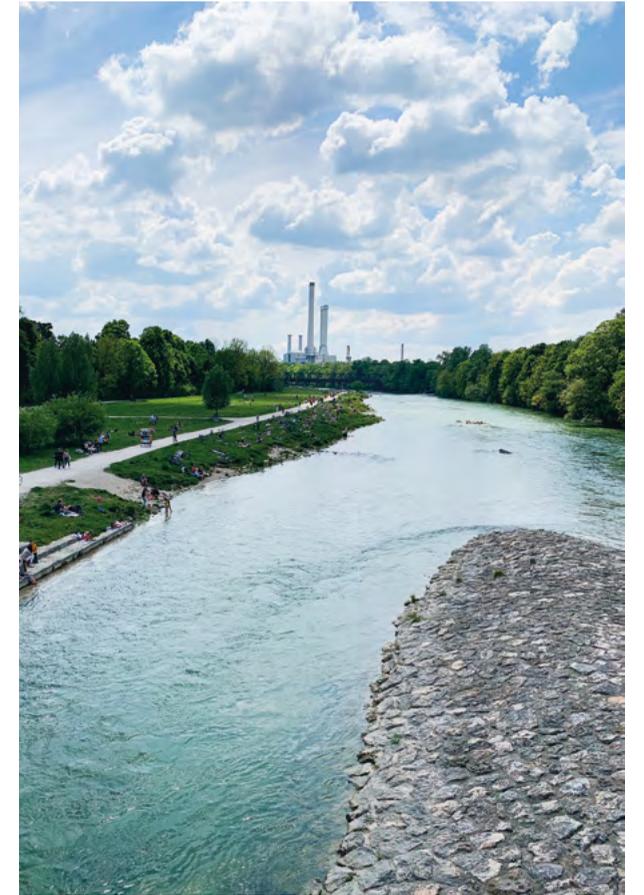
Ein Dank gebührt auch unseren Vermietern, mit denen wir faire Einigungen und Teilstundungen vereinbaren konnten. Am Monatsende erreichten wir die gleiche Liquidität wie am Monatsanfang. Zwei neue Standorte konnten wir in dieser Zeit zusätzlich erwerben.

Unsere Strategie ist auch weiterhin ein organisches Wachstum. Das heißt für uns, langsam weitere Immobilien zu kaufen und mit den unterschiedlichen Arten von Immobilien Synergien zu schaffen. Zum Beispiel Bäckerei/Restaurant/Hotel, etc.

“ Welche weiteren Projekte planen Sie?

Wir setzen wie oben erwähnt auf Mischunternehmen mit Restaurants, Bäckerei, Hotels, Boardinghouses. Möglichst breit aufgestellt, ergo: möglichst krisensicher.

Unsere Restaurants hatten quasi keinen Umsatzausfall und somit die gleichen Umsätze wie in den Biergartenmonaten.



Nachhaltigkeit, regionale Produktion und kurze Wege halten die laufenden Kosten niedrig und erleichtern das wirtschaftliche Arbeiten – das kommt indirekt auch Kapitalanlegern zugute. Selbst bei einer Auslastung von 60% macht der Betrieb keine Verluste.

Eine höhere Auslastung ist selbstverständlich geplant und wahrscheinlich.

Hans Joachim Kunstmann ist seit 11 Jahren als Unternehmer tätig, bekleidet ein Ehrenamt als Handelsrichter und ist Vorsitzender des Werbekreises Wolfratshausen.

DAS WOB INVESTMENTKONZEPT

Sowohl die jüngere Vergangenheit als auch die langfristigen Prognosen belegen es:

Eine Investition in den Sachwert Immobilie an einem starken Standort ist in mehrfacher Hinsicht attraktiv und zukunftssicher.

Die Preise steigen stetig, die hohe Nachfrage in Ballungsräumen wirkt sich auf die Renditen aus und Immobilieneigentum bietet Anlegern wertvollen Inflationsschutz. Eine interessante Sonderrolle nehmen in diesem Segment Betreiberimmobilien ein, da sie bequeme Zusatzrenten ohne lästigen Verwaltungsaufwand versprechen.

Durch die langfristige Vermietung an eine Betreibergesellschaft erhalten Sie nicht nur regelmäßig Ihr Geld – unabhängig davon, ob das Apartment belegt ist oder leer steht – sondern diese übernimmt auch Betriebskosten, Belegung und Pflege der Einheit für Sie.

Das macht Immobilien dieser Art zu einer der sichersten Kapitalanlagen mit konjunkturunabhängigem Wertzuwachs. Nach einigen Jahren verfügen Sie über einen bezahlten Sachwert und ein lukratives Zusatzeinkommen.

Ein weiterer Baustein unseres Konzeptes ist das Management durch eine professionelle Immobilienverwaltung. Diese kümmert sich um Abrechnung, Handwerkerbeauftragung und weitere administrative Aufgaben.

Die **wob Immobilien Verwaltung GmbH** als Erstverwalter der Anlage betreut bereits über 2.000 Einheiten mit Schwerpunkt Betreiberimmobilien. Ein fachlich fundierter, persönlicher Ansprechpartner als zuverlässige Schnittstelle zwischen Eigentümern, Betreiber und Dienstleistern.

Holen Sie das Maximum aus Ihrer Immobilien-Kapitalanlage heraus - mit dem wob Investmentkonzept.



GÄSTE
ZAHLEN
UNTERKUNFT



BETREIBER ZAHLT
PACHT UND
NEBENKOSTEN



IMMOBILIENVERWALTUNG
ÜBERNIMMT
ADMINISTRATION



EIGENTÜMER
ERHÄLT
MIETE

M41

NACHHALTIGKEIT

Klimaschutz und Nachhaltigkeit auf dem Bau sind leider immer noch keine Selbstverständlichkeit. Für uns jedoch sind sie Mission, Anspruch und Herzensangelegenheit zugleich. Denn auch für unsere Kunden bieten sie Vorteile – für unsere Nachkommen sowieso.

Den menschlichen Umgang mit natürlichen Ressourcen, dem Klima und der Umwelt ändert man nicht über Nacht. Dennoch versuchen wir bei jedem neuen Projekt unseren persönlichen Beitrag zum Klimaversprechen zu leisten. Zum Beispiel durch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe – wo möglich. Durch die Vermeidung schwer entsorgbarer Baustoffe. Oder auch durch eine insgesamt nachhaltigere Bauweise.

M41 München wird durch Fernwärme, welche überwiegend aus Geothermie-Quellen bezogen wird und somit CO₂-neutral ist betrieben. Ferner ist München an sich ein beliebter Hotspot und Entscheidungsplatz für viele internationale Unternehmen. Zudem setzt sich die Stadt München aktiv für das Klima ein.

Bis 2025 wollen die Stadtwerke München (SWM) so viel Ökostrom produzieren, wie ganz München verbraucht. Durch modernste Filteranlagen und insgesamt weniger Erdölverbrauch, senken die SWM schon jetzt kontinuierlich und messbar ihre Emissionen.

Jährlich wird München so über eine Million Tonnen CO₂ erspart. Das entspricht etwa dem jährlichen Ausstoß des ganzen Münchner Pkw-Verkehrs.

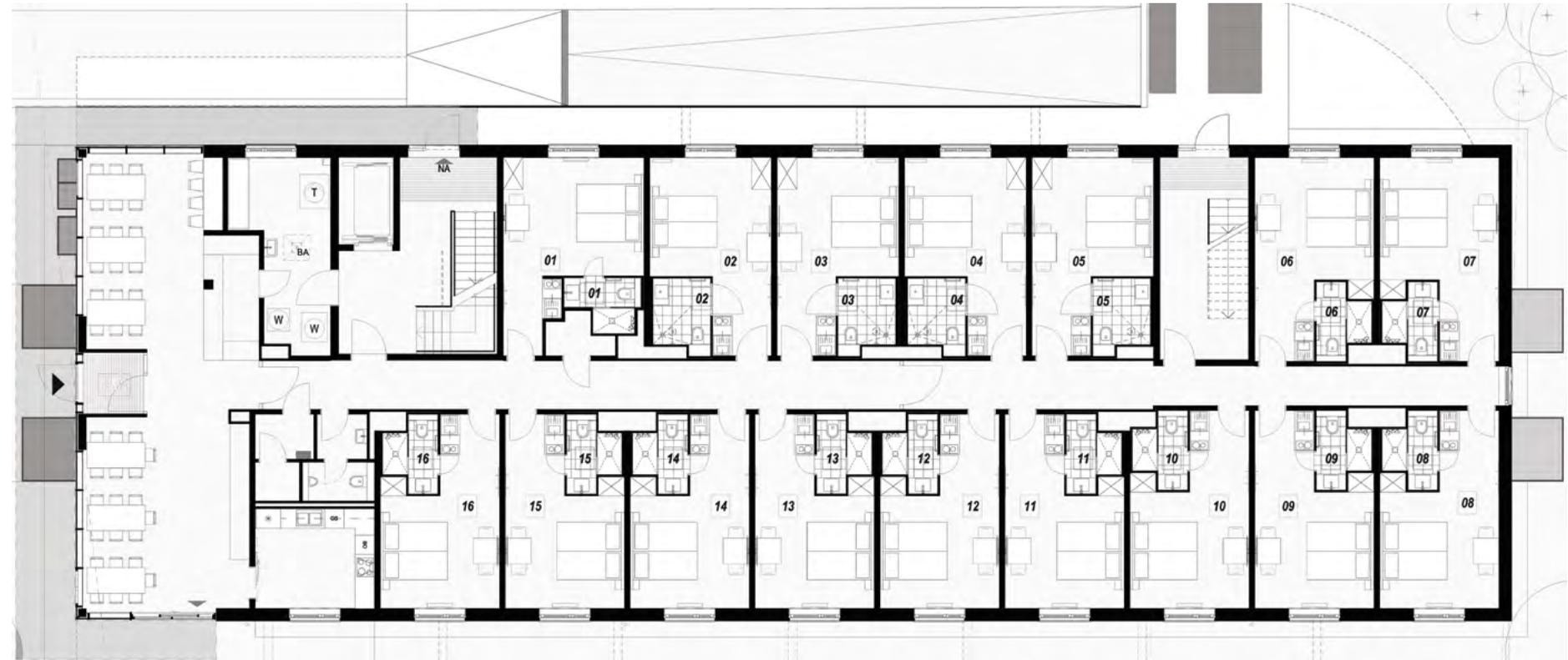
**WIR HABEN NUR DIESE EINE WELT.
DARAUF BAUEN WIR. DARAUF LEBEN WIR.
DAFÜR SETZEN WIR UNS EIN.**



