

URBAN WOHNEN  
IN NÜRNBERGS WESTEN.

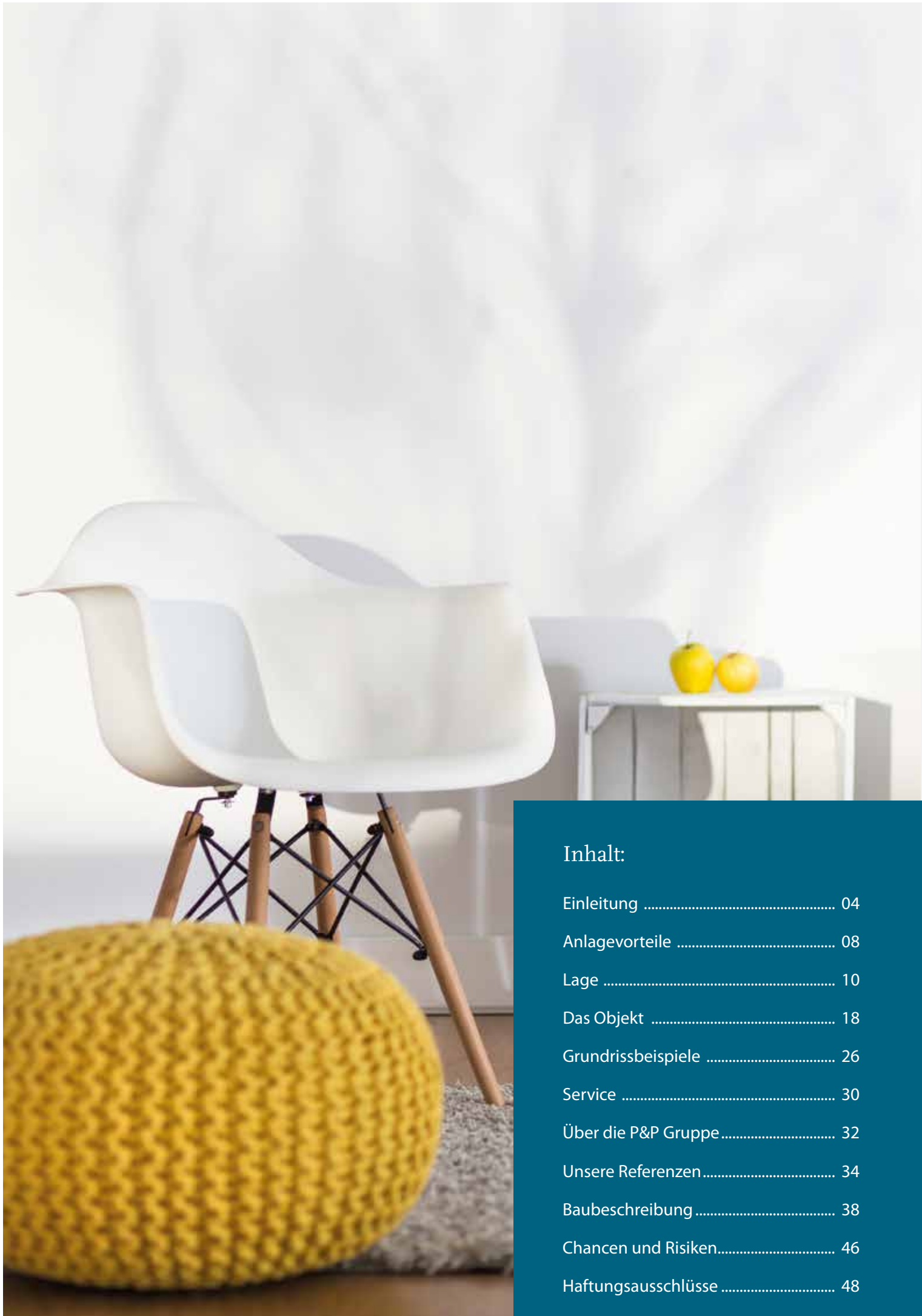
Qwest  
SMART LIVING

KfW  
Effizienz-  
haus 85

nach EnEV 2016

P&P

GRUPPE



**Inhalt:**

Einleitung .....	04
Anlagevorteile .....	08
Lage .....	10
Das Objekt .....	18
Grundrissbeispiele .....	26
Service .....	30
Über die P&P Gruppe .....	32
Unsere Referenzen .....	34
Baubeschreibung .....	38
Chancen und Risiken .....	46
Haftungsausschlüsse .....	48

# Da tut sich was: Q-west

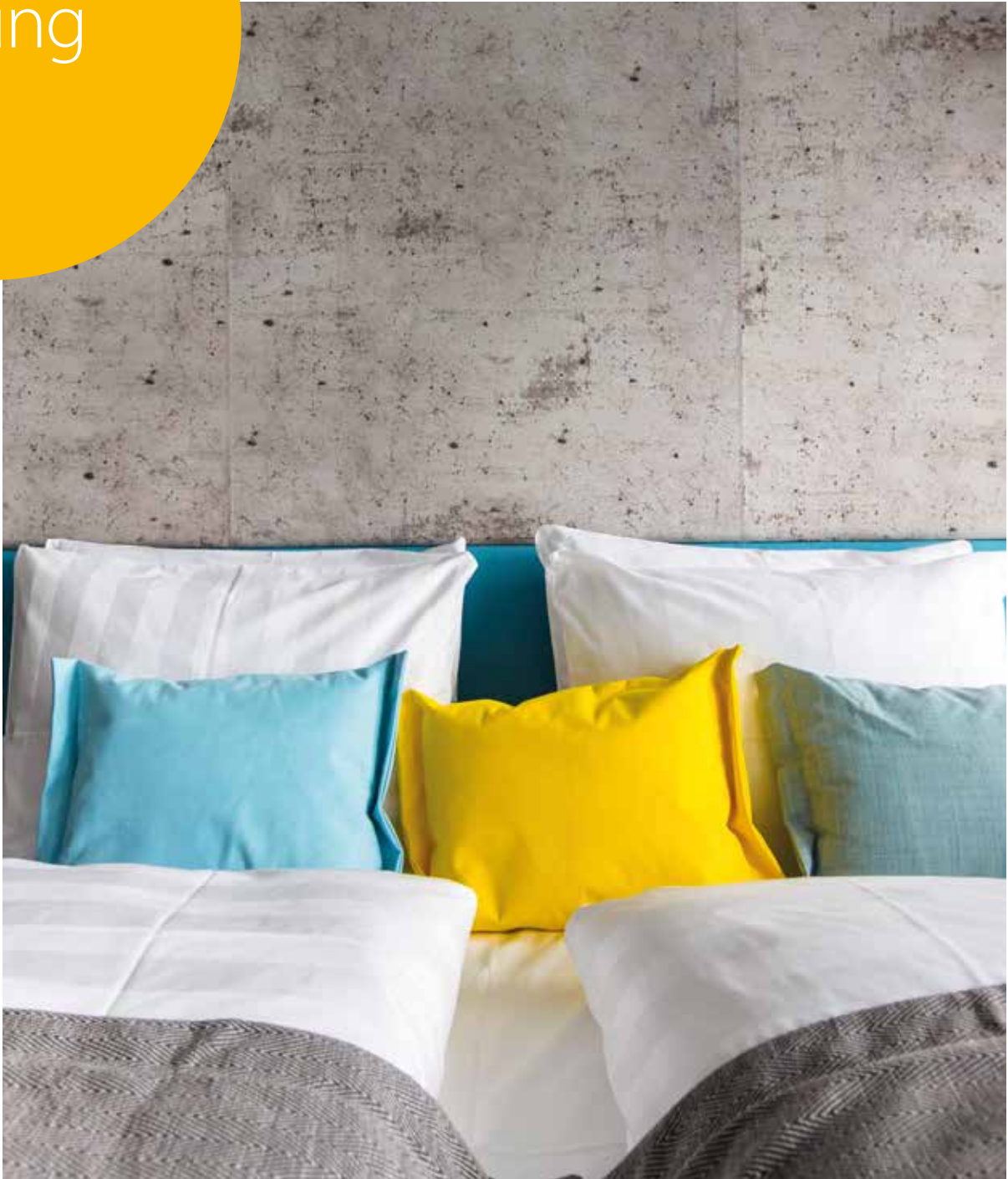
In einem der **spannendsten Stadtviertel Nürnbergs** entsteht **Q-west**: im Nürnberger Westen. Das einstige Industrieviertel wandelt sich momentan zu einer **reizvollen Mischung aus Kultur-, Hightech- und Bildungsstandort**. **Q-west** bietet allen, die heute schon **an einem der begehrtesten Wohnorte von morgen** leben wollen, das passende Zuhause. Vom vollmöblierten Micro-Apartment für Business-Leute und Studenten bis zur großzügigen Penthaus-Wohnung. Besonderes Extra: Unser **Concierge-Service** macht Ihr Leben leichter und sorgt für ein sicheres Wohngefühl.

