BAY IKO

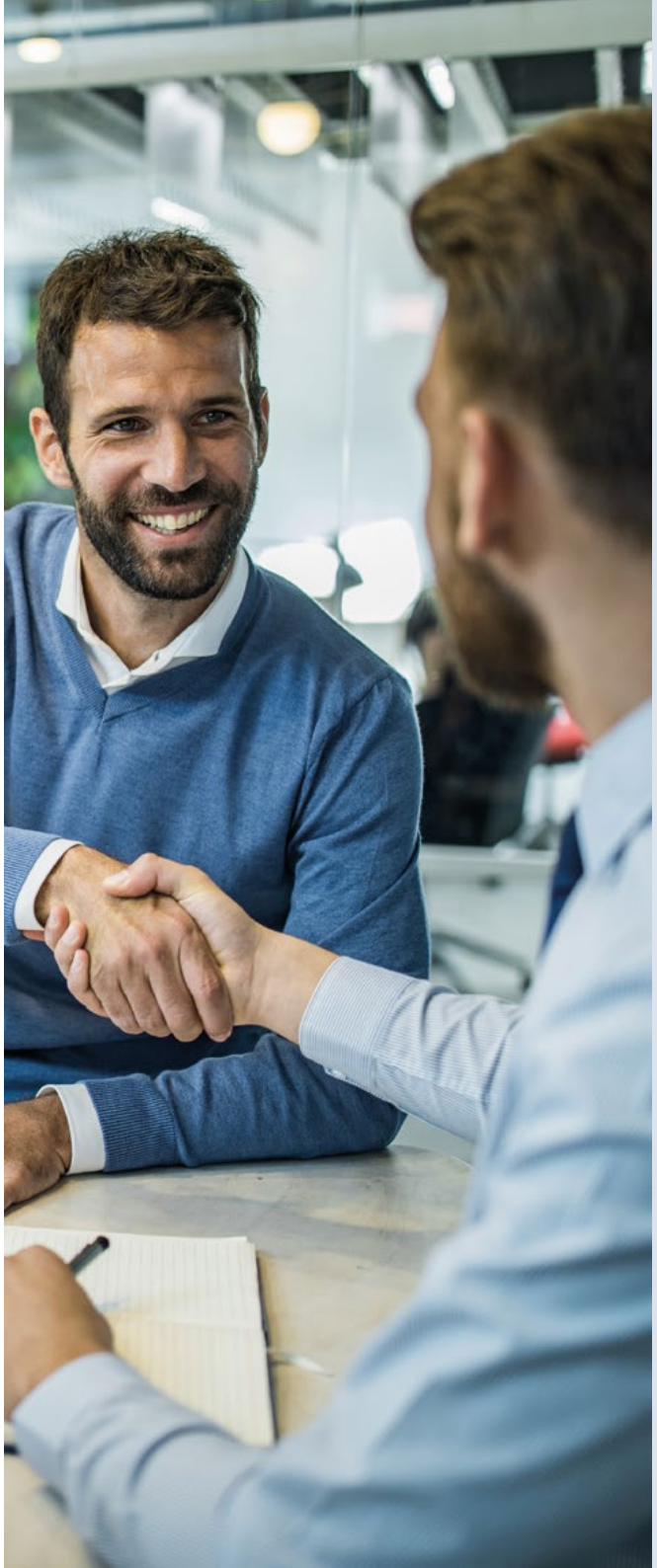
Bayerisches
Immobilien
Kontor

# MUGGENHOFER 177

# Inhalt


03 Vorwort
04 Das Objekt
06 Understatement, please
08 Viel mehr als Christkindlesmarkt und Bratwürste
11 Smart living – die Komfortwunder
13 Inspirierende Nachbarschaft
16 Mehr als eine Wohnung. Ein echtes Zuhause.
17 Qualitätsicherung durch den TÜV
18 Musterwohnung
20 Geschosspläne
22 Grundrisse
50 Das Bayerische Immobilien Kontor
51 Der Mietpool
52 Chancen & Risiken
54 Baubeschreibung Haus A
59 Baubeschreibung Haus B





# Aufbruch

Sie drängt sich nicht auf, ist eher zurückhaltend, biedert sich nicht an. Nein, Nürnberg ist nicht laut, was die Außenwirkung angeht. Man schätzt hier eher das Understatement. „Basst scho!“ gilt als höchste Form des Lobes und als Ritterschlag. Da verwundert es nicht, dass die zweitgrößte Stadt Bayerns längst nicht so im Brennpunkt der Aufmerksamkeit steht wie die große Schwester im Süden, die Landeshauptstadt München.

Doch Zurückhaltung kann auch etwas sehr Gutes haben. In der Metropolregion Nürnberg liegen bis heute **attraktive Investmentchancen** verborgen. Und das in einem Umfeld, das **wirtschaftlich höchst intakt** ist und vom Weltkonzern bis zum erfolgreichen Mittelständler ein **breites wirtschaftliches Spektrum** abdeckt. Hinzu kommt eine überaus **vitale Gründerszene**. Die zweithöchste Gründungsintensität in Deutschland kann die Region vorweisen. Und darauf ist man dann doch ein bisschen stolz.

Breite Brust kann man auch beim Thema **„Lebensqualität“** zeigen. Überragende 95 Prozent der Menschen, die in Nürnberg und Umgebung leben, sind mit diesem Faktor „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Kaum verwunderlich: Das **Freizeitangebot** und die **individuellen Entfaltungsmöglichkeiten in den Bereichen Kultur und Sport sind vielfältig** und lassen keinerlei Wünsche offen. Und wen es ins Grüne zieht, den erwarten **attraktive Naherholungsgebiete** in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

Die „Muggenhofer 177“ atmet zudem einen besonderen Geist Nürnbergs. Rund um das Areal, in dem einstmals Traditionsfirmen ihre Unternehmenssitze hatten, ist ein **quirliges Quartier** entstanden, das vom Aufbruch und vom **„sich neu erfinden“** zu erzählen weiß und zahlreiche Erfolgsgeschichten bereithält.

Gehen Sie Ihren persönlichen „Aufbruch“ an und entdecken Sie ein besonderes Objekt in einem spannenden und lebendigen Umfeld!

**Ihr Christoph Bauer**
Geschäftsführer Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

## Wie hätten Sie es denn gerne?

**Die „Muggenhofer 177" vollbringt ein kleines Wunder und schafft scheinbare Gegensätze miteinander perfekt zu verbinden. Ein U-Bahnanschluss unmittelbar vor der Haustüre, die Stadtautobahn A73 keine Minute entfernt, mit dem Fahrrad in gut 10 Minuten zum Nürnberger Hauptmarkt – und keine fünf Minuten zu Fuß, um in die wunderschöne Naturlandschaft der Pegnitzauen einzutauchen. Selten ist der Spagat zwischen Urbanität und Natur gekonnter gelungen.**

# Understatement, please

Formulieren wir es vorsichtig: Das fränkische Temperament neigt zur Bescheidenheit. Man ist zufrieden und macht darüber kein Aufhebens.

Dabei gäbe es allen Grund dazu, denn auch **im jüngsten „Glücksatlas" zählt Franken erneut zu den Top5 der deutschen Regionen** und liegt damit noch vor Südbayern. **Gute Gesundheitswerte, überdurchschnittlich hohe verfügbare Einkommen sowie eine geringe Arbeitslosenquote** sichern seit Jahren den Platz in der Spitzengruppe Immer mehr Menschen werden auf das Phänomen der Metropolregion Nürnberg aufmerksam, die sich in typisch-fränkischer Zurückhaltung präsentiert.

**Dabei stehen die Zeichen auf Wachstum.** Seit Jahren ist ein **kontinuierlicher Zuzug an Einwohnern** zu verzeichnen, gleichzeitig liegt die **Arbeitslosenquote bei lediglich 3,8%**. Einen Spitzenplatz belegt die Region zudem im Bereich Sicherheit: Führend ist sie und kann stolz auf die **niedrigste Kriminalitätsrate deutscher Metropolen** verweisen. Also regional und betulich? Nein, denn bis heute reicht der Ruf Nürnbergs als Handelsstadt hinaus in alle Welt. **Die NürnbergMesse zählt zu den Top15 Messegesellschaften rund um den Globus**.

Die Lage in der **Mitte Europas** und die **herausragende Verkehrsanbindung mit Flughafen, ICE-Anbindung** in alle Himmelsrichtungen und einem **dichtgeflochtenen Autobahndreieck** rings um die Stadt sind die Zutaten für ein Erfolgsrezept. Ein **breites Spektrum an Unternehmen aus Industrie und Dienstleistungen** schaltet und waltet von der zweitgrößten Stadt Bayerns aus. Rund **93.000 Studierende** sind an einer der insgesamt **20 Universitäten und Hochschulen** der Region immatrikuliert, **53 Forschungseinrichtungen** widmen sich den Themen der Zukunft.

**Attraktiver Wohnraum ist überaus begehrt, gerade kleinere Objekte sind umworben.** Nürnberg, eine Erfolgsgeschichte, an der viele teilhaben möchten.

# Viel mehr als Christkindles-markt und Bratwürste

**„Platz für Leben & Arbeiten“**, dieses Motto hat sich die Metropolregion Nürnberg selbst auf die Fahnen geschrieben – und tatsächlich ist für beide Lebenswelten ein herausragend gutes Angebot vorhanden. Eine **vielfältige Hochschullandschaft** sorgt für den unmittelbaren Wissenstransfer von Lehre & Forschung direkt in die Unternehmen. Wenig verwunderlich, dass in Nürnberg **überdurchschnittlich viele Patente** angemeldet werden. **Neben Marken von Weltrang wie adidas und Puma haben sich auch etliche „Hidden Champions“ in Nürnberg ihr Zuhause.** Mittelständler, oft hoch spezialisiert und damit nicht zwangsläufig im Fokus der Öffentlichkeit die jedoch von Franken aus Märkte rund um den Globus mit ihren vielfältigen Produkten und Dienstleitungen erobern – und obendrein gefragte Arbeitgeber sind.

Doch bei allem Erfolg und bei aller Arbeit – in Franken weiß man auch das Leben zu genießen. Lange bevor der Craft-Bier-Trend sich seinen Weg gebahnt hat, gab es in der Nürnberger Umgebung eine **Brauereilandschaft, die weltweit ihresgleichen sucht**. **200 kleinere und mittelständische Betriebe zaubern aus Wasser, Hopfen und Malz erfrischende Biere**, die im Sommer in den **zahlreichen Biergärten** in und rund um die Stadt ausgeschenkt werden und durstige Kehlen löschen.

**Große Festivals** wie **„Rock im Park“** locken Tausende von nah und fern nach Nordbayern und während des **„Klassik Open Airs“** oder dem **„Bardentreffen“** ist die halb Nürnberg auf den Beinen und an jeder Ecke in der malerischen Altstadt herrscht quirliges Leben. Die Facette der Hochkultur wird ebenso vom **Staatstheater** und einigen **Off-Bühnen** bedient, eine **breite Museumslandschaft** rundet das vielfältige kulturelle Angebot der Halbmillionenstadt ab, das regelmäßig Zuwachs bekommt: Das **Deutsche Museum** eröffnet in Nürnberg in Kürze eine Dependance. **Vereine** und etliche **Laufparcours** mit markierten Strecken laden dazu ein, sich auszupowern. Und wem das Grün in der Stadt nicht genug ist: Die **Fränkische Schweiz** und die **fränkische Seenlandschaft** sind beliebte Naherholungsgebiete, die sich jeweils nur eine kurze Auto- oder Zugfahrt vom Stadtzentrum entfernt befinden.