DIE GESCHOSSE IM ÜBERBLICK

ERDGESCHOSS

- > 16 Zwei-Bett-Apartments
- > Frühstücksraum
- > Vorbereitungsküche
- > Rezeption



1. OBERGESCHOSS

- > 20 Zwei-Bett-Apartments



2. OBERGESCHOSS

› 20 Zwei-Bett-Apartments



3. OBERGESCHOSS

› 20 Zwei-Bett-Apartments



DACHGESCHOSS

- › 7 Zwei-Bett-Apartments
- › 8 Ein-Bett-Apartments
- › Lounge
- › Dachterrasse





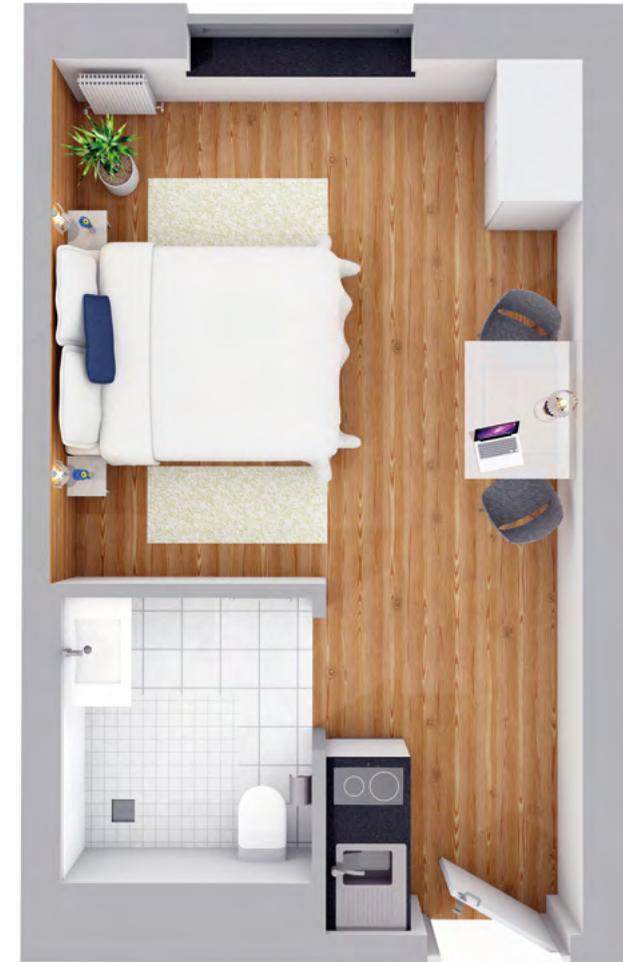
TYP 1

- › Die Darstellung kann von der tatsächlichen Darstellung - speziell im Hinblick auf Möblierung und Ausrichtung - abweichen. Grundrisse teilweise gespiegelt.
- › Fläche 20,80 m² - 22,57 m²



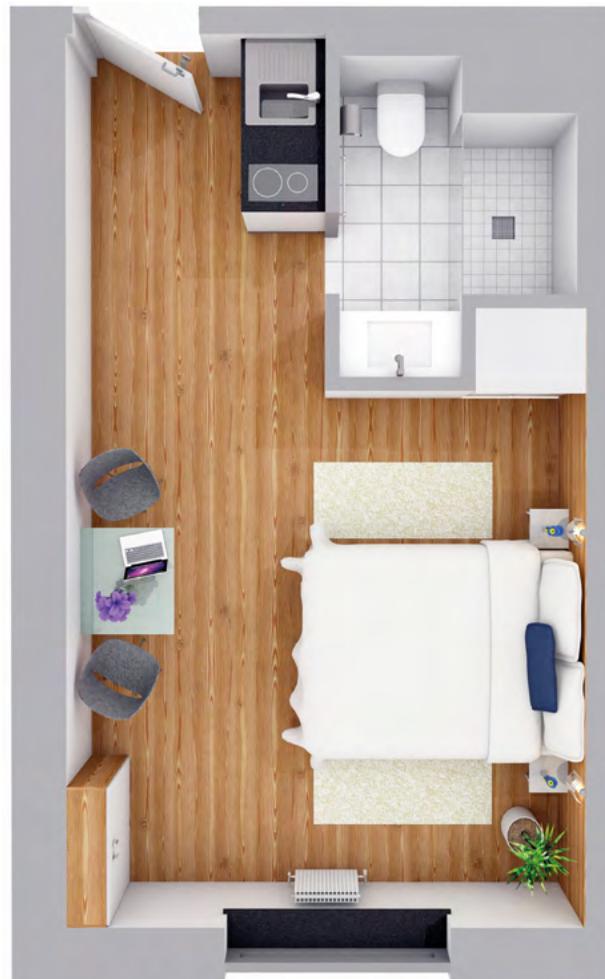
TYP 2 - barrierefrei

- › Die Darstellung kann von der tatsächlichen Darstellung - speziell im Hinblick auf Möblierung und Ausrichtung - abweichen. Grundrisse teilweise gespiegelt.
- › Fläche 22,35 m² - 22,42 m²



TYP 3

- › Die Darstellung kann von der tatsächlichen Darstellung - speziell im Hinblick auf Möblierung und Ausrichtung - abweichen. Grundrisse teilweise gespiegelt.
- › Fläche 18,39 m² - 19,34 m²



TYP 4

- › Die Darstellung kann von der tatsächlichen Darstellung - speziell im Hinblick auf Möblierung und Ausrichtung - abweichen. Grundrisse teilweise gespiegelt.
- › Fläche 22,52 m² - 29,67 m²



TYP 5 - „R-Zimmer“

- › Die Darstellung kann von der tatsächlichen Darstellung - speziell im Hinblick auf Möblierung und Ausrichtung - abweichen. Grundrisse teilweise gespiegelt.
- › Fläche 28,49 m² - 28,85 m²



IM MÜNCHNER SÜDEN

Schon immer war Obersendling ein beliebter Wirtschaftsstandort und steht bis heute für eine lebendige Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Unweit der Isarauen, schnell auf der Autobahn, entspannt in die Innenstadt. Perfekt für Business-Reisende, die Anbindung und Freizeitwert zu schätzen wissen.

FESTE MIETEINNAHMEN

Der Betreiber zahlt monatlich eine Gesamtpacht. So erhält jeder Eigentümer seinen Anteil, unabhängig davon, ob das Apartment gerade leer steht oder belegt ist.

LANGFRISTIGER PÄCHTER

Freuen Sie sich über hohe Planungssicherheit, dank eines Mietvertrages mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren. Zusätzlich hat der Betreiber eine Verlängerungsoption von 3 x 7 Jahren.



RUNDUM-SORGLOS-PAKET

Der Betreiber kümmert sich um Instandhaltung, Schönheitsreparaturen sowie um die Wartung und Pflege der Außenanlagen. Weiterhin trägt er die Kosten für Energie, Entsorgung, etc. Die **wob Immobilien Verwaltung GmbH** übernimmt neben der WEG Verwaltung auch die Mietverwaltung für Ihr Apartment. Sie erhalten Ihre monatliche Netto-Miete nach Abzug aller Kosten und Gebühren.

ATTRAKTIVE STEUERVORTEILE

Die Apartments können steuerlich abgeschrieben werden. Der Zeitraum beträgt dabei 50 Jahre bei einem AfA-Satz von 2% aus den Herstellungskosten.

EINFACHER WIEDERVERKAUF

Jedes Apartment erhält einen eigenen Grundbucheintrag als Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Dadurch kann jeder Eigentümer das Objekt jederzeit ohne Zustimmung eines Dritten verschenken, vererben, belasten oder veräußern.

