



MY APART



# MICRO APARTMENTS DIE BEQUEME KAPITALANLAGE

*in München / Unterföhring*

TOP-  
RENDITE

- feste monatliche Mieteinnahmen
- kein Mieterwechsel oder Leerstand
- Mietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoption und Indexmiete
- voll möblierte Apartments
- Kaufpreise ab € 214.918
- geplante Fertigstellung Anfang 2023



Wir beraten Sie gerne!

 **Sparkasse  
Dachau**

 **Sparkassen  
Immobilien  
GMBH**  
in Vertretung der VERMITTLUNGS



Ihr Ansprechpartner

**Michael Gattinger**  
Telefon 08131 73-1335



# AUF EINEN BLICK

MY APART

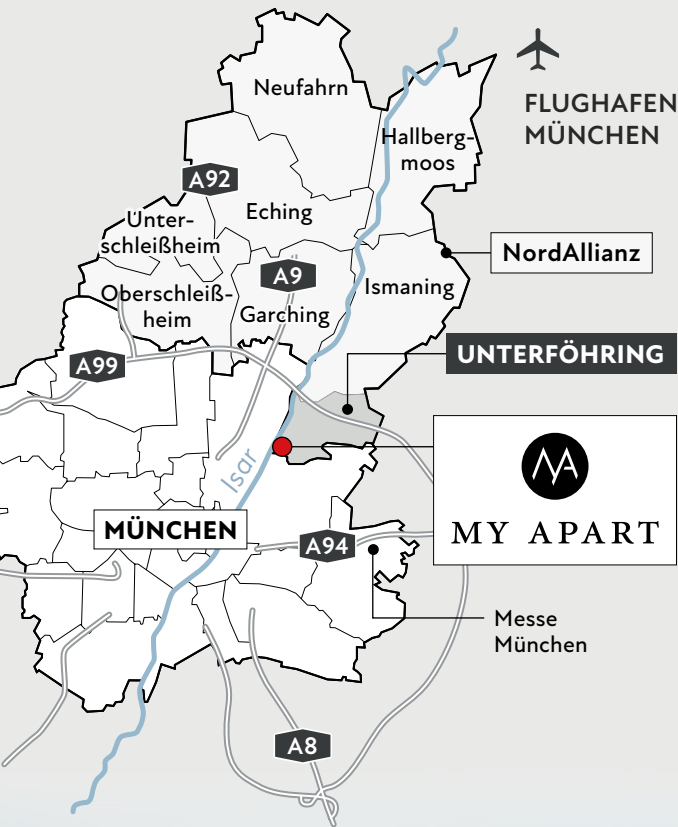
TEIL B | KURZEXPOSÉ

*Moderne Serviced  
Apartments am  
Englischen Garten  
in München /  
Unterföhring*



MY APART: gute und integrierte Stadtlage am Englischen Garten mit bester Anbindung an die City München sowie an das Umland

# LAGE



	Fahrtzeit mit dem Bus (Haltestelle direkt vor der Tür)	Fahrtzeit mit dem Auto (bequem aus der Tiefgarage)
Marienplatz	ca. 23 Min.	ca. 19 Min.
Hauptbahnhof	ca. 31 Min.	ca. 23 Min.
Flughafen	ca. 35 Min.	ca. 21 Min.
Messe München	ca. 44 Min.	ca. 18 Min.
Olympia-Einkaufszentrum	ca. 26 Min.	ca. 15 Min.
LMU	ca. 19 Min.	ca. 13 Min.