**In Nürnberg gehen Moderne und Tradition Hand in Hand: Die mittelalterliche Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern prägt das Stadtbild, während zahlreiche „Hidden Champions“ mit ihren Produkten und Dienstleistungen an High-Tech-Lösungen von morgen feilen und die moderne Seite der Halbmillionenstadt repräsentieren.**

# Smart living – die Komfortwunder

Die Formel „viel Wohnraum = hoher Wohnkomfort“ hat heute nicht mehr zwangsweise Gültigkeit. In den vergangenen Jahren hat sich weltweit ein **Trend** etabliert, der weiterhin anhält und kontinuierlich auf dem Vormarsch ist: **Bezahlbarer Wohnraum in attraktiven Innenstadtlagen zu einem vernünftigen Preis-/Leistungsverhältnis**.

„Weniger ist mehr“ ist das Credo der durchdachten Smart Living-Lösungen im 1- bzw. 2-Zimmer-Bereich. Die Reduzierung von Wohnfläche muss nicht zwangsläufig mit schwindendem Wohnkomfort einhergehen. Im Gegenteil. „Kompakt & komfortabel“ lautet häufig das Erfolgsgeheimnis dieser Wohnwunder.

Die Anzeichen, dass diese Entwicklung erst am Anfang steht, sind vielfältig, denn unterschiedlichste Megatrends unserer Zeit stützen diese.

**Die mobile Gesellschaft ermöglicht die Entkopplung von Wohnort und Arbeitsplatz.** Auch wenn es unter der Woche nur ein Wohnraum auf Zeit ist, soll doch nicht auf Komfort verzichtet werden. Die entstehende Flexibilität des Arbeitsmarktes hat somit eine enorme Nachfrage in diesem Marktsegment hervorgerufen – und bietet damit attraktive Investitionschancen. **Gleichzeitig wird die Entwicklung noch von einem weiteren Megatrend unterstützt, der Urbanisierung.** Prognosen gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2030 nur noch ca. ein Viertel der Bevölkerung auf dem Land und ca. ¾ in urbanen Großräumen leben werden. **Wohnraum wird in wirtschaftlich starken Großräumen wie der Metropolregion Nürnberg zur begehrten Ressource.**

Bezahlbarer und gleichzeitig komfortabler Wohnraum in guter Lage und hervorragender Ausstattung ist der Markttrend der Stunde. **Mit dem Konzept „Möbliertes Wohnen“ werden unterschiedlichste Zielgruppen wie Manager, Pendler, Singles, Studenten, Berufseinsteiger, junge Wissenschaftler und Nachwuchs-Führungskräfte angesprochen. In Nürnberg bestehen bereits heute 78% aller Haushalte aus 1- bis 2-Personen-Haushalten – diese Erscheinung wird auch in der Frankenmetropole in den kommenden Jahren noch weniger zur Ausnahme, sondern vielmehr zur Regel werden.**

## In der Nachbarschaft...

| | |
|---|---|
| Discounter | 600 Meter |
| U-Bahn-Station „Muggenhof“ | 260 Meter |
| Supermarkt Megastore | 1,4 Kilometer |
| Pegnitzauen | 600 Meter |
| Fitnesstudio | 350 Meter |
| Obst- und Gemüsehandel | 350 Meter |

# Inspirierende Nachbarschaft

An Kreativität hat es entlang der Muggenhofener Straße nie gemangelt. **In unmittelbarer Nachbarschaft hatten gleich drei ehemalige deutsche große Unternehmen ihre Keimzellen: „Quelle“, das Amazon des Analogzeitalters, „Triumph-Adler“ und die „AEG“.** Nach dem Weggang der Firmen wandelte man die Leerstände um und baute durch die **Ansiedlung kleinerer Unternehmen eine neue, pulsierende und schlagkräftige wirtschaftliche Infrastruktur** im Westen Nürnbergs auf. Das Areal **„AufAEG“** gilt als besonders gelungenes Beispiel einer Konversionsfläche mit zahlreichen Unternehmen aus den Bereichen **„Bildung & Forschung“**, **„Dienstleistungen & Handel“** sowie **„Design, Handwerk & Produktion“**.

Doch auch für das tägliche Leben ist rund um die „Muggenhofer 177“ alles geboten: **Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen**, zudem befindet sich eine **U-Bahnstation** mit direkter Anbindung ins Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof praktisch **direkt vor der Haustüre**. Die staufreie Fahrt zur Fußgängerzone in der Innenstadt ist mit der U-Bahn in weniger als 10 Minuten komfortabel zu bewältigen.

**Fitnessstudios, Ärzte und Supermärkte** befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Objekts und decken den Alltagsbedarf bestmöglich ab.

Und wer sich eine Auszeit in der grünen Lunge der Stadt gönnen möchte: Die **Pegnitzauen** mit weitläufigen Wegen zum Spazierengehen, Radfahren, Joggen oder Inlineskaten **sind nur gute fünf Minuten entfernt**.

177

# Mehr als eine Wohnung. Ein echtes Zuhause.

Investieren mit Köpfchen: Die „Muggenhofer 177" bietet in den **1- bis 2-Zimmer-Einheiten auf Flächen zwischen 25 m² - 77 m²** ihren Bewohnern nicht nur **hohen Komfort**, sondern obendrein die attraktive Gelegenheit für eine **nachhaltige Geldanlage**.

Einziehen und vom ersten Moment an wohlfühlen, dieses spezielle Erlebnis bieten die **1-Zimmer-Wohnungen, die komplett eingerichtet sind**. Von der Küche bis zum Bett, von der Couch bis zum Kleiderschrank ist all das vorhanden, was ein smartes City-Apartment ausmacht. **Wohnen ohne Umzugsstress – denn alles Wesentliche ist bereits vorhanden!**

Die **2-Zimmer-Wohnungen** sind mit einer **modern eingerichteten Küche** ausgestattet. Ansonsten bieten diese Einheiten viel Freiraum zur individuellen Gestaltung ihres Wohnraums. Eine **Fußbodenheizung** ist in allen Einheiten ebenso Standard wie die **Marken-Sanitärausstattung** und eine **bodentiefe Dusche**. Für traumhafte Ruhe sorgen die **3-fach verglasten Kunststofffenster**, die teilweise bodentief sind und für viel **Helligkeit und ein freundliches Wohnklima** sorgen.





# Qualitätssicherung durch den TÜV

Nachhaltige Qualität in allen Bauschritten – von unabhängigen Gutachtern geprüft.

Eine Immobilie kauft man nicht jeden Tag – und sicher nicht leichtfertig. Deshalb ist es bei einer solchen Investition besonders wichtig, dass man sich auf Qualität und Langlebigkeit verlassen kann. **Das Bayerische Immobilien Kontor stellt sich freiwillig den strengen Kriterien eines externen Auditors und hat sich TÜV-zertifizieren lassen.** Damit wird die Geschichte einer Immobilie vom Baubeginn an lückenlos dokumentiert. Zu verschiedenen Bauphasen findet eine Begehung statt, bei denen die Bauausführung überprüft und qualifiziert protokolliert wird.

**Ziel ist es, in jeder Phase die Bauqualität sicherzustellen und Transparenz für den Kunden durch einen unabhängigen Gutachter zu schaffen.** Die regelmäßige und kontinuierliche Kontrolle sorgt dafür, dass verlässlich qualitativ hochwertige Immobilien geschaffen werden – und damit Sicherheit für die Investition gewährleistet ist.

## So kann ein Tag beginnen

Die 3-fach verglasten Fenster sorgen Tag wie Nacht für ein ruhiges Wohnambiente und schaffen ein helles Raumklima. Über den durch die Fußbodenheizung vorgewärmten Parkettboden (ab 2-Zimmer-Wohnung Standard) ab ins Badezimmer, wo Marken-Sanitärausstattung einen beschwingt in den Tag starten lässt. Das einzige Problem: Bei derart viel Wohlbehagen und Komfort möchte man die eigenen vier Wände am liebsten gar nicht mehr verlassen.

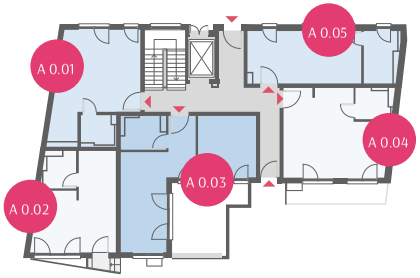
## Flexibel und sorglos Wohnen

Die 1-Zimmer-Apartments garantieren vom ersten Moment in sorgenfreien Wohnkomfort, denn sie sind von Bezug an möbliert.

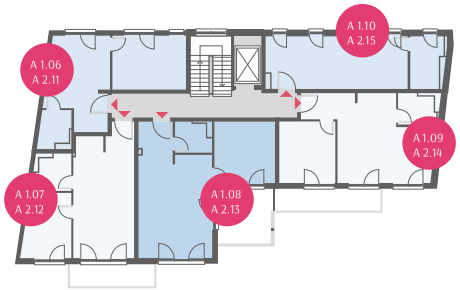
Darstellungen geben vergleichbare Musterwohnungen wieder, Änderungen sind vorbehalten