Ihr



Michael Peter  
Geschäftsführender Gesellschafter  
P&P Gruppe

# Ein- leitung



Wohnbeispiel. Die dargestellten Abbildungen sind unverbindlich.



*Michael Peter  
Geschäftsführender  
Gesellschafter*

## „Investieren Sie in Ihre Zukunft.“

Als eines der aufstrebendsten Viertel in Nürnberg bietet Eberhardshof ein sehr gutes Wertsteigerungspotenzial. **Investieren Sie schon heute in einen der begehrtesten Wohnstandorte Nürnbergs von morgen.**



# Q-west

## Ihre Vorteile im Überblick

### Smartes Objekt

- + Moderne Stadtwohnungen: vom vollmöblierten Micro-Apartment bis zum Penthaus
- + Geschützter Innenhof
- + Kfz-Stellplätze
- + Sicherheitsextras und Concierge-Service

### Investitionsvorteile

- + Überdurchschnittliche Renditen bei Micro-Apartments
- + Mietpool inkl. Vermietung & Verwaltung (auf Wunsch)

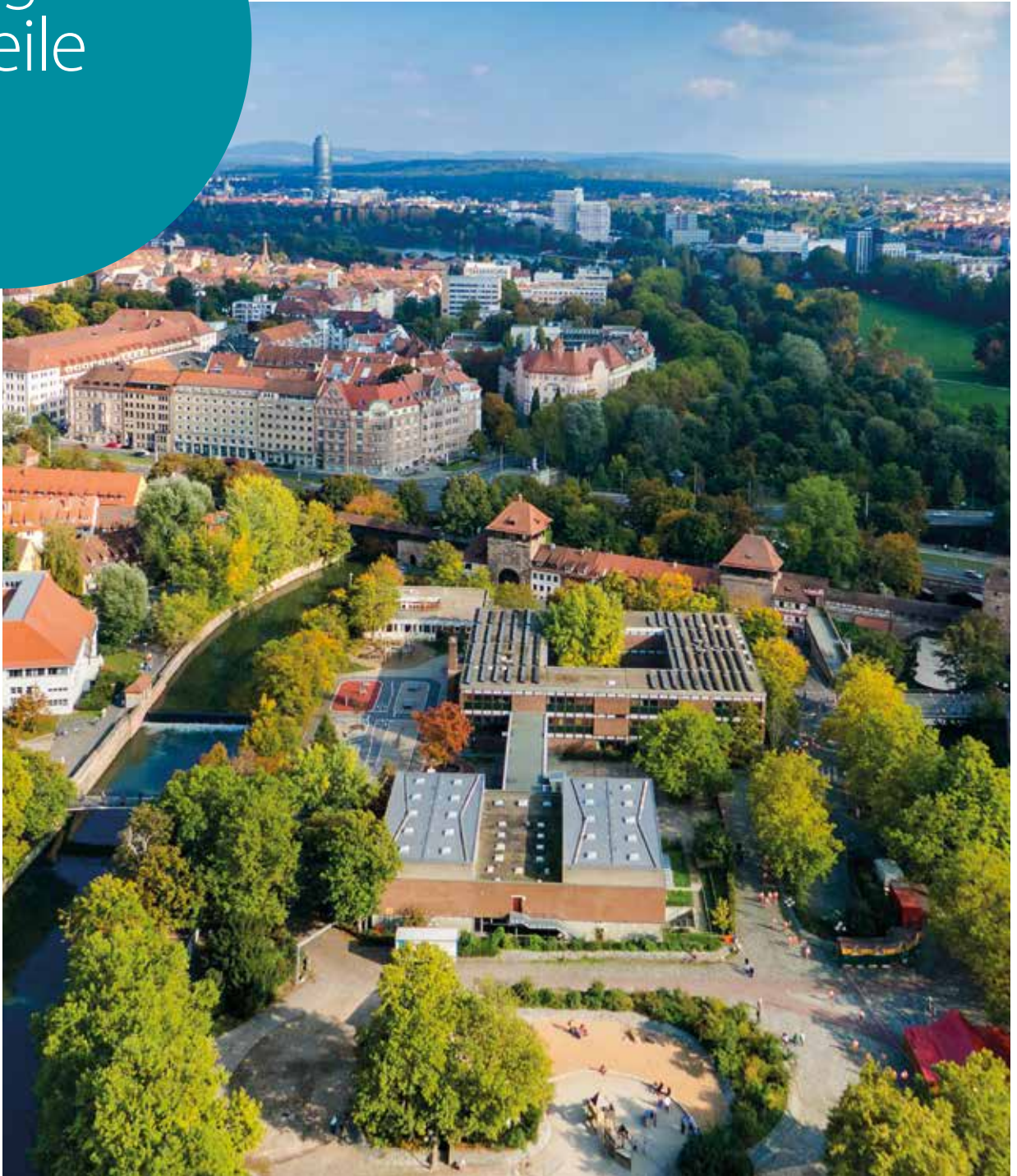
### Lage mit großem Entwicklungspotenzial

- + Forschungs- und Wissenschaftsstandort
- + Stadtentwicklungskonzept zur Entwicklung von Grünflächen und Wohnquartieren
- + Ausbau der Fürther Straße als Boulevard und Markenzeichen des Stadtteils
- + Hervorragende Anbindung an die Nürnberger Innenstadt, U-Bahn vor der Tür
- + Sehr gute Infrastruktur





# Anlage- vorteile





# Für Kapitalanleger: Gute Gründe für Ihre Investition

## Gute Rendite für Micro-Apartments

Investieren Sie in eines der 65 Micro-Apartments. Die kleinen Wohnungen sind bereits komplett hochwertig möbliert. Ihr Vorteil: **Durch die Möblierung wird ein höherer Mietpreis pro Quadratmeter zugrunde gelegt und die Rendite ist deutlich höher.** Darüber hinaus steigt die Nachfrage nach kleinem innerstädtischem Wohnraum.

## Zukunftsstandort Weststadt

**Die Stadt Nürnberg setzt in der Weststadt ein umfassendes Stadtentwicklungskonzept um:** Neben neuen Wohnquartieren, breit angelegter Begrünung und einem attraktiven Gewerbeangebot wird vor allem der **Mix aus Kultur und Bildung** das neue Stadtbild prägen. **Gute Aussichten für Ihre Investition!**



*Die Zeichen für Micro-Apartments in der Metropolregion stehen gut – und zwar langfristig. Das bescheinigt auch das führende immobilienwirtschaftliche Marktforschungsinstitut bulwiengesa in der Studie: „Micro-Apartments in der Metropolregion Nürnberg.“*

# Die Metropolregion: Wirtschaftszentrum und Sitz von 170.000 Unternehmen

Q-west liegt mitten in der Metropolregion Nürnberg und damit mitten in einem der **zehn größten Wirtschaftszentren Deutschlands**. Über **170.000 Unternehmen** sind hier ansässig, unter anderem bekannte Namen wie **Siemens, Adidas, Puma, INA Schaeffler, Playmobil oder DATEV**. Die Metropolregion generiert ein **Bruttoinlandsprodukt von rund 115 Mrd. € pro Jahr**.

Renommiertere Hochschulen mit **93.000 Studierenden und 35 Forschungsinstitute** sorgen für ein hervorragendes Entwicklungspotenzial, **konstantes Wachstum** und ein exzellentes Innovationsklima.

Darüber hinaus zählt die Dürerstadt zu den **wichtigsten Veranstaltungsorten** in Deutschland. So gehört nicht nur die Nürnberger Messe zu den **Top Ten in Europa**, auch im Hinblick auf Kongressveranstaltungen darf sich Nürnberg zu den **Top Drei in Deutschland** zählen.

**Kurze Wege und schnelle Verbindungen** werden immer wichtiger: Von der Metropolregion Nürnberg aus sind **alle europäischen Zentren bequem erreichbar**. So bietet der Nürnberger Flughafen rund 50 Nonstop-Verbindungen in 21 Länder und eine **hervorragende Verbindung zu interkontinentalen Flughäfen** wie Frankfurt, Amsterdam, London, Paris oder Wien.