## GEWERBEANSIEDLUNGEN IN DIREKTER UMGEBUNG

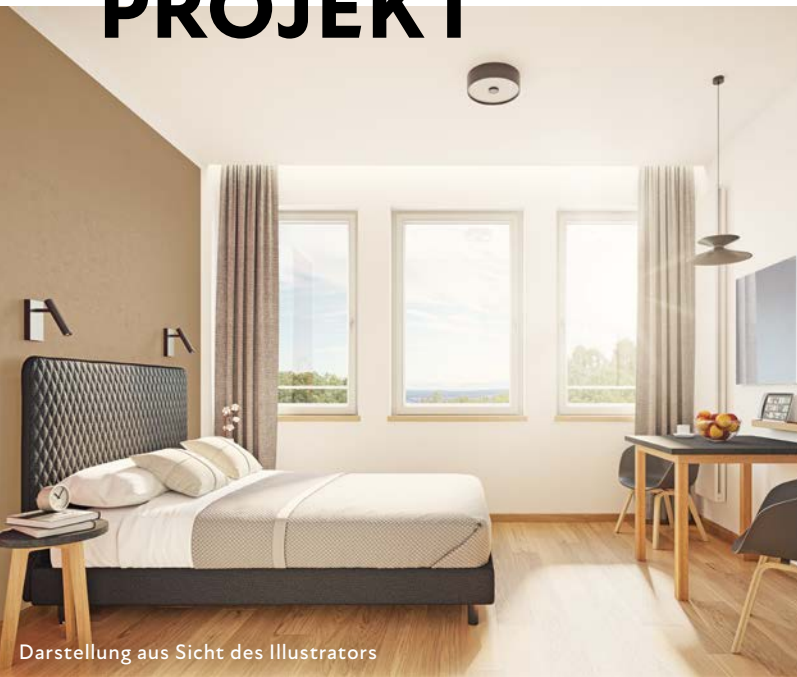
- Ca. 2 km zum Gewerbegebiet Unterföhring Ost
- Ca. 3,8 km zum Gewerbegebiet Ismaning
- Einer der bedeutendsten Medien- und Versicherungsstandorte Deutschlands (u. a. Allianz, Bayerischer Rundfunk, ProSiebenSat.1, Sky, ZDF) mit rd. 20.000 Arbeitnehmern und rd. 2.200 angesiedelten Gewerbebetrieben

## EINZELHANDEL IM DIREKTEN UMFELD

- Supermärkte: Rewe, Aldi, Edeka
- Bäckerei mit Frühstücks- & Tagesgastronomie
- dm-Drogeriemarkt, Sixt Autovermietung
- Ladengeschäfte: u. a. Media Markt, Tretter, Decathlon
- SportScheck Allwetteranlage mit: Health Club (Indoor & Outdoor Gym), Fitness / Sauna / Pool / Tennis / Soccer
- u.v.m.



# PROJEKT



Darstellung aus Sicht des Illustrators

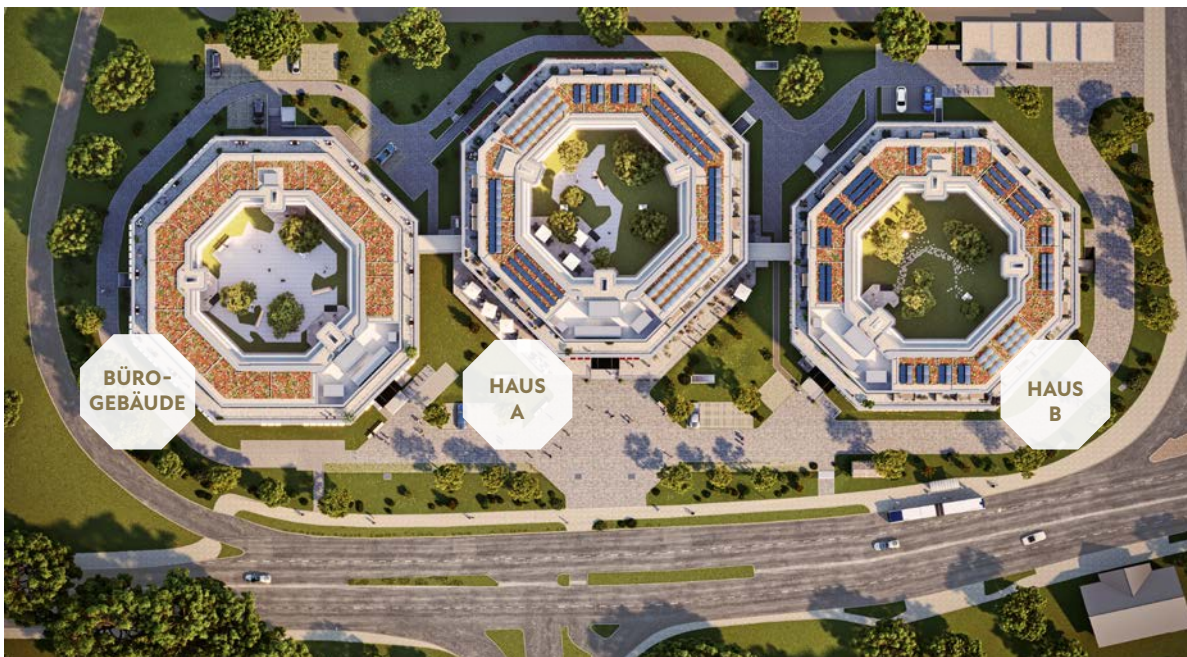
## DAS SERVICED-APARTMENT-HAUS IM ÜBERBLICK