# Geschosspläne Haus A

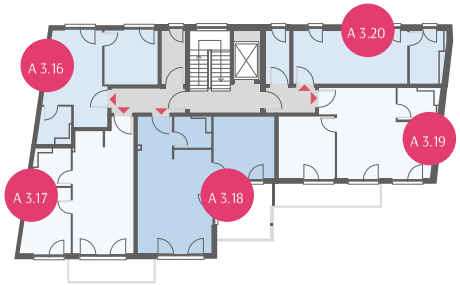
## Erdgeschoss



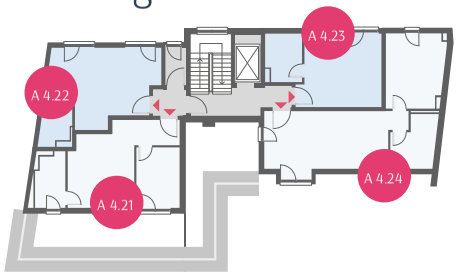

## 1./2. Obergeschoss



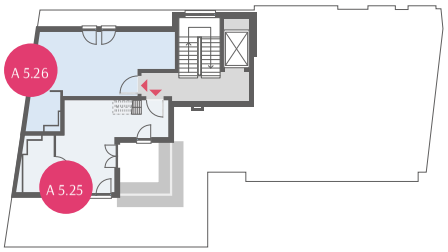

## 3. Obergeschoss



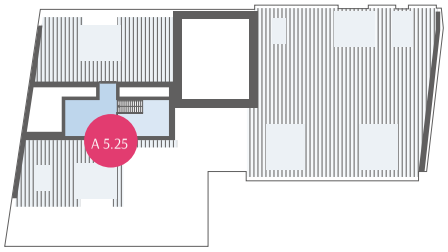

## 4. Obergeschoss




## 5. Obergeschoss

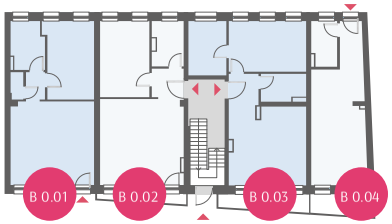



## Spitzboden

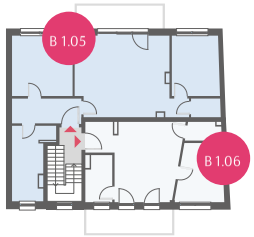



# Geschosspläne Haus B

## Erdgeschoss



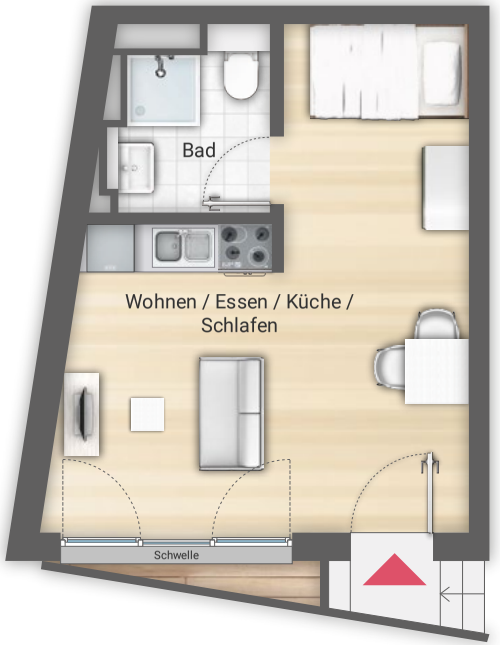

## 1. Obergeschoss



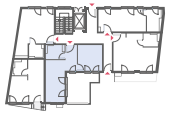
# Grundriss Wohnung A 0.01
## 1-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 29,14 m² |
| Bad | 3,41 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **32,55 m²** |

# Grundriss Wohnung A 0.02
## 1-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 25,05 m² |
| Bad | 3,98 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **29,03 m²** |



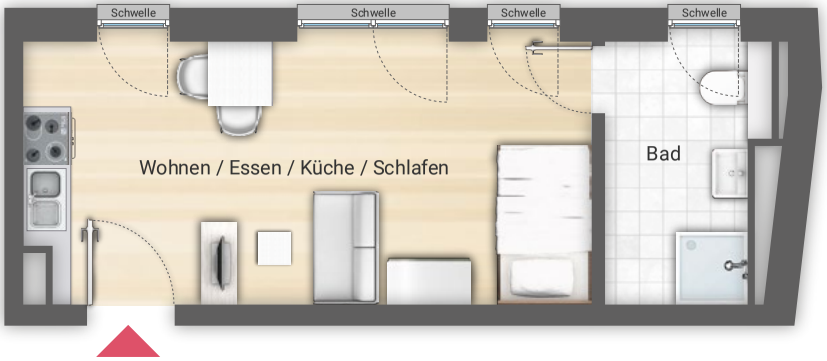
# Grundriss Wohnung A 0.03
## 2-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 24,47 m² |
| Bad | 5,25 m² |
| Schlafen | 13,81 m² |
| Terrasse (zu 1/2 angerechnet) | 9,08 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **52,61 m²** |

# Grundriss Wohnung A 0.04
## 1-Zimmer-Wohnung

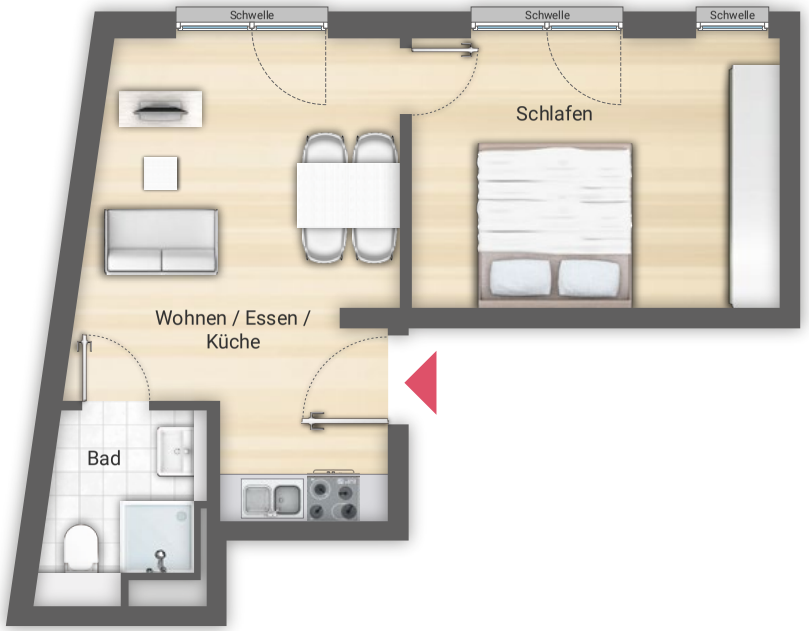
| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 31,58 m² |
| Bad | 3,87 m² |
| Terrasse (zu 1/2 angerechnet) | 6,35 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **37,94 m²** |

# Grundriss Wohnung A 0.05
## 1-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 23,32 m² |
| Bad | 6,23 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **29,56 m²** |

# Grundriss Wohnung A 1.06, A 2.11
## 2-Zimmer-Wohnung

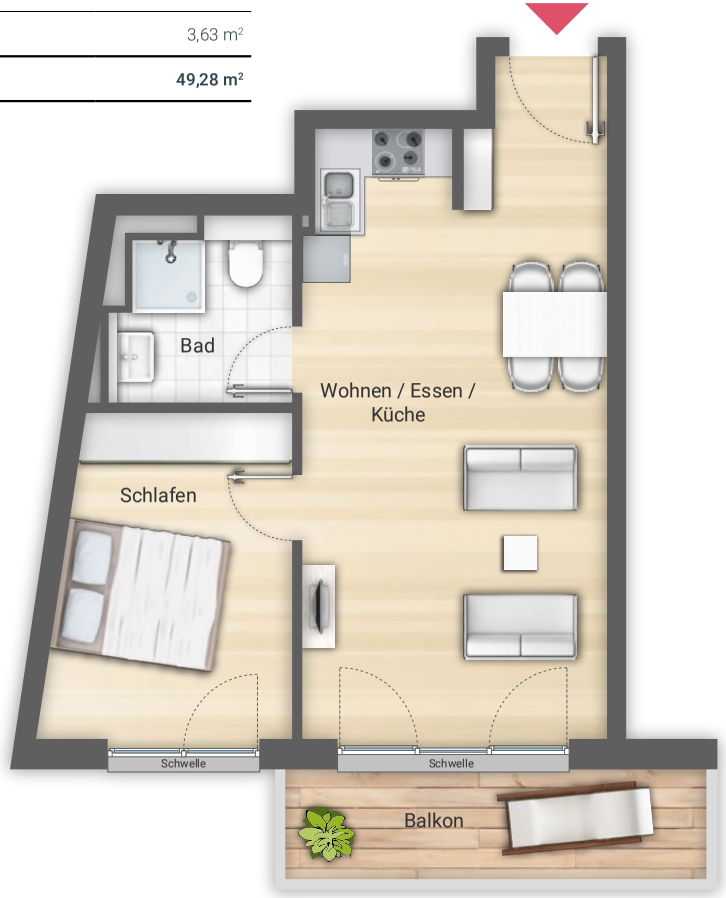



| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 20,02 m² |
| Schlafen | 15,22 m² |
| Bad | 4,13 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **39,38 m²** |

# Grundriss Wohnung A 1.07, A 2.12

## 2-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 29,62 m² |
| Schlafen/Ankleide | 11,51 m² |
| Bad | 4,53 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 3,63 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **49,28 m²** |



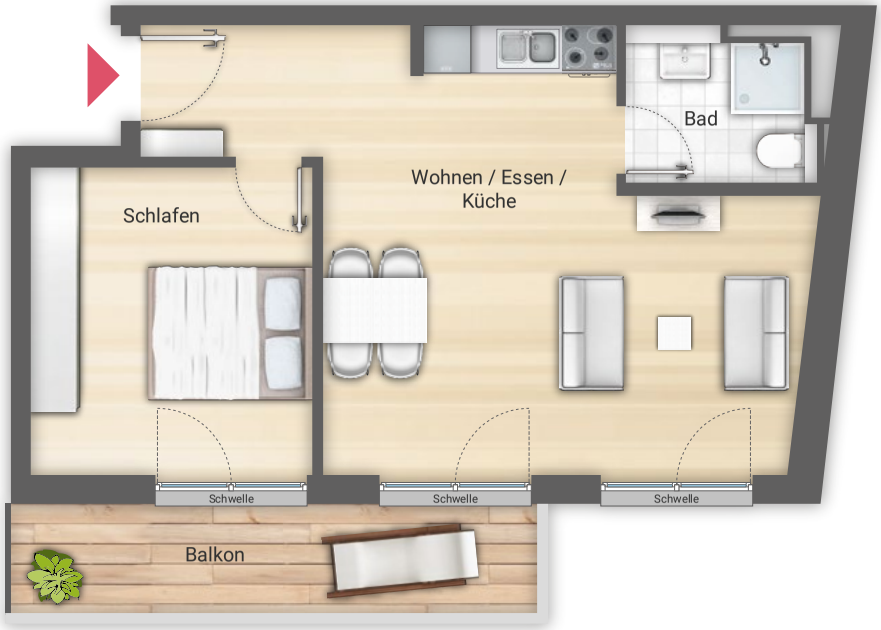
# Grundriss Wohnung A 1.08, A 2.13

## 2-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 33,70 m² |
| Schlafen | 14,40 m² |
| Bad | 3,81 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 5,72 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **57,63 m²** |

# Grundriss Wohnung A 1.09, A 2.14

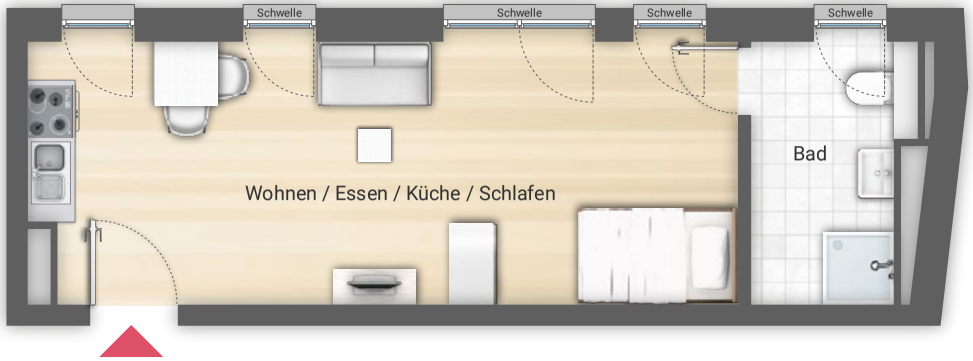
## 2-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 32,19 m² |
| Schlafen | 13,36 m² |
| Bad | 4,16 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 4,58 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **54,29 m²** |