Altstadt, Nürnberg

## Die Metropolregion in Zahlen:

Fläche **21.800 km<sup>2</sup>**

Einwohner **3,5 Mio.**

BIP **115 Mrd. €**

Unternehmen **170.000**

Universitäten/Hochschulen **17**

Studierende **93.000**

# Lage





## Kurze Wege – mehr Zeit für's Wesentliche

Alles, was Sie fürs tägliche Leben brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe Ihres neuen Zuhauses: **Supermarkt, Apotheke, Bäcker und eine Vielzahl unterschiedlichster Restaurants liegen in direkter Nachbarschaft.** Und wer im **Grünen entspannen** will, kann sich auf's Fahrrad schwingen und **in nur vier Minuten die Pegnitzauen erreichen.** In entgegengesetzter Richtung lockt **die schöne historische Nürnberger Altstadt** mit Kaiserburg, Christkindlesmarkt, einer Vielzahl kleiner und großer Geschäfte und jeder Menge bunter Veranstaltungen durchs ganze Jahr. Nur zehn Fahrradminuten und Sie sind da!



# Umzugsmarathon kann starten

VON CHRISTINA MERKEL

**NÜRNBERG – Jetzt ist es offiziell, der Freistaat kauft das ehemalige AEG-Gelände. Das beschloss das bayerische Kabinett in seiner gestrigen Sitzung und ebnet damit den Weg für einen Umzugsmarathon der Friedrich-Alexander-Universität. Die Hälfte der Technischen Fakultät siedelt sich in den kommenden zehn Jahren auf dem neuen Campus im Nürnberger Westen an und mit ihr 5000 Studenten. Im Gegenzug wandert die Lehrerausbildung nach Erlangen ab.**

Wer einen Brief an die Maschinenbauer der Uni Erlangen-Nürnberg schicken will, hat zurzeit neun Adressen zur Auswahl. Die Technische Fakultät ist über 30 Standorte in beiden Städten verteilt. Das soll sich ändern – und wird es jetzt auch. Im September haben die zuständigen Minister versprochen, das ehemalige AEG-Gelände für die Uni zu kaufen, nun hat das bayerische Kabinett dem Standortkonzept zugestimmt (siehe auch Artikel links).

„Ich freue mich über die heutige Entscheidung, wir haben das sehr gehofft“, sagt Joachim Hornegger, Präsident der Friedrich-Alexander-Universität (FAU). „Das bedeutet, dass wir mit unseren Plänen fortfahren können, wir verfolgen ein großes Umzugskonzept.“ Das sieht vor, die Technische Fakultät auf zwei Standorte zu konzentrieren. Einer auf dem Erlanger Südgelände und ein zweiter „Auf AEG“. Gleichzeitig wird die Philosophische Fakultät im frei werdenden Himbeerpalast von Siemens zusammengelegt. Die Lehrerausbildung zieht mit ihren rund 1800 Studenten aus der ehema-

ligen Erziehungswissenschaftlichen Fakultät in der Regensburger Straße in Nürnberg nach Erlangen um. „Damit können wir die Zersiedelung gleich mehrerer Fakultäten auflösen“, sagt Hornegger. „Und die dringend nötige Sanierung in vielen vielen Gebäuden der Philosophischen Fakultät umgehen.“

Auf dem AEG-Gelände soll künftig die Hälfte aller Studenten der Technischen Fakultät studieren, derzeit wären das rund 5000. Dazu kommen 50 Professoren und 850 Beschäftigte. Dafür hat die Uni einen Bedarf von 106000 Quadratmetern Nutzfläche angemeldet. „Wir haben der Politik signalisiert, dass für uns keine Teillösung infrage kommt“, sagt Hornegger. Zu den bestehenden Gebäuden, die teilweise schon renoviert sind oder noch renoviert werden müssen, brauche es ein neues Hörsaal-Gebäude und zusätzliche Maschinenhallen.

„Auf AEG müssen Bedingungen für einen Vorlesungsbetrieb geschaffen werden, damit unsere Studenten nicht mehr pendeln müssen.“

Geforscht wird auf dem Gelände schon länger: 2011 haben die FAU und die Technische Hochschule (TH) Nürnberg dort den Energiecampus und den „Nuremberg Campus of Technology“ gegründet, die beide weiterhin bestehen bleiben sollen. Für TH-Präsident Michael Braun ist die aktuelle Zusage des Kabinetts daher eine „gute Entscheidung für Nürnberg als Wissenschaftsstandort“. Auch seine Hochschule plant „Auf AEG“ weiter auszubauen und mehrere Fakultäten dorthin zu verlagern. „Wir gründen ein Zentrum für Medien, Kommunikation und IT“, sagt Braun. „In der Nürnberger Weststadt wird ein lebendiger Forschungs- und Hochschulcampus entstehen, der Wissenschaft, Forschung und Kreativwirtschaft ideal verbindet.“

Welche Lehrstühle der Universität von Erlangen nach Nürnberg wechseln sollen, steht noch nicht fest. „Wir diskutieren derzeit intern verschiedene Szenarien“, sagt Hornegger. Es gebe Treffen vor Ort mit Professoren und auch Studenten, so dass mögliche Belegungspläne entstehen können. Die erste große Vorlesung werde aber frühestens in fünf bis acht Jahren auf dem neuen Campus stattfinden. Langfristig träumt Hornegger von einer Ingenieurwissenschaftlichen Lehrereinrichtung, die für sich beansprucht, internationale Spitzenforschung zu betreiben. „Ich kann mir gut vorstellen, dass das Gelände dieses Flair dann auch ausstrahlen wird.“ Sicher ist, dass das Department Maschinenbau künftig nur noch eine Adresse haben wird: „Auf AEG“ in der Fürther Straße in Nürnberg.



So sehen Träume aus: Architektur-Studenten der Technischen Hochschule Nürnberg haben geplant, wie ein neuer Campus „Auf AEG“ aussehen könnte – mit alten und neuen Gebäuden.

Illustration: Forster, Bayer, Kader, Sanchez, Dominguez, Ampuero

Quelle: Nürnberger Nachrichten 22.04.2015  
von Christina Merkel

# Bunt, dynamisch, innovativ

## Nürnberger Westen – der In-Spot von morgen

Hier sind alle Zeichen auf Zukunft gestellt: Der Nürnberger Westen wandelt sich vom Industriestandort zum **In-Spot mit einem lebendigen Mix aus Bildung, Forschung, Kultur, Kunst und Szene**. Die Stadt Nürnberg hat die Weststadt ganz oben auf die Agenda der Stadtentwicklungen gesetzt: Ein **breit angelegtes Begrünungskonzept, Wohnbebauung und ein attraktives Gewerbeangebot** beginnen schon jetzt, das Stadtbild zu verändern. Und auch Kreative, Künstler und Kulturschaffende haben den Stadtteil bereits für sich entdeckt.

### **Künftiger Hightech-Standort**

In den kommenden Jahren wird nach Plan der Landesregierung auf dem ehemaligen AEG-Gelände ein **Campus für rund 5.000 Studierende** entstehen. Schon heute haben sich hier die ersten technologieorientierten Lehr- und Forschungseinrichtungen etabliert: Neben dem Energie Campus Nürnberg, dem Fraunhofer Institut und dem Helmholtz Institut wird hier an vier verschiedenen Technologie-Lehrstühlen geforscht.



Stadtentwässerung und  
Umweltanalytik Nürnberg (SUN)  
www.sun.nuernberg.de

Bayerisches Landesamt für Statistik  
www.statistik.bayern.de

Uferstadt Fürth

FAU-Zentralinstitut für Neue Materialien  
und Prozesstechnik (ZMP)  
www.zmp.uni-erlangen.de

Neue Materialien Fürth  
www.nmfgmbh.de

Rundfunkmuseum Fürth  
www.rundfunkmuseum.fuerth.de

Novum Style Hotel City Fürth

Eröffnung: Anfang 2018  
Betreiber: Novum  
Bauherr: P&P Gruppe

Metroplex Fürth  
Multiplex-Kino

Projektentwicklung  
Jakobinenstraße

Gesamtfläche: 37.000 Quadratmeter  
geplante Bebauung:  
Forschungseinrichtungen, Büros  
Eigentümer / Entwickler: P&P Gruppe

Wilhelm Löhe Hochschule (WLH)  
www.wlh-fuerth.de

Die **Stadt Nürnberg und die Stadt Fürth** arbeiten an einer Kommunikationsmarke unter dem Titel „**Wissenschaftsmeile Nürnberg-Fürth**“, mit der die innovativen Maßnahmen zum Ausbau des Wissenschaftsstandortes an der Nürnberger und an der Fürther Straße fokussiert werden sollen.