- 561 Apartments in zwei Häusern (ca. 17 m<sup>2</sup> – 40 m<sup>2</sup>)
- 354 Tiefgaragenstellplätze / 24 Außenstellplätze
- Rd. 2.000 m<sup>2</sup> öffentliche Gemeinschaftsflächen, u. a. Backshop-Restaurant, Bar, Fitnessbereiche, Lounges, Waschsalons, Kinder- / Jugend- und Erwachsenen-Spielräume
- Große öffentliche Terrassen, teilweise private Dachterrassen
- Große und einladende Freibereiche, lauschige Innenhöfe
- Moderne, energetisch optimierte und ganzheitliche Gebäude- und Apartmentplanung, direkt zugeschnitten auf die Bedürfnisse der Bewohner
- Kompakt-harmonische und durchdachte Raumgestaltung
- Zulässige Aufenthaltsdauern von bis zu 6 Monaten

## AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- Verwendung klassischer Baumaterialien wie z. B. Eichenholz für Böden und Fensterbänke in den Apartments
- Verwendung einer ressourcenschonenden Photovoltaikanlage sowie Einsatz von Fernwärme
- Heizung und Kühlung über Gebläsekonvektoren im Deckenbereich (4. und 5. Obergeschoss)
- Multimedia- und Glasfaseranschluss
- Außen liegender Sonnenschutz über vertikale Markisoletten
- Flache Duschwannen mit Echtglas-Trennwänden
- Handtuchheizkörper im Bad
- Elektronisches Türschließsystem
- Videoüberwachung zur Sicherstellung eines ruhigen und geschützten Wohnumfelds
- Vorrüstung von 30 Kfz-Elektroladestationen

	Baufeld A	Baufeld B	Gesamt
Grundstücksgröße (unvermessen)	5.988 m <sup>2</sup>	5.761 m <sup>2</sup>	11.749 m <sup>2</sup>
Apartments	265	296	561
Tiefgaragenstellplätze	175	179	354
Außenstellplätze	17	7	24
Nfl. Apartments, rd.	5.663 m <sup>2</sup>	6.164 m <sup>2</sup>	11.827 m <sup>2</sup>



# BETREIBER



Darstellung aus Sicht des Illustrators

Ihr Immobilieneigentum vermieten Sie auf Dauer zu einer vertraglich abgesicherten und indexierten Miete an einen erfahrenen Betreiber. Sie müssen sich weder um die laufende Vermietung noch um die Instandhaltung kümmern. Das erledigt alles der Betreiber und die Verwaltung für Sie. Bei Ihnen verbleibt ein „Rundum-sorglos“-Paket.

## DAS ZEICHNET DEN BETREIBER AUS

- Eine Gesellschaft aus der Firmengruppe des Verkäufers. Dadurch stimmiges Gesamtkonzept mit hoher Betreiber-Expertise und einem insgesamt nachhaltigen Organisationsansatz.
- Für den Käufer übernimmt er kosten- und aufwandsfrei die komplette Ausstattung und Möblierung der gesamten Liegenschaft.
- Zudem übernimmt der Betreiber die gesamte Pflege- und Instandhaltungsverpflichtung. Beim Eigentümer verbleibt lediglich die Instandhaltungspflicht für „Dach und Fach“, die vom Verwalter wahrgenommen wird.
- Pandemie-erprobtes Betriebs- und Gebäudekonzept zur bestmöglichen Sicherstellung einer durchgängigen Hausöffnung auch während Pandemiezeiten.
- 24/7-Empfangs- und Concierge-Service