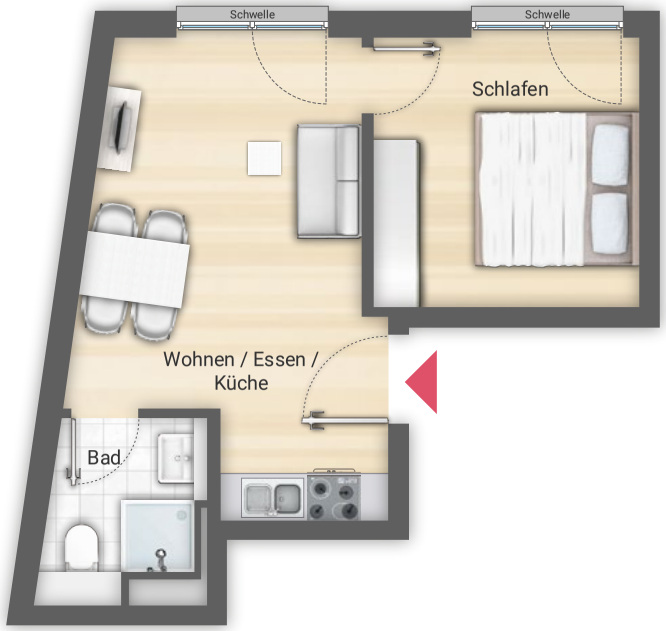
# Grundriss Wohnung A 1.10, A 2.15

## 1-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 28,79 m² |
| Bad | 6,23 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **35,02 m²** |

# Grundriss Wohnung A 3.16
## 2-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 18,79 m² |
| Schlafen | 10,94 m² |
| Bad | 3,95 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **33,68 m²** |

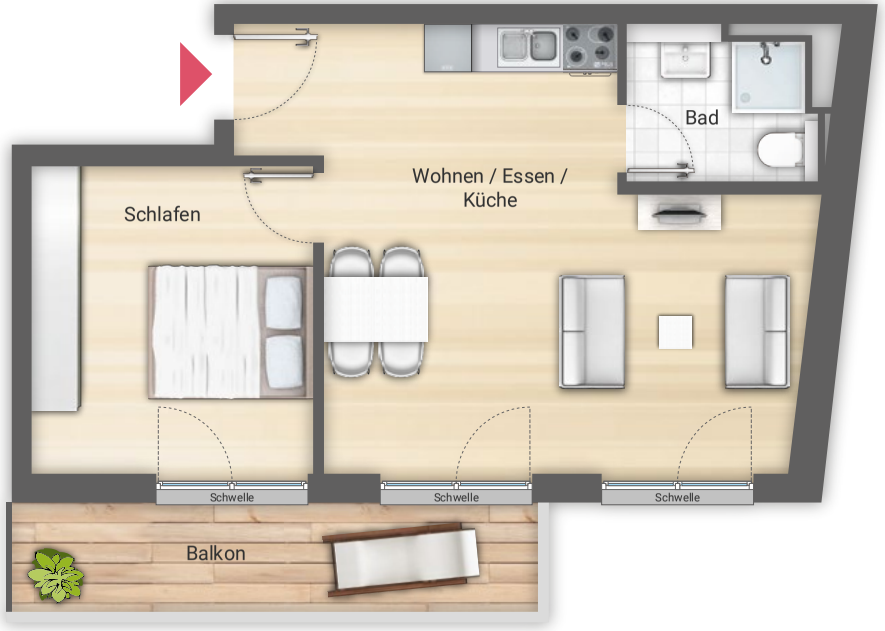
# Grundriss Wohnung A 3.17
## 2-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 29,64 m² |
| Schlafen | 11,60 m² |
| Bad | 4,56 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 3,63 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **49,42 m²** |

# Grundriss Wohnung A 3.18
## 2-Zimmer-Wohnung

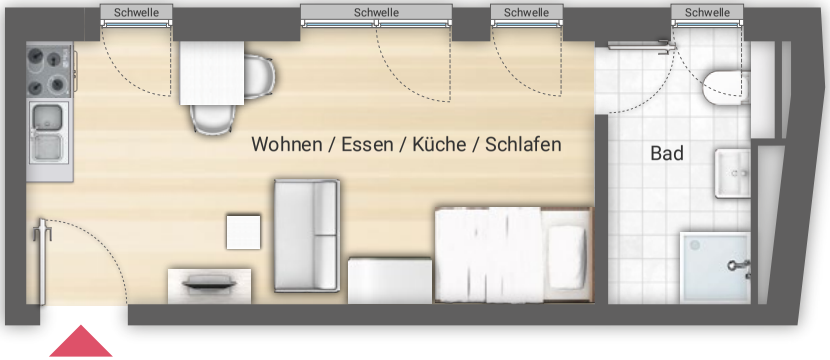
| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 33,86 m² |
| Schlafen | 14,46 m² |
| Bad | 3,84 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 5,75 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **57,91 m²** |

# Grundriss Wohnung A 3.19
## 2-Zimmer-Wohnung

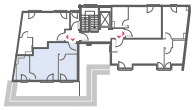



| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 30,30 m² |
| Schlafen | 13,35 m² |
| Bad | 4,17 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 4,54 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **52,36 m²** |

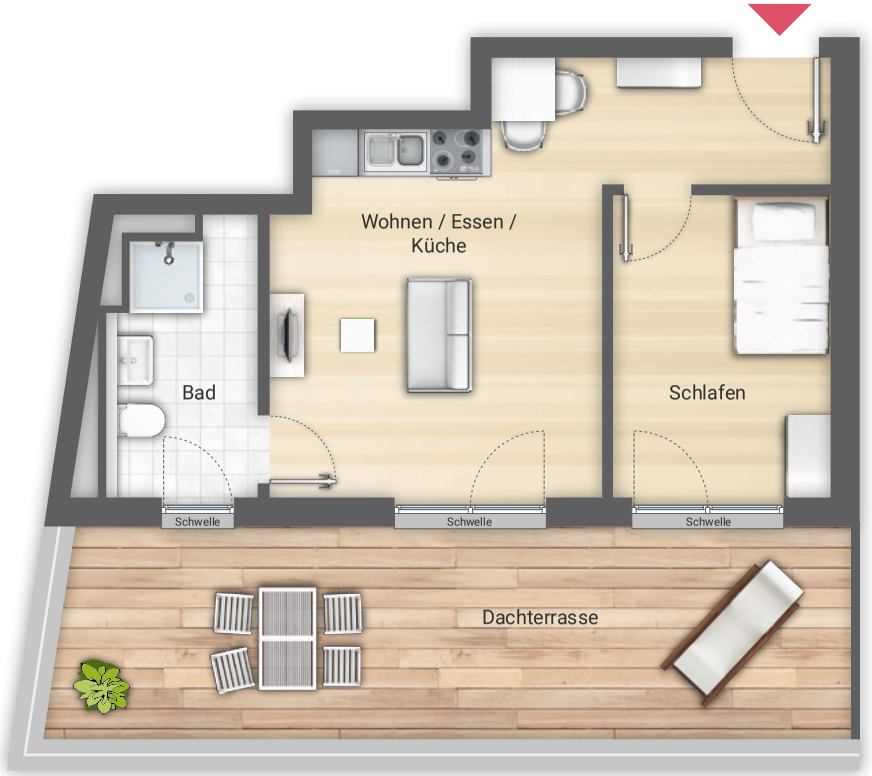
# Grundriss Wohnung A 3.20
## 1-Zimmer-Wohnung



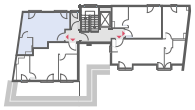

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 23,45 m² |
| Bad | 6,23 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **29,68 m²** |



# Grundriss Wohnung A 4.21
## 2-Zimmer-Wohnung



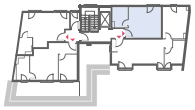

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 24,03 m² |
| Bad | 5,94 m² |
| Schlafen | 10,05 m² |
| Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet) | 13,13 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **53,15 m²** |



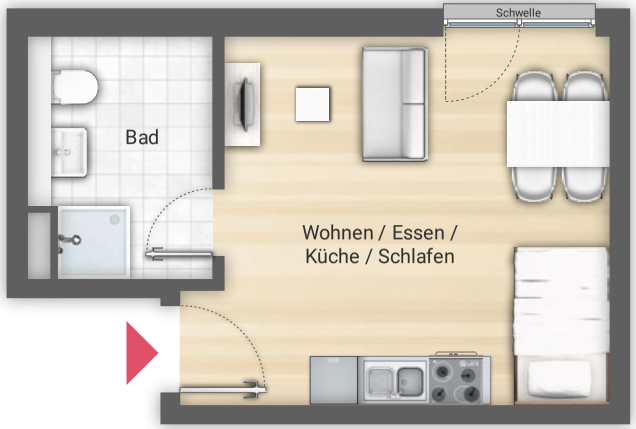
# Grundriss Wohnung A 4.22
## 1-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 29,22 m² |
| Bad | 4,20 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **33,42 m²** |

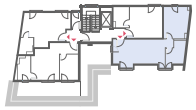




# Grundriss Wohnung A 4.23
## 1-Zimmer-Wohnung



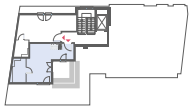

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 22,62 m² |
| Bad | 6,51 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **29,13 m²** |



# Grundriss Wohnung A 4.24

## 2-Zimmer-Wohnung

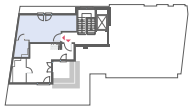
| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 28,10 m² |
| Bad | 7,22 m² |
| Schlafen | 16,32 m² |
| Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet) | 11,91 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **63,55 m²** |



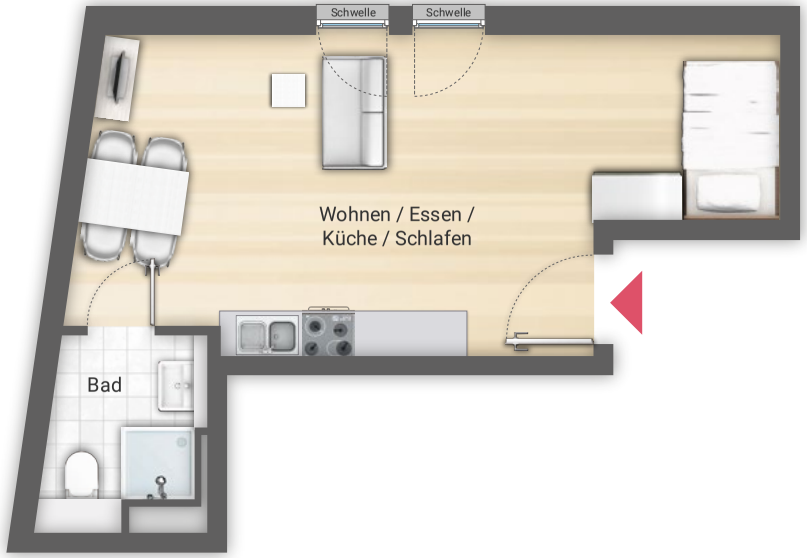
# Grundriss Wohnung A 5.25

## 1-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 25,32 m² |
| Bad | 5,19 m² |
| Dachterrasse (zu 1/2 angerechnet) | 4,40 m² |
| Galerie | 5,03 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **39,93 m²** |