Neben der **Stärkung des Hochschulwesens** geht es um die **Ansiedlung von Forschungsinstituten, Bildungseinrichtungen und innovativen Unternehmen**. Die Aktivitäten sollen durch öffentlichkeitswirksame Veranstaltungsformate begleitet werden, um die Standortattraktivität ins Bewusstsein aller Beteiligten wie auch der Bürgerschaft zu bringen. Dadurch soll die Wahrnehmung der beiden Städte als Wissenschafts- und Forschungsstandorte gestärkt und die Aufmerksamkeit auf den Nürnberger Westen bzw. den Fürther Osten gelenkt wird, um künftig weitere Forschung &

Entwicklung-Kompetenzen anzusiedeln. Die geplante Hochschulentwicklung auf AEG und in der Uferstadt ist dabei nur einer von vielen Bausteinen.

Als pulsierende Achse entlang der Fürther und Nürnberger Straße beherbergt die Wissenschaftsmeile jetzt schon zahlreiche angesiedelte Institute der **Universität Erlangen-Nürnberg**, der **Technischen Hochschule Nürnberg** und der **Fraunhofer-Institute** sowie **weiterer Einrichtungen aus den Bereichen F&E, Wissenschaft und IT**.

Die **Fürther bzw. Nürnberger Straße** hatte seit der Industrialisierung eine herausragende Rolle als Wirtschafts- und Industriestandort. Nun erfährt diese Achse eine zunehmende Bedeutung als Forschungsstandort und Sitz von Wissenschaftseinrichtungen.



# WISSENSCHAFTSMEILE Nürnberg-Fürth

## Auf AEG

**Energie Campus Nürnberg (EnCN)**

[www.encn.de](http://www.encn.de)

**Nuremberg Campus of Technology (NCT)**

[www.ncatec.de](http://www.ncatec.de)

**ENERGIEregion Nürnberg**

[www.energieregion.de](http://www.energieregion.de)

**Energie-Technologisches Zentrum (etz 2.0)**

[www.etz-nuernberg.de](http://www.etz-nuernberg.de)

**Einrichtungen von Universität Erlangen-Nürnberg,  
Technischer Hochschule Nürnberg und Fraunhofer-Insituten**

[www.fau.de](http://www.fau.de), [www.th-nuernberg.de](http://www.th-nuernberg.de), [www.iis.fraunhofer.de](http://www.iis.fraunhofer.de), [www.iisb.fraunhofer.de](http://www.iisb.fraunhofer.de)

**Bayerisches Zentrum für Angewandte Energieforschung**

[www.zae-bayern.de](http://www.zae-bayern.de)

**Bayerisches Institut zur Kommunikations-  
förderung für Menschen mit Hörbehinderung**

[www.giby.de](http://www.giby.de)

**Memorium Nürnberger Prozesse**

[www.memorium-nuernberg.de](http://www.memorium-nuernberg.de)

**DATEV IT-Campus 111**

[www.datev.de/it-campus](http://www.datev.de/it-campus)

**Institut für Pädagogik  
und Schulpsychologie**

[www.pi-nuernberg.de](http://www.pi-nuernberg.de)

**Evangelische Hochschule Nürnberg**

[www.evhn.de](http://www.evhn.de)

**VAG Verkehrs-  
Aktiengesellschaft**

[www.vag.de](http://www.vag.de)

**N-ERGIE**

[www.n-ergie.de](http://www.n-ergie.de)

## Auf AEG

**Electrolux Hausgeräte**

[www.electrolux.de](http://www.electrolux.de)

**Siemens Power Transmission**

[www.siemens.com/transformers](http://www.siemens.com/transformers)

**TÜV SÜD Akademie**

[www.tuev-sued.de/akademie](http://www.tuev-sued.de/akademie)

**Fab Lab Region Nürnberg**

[www.fablab-nuernberg.de](http://www.fablab-nuernberg.de)

**Nicolaus-Copernicus-  
Planetarium**

[www.planetarium-nuernberg.de](http://www.planetarium-nuernberg.de)



# Das Objekt



# Ganz privat: Ruhezone mitten in der City

Q-west ist so wie die Weststadt bald sein wird: **individuell, vielseitig, smart**. Vom komplett möblierten Micro-Apartment bis zum großzügigen Penthaus – **genau der richtige Mix für die künftigen Bewohner der Weststadt.**

Das Wohnensemble besteht aus zwei Gebäudewinkeln, die harmonisch einen ruhi-

gen, begrünten Innenhof umschließen. **Hier wohnen Sie mitten in der Stadt und können trotzdem Ruhe und Privatsphäre genießen:** Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen ausgestattet, die auf den ruhigen Innenhof ausgerichtet sind. Für besonderen Komfort und das beruhigende Gefühl der Sicherheit sorgt zudem der zugehörige Concierge-Service.



# Individuell leben – smart wohnen

Ob vielbeschäftigter Business-Reisender, Forschungsangestellte, Studentin oder Architektenpaar – sie alle finden hier **die Wohnung, die zu ihrem Leben passt.**

Wer viel unterwegs ist, kann mit nur einem Koffer einziehen und sich trotzdem gleich zuhause fühlen: Die **vollmöblierten Micro-Apartments** bieten vom Bett über

Wohnmöbel bis zur voll ausgestatteten Küchenzeile alles, was man braucht. Für alle, die sich gern selbst einrichten, aber flexibel bleiben wollen, gibt es **die Zweizimmerwohnung optional gleich mit Einbauküche.** Und jene, die mehr Platz suchen, können sich in den **Dreizimmerwohnungen und Penthäusern** individuell entfalten und einrichten.





Wohnbeispiel. Die dargestellten Abbildungen sind unverbindlich.

### **Wohnungstypen**

- + Komplett möblierte, modern ausgestattete Micro-Apartments mit Wohnflächen von 20 m<sup>2</sup> bis 35 m<sup>2</sup>
- + Zwei- und Dreizimmerwohnungen von 44 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf Wunsch mit Einbauküche
- + Exklusive Penthauswohnungen von 47 m<sup>2</sup> bis 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Wohnbeispiel. Die dargestellten Abbildungen sind unverbindlich.

## Viel Raum für unterschiedlichste Wohnräume

### Ausstattung

- + Marken-Sanitärausstattung
- + Fußbodenheizung
- + Teils bodentiefe Verglasung



Wohnbeispiel. Die dargestellten Abbildungen sind unverbindlich.





## Service & Sicherheit: Mehr Freiraum für Ihr Leben

Hier wird ihr Leben entspannt: Der von der WEG zu beauftragende Concierge-Service (eines externen Drittanbieters) bietet Ihnen eine Vielzahl hilfreicher Dienste, die Ihren Alltag wesentlich erleichtern: von der

Paketannahme über Kleinreparaturen bis zur Urlaubsvertretung. Durch diverse Sicherheitsservices erleben Sie darüber hinaus genau das Maß an Sicherheit, das Ihnen ein ruhiges Gefühl gibt und Sie relaxt schlafen lässt.

### **Service**

- + Regelmäßige Objektbegehungen inkl. Mangelaufnahme
- + Durchführung von Kleinreparaturen
- + Paketversand und -annahme
- + „Urlaubsvertretung“ (Lüften, Blumen gießen etc.)
- + Wäscheservice
- + u.v.m

### **Sicherheit:**

- + Überwachung des Eingangsbereichs
- + Besucherempfang und -anmeldung
- + Abendlicher Kontrollgang durch das Haus (offene Türen oder Fenster...)
- + Schließung des Eingangstores am Abend
- + u.v.m.