BERECHNUNGSBEISPIEL

MEA 111,89 / 10.000 stel

Flächen	2-Bett-Apartment Nr. 81
Fläche Apartment	22,34 m ²
plus anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen	17,41 m ²
Gesamtfläche	39,75 m ²
Mietertrag	3,10 %
<small>im Verhältnis Gesamtkaufpreis zu Kaltmiete</small>	
Gesamtkaufpreis	238.300,00 EUR
plus Grunderwerbsteuer <small>(3,5 % vom Kaufpreis)</small>	8.340,50 EUR
plus Notar- und Grundbuchkosten <small>(2 % vom Gesamtkaufpreis)</small>	4.766,00 EUR
Erwerbsaufwand	251.406,50 EUR
jährlicher Mietertrag	7.384,50 EUR
jährliche Verwaltergebühr <small>WEG - Verwaltung monatl. 23,00 EUR inkl. gesetzlicher MwSt.</small>	328,44 EUR
jährliche Instandhaltungsrücklage <small>monatl. 0,25 EUR je 1 / 10.000-stel MEA</small>	335,67 EUR
jährliche Mietverwaltergebühr	71,40 EUR
Mietertrag jährlich <small>nach Abzug der Kosten</small>	6.657,27 EUR
Nettommietertrag monatlich	554,77 EUR

DIE BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

1 EINLEITUNG

Die **wob Projekt München M41 GmbH & Co.KG** realisiert in der Meglingerstraße 41b den Neubau einer gewerblich genutzten Beherbergungsstätte im Sinne von Serviced Apartments. Der zukünftige Betrieb wird durch die **Kunstmann Hotels & Food GmbH** übernommen.

2 LAGE

Das Grundstück, Flurnummer: 268/25, Gemarkung Forstenried befindet sich an der Meglingerstraße 41b im Münchner Stadtteil Obersendling. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Fitnessstudio, Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere Hauptsitze großer Unternehmen.

3 GEBÄUDE & KONZEPTION

Das Gebäude wird über den sich an der Meglingerstraße befindlichen Haupteingang betreten. Direkt hinter dem Haupteingang schließt der Frühstücksraum mit einer Vorbereitungsküche an, sowie Personal-WC und Serviceräumlichkeiten des Betreibers. Außerdem ist im Empfangsbereich neben einem Windfang eine halboffene, Rezeption angeordnet. Die insgesamt 91 Apartments (83 Zwei-Bett-Apartments und 8 Ein-Bett Apartments), sowie die dazugehörigen Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen erstrecken sich auf die Ebenen Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss. „Highlight“ ist die im Dachgeschoss befindliche Lounge mit zugehöriger Dachterrasse. Der Gebäudekomplex wird mit einem Flachdach errichtet. Extensive Begrünungen der Dachflächen werden nur vorgesehen, wenn diese behördlich gefordert werden. Im UG befinden sich Technikräume und eine Tiefgarage mit 46 Stellplätzen (in Form von Doppelparkern).

4 ALLGEMEINE ANGABEN

Generell wird bei der zu errichtenden Immobilie von einer gewerblich genutzten Beherbergungsstätte ausgegangen. Die Apartmentvermietung richtet sich vor allem an solche Personen, die über einen Zeitraum bis 4 Wochen am Ort der Serviced Apartments verweilen möchten und denen dabei eine gewisse Eigenständigkeit oder Unabhängigkeit im Verhältnis zu hoteltypischen Serviceleistungen geboten wird. Neben dem Verzicht auf sog. „hotelübliche“ Nebenleistungen (z.B. Restaurant, Bar, Freizeiträume) ist die Ausstattung

der Apartments mit Kochgelegenheit und Kühlschrank (Pantryküchen) signifikant. Das Gebäude wird in Teilen nach der DIN 18040-2 für barrierefreies Bauen (Wohnungen) konzipiert. Auf Grundlage einer dokumentierten Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden sowie dem betreiberseitigen Konzept zur Barrierefreiheit (Bewohner, Angestellte) können Teile des Gebäudes von der DIN 18040-2 abweichen. Die DIN 18040-1 kommt nicht zur Anwendung, da das Gebäude nicht öffentlich zugänglich ist (Rezeption am Eingang). Die zu errichtende Immobilie entspricht ansonsten den zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen, allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Arbeitsstättenrichtlinien (ASR), sofern nachfolgend keine Abweichungen beschrieben werden. Die Immobilie wird generell auf den Betreiber zugeschnitten errichtet.

5 BAUPHYSIK UND BRANDSCHUTZ

Bei Erstellung der Immobilie müssen folgende Punkte grundsätzlich Berücksichtigung finden:

- Nachweis thermische Bauphysik auf Basis ENEC 2014 mit erhöhten Anforderungen an Neubauten ab 2016. Eine Umsetzung des avisierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann aufgrund des aktuellen Standes (d.h. Zeitpunkt der Baugenehmigung) im Normgebungsverfahren (Inhalt Referentenentwurf unklar) nicht erfolgen.
- Nachweis Schallschutz Gebäude und passiver Lärmschutz. Es gelten, sofern bauordnungsrechtlich nicht anders vorgeschrieben, die Vorgaben der DIN 4109 (Ausgabe 2016), projektbezogen kommt Beiblatt 2 zur DIN 4109, Tab. 2, Abschnitt 3 – Beherbergungsräume- zur Anwendung. Dies bedeutet zwischen den Schlafräumen und gemeinschaftlichen bzw. fremden Nutzungseinheiten wird ein üblicher Qualitätsstandard erreicht, welcher gegenüber dem öffentlich-rechtlichen geforderten Mindestschallschutz wahrnehmbare Verbesserungen aufweist. Eine Umsetzung der Empfehlungen der derzeit im Entwurf vorliegenden DIN 4109-5 erfolgt im Hinblick auf den Standard des Betreibers nicht.
- Lüftungskonzept in Anlehnung an DIN 1946-6 und DIN 18017-3, wobei die Lüftungsstufen 2+3 gemäß DIN 1946-6 zugunsten eines höheren Wohnkomforts (Verminderung Zuglufterscheinungen) und niedrigerer Heiz- und Wartungskosten weitestgehend nutzerabhängig, d.h. mittels manueller Fensterlüftung sichergestellt werden.
- Projektbezogen erstellter Brandschutznachweis.

6 KELLERGESCHOSS

6.1 AUSSENWÄNDE UND FUNDAMENTE

Die Ausführung erfolgt in Stahlbeton gemäß statischen Anforderungen. Das Gebäude wird komplett unterkellert. Die Baugrubensicherung muss aus Platzgründen mittels umlaufenden Verbau erfolgen, welcher nach Baugrubenverfüllung weitestgehend im Erdreich verbleiben muss (nicht sichtbar).

6.2 TG-BODENFLÄCHEN

Gebäudeinterne Parkflächen – insofern sie nicht im Rahmen der normativen Vorgaben des Abstandes zum 100-jährigen Hochwasser mit Pflasterbelägen ausgebildet werden dürfen – werden als oberflächenfertige Stahlbetonkonstruktionen mit flächigem Oberflächenschutzsystem ausgeführt (Vergleiche auch Variante B Tabelle 5 DBV Merkblatt Parkhäuser und Tiefgaragen, Fassung Januar 2018). Das Oberflächenschutzsystem bedarf einer jährlichen Inspektion. Insofern wird auf den Punkt „Wartung“ verwiesen.

7 AUSSENWÄNDE

Die gesamte Fassade besteht oberhalb des Kellers aus Massivbau (wärmedämmverfüllte Ziegel). Zur Vermeidung von späterer Entsorgungsproblemen wird auf Wärmedämmverbundsystem-Materialien weitestgehend verzichtet.

8 INNENWÄNDE

Tragende Elemente werden aus Massivmauerwerk oder, wenn statisch erforderlich, aus Stahlbeton ausgeführt. Die Ausführung nicht tragender Wände erfolgt aus Leichtbauwänden oder aus Mauerwerk.

9 GESCHOSSDECKEN, TREPPEN

Geschoßdecken und Treppen werden in Stahlbeton ausgeführt.

10 DÄCHER

Das Gebäude erhält ein Flachdach in Stahlbeton mit Kiesauflage und, wenn dies behördlich gefordert wird, extensiver Begrünung nach Vorgabe des Architekten/Planers. Dachabdichtungen auf genutzten / ungenutzten Flachdächern werden als gefällelose, bituminöse Umkehrdächer ausgebildet. Ausführung gem. Flachdachrichtlinie und DIN 18531. Bei etwaigen Widersprüchen gilt vorrangig die DIN 18531. Alternativ kommt ggf. eine Ausführung als bituminöse Warmdachkonstruktion mit Gefälle in Betracht.