## DAS ZEICHNET DAS INTERIORKONZEPT AUS

- Individuell erstelltes Interior-Designkonzept von Steidle Architekten München.
- Voll ausgestattete Apartments inklusive Küchen mit Spülmaschine, Cerankochfeld mit Umluft, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Mikrowelle mit Grillfunktion.
- Kombination aus handwerklich gefertigten Einbaumöbeln, inklusive wohnlicher Accessoires namhafter Hersteller.
- Snack-, Getränke- und Non-Food-Automaten für die 24-Stunden-Versorgung der Bewohner.
- Große Flatscreens inklusive „mirroring“-Funktion sowie moderne Tablets als Kommunikationsmittel zwischen „Haus“ und Bewohner.
- Zeitgemäße Digitalisierung aller Betriebsabläufe, u. a. optionaler kontaktloser Check-in. Freies WLAN im ganzen Haus.

# INVESTMENT

Durch notariellen Kauf erwerben Sie Teileigentum an der Serviced-Apartment-Anlage „My Apart“ in der Münchner Str. 12/14 in 85774 Unterföhring/München. Der Kauf unterliegt den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und der Kaufpreisschluss erfolgt gemäß Baufortschritt, jeweils mit Bestätigung der zuständigen Bauleitung. Im Zuge des Kaufes übertragen Sie die damit erworbenen Nutzungsrechte gegen ein monatliches Entgelt („Miete“) an die Teileigentümergeinschaft (TEG) als Ganzes, die die Serviced-Apartment-Anlage wiederum einheitlich an die verkäufereigene Betriebs- und Service GmbH vermietet. Diese wird das Haus nach Übergabe in eigener Regie und unter eigener Kostenlast vollkommen möblieren und ausstatten und anschließend unter der bekannten Marke „My Apart“ langfristig betreiben. In diesem Zuge übernimmt sie auch weitreichende Pflege- und Instandhaltungspflichten sowohl für das Gebäude und die Möblierung als auch für die Außenanlagen. Die Pflicht zur Mietzahlung beginnt sechs Monate nach Übergabe an den Mieter, wobei davon 3 Monate auf die Phase der Möblierung und weitere 3 Monate auf die sogenannte Pre-Opening-Phase entfallen. In dieser Phase werden die analogen und digitalen Betriebsabläufe unter Teilbetrieb getestet und optimiert. Die Mietnebenkosten hat der Mieter in dieser mietfreien Zeit dennoch zu tragen. Mit Beginn des siebten Monats nach Übergabe an den Mieter beginnen die laufenden monatlichen Mietzahlungen. Diese werden einheitlich über den Verwalter vereinnahmt und entsprechend den Regelungen des Kaufvertrages respektive der Teilungserklärung inklusive der anteiligen Umsatzsteuer an die Käufer ausgekehrt.

## DAS ZEICHNET EIN INVESTMENT IN „MY APART“ AUS

- Investition in der vom Markt stark nachgefragten und attraktiven Asset-Klasse „temporäres Wohnen/ Micro-Apartments“.
- Sie erwerben einen jederzeit beleihbaren, vererbaren und wiederverkäuflichen Sachwert in Form von realem Immobilieneigentum mit eigenem Grundbuchblatt.
- Langfristig planbare Investition mit hoher und verlässlicher Rendite durch festen indexierten Mietvertrag über mindestens 20 Jahre.
- Hoher Inflationsschutz bei minimiertem Verwaltungsaufwand und sehr guter Aussicht auf Wertsteigerungen in der Zukunft.
- Sie profitieren von der gesetzlichen Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung des Gebäudewertes in Höhe von 2% p. a.
- Eine steuerfreie Veräußerung ist nach zehn Jahren möglich.
- Überschaubare Investitionsgrößen zu attraktiven Preisen und mit „Rundum-sorglos“-Paket.