# Grundriss- beispiele

## Grundrissbeispiel Bauteil A, Wohnung 1.10



### 1. Obergeschoss

#### Wohnung 1.10

Wohnen / Essen / Kochen .....	29,50 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	14,95 m <sup>2</sup>
Kind / Arbeiten .....	10,16 m <sup>2</sup>
Flur .....	5,12 m <sup>2</sup>
Entrée .....	4,44 m <sup>2</sup>
Bad .....	7,98 m <sup>2</sup>
HWR .....	1,95 m <sup>2</sup>
Balkon* (18,44 m <sup>2</sup> ) .....	9,22 m <sup>2</sup>

\*zu 1/2 angerechnet

**Wohnfläche .....** ca. **83,31 m<sup>2</sup>**



# Grundrissbeispiel

Bauteil A, Wohnung 1.11



## 1. Obergeschoss

Wohnung 1.11

Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen ..... 26,14 m<sup>2</sup>

Bad ..... 3,90 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ..... ca. 30,05 m<sup>2</sup>



# Grundrissbeispiel

## Bauteil A, Wohnung 0.05



### Erdgeschoss

Wohnung 0.05

Wohnen / Essen / Kochen ..... 18,99 m<sup>2</sup>

Bad ..... 4,77 m<sup>2</sup>

Abstell\* (8,02 m<sup>2</sup>) ..... 4,01 m<sup>2</sup>

Terrasse\* (18 m<sup>2</sup>) ..... 5,87 m<sup>2</sup>

\*zu 1/2 angerechnet

**Wohnfläche ..... ca. 33,65 m<sup>2</sup>**



# Grundrissbeispiel

Bauteil A, Wohnung 1.14



## 1. Obergeschoss

Wohnung 1.14

Wohnen / Essen / Kochen .....	29,21 m <sup>2</sup>
Schlafen .....	13,99 m <sup>2</sup>
Bad .....	4,61 m <sup>2</sup>
Entrée .....	4,65 m <sup>2</sup>
Balkon* (23,72 m <sup>2</sup> ) .....	11,86 m <sup>2</sup>

\*zu 1/2 angerechnet

**Wohnfläche .....** ca. 64,31 m<sup>2</sup>

*Frühstück im Freien.  
Kompakte 2-Zimmer-  
Wohnung mit Balkon*



Service

# 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.**

A decorative desk with a lamp, plants, and papers against a brick wall. The desk is white with a distressed finish. On the desk, there is a black adjustable desk lamp, a small cactus in a black pot, and two white pots with green grass-like plants. A stack of white papers is on the floor next to the desk. The background is a light-colored brick wall.

## Unsere Serviceleistungen

- + Vermietung (Auswahl der Mieter, Erstellung & Abschluss von Mietverträgen etc.)
- + 1 Jahr Vermietungsgarantie (Übernahme des Leerstandsrisikos) und kostenfreie Vermietung
- + Koordination von Abnahmen und Übergaben
- + Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- + Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- + Erster Ansprechpartner für Mieter

# P&P: Über 20 Jahre Immobilienenerfahrung

## Über die P&P Gruppe:

Die P&P Gruppe entwickelt, revitalisiert und vermarktet seit über 20 Jahren Gewerbeimmobilien und Wohnbauprojekte. Bei einem **Jahresumsatz von über 130 Mio. Euro**, einem **Entwicklungsvolumen von über einer Milliarde Euro** und 60 Mitarbeitern deckt P&P als Initiator, Investor und Asset-Manager alle Bereiche der Immobilienwirtschaft ab. Zu den Kernkompetenzen zählen die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter Altbauten.

## Trendsetter bei Micro-Apartments:

Den Trend zu kleinen Wohneinheiten hat P&P bereits 2008 erkannt und in der Metropolregion Nürnberg maßgeblich mit geprägt. Als Marktführer in der Region hat P&P seitdem **rund 920 Micro-Apartments vermarktet**. Das entspricht einem **Gesamtvolumen von ca. 55 Mio. Euro**. Die P&P Segmente sind dabei Studentenapartments, Boarding Houses / Serviced Apartments und Business Apartments.

# 1995

legt Michael Peter mit der Sanierung eines Einfamilienhauses den Grundstein für das Unternehmen.



P&P Firmenzentrale, Isaak-Loewi-Str. 11, 90763 Fürth



# Über die P&P Gruppe

# 6.000

**Wohn- und Gewerbeeinheiten**  
wurden seit Unternehmensgründung entwickelt.

# 2.200 Einheiten

hat das Unternehmen seit Etablierung des Geschäftsfelds  
Micro-Apartments im Jahr 2009 entwickelt.

# 150 Mio. €

**Verkaufsvolumen 2014**

# 450.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

wurden seit Bestehen des Unternehmens realisiert.

# 60

Insgesamt  
**Mitarbeiter** arbeiten von Fürth und München aus.

Das Unternehmen hat seit seiner Gründung  
ein **Gesamtverkaufsvolumen** von **1.600.000.000 €** erzielt.

# Unsere Referenzen

## **Zuckerbär:**

*Rothenburger Straße, Nürnberg  
77 Wohneinheiten, 6 Gewerbeeinheiten*



## **City Wohnen N2:**

*Äußere Bayreuther Straße 72, Nürnberg  
101 Wohneinheiten*

**Carée Vita:**

*Flößbastraße, Fürth*

*110 Wohneinheiten*





**Park Carée:**  
*Waldstraße, Fürth*  
217 Wohneinheiten



**City Central Nürnberg:**

*Heideloffstraße,  
313 Wohneinheiten*



**City Central Fürth:**

*Rudolf-Breitscheid-Straße,  
25 Wohneinheiten, 1 Gewerbeinheit*

# Baube- schreibung

*Wohnanlage „Q-west“ Nürnberg  
Umbau und Sanierung eines Gewerbeobjekts  
in Mehrfamilienwohnhäuser (Mehrhauswohnanlage)  
Adam-Klein-Straße 150-158, Nürnberg*

---

Die Wohnanlage „Q-west“ in Nürnberg wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teilsaniert. Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es die Gebäudealtsubstanz und die Sanierungsmöglichkeiten zulassen, berücksichtigt.

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Stoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Exposégrundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 85 (EnEV 2016).

## **Vorbemerkungen zur Wohnanlage**

Die Wohnanlage „Q-west“ entsteht auf einem derzeit mit drei Bestandsgebäuden bebauten Grundstück, das bis jetzt als Gewerbeobjekt genutzt wurde und nach einer Sanierung einer Wohnnutzung zugeführt wird. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Quelle Areals.

Das Bauvorhaben „Q-west“ in Nürnberg besteht aus den beiden an der Adam-Klein-Straße gelegenen Gebäudeteilen A und B. Durch die Umnutzung der beiden Gebäudeteile entstehen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Sie verteilen sich hauptsächlich über das Hochparterre und die vier Obergeschosse. Im jeweils obersten Stockwerk befinden sich Penthauswohnungen mit Dachterrassen. Die zum Innenhof gelegenen Wohnungen im Erdgeschoss erhalten größtenteils Terrassen. Die Wohnungen vom 1.Obergeschoss bis 4.Obergeschoss werden überwiegend mit zum Innenhof gelegenen Balkonen ausgestattet.

Jedes Gebäudeteil verfügt über mindestens ein eigenes, innen

liegendes Treppenhaus mit zugehöriger Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis zur Penthausetage.

Ob sich in der gegenüber den Bauteilen A und B liegenden ehemaligen Werkstatt- und Lagerhalle als Bauteil C Wohnungen realisieren lassen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Im Falle der öffentlich rechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist angedacht, auf drei Vollgeschossen im vorhandenen Bestand Wohnungen in etwa unter Halbierung der derzeit vorhandenen Baumassen der Halle, zurück gesetzt auf die nördliche Grundstücksgrenze zu errichten.

Im Bestandskellergeschoss, welches sich über das gesamte Grundstück einschließlich der Werkstatt- und Lagerhalle erstreckt, werden neben der dort bereits vorhandenen Tiefgarage Keller, Technik- und Hausanschlussräume vorgesehen.

Stellplätze für die Wohnungen werden in der Tiefgarage oder oberirdisch zur Verfügung gestellt. Bei nicht öffentlich rechtlich zulässiger Umnutzungsmöglichkeit des Bauteils C in Wohnungen werden in der Werkstatt- und Lagerhalle Stellplätze vorgesehen, wobei die Halle dann unverändert im Bestand verbleibt.

## **1. Rohbau**

### **1.1 Abbruch und Entkernung**

Die beiden Bestandsgebäude Bauteil A und B werden entkernt. Die Steildachkonstruktion und Teile des letzten Obergeschosses in den Bauteilen A und B werden abgebrochen und den Ansprüchen hinsichtlich Gestaltung und Bauphysik als 5. Obergeschoss bzw. Penthausetage neu errichtet, sofern dies öffentlich rechtlich zulässig ist.

### **1.2 Fundamente und Bodenplatte**

Die vorhandenen Fundamente und die Bestandsbodenplatte aller Bauteile bleiben unverändert im Bestand erhalten.