11 WAND- UND DECKENOBERFLÄCHEN

11.1 ALLGEMEIN

Die sichtbar bleibenden Deckenoberflächen aus Beton in Flurbereichen und im Frühstücksraum werden vom Grundsatz her in der Sichtbetonklasse SB 2 (normale gestalterische Anforderungen) nach Merkblatt Deutscher Beton – und Bautechnik – Verein „Sichtbeton“ als „Filigrandecken“ ausgeführt. Fertigteilstöße werden verspachtelt und sind daher in der Sichtbetonfläche optisch hervorgehoben. Für geputzte, gespachtelte Oberflächen bzw. Oberflächen von Trockenbaukonstruktionen gilt gemäß den Merkblättern des Bundesverband Ausbau und Fassade sowie des Bundesverbandes Gipsindustrie e. V. „Putzoberflächen im Innenbereich“ bzw. „Verspachteln von Gipsplatten“ für die Oberflächenqualität folgendes:

- Trockenbaukonstruktionen – Grundsatz Q 2 (übliche optische Anforderungen), im Rahmen des Gestaltungskonzeptes bei Einzelflächen Q 3 (erhöhte optische Anforderungen), im Bereich von Plattenbelägen Q 1
- Abgezogene Putze (nur unter Plattenbelägen) – Q 2
- Gefilzte / geglättete Putzoberflächen – Grundsatz Q 3 (Standardanforderungen an Ebenheit)
- Teilgespachtelte Fertigteildeckenuntersichten – Grundsatz Q2 (ggf. nicht Flure + Frühstücksraum)

Generell gelten für alle hergestellten Oberflächen aus Putz / Trockenbau / Massivbauteile die Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen nach Tab. 3 DIN 18202 (ausgenommen Zeile 4 und 6 – normale Anforderungen).

11.2 BEWITTERTE AUSSENWAND (FASSADE)

Wetterbeständiger, hydrophober, wasserdampfdurchlässiger Mineralputz nach DIN 18550 auf monolithisch verarbeiteten wärmedämmverfüllten Ziegeln. Farbgestaltung entsprechend Farbkonzept des Architekten.

11.3 APARTMENTS, AUFENTHALTS-, INNENRÄUME

Leichtbauwände: gespachtelt; Betonflächen: entgratet, gespachtelt und gestrichen; Mauerwerk: einlagig geglätteter Putz oberflächenfertig hergestellt für Malerarbeiten.

11.4 DECKENUNTERFLÄCHEN

Betondecken glatt und planeben gespachtelt und geschliffen und für Anstrich vorbereitet. Ausgenommen davon sind ggf. Sichtbetondecken in den Fluren und dem Frühstücksraum in Abstimmung mit dem Betreiber.

12 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Rahmen, Flügel und Glashalteleisten der Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff ausgeführt. Die Farbgebung der Fenster und Anstriche, sowie die Fensterteilungen richten sich nach dem Gesamtgestaltungskonzept des Objektes und den bauphysikalischen Erfordernissen (gem. Wärme- und Schallschutznachweis). Die Fenstergrößen werden auf Basis der Vorgaben aus der Landesbauordnung BayBO, Art. 45 (2) ermittelt. Tageslichtberechnungen nach DIN 5034 werden nicht zu Grunde gelegt. Im Sinne einer besseren Möglichkeit zur Ausstattung / Möblierung der Zimmer wird auf eine Umsetzung der Breitenregelung nach DIN 5034-1 explizit verzichtet. Entsprechend dem Konzept zur Barrierefreiheit im Gebäude sind die Anforderungen aus der DIN 18040-2 bei den betreffenden Fenstern und Türen zu berücksichtigen.

13 SONNENSCHUTZ

Alle Fenster in den Apartments erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz aus elektrisch betriebenen Rolladenanlagen. Insofern der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes es erfordert, werden auch die restlichen Fenster bzw. verglasten Fassaden mit Rolladenanlagen oder außenliegenden Sonnenschutzanlagen ausgestattet. Alternativ können auch

geeignete Sonnenschutzverglasungen oder verschattende Vordächer zur Ausführung kommen. Fenster- / verglaste Türelemente in Flucht- und Rettungswegen, sowie Zugangstüren zu Terrassen und Fassadentüren, erhalten prinzipiell keine Sonnenschutzanlagen. Die farbliche Gestaltung der Rolladenpanzer wird im Rahmen des Gesamtgestaltungskonzepts festgelegt. Der Antrieb erfolgt elektrisch und wird dezentral gesteuert.

14 TÜREN

14.1 ALLGEMEIN

Im Normalbetrieb offenstehende Türen (bspw. Flur- und Brandabschnittstüren) bedürfen keines elektrischen Antriebs, sondern erhalten lediglich eine elektro-mechanische Feststellvorrichtung. Situationsbedingt können einzelne, ständig geschlossene Türen in barrierefreien Bereichen, motorisch betrieben werden müssen, sofern keine alternative Ausführung zulässig ist. Oberflächen und Material der Türen richten sich nach dem Gesamtgestaltungskonzept des Objektes und den bautechnischen Erfordernissen und Auflagen.

14.2 HAUPTINGANGSTÜR MIT WINDFANG

Der Haupteingang wird als Windfang mit elektrischem Drehtürantrieb ausgeführt. Die motorische Öffnung kann im Bedarfsfall über Sensor oder Taster von innen und außen angefordert werden.

14.3 HOLZINNENTÜREN

Sämtliche Holzinrentüren, insbesondere die Zugangstüren zu den Bewohnerzimmern, werden als Drehflügeltüren in Abhängigkeit von den technischen Anforderungen als Röhrenspantüren mit CPL-Beschichtung in Stahlzarge ausgeführt.

14.4 BADTÜREN

Der Feuchtigkeit ausgesetzte Türelemente, wie bspw. Türen der Bäder in den Bewohnerzimmern, werden entsprechend der normativen Erfordernisse als Feuchtraumelemente eingesetzt. Diese Türen erhalten eine sog. WC-Schließung (rot/weiß).

14.5 SONSTIGE TÜREN

Türen im UG (Schleuse TG, Technikräume) werden als Stahlblechtüren mit und ohne Brandschutzanforderungen ausgeführt. In barrierefreien Bereichen sind aus Platzgründen ggf. elektrische Drehtürantriebe mit Taster innen/außen notwendig.

14.6 SCHLIESSANLAGE

Generell ist für das gesamte Haus eine Generalschließanlage mit Gruppeneinteilungen gemäß mit Betreiber abgestimmten Schließplan vorgesehe. Jedoch werden die Zugangstüren der Apartments mit einer sog. „Hotelschließung“, d. h. einem elektrischen (akkubetriebenen) Zutrittssystem im Türschild für die Türöffnung mittels programmierbarer key-cards (z.B. System „assa abloy“) ausgestattet. Der Betreiber wünscht keine zusätzliche Möglichkeit der Türverriegelung von außen und innen, so dass dort keine PZ-Schlösser ausgeführt werden. In Abstimmung mit dem Betreiber können noch weitere Türen im Gebäude in das Zutrittssystem eingebunden werden.

15 BODEN- UND WANDBELÄGE

15.1 ALLGEMEIN

Die Auswahl der Boden- und Wandbeläge erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzepts in Abstimmung mit dem Betreiber. Die Anforderungen aus der DIN 18040-2 werden nach Erfordernis berücksichtigt.

15.2 FLIESENARBEITEN ALLGEMEIN

Bodenfliesen werden mit der jeweiligen erforderlichen Rutsch- und Abriebfestigkeit ausgeführt. Allgemein gilt, die Auswahl des Fliesenmaterials erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzepts in Abstimmung mit dem Betreiber. Abdichtungen im Gebäudeinneren (Nasszellen etc.) unter Plattenbelägen werden grundsätzlich als Verbundabdichtungen nach ZDV Merkblatt „Verbundabdichtungen“ bzw. gemäß DIN 18534-1 ausgeführt. Trockenbauarbeiten werden in Bädern, Feucht – und Nassräumen entsprechend der Wassereinwirkungsklassen der DIN 18534-1 ausgeführt.

15.3 FLIESEN APARTMENT-BÄDER

Es wird angestrebt, dass nach Möglichkeit alle Sanitärzellen als Fertignasszellen ausgeführt werden. Dabei werden die

Wandfliesen nur in den Bereichen ausgeführt, wo sie als Spritzschutz notwendig sind. Die nicht gefliesten Bereiche werden auf malerfertigem geputzten oder gespachtelten Untergrund in Standard weiß, Nassabriebklasse 2, mit biozider Dispersionsfarbe gestrichen. Eine Farbakzentuierung (mittel getönt) bis max. 20% der Zellenwandflächen ist möglich. Der Fußboden wird komplett mit der erforderlichen Rutsch- und Abriebfestigkeit sowie dunkler Fugenbildung gefliest.

15.4 FLIESEN FOYER, FRÜHSTÜCKSRaum, REZEPTION

Diese Räume erhalten großformatige Bodenfliesen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Rutschfestigkeit und einen dazu passenden Fliesensockel, h ca. 6 cm. Der Frühstücksraum kann aus raumakustischen Erwägungen heraus auch mit elastischen Bodenbelägen belegt werden. Die Auswahl des Fliesenmaterials erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes.

15.5 FLIESEN TREPPENHÄUSER

Alle innenliegenden Treppenhäuser erhalten großformatige Bodenfliesen, die Treppenläufe werden auf Tritt- und Setzstufen gefliest. Die Treppenhäuser erhalten umlaufend einen passenden Fliesensockel. Die Auswahl des Fliesenmaterials erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes.