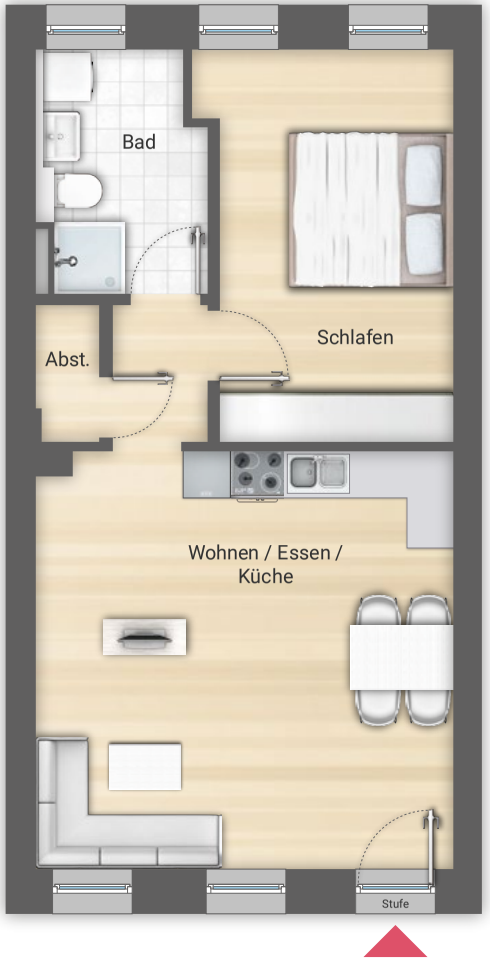


# Grundriss Wohnung A 5.26
## 1-Zimmer-Wohnung



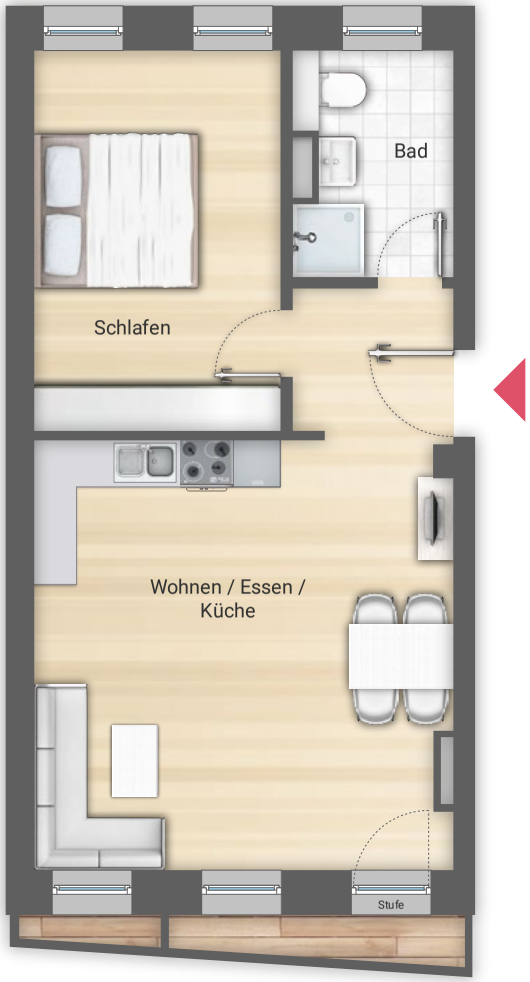

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 26,92 m² |
| Bad | 4,08 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **30,99 m²** |

# Grundriss Wohnung B 0.01
## 2-Zimmer-Wohnung



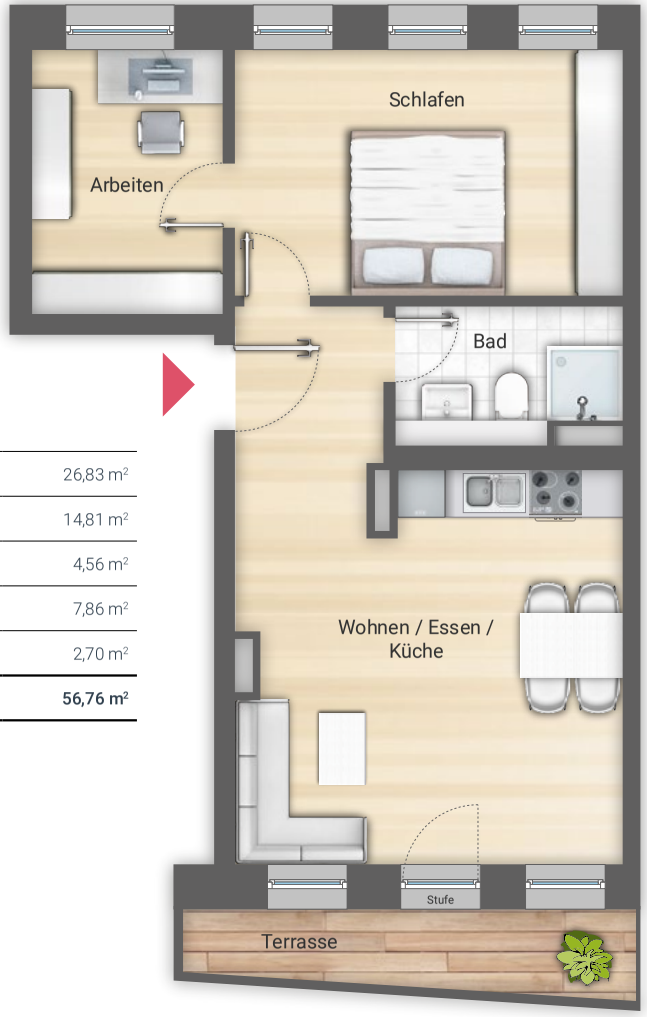

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 29,13 m² |
| Bad | 6,06 m² |
| Schlafen | 14,69 m² |
| Abstellraum | 1,32 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **51,20 m²** |

# Grundriss Wohnung B 0.02
## 2-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 31,98 m² |
| Schlafen | 15,14 m² |
| Bad | 5,18 m² |
| Terrasse (zu 1/2 angerechnet) | 1,00 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **53,31 m²** |

# Grundriss Wohnung B 0.03
## 3-Zimmer-Wohnung



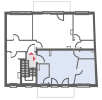

| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 26,83 m² |
| Schlafen | 14,81 m² |
| Bad | 4,56 m² |
| Arbeiten | 7,86 m² |
| Terrasse (zu 1/2 angerechnet) | 2,70 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **56,76 m²** |

# Grundriss Wohnung B 0.04
## 1-Zimmer-Wohnung

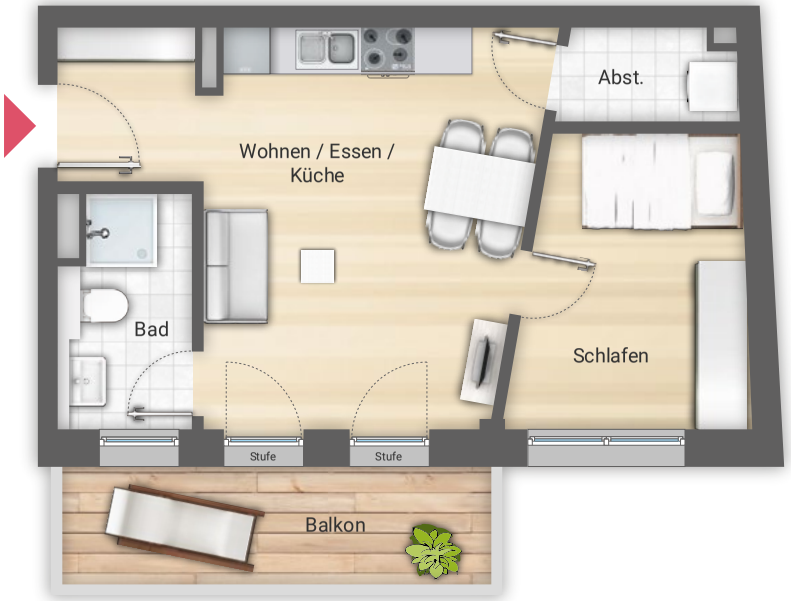
| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche/Schlafen | 28,47 m² |
| Bad | 4,44 m² |
| Terrasse (zu 1/2 angerechnet) | 2,44 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **35,34 m²** |

# Grundriss Wohnung B 1.05
## 3-Zimmer-Wohnung

| | |
|---|---|
| Abstellraum | 2,11 m² |
| Kinderzimmer | 11,09 m² |
| Wohnen/Essen/Küche | 30,08 m² |
| Schlafen | 14,29 m² |
| Diele | 6,71 m² |
| Bad | 9,38 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 4,13 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **77,78 m²** |



# Grundriss Wohnung B 1.06
## 2-Zimmer-Wohnung




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen/Küche | 23,30 m² |
| Schlafen | 10,10 m² |
| Bad | 4,46 m² |
| Abstellraum | 2,51 m² |
| Balkon (zu 1/2 angerechnet) | 4,13 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **44,50 m²** |

# Das Bayerische Immobilien Kontor
## Real estate. Real value. Really easy.

**Das Bayerische Immobilien Kontor realisiert moderne und zukunftsträchtige Wohnprojekte. Einen hohen Standard zu schaffen bei Qualität und Komfort ist der Anspruch an uns selbst – und unser Aushängeschild.** Wir haben den Finger am Puls der Zeit und entwickeln Projekte mit Nachhaltigkeit und Weitblick. Durch die wachsende Mobilität entstehen völlig neue Anforderungen im Bereich des Wohnens. Mit dem Segment Micro-Apartments bedienen wir einen der wichtigsten Trends des künftigen Immobilienbedarfs.

Das Bayerische Immobilien Kontor ist ein Unternehmen, das alle wesentlichen Bereiche entlang der Wertschöpfungskette abdeckt. **Wir begleiten ein Projekt von der ersten Idee über die Realisierung und den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen Vermietung und Verwaltung.**

Unseren Kunden bieten wir ein **breites Portfolio** renditestarker Wohnimmobilien von Micro-Apartments bis hin zu Sonderabschreibungsobjekten in ausgezeichneten Lagen Bayerns an.





# Der Mietpool.
## Wir übernehmen die Arbeit. Ihnen bleibt der Ertrag.

### Das Konzept:

Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und nach Abzug der Kosten (Vermietung & Verwaltung) an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet. So werden sowohl Kosten als auch Risiken (v.a. Leerstand) auf viele Schultern verteilt und regelmäßige Zahlungen gewährleistet.

Darüber hinaus sorgen die im Rahmen des Mietpools angebotenen Serviceleistungen dafür, dass Ihre Immobilie langfristig professionell betreut wird.