### **1.3 Wände, Stützen und Treppenläufe**

Die neu zu errichtenden Außen-, Treppenhaus- und Aufzugschachtwände im 4. Obergeschoss und der Penthausetage der Bauteile A und B werden nach Wahl des Bauträgers entweder massiv gemauert, in Stahlbeton oder als Trockenbau-Systembauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt.

Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen zusätzliche Stützen

in den Wandachsen teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile nach Wahl des Bauträgers erstellt.

#### 1.4 Geschossdecken

Die Decken der Bauteile A und B bleiben größtenteils unverändert im Bestand erhalten und werden mit einer Trockenbaudecke abgehängt. Nur die Decken des 4.Obergeschosses und der Penthausetage der Gebäudeteile A und B werden neu errichtet.

Vorhandene Höhenabweichungen zwischen den einzelnen Bestandsgeschossen bleiben unverändert im Bestand. In Fluren, Bädern, WCs und Abstellräumen sowie in allen Räumen im Bereich von Deckenunterzügen oder Balkonen und Terrassen können durch gebäudetechnische Installationen oder statische Anforderungen geringere Raumhöhen entstehen.

## 2. Ausbau

### 2.1 Außenwände und Fassade

Die Außenwände und Fassadenflächen des Bauteils A werden Instand gesetzt und nach den Erfordernissen durch eine Fassadendämmung als Wärmedämmverbundsystem ertüchtigt. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Erfordernissen des Nachweises gemäß Energieeinsparverordnung.

Bei Bauteil B wird nach derzeitigem vorläufigem Planungsstand die vorhandene nichttragende Fassade entfernt und neu nach statischen und wärmeschutztechnischen Erfordernissen errichtet.

Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit 1 mm bis 3 mm Körnung erstellt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Wahl des Bauträgers. Darstellungen im Exposé und Werbematerialien können vom Farbkonzept abweichen.

### 2.2 Fenster, Sicht- und Sonnenschutz

Fassadenfenster und Fenstertüren der Außenwände der Wohnungen werden in Kunststoff Innen im Farbton weiß und Außen im Farbton grau ausgeführt. Die Verglasung erfolgt entsprechend der Energieeinsparverordnung in Klarglas. Die Fenstergriffe werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Fensteraufteilung der Wohnungen erfolgt als Dreh- und/oder Drehkippelemente nach Wahl des Bauträgers.

Die Kellerfenster werden aus Kunststoff, innen und außen im Farbton weiß, als zu öffnende Fenster mit Dreh- oder Drehkippvorrichtung nach Wahl des Bauträgers soweit planerisch vorgesehen erstellt.

Fenster mit Brüstungen erhalten in den Wohnräumen Innenfensterbänke aus Naturstein. Die Bäder erhalten ebenfalls Natursteininnenfensterbänke oder werden gefliest, nach Wahl des Bauträgers. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert erstellt.

Die Fenster aller Wohnungen erhalten einen elektrischen Anschluss als Vorbereitung für die nachträgliche Montagemöglichkeit eines außen liegenden Sonnen- und Sichtschutzes.

### 2.3 Dacharbeiten, Dachterrassen, Loggien und Balkone

Die Dachform und Dachkonstruktion der Bauteile A und B sowie des Bauteils C (im Falle der Realisierbarkeit) steht zum derzeitigen Planungsstand noch nicht fest, wobei der Bauträger bei allen Bauteilen eine Ausführung als Flachdach mit Gefälledämmung präferiert. Die Abdichtung erfolgt nach den einschlägigen technischen Regeln mit geeigneten und fachgerechten Materialien. Die Ausbildung des Flachdachs erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien.

Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderliche Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen.

Sofern öffentlich rechtlich eine Flachdachausführung zulässig ist, wird die Wärmedämmung der Penthaus-Dachterrassen zu den darunterliegenden Wohnungen nach den bauphysikalischen Berechnungen, auf Grundlage der Energie-Einsparverordnung erfolgen.

Dachterrassen im Penthaus erhalten einen Plattenbelag, die Balkone bzw. gegebenenfalls Loggien erhalten einen Dielenbelag aus Holzwerkstoff. Die ebenerdigen Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss werden mit Betonwerkstein auf geeignetem Unterbau ausgeführt.

Die Balkone werden nach technischem Erfordernis als verzinkte Stahlkonstruktion mit Stützen realisiert. Die Geländer werden ebenfalls in verzinkter Stahlkonstruktion als Vertikalgeländer erstellt.

Der Sichtschutz zwischen benachbarten Balkonen bzw. Dachterrassen wird durch blickdichte Sichtschutzelemente nach Wahl des Bauträgers realisiert.

## 2.4 Treppenhaus, Aufzüge und Haustüren

Die Treppenhäuser erhalten ein gestrichenes Stahlgeländer mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf. Alle Treppenläufe und Podeste werden mit Fliesen belegt und soweit technisch möglich schallentkoppelt und im Schrittmaß angepasst. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren der Treppenhäuser im Erdgeschoss wird in den Fußboden ein Fußabstreifer eingelassen.

Das Hauseingangstürelement wird als gekoppeltes Glas-Alu-Element ausgeführt. Die Haustür wird selbstschließend ausgebildet und erhält Sicherheitsbeschläge aus Metall. Außenseitig erhält die Tür eine Edelstahlgriffstange. Innenseitig wird eine Griffgarnitur in Edelstahl montiert, mit Schließzylinder, welcher im System mit den Wohnungstüren schließt. 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.

Die Treppenhäuser aller Bauteile erhalten je eine Aufzugsanlage vom Kellergeschoss bis zum obersten Vollgeschoss. Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer frei stehenden Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage integriert.

Eine Hausnummer wird in der Nähe des Hauseingangs angebracht. Die Klingelanlage wird in die Briefkastenanlage integriert.

## 2.5 Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände werden als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach den Erfordernissen der haustechnischen Installationen.

Im Allgemeinen beträgt die Wandstärke zwischen 75 und 155 mm. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schachtverkofferungen in Trockenbauweise geschlossen. Hierbei können sich auf Grund der örtlichen Situation Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Exposé ergeben.

## 2.6 Innenputzarbeiten

Der Innenputz auf gemauerten Wänden und auf Stahlbetonwänden wird in den Wohnungen aller Geschosse als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Kellerwände werden nur im Bereich der Keller und Heizräumen nach Bedarf und Wahl des Bauträgers verputzt.

## 2.7 Fliesenarbeiten

Die Wandflächen aller Bäder und WC-Räume, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, auch im Bereich über der Badewanne, bzw. bis zur Ablagenhöhe der Vorwandinstallation der Waschtische. Der Duschbereich wird bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. Den Wandanschluss der Bodenfliesen an Wänden ohne Fliesenbelag bildet eine geflieste Sockelleiste.

Teilweise wird in den Bädern über den Vorwandinstallationen der Waschtische in Griffhöhe eine Ablage gefliest. Auf der Wandflä-

che oberhalb der Abstellfläche wird im Bereich der Handwaschbecken ein Kristallfeuchtraumspiegel eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest oder erhalten nach Wahl des Bauträgers eine Natursteinplatte als Ablagefläche.

In den Wohnungen liegende Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel bzw. Randleiste an den aufgehenden Wänden.

Als Beläge der Wand- und Bodenflächen kommen Feinsteinzeugfliesen matt, 30 x 60 cm zur Ausführung. Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.

Dem Käufer stehen verschiedene Farbmuster der Feinsteinzeugfliesen zur Auswahl, mit einem Gesamtmaterialewert (Bruttoeinzelhandelspreis) von 25,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. Sockelfliesen.

Die Fugenfarbe richtet sich nach der Bemusterung der Fliesenfarbe. Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenaufläufen Fliesen oder einen Natursteinbelag nach Wahl des Bauträgers.

## 2.8 Malerarbeiten

Alle Decken und Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Bodenflächen der Kellerräume und Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Treppenhäusergeländer erhalten einen farbigen Lackanstrich nach Wahl des Bauträgers.

## 2.9 Türen

Die innenliegenden Eingangstüren der Wohnungen werden als Holzfuttertüren erstellt. Die Türblätter erhalten absenkbare Bodenabdichtungen und die Zarge eine umlaufende Gummidichtung.

Die Wohnungseingangstüren sind mit Sicherheitsbeschlägen aus Edelstahl, als Rosettengarnitur vorgesehen. Die Türen erhalten Dreifachverriegelung sowie Schließzylinder, passend zur Hausschließanlage, einen Obertürschließer mit Gleitschiene oder Scherenschließer nach örtlicher Gegebenheit und einen Türspion.