## STEUERLICHE ASPEKTE

- Gemäß den anzuwendenden Regelungen des § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG erfolgt der Grundstücksverkauf unter Anwendung des sogenannten „Reverse Charge Verfahren“, also ohne den Ausweis der Umsatzsteuer („Nettokauf“). Der Käufer führt hierzu in seiner ersten bzw. darauffolgenden Umsatzsteuer – Voranmeldung die auf den Kaufpreis entfallende (aber dort nicht ausgewiesene) Umsatzsteuer auf und macht in gleicher Höhe seinen bestehenden Vorsteuererstattungsanspruch geltend. Im Ergebnis findet kein Zahlungsfluss statt und der Verkauf erfolgt in liquider Hinsicht ohne die Umsatzsteuer, also netto.
- Aufgrund der Optierung gemäß § 9 Abs. 1 UStG erfolgt auch die Vermietung zuzüglich Umsatzsteuer. Die vom Verwalter an den Käufer auszukehrende Miete enthält insoweit auch die anteilige Umsatzsteuer. Diese kann mit bestehenden Vorsteueransprüchen verrechnet werden und die Differenz ist gegenüber dem Finanzamt mittels Umsatzsteuervoranmeldungen zu erklären und auszugleichen.
- Soweit der Käufer im Zuge einer eigenen Unternehmerschaft nicht bereits laufend eine Umsatzsteuererklärung abgibt, registriert er sich binnen eines Monats nach Kaufvertragsabschluss erstmals entsprechend bei seinem Wohnsitzfinanzamt, um danach dann die erforderlichen Umsatzsteuervoranmeldungen abgeben und die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen zu können.
- Die Registrierung kann der Käufer eigenständig über das bundeseigene Internetportal „Elster“ (<https://www.elster.de>) oder aber über seinen Steuerberater vornehmen. Alternativ stellt der Verkäufer eine Steuerkanzlei zur Verfügung, die gegen fixes Entgelt die ggf. erforderliche erstmalige Anmeldung beim Finanzamt für den Käufer erledigt und optional auch die fortlaufende steuerliche Betreuung übernimmt.
- Im Anschluss an die erstmalige Anmeldung hat der Käufer im Regelfall quartalsweise eine Umsatzsteuervoranmeldung beim Finanzamt abzugeben.
- Bei einem jederzeit möglichen Wiederverkauf bleibt aus einkommensteuerlicher Sicht ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn steuerfrei, solange der Verkauf erst nach der geltenden zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt.

## HINWEIS ZUR KÄUFEREIGNUNG

Für diejenigen Kaufinteressenten, die heute bereits „Kleinunternehmer“ nach § 19 UStG sind und dies auch bleiben möchten, ist diese Investition nicht geeignet. Ebenso ist diese Investition nicht für Kaufinteressenten geeignet, die eine Immobilie zum Zwecke der Eigennutzung erwerben möchten.

Die Verkaufsunterlagen für die angebotene Kapitalanlage bestehen aus einem **Teil A (Verkaufsprospekt)**, der eine Aufklärung zu den Risiken, den steuerlichen Auswirkungen sowie eine Beschreibung des Projektes, seiner Lage und dessen Betreiber enthält, einem **Teil B (Kurzexposé „Auf einen Blick“)**, der eine Kurzzusammenfassung zu dem Investment darstellt sowie einem **Teil C (Planprospekt)**, der Auskunft zu den Grundrissen der Gebäude und Apartments gibt und schließlich den spätestens 14 Tage vor der Beurkundung an den Kaufinteressenten auszuhändigenden **Vertragsentwürfen des Notars**. Das Prospektangebot an Kapitalanleger ist nur vollständig, wenn diesem sämtliche Teile in ausreichender Zeit vor der Beurkundung vorliegen, was von ihm auch zu bestätigen ist.

Mit diesen Prospekten werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Prospektherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. einen mit dem Vertrieb befassten Vermittler, beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele, Liquiditätsvorschauen etc. kann (u.a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt der Prospekte sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesen Werbeprospekten basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil noch auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Bauträgerkaufvertrag seitens des Verkäufers i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen in den Prospekten zu prüfen.

Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in den Prospekten besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls auf-

grund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften/Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens 14 Tage vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z. B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z. B. bei einer Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die in den Verkaufsunterlagen/Prospekten enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006 unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand: 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus den Prospekten – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren. Die Haftung des Prospektherausgebers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Prospekt formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt. Der Prospektherausgeber hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände in den Prospekten richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Prospekte wurden im Oktober 2021 erstellt und im November 2021 herausgegeben.