### Serviceleistungen

- → Vermietung (Auswahl der Mieter, Erstellung & Abschluss von Mietverträgen etc.)
- → 3 Monate Vermietungsgarantie (Übernahme des Leerstandsrisikos) und kostenfreie Vermietung
- → Koordination von Abnahmen und Übergaben
- → Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- → Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- → Erster Ansprechpartner für Mieter

# Chancen & Risiken

| SACHVERHALT | CHANCEN | RISIKEN |
|---|---|---|
| **Vorbemerkung** | | |
| In dieser Übersicht sollen die wichtigsten mit dem hier angebotenen Erwerb von Eigentumswohnungen verbundenen Chancen und Risiken schematisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt werden. | Die mit dem Erwerb einer der hier angebotenen Eigentumswohnungen verbundenen Chancen bestehen unter anderem in Wertsteigerungen der Immobilie selbst. Diese Wertsteigerungen können gegebenenfalls bei Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Während der Betriebsphase besteht die Möglichkeit der Erzielung höherer Mieteinnahmen gegenüber den hier angenommenen Werten. In diesem Fall kann der Erwerber höhere Erträge aus der Immobilie erhalten. | Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert der hier angebotenen Eigentumswohnungen gegenüber dem angebotsgegenständlichen Verkaufspreis sinkt. Gegebenenfalls lassen sich gegenüber den hier angenommenen Werten nur geringere Mieten erzielen. Verminderte Einnahmen, die die Bewirtschaftungskosten des Objektes und/oder einen bei Fremdfinanzierung zu leistenden Kapitaldienst nicht decken, können zur Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers und im Extremfall zur Aufzehrung des mit der Immobilie geschaffenen Wertes und des eingesetzten Eigenkapitals führen. |
| **Bauträgervertrag** | | |
| Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis. | Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einstehen zu müssen. | Auch Leistungspartner dieses Angebotes können leistungsunfähig werden. In diesem Fall können Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen den Veräußerer durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt. |
| **Kaufpreisfälligkeit** | | |
| Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier angebotsgegenständlichen Vertrag erfolgt die Zahlung entweder nach Baufortschritt (§ 3 MaBV) oder gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (§ 7 MaBV). | Durch die Schutzvorschrift des § 3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe Zahlungen leistet wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Alternativ wird der Erwerber in Höhe des von ihm gezahlten Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft besichert, aus der er sich für den Fall der Nichtleistung des Veräußerers befriedigen kann. | Die MaBV besichert nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten. Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt. |

| SACHVERHALT | CHANCEN | RISIKEN |
|---|---|---|
| **Gewährleistung** | | |
| Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB. | Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen. | Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar. |
| **Instandhaltungsrücklage** | | |
| Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergemeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind. | Wegen der durchgreifenden Sanierung des Objektes und der nach Abnahme bestehenden Gewährleistungsrechte der Erwerber ist ein wesentlicher Instandhaltungsbedarf während der ersten fünf Jahre nach Abnahme indes nicht zu erwarten. | Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden können. In diesem Fall müssen die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel im Wege einer Sonderumlage aufbringen. Dieses Risiko besteht durchgängig, wenn gar keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Hohe Sonderumlagen können die Liquidität des Erwerbers erheblich belasten oder gar übersteigen. |
| **Schlussbetrachtung** | | |
| Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen. | Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte. | Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen. |

# Baubeschreibung
## Muggenhofer Straße 177, Haus A

Das Projekt an der Muggenhofer Straße 177 mit der Flurstücksnummer 1027 in 90429 Nürnberg in der Gemarkung Höfen wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Das Projekt besteht aus zwei hintereinander angeordneten Gebäudeabschnitten, wobei die vorliegende Baubeschreibung lediglich 26 Wohnungen für das Vordergebäude betreffen. Der Wohnungsmix des Vordergebäudes besteht aus Ein- und Zweizimmerwohnungen.

Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der Energieeinspar-verordnung 2014 (Stand 01.01.2016).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden, im Wesentlichen gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.
Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich unter anderem aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen im Zuge der sich noch weiter konkretisierenden Projektierung ergeben, die jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Plänen / Exposé / Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele.

Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Eine evtl. in den Exposé-Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar.

Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

### 1. Grundstück

#### 1.1. Erschließung
Das Grundstück, auf dem das Projekt errichtet wird, wird über die Muggenhofer Straße öffentlich erschlossen. Der Zugang für Fußgänger in den Hof der Mehrfamilienhausanlage erfolgt über das Gebäude sowie auch über die Durchfahrt zum Innenhof.
Die Stellplätze sind im Innenhof der Mehrfamilienhausanlage sowie im Hof des Rückgebäudes angeordnet.
Die einzelnen Wohnungen des Gebäudes werden über das vorgesehene Treppenhaus mit Aufzugsanlage und über einen Flur erschlossen.

#### 1.2. Versorgungsanschlüsse
Durch den Bauträger wird eine im Untergeschoss angeordnete zentrale Heizungsanlage für die gemeinsame Versorgung der beiden Gebäudeabschnitte des Projekts errichtet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Die Fernwärmeübergabestation wird im Technikraum aufgestellt. Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärme- und Wassermengenzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt.
Die Übergabepunkte der Medien- und Wasserversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich im Untergeschoss.

Die Abwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Nürnberg angeschlossen. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt.
Die einzubauenden Kalt- und Warmwasserzähler sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur der Wohnungen installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt.

Die Funkwärmemengenzähler der Heizung in den Wohnungen sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden externen Dienstleister in den Wohnungen im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert und betrieben.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und den Zählern für Aufzugs- und Allgemeinstrom befinden sich im Hausanschluss-raum im Kellergeschoss des Gebäudes. Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Jeder Wohnraum (Wohn- und Schlafzimmer) erhält einen Anschluss für eine Satellitenanlage. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur Erstdose jeder Wohneinheit ausgeführt. Erforderliche, zugehörige Geräte wie z.B. Router und Signalwandler werden ggf. von Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil dieser Leistung.

#### 1.3. Erdarbeiten
Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Einzelfundamente ausgehoben. Nach Fertigstellung wird das Gelände wieder verfüllt, verdichtet, eingeebnet und gemäß der Außenanlagenplanung neu gestaltet.

### 2. Rohbau

#### 2.1. Maurer- und Betonbauarbeiten
Alle tragenden Bauteile sowie die Wohnungstrennwände werden nach statischer Berechnung in Mauerwerk und aus Stahlbetonelementen entsprechend der Planung erstellt. In Teilbereichen werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert.

#### 2.2. Gründung
Die Fundamentierung des Projekts erfolgt in Stahlbeton als Einzel- und Streifenfundamente oder Stahlbetonbodenplatte. Die Gebäudeteile des Projekts sind unterkellert.

#### 2.3. Kellergeschoss
Die Außenwände der Keller werden massiv hergestellt. Die erdberührten Kelleraußenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungs-klasse B hergestellt. Die Kellerwände werden gem. Berechnung in Teilbereichen zum Erdreich hin mit Perimeterdämmung versehen. Kellerfenster werden mit Lichtschächten versehen. Diese erhalten eine verzinkte, abhebesichere Abdeckung als Gitterrost 30/10 mm. Evtl. in Lichtschächte eindringende Nässe wird entwässert. Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Die Ausführung der Geschossdecken erfolgt ebenfalls in Stahlbeton. Im Kellergeschoss kann in Teilbereichen durch haustechnische Installationen, Versorgungs- und Lüftungsleitungen bzw. aus statischen Gründen die lichte Kellerhöhe deutlich unterschritten werden.

#### 2.4. Kellerersatzräume
Die im Untergeschoss liegenden Kellerersatzräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet. Alle Kellerersatzräume erhalten lediglich einen Estrich mit staubbindendem Anstrich.

### 3. Außenwände / Fassade / Fenster

Alle Außenwände werden mit Wärmedämmverbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ausgeführt. Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit 1 mm bis 3 mm Körnung erstellt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß dem noch zu erstellenden Farbkonzept des Bauträgers. Darstellungen im Exposé und Werbematerialien können vom Farbkonzept abweichen.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff innen im Farbton weiß und außen im Farbton grau mit Wärmedämmverglasung ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippbeschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Fenster mit Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert erstellt, in Austrittsbereichen zu den Terrassen werden bei Erfordernis, Alu-Riffelbleche, ca. 2 mm stark eingebaut. Im Bereich der Fliesenspiegel in Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest. Die Wohnungsfenster werden mit manuell gurtbedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet.
Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden in Metall ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

### 4. Innenwände

Innenliegende Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Innenflächen der Beton-Außenwände im Kellergeschoss bleiben unverputzt.
Die Wohnungstrennwände und sonstigen Innenwände werden als Massiv- oder Trockenbauwände errichtet. Die endgültige Wandstärke steht aktuell planerisch noch nicht final fest und richtet sich unter anderem nach den Erfordernissen der Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o.ä. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schachtverkofferungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposee ergeben. Die endgültige Festlegung erfolgt erst im Zuge der baulichen Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

### 5. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Die Bäder, Gäste WCs, Abstellräume und Flure (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können, aus sich nachträglich in der baulichen Ausführung ergebenden technischen Gründen, eine abgehängte Decke in Trockenbauweise erhalten, wodurch sich die Raumhöhe reduziert. In den Wohnungen 05, 10 und 15 kommt es zu einer geringen Höhendifferenz von ca. 3 cm in der Decke im Wohnzimmer aus schallschutztechnischen Gründen.

### 6. Dacharbeiten; Dachterrassen
Das Gebäude wird teilweise mit einem Satteldach und teilweise mit einem Flachdach versehen. Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen, Abdeckungen und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrasse zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung.

Loggien und die Terrassen der ebenerdig angeordneten Wohnungen erhalten einen Betonwerksteinbelag. Dasselbe gilt für die Dachterrassen im Penthaus Geschoss, sofern sich für diese im Einzelfall aus statischen Gründen nichts anderes ergibt. Ansonsten wird ein Dielenbelag aus Holzverbundwerkstoff verwendet. Der Sichtschutz zwischen benachbarten Terrassen, Balkonen und Dachterrassen wird durch Sichtschutzelemente nach Wahl des Bauträgers realisiert.

### 7. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Innentreppen / Treppenhaus / Aufzug

Die Wohnungen erhalten je ein Briefkasten in einer Briefkastenanlage in der Nähe des Eingangsbereiches des Gebäudes.
Eine Hausnummer wird am Eingang des Gebäudes angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird in den Fußboden ein Trittrost als Fußabstreifer eingebaut. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht.

Das Treppenhaus erhält ein Geländer mit Handlauf aus Edelstahl. Die Treppenläufe und Flure werden als Fliesenoberfläche ausgebildet. Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich.
Im Gebäude befindet sich insgesamt eine Aufzugsanlage.

### 8. Türen

Die beiden Hauseingangstüren des Gebäudes werden selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Hauseingangstüren erhalten einen Schließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt.
Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium.
Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge zu den Technik- und Kellerersatzräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden nach Wahl des Bauträgers als Stahllamellentüren erstellt. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Außenseite der Türen wird nach Wahl des Bauträgers festgelegt. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage. Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln.

### 9. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Davon ausgenommen sind die Technik-, Fahrrad-, Wasch-, Kinderwagen-, Keller- und Kellerersatzräume und Kellerflure. In den Treppenräumen werden die Untersichten der Podeste und Treppenläufe mit Raufaser tapeziert. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.
Die Bodenflächen im Kellergeschoss der Räume Technik-, Fahrrad-, Wasch-, Kinderwagen-, Keller- und Kellerersatzräume und Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

**10. Fliesen**

Alle Böden der Bäder und WC-Räume werden mit Feinsteinzeugfliesen 30 x 60 cm gefliest. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet.
Die Wandflächen, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden die Wände der Bäder ca.1,20 m hoch gefliest. In den anderen Bereichen wird ein Fliesensockel ausgeführt. Der Duschbereich wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m gefliest. In den Wohnungen liegende Abstellräume erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität mit einem umlaufenden Fliesensockel.
Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagerecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.
In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest oder erhalten nach Wahl des Bauträgers eine Natursteinplatte als Ablagefläche. Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenlaufflächen Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

**11. Estrich / Bodenbeläge**

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten. In allen Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit einem Designvinylbelag mit passender Randleiste belegt.