15.6 ELASTISCHE BODENBELÄGE

Die Apartment-Zimmerbereiche, Flure in Wohnbereichen, ggf. der Frühstücksraum und der Loungebereich erhalten einen Fußbodenbelag aus Kunststoffbelägen (Designbeläge Plankenware) z.B. Fabr. Gerflor, CREATION 55 oder gleichwertige. Die Sockelleisten, bestehen aus MDF-Holzwerkstoff oder dem verwendeten Bodenmaterial. Die Rezeption (sofern nicht gefliest) und die Vorbereitungsküche (Kleinküche) erhalten einen Fußbodenbelag mit Kunststoffbelag (Bahnenware) z. B. Fabr. Gerflor. Mipolam Cosmo oder gleichwertige. Sofern nicht gefliest werden die Sockelleisten, aus MDF-Holzwerkstoff oder dem verwendeten Bodenmaterial ausgeführt.

15.7 LAGER- UND TECHNIKRÄUME

Alle sonstigen Lager- und Technikräume, sowie TG-Schleusen erhalten auf dem Estrich einen staubbindenden Anstrich.

15.8 DACHTERRASSEN

Die Dachterrasse erhält einen Betonwerksteinbelag oder wird aus gleichwertigem Material im Splittbett verlegt.

16 MALERARBEITEN, ANSTRICHE

Die Farbgebung der Anstriche richtet sich nach dem Gesamtgestaltungskonzept für die äußere und innere Gestaltung des Objektes und/oder den bautechnischen Erfordernissen und Auflagen.

16.1 APARTMENTS, FOYER, REZEPTION, LOUNGE, FLURE

Alle o. g. Räume werden an Decken und Wänden auf malerfertigem geputzten oder gespachtelten Untergrund mit einem scheuerfesten Dispersionsanstrich in der Ausführung seidenmatt, in Standard weiß, Nassabriebklasse 2 beschichtet. Farbakzentuierungen an Wänden (mittel getönt) bis max. 20% der gestrichenen Wandflächen sind möglich. In den Wohnfluren (Etagenfluren) und im Frühstücksraum erhalten die Decken keine Anstriche (Sichtbeton).

16.2 FLURBEREICHE UG, TREPPENHÄUSER, SERVICERÄUME

Alle o. g. Räume werden an Decken und Wänden auf malerfertigem geputzten oder gespachtelten Untergrund mit einem scheuerfesten Dispersionsanstrich in der Ausführung seidenmatt, in Standard weiß, Nassabriebklasse 2 versehen.

16.3 SONSTIGE RÄUME, TECHNIK -, NEBEN - UND LAGERRÄUME

Alle untergeordneten Räume, welche oben nicht näher beschrieben wurden (z.B. Technikräume), werden an Decken und Wänden nach Abstimmung mit dem Betreiber oberflächenbehandelt.

17 WÄRMERZEUGUNG / HEIZUNG

Das Gebäude wird an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen. Eine Unterzählung des Verbrauchs von Wärme (Heizung), Kalt- und Warmwasser innerhalb des Gebäudes

erfolgt nicht. Fußbodenheizungen sind im gesamten Gebäude nicht vorgesehen. Es kommen Flachheizkörper mit regulierbaren Thermostatventilen zum Einsatz, in allgemein zugänglichen Bereichen ggf. mit Behördenventilen. Die Sanitärzellen der Apartments erhalten Handtuchheizkörper, jedoch ohne Dauerfunktion.

18 SANITÄR-INSTALLATIONEN

18.1 ALLGEMEIN

Die Auswahl der Objekte und Ausstattungen erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes. Die Versorgung mit Trink- bzw. Kaltwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Führung der Sanitärleitungen erfolgt in Installationsschächten bzw. Vormauerungen. Aufgrund der vorliegenden Wasseranalyse, des örtlichen Versorgungsunternehmens wird eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut. Grundsätzlich kommen Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen zur Ausführung. Dezentrale Zählungen sind nicht vorgesehen.

18.2 NASSZELLEN IN DEN APARTMENTS

Sanitärausstattungen basieren auf den Richtlinien der VDI 6000. Ausgenommen hiervon sind die Waschtische in den Nasszellen der Apartments, da hier Waschtischablagen als Möblierungen ausgeführt werden. Die detaillierte Festlegung der Sanitärausstattungen erfolgt in Abstimmung mit dem Betreiber. Sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen stammen weitestgehend aus einem Fabrikat / Serie. WC (wandhängend als Tiefspüler), Toilettenpapierhalter und Toilettenbürste, Waschtischplatte mit Aufsetzwaschbecken und Einhebelmischbatterie, Spiegel, Duschwanne aus Stahlwannen mit Wannenträger oder bodengleich geflieste Duschen und Einhebelmischer-Duscharmatur, Duschabtrennung aus Glas gem. Abstimmung mit Betreiber, Heizkörper in Form eines Handtuchheizkörpers, jedoch ohne Dauerfunktion. Bodengleiche geflieste Duschen werden in barrierefreien Bereichen ausgeführt. Die Ausführung der barrierefreien Nasszellen gem. DIN 18040-2 und 18040-2 R erfolgt analog unter Berücksichtigung der dort gestellten Anforderungen (z.B. bodengleiche Duschen, Stützklappgriffe, unterfahrbare Waschtische, Bewegungsflächen, etc.) und den mit Abschluss des Mietvertrages festgelegten Belangen des Betreibers.

18.3 „PANTRYKÜCHEN“ IN DEN APARTMENTS

In allen Apartments werden die erforderlichen haustechnischen Anschlüsse (Warm-/Kaltwasser, Abwasser) für den Anschluss von „Pantryküchen“ (Kochgelegenheit, Spüle, Kühlschrank) hergestellt, inkl. aller dazu erforderlichen Absperrungen und Ventile in Wänden und Böden.

18.4 SERVICERAUM EG

Service- bzw. Waschraum im EG: Die Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner werden vorgesehen. Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss inkl. Einhebelmischer.

18.5 FRÜHSTÜCKSRaum MIT VORBEREITUNGSKÜCHE

Eckventil als Absperrvorrichtung für Warmwasser und Kombi-Eckventil als Absperrvorrichtung für Kaltwasser. Die Positionierung im Raum erfolgt gem. den planerischen Vorgaben des Kleinküchenlieferanten des Betreibers.

19 RAUMLUFTECHNIK, GEBÄUDE BE- UND ENTLÜFTUNG

Für die Be- und Entlüftung des Objektes wird ein Lüftungskonzept nach folgender Maßgabe erstellt:

- Die Belüftung erfolgt in Anlehnung an DIN 1946 – 6 und 18017 – 3, wobei Feuchteschutzbelüftung (Stufe 1) nutzerunabhängig erfolgt. Die Stufen 2 und 3 werden zu Gunsten des Wohnkomforts sowie niedriger Heiz – und Wartungskosten weitestgehend nutzerabhängig mittels manueller Fensterlüftung sichergestellt.
- Die Sanitärzellen der Apartments und WC-Anlagen erhalten Abluft-Ventilatoren mit Schalldämpfer, die über Dach entlüften. Neben der permanent laufenden Grundlast (Sicherstellung Stufe 1) wird bei Bad-/ WC-Nutzung durch Betätigung des Lichtschalters die Intensivlüftung aktiviert. Diese erhält nach Ausschalten des Lichtschalters einen Nachlauf. Die Belüftung zu Stufe 1 erfolgt über Nachströmung / Überströmung des Bad-/ WC-Türblattunterschnittes (ca. 2 cm) und Anordnung von Außenluftdurchlässen (ALDs) in Fensterrahmen bzw. in Außenwänden angrenzender Bereiche.

- Innenliegende Serviceräume / E-Verteilerräume etc. erhalten generell keine Abluftanlagen bzw. mechanische Lüftungsanlagen. Dies gilt auch für Lagerräume und sonstige Nebenräume ohne ständigen Personenaufenthalt.
- Frühstücksraum und Lounge erhalten keine mechanischen Lüftungsanlagen. Beide Räume werden generell nutzerabhängig mittels manueller Fensterlüftung be- und entlüftet.
- Der Serviceräum (Waschraum mit WM u. Trockner) erhält in Abhängigkeit von den möglichen Betriebszuständen eine Be- / Entlüftung (z.B. mechanische Be- und Entlüftung nach Erfordernis).