Wohnungen mit direktem Zugang von Außen erhalten Aluminiumtüren mit Glasausschnitt als Wohnungseingangstür.

Die Innentüren der Wohnungen werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein stabiles Türblatt mit Röhrenspaneinlage.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren als Rosettengarnitur und als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge der Technikräume im Kellergeschoss werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden nach Wahl des Bauträgers als Stahl lamellentüren erstellt.



Die Profilylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

## 2.10 Estrich / Bodenbeläge

In den Wohnungen erhalten alle Räume einen schwimmenden Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

Die Bodenflächen der Badezimmer, WCs und Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss werden gefliest.

Alle weiteren Räume der Wohnungen (Wohnräume sowie Essbereich, Küche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Ankleide- und Kinderzimmer, Flur, Abstellräume und Dielenbereiche) erhalten als Bodenbelag einen Parkettboden als Zweischichtparkett mit geeigneter Sockelleiste Eiche.

In den möblierten Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit PVC-Planke mit passender Randleiste belegt.

## 3. Haustechnische Gewerke

### 3.1 Heizungsanlage und Installationen

Heizung und Warmwasserbereitung werden mittels einer zentralen Fernwärmeheizung für alle Bauteile realisiert. Die gemeinsame Dampferwärmeübergabestation wird durch den Energieversorger zur Verfügung gestellt und installiert. In den Bauteilen wird je eine Unterverteilerstation vorgesehen. Die Heizzentrale für die Warmwasserversorgung befindet sich in den Technikräumen, im Keller des Gebäudes. Die Übergabepunkte der Medienversorgung Strom und Wasser sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Funk-Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate. Die Bäder können, soweit die räumlichen Verhältnisse dies zulassen, zusätzlich mit lackierten Badheizkörpern ausgestattet werden (Zusatzausstattung).

### 3.2 Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen für Wasserver- und -entsorgung erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Toiletten, Waschtische und Handwaschbecken etc. sind Markenfabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in weiß vorgesehen. Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe oder Grohe in verchromter Ausführung eingebaut. Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt nach Wahl des Bauträgers und Einbaumöglichkeiten.

In alle Wohnungen, sofern bauseits möglich, wird eine bodengleiche, geflieste Dusche mit Quadratablauf inklusive Wandstange und verstellbarer Brausekopfhalterung eingebaut. Sollte dies technisch nicht möglich sein wird die Dusche als Acrylrechteckwanne gemäß Plan ausgeführt, wobei nach Wahl des Bauträgers andere Markenfabrikatsserien als die oben genannten zur Ausführung kommen.

Die Badewanne wird, sofern planerisch vorgesehen, als Acrylrechteckwanne gemäß Plan ausgeführt, wobei nach Wahl des Bauträgers andere Markenfabrikatsserien als die oben genannten zur Ausführung kommen. Die Ausstattung der Badewanne umfasst Mittelabfluss (sofern technisch möglich), Einhebelwannenfüllarmatur, Brausebatterie, Exzenterablaufgarnitur und Brauseschlauch mit Multifunktionsbrausekopf. Alle Wohnungen erhalten eine Duschtrennung in Echtglas als Klarglas.

Die Waschtische erhalten eine verchromte Einhebelmischbatterie und zwei verchromte Handtuchhalterstangen. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterring ausgeführt.

Als Badaccessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad, Küche oder im Abstellraum, sofern planerisch vorgesehen ausgeführt.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für eine Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss, sofern planerisch vorgesehen.

Jede Erdgeschosswohnung mit Anwohnergarten sowie die Penthaus-Wohnungen werden mit je einem Kaltwasseranschluss mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz im Außenbereich ausgestattet.

### 3.3 Elektrische Anlagen und Installationen

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, sowie innerhalb der Geschossdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. 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 im Abstellraum oder im Flur jeder Wohneinheit montiert. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet.

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 Eigentümergemeinschaft 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 Markenfabrikate, nach Wahl des Bauträgers, und werden in den Wohnungen im Farbton reinweiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. farbig, nach Wahl des Bauträgers.

Decken- und Wandleuchten sowie Leuchtmittel in den Wohnungen sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten. Davon ausgenommen sind die Balkon- und Terrassenleuchten schaltbar aus dem Wohnungsinnen.

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.

#### **Standardelektroinstallation in allen Wohnungen:**

##### **Wohnzimmer:**

- 2 Beleuchtungsanschlussleitungen
- 2 Schalter
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss (mit Kabel)

##### **Schlafzimmer:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 2 Wechselschalter
- 5 Einzelsteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss (mit Kabel)

##### **Kinder- bzw. Arbeitszimmer:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 4 Einzelsteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss (mit Kabel)

##### **Küche:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen (KS/DA/Mikrowelle)
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss (400V)

##### **Bad:**

- 1 Wandbrennstelle mit Schalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen

##### **Diele:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 2 Wechselschalter (evtl. Tasterschaltung)
- 1 Steckdose
- 1 Sprechanlage
- 1 Leerrohr für Telefon

##### **Abstellraum:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Steckdose für WM/Trockner (wahlweise)

##### **Sonstige Räume:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 3 Einzelsteckdosen

##### **Terrasse / Balkon:**

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
  - 1 Steckdose
- (beide vom dahinter liegenden Raum her abschaltbar)

##### **Kellerräume:**

- 1 Deckenleuchte
- 1 Schalter
- 1 Steckdose

Die Klingelanlage wird mit Vorrüstung für eine Videogegensprechanlage ausgeführt.

Anordnung im Flur der jeweiligen Wohnung, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern sowie den Zählern für Aufzugsstrom und Allgemeinstrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss. 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-, Arbeits- 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 werden ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Der Flur jeder Wohnung sowie jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer) erhält einen Telefonanschluss.

Im Kellergeschoss wird ein Hausanschluss vorgesehen. Der Anschlussvorgang selbst und der Betrieb der Anlage sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers, sondern erfolgt über eine vom Käufer gesondert beauftragten Dienstleister.

### **3.4 Lüftung**

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung über im Fenstersystem oder nach Wahl des Bauträgers in der Außenwand eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluftelemente), die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet.

Das Lüftungskonzept entspricht damit den einzuhaltenden Vorgaben der DIN 1946-6. Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.

Die in der DIN 1946-6 ebenfalls vorgesehenen höheren Vorgaben

im Hinblick auf die sog. reduzierte Lüftung, die Nennlüftung und die Intensivlüftung, die teilweise ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr entbehrlich machen, werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

### 3.5 Aufzugsanlage

Die Aufzugsanlage in den Treppenhäusern der Bauteile wird als Personenaufzug erstellt. Die Ausstattung umfasst den einseitigen Zugang mit zweiteiligen Teleskopschiebetüren, einseitig öffnend. Die Kabinenwände erhalten Oberflächen mit farbigen Paneelfeldern oder Edelstahl nach Wahl des Bauträgers. Der Boden der Aufzugskabine erhält einen Belag aus Fliesen bzw. Granit oder neutralem Kunststoffbelag nach Wahl des Bauträgers. Die Kabinenausstattung umfasst einen aufgesetzten Spiegel mit Sicherheitsglas, Kabinentableau und Beleuchtung.

### 4. Schallschutz

In Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungs-Trennwände, -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 1989-2 (sog. erhöhter Schallschutz) und die höheren Vorgaben der VDI 4100 in der Fassung 2007 werden nicht erreicht und stellen keine vertragliche Beschaffenheit dar. Das Objekt erfüllt lediglich die Vorgaben der DIN 4109 1989-09, die öffentlich-rechtlich als Mindestvorgabe einzuhalten sind. Der Käufer wird deshalb darauf hingewiesen, 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.

### 5. Außenanlagen

Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Die Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung nach Wahl des Bauträgers. Die über die Erstbepflanzung hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer. Die Einfriedung der Gärten erfolgt mit einer Hecke.

Im Innenhof wird ein Kaltwasseranschluss als Außenwasserhahn realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers

bepflanzt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflanzung. 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 Zugewegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt.

Zur Abfall- bzw. Wertstofflagerung wird im Bereich der Außenanlagen ein von außen zugänglich und verschließbares und überdachtes Müllhaus zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Fahrräder können auf Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich und zwei Fahrradabstellräumen im Kellergeschoss abgestellt werden.