**12. Haustechnische Gewerke**

**12.1. Elektroinstallation**
Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird im Eingangsbereich der jeweiligen Wohnung montiert.
Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.
Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter wird je nach baulicher und technischer Anordnungs-möglichkeit, im Abstellraum, Hausarbeit oder im Flur/ Diele der jeweiligen Wohnung montiert.
Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.
Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümer-gemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.
Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Fabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus nach Wahl des Bauträgers gegebenenfalls auch farbig. Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In den 1-Zimmer Wohnungen werden Deckenleuchten und Leuchtmittel nach Wahl des Bauträgers mit installiert.
Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerflure und Kellerräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputzleuchten in Einfach oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

**12.2. Standardelektroinstallationen Einzimmerwohnung**

**Wohnen / Essen / Küche / Schlafen:**

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Unterbauleuchte
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

**Bad:**
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass,
- 1 Wandauslass

**Balkon / Terrasse (sofern vorhanden):**
- 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

**Kellerersatzraum:**
- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**12.3. Standardelektroinstallationen Wohnungen (2-Zimmer)**

**Wohnen / Essen / Küche:**
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdose

**Diele, Flur:**
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

**Bad:**
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass,
- 1 Wandauslass

**Schlafen:**
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung

**Gäste WC:**
- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

**Abstellraum, je:**
- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondenstrockner (sofern im Einzelnen eine Waschmaschine planerisch vorgesehen)
- 1 Elektroanschluss für Einzelventilator bei gefangenen Raum (sofern im Einzelnen eine Waschmaschine planerisch vorgesehen)

**Balkon / Terrasse:**
- 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

**Kellerersatzraum:**
- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**12.4. Gemeinschaftsanlagen / Technikräume / Treppenhaus:**
Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -anlagen im Außenbereich wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

**2. Sanitärinstallation und Einrichtungen**

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten. Waschtische und Toiletten werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen z.B. Produkte der Serie Laufen Pro S oder in gleichwertiger Art und Güte nach Wahl des Bauträgers.
In den Wohnungen wird, sofern technisch möglich, eine bodengleiche geflieste Dusche und eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brauseschlauch eingebaut. Andernfalls wird eine Duschwanne verbaut. In den Bädern werden Echtglas-Duschabtrennungen montiert. Falls technisch erforderlich erhalten die Bäder einen Handtuchheizkörper.
Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe, Grohe, Keuco etc. in verchromter Einhebelausführung als Unterputz-Armaturen eingebaut. Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien. Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffsitz und –Deckel. In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhaltestange montiert. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt. Als Bad-accessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und/ oder Waschmaschinenanschluss, sofern im Einzelnen vorgesehen. Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad, Küche, Hausarbeit oder im Abstellraum, sofern planerisch vorgesehen ausgeführt.
Alle Wohnungen mit Terrassenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse.

**3. Heizungsinstallation**

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Die Wohnungsflure und die Abstellräume der Wohnungen verfügen nicht über eine Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Die Heizregelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Galerie / Spitzboden der Wohnung 25 erhält keine Fußbodenheizung. Für diesen Raum wird ein elektrischer Heizkörper eingeplant der bei Bedarf eingeschaltet werden kann.

**4. Lüftung**

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung teilweise über im Fenstersystem eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluftelemente) und teilweise über Laibungslüfter nach technischer Erfordernis, die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet.
Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.
Die in der DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das bedeutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

**5. Schallschutz**

Im Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungstrennwände, -decken und Treppenhauswände entspricht der Schallschutz gegen Lärmübertragung gegenüber fremdem Wohnraum der Schallschutzstufe 2 (SSt II) der VDI-Richtlinie 4100 in der Fassung 2007, womit auch die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz des Beiblatts 2 der DIN 4109 (89) erreicht werden.
Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche, wahrgenommen werden können.
Die höheren Vorgaben der VDI-Richtlinie 4100 für die Schallschutzstufe 3 (SSt III) werden vorliegend nicht erreicht. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, sodass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.
Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen innerhalb der eigenen Wohnung sind nicht vorgesehen.

**6. Balkone**

Sofern für die einzelnen Wohnungen ein Balkon vorgesehen ist, wird dieser nach technischem Erfordernis als Stahlbetonkonstruktion erstellt. Die Balkone der Wohnungen erhalten einen Dielenbelag aus Holzverbundwerkstoff. Balkone erhalten nach Wahl des Bauträgers Metallgeländer aus verzinktem Stahl. Für die Abtrennungen zwischen den Terrassen und Balkonen der der benachbarten Wohnungen werden je nach Erfordernis Sichtschutzelemente aus Eternit, Trespa oder verzinktem Stahl nach Wahl des Bauträgers errichtet.

**7.Außenanlage Gemeinschaft**

Die Gestaltung der Außenanlagen im Innenhofbereich und im hinteren Bereich des Rückgebäudes erfolgt nach Wahl des Bauträgers; sollten den zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten.
Die Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflege. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinaus gehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.
Die Freiflächen im Bereich des Hauseingangsbereichs und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die offenen bzw. ebenerdigen Stellplätze im Außenbereich erhalten einen Pflasterbelag mit optischer Abtrennung zueinander. Die Anordnung erfolgt gemäß des Freiflächengestaltungsplanes.
Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich und Fahrradabstellräumen im Kellergeschoss der Gebäude abgestellt werden.

Zur Abfall- bzw. Wertstofflagerung werden im Bereich der Außenanlagen von außen zugängliche, verschließbare verschließbare Müllboxen oder überdachte Mülleinhausungen nach Wahl des Bauträgers.
Im Bereich des Gemeinschaftsgrünes werden zwei Außenwasserhähne (kein Trinkwasser) vorgesehen. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

**8. Grundreinigung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

**9. Schlussbestimmungen**

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.
Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.
Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.
Bauteile aus natürlichen Baustoffen: Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung.
Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine natur-bedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

**Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:**
Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung
feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. In den ersten Jahren kann es zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte kommen. Es ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.
Die Wände und Decken der Technik-, Fahrrad-, Wasch- und Kellerräume sowie Kellerersatzräume erhalten keinen Putz und keinen Anstrich.

**Wartungsfugen:**
Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.
Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus ergebende Folgeschäden haftet der Bauträger, wenn er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat sowie im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

**Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:**
In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.





# Baubeschreibung
## Muggenhofer Straße 177, Haus B

Das Projekt an der Muggenhofer Straße 177 mit der Flurstücksnummer 1027 in 90429 Nürnberg in der Gemarkung Höfen wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Das Projekt besteht aus zwei hintereinander angeordneten Gebäudeabschnitten, wobei die vorliegende Baubeschreibung lediglich 6 Wohnungen für das Rückgebäude betreffen. Die Wohnanlage im Rückgebäude ist ein Bestandsgebäude und wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teilsaniert. Der Wohnungsmix des Rückgebäudes besteht aus Ein- bis Dreizimmerwohnungen.

Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es die Gebäudealtsubstanz und die Sanierungsmöglichkeiten zulassen, berücksichtigt. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (Stand 01.01.2016).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden, im Wesentlichen gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.
Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich unter anderem aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen im Zuge der sich noch weiter konkretisierenden Projektierung ergeben, die jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Plänen / Exposé / Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele.
Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Eine evtl. in den Exposé-Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar.
Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

**1. Grundstück**

**1.1. Erschließung**
Das Grundstück, auf dem das Projekt errichtet wird, wird über Zuwegungen von der Muggenhofer Straße öffentlich erschlossen. Der Zugang für Fußgänger in den Hof der Mehrfamilienhausanlage erfolgt über das Gebäude sowie auch über die Durchfahrt zum Innenhof.
Die Stellplätze sind im Innenhof der Mehrfamilienhausanlage sowie im Hof des Rückgebäudes angeordnet.
Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über die größtenteils im Bestand verbleibende innenliegende Treppenhaus und Flure.

**1.2. Versorgungsanschlüsse**
Durch den Bauträger wird eine im Untergeschoss des Vordergebäudes angeordnete zentrale Heizungsanlage für die gemeinsame Versorgung der beiden Gebäudeabschnitte des Projekts errichtet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Die Fernwärmeübergabestation wird im Technikraum des Vordergebäudes aufgestellt. Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärme- und Wassermengenzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt.
Die Übergabepunkte der Medien- und Wasserversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich im Untergeschoss des Vordergebäudes.
Die Abwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Nürnberg angeschlossen. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt.
Die einzubauenden Kalt- und Warmwasserzähler sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur der Wohnungen installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt.

Die Funkwärmemengenzähler der Heizung in den Wohnungen sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden externen Dienstleister in den Wohnungen im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert und betrieben.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und den Zählern für Allgemeinstrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des Vordergebäudes. Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) erhält einen Anschluss für eine Satellitenanlage. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur Erstdose jeder Wohneinheit ausgeführt. Erforderliche, zugehörige Geräte wie z.B. Router und Signalwandler werden ggf. von Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil dieser Leistung.

**2. Rohbau**

**2.1.Teilentkernung**
Das Bestandsgebäude wird teilentkernt.

**2.2. Fundamente und Bodenplatte**
Es werden keinerlei Maßnahmen an Fundamenten und der Bodenplatte durchgeführt, ebenso wenig nicht an allen erdberührten Bauteilen. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

**2.3. Wände, Stützen, Geschossdecken und Treppenläufe**
Die Tragkonstruktion, bestehend aus Wänden, Stützen, Decken sowie Unter- und Überzügen verbleiben größtenteils im Bestand. Soweit erforderlich werden zusätzliche Wände, Stützen, Deckenfelder und Treppenläufe teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt. Die Ertüchtigung erfolgt nach Erfordernissen der Statik und des Brandschutzes. Die Wohnungstrennwände werden nach Wahl des Bauträgers entweder nach statischer Berechnung in Mauerwerk und aus Stahlbetonelementen erstellt oder ertüchtigt.
Vorhandene Höhenabweichungen zwischen den einzelnen Bestandsgeschossen bleiben unverändert im Bestand.

**2.4. Kellerersatzräume**
Die im Vordergebäude liegenden Kellerersatzräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet. Alle Kellerersatzräume erhalten lediglich einen Estrich mit staubbindendem Anstrich.