20 ELEKTRO-INSTALLATIONEN

20.1 ALLGEMEIN

Die Auswahl der Schalterprogramme, Beleuchtungskörper und Ausstattungen erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes. Die Stromzählungen erfolgen zentral im Gebäude. Unterzählungen für die einzelnen Apartments erfolgen nicht. Die auszuführende Anzahl von Steckdosen und Schaltern richten sich nach den Erfordernissen zur wirtschaftlichen Nutzung und dem Betrieb des Gebäudes und wird im Zuge der Elektroplanung mit dem Betreiber abgestimmt. Hinsichtlich des Einsatzes von Fehlerlichtbogen - Schutzvorrichtungen (AFDD Schutzschalter) im Projekt erfolgt eine Bewertung der Notwendigkeit auf Basis der Empfehlungen der aktuellen DIN VDE 0100-420; 2019-10. Zur Erkennung von besonderen Risiken durch Auswirkungen von Fehlerlichtbögen in Endstromkreisen wird in der Planungsphase eine Risiko- und Sicherheitsbewertung durchgeführt. Die TG- Rampe erhält im nicht überdachten Bereich eine Begleitheizung in den Fahrspuren (Breite jeweils ca. 50 cm). Als Leuchtmittel werden ausschließlich LEDs verwendet. Es wird ein äußerer und innerer Blitzschutz entsprechend der geltenden Vorschriften ausgeführt.

20.2 TELEFON / INTERNET / TV

Die Internetversorgung im Gebäude (ohne UG / TG) erfolgt mittels W-LAN- Accespoints (Verkabelung inkl. Stromversorgung wird vom Eigentümer, aktive Komponenten vom Betreiber, erbracht). Die TV-Verkabelungen vom Technikraum im UG bis in jedes Apartment erfolgen ebenfalls vom Eigentümer. Die Signalversorgung erfolgt durch einen örtlichen Versorger (z.B. M-NET, Kabel Deutschland). Alle Apartments werden mit Telefon (am Nachttisch) ausgestattet. Die Telefonverkabelungen vom

Technikraum im UG bis in jedes Apartment erfolgen durch den Eigentümer. Die Anschlusskosten für Internet, TV und Telefonie trägt der Betreiber, ebenso die monatlich anfallenden Gebühren. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse (Hauseinführungen ins Gebäude) trägt der Eigentümer.

20.3 APARTMENTS

Anschlüsse für TV, Telefon, sowie Schalter, Steckdosen, Decken- und Wandleuchten in erforderlicher Anzahl nach Vorgaben des Betreibers. In allen Apartments werden die erforderlichen elektrischen Anschlüsse für den betreiberseitigen Anschluss von „Pantryküchen“ hergestellt.

20.4 ALLGEMEINBELEUCHTUNG UND SICHERHEITSBELEUCHTUNG

Treppenhäuser und Flure in Wohnbereichen erhalten Leuchten mit integrierten Bewegungsmeldern. Dies gilt auch für Flure in allg. zugänglichen Bereichen (z.B. TG-Schleuse). Gemäß den Vorgaben des Brandschutznachweises werden zusätzlich Sicherheitsbeleuchtungen im Gebäude installiert. Alle weiteren Räume erhalten Leuchten mit Tasterschaltungen gem. Abstimmung mit dem Betreiber. Terrassenbereiche erhalten eine Außenbeleuchtung.

20.5 BRANDMELDEANLAGE

Im Haus wird eine Brandmeldeanlage gem. Brandschutznachweis installiert. Standort der BMA ist im EG (in der Nähe der Rezeption). Die Planung und Ausführung erfolgen auf Basis der Bescheinigung 1 (Brandschutz) und der örtlich relevanten TAB (technischen Anschluss-Bestimmungen).

21 FÖRDERTECHNIK

Im Gebäude wird ein Personenaufzug über alle Ebenen installiert. Die Größe des Aufzuges wird an der Personenanzahl im Gebäude bemessen. Der Aufzug wird generell den barrierefreien (rollstuhlgerechten) Erfordernissen aus der DIN 18040-2 entsprechend ausgeführt. Die detaillierte Ausstattung des Aufzuges erfolgt in Abstimmung mit dem Betreiber. Sofern der Aufzug an ruhebedürftige Räume (Apartments) angrenzt, wird dies schallschutztechnisch berücksichtigt

(Umfassungswände Aufzugsschacht). In der Tiefgarage werden sog. Doppelparkeranlagen ausgeführt, sodass auf einem TG-Stellplatz 2 Pkw's übereinander abgestellt werden können. Die Anlage wird elektrisch betrieben.

22 AUSSENANLAGEN

In den Außenanlagen sind Wasserzapfstellen, Steckdosen sowie ausreichende Beleuchtungskörper für die Allgemeinbeleuchtung vorzusehen. Diese Allgemeinbeleuchtung soll den funktionalen Erfordernissen entsprechen. Die Außenanlagen müssen in Teilbereichen für Rollstuhlnutzer geeignet sein. In den Außenanlagen ist ein Müllplatz in ausreichender Größe integriert. Die Bepflanzungen und Begrünungen werden gemäß Freiflächen-Fachplanung und Bestimmungen ausgeführt.

23 EINRICHTUNG

Im Mietvertrag mit dem Betreiber der „M41 Serviced Apartments“ ist geregelt, dass sämtliche zum Betrieb der Immobilie erforderlichen Ausstattung- und Einrichtungsgegenstände (FF & E = Furniture, Fixtures & Equipment) – im Bereich Sonder- und Gemeinschaftseigentum – vom Betreiber / Mieter zu beschaffen und zu installieren sind. Eigentümer und Kostenträger für FF & E sind die Eigentümer / Käufer der Immobilie.

Zur Einrichtung des Sondereigentums (Apartment) zählen unter anderem:

- Pantryküche inkl. Kochplatte, Kühlschrank, Spüle und Oberschränke
- Vorhänge und Dekoartikel nach Abstimmung mit dem Betreiber
- Kleiderschrank bzw. Regal, kleine Gardarobe
- Bett/-en mit Nachttisch
- Tisch mit Stühlen
- TV und Telefon

Zur Einrichtung des Gemeinschaftseigentums zählen unter anderem:

- Ausstattung der Vorbereitungsküche mit Herd, Spülmaschine, Kühlschrank (Anzahl und Größe nach Abstimmung mit dem Betreiber)
- Serviceraum mit Waschmaschinen, Trockner und Bügelmaschine (Anzahl und Größe nach Abstimmung mit dem Betreiber)

- Loungebereich und Dachterrasse mit Sitzgelegenheiten, Tischen, Dekoartikel, etc.
- Frühstücksraum mit Stühlen, Tischen, Buffetablagen, Geschirr, etc.
- Vorhänge und Dekoartikel nach Abstimmung mit dem Betreiber

Gemäß Mietvertrag ist der Betreiber zur laufenden Instandhaltung, -setzung und Ersatzbeschaffung von FF & E – auf eigene Rechnung – verpflichtet.

24 QUALITÄTSSICHERUNG

Zur Qualitätssicherung führt die TÜV Süd Industrie Service GmbH ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch. Nach den Begehungen wird mittels einer Urkunde die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums, sowie die Durchführung der Qualitätssicherungsmaßnahmen bestätigt.

25 ÄNDERUNGSVORBEHALT

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Änderungen und Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen.

RAUM FÜR IHR INVESTMENT

**91 Einheiten. 91 Investitionsmöglichkeiten.
Kaufpreise ab 199.400,- EUR.**

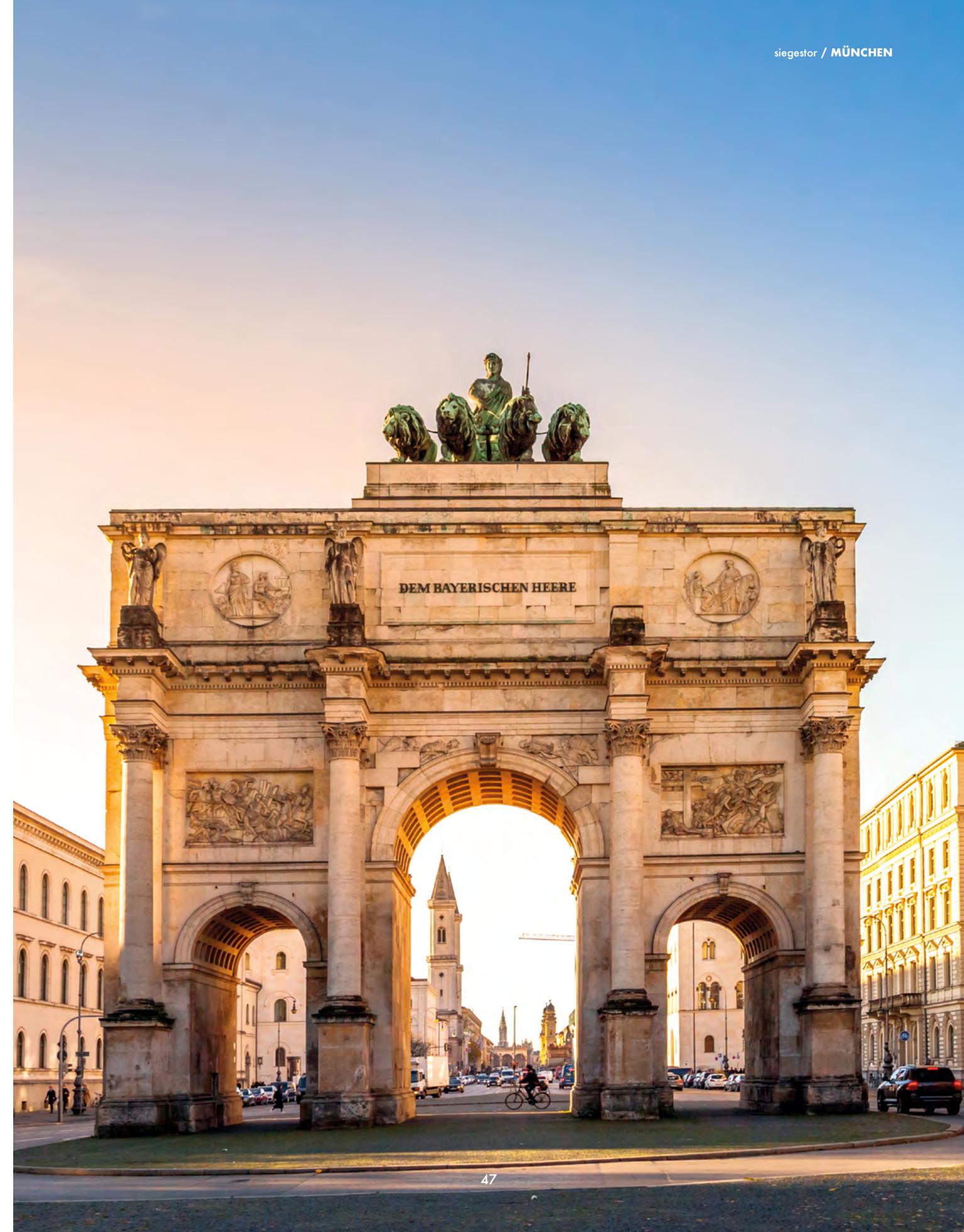
Transparenz, Fairness und Offenheit sind uns wichtig. Deshalb haben wir in diesem Prospekt Preislisten verzichtet. Klingt widersprüchlich?