Die Freiflächen sind teilweise oberhalb der Tiefgarage situiert. Ein nachträgliches Pflanzen von hochstämmigen Bäumen ist nur sehr eingeschränkt möglich.

### 6. Tiefgarage

Die Tiefgarage liegt im Kellergeschossbereich, der unterhalb der Bauteile A und B sowie des Innenhofs liegt. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Innenhof.

Die Zufahrtsrampe, Außenwände, Trenndecken, Stützen und sonstige tragender Gebäudeteile im Kellergeschoss bzw. der Tiefgarage verbleiben unverändert im Bestand.

Ausgenommen hiervon sind Putz-, Maler- und Bodenbeschichtungsarbeiten (einschließlich des Sockelbereichs der Innenwände) sowie Markierungsarbeiten und technische Gebäudeausrüstung.

Die aus statischen Gründen unverändert im Bestand verbleibenden Fahrgassenradien und Fahrgassenbreiten entsprechen nicht durchgängig der Garagenstellplatzverordnung. Die Fahrgassenbreite beträgt nur ca. 4,50 m dieser Umstand wird zum Teil durch übergroße Stellplätze abgeschwächt, jedoch kann sich bei einzelnen Stellplätzen ein erhöhter Rangieraufwand ergeben.

Der Tiefgaragenboden ist im Bestand gefällelos ausgeführt und wird mit einem Oberflächenschutz, unter Berücksichtigung eines erweiterten Instandhaltungskonzeptes mit definierter Wartung, versehen. Aufgrund dieser Ausführung sind partielle Wasseransammlungen zu tolerieren.

Der Zugang zu den gesamten Tiefgaragenstellplätzen erfolgt über die einzelnen Treppenhäuser.

Die Tiefgarage ist nicht öffentlich zugänglich und erhält ein elektrisches Rolltor.

### 7. Grundreinigung

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

## 8. Besondere Hinweise

**8.1** Die im Bestand befindlichen Fundamente und Aussenwände wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbzgl. etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Hinweis, dass im Bereich der Kelleraußenwände zukünftig Feuchtigkeitseintritte nicht gänzlich ausgeschlossen sind.

**8.2** Die Wohnanlage ist nicht komplett barrierefrei begehbar.

## 9. Allgemeines

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend.

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 Bewetterung 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 Witterung und Sonneneinstrahlung.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Ände-

rungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

### 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.

### 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.

Obgleich im Bestandskellergeschoss nur kleiner Anstricharbeiten vorgenommen werden, kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Es ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

*Stand: März 2016*



**Q-west**  
*Originalaufnahmen der Musterwohnung*



# Chancen und Risiken

## Sachverhalt

---

### 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.

### Bauträgervertrag

Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.

### 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).

## Chancen

---

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.

Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken eintreten zu müssen.

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.

## Risiken

---

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, welche 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.

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.

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

---

### Gewährleistung

Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.

### Vermietung

Die Höhe der Einnahmen des Erwerbers bestimmt sich nach den dann tatsächlich erzielten Mieteinnahmen. Der Erwerber hat die Möglichkeit, durch Beitritt zu einer sog. Mietpoolgesellschaft das Risiko von Mietausfällen zu vermindern.

### Instandhaltungsrücklage

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.

### Schlussbetrachtung

Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.

## Chancen

---

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.

Evtl. lassen sich bei erfolgreicher Vermietung höhere Mieteinnahmen als erwartet erzielen. Im Falle des Beitritts zu einer Mietpoolgesellschaft werden etwaige Mietausfälle des Erwerbers anteilig von den anderen Gesellschaftern mitgetragen. Die Höhe der Ausfallbeteiligung hängt auch von der Anzahl der Mietpoolgesellschaftler ab.

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.

Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.

## Risiken

---

Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u.U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.

Eine zuverlässige Prognose der erzielbaren Mieten lässt sich nicht treffen. Geringere Mieten oder gar Mietausfälle können daher nicht ausgeschlossen werden. Im Falle des Beitritts zu einer Mietpoolgesellschaft muss der Erwerber unter Umständen Mietausfälle der anderen Gesellschafter mittragen. Die Höhe der Ausfallbeteiligung hängt auch von der Anzahl der Mietpoolgesellschaftler ab.

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.

Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.

# Haftungsausschlüsse

## Teil A

Der Prospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn der Investor sowohl Teil A als auch Teil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung nebst Anlagen und Mietpoolvertrag) zur Kenntnisnahme ausgehändigt bekommen hat.

Gegenstand des Prospektes ist die Darstellung einer konkreten Liegenschaft Adam-Klein-Straße 150-158 in 90429 Nürnberg und der angedachten Maßnahmen. Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steu-

erberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechend Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments, welche hier nur kurz exemplarisch als solche aufgeführt und im Teil B des Prospektes ausführlich erläutert werden, sind diese in die nachfolgenden 4 grundlegenden Kategorien einzuteilen:

<b>Rechtliche Risiken</b>	<b>Objektbezogene Risiken</b>	<b>Personenbezogene Risiken</b>	<b>Marktbezogene Risiken</b>
Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis und/oder Verwaltungsrechtsprechung	Insolvenz der Verkäuferin und/oder der bauausführenden Unternehmen → Fertigstellungsrisiko	Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, → Abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z. B. Änderungen der Wohnflächenverordnung	Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist → Instandhaltungsrisiko	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	Geänderte Nachfrage hinsichtlich Wohnraumgestaltung und –Ausstattung sowie Flächenverbrauch
rechtliche Vorgaben bei der Grundrissgestaltung und Bauausführung → eingeschränkter Schall-, Trittschall- und Wärmeschutz bei Bestandimmobilie		Verminderte Steuervorteile durch verringertes (zu versteuerndes) Einkommen	Demografische Entwicklung
Geänderte rechtliche Auflagen, z. B. Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen (Rauchmelder)	Erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum	Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen → Notverkauf → Insolvenzrisiko	Sinkende Verkaufspreise auf dem Zweitmarkt (Wiederverkauf)
Erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten → Gewährleistungsthematik	Mieterauswahl, Mieterfluktuation (Leerstandsrisiko), Kosten der Wiedervermietung	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
Verjährung der Ansprüche	Unzureichende Objektverwaltung → erhöhte Bewirtschaftungskosten	Verhältnis zu Miteigentümern → Beschlussmehrheit in der WEG-Versammlung	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen → Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen.

Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.



Die im Prospekt Teil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind lediglich zur Visualisierung gedacht und stellen im Hinblick auf das geplante Neubauprojekt noch nicht die finale Baubeschreibung dar. Die Vorschläge, Muster und Entwürfe im Prospekt stehen unter der Maßgabe, dass diese – sofern erforderlich – behördenseitig auch tatsächlich genauso genehmigt werden, da zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keine abschließende Genehmigung vorliegt. Insofern besteht immer die Möglichkeit, dass die spätere Gestaltung und Bauausführung im Einzelfall Abweichungen enthalten kann und muss, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherstellerin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospekt Teil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospekt Teil A noch der Teil B sowie eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie weiteren objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird dann auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind dann letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S4 Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen vom 18.05.2006). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insofern übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für solcherlei unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die

Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen 6 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von 2 Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernde Irrtümer auftreten können.

Der vollständige Prospekt wurde im August 2016 fertig gestellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.



**Q-west**  
*Originalaufnahmen der Musterwohnung*







## KfW Effizienz- haus 85 nach EnEV 2016



Darstellung und Ausführung in diesem Exposé geben den Stand bei Drucklegung wieder; Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.  
Bildnachweis: M. Aust, V. Lau, M. Neuner, A. Tschopoff, Archiv P&P, fotolia.com, istock.com, Google Earth, Stand: 08/2016

### Key Facts:

- + Attraktive Stadtlage
- + Sehr gute Infrastruktur
- + Unmittelbare Nähe zu den Pegnitzauen
- + Komplette Möblierung der Micro-Apartments
- + Mietpool inkl. Vermietung und Verwaltung (auf Wunsch)

**P&P**

GRUPPE

### Adresse des P&P-Objekts:

Adam-Klein-Str. 150 – 158  
90431 Nürnberg

[www.qwest-n.de](http://www.qwest-n.de)

### P&P Real Estate GmbH

Isaak-Loewi-Straße 11  
90763 Fürth

Tel. +49 (0) 911 76 60 61-0

[info@pp-gruppe.de](mailto:info@pp-gruppe.de)

[www.pp-gruppe.de](http://www.pp-gruppe.de)