**3. Außenwände / Fassade / Fenster**

Die Außenwände und Fassadenflächen werden nach den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung durch eine Fassadendämmung als Wärmedämm-verbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ertüchtigt. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der EnEV 2014 Stand 01.01.2016. Die Wohnanlage erfüllt auch den KFW 85 Standard.
Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit 1 mm bis 3 mm Körnung erstellt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß dem noch zu erstellenden Farbkonzept des Bauträgers. Darstellungen im Exposé und Werbematerialien können vom Farbkonzept abweichen.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff innen im Farbton weiß und außen im Farbton grau mit Wärmedämmverglasung ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippbeschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Fenster mit Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert erstellt, in Austrittsbereichen zu den Terrassen werden bei Erfordernis, Alu-Riffelbleche, ca. 2 mm stark eingebaut. Im Bereich der Fliesenspiegel in Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest. Die Wohnungsfenster werden mit manuell gurtbedienbaren Kunststoffrollläden ausgestattet.
Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden in Metall ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

**4. Innenwände**

Innenliegende Treppenhauswände verbleiben größtenteils in Bestand. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt.
Die Wohnungstrennwände und sonstigen Innenwände werden größtenteils in Bestand verblieben, neue Wände werden als Massiv- oder Trockenbauwände errichtet. Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen zusätzliche Wände, Stützen, Deckenfelder und Treppenläufe teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt. Die endgültige Wandstärke steht aktuell planerisch noch nicht final fest und richtet sich unter anderem nach den Erfordernissen der haustechnischen Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o.ä. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schachtverkofferungen in Trockenbauweise eingeschlossen. Hierbei können sich auf Grund der örtlichen Bestandsstruktur Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposee ergeben. Die endgültige Festlegung erfolgt erst im Zuge der baulichen Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

**5. Decken**

Die Decken verbleiben als Stahlbetondecken größtenteils in Bestand. In den Wohnungen werden die Decken tapeziert und weiß gestrichen. Abweichungen der Deckenhöhen zwischen den unterschiedlichen Geschossen sind möglich. Die Bäder, Gäste WCs, Abstellräume und Flure (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können, aus sich nachträglich in der baulichen Ausführung ergebenden technischen Gründen, eine abgehängte Decke in Trockenbauweise erhalten, wodurch sich die Raumhöhe reduziert.

**6. Dacharbeiten; Dachterrassen und Balkone**

Das Gebäude wird mit einem Satteldach versehen. Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderlichen Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrasse zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung.

Loggien und die Terrassen der ebenerdig angeordneten Wohnungen erhalten einen Betonwerksteinbelag. Die Balkonanlagen werden nach technischem Erfordernis als verzinkte Stahlkonstruktion mit Stützen realisiert. Die Balkone erhalten einen Dielenbelag aus Holzverbundwerkstoff. Die Geländer werden ebenfalls in verzinkter Stahlkonstruktion als Vertikalgeländer erstellt. Der Sichtschutz zwischen benachbarten Terrassen und Balkonen wird durch Sichtschutzelemente nach Wahl des Bauträgers realisiert.

**7. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Innentreppen / Treppenhaus**

Die Wohnungen erhalten je ein Briefkasten in einer Briefkastenanlage in der Nähe des Eingangsbereiches des Gebäudes.
Eine Hausnummer wird am Eingang des Gebäudes angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird in den Fußboden ein Trittrost als Fußabstreifer eingebaut. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht.

Das Treppenhaus erhält ein Geländer mit Handlauf aus Edelstahl. Die Treppenläufe und Flure werden als Fliesenoberfläche ausgebildet. Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich. Im Gebäude befindet sich keine Aufzugsanlage.

**8. Türen**

Die Hauseingangstür des Gebäudes wird selbstschließend ausgebildet und erhält Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Hauseingangstür erhält einen Schließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt.
Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Außenseite der Türen wird nach Wahl des Bauträgers festgelegt. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren und werden gleichschließend ausgebildet. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage. Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln.

**9. Malerarbeiten**

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Davon ausgenommen sind die Technik-, Fahrrad-, Wasch-, Kinderwagen-, Keller- und Kellerersatzräume und Kellerflure im Vordergebäude. Im Treppenraum wird die Untersichten der Podeste und Treppenläufe mit Raufaser tapeziert. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.
Die Bodenflächen im Kellergeschoss der Räume Technik-, Fahrrad-, Wasch-, Kinderwagen-, Keller- und Kellerersatzräume und Kellerflure des Vordergebäudes erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

**10. Fliesen**

Alle Böden der Bäder und WC-Räume werden mit Feinsteinzeugfliesen 30 x 60 cm gefliest. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet.
Die Wandflächen, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden die Wände der Bäder ca.1,20 m hoch gefliest. In den anderen Bereichen wird ein Fliesensockel ausgeführt. Der Duschbereich wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m gefliest. In den Wohnungen liegende Abstellräume erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität mit einem umlaufenden Fliesensockel.
Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die
Bodenfliesen werden waagerecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.
In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest oder erhalten nach Wahl des Bauträgers eine Natursteinplatte als Ablagefläche. Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenlaufflächen Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

**11. Estrich / Bodenbeläge**

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich oder einen Trockenestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Gegebenheiten. In allen Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit einem Designvinylbelag mit passender Randleiste belegt.

**12. Haustechnische Gewerke**

**12.1. Elektroinstallation**
Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird im Eingangsbereich der jeweiligen Wohnung montiert.
Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit, im Abstellraum, Hausarbeit oder im Flur/ Diele der jeweiligen Wohnung montiert.
Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.
Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümer-gemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.
Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Fabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus nach Wahl des Bauträgers gegebenenfalls auch farbig. Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In den 1-Zimmer Wohnungen werden Deckenleuchten und Leuchtmittel nach Wahl des Bauträgers mit installiert.
Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder.

**12.2. Standardelektroinstallationen Einzimmerwohnung**

**Wohnen / Essen / Küche / Schlafen:**
- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Unterbauleuchte
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

**Bad:**
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass,
- 1 Wandauslass

**Balkon / Terrasse (sofern vorhanden):**
- 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

**Kellerersatzraum:**
- - 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- - 1 Steckdose

**12.3. Standardelektroinstallationen Wohnungen (ab 2-Zimmer)**

**Wohnen / Essen / Küche:**
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdose

**Diele, Flur:**
- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

**Bad:**
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass

**Schlafen, Kinderzimmer:**
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung

**Gäste WC:**
- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

**Abstellraum, je:**
- 1 Deckenauslass mit Schaltung an geeigneter Stelle
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose je für Waschmaschine und Kondenstrockner (sofern im Einzelnen eine Waschmaschine planerisch vorgesehen)
- 1 Elektroanschluss für Einzelventilator bei gefangenen Raum (sofern im Einzelnen eine Waschmaschine planerisch vorgesehen)

**Balkon / Terrasse:**
- 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

**Kellerersatzraum:**
- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

**12.4. Gemeinschaftsanlagen / Technikräume / Treppenhaus:**
Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -anlagen im Außenbereich wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

**2. Sanitärinstallation und Einrichtungen**
Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten. Waschtische und Toiletten werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß vorgesehen. Zur Ausführung kommen z.B. Produkte der Serie Laufen Pro S oder in gleichwertiger Art und Güte nach Wahl des Bauträgers.
In den Wohnungen wird, sofern technisch möglich, eine bodengleiche geflieste Dusche und eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brauseschlauch eingebaut. Andernfalls wird eine Duschwanne verbaut. In den Bädern werden Echtglas-Duschabtrennungen montiert. Falls technisch erforderlich erhalten die Bäder einen Handtuchheizkörper.
Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe, Grohe, Keuco etc. in verchromter Einhebelausführung als Unterputz-Armaturen eingebaut. Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien. Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffsitz und –Deckel. In der Nähe der Waschtische der Hauptbäder wird eine verchromte Handtuchhaltestange montiert. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt. Als Bad-accessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und/oder Waschmaschinenanschluss, sofern im Einzelnen vorgesehen. Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad, Küche, Hausarbeit oder im Abstellraum, sofern planerisch vorgesehen ausgeführt.
Alle wie Wohnungen mit Terrassenanteil, erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse.

**3. Heizungsinstallation**

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Die Wohnungsflure und die Abstellräume der Wohnungen verfügen nicht über eine Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Die Heizregelung dieser Bereiche ist nur eingeschränkt über die angrenzenden Räume gegeben. Die Heizungs-rohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt.

**4. Lüftung**

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung über im Fenstersystem eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluftelemente), die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet.
Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.
Die in der DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das bedeutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

**5. Schallschutz**

In Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungstrennwände, -decken und Treppenhauswände entspricht der Schallschutz aufgrund der vorhandenen und verbleibenden Gebäudesubstanz nicht den für den Neubaubereich anzuwendenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Vorgaben des Beiblatts 2 der DIN 4109:1989-11 (sog. erhöhter Schallschutz) werden angestrebt. Die Einhaltung stellt jedoch keine vertragliche Beschaffenheit dar und ist als Bausoll nicht geschuldet. Es erfolgt deshalb der Hinweis, dass folglich in der Wohnung mit der Wahrnehmbarkeit von Geräuschen in altbautypischem Umfang zu rechnen ist, die über das bei Neubauwohneinheiten übliche Maß hinausgehen.
Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen
innerhalb der eigenen Wohnung sind nicht vorgesehen.

**6. Außenanlage Gemeinschaft**

Die Gestaltung der Außenanlagen im Innenhofbereich und im hinteren Bereich des Rückgebäudes erfolgt nach Wahl des Bauträgers; sollten den zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten.
Die Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflege. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinaus gehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.
Die Freiflächen im Bereich des Hauseingangsbereichs und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die offenen bzw. ebenerdigen Stellplätze im Außenbereich erhalten einen Pflasterbelag mit optischer Abtrennung zueinander. Die Anordnung erfolgt gemäß des Freiflächengestaltungsplanes. Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich und Fahrradabstellräumen im Kellergeschoss des Vordergebäudes abgestellt werden.
Zur Abfall- bzw. Wertstofflagerung werden im Bereich der Außenanlagen von außen zugängliche, verschließbare Müllboxen oder überdachte Mülleinhausungen nach Wahl des Bauträgers.
Im Bereich des Gemeinschaftsgrünes werden zwei Außenwasserhähne (kein Trinkwasser) vorgesehen. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler an der Zapfstelle erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

**7. Grundreinigung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

**8. Schlussbestimmungen**

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Die im Bestand befindlichen Fundamente wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbezüglich etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können.
Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.
Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.
Bauteile aus natürlichen Baustoffen: Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurück-zuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung.
Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine natur-bedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

**Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:**
Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. In den ersten Jahren kann es zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte kommen. Es ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.
Die Wände und Decken der Technik-, Fahrrad-, Wasch- und Kellerräume sowie Kellerersatzräume im Vordergebäude erhalten keinen Putz und keinen Anstrich.

**Wartungsfugen:**
Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.
Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

**Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:**
In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

BAY IKO

Bayerisches Immobilien Kontor

# MUGGENHOFER 177

**Bayerisches Immobilien Kontor GmbH**
Nordostpark 16 | 90411 Nürnberg
Telefon: +49 (0) 911-477260-0
E-Mail: info@bayiko.de | www.bayiko.de

**Adresse des Objektes:**
Muggenhofer Straße 177 | 90429 Nürnberg

**Bauträger/Bauherr**
BAYIKO Muggenhofer 177 GmbH
Nördliche Münchner Straße 14a | 82031 Grünwald

**Haftung:**
Sämtliche Informationen dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den derzeitigen Planungsstand dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf Grundrisse, Größen, Preis- und verbundene Angaben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Möbel und Einbauten sind lediglich unverbindliche Vorschläge des Architekten. Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen und Angaben entsprechen dem Stand März 2020 der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen Änderungen dieser Planung möglich sein. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend. Die Darstellungen der Perspektiven und Fassaden sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des derzeitigen Planungsstandes wieder und sind deshalb nicht verbindlich.

www.maxundmedia.de