Wir bieten Ihnen einen besonderen Service - ohne komplizierte Listen oder Kleingedrucktes - auf unserer Projektwebsite www.M41.immo

Dort finden Sie nicht nur sämtliche Einheiten mit Kaufpreisen, Berechnungen, Grundrissen und Verfügbarkeiten, sondern können zudem gezielt für Ihre Wunscheinheit eine Anfrage senden.

Schauen Sie vorbei. Informieren Sie sich. Lassen Sie sich begeistern.
www.M41.immo

M41
MÜNCHEN



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

DAS ANGEBOT - KURZÜBERBLICK

Die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** errichtet in München / Obersending ein gewerblich genutzte Beherbergungsstätte im Sinne von Serviced Apartments mit insgesamt 91 Apartments. Das Objekt wird im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt. Die **wob Immobilien Vertrieb GmbH** bietet im Auftrag der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** das Sondereigentum an einem oder mehreren Serviced Apartments zum Kauf an.

Die Serviced Apartments werden langfristig (20 Jahre plus die 3-malige Option auf Verlängerung der Grundmietzeit um je weitere 7 Jahre) an die Firma **Kunstmann Hotels & Food GmbH** als Betreiber vermietet.

Die **wob Immobilien Verwaltung GmbH** wurde als WEG-Verwalter für die Dauer von drei Jahren bestellt und kümmert sich u. a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie. Jeder Erwerber verpflichtet sich außerdem, mit diesem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwaltung) zu schließen.

Im Rahmen des Mietvertrages mit dem Betreiber wurde eine mietfreie Zeit (pre-opening-Phase) vereinbart. Der Erwerber erhält demnach für die ersten drei Monate ab Inbetriebnahme des Projektes keine Mietausschüttung. Diese mietfreie Zeit ist ggf. für die Liquiditätsplanung des Erwerbers relevant, insbesondere im Zusammenhang mit Kaufpreisfinanzierungen. Die Käufer übernehmen alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit dem Betreiber sowie den Verträgen über die WEG-Verwaltung und die Verwaltung des Sondereigentums.

Die Errichtung der Beherbergungsstätte unterliegt einem baubegleitenden Qualitätscontrolling durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH, Auftraggeber ist die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG**. Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Serviced Apartment, verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Der Käufer erhält den auf sein Serviced Apartment entfallenden Mietzins, abzüglich der Kosten für WEG-Verwaltung, der Kosten für die Verwaltung des Sondereigentums, der Instandhaltungsrücklage und evtl. sonstiger Kosten wie etwa anteilige Kontoführungsgebühren oder die zu entrichtende Umsatzsteuer.

EIGENE NUTZUNG

Die Eigentümer haben für die Dauer des Mietvertrages mit dem Betreiber grundsätzlich nicht das Recht, ihr Sondereigentum selbst zu nutzen, also Kraft ihrer Eigentümerstellung ihr eigenes Apartment zu bewohnen.

DER BAUTRÄGER - DIE WOB PROJEKT M41 MÜNCHEN GMBH & CO. KG

Die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** hat ihren Sitz in Neubiberg und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 107618 eingetragen. Das vollständig eingezahlte Stammkapital beträgt EUR 25.000,-. Geschäftsführer ist Herr Herbert Schiessl.

DIE KAUFIMMOBILIE

Der Käufer erwirbt von der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** das Sondereigentum an einem Serviced Apartment, verbunden mit dem zugehörigen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verwiesen.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Im Kaufpreis sind enthalten:

- Schlüsselfertige Erstellung
- Sämtliche Baunebenkosten
- Sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten
- Alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

Im Kaufpreis sind nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstiger Behörden für den Kaufvertrag
- Grunderwerbsteuer (3,5 %)
- Finanzierungskosten für den Kaufpreis (Grundsuldbestellung)
- Zwischenfinanzierung des Kaufpreises

Die Kaufpreiszahlung erfolgt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung in Raten, entsprechend dem Baufortschritt.

Die Fertigstellung der M41 Serviced Apartments München ist zum 30.09.2021 angestrebt und bis zum 31.03.2022 verbindlich zugesagt. Die vollständige Fertigstellung einschließlich der Außenanlagen muss bis zum 31.08.2022 erfolgen.

DER BETREIBER - DIE KUNSTMANN HOTELS & FOOD GMBH

Den Betrieb der M41 Serviced Apartments München übernimmt die **Kunstmann Hotels & Food GmbH**. Die hotelähnlichen Betriebe der **Kunstmann Hotels & Food GmbH** sind privat geführte Einrichtungen. Geschäftsführer der **Kunstmann Hotels & Food GmbH** ist Herr Hans Joachim Kunstmann.

DER MIETVERTRAG

Zwischen der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** und der **Kunstmann Hotels & Food GmbH** wurde ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren für die M41 Serviced Apartments München abgeschlossen. In diesem Vertrag wurde auch eine dreimalige Verlängerungsoption für die Mieterin von jeweils sieben Jahren vereinbart.

Mit Ablauf der fest vereinbarten Laufzeit, bzw. mit Ablauf der Verlängerungsoptionszeit, endet das Mietverhältnis. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Für eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie die vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe.

Mit Abschluss des Kaufvertrages und dem Besitzübergang übernehmen die Käufer alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag und seinen Anlagen. Der abgeschlossene Mietvertrag geht damit vollwirksam auf die Käufer der einzelnen Sondereigentumseinheiten (Apartments) über, um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer des Mietvertrages zu sichern.

CHANCEN UND RISIKEN WERTENTWICKLUNG / RENDITE

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet als z. B. Investitionen in Aktien. Dennoch unterliegt auch dieser Markt Schwankungen. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind Lage, Bauqualität,

Nutzungszweck, Wiederverkaufbarkeit sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

FERTIGSTELLUNGSRISIKO

Bei jedem Bauvorhaben kann es zu einer Verzögerung der Fertigstellung kommen. Mögliche Ursachen liegen im Genehmigungsverfahren, der Planung sowie der Ausführung. Die Bezugsfertigkeit des M41 Serviced Apartments München ist zum 30.09.2021 angestrebt und bis zum 31.03.2022 verbindlich zugesagt. Die Baugenehmigung liegt seit dem 18.04.2018 vor. Die Ab-geschlossenheitsbescheinigung liegt seit dem 26.08.2020 vor.

WEITERVERKAUF / FUNGIBILITÄT

Eigentümer von Sondereigentumseinheiten können diese jederzeit und ohne Zustimmung Dritter verkaufen, verschenken, belasten oder vererben. Im Falle einer Übertragung ist es in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich, dass etwaige Rechtsnachfolger in die bestehenden Verträge eintreten. Insbesondere betrifft dies den Mietvertrag mit dem Betreiber. Vor diesem Hintergrund kann der Kreis der Interessenten im Falle einer Veräußerung eingeschränkt sein.

BAUMANGELRISIKO

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein.

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Um das Baumangelrisiko möglichst gering zu halten, beauftragt die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** erfahrene Handwerksfirmen mit entsprechender Gewerbeberechtigung mit der Durchführung der Baumaßnahmen. Sie verpflichtet die TÜV Süd Industrie Service GmbH zu einem baubegleitenden Qualitätscontrolling. Sie setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mängelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** beseitigt.

Für etwaige notwendige und laufende Instandhaltungen sowie Instandsetzungen im Gemeinschaftseigentum, wird durch die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rund EUR 30.000,- pro Jahr gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann sich im Hinblick auf den Alterungsprozess und die Abnutzung des Gebäudes erhöhen und somit die Rendite negativ beeinflussen. Die Änderung der Höhe der Instandhaltungsrücklage oder die Durchführung größerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzt grundsätzlich einen Beschluss in der Eigentümerversammlung voraus.

WARTUNGSVERPFLICHTUNG

Der Miet- / Pachtvertrag regelt hinsichtlich der Wartung die organisatorischen Verantwortlichkeiten und Kostentragung zwischen Betreiber und Eigentümer der Immobilie. Die Wartungsleistungen für diejenigen Anlagen / Bauteile, welche auf Grund von Gesetzen oder Verordnungen einer Wartungs- und/oder Überwachungspflicht unterliegen bzw. bei denen die Wartung durch den Ersteller erfolgen muss, werden im Rahmen der Ausschreibung der Bauleistung angefragt und verhandelt. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern der Wartungsverpflichtung durch den Eigentümer der Immobilien nicht nachgekommen wird, Gewährleistungsmängelansprüche durch die jeweiligen Ersteller der Gewerke versagt werden können.

BONITÄTSRISIKO - WOB PROJEKT M41 MÜNCHEN GMBH & CO. KG

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** wurde zum Zwecke der Abwicklung des Projektes M41 Serviced Apartments München gegründet. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer durch eine Ratenzahlung nach Leistungsständen gemäß der MaBV abgesichert. Im Falle eines Ausfalles der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** erhält der Käufer dann nach Wahl der finanzierenden Bank entweder sein Geld (unverzinst) zurück, oder er erhält lastenfreies Eigentum und kann das Projekt gemeinsam mit den anderen Käufern fertig stellen.

BONITÄTSRISIKO - KUNSTMANN HOTELS & FOOD GMBH

Bei dem Betreiber handelt es sich um eine privatrechtliche Gesellschaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann.

Die **Kunstmann Hotels & Food GmbH** ist als inhabergeführter Familienbetrieb seit Jahren am Markt, verfügt bislang, nach den der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** zugänglichen Informationen, über ein geordnetes Geschäftsgebaren. Das Unternehmen betreibt derzeit bundesweit hotelähnliche Einrichtungen, mit ca. 650 Betten sowie ein Restaurant. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist vielfältig und einleuchtend. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** nicht beurteilt werden.

Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit des Betreibers stellt ein Risiko für den Käufer dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen, haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen. Zudem verfügen die Käufer über eine Mietsicherheit in Höhe von EUR 165.000,-. Diese Mietsicherheit entspricht drei Monatsmieten und ist durch den Betreiber bis zur Übergabe beizubringen. Die Sicherheit wird voraussichtlich mittels Bankbürgschaft hinterlegt. Im Falle einer Kündigung ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, einen neuen geeigneten Mieter für die Anlage zu finden. Eine Neuvermietung kann für die Käufer ein wirtschaftliches Risiko darstellen (z.B. Rückstände auf aufgelaufene Betriebskosten).

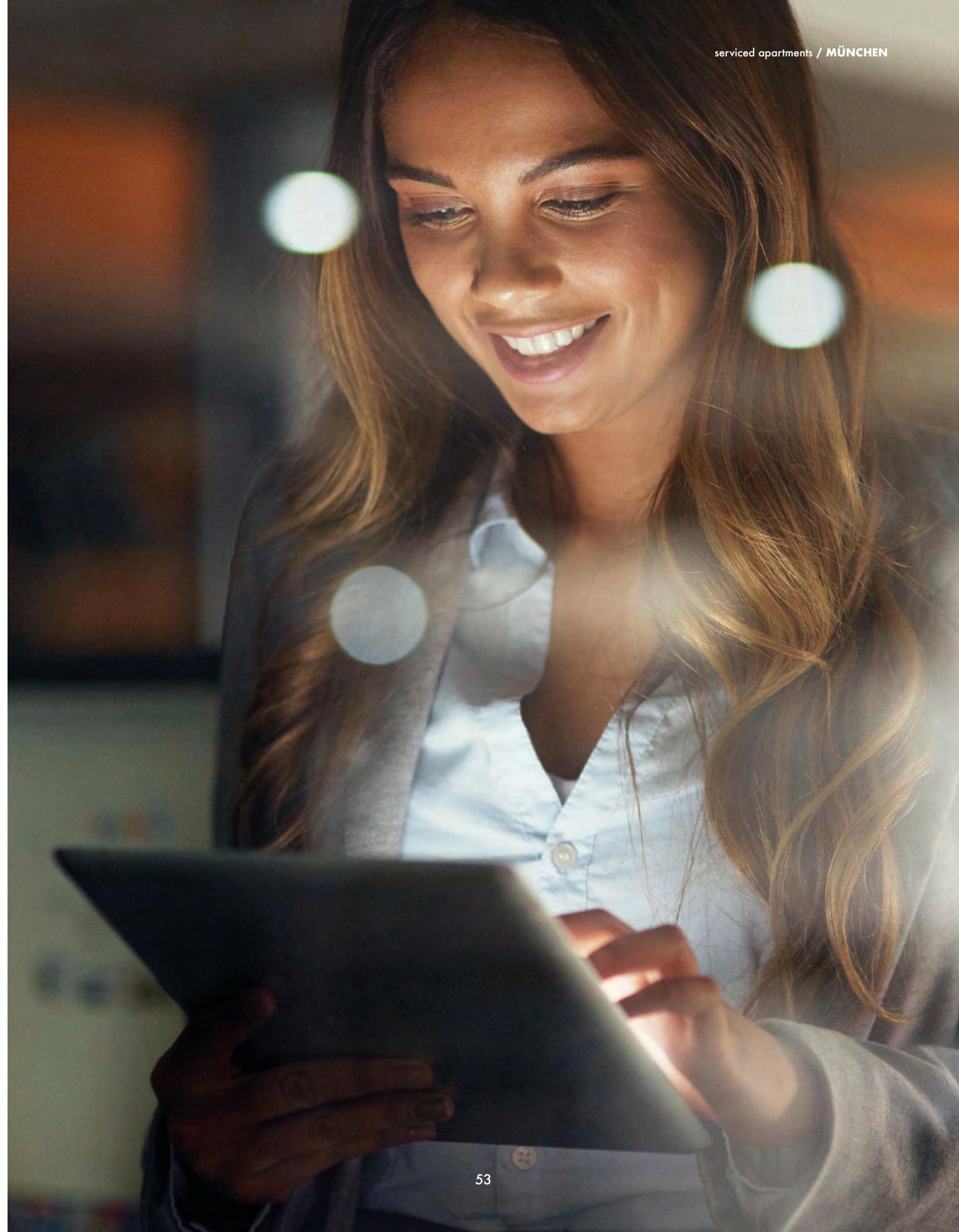
ALLGEMEINE HINWEISE VORBEHALT

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom August 2020.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, als Bestandteil der Beteiligungserklärung, maßgeblich. Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen sowie im Kaufvertrag enthaltenen Angaben.

Für den Inhalt des Verkaufsprospektes ist die **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG** allein verantwortlich. Von diesem Prospekt abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der **wob Projekt M41 München GmbH & Co. KG**.



KONTAKT



wob Immobilien Vertrieb GmbH

Lilienthalstraße 19
D-85579 Neubiberg / München



Kostenfreie Service-Hotline

Beratung und Terminvereinbarung unter:
0800 / 962 4666



E-Mail

anfragen@wobimmo.com



Projektwebsite

www.M41.immo

PROSPEKTHAFTUNG, PROSPEKTINHALT:

Verantwortlich für den Inhalt und die Herausgabe des Prospektes ist die wob Immobilien Vertrieb GmbH mit Sitz in D-85579 Neubiberg / München, Lilienthalstraße 19. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes München, Nummer: HRB 14 41 83.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und sind ohne Gewähr, insbesondere das auf Seite 21 dargestellte Berechnungsbeispiel. Sie entsprechen dem Stand vom August 2020.

Die Angaben aus dem gegenständlichen Prospekt stellen keine Vertragsgrundlage dar. Das Prospekt dient ausschließlich der Information. Vertragsbestandteile sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und die Teilungserklärung.

BILDQUELLEN / -RECHTE:

S.1 / 6 / 26/27 / 55: iStockphoto.com

S.4: Archiv wob group

S.9: Mapbox.com

S.9: Archiv tuw Verwaltungs GmbH / Visualisierung Miviso

S.10: Archiv Hans Joachim Kunstmann

S.13/17: Unsplash.com

S.35: Visualisierung Miviso

S.49: Adobe Stock

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Fotos und Visualisierungen dienen vornehmlich Illustrationszwecken. Maßgeblich für die Ausführung und Ausstattung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne.

www.M41.immo



anfragen@wobimmo.com
www.M41.immo



wob Immobilien Vertrieb GmbH
Lilienthalstraße 19
D-85579 Neubiberg / München

Kostenfreie Hotline: 0800 / 962 4666
Tel.: 089 / 244 04 853-30
Fax: 089 / 244 04 853-91

www.wobimmo.com